

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ١٦٢٠٨٨,٠٨ م٢

بالقطاع الرابع - مركز مدينة القاهرة الجديدة

المخصصة للسادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقاري

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠% - تجارى وإدارى ٥٠%)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١

بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٢٣) بإجمالى مساحة ٧١,٥ فدان بنشاط استثمارى

(٥٠% عمرانى متكامل - ٥٠% تجارى إدارى) بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة

الجديدة لصالح السادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقاري بالشروط التى تضمنها القرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩
بالموافقة على تعديل طريقة سداد نسبة الـ (٢٠٪) المطلوبة البالغ مقدارها
٧٤٩٢٤٨٥٠٠ جنيه لقطعة الأرض المخصصة لشركة سيتى إيدج بمساحة ٧١,٥ فدان
بمدينة القاهرة الجديدة ليكون السداد على النحو الوارد بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠
بالموافقة على استئزال مساحة ١٠٠٠٠م^٢ من قطعة الأرض رقم ٢٣ بالقطاع الرابع
بمركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لصالح السادة شركة سيتى إيدج للتطوير
العقارى بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٠ لتصبح مساحة
قطعة الأرض ٦٥,٧٦ فدان بدلاً من ٧١,٥ فدان بعد إجراء التعديلات على كارت
الوصف بناءً على الوضع الجديد مع تخصيص المساحة المستتزة لصالح وزارة
الدفاع بنظام نقل الأصول مع إجراء التسويات المالية اللازمة وذلك على النحو الوارد
تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨
بالموافقة على تعديل مساحة قطعة الأرض رقم ٢٣ بالقطاع الرابع بمركز مدينة
القاهرة الجديدة والمخصصة لصالح السادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى
بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١ وقرار مجلس إدارة
الهيئة بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ لتصبح مساحة قطعة الأرض ٤٣,٩٥ فدان
بدلاً من ٦٥,٧٦ فدان بعد إجراء التعديلات على كارت الوصف بناءً على الوضع
الجديد مع إجراء التسويات المالية اللازمة فيما يخص قطعة الأرض السابق موافقة
مجلس إدارة الهيئة على تخصيصها لشركة سيتى إيدج للتطوير العقارى بناءً على
فروق المساحات وبما لا يمس بالمبلغ المسدد نظير الزيادة المطلوبة لرأس مال الشركة
لتصبح حصة الهيئة بعد الزيادة (٧٤,١٣٪) من رأس مال الشركة المصدر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢١ لقطعة الأرض رقم (٢٣)
بمساحة ١٧٠٨٨٤,٢٢م^٢ بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٩
والمتمضمّن الموافقة على تعديل توقيّات سداد الأقساط على قطعة الأرض رقم (٢٣)
بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة سيتى إيدج للتطوير
العقارى لتكون على النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة سيتى إيدج للتطوير العقاري لقطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٤٠,٦٨ فدان بما يعادل ٢م١٧٠٨٨٤,٢٢ بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪ - تجارى وإدارى ٥٠٪) ؛

وعلى خطاب شركة سيتى إيدج للتطوير العقاري الوارد برقم (٤٢٥٤٢٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١ متضمناً طلب مراجعة تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض واستصدار القرار الوزارى للمشروع ومرفقاً به التفويضات والتعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض وكذا البرنامج الزمنى المطلوب اعتماده للمشروع ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٩ المتضمن تعديل مساحة قطعة الأرض رقم (٢٣) بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة لتصبح المساحة الإجمالية ٣٨,٥٩ فدان بما يعادل ٢م١٦٢٠٨٨,٠٨ ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الواردة برقم (٤٢٨٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٩ ؛

وعلى خطاب شركة سيتى إيدج للتطوير العقاري الوارد برقم (٤٨٦٢٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٩ بشأن الموضوع عاليه مرفقاً به (٧) نسخ نهائية من لوحات المخطط المقدم للاعتماد ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٤٤٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ المحال صورته للجنة المختصة بالتسعير للإفادة عن قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجوم على منطقة الخدمات الاستثمارية "تجارى إدارى" بالمشروع وذلك باستغلال مساحة ٢م١٦٨٠٤,٦٣ بدور البدروم العلوى من إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها لمنطقة الخدمات ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٢٣٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ المتضمن موقف المشروع ومرفقاً به لوحات المشروع بعد التوقيع عليها من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب المقدمة من الشركة والمعتمدة من القطاع المختص بالهيئة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ١٦٢٠٨٨,٠٨ م^٢ بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪ ، تجارى وإدارى ٥٠٪) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛ وعلى مذكرة السيد مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة إجمالية مقدارها ١٦٢٠٨٨,٠٨ م^٢ (مائة واثنان وستون ألفاً وثمانمائة وثمانون متراً مربعاً و ٨/١٠٠ من المتر المربع) بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪ - تجارى وإدارى ٥٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات الكائنة بالقطعة رقم (١) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجوم بمنطقة الخدمات الاستثمارية (تجاري - إداري) وفقاً لما تحدده اللجان المختصة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجوم لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال المهلة الزمنية الممنوحة للشركة والمحددة بخمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣)

بإجمالي مساحة ٣٨,٥٩ فدان بما يعادل ٢م١٦٢٠٨٨,٠٨

بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقاري

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪ - تجارى وإدارى ٥٠٪)

مساحة المشروع :

إجمالى المساحة الإجمالية للمشروع ٢م١٦٢٠٨٨,٠٨ أى ما يعادل ٣٨,٥٩ فدان ؛

وينقسم المشروع إلى الآتى :

مساحة ٢م٨١٠٤٤,٠٤ بما يعادل ١٩,٣ فدان بنشاط (عمرانى متكامل)

بنسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

مساحة ٢م٨١٠٤٤,٠٤ بما يعادل ١٩,٣ فدان بنشاط (تجارى - إدارى)

بنسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - مكونات منطقة العمرانى المتكامل بمساحة ٢م٨١٠٤٤,٠٤ بما يعادل

١٩,٣ فدان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٣٤٨٢٩,٧٧ بما يعادل ٨,٢٩ فدان

وتمثل نسبة (٤٢,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل وتنقسم إلى :

مساحة الأراضى المخصصة للنماذج السكنية تبلغ ٢م٣٠٨٢٩ بما يعادل ٧,٣٤ فدان

وتمثل نسبة (٣٨,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

مساحة الحدائق الملحقة تبلغ ٢م٤٠٠٠ بما يعادل ٠,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٤,٩٤٪)

من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٦٥٥٨,٥٤ أى ما يعادل ١,٥٦ فدان

وتمثل نسبة (٨,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٩٥١٨,٧٣

أى ما يعادل ٢,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط

العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١٩٩٠,٣٦ أى ما يعادل ٤,٧٤ فدان

وتمثل نسبة (٢٤,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١٠٢٢٨,٦٤ بما يعادل ٢,٤٤ فدان

وتمثل نسبة (١٢,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضي المخصصة للإسكان :

مساحة الأراضي المخصصة للنماذج السكنية تبلغ ٣٠٨٢٩,٧٧ م^٢ بما يعادل ٧,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل ؛ وطبقاً للجدول التفصيلي الآتي :

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
21	B	1	848.02
22	A	1	836.85
23	A	1	758.18
24	A	1	770.03
25	A	1	789.42
26	C	1	583.52
27	C	1	487.17
28	B	1	450.08
29	B	1	451.24
30	B	1	450.89
31	B	1	449.85
32	C	1	392.37
33	C	1	392.34
34	D*	1	288.29
35	D*	1	313.15
36	A	1	640.36
37	A	1	648.00
38	A	1	641.69
39	D	1	321.70
40	D	1	288.65

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
1	D	1	287.70
2	D	1	288.04
3	C	1	392.04
4	C	1	392.03
5	C	1	392.01
6	D*	1	288.23
7	D*	1	288.67
8	D*	1	288.64
9	D*	1	288.00
10	D*	1	287.96
11	D	1	288.44
12	D	1	288.19
13	D	1	287.93
14	D	1	287.92
15	C	1	391.75
16	B	1	447.94
17	B	1	449.97
18	B	1	449.30
19	B	1	451.41
20	C	1	513.71

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
61	D	1	288.91
62	D	1	294.02
63	D	1	291.48
64	D	1	297.38
65	D	1	291.15
66	C	1	394.98
67	C	1	393.83
68	D*	1	288.70
69	D*	1	288.43
70	D*	1	287.49
الإجمالي		70	30829.77

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
41	D	1	288.00
42	C	1	392.00
43	C	1	392.00
44	C	1	391.49
45	B	1	449.82
46	B	1	451.43
47	C	1	620.08
48	C	1	535.85
49	A	1	871.73
50	A	1	755.22
51	A	1	839.19
52	C	1	674.08
53	C	1	448.48
54	B	1	450.40
55	B	1	450.29
56	B	1	450.12
57	C	1	392.74
58	C	1	434.30
59	D	1	288.94
60	D	1	288.55

جدول النماذج السكنية :

النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي الممتلئ (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي المساحة الأرضية (م ^٢)	إجمالي المساحة الأرضية (م ^٢)
A	10	1	10	287	287	287	287	287	2870.0	12054.0
B	14	1	14	200.0	200.0	220.0	220.0	840.0	2800.0	11760.0
C	20	1	20	162.0	162.0	178.2	178.2	680.4	3240.0	13608.0
D	16	1	16	128.0	128.0	140.8	140.8	537.6	2048.0	8601.6
D*	10	1	10	128.0	128.0	140.8	140.8	537.6	1280.0	5376.0
الإجمالي	70								12238.0	51399.6

الأراضي المخصصة للخدمات بمنطقة العمراني المتكامل :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٦٥٥٨,٥٤ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٩٪) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل ، على النحو التالي :

الخدمات	المساحة (م ^٢)	النسبة (%)	الارتفاع بالارتفاعات	الارتفاعات	الارتفاعات
مطبخ خدمات (١)	6486.54	20%	بدرج + أرضي + دور	بدرج + أرضي + دور	بدرج + أرضي + دور
البوابات وغرف الأمن	72				
الإجمالي	6558.54				

الاشتراطات البنائية لمساحة العمراني المتكامل :

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

النشاط العمراني المتكامل يمثل (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة النشاط العمراني المتكامل .

لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضي على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
أقصى ارتفاع (أرضي + ٤ أدوار علوية) ويسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي ، وتستغل كخدمات للمبنى وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة المسموح بها في المنطقة .

يقتصر استخدام الدور الأرضي على الأنشطة المصرح بها بالهيئة فقط .
الالتزام بترك ردود (٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي) وفي حالة أن واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢م يسمح بتنفيذ الردود الجانبي ٢,٥م كحد أدنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته ، ويسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الأراضى السكنية فى انتظار السيارات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
لا يزيد طول البلوك السكنى على ٢٥٠م وفى حال الزيادة يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م كل ١٥٠م من محور الممر لنهاية البلوك السكنى .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات ضمن النشاط العمرانى المتكامل :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات من (٨-١٢٪) من إجمالى مساحة الأرض .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

النسبة البنائية للخدمات لا تزيد على (٣٠٪) من المساحة المخصصة لكل خدمة بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية والتعليمية والحضانة أما بالنسبة للنوادر الاجتماعية لا تزيد على (٢٠٪) من المساحة المخصصة للخدمة أما بالنسبة للخدمات الترفيهية لا تزيد على (١٠٪) من المساحة المخصصة للخدمة .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين) لجميع الأنشطة عدا الحضانة أرضى للحضانة ودور أول لإدارة الحضانة فقط والترفيهى والنوادر الاجتماعية (أرضى + أول) ويسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل كخدمات للمبنى وذلك من مسطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات داخل منطقة النشاط العمرانى المتكامل لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للنشاط العمرانى المتكامل :

نوع الإسكان	مساحة الأرض (م ^٢)	معامل الاستغلال	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها BUA م ^٢	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى كمية مياه مقرر للمشروع (م ^٣ /يوم)
إسكان متوسط الكثافة	٨١٠٤٤,٠٤	١,٢٥	١٠١٣٠٥,٠٥	٥,٧١	٥٧٨٤٥١,٨٤

يتعهد كل من الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات لذلك .

ثانياً - مكونات النشاط الاستثمارى "التجارى الإدارى" بمساحة ٨١٠٤٤,٠٤م^٢

بما يعادل ١٩,٣ فدان :

إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٤٣١٠,١٨ م^٢ بما يعادل ٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٢٨٣٤٨,١٩ م^٢ أى ما يعادل ٦,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١١٥٩٩,٦٣ م^٢ أى ما يعادل ٢,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٦٧٨٦,٠٤ م^٢ بما يعادل ٤ أفدنة وتمثل نسبة (٢٠,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى .

إجمالى مساحات المباني (F.P) بقطعة الأرض رقم (٢) نشاط تجارى -

إدارى ترفيهى تبلغ ٢٢٤٣١٠,١٨ م^٢ بما يعادل ٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى

مساحة النشاط التجارى الإدارى كما هو موضح بالجدول الآتى :

رقم المبنى	الاستعمال	مساحة دور البيروم ١	مساحة الدور الأرضي ٢م (F.P)	مساحة الدور الأول (٢م)	مساحة الدور الثاني (٢م)	مساحة الدور الثالث (٢م)	مساحة الدور الرابع (٢م)	الإجمالي
B01	تجاري - إداري	١٦٨٠٤,٦٣	١٦٠٣٣,٨٦	١٥٨٨٥,٨٠	١٥٨٨٥,٨٠	١٥٨٨٥,٨٠	٢٠٢٧,٠٠	٨٢٣٢٢,٨٩
B02		-	٢٠٦٩,٠٨	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٧٠٠,٠٠	٩٨١٠,٥٦
B03		-	٢٠٦٩,٠٨	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٧٠٠,٠٠	٩٨١٠,٥٦
B04		-	٢٠٦٩,٠٨	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٧٠٠,٠٠	٩٨١٠,٥٦
B05		-	٢٠٦٩,٠٨	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٢٣٤٧,١٦	٧٠٠,٠٠	٩٨١٠,٥٦
الإجمالي		-	٢٤٣١٠,١٨	-	-	-	-	١٢١٥٦٥,١٣

الاشتراطات البنائية العامة للنشاط الاستثماري :

- يمثل النشاط (تجاري - إداري) (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد على (٣٠٪) من المساحة المخصصة للنشاط .
- أقصى عدد الأدوار (أرضي + ٤ أدوار متكررة) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة .
- المسافة بين المباني لا تقل عن ٨ م .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح للمنطقة الاستثمارية بنشاط (إداري تجاري) بأن يكون التخديم بها من الخارج .
- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجوم على منطقة الخدمات الاستثمارية باستغلال مسطحات بنائية بدور البيروم (١) بالمبنى B01 تجاري - إداري من إجمالي المسطحات المسموح بها دون تجاوز معامل استغلال الخدمات الاستثمارية وطبقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير في الهيئة وفي حالة عدم الالتزام تعتبر الموافقة لاغية كأن لم تكن .

مفوضاً عن الشركة

أحمد عادل محمد عمر

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "للمباني السكنية" ولمباني المنطقة الاستثمارية (أرضى + ٤ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات داخل مساحة النشاط العمرانى المتكامل (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تلتزم شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى بالقيام بالآتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٠- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانى
أحمد عادل محمد عمر

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

[illegible]

