

قرارات

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٢ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٧٤ لسنة ٢٠٠٩

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٦٨) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (١٦) المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع سكنى

بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨٩١,٨٧ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٠ بشأن تعديل بعض أحكام

القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦)

المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع سكنى بقطاع شرق اللوتس

بمدينة القاهرة الجديدة ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ بين الهيئة وشركة إعمار مصر للتنمية المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (١٦) بمساحة ٩١١ فدانا بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛
وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٢ على تعديل مواعيد سداد الأقساط لتكون بتاريخ ٢٨ يونيو من كل عام بدلاً من ٢٨ مارس ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٠٧٤٢) المؤرخ فى ٢٠١٠/١١/١٤ لشركة إعمار مصر للتنمية والمتضمن أنه بالعرض على السلطة المختصة تمت الموافقة على التعديل المقدم من الشركة سالفه الذكر ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٩٩٥) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٨ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (١٦) المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى كتاب شركة إعمار مصر للتنمية الوارد برقم (٣١٧١) والمؤرخ فى ٢٠١٢/٤/١١ والمرفق به :

تفويض مندوب الشركة معتمداً من الممثل القانونى .

تفويض مراجعة المكتب الاستشارى .

تعهد بعدم تضرر مالكى وحدات المشروع من التغييرات المطلوبة .

تعهد بعدم قيام الشركة ببيع أى من وحدات المشروع بمنطقة التعديل حتى تاريخه ؛

وعلى طلب شركة إعمار مصر للتنمية الوارد برقم (٧٤٦٨) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٢

للموافقة على اعتماد تخطيط وتعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١٦) بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة وذلك طبقاً لما يلى :

١ - إعادة تقسيم قطع أراضى الفيلات والتاون هاوس والعمارات بالمناطق السكنية (٢، ٦، ٧، ١٢، ١٤، ١٥، ١٦، ٢٣) ليصبح إجمالى مساحة أرض الفيلات بالمخطط المعدل ٢٠٧, ٢٥ فدان بدلاً من ١٩٣, ٩٦٥ فدان بنسبة بنائية (متغيرة) بدلاً من (٤٠٪)

وإجمالى مساحة أرض التاون هاوس ٩١, ٢٢ فدان بدلاً من ٩١, ٢٨٦ فدان بنسبة بنائية (متغيرة) بدلاً من (٤٠٪) وإجمالى مساحة أرض العمارات ٣٤, ٤٢ فدان بدلاً من ٤٦, ٣١١ فدان بنسبة بنائية (متغيرة) بدلاً من (٤٥٪) مع زيادة عدد الأدوار ليصبح ٦ أدوار بدلاً من ٤ أدوار فى بعض المناطق بشرط التزام الشركة بالتنسيق مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الزيادة فى الارتفاع ليصبح إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٣٢٢, ٨٩ فدان بما يمثل نسبة (٣٧, ٢٣٪) من إجمالى مسطح الأرض بدلاً من نسبة (٣٧, ١٨٪) من إجمالى مسطح الأرض .

٢ - تعديل نشاط كل من التالى بمناطق الخدمات :

- منطقة الخدمات (١) لتصبح بنشاط (خدمات تعليمية) بدلاً من (مدرسة) .
 - منطقة الخدمات (٢) لتصبح بنشاط (تجارى - إدارى - مسجد) بدلاً من (تجارى) .
 - منطقة الخدمات (٨) لتصبح بنشاط (تجارى - إدارى) بدلاً من (سكنى تجارى) .
 - منطقة الخدمات (٩) لتصبح بنشاط (تجارى - إدارى) بدلاً من (سكنى تجارى) .
 - منطقة الخدمات (١٣) لتصبح بنشاط (سكنى - إدارى) بدلاً من (إدارى) .
 - منطقة الخدمات (١٥) لتصبح بنشاط (ترفيهى تجارى) بدلاً من (إدارى تجارى) .
 - منطقة الخدمات (١٩) لتصبح بنشاط (ترفيهى - تجارى) بدلاً من (ناد اجتماعى) .
- ٣ - إعادة تقسيم قطع أراضى الخدمات (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩) ليصبح إجمالى مساحة أرض الخدمات بالمخطط العام ١٠٧, ٠٢ فدان بما يمثل نسبة (١٢٪) .

٤ - إعادة توزيع نسبة المساحة المبنية بأراضى الخدمات لكل نشاط والتي تمثل (٣٠٪) من إجمالى مجموع مساحات مناطق الخدمات .

٥ - عمل تعديلات بالطرق بمناطق الفيلات والتاون هاوس والخدمات ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة إعمار مصر للتنمية بشأن تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة على قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٨٩١,٨٧ فدان لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من شركة إعمار مصر للتنمية فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٧١) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٠ بشأن طلب استيفاء بعض المستندات والبيانات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٤٢) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ بالرد على الاستيفاء المطلوب ؛

وعلى الفاكس الوارد من جهاز مدينة القاهرة الجديدة المؤرخ فى ٢٠١٣/٤/٣٠ والمتضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض رقم (١٦) بقطاع شرق الأندلس المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية ؛

قرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المشروع المقدم من شركة إعمار مصر للتنمية على قطعة الأرض رقم (١٦) بقطاع شرق الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨٩١,٨٧ فدان أى ما يعادل ٥٩,٥٤٥٨٥٤م^٢ (فقط ثلاثة ملايين وسبعمائة وخمسة وأربعون ألفاً وثمانمائة وأربعة وخمسون متراً مربعاً و٥٩/١٠٠ من المتر المربع لاغير) لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم الصادر بشأنها القراران الوزاريان رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٠٨ ، و٧٤ لسنة ٢٠٠٩ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بما نصت عليه المواد (الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والسادسة) من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٠٨ وبأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بما نصت عليه المواد (الثالثة والرابعة والخامسة) من القرار الوزارى رقم ٧٤ لسنة ٢٠٠٩ وبأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ طارق وفيق

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٨٩١,٨٧ فدان

المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية

للمخطط بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة ٨٩١,٨٧ فدان

أى ما يعادل ٢٣٧٤٥٨٥٤,٥٩ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٣٥,٩٣ فدان ، أى ما يعادل

٢١٤١٠٩١٩,٤١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٧,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠٧,٠٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٤٩٥٠٢,٥٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٤٠,٩٤ فدان ، أى ما يعادل

٢١٠١١٩٤٧,٨٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٧,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٨,٢٨ فدان ، أى ما يعادل

١٦٠٧٧٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة بمساحة ١٦٣,٥٧ فدان ،

أى ما يعادل ٦٨٧٠٠٦,٦٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأرض المخصصة للمرافق العامة بمساحة ٦,١٢ فدان ، أى ما يعادل

٢٥٧٠٢,١٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,٦٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٩٣, ٣٣٥ فدان ، أى ما يعادل ٤١, ٩١٩, ٢م١٤١ ، وتمثل نسبة (٦٧, ٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات وتاون هاوس وعمارات .

(أ) مناطق الفيلات :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة فيلات سكنية ٢٩, ٢٠٧ فدان ، أى ما يعادل ١١, ٦١٢, ٨٧٠م٢ ، وتمثل نسبة (٦١, ٧٪) من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان .

إجمالى عدد قطع أراضي الفيلات ١٣٧٩ تتراوح مساحتها ما بين (٤, ٣١٨م٢ : ٨, ١٨٨٥م٢) .

(ب) مناطق التاون هاوس :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة التاون هاوس ٢٣, ٩١ فدان ، أى ما يعادل ٨, ٣٨٣١٨٠م٢ ، وتمثل نسبة (٢٧, ١٦٪) من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان .

إجمالى عدد القطع (٤٧٢) قطعة .

(ج) مناطق العمارات :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة عمارات سكنية ٤١, ٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٥, ١٥٧١٢٦م٢ ، وتمثل نسبة (١٤, ١١٪) من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان .

إجمالى عدد القطع (١٨) قطعة .

النشاط السكنى بمناطق السكنى التجارى :

تقع بمناطق الخدمات بحيث يمثل النشاط السكنى خمسة أدوار من إجمالى ارتفاع المبنى .

إجمالى عدد قطع الأراضي (٤) قطع .

بيان المساحات المبنية بأراضي الإسكان :

النموذج	إجمالي المساحة (م ^٢)	متوسط النسبة البنائية	المساحة المبنية (F.P) (م ^٢)	عدد الأدوار	إجمالي المساحة المبنية	عدد القطع	عدد الوحدات بالقطعة	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة دور البروم
فيلات	٨٧٠٦١٢,١١	% ٢٩	٢٥٥٩١٢,٢٧	٢	٥١١٨٢٦,٩٢	١٤٨٩	١	١٤٨٩	٥٨٧٩٥,٠٩
والتاون هاوس	٢٨٣١٨٠,٨٠	% ٣٥	١٢٥٣٣٢,٥٨	٢	٢٧٠٦٦٩,١٥	٥٥٨	متغير	١١٨٠	١,٠٠
عمارات	٥٦٥٥١,٢٢	% ٢٠	٢٢٦٢٠,٢٠	٦	١٢٥٧٢٢,٢٠	متغير	متغير	٨٦٠	٥٠٨٤١,٢٠
عمارات	١٠٠٥٧٥,٢٨	% ٣١	٣١٤٦٨,٣٨	٢	١٢٥٨٧٣,٥٣	متغير	متغير	٦٢٢	
إسكان بالخدمات			٢٩٢٨٣,٢٠	٥	١٤٦٤١٦,٩٩	٢	متغير	١٢٧٦	
إجمالي	١٤١٠٩١٩,٢١		٤٧٤٦٢٠,٢٢		١١٩٠٥٠٩,٠١			٥٢٢٩	١٠٩٦٣٦,٢٩

ملحوظة هامة : الحد الأقصى للكثافة السكانية المسموح بها هو ٩٠ شخصاً/فدان (الإسكان + الخدمات) .

الاشتراطات البنائية لأراضي الإسكان :

- ١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) بالدور الأرضي للفيلات والتاون هاوس عن (٤٠٪) من مساحة القطعة وبالنسبة للعمارات (٤٥٪) من مساحة القطعة .
 - ٢ - الارتفاع المسموح به للفيلات والتاون هاوس لا يزيد عن (أرضي + أول) وبالنسبة للعمارات (دور أرضي + ٣ أدوار علوية) .
- الردود :** يتم الالتزام بالردود داخل قطع الأراضي كحد أدنى لتحقيق النسبة البنائية :
- (أ) بالنسبة للفيلات والتاون هاوس : أمامي ٤م ، جانبي ٣م ، خلفي ٦ م .
- (ب) بالنسبة للعمارات : ٤م من جميع الجهات من حد المباني .
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للوحدات بمساحات تبدأ من ١٨٠م^٢ يتم توفير عدد (٢) سيارة / وحدة سكنية بالمناطق السكنية .
- تم إضافة غرف الأسطح بالنسبة المسموح بها (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي لجميع المناطق السكنية ما عدا منطقة رقم (٣ ، ٤ ، ٥ ، ١٦ ، ٢٢) أما منطقة رقم (٢) فتم إضافة النسبة (٥ ، ٢٧٪) من عدد الوحدات بالمنطقة .
- تم إضافة غرف الأسطح بالنسبة المسموح بها (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي للعمارات السكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٠٧,٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٢,٥٥٤٩٥,٠٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الإجمالي		خدمات المرحلة الثانية		خدمات المرحلة الأولى		الخدمات				
مساحة دور البنوم (م ^٢)	عدد الأدوار	إجمالي المساحة البنية	عدد الأدوار	إجمالي المساحة البنية	عدد الأدوار	النسبة البنائية	المساحة البنية F. P	إجمالي مساحة المنطقة	المنطقة	الاستعمال
١٣٦٨٢,٣٧	ثلاث إجمالي مساحة المنطقة	١,١١١	١	٣٦٩٤٢,٣٩	٣	% ٣٠	١٢٣١٤,١٢	٤١٠٤٧,١٠	خدمات ١	خدمات تعليمية (مدرسة)
١٧١٠٧,١٧	دور من إجمالي المساحة البنية	٣٤٢١٤,٣٥	٢	٦٨٤٢٨,٧٠	٤	% ٢٤	١٧١٠٧,١٧	٧١٣٤٩,١٣	خدمات ٢	تجاري - إداري - مسجد
٣٩٨٩,٨٩	(٥٠٪) إجمالي المساحة البنية	١,١١١	١	١٥٩٥٩,٥٥	٢	% ١٨	٧٩٧٩,٧٨	٤٤٣٣٢,٠٨	خدمات ٣	تجاري
٣٩٢٨٨,٢٢	توزيع من إجمالي مساحة المنطقة	١٤٠٧٨,٠١	٢	٢٨١٥٦,٠١	٤	% ٢٦	٧٠٣٩,٠١	١٩٦٤٤,١١	خدمات ٤	إداري
٥١١٣٩,٥٧	توزيع من إجمالي مساحة المنطقة	١٨٤٣٢,٠١	٢	٣٦٨٦٤,٠١	٤	% ٣٦	٩٢١٦,٠١	٢٥٥٦٩,٧٨	خدمات ٥	إداري
١٢٨٠١,٠١	(٢٧٪) إجمالي مساحة المنطقة	١,١١١	١	٢٩١٠٨,٠١	٤	% ٢٧	٧٢٧٧,٠١	٢٧٠٩٥,٠١	خدمات ٦	إداري
٢٤٩٥٥,٦٢	توزيع من إجمالي مساحة المنطقة	١٢٩٦٩,٨٢	٢	٢٥٩٣٩,٦٥	٤	% ٥٢	٦٤٨٤,٩١	١٢٤٧٧,٨١	خدمات ٧	فندق
٢٤٩٠٢,٥٩	توزيع من إجمالي مساحة المنطقة	١٤٤٤٣,٥٠	٢	٢٨٨٨٧,٠١	٤	% ٥٨	٧٢٢١,٧٥	١٢٤٥١,٢٩	خدمات ٨	تجاري - إداري
٢٤٧٣٠,٤٧	توزيع من إجمالي مساحة المنطقة	١٤٥٩٠,٩٨	٢	٢٩١٨١,٩٦	٤	% ٥٩	٧٢٩٥,٤٩	١٢٣٦٥,٢٤	خدمات ٩	تجاري - إداري
٢٤٩٠٢,٨١	توزيع من إجمالي مساحة المنطقة	١,١١١	٢	٧٢٢٢,١٠	٤	% ٥٨	٧٢٢٢,١٠	١٢٤٥١,٩٠	خدمات ١٠	سكني - تجاري

الإجمالي		خدمات المرحلة الثانية		خدمات المرحلة الأولى		الخدمات				
مساحة دور البروم (م ^٢)	عدد الأدوار	إجمالي المساحة المبنية	عدد الأدوار	إجمالي المساحة المبنية	عدد الأدوار	النسبة المبنائية	المساحة المبنية F. P	إجمالي مساحة المنطقة	المنطقة	الاستعمال
٢٤٩٠٢,٥٩	توزيع من إجمالي مساحة للمنطقة	١,١١٠	٢	٧٢٢١,٧٥	٤	% ٥٨	٧٢٢١,٧٥	١٢٤٥١,٢٩	١١	سكنى - تجارى
٢٤٢٤٢,٧٨	توزيع من إجمالي مساحة للمنطقة	١,١١٠	٢	٧٢٠٢,١٢	٤	% ٦٠	٧٢٠٢,١٢	١٢١٧١,٨٩	١٢	سكنى - تجارى
٢١٥٢٢,٦٠	دور من إجمالي مساحة للمنطقة	١,١١٠	٢	٧٥٢٦,٤١	٤	% ٢٥	٧٥٢٦,٤١	٢١٥٢٢,٦٠	١٢	سكنى - تجارى
٦٩٦٥,٠٧	(% ٥٠) إجمالي المساحة المبنية	٢٧٨٦٠,٢٨	٢	٥٥٧٢,٥٦	٤	% ٢٠	١٢٩٢٠,١٤	٦٧٩٦٦,٢٧	١٤	مستشفى
١٩٥٨,٠١	دور من إجمالي المساحة المبنية	١,١١٠	١	٢٩١٦,٠١	٢	% ٢٦	١٩٥٨,٠١	٧٤١١,٠١	١٥	ترهيبى - تجارى
١٦٤٨,٠١	دور من إجمالي المساحة المبنية	١,١١٠	١	٢٢٩٦,٠١	٢	% ١٤	١٦٤٨,٠١	١١٥٩٥,٨١	١٦	ترهيبى - تجارى
١٦٤٨,٠١	دور من إجمالي المساحة المبنية	١,١١٠	١	٢٢٩٦,٠١	٢	% ١٦	١٦٤٨,٠١	١٠٢١٥,٢٦	١٧	ترهيبى - تجارى
١٦٤٨,٠١	دور من إجمالي المساحة المبنية	١,١١٠	١	٢٢٩٦,٠١	٢	% ١٦	١٦٤٨,٠١	١٠٢١٤,٩٠	١٨	ترهيبى - تجارى
٢٨٠٠,٠١	دور من إجمالي المساحة المبنية	١,١١٠	١	٥٦٠٠,٠١	٢	% ١٦	٢٨٠٠,٠١	١٧١٧٠,٩٨	١٩	ترهيبى - تجارى
٢٢٤٩٤٥,٧٥		١٢٦٥٨٨,٩٢	-	٤٠٢٨٧٥,٢	-	% ٢٠	١٢٤٨٥٠,٧٦	٤٤٩٥٠٢,٥٤		الإجمالي

فى المناطق السكنى التجارى تم حساب النشاط التجارى فقط وتم حساب النشاط السكنى ضمن المناطق السكنية .

يتم تطبيق نظام الهجوم بالمشروع وفقاً لموافقة السلطة المختصة فى ٢٠/١١/٢٠٠٨ على طلب شركة إعمار مصر للتنمية لتغيير نشاط المساحات المبنية السكنية غير المستغلة بالمشروع لإقامة أنشطة خدمية فى صورة ارتفاعات بأراضى الخدمات بالمشروع وعلى نفس مساحة الأراضى المحددة للخدمات .

عدد قطع أراضي الخدمات (١٩) قطعة لإقامة أنشطة (تجارية - إدارية - مدرسة - فندق - مستشفى - سكنى - تجارى - ترفيهى تجارى - نادٍ اجتماعى) .

يتم الالتزام بتحقيق إجمالي النسبة البنائية بما يحقق الاشتراطات البنائية المسموح بها (F.P.) (٣٠٪) بالدور الأرضى طبقاً للمخطط المعتمد الصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٠٨ ووفقاً لنظام الهجوم .

الارتفاع : تصل إلى (دور أرضى + خمسة أدوار علوية) ويتم تنفيذ المشروع على مرحلتين :

الأولى : بارتفاع يصل إلى (دور أرضى + ثلاثة أدوار علوية) .

الثانية : تستكمل ارتفاعات المباني لتصل إلى (دور أرضى + خمسة أدوار علوية) وذلك بعد قيام الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الزيادة فى الارتفاع عن قيود الارتفاعات بالمنطقة .

تم إضافة غرف الأسطح بالنسبة المسموح بها (١٠٪) من مساحة الدور الأرضى لمباني الخدمات .

بالنسبة للنشاط السكنى التجارى : تم حساب المساحة المبنية للنشاط التجارى ضمن المساحات المبنية للأنشطة الخدمية وحساب المساحة المبنية للنشاط السكنى ضمن المساحات المبنية للنشاط السكنى .

تم تحديد نشاط قطع الأراضي الخدمات على أن يتم تقديم المخطط التفصيلى لها للاعتماد فى حينه .

يتم الالتزام بتطبيق الارتدادات داخل قطع الأراضي بترك ردود ٦م من الحدود الداخلية للقطعة وبين حدود المباني وأيضاً بين حدود المباني بعضها ببعض داخل القطع ، ويتم السماح بالبناء على الحد الخارجى لقطع الأراضي أرقام (من ٤ حتى ١٣) مع الالتزام بالنسبة البنائية الموضحة قرين كل قطعة مع توفير المناور الداخلية بالنسب القانونية ، وبما لا يتجاوز إجمالي النسبة البنائية المقررة على مستوى منطقة الخدمات طبقاً للوحة المخطط العام المعدل المعتمد عند اعتماد المخطط التفصيلى فى حينه .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بمناطق الخدمات بواقع ٢ سيارة / ٢٥٠م^٢ مباني مغلقة للنشاط التجارى والإدارى والمدرسة ، وبالنسبة لنشاط الفندق - المستشفى يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التصميمية المعمول بها بالهيئة .