

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٨

باعتقاد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة بمساحة ١٨٥, ٤٩ فدان

بنشاط عمرانى متكامل ضمن المخطط العام

لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١, ٠٩, ٥٠١ فدان

بمنطقة الألف فدان بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية

وشركة بالم هيلز للتعمير

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة «٨٠٪» وخدمات بنسبة «٢٠٪»)

والصادر له القرار الوزارى رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٧ ،

والقرار الوزارى رقم (٥١٧) بتاريخ ٩/٦/٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) 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 عقد تطوير أراضٍ بنظام المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠١٥/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بشأن قطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتي بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٢١٠٠٠٠ م^٢ ، أي ما يعادل ٥٠٠ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة « ٨٠٪ » وخدمات بنسبة « ٢٠٪ ») ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ لقطعة الأرض المذكورة بمساحة إجمالية ٥٠١٠٠٩ فدان لإقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة « ٨٠٪ » وخدمات بنسبة « ٢٠٪ ») ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٣٠٢٦٢) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٤ والمتضمن قبول دراسة الجدوى المقدمة من شركة بالم هيلز للتعمير للمشروع عليه ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٧ باعتماد المخطط العام للمشروع وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٩ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع ؛

وعلى خطاب شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية رقم (٤٩٩٣٧) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٦ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة من مشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب شركة بالم للاستثمار والتنمية رقم (٤١٣٥٤٦) بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٢ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة من المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٥١٨٩) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٣ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد التوقيع عليها من قبل المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمرحلة الثالثة من المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بتفويض المراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزاري وتعهد مناطق الخدمات الواقعة ضمن مساحة المجتمع العمراني المتكامل ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة بمساحة ١٨٥ ، ٤٩ فدان بنشاط عمراني متكامل ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٠٩ ، ٥٠١ فدان لإقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة « ٨٠٪ » وخدمات بنسبة « ٢٠٪ ») ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة بمساحة ٤٩,١٨٥ فدان بنشاط عمرانى متكامل ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان والمخصصة للسادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة « ٨٠٪ » وخدمات بنسبة « ٢٠٪ ») ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة فى ٢٠١٥/١٢ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركتان بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن منطقة الخدمات ضمن ال (٨٠٪) عمرانى متكامل هى لخدمة قاطنى المشروع فقط وليس لها تخدم من الخارج .

مادة ٤ - تلتزم الشركتان بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينهما ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزما بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركتان بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ،
وفى حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٨ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١)
من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار
ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة السخانات الشمسية لتغذية الوحدات
بالمياه الساخنة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار
وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ،
وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة بمساحة ١٨٥, ١٨٥ فدان

بنشاط عمراني متكامل ضمن المخطط العام المعتمد

لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان

بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥٠٩, ٥٠٩ فدان

والمخصصة للسادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير

لإقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة «٨٠٪» وخدمات بنسبة «٢٠٪»)

بنظام المشاركة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠٩, ٥٠٩ فدان ،

أى ما يعادل ٤١٨, ٤١٨ م^٢ وينقسم إلى :

مجتمع عمراني متكامل بمساحة ٤٠٠, ٨٧ فدان ، بما يعادل ٢٣, ٥٣٤ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

منطقة خدمات بمساحة ١٠٠, ٢٢ فدان ، بما يعادل ٥, ٨٨٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠٪)

من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - مكونات المجتمع العمراني المتكامل (٨٠٪) :

تنقسم مساحة المجتمع العمراني المتكامل على خمس مراحل بيانها كالتالى

(شاملة نصيبها من الخدمات والطرق الخارجية والداخلية والمناطق المفتوحة) :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى (٤ مناطق) ١١٧, ٧٠٧ فدان ، بما يعادل ٧٠٢, ٤٩٤ م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية (٣ مناطق) ٦٣, ٥٤٣ فدان ، بما يعادل ٣٢٧, ٢٦٦ م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة (منطقة واحدة) ٤٩, ١٨٥ فدان ، بما يعادل ٢٤٨, ٦٦٢ م^٢ .

(منطقة الاعتماد) .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة (منطقتان) ٧٦, ١٢٨ فدان ، بما يعادل ٣١٨, ٥٠٣ م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة (منطقتان) ٩٤, ٣٠٩ فدان ، بما يعادل ٩٣٩, ٨٣٦ م^٢ .

يشمل المجتمع العمرانى المتكامل على :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٤, ٢٠٠ فدان ، بما يعادل ٧٦٧, ١١٠ م^٢ .

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٨, ١٠ فدان ، بما يعادل ٨٢٤, ٨٢٠ م^٢ .

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٨٥, ٣٣ فدان ، بما يعادل ٨٤٣, ٨٤٢ م^٢ .

وتمثل نسبة (٢٨, ٢١٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل ،

وتشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٤٣, ٩٥ فدان ، بما يعادل ٣٦٦, ١٨٤ م^٢ .

وتمثل نسبة (٩٦, ١٠٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٣, ٠٥ فدان ، بما يعادل ٧٣٤, ٩٦٨ م^٢ .

وتمثل نسبة (٧٥, ٥٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمرانى المتكامل :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمجتمع

العمرانى المتكامل .

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقيسة على طول محور البلوك

وفى حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط

بعرض لا يقل عن ٦ م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م

والمسافة بين قطع الأراضي لا تقل عن ٦ م .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات بحد أدنى سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الكثافة السكانية المسموح بها ١٥٠ فرداً / فدان .

يتم تطبيق نظرية الحجم على مساحة المجتمع العمرانى المتكامل (السكنية) ويسمح بتطبيق الحجم داخل أراضى الخدمات الواقعة ضمن المجتمع العمرانى المتكامل داخل كل قطعة أرض منفصلة .

يتم تطبيق الاشتراطات البنائية طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة .

ثانياً - مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة محل الاعتماد :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٣,٥٣١ فدان ، بما يعادل ٢,٩٨٨٥١,٧١١ م^٢ وتمثل نسبة (٤٧,٨٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٦٦٥ فدان ، بما يعادل ٢,١١١٩٣,٤٤٥ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٤٢٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١,٨٧٥ فدان ، بما يعادل ٢,٧٨٧٥,٧٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٨١٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٦,٢١٢ فدان ، بما يعادل ٢,٦٨١٠٢,٩٦٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٢,٩٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٤,٩٠٣ فدان ، بما يعادل ٢,٢٠٥٩٧,٤٠٥ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٩٧٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثالثة :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٣,٥٣١ فدان ، بما يعادل ٢,٩٨٨٥١,٧١١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٧,٨٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة ، طبقاً لجدول النماذج التالي :

جدول النماذج المعمارية المستخدمة بالمرحلة الثالثة :

ملاحظات	المساحة المبنية BUA للمنموذج م ^٢	مساحة الدور الأرضي F. P للمنموذج م ^٢	مساحة مباني الدور الخامس م ^٢	مساحة مباني الدور الرابع م ^٢	مساحة مباني الدور الثالث م ^٢	مساحة مباني الدور الثاني م ^٢	مساحة مباني الدور الأول م ^٢	مساحة مباني الدور الأرضي م ^٢	عدد الوحدات للمنموذج	عدد الوحدات للعمارة	عدد العمارات	النموذج
أرضي + ٥ أدوار	٨٠٢٧٠,٨٩	١٣١٠٠,٩٢	١٩١٧,٢٥	١٩٢٣,٧١	١٩٢٣,٦٦	١٩١٤,٩٥	١٩١٦,١٤	١٨٧١,٥٦	٢٣٦	٤٨	٧	نموذج (٢-أ)
أرضي + ٤ أدوار	٤٠٥٧٨,٣٠	٨٢٥٩,٢٥	-	١٥٦٨,٧١	١٦٣٠,٨٠	١٦٣٠,٥٧	١٦٣٣,٧٣	١٦٥١,٨٥	٢٠٠	٤٠	٥	نموذج (٢-ب)
أرضي + ٥ أدوار	١٢٥٠٠٢,٩٦	٢٣١٢٣,١٠	١٥٢٨,٨٥	١٥٦٧,٩١	١٦٣٠,٦٠	١٦٣٠,٦٠	١٦٣٣,٥٢	١٦٥١,٦٥	٦٧٢	٤٨	١٤	نموذج (٢-ب)
	٢٥٥٨٥٢,١٥	٤٤٤٨٢,٢٧							١٢٠٨		١٦	الإجمالي

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الثالثة :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٣٠٩ فدان ، بما يعادل ٤٣٨,١٨١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٦٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً للجدول التالي :

المنطقة	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الأرض فدان
منطقة خدمات (١)	٤٨٨٢,٥٩٠	١,١٦٢
منطقة خدمات ترفيهية (٢)	٦٣١٠,٨٥٥	١,٥٠٢
الإجمالي	١١١٩٣,٤٤٥	٢,٦٦٥

جدول أرصدة المشروع (المسموح والمستخدم والمتبقى) للمجتمع العمرانى

المتكامل ٤٠٠,٨٧ فدان :

تم حساب إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها للنشاط العمرانى المتكامل بواقع

(إجمالي مساحة المجتمع العمرانى المتكامل × ٥٠٪ × ٤٥٪ × ٥٠٪) .

تمثل ٥,٤ قيمة عدد الأدوار المسموح بها مضافاً إليها نسبة البروز المسموح بها بالأدوار المتكررة .

المتبقى	المستخدم للمرحلة الثالثة	المستخدم للمرحلة الثانية	المستخدم للمرحلة الأولى	الرصيد م ^٢	
١٩٤٤٦٠,٥٧٣	٤٤٤٨٢,٢٧	٣٧٦٥٤,٢٣٢	١٠٢٣٠٧,٢٣٠	٣٧٨٩٠٥,٢٩٥	مساحة الدور الأرضى F. P (سكنى)
١٢٩٥٣٥٦,٠٣٩	٢٥٥٨٥٣,١٩	٧٦٣٦٤,٦٨٨	٤١٨٥١٤,٦٩	٢٠٤٦٠٨٨,٥٩٤	إجمالى المساحة المبنية BUA (سكنى)
٤٦٧٧٩	٥١٩٥	٧٧٤	٧٢٨٢	٦٠١٣١	عدد السكان
١٠٨٧٩	١٣٠٨	١٨٠	١٧١٧	١٣٩٨٤	عدد الوحدات

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات بالمرحلة الثالثة (محل الاعتماد) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للعمارات .
الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٧,٧ م
بعد تطبيق قاعدة الحجم بدلاً من (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وطبقاً للأرصدة المسموح بها وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦ م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات
بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ،
والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات
الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد سيارتين لكل ٥٠ م^٢ من مسطح المبنى
المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للنشطة
ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

ثالثاً - مكونات منطقة الخدمات (٢٠%) وتمثل المرحلة السادسة من المشروع :

تشمل منطقة الخدمات التي تمثل نسبة (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع على عدد منطقتين (م ، ع) وهي تمثل المرحلة السادسة من المشروع وتنقسم إلى :

تبلغ مساحة المباني المسموح بها بالدور الأرضي (F. P) ٩٠٠٠٠٠٠ فدان ، بما يعادل ٢٠٣٥٣٠٢٠٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٠%) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات . تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٣٧٠٠٠٠٠ فدان ، بما يعادل ٢٠٣٧٤٠٠٠٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦ ، ٥٠%) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات (تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٤٤٠٠٠٠٠ فدان ، بما يعادل ٢٠٦٥٢٠٠٠٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٣ ، ٤٠%) من المساحة المخصصة للخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٢٠٠٠٠٠ فدان ، بما يعادل ٢٠٥٠٤٠٠٠٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣١ ، ٥٠%) من المساحة المخصصة للخدمات .

الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الخدمات :

تمثل منطقة الخدمات (٢٠%) من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ، أى ما يعادل ٢٢٠٠٠٠٠ فدان ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً .

تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهى - إدارى - فندقى - تعليمى - صحى) .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين متكررين) .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F. P عن (٤٠%) من مساحة المنطقة بعد تطبيق قاعدة الحجوم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به بالمنطقة .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .

يتم الالتزام بقيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

جدول الأرصدة المسموح بها لمنطقة الخدمات بالمشروع ٢٢, ١٠٠ فدان :

المنطقة	المساحة المبنية بالدور الأرضي (م ^٢) F. P	إجمالي المساحة المبنية (م ^٢) BUA
منطقة خدمات	١٦٨٤٠٢,٢٥٤	٢٧٨٩٠٥,٢٩٦

رابعاً - الحصة العينية المستحقة للهيئة من إجمالي المساحة المبنية :

تبلغ المساحات المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروع (كحصة عينية إضافية) مساحة ١٧٧٦٣ م^٢ كمسطحات بنائية (B. U. A) بنشاط تجارى إدارى وما يخصها من حصة فى الأرض المقام عليها المبنى (X F. P مقلوب نسبة البناء) بالإضافة إلى ١٣٢١٨٥ م^٢ مساحات بيعية سكنية كحصة عينية بذات المواصفات الواردة بالعقد وبنفس مواصفات التشطيب المتفق عليها وطبقاً لتعاقد المبرم بين الهيئة والشركتين فى ١٢ / ١٥ - ٢٠١٥ ، وتكون أماكن الحصة طبقاً للجدول التالى :

الاستعمال	إجمالي المساحة المبنية (م ^٢) BUA	الناطق المخصصة لحصة الهيئة
الخدمات (تجارى إدارى)	١٧٧٦٣,٠٠	جزء من المنطقة (م)
سكنى	١٣٢١٨٥,٠٠	بالمنطقة (ج)

إجمالي المساحة المبنية بالمنطقة (ج) ١٣٤٤٩٢,٨٠ م^٢ وحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٣٢١٨٥ م^٢ (فقط مائة واثنان وثلاثون ألفاً ومائة وخمسة وثمانون متراً مربعاً لا غير) مساحات بيعية سكنية كحصة عينية تسلم فى نهاية المشروع بذات المواصفات الواردة بالعقد .

بالتفويض عن الشركتين

محمد عبد العزيز إمام محمد طلبة

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات الخدمية بالمشروع عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بعد تطبيق قاعدة الحجم ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٥٠ شخصاً / فدان كحد أقصى .
- ٥ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٦ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - **مرافق الخدمات بدور السطح** : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية طبقاً لاشتراطات الهيئة .

٩ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركتان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٠ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

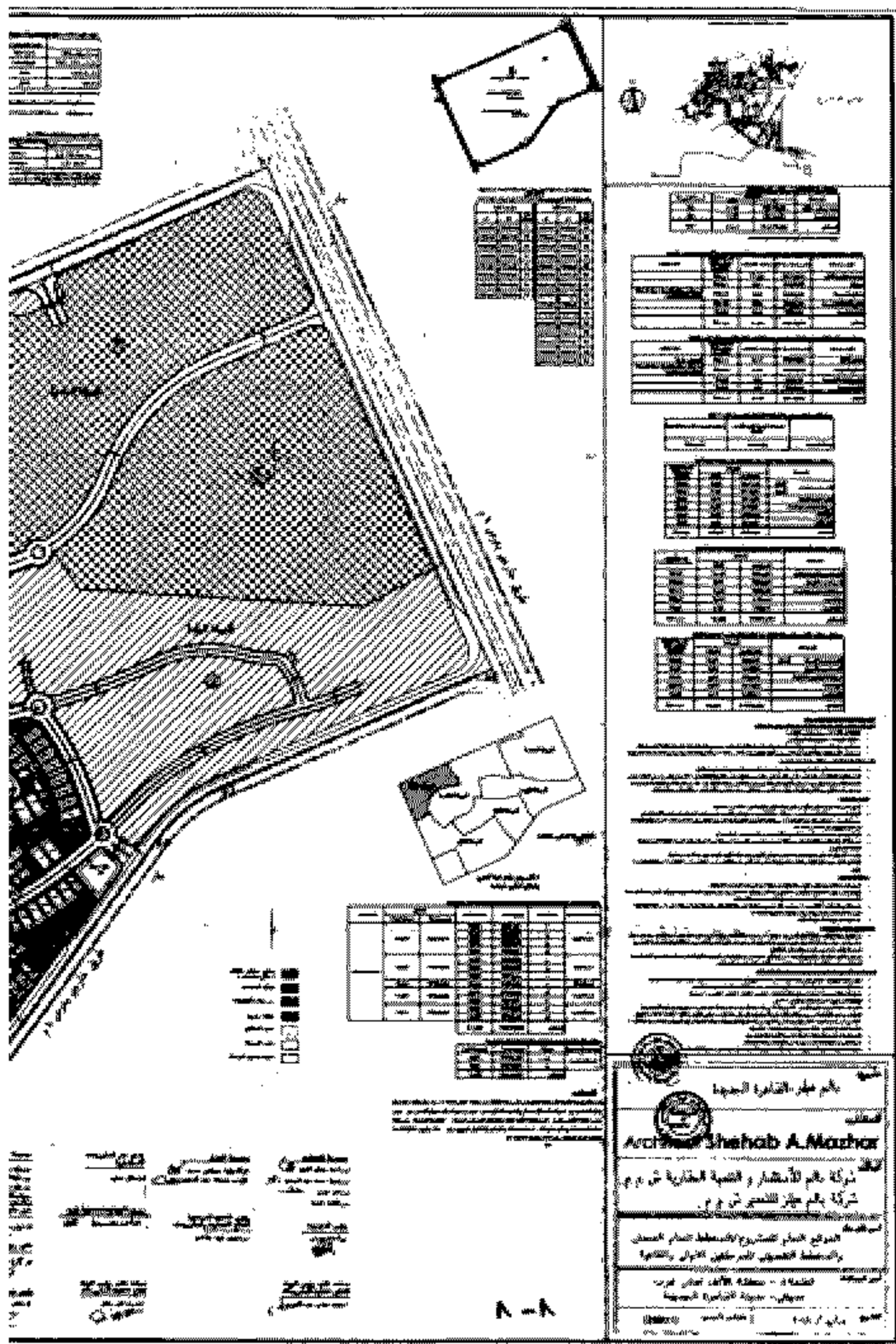
١١ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٢ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٣ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

- ١٤ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .
- ١٥ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير بالبرنامج الزمني المقدم المعتمد من الهيئة .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات بمعدل سيارتين لكل ٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٧ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- (طرف أول)
- (طرف ثانٍ)
- (إمضاء)
- بالتفويض عن الشركتين

محمد عبد العزيز إمام محمد طلبة



رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
1	120	150	30
2	120	150	30
3	120	150	30
4	120	150	30
5	120	150	30
6	120	150	30
7	120	150	30
8	120	150	30

رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
9	120	150	30
10	120	150	30
11	120	150	30
12	120	150	30
13	120	150	30
14	120	150	30



رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
15	120	150	30
16	120	150	30
17	120	150	30
18	120	150	30

رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
19	120	150	30
20	120	150	30
21	120	150	30
22	120	150	30

رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
23	120	150	30
24	120	150	30

رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
25	120	150	30
26	120	150	30
27	120	150	30

رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
28	120	150	30
29	120	150	30
30	120	150	30

رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
31	120	150	30
32	120	150	30
33	120	150	30

هذا المخطط الإنشائي هو إعداد من قبل المهندس أحمد شهاب أ. مشور، وهو موافق للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية، ويجوز تعديل المخطط الإنشائي وفقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية، ولا يجوز تعديل المخطط الإنشائي إلا بموافقة المهندس المسئول عن الإخراج.



رقم القطر	مساحة المبنى	مساحة الأرض	مساحة الفراغ
34	120	150	30
35	120	150	30
36	120	150	30
37	120	150	30
38	120	150	30
39	120	150	30
40	120	150	30

مخطط الإنشائي
مخطط الموقع
مخطط المساحة
مخطط التأسيس
مخطط الصرف الصحي
مخطط المياه الجوفية
مخطط المياه السطحية
مخطط الغازات
مخطط الكهرباء
مخطط الهاتف
مخطط التلفون
مخطط التلفزيون
مخطط الحاسب الآلي

أحمد شهاب أ. مشور
Architect Ahmad Shahab A. Moshor
شركة إنشائي و التصميم المعماري ش.م.م
شركة إنشائي و التصميم المعماري ش.م.م
المواقع: شارع المشير، القاهرة، جمهورية مصر العربية
مخططات التصميم: المعماري، الميكانيكي، الكهربائي، والتاسيس
رقم التسجيل: ١٠٠٠٠ - مخططات الموقع
مخططات: مخططات الإنشائية المعمارية
011188888888
011188888888

A-A

