

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢٨ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) شرق مدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة هايد بارك العقارية للتطوير (ش.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٤٨ لسنة ٢٠٠٧

والمعدل بالقرارات أرقام ٤٢٣ لسنة ٢٠٠٨ و ٣٧٩ لسنة ٢٠١١

و ١٣٩ لسنة ٢٠١٦ و ٤١٥ لسنة ٢٠١٧

وزير الإسكان والمرافق 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى 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 أمر الإسناد رقم (١٩٠) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (١)

بمساحة ١٥٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لشركة داماك العقارية - مصر لإقامة مشروع

عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١ بين الهيئة والسادة شركة داماك العقارية للتطوير على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥٠٠ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٤٨) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) لإقامة تجمع عمرانى متكامل بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠٠٨/٢٥٠٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٦ على زيادة قيود الارتفاع لقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والمرفق به كروكى موضع الارتفاعات بالنسبة لأرض المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٥ فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٤٤٨) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٠ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بالجلسة رقم (٩٩) بتاريخ ٢٠١١/٩/٢١ بالموافقة على تعديل اسم شركة داماك العقارية للتطوير لتصبح باسم شركة هايد بارك العقارية للتطوير (ش. م. م) والتعامل على قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة شرق القاهرة الجديدة بمساحة ١٤٤٧,٩٣ فدان باسم شركة هايد بارك العقارية للتطوير (ش. م. م) بدلاً من شركة داماك العقارية للتطوير ووفقاً لقرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار رقم ٢١٧١٠ لسنة ٢٠١١ بتعديل المادة الثانية من النظام الأساسى للشركة وكذا السجل التجارى رقم (٢٥٦١٢) المستخرج فى ٢٠١١/٦/٢١ المبين به التعديل مع تحصيل المصاريف الإدارية المقررة باللائحة العقارية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٩) بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٣ فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٤٤٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن اعتماد وتخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة تجمع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٠ بشأن القرار الصادر من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٤/٢/١٢ باعتماد قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والتي قد نظرت فى جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٠ الطلب المقدم من شركة هايد بارك العقارية ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) بشأن أمر الإسناد رقم (١٩٠) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ ببيع قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥٠٠ فدان لشركة هايد بارك العقارية (داماك العقارية سابقاً) وقررت اللجنة عدم أحقية الهيئة فى تحصيل فوائد وغرامات إلا من تاريخ توفير مصادر مياه للإنشاءات وطريق ممهد لحدود الأرض واعتبار ما سبق سداؤه من فوائد وغرامات من قيمة الأقساط المستحقة على الأرض ، وترحيل ميعاد سداد الأقساط التى يحل أجلها لفترة مماثلة لمدة تأخر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى توصيل المرافق وإعادة تسوية المبالغ المسددة وفقاً لذلك ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٧ بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتنفيذ القرار الصادر من اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والمعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ وفقاً لمنطوقه ، المنتهى إلى عدم أحقية الهيئة تحصيل فوائد وغرامات إلا من تاريخ توصيل مصدر مياه إلى حدود الأرض فى ٢٠١٥/١١/٨ واعتبار ما سبق سداؤه من فوائد وغرامات من قيمة الأقساط المستحقة على الأرض ، وترحيل ميعاد سداد الأقساط التى يحل أجلها لفترة مماثلة من تاريخ التعاقد وحتى تاريخ توصيل المرافق لحدود الأرض فى ٢٠١٥/١١/٨ وإعادة تسوية المبالغ المسددة وذلك وفقاً للقرار ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٣٩) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٣ باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٤٤٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة تجمع عمرانى متكامل والمعدل بالقرار رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٠٨ وبالقرار الوزارى رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١١ ؛

وعلى خطاب الهيئة العامة لعمليات القوات المسلحة بتاريخ ٢٠١٦/٤/٦
بالموافقة على تعديل قيد الارتفاع ليكون ٢١,٥ م بدلاً من ١٧,٧ م من مستوى سطح الأرض
لقطعة الأرض رقم (١) شرق مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة هايد بارك العقارية
للتطوير (ش. م. م) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٧٩١) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٣
ومفاده أن الشركة قد قامت بسداد مقابل تعديل الاسم من شركة داماك العقارية للتطوير
إلى هايد بارك العقارية للتطوير ؛

وعلى القرار الوزاري المعدل رقم (٤١٥) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٧ باعتماد تعديل
تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) لإقامة تجمع عمراني متكامل بمنطقة شرق مدينة
القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة وزير الاستثمار والتعاون الدولي الوارد برقم (٤١٤٤٩٤)
بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٩ رئيس الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار
والمنتهى بقرار اللجنة بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بترحيل مواعيد استحقاق
تلك الأقساط لمدة ثماني سنوات على أن يكون ميعاد استحقاق القسط الأول بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦
على أن تسري ذات الشروط المتفق عليها على أحوال سداد هذه الأقساط
ومنها إضافة عائد لقيمة كل قسط يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي وقت السداد
وفقاً لأسعار الإقراض والخصم على أن لا يستحق على الشركة أية فوائد تأخيرية من عدم سداد
تلك الأقساط طوال ترحيل مواعيد استحقاقها للفترة المذكورة ؛

وعلى خطاب شركة هايد بارك العقارية للتطوير (ش. م. م) الوارد برقم (٤١٨٩٩٩)
بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ بشأن طلب الموافقة على تعديل القرار الوزاري والمرفق به لوحات
المخطط العام المعدل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٢٢٥) بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٠
لجهاز مدينة القاهرة الجديدة مرفقاً به (٧) لوحات نهائية للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/٤/٣٠ نظير تعديل المخطط بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٩٤٦٥) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٩ مرفقاً به (٧) لوحات نهائية بعد الاعتماد ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢١ بما يلي :

أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن . أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤١٠٩٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٧ بشأن الموقف المالى والعقارى للشركة عاليه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة هايد بارك العقارية للتطوير (ش.م.م) لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة شرق القاهرة الجديدة والمخصصة بمساحة ٩٣, ١٤٤٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٧/٨ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٩٣, ١٤٤٧ فدان بمنطقة شرق القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة هايد بارك العقارية للتطوير (ش. م. م.) لإقامة مشروع عمرانى متكامل الصادر لها القرار الوزارى رقم ٤٤٨ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرارات أرقام ٤٢٣ لسنة ٢٠٠٨ ورقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١١ و ١٣٩ لسنة ٢٠١٦ و ٤١٥ لسنة ٢٠١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١ والشروط المرفقة بالقرار والتى تعتبر جميعها مكتملة له .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ، وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة 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 تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به حالياً فى الهيئة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود المصرى للجراجات .

مادة ١٢ - 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر في شأن تعديل وتخطيط وتقسيم مشروع شركة هايد بارك العقارية للتطوير

على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة إجمالية ١٤٤٧,٩٣ فدان

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٤٤٧,٩ فدان ،
أى ما يعادل ٢٦٠٨١٣٣٧,٤ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٧٧,٠٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٢٣٦٨٤,٠٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٩,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٦٩,٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧١١٨١,٠٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٧٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة لمنطقة المرافق العامة بمساحة ٥,٦٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٨٦٩,٨٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٢٤٧,٢٩ فدان ، أى ما يعادل ١٠٣٨٦٣٦,١٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الحدائق المجمعة بمساحة ١٤٤,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٦٠٨١٣٣,٧٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٥٤,٢١ فدان ، أى ما يعادل ١٠٦٧٧٠٢,٣٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٧ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٩,٤١ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٧٥٠١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٨ - طبقاً لكراسة المزايدة فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجم لكامل المشروع (حجم المباني ثابت) وطبقاً للاشتراطات البنائية المحددة للقطعة وعلى النحو التالي :

إجمالي مساحة المشروع ٩, ١٤٤٧ فدان ، أى ما يعادل ٢, ٨١٣٣٧ م^٢ .
 إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى $f.p = (20\%)$ من إجمالي مساحة المشروع .
 إجمالي المساحات المبنية بالمشروع $BUA = 6.081337 \times (20\%) \times 4 = 4.865069$ أذوار
 $= 6.69, 24865 \text{ م}^2$.

ما تم العمل به من المشروع مساحات مبنية ٧, ٥٧٨, ٢٤٧٧ م^٢ .

الرصيد المتبقى من الـ $BUA = 6.69, 24865 \text{ م}^2 - 7.578, 2477 \text{ م}^2 = 9.067, 9449 \text{ م}^2$.

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٧, ٥٧٧ فدان ، أى ما يعادل ٠, ٢٤٢٣٦٨٤ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٨٥, ٣٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة على النحو التالى :

ملاحظات	الاستعمال	المسطح السكنى		النسبة المئوية*	مسطح المباني* footprint	نسبة المسطح الفعلى للمبنى*	عدد الأدوار	البنائية* BUA	
		م ^٢	بالفدان						
	سكنى فيلات و تاون هاوس	٧٧٩٢٣,٠٩	١٨٥,٥٢	% ١٢,٨١	٢٧٦٦٩١,٨٢	% ٢٥,٥١	(أرضى + دورين)	٥٩٩٢٥٢,٦٢	
	سكنى عمارات	١٨٤٤٦٦,٤٠	٤٣,٩١	% ٢,٠٢	٨٩١٩٩,٠٧	% ٤٨,٣٧	(أرضى + ٦ أدوار)	٤٨٦٨٧٦,٠٢	
	منطقة إسكان (١) (١R)	٢١١٥٧٨,١٣	٥٠,٢٨	% ٢,٤٨	٨٤٦٢١,٢٥	% ٤٠	(أرضى + ٢ أدوار)	٤١٤٢٩٠,٢	
	منطقة إسكان (٢) (٢R)	٢٦٠٢٧٥	٦١,٩٧	% ٤,٢٨	٧٥٤٧٩,٧٥	% ٢٩	(أرضى + ٥-٧ أدوار)	٤٥٣٦٤٥,٠	
	منطقة إسكان (٣) (٣R)	٣٩٩٦٣٢,٠	٩٥,١٥	% ٦,٥٧	١١٥٨٩٢,٢٨	% ٢٩	(أرضى + ٨ أدوار)	٩٥٢٤٤٣,٠	
	منطقة إسكان (٤) (٤R)	٧٢١٣٥,٠	١٧,١٨	% ١,١٩	٢٥٩٦٨,٦	% ٣٦	(أرضى + ٦ أدوار)	١٧٨٥٢٢,٠	
	منطقة إسكان (٥) (٥R)	٤٦٢٤٣٣,٤١	١١٠,٢٤	% ٧,٦٢	١٧٠٠٠٩,٤٦	% ٣٦,٦٨	-	٨٣٩٣٧٧,٩٨	
	منطقة إسكان (١٤) (١٤R)	٥٢٩٨٤,٠	١٢,٦٢	% ٠,٨٧	١٧٤٨٤,٧٢	% ٣٣	(أرضى + ٥ أدوار)	١٠٤٩٠٨,٣٢	
	إجمالي السكنى	٢٤٢٣٦٨٤,٠٤	٥٧٧,٠٧	% ٣٩,٨٥	٨٥٥٢٥٧,٩٧			٤٠٣٠٤١٦,١٤	

- ١ - السكنى فيلات وتاون هاوس : فيلات (cluster) (١ ، ٢ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩) وتاون هاوس (TH Cluster) (٤ ، ٣ ، ٤B ، ١٩ ، ١٥ ، ٦ ، ٥ ، EXT) مقسمة على النحو التالي :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبني Footprint	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
تاون هاوس	A	٢٧	٢	أرضي + دورين	٧٤	٢١٥,٦٩	١١٦٨٠,٥٢	٦١٩,٠٠	٢٢٩٠٢,٠
تاون هاوس	A'	٥٣	٢		١٠٦	٢٦٤,١٨	١٤٠٠١,٥٤	٦٠٥,٠٠	٢٢٠٦٥,٠٠
تاون هاوس	C	٢١	٤		١٢٤	٥٥٤,٣٧	١٧١٨٥,٤٧	١٠٨٧,٠٠	٢٣٦٩٧,٠٠
تاون هاوس	D	٢٤	٦		١٤٤	٧٩٢,٥٤	١٩٠٢٠,٩٦	١٥٥٤,٠٠	٢٧٢٩٦,٠٠
تاون هاوس	C'	١٤	٤		٥٦	٣٠٨,٠٤	٤٣١٢,٥٦	٦٢٠,٠٠	٨٨٢٠,٠
تاون هاوس	D'	١٤	٦		٨٤	٤٥٧,٩٨	٦٤١١,٧٢	٩٢٦,٠٠	١٢١٠٤,٠
تاون هاوس	F	١٤	٨		١١٢	٦١٤,٠٤	٨٥٩٦,٥٦	١٢٤٩,٠٠	١٢٤٨٦,٠
تاون هاوس	C''	٥	٤		٢٠	٣٤٧,٦٢	١٧٢٨,١٠	٧٨٣,٨٠	٢٩١٩,٠
تاون هاوس	D''	٧	٦		٤٢	٥٢٧,٣٤	٣٦٩١,٢٨	١٢٩٨,٥٠	٩٧٨٩,٥
تاون هاوس	F'	٤	٨		٣٢	٦٩٨,١٩	٢٧٩٢,٧٦	١٨٦٩,٢٢	٧٤٧٦,٨٨
تاون هاوس	H	٨	٤		٣٢	٤٢٢,٠٠	٢٣٧٦,٠	٩٨١,٤٥	٧٨٥١,٦٠
تاون هاوس	H'	١٨	٦		١٠٨	٦٢٢,٤٢	١١٢٢١,٦٣	١٤٧٠,٣٠	٢٦٤٦٥,٤٠
تاون هاوس	H٢	١٠	٢		٢٠	٣٠٨,٤٥	٣٠٨٤,٤٨	٦٦٣,٠٠	٦٦٣٠,٠
تاون هاوس	H٤	١٢	٢		٢٤	٢٢٩,٨٥	٢٧٥٨,٢٠	٥١٤,١٤	٦١٦٩,٦٨
تاون هاوس	H٥	٤	٤		١٦	٤٥٥,٢١	١٨٢٠,٨٤	١٠١٥,٢٠	٤٠٦٠,٨
تاون هاوس	T	٧٢	٢		١٤٤	٢٤٧,٤١	١٧٨١٢,٥٢	٥٥٩,٢٠	٤٠٢٦٢,٤٠
تاون هاوس	H٦	٤	٦		٢٤	٦٨٨,٠١	٢٧٥٢,٠٤	١٥١٤,٠٠	٦٠٥٦,٠
تاون هاوس	F''	٢	٨		١٦	٧٨٩,٤٠	١٥٧٨,٨٠	١٨٨٧,٦٩	٣٧٧٥,٣٩
تاون هاوس	D''	٤	٦		٢٤	٥٩٢,١٠	٢٣٦٨,٤٠	١٢٩٤,٠٦	٥٥٧٦,٢٦
إجمالي تاون هاوس		٣٣٧			١٢٠٢	٩٢٢٥,٨٤	١٣٦٢٠٥,٤٩		٢٩٢٤٠٢,٩١
نموذج فيلات	١ A	٥	١	أرضي + دورين	٥	٤٩٤,٠٧	٢٤٧٠,٣٤	٩٠٠	٤٥٠٠
نموذج فيلات	٢ A	١	١		١	٤٦٩,٣٣	٤٦٩,٣٣	٨٩٥,٨٠	٨٩٥,٨
نموذج فيلات	٣ A	١	١		١	٤٦٩,٥٦	٤٦٩,٥٦	٨٩٧,٥٢	٨٩٧,٥
نموذج فيلات	١ B	٢	١		٢	٣٤٩,٧٧	٦٩٩,٥٤	٦٢١,٩١	١٢٤٣,٨

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبني Footprint	إجمالي مسطح المبني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
نموذج فيلات	٢B	١٠	١		١٠	٣٥٠	٣٥٠٠	٦٥٠	٦٥٠٠
نموذج فيلات	٢C	٢٥	١		٢٥	٣١١,٧١	٧٧٩٢,٧٥	٦٧٤,٢٢	١٦٨٥٥,٥٠
نموذج فيلات	٣C	٢	١		٢	٢٩٤,٢٥	٥٨٨,٥٠	٦٤٨,٥٧	١٢٩٧,١٣
نموذج فيلات	١D	١٦	١		١٦	٢١٧,٢٦	٣٤٧٦,١٦	٤٧٩,٠٠	٧٦٦٤,٠٠
نموذج فيلات	٢D	١٩	١		١٩	٢٢٥,٢٢	٤٢٨١,٠٤	٥٠٦,٠٠	٩٦٦٤,٠٠
نموذج فيلات	٣D	٣٠	١		٣٠	٢٢٠,٤٢	٦٦١٢,٦٦	٣٩٦,٠٠	١١٨٨٠
نموذج فيلات	٤D	٣٨	١		٣٨	٢٣٨,٦٨	٩٠٦٩,٨٤	٥٣٣,٠٠	٢٠٢٥٤,٠٠
نموذج فيلات	٥D	٤	١		٤	٢٤٧,٨٦	٩٩١,٤٤	٥٠٨,٠٠	٢٠٣٢,٠٠
نموذج فيلات	٦D	٤٣	١		٤٣	٢٣٠,٥٢	٩٩١٢,٣٦	٤١١,٠٠	١٧٦٧٣,٠٠
نموذج فيلات	١E	٨٩	١		٨٩	١٧٤,٤٢	١٥٥٢٣,٣٨	٣٨٣,٠٠	٣٤٠٨٧
نموذج فيلات	٢E	٩٣	١		٩٣	١٦٧,٢٨	١٥٥٥٧,٠٤	٣٧٥,٠٠	٣٤٨٧٥
نموذج فيلات	M	١	١		١	٣٨٩	٣٨٩	٧٧٦,٦٣	٧٧٦,٦٣
نموذج فيلات	١M	١	١		١	٥٢٤	٥٢٤	١٨٧٢,٧٢	١٨٧٢,٧٢
نموذج فيلات	٢M	١	١		١	٦٧٣,١٠	٦٧٣,١٠	١٢٠٥,٣٣	١٢٠٥,٣٣
نموذج فيلات	٣M	١	١		١	٤١٣,١٩	٤١٣,١٩	١٠٠٧,٥٦	١٠٠٧,٥٦
نموذج فيلات	٤M	٢	١		٢	٣٦٧,٥٠	٧٣٥	٧٣٨,٣٨	١٤٥٦,٧٦
نموذج فيلات	٥M	١	١		١	٣٨٥	٣٨٥	٧٨٨,٤٦	٧٨٨,٤٦
نموذج فيلات	١X-A	٦	١		٦	١٠٩,١٤	٦٥٤,٨٤	٢١٨,٦٠	١٣١١,٦
نموذج فيلات	٢X-A	١٥	١		١٥	١٠٨,١٢	١٦٢١,٨٠	٢١٧,٦٠	٣٢٦٤,٠٠
نموذج فيلات	٣X-B	١	١		١	١٠٩,٦٩	١٠٩,٦٩	٢١٥,٠٠	٢١٥,٠٠
نموذج فيلات	١X-C	٤	١		٤	١٠٨,١٢	٤٣٢,٤٨	٢١٧,٦٠	٨٧٠,٤
نموذج فيلات	٢X-C	٦	١		٦	١٠٨,١٢	٦٤٨,٧٢	٢١٧,٦٠	١٣٠٥,٦
نموذج فيلات	١X-D	١	١		١	١٠٨,٧٣	١٠٨,٧٣	٢١٤,٢٥	٢١٤,٢
نموذج فيلات	٢X-D	٥	١		٥	١٠٩,٦٩	٥٤٨,٤٥	٢١٥,٠٠	١٠٧٥,٠٠
نموذج فيلات	١Y-A	٢٥	١		٢٥	١١٠,١٦	٢٧٥٤,٠٠	٢١٩,٦٠	٥٤٩٠,٠٠
نموذج فيلات	٢Y-A	٣	١		٣	١١٠,١٦	٣٣٠,٤٨	٢١٩,٦٠	٦٥٨,٨
نموذج فيلات	١Y-B	١	١		١	١١٠,١٦	١١٠,١٦	٢١١,٦٨	٢١١,٧
نموذج فيلات	٢Y-B	١	١		١	١١٠,١٦	١١٠,١٦	٢٠٥,٦٥	٢٠٥,٧
نموذج فيلات	١Y-C	٥	١		٥	١١٠,١٦	٥٥٠,٨٠	٢١٩,٦٠	١٠٩٨,٠٠
نموذج فيلات	٢Y-C	٢	١		٢	١١٠,١٦	٢٢٠,٣٢	٢١٩,٦٠	٤٣٩,٢

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبني Footprint	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
نموذج فيلات	Y-D	١	١	١	١	١١٠,١٦	١١٠,١٦	٢١١,٨٨	٢١١,٩
نموذج فيلات	X-E	٣	١	١	٣	١١٧,٣٠	٣٥١,٩٠	٢٥٠,٠٠	٧٥٠
نموذج فيلات	X-E	٤	١	١	٤	١١٧,٣٠	٤٦٩,٢٠	٢٥٦,٠٠	١٠٢٤
نموذج فيلات	X-F	٨	١	١	٨	١١٧,٣٠	٩٣٨,٤٠	٢٥٠,٠٠	٢٠٠٠,٠
نموذج فيلات	X-F	٢٠	١	١	٢٠	١١٧,٣٠	٢٣٤٦,٠٠	٢٥٦,٠٠	٥١٢٠,٠
نموذج فيلات	K	٣٤	١	١	٣٤	١٨٥,٣٢	٦٣٠١,٣٦	٣٨٥,١٥	١٢٠٩٥,١
نموذج فيلات	H	٥٩	١	١	٥٩	١٤٧,٩٠	٨٧٢٦,١٠	٣٢٩,٠٠	١٩٤١١,٠
نموذج فيلات	H	٥٦	١	١	٥٦	١١٠,٩٥	٦٢١٢,٩٤	٢٥٧,١٥	١٤٤٠٠,٤
نموذج فيلات	L	١٧	١	١	١٧	٢٥٠,٦٣٤٤	٤٢٦٠,٧٨	٥٠١,٢٧	٨٥٢١,٦
نموذج فيلات	V	١٢٠	١	١	١٢٠	١٥٠,٣٠	١٨٠٣٥,٦٤	٢٢٧,٥٠	٢٩٢٠٠
نموذج فيلات	pcf	٩	٣	٣	٩	٢٢٠	١٩٨٠	٩٢٠,٠٤	٨٢٨٠,٣٦
إجمالي الفيلات		٧٩١				١٠٢٧٩,٢٧	١٤٠٤٨٦,٣٤		٢٠٥٨٤٩,٧٢
الإجمالي الكلي		١١٢٨				١٩٥١٥,١٢	٢٧٦٦٩١,٨٢		٥٩٩٢٥٢,٦٢

٢ - منطقة إسكان ١ (R 1) مقسمة على النحو التالي :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبني Footprint	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
تاون هاوس	III-A	٢٦	٢	أرضي +	٥٢	٢٢٠,٥	٥٩٩٢	٤٦١	١١٩٨٦
	III-B	٧	٤	دور + (٢٥٪)	٢٨	٤٦١	٢٢٢٧	٩٢٢	٦٤٥٤
	III-C	١٠	٥	الدور الأرضي	٥٠	٥٧٦,٢٥	٥٧٦٢,٥	١١٥٢,٥	١١٥٢٥
عمارات	I-A	١٤	١٧	أرضي + ٥	٢٢٨	٤٩٦,٢٧	٦٩٤٧,٧٨	٢٩٧٧,٦	٤٦٦٨٦,٤
	I-A'	٢٨	٢٠	أرضي + ٦	٥٦٠	٤٩٥,٧٤	١٢٨٨٠,٧٢	٣٤٧٠,٢	٩٧١٦٥,٦
	I-B	٣٦	١٧	أرضي + ٥	٦١٢	٤٨٩,٠٥	١٧٦٠٥,٨	٢٩٣٤,٢	١٠٥٣٣٤,٨
	I-B'	٢٢	٢٠	أرضي + ٦	٤٤٠	٤٨٩,٥٦	١٠٧٧٠,٣٢	٣٤٢٦,٩	٧٥٢٩١,٨
	II	١٨	١٧	أرضي + ٥	٣٠٦	٣٧٨,٧٥	٦٨١٧,٥	٢٢٧٢,٥	٤٠٩٠٥
	II'	٨	٢٠	أرضي + ٦	١٦٠	٣٧٩,٣١	٣٠٢٤,٤٨	٢٦٥٥,٢	٢١٢٤١,٦
	X	١	١٢	أرضي + ٥	١٢	٤٠٠	٤٠٠	٢٤٠٠	٢٤٠٠
الإجمالي		١٧٠			٢٤٥٨		٧٤٤٣٩,١		٤١٤٣٩٠,٢

٣ - منطقة إسكان (R ٥) مقسمة على النحو التالي :

[illegible]

٤ - منطقة إسكان العمارات (CV-١٣ ، CV-١٢) مقسمة على النحو التالي :

التموذج		التكرار	عدد الوحدات بالتموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للتموذج	مسطح المبنى Footprint	إجمالي مسطح المبنى	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية	
عمارات تمودج	A	٢	٦٠	أرضي + ٥ أدوار	١٢٠	١١٢٩,٩	٢٢٧٩,٨	٦٤٨٩,٩	١٢٩٧٩,٨	
إجمالي					١٢٠					
السكنى التجارية										
سكنى تجارى نموذج	B"	٢	٥٠	٢/١ أرضي + ٥ أدوار	١٠٠	١١٥٥,٦	٢٣١١,٢	٦٤٧٤,٦	١٢٩٤٩,٢	
سكنى تجارى نموذج	F'	٢	٤٤		٨٨	١٦٢٠	٨١٠	٤٥٢٩,٥	٩٠٥٩	
سكنى تجارى نموذج	G'	١	٦٨		٦٨	١١٥٥,٦	١١٥٥,٦	٦٤٧٧	٦٤٧٧	
سكنى تجارى نموذج	J''	١	٦٨		٦٨	١١٢٩,٩	١١٢٩,٩	٦١٠٣,٩	٦١٠٣,٩	
إجمالي					٣٢٤					
إجمالي					٨٥٠٦,٥					٤٧٥٦٨,٩٠

١ - منطقة إسكان العمارات (NCV-١٢ ، NCV-١٣) مقسمة على النحو التالي :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبنى م ^٢ Footprint	إجمالي مسطح المباني م ^٢	الكتلة البنائية (مجموع مسطح الأدوار للنموذج) م ^٢ BUA	إجمالي الكتلة البنائية (مجموع مسطح الأدوار للنماذج) م ^٢ Total BUA
عمارات نموذج A & B	A & B	٢	٣٦	أرضي + ٥ أدوار	٧٢	١٠٥٠	٢١٠٠	٥٨١٤	١١٦٢٨
عمارات نموذج C & D	C & D	٢	٤٥	أرضي + ٥ أدوار	٩٠	١٧٥٥	٢٥١٠	٩١٥٠	١٨٣٠٠
عمارات نموذج E & F	E & F	٢	٢٢	أرضي + ٥ أدوار	٤٤	٨١١	١٦٢٢	٤٤١٢	٨٨٢٦
عمارات نموذج G & H	G & H	٢	٤٥	أرضي + ٥ أدوار	٩٠	١٥٢٢	٢٠٤٦	٨٤١٢	١٦٨٢٤
عمارات نموذج I & J	I & J	٢	١٦	أرضي + ٣ أدوار	٣٢	٩٢٥	١٨٧٠	٣٥٠٦	٧٠١٢
إجمالي		١٠			٣٢٨	٦٠٧٤	١٢١٤٨	٣١٢٩٥	٦٢٥٩٠

٢ - مجموعة العمارات بمنطقة Hyde Park Residence مقسمة كالآتي :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبنى Footprint	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
عمارات نموذج HPRA	HPRA	٤	٥٢		٢٠٨	١٨١٠,٤٦	٧٢٤١,٨٤	١٠٤٦٦,٦٢	٤١٨٦٦,٤٨
عمارات نموذج HPRB	HPRB	٤	٣٦	أرضي + ٥ أدوار	١٠٤	١٠٠٢	٤٠٢٨	٥٤٧٥	٢١٩٠٠
عمارات نموذج HPRC	HPRC	٢	١٢		٢٦	٥٣٦,٨٤	١٠٧٢,٦٨	٢٠٠٤,٢٤	٦٠٠٨,٤٨
عمارات نموذج HPRD	HPRD	٤	٣٠	أرضي + ٢,٥ أدوار	١٢٠	١٦٤٤,٩	٦٥٧٩,٦	٦٩٥٩,٥٨	٢٧٨٢٨,٢٢
إجمالي									٩٧٦١٢,٢٨

٥ - جدول مساحات السكنى للعمارات ١٩ CLUSTER :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبنى	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
عمارات نموذج PC	PC	٣٠	٤	أرضي + ٢ أدوار	١٢٠	٢٥٨	٧٧٤٠,٠٠	١١٠٩,٤٠	٣٣٢٨٢,٠٠
إجمالي		٣٠			١٢٠	٢٥٨,٠٠	٧٧٤٠,٠٠		٣٣٢٨٢,٠٠

٦ - جدول مساحات السكنى للعمارات ٢٠ (PARK CORNER) CLUSTER :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبني	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
عمارات نموذج	PCB	١١	٣٦	أرضي + ٥ أدوار	٣٦٦	١١٦٣,٠٠	١٢٧٩٣	٧٥٥٩,٥٠	٨٣١٥٤,٥٠
عمارات نموذج	PCC	٦	٦٠		٣٦٠	١٨١٤,٠٠	١٠٨٨٤	١١٧٩١,٠٠	٧٠٧٤٦,٠٠
عمارات نموذج	PCA	١٣	١٢		١٥٦	٤٧٧,٠٠	٦٢٠١	٣١٠٠,٥٠	٤٠٣٠٦,٥٠
إجمالي		٣٠			٩١٢	٢٤٥٤,٠٠	٢٩٨٧٨	٢٢٤٥١,٠٠	١٩٤٢٠٧,٠٠

٧ - جدول مساحات السكنى للعمارات ٢١ CLUSTER :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبني	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
عمارات نموذج	HPRD	٣	٣٠	أرضي + ٤ أدوار	٩٠	١٧٢٧,١٥	٥١٨١,٤٥	٧٤٣٦,٧٥	٢٢٢٨٠,٢٤
عمارات نموذج	HPRE	٦	٢٠		١٢٠	١١٣٧,٠٠	٦٨٢٢,٠٠	٤٨٨٩,١٠	٢٩٣٢٤,٦٠
إجمالي		٩			٢١٠	٢٨٦٤,١٥	١٢٠٠٣,٤٥	١٢٣١٥,٨٥	٥١٦١٤,٨٤

مناطق الإسكان التي لم يتم إعداد مخطط تفصيلي لها وعلى أن يتم إعداده واعتماده في حينه بقطاع التخطيط والمشروعات وفقاً للاشتراطات البنائية المحددة للمشروع وفي ضوء كراسة المزايدة لأرض المشروع و جدول المساحات المبنية للمشروع وهي على النحو التالي :

منطقة سكنية (R ٤ - R ٢ - R ٣ - R ١٤) .

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

الحد الأقصى للكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع لا يزيد عن ٩٠ شخصاً / فدان (إسكان + خدمات) .

(أ) النسبة البنائية : بالنسبة للفيلات والتاون هاوس والقصور لا تزيد المساحة المبنية

بالدور الأرضي لقطعة الأرض عن (٤٠ ٪) من مساحة القطعة وبالنسبة للعمارات

لا تزيد عن (٥٠ ٪) من إجمالي مساحة القطعة .

(ب) **الارتفاع** : الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) طبقاً لكراسة المزايدة

ويتم عمل ارتفاعات على النحو التالي :

- ١ - الفيلات والتاون هاوس والقصور (أرضى + أول) أو (أرضى + دورين) .
- ٢ - العمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة) أو (أرضى + ٥ أدوار متكررة)
- أو (أرضى + ٦ أدوار متكررة) بتطبيق نظام الحجم (حجم المباني ثابت) طبقاً لكراسة شروط المزايدة .

(ج) **الردود** : بالنسبة للفيلات والقصور والتاون هاوس (بقطع الأراضي) ٤م أمامي -

٣م جانبي - ٦م خلفي (كحد أدنى لتحقيق الردود) .

بالنسبة للعمارات لا تقل المسافة بين كل بلوك والآخر عن ٨م .

يتم الالتزام بترك ردود لمباني العمارات ٢م بعد الرصيف على الطرق الداخلية .

(د) يمكن تطبيق نظرية الحجم بما لا يتعدى قيود الارتفاع المسموح به

من قبل القوات المسلحة طبقاً لموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة

رقم ٢٥٥٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالموافقة رقم ١٢٢٩ لسنة ٢٠١٦

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٦٩,٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٣,٠٧١١٨١٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١١,٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة كالاتى :

ملاحظات	البنائية * BUA	عدد الأدوار	نسبة المساحة الفعلى للمباني *	مساحة المباني * footprint	النسبة النسبة *	المساحة السكنى		الاستعمال
						بالفدان	م ^٢	
	١٣٠٣٦٢,٠	(أرضى + ٢ أدوار)	% ٣٠	٥٤٤٣٣,٠٥	% ٢,٩٨	٤٢,٢٠	١٨١٤٤٢,٥	خدمات (١S)
	١٩٦٥٣٢,٥٠	(أرضى + ٥ أدوار)	% ٤٠	٣٢٧٨٤,٠٠	% ١,٣٥	١٩,٥١	٨١٩٦٠	خدمات إدارية (٢S)
	٨٦٠٠٠,٠	(أرضى + ١٨ دوراً)	% ٣٠	١٦٩٩٣,٥٤	% ٠,٩٣	١٣,٤٩	٥٦٦٤٥,١٥	خدمات (٣S)
	٨٠٠٠,٠	(أرضى + دور واحد)	% ٢٠	٤٠٠٠,٠٠	% ٠,٣٣	٤,٧٦	٢٠٠٠٠,٠	خدمات (٤S)
	٤٢٠٠,٠	(أرضى + دور واحد)	% ٣٠	٢٦٠٠,٠٠	% ٠,١٢	١,٦٧	٧٠٠٠,٠	ناد اجتماعى (٥S)
	٢٠١٩١٩,٠	(أرضى + ٧ أدوار)	% ٤٢,٤٢	٢٧٧٩٦,٠٠	% ٠,٩٦	١٣,٩٦	٥٨٦١٢,٩٩	خدمات إدارية (٦S)
	١٧١٤٢,٠٢	(أرضى + دورين)	% ٢٠	٥٧١٤,٠١	% ٠,٤٧	٦,٨٠	٢٨٥٧٠,٠٤	مدرسة (٧S)

ملاحظات	البنائية * BUA	عدد الأدوار	نسبة المساح الفعلي للمبنى *	مساح المباني * footprint	النسبة المتوية *	المساح السكني		الاستعمال
						بالمقدن	م ^٢	
	١٦٣٩٥,٢٤	(أرضي + دورين)	% ٢٠	٥٤٦٥,١١	% ٠,٤٥	٦,٥١	٢٧٣٢٥,٥٧	مدرسة (٨S)
	١٦٨٢٢,٣٦	(أرضي + دور واحد)	% ٥	٨٤١١,١٨	% ٢,٧٧	٤٠,٠٥	١٦٨٢٢٣,٦٣	ناد رياضي اجتماعي (٩S)
	٢١٠٠,٠٠	(أرضي + ميزانين)	% ٣٠	١٦٥٩,٠٠	% ٠,٠٩	١,٣٢	٥٥٢٠,٠٠	مسجد (١٠S)
	٨١٩٧,٢	(أرضي + دورين)	% ٢٠	٢٧٣٢,٤٠	% ٠,٢٢	٢,٢٥	١٣٦٦١,٩٨	ناد اجتماعي (١١S)
	٢٠٣١,٨٥	(أرضي + دور واحد)	% ١٩,٩١	١٠٣٣,٤٢	% ٠,٠٩	١,٢٤	٥١٩٠,١٤	ناد اجتماعي (١٢S)
	٤٢٠٠,٠٠	(أرضي + دورين)	% ٢٠	١٣٢٩,٢١	% ٠,١١	١,٥٨	٦٦٤٦,٠٢	ناد اجتماعي (١٣S)
	٢٣٧٩٩,٦٠	(أرضي + ٣ ادوار)	% ٣٠	٧٧٨٧,٨٠	% ٠,٤٣	٦,١٨	٢٥٩٥٩,٣٥	مستشفى (١٤S)
	٢٣٩٩,٩٥	(أرضي + دور واحد)	% ٣٠	١١٩٩,٩٨	% ٠,٠٧	٠,٩٥	٢٩٩٩,٩٢	خدمات (١٥S)
	٨٥٤,٠	(أرضي + دور واحد)	% ٢٠	٨٥٤,٠١	% ٠,٠٧	١,٠٢	٤٢٧٠,٠٤	خدمات (١٦S)
	١١٦٠,٠٠	(أرضي + ميزانين)	% ٣٠	٨٠٠	% ٠,٠٤	٠,٦٣	٢٦٦٦,٦٠	خدمات مسجد (١٧S)
	٢٤٢١,٦							خدمات أسفل العمارات
خدمات (١)	٨٤٦٣,١٨	(أرضي + دور واحد)	% ٣٠	٤٢٣١,٥٩	% ٠,٢٣	٢,٣٦	١٤١٠٥,٣٠	خدمات (١)
	٧٣٣٠١,٦٠			١٧٩٣٢٤,٣٠	% ١١,٧	١٦٩,٥	٧١١٨١٠,٢٣	إجمالي الخدمات

١ - مناطق الخدمات :

الخدمة	المساحة م ^٢	المساحة فدان	النسبة من إجمالي المشروع (%)
S١	١٨١,٤٤٢,٥	٤٣,٢	٢,٨٩
S٢	٨١٩٦٠	١٩,٥١	١,٣٥
S٣	٥٦,٦٤٥,١٥	١٣,٤٩	٠,٩٣
S٤	٢٠,٠٠٠,٠	٤,٧٦	٠,٣٣
S٥	٧,٠٠٠,٠	١,٦٧	٠,١٢
S٦	٥٨,٦١٢,٩٩	١٣,٩٦	١,٠
S٧	٢٨,٥٧٠,٠٤	٦,٨	٠,٤٧
S٨	٢٧,٣٢٥,٥٧	٦,٥١	٠,٤٥
S٩	١٦٨,٢٢٣,٦٣	٤٠,٠٥	٢,٧٧
S١٠	٥٥٢٠	١,٣٢	٠,٠٩
S١١	١٣,٦٦١,٩٨	٣,٢٥	٠,٢٢
S١٢	٥١٩٠,١٤	١,٢٤	٠,٠٩
S١٣	٦٦٤٦,٠٢	١,٥٨	٠,١١
S١٤	٢٥٩٥٩,٣٥	٦,١٨	٠,٤٣
S١٥	٢٩٩٩,٩٢	٠,٩٥	٠,٠٧
S١٦	٤,٢٧٠,٠٤	١,٠٢	٠,٠٧
S١٧	٢٦٦٦,٦٠	٠,٦٣	٠,٠٤
خدمات (١)	١٤,١٠٥,٣	٣,٣٦	٠,٢٣
إجمالي	٧١١٨١٠,٢٣	١٦٩,٥	١١,٧

جدول منطقة الخدمات الإدارية (٢ S) :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	مسطح المبنى	إجمالي مسطح المباني	الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي * عدد الأدوار) BUA	إجمالي الكتلة البنائية
نموذج	BPA	١٠	٨٤	أرضي + ٥ أدوار	٨٤٠	١٢٢٣,٠٠	١٢٢٣,٠٠	٧٧٢٧,٣٠	٧٧٢٧٣,٠٠
نموذج	BPB	٩	١٢٤		١١١٦	١٨٢٦,٠٠	١٦٤٣٤,٠٠	١٠٩٨١,٥٠	٩٨٨٣٣,٥٠
نموذج	BPC	١	١٢		١٢	١٧٩٢,٠٠	١٧٩٢,٠٠	١٠٧٠٠,٠٠	١٠٧٠٠,٠٠
نموذج	HQ	١	-	أرضي + ٤ أدوار	-	١٢٦٣,٠٠	١٢٦٣,٠٠	٦٣١٥,٠٠	٦٣١٥,٠٠
نموذج	MS	١	-	أرضي + أول	-	٨٠٠	٨٠٠,٠٠	١١٦٠,٠٠	١١٦٠,٠٠
نموذج	CC	١	-	أرضي + بدروم	-	٤٠٠,٦٢	٤٠٠,٦٢	٢٢٥١,٠٠	٢٢٥١,٠٠
إجمالي		٢٣			١٩٦٨	٧٢١٤,٦٢	٢٢٠١٩,٦٢	٣٩١٣٤,٨٠	١٩٦٥٢٢,٥٠

جدول مساحات النادي الاجتماعي (١٢ S) :

النموذج	مسطح المبنى م ^٢	إجمالي الكتلة البنائية (مجموع مسطح الأدوار) م ^٢ BUA
المبنى الرئيسي	٧٣٤,٩١	١٤٠٨,١٥
مبنى الجيمتريام	٢٩٨,٥١	٦٢٣,٧٠
إجمالي	١٠٣٣,٤٢	٢٠٣١,٨٥

٢ - مناطق الخدمات أسفل العمارات (١٢ CV - و ١٣ CV) :

النموذج		عدد بلوكات المباني لكل نموذج	مساحة التجارى بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي مساحة التجارى
سكنى تجارى نموذج	B''	٢	٤٥٩,٠	٢/١ أرضى	٩١٨,٠
سكنى تجارى نموذج	F'	٢	٣٣٠,٥		٦٦١,٠
سكنى تجارى نموذج	G'	١	٤٥٦,٦		٤٥٦,٦
سكنى تجارى نموذج	J''	١	٣٨٦,٠		٣٨٦,٠
إجمالي جزئى					٢٤٢١,٦

٣ - الأراضي المخصصة للمرافق العامة :

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	مساحة القطعة بالفدان
M ١	٢٧١,٢	٠,٠٦٥
M ٢	٢٠٦,٤	٠,٠٧٣
M ٣	٤٢٩,٨	٠,١٠٥
M ٤	٤٦٢,٢	٠,١١٠
M ٥	٤٤٠,٦	٠,١٠٥
M ٦	٢٨٠,٠	٠,٠٦٧
M ٧	١٤٥٣٧,٠	٣,٤٦١
M ٨	٣٢٨٧,٦	٠,٧٨٣
M ٩	٢٦,٦	٠,٠٠٦
M ١٠	١٧١,٩	٠,٠٤١
M ١١	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ١٢	١٥٠,٥	٠,٠٣٦
M ١٣	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ١٤	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ١٥	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ١٦	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ١٧	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ١٨	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ١٩	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ٢٠	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ٢١	٧٥,٢	٠,٠١٨
M ٢٢	١٧١,٥	٠,٠٤١
M ٢٣	٧٦,٩	٠,٠١٨
M ٢٤	٧٦,٩	٠,٠١٨
M ٢٥	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٢٦	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٢٧	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٢٨	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٢٩	٢٨,٧	٠,٠٠٩

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	مساحة القطعة بالشدان
M ٣٠	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣١	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣٢	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣٣	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣٤	١٨٢,٠	٠,٠٤٣
M ٣٥	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣٦	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣٧	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣٨	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٣٩	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٠	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤١	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٢	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٣	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٤	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٥	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٦	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٧	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٨	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٤٩	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٠	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥١	١٨٢	٠,٠٤٣
M ٥٢	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٣	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٤	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٥	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٦	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٧	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٨	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٥٩	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٠	٣٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦١	٣٨,٧	٠,٠٠٩

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	مساحة القطعة بالشدان
M ٦٢	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٣	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٤	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٥	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٦	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٧	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٨	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٦٩	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٠	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧١	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٢	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٣	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٤	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٥	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٦	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٧	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٨	٢٨,٧	٠,٠٠٩
M ٧٩	٢٨,٧	٠,٠٠٩
الإجمالي	٢٣٨٧,٠٩	٥,٦٨

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود بتطبيق نظرية الحجم)
 طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة لكل نشاط على حدة .
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة بمنطقة الخدمات .
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة واحدة لكل وحدة سكنية في منطقة العمارات
 طبقاً لمعدلات التصميم والكود المعدل للجراجات .
 يتم ترك ممر مشاة فاصل لا يقل عن ٦ أمتار بين حد المباني السكنية وحدود
 أرض الخدمات .

الحد الأقصى للكثافة السكانية للمشروع لا يتعدى ٩٠ شخصاً / الفدان .

متوسط الوحدة السكنية بالمشروع = ١٢٠م^٢ .

المساحة المسموح بالبناء عليها بالمشروع ١٢١٧٢٧٨م^٢ = ٢٨٩,٥٩ فدان .

ملحوظة هامة :

ضرورة التزام الشركة بالاشتراطات البنائية المحددة بكراسة المزايدة وكراسة الاستفسارات الملحقة بها والسماح بتطبيق نظام الحجوم (حجم المباني ثابت) وبما لا يتعارض مع كراسة الشروط .

يجب توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٢ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت 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 مساحة الدور الأرضى .
- ٣ - تتولى شركة هايد بارك العقارية للتطوير التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات المطلوبة للمباني (السكنية - الخدمية - ...) فى ضوء الارتفاعات المحددة .
- ٤ - تتولى الشركة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٧ - تلتزم الشركة بضرورة استيفاء مباني الخدمات أو أى مباني للمشروع طبقاً للاشتراطات الخاصة للجهات المعنية ، وكذا الحصول على ما قد يكون لازماً من موافقات خاصة بالتراخيص أو خلافه مما تخص بإصداره جهات أخرى فيما يتعلق (بالتنفيذ أو التشغيل أو الإدارة) .

٨ - 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

م/ داليا مختار فريد

(إمضاء)



