

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٩

باعتقاد تعديل المخططات التفصيلية للمراحل الأولى والثانية والثالثة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٥٠١.٠٩ 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%") بنظام المشاركة والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من المشروع بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة ٧٦.١٢٨ فدان

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 والمجمعات العمرانية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد تطوير أراضٍ بنظام المشاركة المبرم فى 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 مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢١٠٠٠٠٠ م^٢، أى ما يعادل ٥٠٠ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة "٨٠%" وخدمات بنسبة "٢٠%") ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ لقطعة الأرض المذكورة بمساحة إجمالية ٢٩٠٤١٨ م^٢، أى ما يعادل ٥٠١٠٠٩ فدان لإقامة مشروع (عمرانى 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 عالياً ؛

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٩ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٧ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٨٨) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٥ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة من المشروع ؛

وعلى خطاب شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية السوارى برقم (٤٧٦٠٢) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٦ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من مشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة ، وكذا اعتماد تعديل بالمخططات التفصيلية للمراحل السابق اعتمادها ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمراحل الأولى والثانية والثالثة واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٦٦٤٨) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد التوقيع عليها من قبل المختصين بجهاز المدينة ؛
وعلى التفويضات والتعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢ بتقويض المراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى وتعهد مناطق الخدمات الواقعة ضمن مساحة المجتمع العمرانى المتكامل ، وتعهد بعدم تعارض مناطق التعديل مع أية عقود مبرمة بين الشركة وعمالها ، وتعهد بعدم البيع أو التصرف فى أى من مناطق التعديل ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى 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 هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية باعتماد تعديل المخططات التفصيلية للمراحل الأولى والثانية والثالثة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة "٨٠%" وخدمات بنسبة "٢٠%") بنظام المشاركة والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ ، والقرار الوزارى رقم ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من المشروع بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة ٧٦,١٢٨ فدان ، 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 ٢٠١٩/١٠/١٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يُعتمد تعديل المخططات التفصيلية للمراحل الأولى والثانية والثالثة 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%") بنظام المشاركة والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ ، والقرار الوزارى رقم ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من المشروع بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة ٧٦,١٢٨ فدان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين 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 مناطق الخدمات ضمن الـ "٨٠%" عمرانى متكامل هى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وتلتزم الشركتان بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركتان بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية .

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

مادة ٧ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة السخانات الشمسية لتغذية الوحدات بالمياه الساخنة .

مادة ٩ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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

الصادر باعتماد تعديل المخططات التفصيلية للمراحل الأولى والثانية والثالثة ضمن المخطط العام المعتمد لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان والمخصصة للسادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة "٨٠%" وخدمات بنسبة "٢٠%" بنظام المشاركة ، والمعتمدة بالقرارات الوزارية أرقام ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ و ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ و ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ٧٦,١٢٨ فدان بنشاط عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠١,٠٩ فدان ، أى ما يعادل

٢م٢١٠٥٠٢٩,٤١٨ وينقسم إلى :

مجتمع عمراني متكامل بمساحة ٤٠٠,٨٧ فدان ، بما يعادل ٢م١٦٨٤٠٢٣,٥٣٤ وتمثل نسبة (٨٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

منطقة خدمات بمساحة ١٠٠,٢٢ فدان ، بما يعادل ٢م٤٢١٠٠٥,٨٨٤ وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - مكونات المجتمع العمراني المتكامل (٨٠%) :

تتقسم مساحة المجتمع العمراني المتكامل على خمس مراحل بيانها كالاتي

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

تبلغ مساحة المرحلة الأولى (٤ مناطق) ١١٧,٧٠٧ فدان ، بما يعادل

٢م٤٩٤٤٧٦,٧٠٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية (٣ مناطق) ٦٣,٥٤٣ فدان ، بما يعادل

٢م٢٦٦٩٣٦,٣٢٧ .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة (منطقة واحدة) ٤٩,١٨٥ فدان ، بما يعادل ٢٠٦٦٢١,٢٤٨ م^٢ (منطقة الاعتماد) .

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

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

يشمل المجتمع العمراني المتكامل على :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٠٠,٤٤ فدان ، بما يعادل ٢٠١١,٧٦٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٨,١٠ فدان ، بما يعادل ٢٠٨٢,٨٢٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٨٥,٣٣ فدان ، بما يعادل ٢٣٥٨٤٤٢,٨٤٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢١,٢٨٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل ، وتشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٤٣,٩٥ فدان ، بما يعادل ٢١٨٤٦٤٤,٣٦٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٩٦٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٣,٠٥ فدان ، بما يعادل ٢٦٨٤١,٧٣٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٧٥٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمراني المتكامل :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل .

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية على ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك وفي حالة زيادة الطول على ٢٥٠م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠م والمسافة بين قطع الأراضي لا تقل عن ٦م .

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 فردًا / فدان .
 يتم تطبيق نظرية الحجم على مساحة المجتمع العمرانى المتكامل (السكنية)
 ويسمح بتطبيق الحجم داخل اراضى الخدمات الواقعة ضمن المجتمع العمرانى
 المتكامل داخل كل قطعة أرض منفصلة .
 يتم تطبيق الاشتراطات البنائية طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩
 لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعمول
 بها بالهيئة .

ثانياً - مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى (عمرانى متكامل) محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى من المشروع ١١٧,٧٠٧ فدان ، بما يعادل
 ٢م٤٩٤٤٧٦,٧٠ وتشمئ على التالى :

- تبلغ اجمالى المساحة للأراضى السكنية ٥٨,٥٩ فدان ، بما يعادل ٢م٢٤٦١٢٠,٦٥٩ ،
 وتمثل نسبة (٤٩,٧٨٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى وتتقسم إلى :
- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٠,٢٥ فدان ، بما يعادل
 ٢م٤٣٠٥٨,٧٣٧ ، وتمثل نسبة (٨,٧١٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .
 - ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٢٠,١٦٤ فدان ،
 بما يعادل ٢م٨٤٧٠٦,٤١١ ، وتمثل نسبة (١٧,١٣٪) من اجمالى مساحة
 المرحلة الأولى .
 - ٣- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٨,١٧٤ فدان ،
 بما يعادل ٢م١١٨٣٥٥,٥١١ ، وتمثل نسبة (٢٣,٩٤٪) من اجمالى مساحة
 المرحلة الأولى .
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٣٠٩ فدان ، بما يعادل ٢م١٨١٠١,٤٣٨ ،
 وتمثل نسبة (٣,٦٦٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .
- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٢٠,٩٧١ فدان ،
 بما يعادل ٢م٨٨٠٩٧,٣٤٠ ، وتمثل نسبة (١٧,٨٢٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٥,٦٤٧ فدان ، بما يعادل
 ٢م١٠٧٧٤٢,١٥٤ ، وتمثل نسبة (٢١,٧٩٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٨,١٩٢ فدان ، بما يعادل
 ٢م٣٤٤١٥,١١١ ، وتمثل نسبة (٦,٩٦٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٥٨,٥٩ فدان ، بما يعادل ٢,٢٤٦١٢٠,٦٥٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٧٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقاً لجدول النماذج التالي :

جدول تحليل نماذج العمارات بالمنطقة (ج) بالمرحلة الأولى :

النماذج	عدد العمارات	عدد الوحدات للعمارة	عدد الوحدات للنموذج	مساحة مبانى الدور الأرضى ٢م	مساحة مبانى الدور الثانى ٢م	مساحة مبانى الدور الثالث ٢م	مساحة مبانى الدور الرابع ٢م	مساحة مبانى الدور الخامس ٢م	مساحة الدور الأرضى للنموذج ٢م	الملاحظات
نموذج أ	٣	٤٨	٤٨	١٨٦٨,٩٨	١٨٩٩,١١	١٨٩٥,٩٨	١٩٠٦,٤٤	١٩٠٦,٤٤	٥٦٠٦,٩٤	العمارة تتكون من دور أرضى + خمسة ادوار علوية
نموذج أ-١	٣	٤٨	٤٨	١٨٦٨,٩٨	١٨٩٩,١١	١٨٩٥,٩٨	١٩٠٦,٤٤	١٩٠٦,٤٤	٥٦٠٦,٩٤	
نموذج ب	٤	٤٨	١٩٢	١٦٦١,٠٣	١٦٣٩,١٣	١٦٣٨,٥٩	١٦١٦,٠٤	١٤٨١,٣٧	٦٦٤٤,١٢	
نموذج ب-١	٤	٤٨	١٩٢	١٦٦١,٠٣	١٦٣٩,١٣	١٦٣٨,٥٩	١٦١٦,٠٤	١٤٨١,٣٧	٦٦٤٤,١٢	
نموذج ج	٢	٤٨	٩٦	١٧١١,٩٧	١٦٨٨,٢٦	١٦٨٨,٢٦	١٦١٦,٠٤	١٥٧٣,٥٢	٣٤٣٣,٩٢	
الإجمالي	١٦	١٩٢	٦٦٨	١٦٦١,٠٣	١٦٣٩,١٣	١٦٣٨,٥٩	١٦١٦,٠٤	١٤٨١,٣٧	٦٦٤٤,١٢	

جدول تحليل نماذج العمارات بالمنطقة (ل) بالمرحلة الأولى :

النماذج	عدد العمارات	عدد الوحدات للعمارة	عدد الوحدات للنموذج	مساحة مبانى الدور الأرضى ٢م	مساحة مبانى الدور الثانى ٢م	مساحة مبانى الدور الثالث ٢م	مساحة مبانى الدور الرابع ٢م	مساحة مبانى الدور الخامس ٢م	مساحة الدور الأرضى للنموذج ٢م	الملاحظات
نموذج أ	١٠	٤٨	٤٨٠	١٨٦٨,٩٨	١٨٩٩,١١	١٨٩٥,٩٨	١٩٠٦,٤٤	١٩٠٦,٤٤	١٨٦٨٩,٨٠	العمارة تتكون من دور أرضى + خمسة ادوار علوية
نموذج ب	٤	٤٨	١٩٢	١٦٦١,٠٣	١٦٣٩,١٣	١٦٣٨,٥٩	١٦١٦,٠٤	١٤٨١,٣٧	٦٦٤٤,١٢	
الإجمالي	١٤	١٩٢	٦٧٢	١٦٦١,٠٣	١٦٣٩,١٣	١٦٣٨,٥٩	١٦١٦,٠٤	١٤٨١,٣٧	٦٦٤٤,١٢	

جدول النماذج المعمارية المستخدمة بالمرحلة الأولى (فيلات - نماذج سكنية - عمارات) :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأرض المخصصة للنموذج ٢م	الارتفاع (عدد الأدوار)	إجمالي مساحة Foot-Print للنموذج ٢م	إجمالي المساحة المبنية BUA للنموذج ٢م	نسبة المساحة المبنية فى الدور الأرضى F.P
فيلات	فيلات منفصلة نموذج (C & C) (C-M)	٢٤	١	٢٤	٤٣٠٥٨,٧٤	٢	١٥٦٠٣,٣٥	٣١٢٠٦,٧٠	لا تزيد المساحة المبنية فى الدور الأرضى على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض
	فيلات منفصلة نموذج (D & D) (D-M)	٣٩	١	٣٩		٢			
نماذج سكنية	نموذج سكنى G	١١	٤	٤٤	١٠٦٥٦,١٢	٢,٥٥	٤٧٥٢,٠٠	١١٨٨٠,٠٠	لا تزيد المساحة المبنية فى الدور الأرضى على (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض طبقاً للقرار الوزارى الصادر فى شهر يونيو ٢٠١٨

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج ٢م	الارتفاع (عدد الأدوار) للنموذج ٢م	إجمالي مساحة مساحة Foot-Print للنموذج ٢م	إجمالي المساحة لبنية BUA للنموذج ٢م	نسبة المساحة المبنية في الدور الأرضي F.P
عمارات (٢ ل ج)	نموذج (A & B) (A-M)	٧	١	٧	٨٢٢٠,٢٨	٢,٥٠	٣٠٨٢,٧٢	٦١٦٥,٤٣	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي على (٧٠٪) من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (B & C) (B-M)	١٢	١	١٢	١١٢١٠,١٢	٢,٥٠	٤٠٧٨,٩٤	٨١٥٧,٨٩	
	نموذج (E & F) (E-M)	٣٥	١	٣٥	١٨٢٦٤,٦٤	٢,٥٠	٧٢٣٩,٩٦	١٤٤٧٩,٩٢	
	نموذج Twin House	٥٨	٢	١١٦	٣٦٣٥٥,٢٥	٢,٥٠	١٤٢٩٠,٢٧	٣٠٠٠٩,٥٧	
الإجمالي			٢٧٧	١٢٧٧٦٥,١٥		٤٩٠٤٧,٢٤	١٠٠١٨٩٩,٥١		
عمارات (٢ ل ج)	نموذج ١	١٣	٤٨	٦٢٤	٥٣٩٩٢,٧٦	٦	٢٤٢٩٦,٧٤	١٤٧٩٨١,٢١	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي على (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ١-أ	٣	٤٨	١٤٤	١٢٤٥٩,٨٧	٦	٥٦٠٦,٩٤	٣٤٤٩٩,٥١	
	نموذج ب	٨	٤٨	٣٨٤	٢٩٥٢٩,٤٢	٦	١٣٢٨٨,٢٤	٧٦٣٦٤,٢٤	
	نموذج ب-١	٤	٤٨	١٩٢	١٤٧٦٤,٧١	٦	٦٦٤٤,١٢	٣٨١٨٢,١٢	
	نموذج ج	٢	٤٨	٩٦	٧٦٠٨,٧٦	٦	٣٤٢٣,٩٤	١٩٩٣٨,١٠	
الإجمالي			١٤٤٠	١١٨٣٥٥,٥١		٥٣٢٥٩,٩٨	٣١٦٦١٥,١٨		
إجمالي نماذج الشلات والعمارات والنماذج السكنية				١٧١٧		٢٤٦١٢٠,٦٦	١٠٢٣٠٧,٢٢	٤١٨٥٤,٦٩	

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٣٠٩ فدان ، بما يعادل ٢١٨١٠١,٤٣٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٦٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً للجدول التالي :

المنطقة	مساحة الأرض ٢م	مساحة الأرض فدان
منطقة خدمات ترفيهية (١)	٣٨٤٢,٨٩٩	٠,٩١٥
منطقة خدمات ترفيهية (٢)	١٠١٠٤,٨٦١	٢,٤٠٥
منطقة ترفيهية مفتوحة (٣)	٣٨٥٣,٦٧٨	٠,٩١٧
البوابات (F.P) - عدد ٢ بوابة	٣٠٠,٠٠٠	٠,٠٧١
الإجمالي	١٨١٠١,٤٣٨	٤,٣٠٨

ثالثاً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (عمراني متكامل) محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الثانية من المشروع ٦٣,٥٤٣ فدان ، بما يعادل ٢٢٦٦٩٣٦,٣٢٧ م^٢

وتشتمل على التالي :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٢٣,٢٤٣ فدان ، بما يعادل ٢٩٧٦٤٢,٦٤٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٦,٥٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .
تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٧,٩٦١ فدان ، بما يعادل ٣٣٤٤١,٥٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢,٥٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .
تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء ومرات المشاة ١٥,٨٩١ فدان ، بما يعادل ٢٦٦٧٥٦,٦٥٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٥,٠١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٤,٨٠٢ فدان ، بما يعادل ٢,٢٢١٨١,٩٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٣,٢٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١,٦٤٦ فدان ، بما يعادل ٢,٦٩١٣,٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢,٥٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثانية :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٢٣,٢٤٣ فدان بما يعادل ٢,٩٧٦٤٢,٦٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٥٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية طبقاً لجدول النماذج التالي :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج م ^٢	الارتفاع (عدد الأدوار)	إجمالي مساحة مساحة Foot-Print للنموذج م ^٢	إجمالي مساحة المبنية BUA للنموذج م ^٢	نسبة المساحة المبنية في الدور الأرضي F.P
نماذج سكنية	نموذج (M2A & 2A)	١٥	١	١٥	٥٤٨٣٣,٧٣	٢,٥	١١,٢١١٩٢	٥٢٩٨٠,٢٨	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (B-M & B)	٨	١	٨		٢,٥			
	نموذج (M3E & 3E)	٥٨	١	٥٨		٢,٥			
فيلات	نموذج Twin House	٤٠	٢	٨٠	٢٧١٤٢,٨٧	٢,٥	١٠٥٦٢,٢٤	٣٦٤٠٥,٦٠	
	فيلات منمغلة نموذج (C & C-M)	١٣	١	١٣	١٥٦٦٦,٠٤	٢	٦٢٢٣,٨٦	١٢٤٦٧,٧١	
	فيلات منمغلة نموذج (M & M-M)	١٨	١	١٨		٢			
الإجمالي		١٥٢		١٩٢	٩٧٦٤٢,٦٤		٣٧٩٨٨,٢١	٩١٨٥٣,٥٩٢	

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الثانية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٧,٩٦١ فدان بما يعادل ٢,٣٣٤٤١,٥٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٥٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية :

المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة فدان
منطقة خدمات (١)	٣٤٥٥,١٧٠	٠,٨٢٢
منطقة خدمات (٢)	٢٩٨٣٦,٤٠٨	٧,١٠٢
البوابات (F.P) - بوابة واحدة	١٥٠,٠٠٠	٠,٠٣٦
الإجمالي	٣٣٤٤١,٥٧٨٤	٧,٩٦١

رابعاً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة (عمراني متكامل) محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة من المشروع ٤٩,١٨٥ فدان بما يعادل ٢٠٦٦٢١,٢٤٨ م^٢

وتشتمل على التالي :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٢١,٢٠١ فدان ، بما يعادل ٨٩٠٦٥,٣٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٣,١١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٤٤٤ فدان ، بما يعادل ١٠٢٦٨,١٢٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤,٩٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٣,٢١٤ فدان ، بما يعادل ١٣٥٠٠,٢١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٥٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٧,٤٢٢ فدان ، بما يعادل ٧٣١٩٠,١٣٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٥,٤٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

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

المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الثالثة :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٣١,٤٧٨ فدان ، بما يعادل ٣٢٢٣٥,٢٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

جدول تحليل نماذج العمارات بالمنطقة (ق) بالمرحلة الثالثة :

النموذج	عدد العمارات	عدد الوحدات للعمارة	عدد الوحدات للنموذج	مساحة مبانى الدور الأرضي م ^٢	مساحة مبانى الدور الأول م ^٢	مساحة مبانى الدور الثاني م ^٢	مساحة مبانى الدور الثالث م ^٢	مساحة مبانى الدور الرابع م ^٢	مساحة مبانى الدور الخامس م ^٢	مساحة الدور الأرضي للنموذج م ^٢	الملاحظات
نموذج ٣-أ	٢	٤٨	٩٦	١٨٧١,٥٦	١٩١٦,١٤	١٩١٤,٩٥	١٩٢٣,٦٦	١٩٢٣,٧١	١٩١٧,٢٥	٣٧٤٣,١٢	العمارة تتكون من دور أرضي + خمسة أدوار علوية
نموذج ٣-ب	٢٢	٤٨	١٠٥٦	١٦٥١,٦٥	١٦٣٣,٥٣	١٦٣٠,٦٠	١٦٣٠,٦٠	١٥٦٧,٩١	١٥٢٨,٨٥	٣١٣٣٦,٣٠	العمارة تتكون من دور أرضي + خمسة أدوار علوية
الإجمالي	٢٤	١١٥٢								٤٠٠٧٩,٤٢	
										٢٣٥٠٨٣,٦٢	

جدول النماذج المعمارية المستخدمة بالمرحلة الثالثة :

نوع الإسكان	رمز النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج ٢م	الارتفاع (عدد الأدوار)	إجمالي مساحة Foot-Print للنموذج ٢م	إجمالي مساحة لبنية BUA للنموذج ٢م	نسبة المساحة المبنية في الدور الأرضي F.P
عمارات	نموذج أ- ٣	٢	٤٨	٩٦	٨٣١٨,٠٤	٦	٣٧٤٣,١٢	٢٢٩٣٤,٥٤	لاتزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي على (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ب- ٣	٢٢	٤٨	١٠٥٦	٨٠٧٤٧,٣٣	٦	٣٦٣٣٦,٣٠	٢١٢١٤٩,٠٨	
الإجمالي				١١٥٢	٨٩٠٦٥,٣٨		٤٠٠٧٩,٤٢	٢٣٥٠٨٣,٦٢	

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثالثة :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٤٤٤ فدان بما يعادل ٢م ١٠٢٦٨,١٢٥ وتمثل نسبة (٤,٩٧%) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة ، وطبقاً للجدول التالي :

المنطقة	المساحة ٢م	المساحة فدان
منطقة خدمات (١)	٣٩٥٧,٢٧٠	٠,٩٤٢
منطقة خدمات ترفيهية (٢)	٦٣١٠,٨٥٥	١,٥٠٢
الإجمالي	١٠٢٦٨,١٢٥	٢,٤٤٤

خامساً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة (عمراني متكامل) محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة من المشروع ٧٦,١٢٨ فدان بما يعادل ٢م ٣١٩٨٠٥,٣١٨ وتتمثل على التالي :

- تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٣١,٤٧٨ فدان ، بما يعادل ٢م ٣٢٢٢٣٥,٢٩٠ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء ومرات المشاة ٣٠,٨٣٢ فدان ، بما يعادل ٢م ٢٩٥٢٣,٢٣٧ ، وتمثل نسبة (٤٠,٥٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للمرافق ٠,٤١٣ فدان ، بما يعادل ٢م ١٧٣٥,٠٠ ، وتمثل نسبة (٠,٥٤%) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩,٤٤٧ فدان ، بما يعادل ٢م ٣٩٦٨٧,٨٧ ، وتمثل نسبة (١٢,٤١%) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٩٥٧ فدان ، بما يعادل ٢م ١٦٦٢٣,٩٢٠ ، وتمثل نسبة (٥,٢٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الرابعة :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٣١,٤٧٨ فدان ، بما يعادل ٢٩,٣٢٢٣٥,٢٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة وطبقاً للجدول التالي :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج ٢م	الارتفاع (عدد الأدوار)	إجمالي مساحة Foot-Print للنموذج ٢م	إجمالي المساحة لبنية BUA للنموذج ٢م	نسبة مساحة المبني في الدور الأرضي F.P
نماذج سكنية	نموذج (A-M & A)	٢٢	١	٢٢	١٠٣١٩٢,٦٩	٢,٥	٣٩١٦٠,٢٧	٩٧٩٠٠,١٣	لا تزيد المساحة المبني في الدور الأرضي على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (B-M & B)	٢١	١	٢١		٢,٥			
	نموذج (C-M & C)	٣٠	١	٣٠		٢,٥			
	نموذج (D-M & D)	٢٦	١	٢٦		٢,٥			
	نموذج (-M3E & 3E)	٣٥	١	٣٥		٢,٥			
	نموذج Twin House	٤٣	٢	٨٦	٢٩٠٤٢,٦٠	٢,٥	١١٤٠٢,٧٤	٢٨٥٠٦,٤٢	
الإجمالي		١٧٧		٢٢٠	١٣٢٢٣٥,٢٩		٥٠٥٦٣,٠١	١٢٦٤٠٦,٥٥	

جدول أرصدة المشروع (المسموح والمستخدم والمتبقى) للمجتمع العمراني

المتكامل ٤٠٠,٨٧ فدان :

تم حساب إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها للنشاط العمراني المتكامل بواقع (إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل \times ٥٠٪ \times ٤٥٪ \times ٥,٤) تمثل ٥,٤ قيمة عدد الأدوار المسموح بها مضافاً إليها نسبة البروز المسموح بها بالأدوار المتكررة .

الرصيد المسموح (٢م)	الرصيد المستخدم للمرحلة الأولى (٢م)	الرصيد المستخدم للمرحلة الثانية (٢م)	الرصيد المستخدم للمرحلة الثالثة (٢م)	الرصيد المستخدم للمرحلة الرابعة (٢م)	الرصيد المتبقى (٢م)
٣٧٨٩٠٥,٢٩٥	١٠٢٣٠٧,٢٢٠	٣٧٩٨٨,٢٠٨	٤٠٠٧٩,٤٢٠	٥٠٥٦٣,٠١٠	١٤٧٩٦٧,٤٣٧
٢٠٤٦٠٨٨,٥٩٤	٤١٨٥١٤,٦٩	٩١٨٥٣,٥٩٢	٢٣٥٠٨٣,٦٢٠	١٢٦٤٠٦,٥٥٠	١١٧٤٢٣٠,١٤٥
٦٠١٣١	٧٣٨٤	٨٢٦	٤٩٥٤	٩٤٦	٤٦٠٢١
١٣٩٨٤	١٧١٧	١٩٢	١١٥٢	٢٢٠	١٠٧٠٣

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة على (٤٠%) من مساحتها .

الارتفاع المسموح به للفيلات هو (أرضى + أول + ٢٥%) من مسطح الدور الأرضى تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م ، وفى حالة طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥م يتم عمل ردود جانبى لا يقل عن ٢,٥م بدلاً من ٣م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

الاشتراطات البنائية للنموذج السكنى :

بالنسبة للنموذج السكنى لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة على (٤٥%) من مساحتها .
الارتدادات بالنموذج السكنى لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م وبارتفاع أرضى ودورين .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات على (٤٥%) من المساحة المخصصة للعمارات .
الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٧,٧م 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 ١٠م وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م 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 في حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعدد فيما يخص المجتمع العمراني المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد سيارتين لكل ٢٥٠ م^٢ من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

رابعاً - 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 الأرضى (F.P) ٤٠,٠٩ فدان ، بما يعادل

٢١٦٨٤٠٢,٣٥٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٠٪) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٥٠,٣٧ فدان ، بما يعادل

٢٢١١٥٩٨,٣٧٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠,٢٦٪) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات

(تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٤,٤٤ فدان ، بما يعادل

٢١٨٦٣٥,٦٥٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٣٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥,٣٢ فدان ، بما يعادل

٢٢٢٣٦٩,٥٠٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٣١٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الخدمات :

تمثل منطقة الخدمات (٢٠٪) من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ،

أى ما يعادل ١٠٠,٢٢ فدان ويسمح بتحديد 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 الأرضى F.P على (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 بقيد الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

جدول الأرصدة المسموح بها لمنطقة الخدمات بالمشروع ١٠٠.٢٢ فدان :

المنطقة	المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P (م٢)	إجمالى المساحة المبنية BUA (م٢)
منطقة خدمات	١٦٨٤٠٢,٣٥٤	٣٧٨٩٠٥,٢٩٦

خامساً - الحصة العينية المستحقة للهيئة من إجمالى المساحة المبنية :

تبلغ المساحات المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروع (كحصة عينية إضافية) مساحة ١٧٧٦٣م^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 ١٣٢١٨٥م^٢ مساحات بيعية سكنية كحصة عينية بذات المواصفات الواردة بالعقد وبنفس مواصفات التشطيب المتفق عليها وطبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركتين فى ٢٠١٥/١٢ ، وتكون أماكن الحصة طبقاً للجدول التالى :

الاستعمال	إجمالى المساحة المبنية م ^٢ BUA*	المناطق المخصصة لحصة الهيئة
الخدمات (تجارى إدارى)	١٧٧٦٣,٠٠	جزء من المنطقة (م)
سكنى	١٣٢١٨٥,٠٠	بالمنطقة (ل)

إجمالى المساحة المبنية بالمنطقة (ل) ١٣٤٤٩٢,٨٠م^٢ وحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٣٢١٨٥م^٢ (فقط مائة واثان 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 طلبية

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل على (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات الخدمية بالمشروع على (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بعد تطبيق قاعدة الحجوم ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القنات 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 السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، 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 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 الشركتان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٠ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعجير على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري 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 للتعجير على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٢ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعجير 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 الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٤ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعجير على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٥ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعجير بالبرنامج الزمنى المقدم المعتمد من الهيئة .

١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات بمعدل سيارتين لكل ٢٥٠ م٢ مبانٍ مغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٧ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعجير بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار السوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

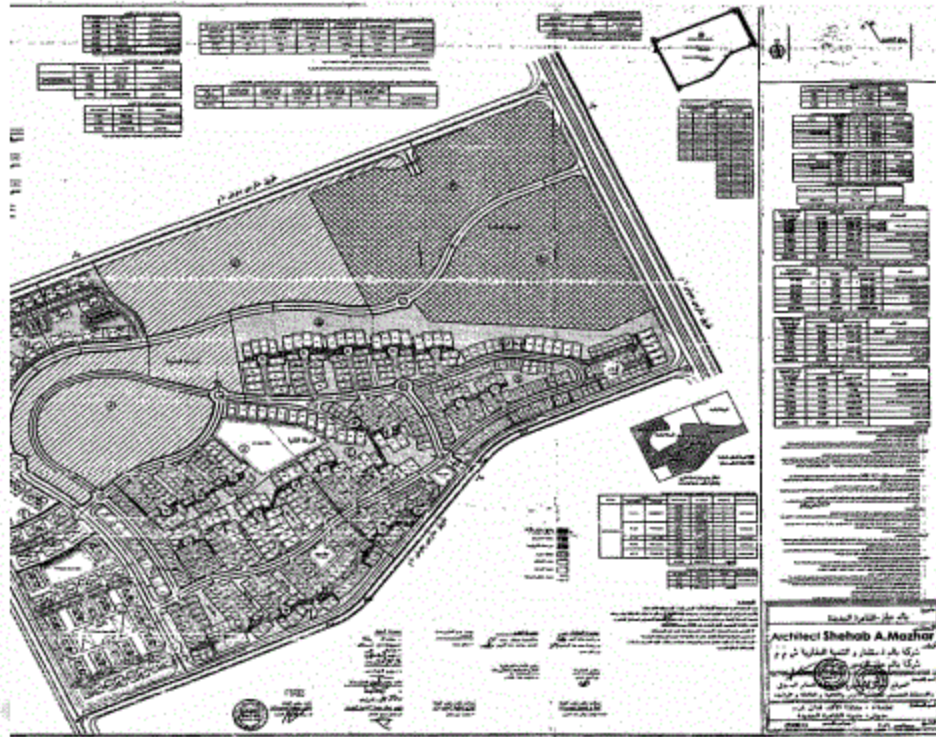
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركتين

محمد عبد العزيز إمام طلبة



مركز الدراسات والبحوث
البيانات والدراسات
البيانات والدراسات

The image shows a large, multi-column table or technical drawing. It contains numerous rows of data, likely representing a schedule or a list of items. On the right side, there is a small map or diagram showing a road network or a specific area. The drawing is highly detailed and appears to be a technical specification or a detailed schedule.

مورد ٥٥٥٥
٥٥٥٥

مورد ٥٥٥٥
٥٥٥٥