

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٥٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧

باعتتماد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركة أركان بالم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع

(سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات)

بمساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية (مدارس)

بمساحة ٢٩٩,٢٩٩ م^٢ والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكنى ترفيهى

بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م^٢ من أراضى المشروع بمنطقة محور كرى ووتر

على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجئسته رقم ١٢٠ بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ بالموافقة على إصدار أوامر إسناد وتعاقد لقطع الأراضي لبعض الشركات ومنها قطعة أرض بمساحة ٢٠٥ فدان بمدينة الشيخ زايد لصالح شركة بائم العلمين ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجئستها رقم ٢٩ بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣ بالموافقة على تعديل اسم شركة بائم العلمين للتطوير العقاري ش.م.م لتصبح باسم شركة أركان بائم للاستثمار العقاري ش.م.م ؛

وعلى عقد انتحصىص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ بين كل من هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بائم للاستثمار العقاري ش.م.م بنظام الشراكة على قطعة أرض بمساحة ٢٠٥ فدان بمنطقة محور كرىزى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) ؛

وعلى محضر التسميم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٤ لقطعة الأرض بمساحة ٨٦١٢٢٨,٣١ م٢ بما يعادل ٢٠٥,٠١ فدان على محور كرىزى ووتر بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب السادة شركة أركان بائم للاستثمار العقاري رقم (٤١٧٢٦٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢ بشأن استصدار القرار الوزاري الخاص بقطعة الأرض بمساحة ٢٠٥ فدان والمرفق به المستندات الخاصة بالمشروع ومنها التفويضات الخاصة بالمشروع وكراسة انشروط وجئسة الرد على الاستفسارات ؛

وعلى كتاب السادة شركة أركان بائم للاستثمار العقارى رقم (١٤٩٨٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧ بشأن المشروع عاليه والمنتهى طلبه نحو إضافة نشاط تعليمى لأنشطة المشروع استنادًا للبند الخامس نقطة ٧ من العقد والتي تنص على مساعدة المطور فى تعظيم استخدام الأرض وصولاً للاستغلال الأمثل لها وتقليل التكلفة والأعباء متى أمكن مما يعظم عوائد المشروع وذلك فى حدود الاشتراطات والشوائح المعمول بها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٤٣٠١٥ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٣ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشيخ زايد لموافاتنا بالموقف كاملاً لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الإدارية والمالية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٤ بما يفيد بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستكمال إجراءات استصدار اقرار الوزارى طبقاً للمطالبة الصادرة بخطابنا رقم (٤٣١٨٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٣ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٤٣٥٨٧ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٥ للسيد الأستاذ المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون الإدارية والمالية لذات الشأن والمنتهى نحو موافاتنا بالموقف المالى النهائى للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٤٣٥٩٩ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٥ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشيخ زايد والمنتهى أنه لا يوجد ما يحول فنياً من الموافقة على إضافة النشاط التعليمى (المدارس) على أنشطة المشروع وطبقاً للأسباب الفنية المذكورة والشروط والضوابط الموضوعية للموافقة ؛

وعلى كتاب السادة شركة أركان بآثم ئلاستثمار العقارى رقم ٤١٨٣٥٦ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٥ وائمرقق (عدد ٧ نسخ من لوحة المخطط العام - البرنامج الزمنى للمشروع - دراسة جدوى اقتصادية للمشروع - نموذج تفويض للتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد ائمحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون الإدارية والمالية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٦ لذات الشأن وائمرقق به الموقف المالى النهائى للمشروع ؛

وعلى إفادة لجنة التسعير بعدم استحقاق علاوة على إضافة النشاط التعليمى ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٤ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشيخ زيد لذات الشأن والمنتهى بأن إضافة النشاط التعليمى "المدارس" لم يخل بالأنشطة الواردة بالتعاقد ولا يترتب عليه عمل ملحق عقد لأن النشاط التعليمى "المدارس" يندرج تحت الأنشطة الخدمية التى من ضمن أنشطة المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختلفة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة للسادة شركة أركان بآثم ئلاستثمار العقارى باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م^٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية (مدارس) بمساحة ٢٩٩,١١٦٩م^٢ والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكنى ترفيهى بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨م^٢ من أراضى المشروع بمنطقة محور كرىزى ووتر على محور ٢٦ يونيو بمدينة الشيخ زايد ، ووفقاً 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 / / ٢٠٢٠ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأسيادة شركة أركان بالأم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٢م٨٦١٢٢٨,٣١ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية (مدارس) بمساحة ٢م٤١١٦٩,٢٩٩ والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكنى ترفيهى بمساحة ٢م٣٠٤٣٧,٧١٨ من أراضى المشروع بمنطقة محور كرىزى ووتر على محور ٢٦ يونيو بمدينة الشيخ زايد ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة ائمتعاقد عليها والبرنامج الزمنى ائمتعمد لئراسئتها واعئتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون ائبناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته ائنفذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المائية ائئلى حل موعء سدادها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٠/١٠/١٧

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
أ. د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة

مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة

شركة أركان بالم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع

(سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات)

على مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م^٢

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية

بمساحة ٢٩٩,٢٩٩م^٢ والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكنى ترفيهى

بمساحة ٣٧,٧١٨م^٢ من أراضى المشروع

بمنطقة محور كريزى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٦١٢٢٨,٣١م^٢ أى ما

يعادل ٢٠٥,١ فدان .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١- البصمة البنائية لمبانى المشروع بمساحة ٢٥٨٣٦٨,٤٩م^٢ بما يعادل ٦١,٥٢ فدان

وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للمناطق المنفتوحة وفراغات وأماكن انتظار السيارات

بمساحة ٣٩١٠٤٦,٨١م^٢ أى ما يعادل ٩٣,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٤١٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٦٢٠٠,٠١م^٢ أى ما يعادل

٣٧,١٨ فدان وتمثل نسبة (١٨,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٥٦١٣,٠١م^٢ أى ما يعادل

١٣,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مراحل المشروع والحصة العينية :

الحصة العينية للهيئة م٢ المساحة الكلية للمباني (BUA)	الاستخدام	المساحة م٢	رقم المنطقة	مراحل التنفيذ	
سكنى	إدارى/ تجارى				
١٥٠٠٠	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	٩٤٩١٤,٧١٢	منطقة (١)	مرحلة أولى
–	–	خدمات تعليمية	٤١١٦٩,٢٩٩	منطقة (٢)	مرحلة أولى
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	٣٠٨٧٤,٥٤٧	منطقة (٣)	مرحلة ثالثة
٣٠٠٠	٢٠٠٠٠	متعدد الاستخدام/ سكنى	٦٣٦٨٦,٦١١	منطقة (٤)	مرحلة ثانية
١٥٠٠٠	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	٤٣٥٥٢,٦٥٣	منطقة (٥)	مرحلة ثانية
–	–	متعدد الاستخدام/ –	١٣١١٥,٨٧	منطقة (٦)	مرحلة رابعة
٥٠٠٠	–	متعدد الاستخدام/ –	٣٤٢٠٢,٨٣١	منطقة (٧)	مرحلة ثانية
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى يوجد بها برج بارئقاع ١٥٠ م	١٠٢٤٢٥,٢٨٤	منطقة (٨)	مرحلة ثالثة
–	–	متعدد الاستخدام/ –	٣١٦٦١,٣١٣	منطقة (٩)	مرحلة رابعة
١٥٠٠٠	–	متعدد الاستخدام/ –	٤٩١٠٢,٦٠٥	منطقة (١٠)	مرحلة ثانية
٥٠٠٠	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	٤٣٧٦٢,١٩٣	منطقة (١١-أ)	مرحلة ثالثة
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	٢٥١١٤,٢٩٥	منطقة (١١-ب)	مرحلة ثالثة
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	١٢٩١٢,٥٠٨	منطقة (١٢)	مرحلة رابعة
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	١٣٨٠٦٢,٣٨٨	منطقة (١٣)	مرحلة ثالثة
–	–	ترفيهى/ سكنى	٣٠٤٣٧,٧١٨	منطقة (١٤)	مرحلة أولى
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	١٣٩٢٤,٥٩	منطقة (١٥)	مرحلة رابعة
٢٥٠٠	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	٢٢٥٨٦,٩٨٨	منطقة (١٦)	مرحلة ثانية
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	٢٣٠٠٨,٩٦	منطقة (١٧)	مرحلة ثالثة
–	–	متعدد الاستخدام/ سكنى	١٨٤٢٤,٨٤٩	منطقة (١٨)	مرحلة ثالثة
٢٠٠٠	١٣٠٠٠	متعدد الاستخدام/ سكنى	٢٨٢٨٨,٠٩٦	منطقة (١٩)	مرحلة ثانية
٦٢٥٠٠	٣٣٠٠٠		٨٦١٢٢٨,٣١	المجموع	

الحصة العينية لهيئة المجتمعات :

تبلغ الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمساحة ٦٢٥٠٠م^٢ كمسطح بنائى مخصص للنشاط التجارى والإدارى بالإضافة إلى مساحة ٣٣٠٠٠م^٢ كمسطح مساحات بيعية/ عمارات سكنية وما يخصها من حصة فى الأرض المقام عليها المبنى فقط $(f.p) \times$ مقلوب نسبة البناء وذلك لأنشطة عاليه وطبقا للبند السابع بالمادة الثالثة من التعاقد .

تتم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقا لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة للمناطق الخاصة بحصة الهيئة والتي سوف يأتى بيانها لاحقا ووفقا للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيد وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقا لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلا فى القرار النوزارى لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

تم احتساب الحصة العينية للهيئة طبقا للعقد المؤرخ فى ٢٠١٩/٥/٥ على أساس أن المساحة الإجمالية للمشروع ٢٠٥,١ فدان على أن يتم الالتزام بتسليم الحصة العينية طبقا للتوقعيات الواردة بالعقد .

الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع :

النسبة انبنائية لكامل قطعة الأرض (٣٠٪) ويسمح بتطبيق قاعدة الحجم بما لا يجاوز نسبة بنائية (٤٠٪) للدور الأرضى .

الارتفاع (أرضى + ٣ أدوار علوية) بحيث لا يتعدى قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة ٣٦م لكامل قطعة الأرض ويسمح بعمل برج بارتفاع ١٥٠ متر .

يمكن أن تصل مساحة النشاط السكنى حتى (٥٠٪) (بالمنطقة الخلفية لقطعة الأرض طبقا للتعاقد) و(٥٠٪) أنشطة خدمية طبقا للكراسة وذلك من إجمالى النسبة المخصصة للبناء بكامل قطعة الأرض وكما تم ذكره بجلسه ائرد على الاستفسارات .

في حالة تطبيق قاعدة الحجم وتكون كالتالى :

أن يكون معامل التغطية ١,٢ ولا تزيد النسبة البنائية عن (٤٠٪) وفى حالة زيادة المسطحات المبنية عن ١,٢ كحد أقصى ٢,٤ يتم تسعيرها بواسطة النجان المختصة بالهيئة .

ردود عام لقطعة أرض المشروع يتم ترك ١٠م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطريق المحيط أو حدود الجار .

ما لم يرد نص بشأنه خاص يخضع للاشتراطات والقواعد المعمول بها بالهيئة وأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بحد أدنى بما لا يتعارض بالكود المصرى للجراجات .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات بمناطق الخدمات بواقع ٢ سيارة/ ٢٥٠ م^٢ مباني مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية للتعليمى والى النوادى الاجتماعية وبما لا يتعارض بالكود المصرى للجراجات .

المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (٢) بنشاط خدمات تعليمية :

تبلغ الأراضى مساحة المنطقة ١١٦٩,٢٩٩ م^٢ بما يعادل ٩,٨٠ فدان .

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

رقم	اسم المبنى	الارتفاع	البصمة البنائية (FP) م ^٢	المساحة الكلية (BUA) م ^٢
١	مبنى المدرسة الإعدادى والثانوى	أرضى + ٢	٢٢٥٠,٩٠	٤٥٠١,٨١
٢	مبنى الحضانة	أرضى	٢١٢٣,٩٣	٢١٢٣,٩٣
٣	مبنى المسرح	أرضى + ٢	٩٧٧,١٣	١٩٥٤,٢٦
٤	مبنى الإدارة	أرضى + ٢	٣٩٩,٢٥	٧٩٨,٥١
٥	مبنى المدرسة الابتدائية	أرضى + ١	٢٤٧٩,٢٤	٤٩٥٨,٤٩
٦	مبنى صالة الألعاب الرياضية	أرضى + ٢	١٢٣٩,٦٢	٢٤٧٩,٢٤
٧	٩ غرف أمن	أرضى	٩٩,٦٤	٩٩,٦٤
	المجموع		٩٥٦٩,٧٢	١٦٩١٥,٨٨

يتم توفير ٠,٥ مكان انتظار لكل طالب شاملة هيئة التدريس بالإضافة إلى توفير ٠,٣ مقعد أتوبيس لكل تلميذ .

يسمح بعمل برون للأدوار العليا بما لا تزيد عن (١٠٪) من مساحة الدور الأرضى وطبقاً للمعمول به للهيئة .

المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (١٤) بنشاط متعدد الاستخدام :

تبلغ الاراضى مساحة المنطقة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م^٢ بما يعادل ٧,٢٥ فدان .
جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

رقم	المبنى	النشاط	عدد الوحدات السكنية	الارتفاع	البصمة البنائية (FP) م ^٢	المساحة الكلية للمباني (BUA) م ^٢
١	مبنى (A)	ترفيهى / سكنى	٣٣٨	أرضى + ٩ ٢ بدروم	٩٢٧٣,٠٠	٦٨٧٠٣,٠٠

جدول الرصيد الخاص بالمشروع :

عناصر الرصيد	الرصيد المسموح به	منطقة (٢) الجارى اعتمادها	منطقة (١٤) الجارى اعتمادها	إجمالى المستخدم	الرصيد المتبقى
البصمة البنائية باستخدام نظرية الحجم (FP) م ^٢	٢٥٨٣٦٨,٤٩	٩٥٦٩,٧٢	٩٢٧٣,٠٠	١٨٨٤٢,٧٢	٢٣٩٥٢٥,٧٧
المساحة الكلية للمباني (BUA) م ^٢	١٠٣٣٤٧٣,٩٧	١٦٩١٥,٨٨	٦٨٧٠٣,٠٠	٨٥٦١٨,٨٨	٩٤٧٨٥٥,٠٩

يمكن أن تصل النسبة البنائية باستخدام نظرية الحجم إلى (٤٠٪) وهو ما يعادل ٢٣٤٤٤٩١,٣٢ م^٢ .

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P وإجمالى المسطحات المبنية بالأدوار BUA هى الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيد ويتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء انصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة بشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لكامل المشروع أرضى + ٣ أدوار متكررة بحيث لا يتعدى قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة ٣٦م لكامل قطعة الأرض ويسمح بعمل برج بارتفاع ١٥٠ متر وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة ٢ دور للبدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تكون فى مجموعها وحده سكنية وألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، و(١٠٪) للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى شركة أركان بالم للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى 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 .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ التبردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة وانتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً لرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

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

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

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع المعتمد من الهيئة .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير عدد (٢) موقف انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مبنى مغتقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم الشركة باتقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وانهقد المؤرخ فى ٢٠١٩/٥/٥ المبرم بين الهيئة والشركة .

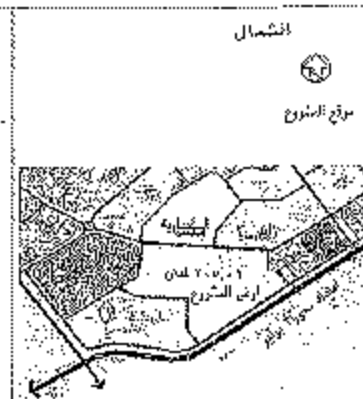
طرف أول

طرف ثان

المفوض عن شركة أركان بائم للاستثمار العقارى

(إمضاء)

تامر أشرف عبد اللطيف

[illegible]

ARLEAN P.A.M.
الاستشارات العقارية

[illegible]

اسم المستخرج

٢٠٥ فدان

طن مساحة اربعة فدان اي ما يعادل ٨٠٧٢٨٣,٣ م^٢
 اذ كان على محور تقريبي واتر بحدية تلتصق رأيد
 يتشاذ مكش كياض ترويض طين انكرو قدانك خصي

اسم المنطقة

المتخاضات العام

تاريخ الترس	١٣٠٩ - ١٣٠٨
الحدود المرسومة	١٠٠/٨
الحدود المرسومة	١٠٠/٨

اسم المنطقة

M.P.L.00

[illegible][illegible]

يُمكنه أن تشمل النعيبات البنائية ما يُستخدم نظرياً كحجج أو لا، وهو ما يُعادل $TE(14) \neq \emptyset$.

البيانات الشخصية للمشاركين			
البيانات الشخصية للمشاركين			
رقم	اسم المشارك	الدرجة	القيمة العددية (P)
1	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
2	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
3	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
4	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
5	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
6	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
7	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
8	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
9	م. محمد	أ.م.د.	0.0000
10	م. محمد	أ.م.د.	0.0000

تم توزيع ١٤ كتابا احتفالاً بكل مكتب في سلسلة حيلة الرئيس
تم توزيع ٧ مكتب أنويس لكل مكتب

الجدول التالي يوضح مخرجات الاختبار ولم يرد في:									
سابقة الاختبار									
رقم	اسم	الوقت	الدرجة	الوقت	الدرجة	الوقت	الدرجة	الوقت	الدرجة
1	أحمد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
2	محمد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
3	علي	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
4	فاهد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
5	سعيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
6	عبدالله	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
7	خالد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
8	مروان	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
9	يوسف	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
10	زكريا	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
11	جابر	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
12	ادريس	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
13	هشام	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
14	محمود	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
15	عبدالمجيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
16	علي	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
17	فاهد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
18	سعيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
19	عبدالله	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
20	خالد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
21	مروان	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
22	يوسف	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
23	زكريا	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
24	جابر	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
25	ادريس	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
26	هشام	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
27	محمود	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
28	عبدالمجيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
29	علي	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
30	فاهد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
31	سعيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
32	عبدالله	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
33	خالد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
34	مروان	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
35	يوسف	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
36	زكريا	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
37	جابر	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
38	ادريس	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
39	هشام	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
40	محمود	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
41	عبدالمجيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
42	علي	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
43	فاهد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
44	سعيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
45	عبدالله	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
46	خالد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
47	مروان	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
48	يوسف	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
49	زكريا	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
50	جابر	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
51	ادريس	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
52	هشام	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
53	محمود	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
54	عبدالمجيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
55	علي	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
56	فاهد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
57	سعيد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
58	عبدالله	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
59	خالد	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
60	مروان	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
61	يوسف	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%
62	زكريا	15	100%	15	100%	15	100%	15	100%

تاريخ النسخة: تعديلية: أضيفت المستندات الجديدة ٥٠٠ م. كمستخرج بياني، مخصص للسلطات التجارية والائتمانية بالاشتراك في
 صياغة: ١٣٣٠ م. سلطت سلطات بيئية على كل من مذكرات مكررة من قبلها من ١٣٢٥ م. من جهة من تروى كعامة شعبة البيئية للسلطة (٢٢٢) م. ملووم،
 من أجل ذلك كمنظمة واحدة. بطلب من جهة من جهة البيئية للسلطة (٢٢٢) م. ملووم،
 من أجل ذلك كمنظمة واحدة. بطلب من جهة من جهة البيئية للسلطة (٢٢٢) م. ملووم،



Diagram of Road (7) showing a cross-section with various lanes and dimensions. From left to right: a 2.0m shoulder, a 3.0m lane with a car, a 3.0m lane with a car, a 3.0m lane with a car, a 3.0m lane with a car, and a 1.0m shoulder. The total width is 15.0m.

ROMS 121

Figure 1 shows a schematic diagram of the experimental setup. A horizontal beam is supported by a central pivot. On the left side, a weight of 1.0 N is suspended at a distance of 0.10 m from the pivot. On the right side, a weight of 2.0 N is suspended at a distance of 0.20 m from the pivot. The beam is labeled "RIGID (3)".

ROAD #12-13A-14-151

- مجموعة العمل

[illegible][illegible]