

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/١

باعتماد تعديل المخطط العام لمساحة ٢٠٥.١ فدان بما يعادل ٢م٨٦١٢٢٨,٣١ بمنطقة محور كرىزى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) والمبرم بشأنه عقد الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقارى وتعديل المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (١٤) بمساحة ٢م٣٠.٤٣٧,٧١٨ من أراضى المشروع والسابق اعتمادهما بالقرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ وكذا اعتماد المخططات التفصيلية للمناطق أرقام (١) بمساحة ٢م٩٤٩١٤,٧١٢ ورقم (٨) بمساحة ٢م١٠.٢٤٢٥,٢٨٤ ، ورقم (١٩) بمساحة ٢م٢٨٢٨٨,٠٩٦ من أراضى المشروع

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 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 والمجمعات 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 البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته 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 بالم العلمين ؛

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

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ بين كل من هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م بنظام الشراكة على قطعة أرض بمساحة ٢٠٥ فدان بمنطقة محور كريزي ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (سكني - تجاري - إداري - فندقي - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٤ لقطعة الأرض بمساحة ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢ بما يعادل ٢٠٥,٠١ فدان على محور كريزي ووتر بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢١ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة أركان بالم للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكني - تجاري - إداري - فندقي - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) بمساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية (مدارس) بمساحة ٤١١٦٩,٢٩٩ م^٢ والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكني ترفيهي بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م^٢ من أراضي المشروع بمنطقة محور كريزي ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب السادة شركة أركان بالم للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٣٢٧٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بشأن طلب استصدار قرار وزارى معدل للمشروع على قطعة الأرض بمساحة ٢٠٥ فدان والمرفق به المستندات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب السادة شركة أركان بالم للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٤٥٩٧) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٥ والمرفق به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط العام المعدلة ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٨/١ نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤١٦٧٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٩ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب المشرف على قطاع الشؤون المالية والإدارية ٢٠٢١/٨/٢٤ والمرفق به الموقف المالى للمشروع المتضمن أن الشركة ليس عليها أى مستحقات حتى تاريخه حيث تم منحها تيسيرات للسداد طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم (١٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤ لمدة عام محملة بالأعباء بفائدة (٧,٥%) تنتهى فى ٢٠٢١/١١/٤ طبقاً للإفادة الواردة من جهاز المدينة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٤ ؛

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 من السادة شركة أركان بالم للاستثمار العقارى باعتماد تعديل المخطط العام لمساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٢٨٦١٢٢٨,٣١ بمنطقة محور كبرى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) والمبرم بشأنه عقد الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقارى وتعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (١٤) بمساحة ٢٣٠٤٣٧,٧١٨ م من أراضي المشروع والسابق اعتمادهما بالقرار الوزارى

رقم (٨٥٢) تاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ وكذا اعتماد المخططات التفصيلية للمناطق أرقام (١) بمساحة ٢٩٤٩١٤,٧١٢م^٢ ورقم (٨) بمساحة ٢٨٤,٢٨٤,٢٥٢م^٢ ورقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨,٠٩٦م^٢ من أراضى المشروع ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/٨/٢٠٢١ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لمساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م^٢ بمنطقة محور كرىزى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) والمبرم بشأنه عقد الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقارى وتعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (١٤) بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨م^٢ من أراضى المشروع والسابق اعتمادهما بالقرار الوزارى رقم (٨٥٢) تاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ وكذا اعتماد المخططات التفصيلية للمناطق أرقام (١) بمساحة ٢٩٤٩١٤,٧١٢م^٢ ورقم (٨) بمساحة ٢٨٤,٢٨٤,٢٥٢م^٢ ورقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨,٠٩٦م^٢ من أراضى المشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٥/٥/٢٠١٩ وكراسة الشروط ومحضر الرد على الاستفسارات والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، مع مراعاة عدم استصدار ترخيص للبناء الخاص بالبرج بارتفاع ١٥٠ م إلا بعد الحصول على موافقة سلطة الطيران المدني ، وعلى ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد 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 للشروط 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 .

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

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تعديل 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 ٢٨٦١٢٢٨,٣١م

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (١) بمساحة ٢٩٤٩١٤,٧١٢م

والمنطقة رقم (٨) بمساحة ٢٨٤٢٥,٢٨٤م والمنطقة رقم (١٩)

بمساحة ٢٢٨٢٨٨,٠٩٦م وتعديل المنطقة (١٤) بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨م

من أراضى المشروع بمنطقة محور كرىزى ووتر على محور ٢٦ يوليو

بمدينة الشيخ زايد والسابق صدور القرار الوزارى (٨٥٢) بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٨٦١٢٢٨,٣١م

أى ما يعادل ٢٠٥,١ فدان .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١- البصمة البنائية لمبنى المشروع بمساحة ٢٥٨٣٦٨,٤٩م بما يعادل ٦١,٥٢ فدان

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

٢- الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وفراغات وأماكن انتظار السيارات

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

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

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

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

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

مراحل المشروع والحصة العينية :

مراحل المشروع والحصة العينية للهيئة :

مرحلة التنفيذ	رقم المنطقة	المساحة م ^٢	الاستخدام	الحصة العينية للهيئة م ^٢ المساحة الكلية للمباني (BUA)	
				سكنى	إدارى / تجارى
مرحلة أولى	منطقة (١)	٩٤٩١٤,٧١٢	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	١٥٠٠٠
مرحلة أولى	منطقة (٢)	٤١١٦٩,٢٩٩	خدمات تعليمية	-	-
مرحلة ثالثة	منطقة (٣)	٣٠٨٧٤,٥٤٧	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (٤)	٦٢٦٨٦,٦١١	متعدد الاستخدام/ سكنى	٢٠٠٠٠	٣٠٠٠
مرحلة ثانية	منطقة (٥)	٤٣٥٥٢,٦٥٣	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	١٥٠٠٠
مرحلة رابعة	منطقة (٦)	١٣١١٥,٨٧	متعدد الاستخدام/ خدمات فقط	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (٧)	٣٤٢٠٢,٨٣١	متعدد الاستخدام/ خدمات فقط	-	٥٠٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (٨)	١٠٢٤٢٥,٢٨٤	متعدد الاستخدام/ سكنى يوجد بهارج يرتفع ١٥٠ م	-	-
مرحلة رابعة	منطقة (٩)	٣١٦٦١,٣١٣	متعدد الاستخدام/ خدمات فقط	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (١٠)	٤٩١٠٢,٦٠٥	متعدد الاستخدام/ خدمات فقط	-	١٥٠٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (١١-ا)	٤٣٧٦٢,١٩٣	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	٥٠٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (١١-ب)	٢٥١١٤,٢٩٥	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-
مرحلة رابعة	منطقة (١٢)	١٢٩١٢,٥٠٨	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-
مرحلة ثالثة	منطقة (١٣)	١٣٨٠٦٢,٣٨٨	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-
مرحلة أولى	منطقة (١٤)	٣٠٤٣٧,٧١٨	ترفيهى/ سكنى	-	-
مرحلة رابعة	منطقة (١٥)	١٣٩٢٤,٥٩	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (١٦)	٢٢٥٨٦,٩٨٨	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	٢٥٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (١٧)	٢٣٠٠٨,٩٦	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-
مرحلة ثالثة	منطقة (١٨)	١٨٤٢٤,٨٤٩	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (١٩)	٢٨٢٨٨,٠٩٦	متعدد الاستخدام/ سكنى	١٣٠٠٠	٢٠٠٠
	المجموع	٨٦١٢٢٨,٣١		٣٣٠٠٠	٦٢٥٠٠

الحصة العينية لهيئة المجتمعات :

تبلغ الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمساحة ٢م٢٢٥٠٠ كمسطح بنائى مخصص للنشاط التجارى والإدارى بالإضافة إلى مساحة ٢م٣٣٠٠٠ كمسطح مساحات بيعية/ عمارات سكنية وما يخصها من حصة فى الأرض المقام عليها المبنى فقط $(F.P) \times$ مقلوب نسبة البناء وذلك للأنشطة عالية 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 لاحقاً ووفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيد وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

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

جدول الحصة العينية للهيئة بالمنطقتين رقم (١) ورقم (١٩) :**حصة الهيئة العينية****منطقة رقم (١)**

اسم المبنى	إجمالى المساحة بالمتر المسطح BUA	نوع النشاط	الدور
A2-b	١٢٦٣,٥٣	تجارى/إدارى	أرضى
A8	٢٠٢٥,٥٣	تجارى/إدارى	أرضى
A9-a	١٠٩٧,٥٣	تجارى/إدارى	أرضى
A9-b	١٠٩٧,٥٣	تجارى/إدارى	أرضى
A10-a	٦٣٣٦,٢١	تجارى/إدارى	أرضى وأول
A10-c	٢٠٧,٢١	تجارى/إدارى	أرضى
A11-a	٧٤٧,٤١	تجارى/إدارى	أرضى

اسم المبنى	إجمالى المساحة بالمتر المسطح BUA	نوع النشاط	الدور
A11-b	٧٥٤,٩١	تجارى/إدارى	أرضى
A11-c	٨٠٣,٠٣	تجارى/إدارى	أرضى
A12-c	٣٣٣,٥٦	تجارى/إدارى	أرضى
A12-d	٣٣٣,٥٥	تجارى/إدارى	أرضى
الإجمالى	١٥٠٠٠,٠٠ متر مسطح		

حصة الهيئة العينية
منطقة رقم (١٩)

اسم المبنى	إجمالى المساحة بالمتر المسطح تجارى / إدارى BUA	إجمالى المساحة بالمتر المسطح - سكنى BUA	الدور
A15-c	٦٩١,٤٧	٤١٢٩,٦	أرضى + ٧
A15-d	٧١٠,١	٤١٦٠	أرضى + ٧
A15-e	٥٦٩,١٨	٣٣١٢,٧٧	أرضى + ٧
A15-f	٢٩,٢٥	١٣٩٧,٦٣	جزء من الأرضى + الأول + الثانى وجزء من الثالث
الإجمالى	٢٠٠٠,٠٠ متر مسطح	١٣٠٠٠,٠٠ متر مسطح	

الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع :

النسبة البنائية لكامل قطعة الأرض (٣٠%) ويسمح بتطبيق قاعدة الحجوم 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 طبقاً للتعاقد) و(٥٠%) أنشطة خدمية طبقاً للكراسة وذلك من إجمالى النسبة المخصصة للبناء بكامل قطعة الأرض وكما تم ذكره بجلسة الرد على الاستفسارات .

في حالة تطبيق قاعدة الحجم وتكون كالتالي :

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 اللجان المختصة بالهيئة .

ردود عام لقطعة أرض المشروع يتم ترك ١٠م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلّة على الطريق المحيط أو حدود الجار .
ما لم يرد نص بشأنه خاص يخضع للاستراطات 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 للخدمات بواقع ٢ سيارة/ ٢م^٢ مباني مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية للتعليمي والنوادي الاجتماعية وبما لا يتعارض بالكود المصرى للجراجات .

المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) :

تبلغ مساحة أراضي المنطقة ٤,٧١٢,٩١٤م^٢ بما يعادل ٢٢,٥٩ فدان .

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

اسم المبنى	التشاط	الارتفاع	البصمة البنائية (F.P)	المساحة الكلية B.U.A م ^٢	ملاحظات
مبنى (A01)	شياطة/تجارى	أرضى وعدد ٤ ادوار	٣٨٨٥,٢١	١٤٦٤٦,٠٠	يوجد بديروم تجارى بمسطح ٢م ^٢
مبنى (A02a)	تجارى/مطاعم	أرضى	٣٢٢,٤٦	٣٢٢,٤٦	
مبنى (A02b)	تجارى/سكنى	أرضى وعدد ٣ ادوار	١٢٦٣,٥٣	٥٠٨٨,٥٣	
مبنى (A03)	تجارى/ادارى	أرضى	١٥٤٨,٠٠	١٩٠٨,٨٦	
مبنى (A04)	تجارى/ادارى	أرضى واول	٥٦١,٥٩	٧٦٢,٤٨	
مبنى (A05)	تجارى/ادارى	أرضى واول	٨٨٢,١٧	١١٧٦,٩٦	
مبنى (A06)	تجارى/ادارى	أرضى واول	١١٩٧,٧٠	١٥٦٩,١٦	

اسم المبنى	التشاطد	الارتفاع	البصمة البنائية (F.P)	المساحة الكلية B.U.A م ^٢	ملاحظات
مبنى (A07)	تجارى / مطاعم / ادارى	أرضى ودورين	١٠٤٠,٦٥	٣٧٧٠,٣٤	يوجد بدروم تجارى بمسطح ٢م ^٢ ٣٥٤,٢٢
مبنى (A08)	تجارى / ادارى	أرضى	٢٠٢٥,٥٣	٦٥٨٨,٣٨	يوجد بدروم تجارى بمسطح ٢م ^٢ ٤٥٦٢,٨٥
مبنى (A09a)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٩ ادوار	١٠٩٧,٥٣	١٠٦٢٢,٤٣	
مبنى (A09b)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٩ ادوار	١٠٩٧,٥٣	١٠٦٢٢,٤٣	
مبنى (A09c)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٩ ادوار	١٠٩٧,٥٣	١٠٦٢٢,٤٣	
مبنى (A10a)	تجارى / ادارى	أرضى وأول	٤٠٠٥,٤٦	٦٣٣٦,٢١	
مبنى (A10b)	تجارى / ادارى	أرضى	٦١٩,١٥	٦١٩,١٥	
مبنى (A10c)	تجارى / ادارى	أرضى	٢٠٧,٢١	٢٠٧,٢١	
مبنى (A11a)	تجارى / ادارى	أرضى	٧٤٧,٤١	٧٤٧,٤١	
مبنى (A11b)	تجارى / ادارى	أرضى	٧٥٤,٩١	٧٥٤,٩١	
مبنى (A11c)	تجارى / ادارى	أرضى	٨٠٣,٠٣	٨٠٣,٠٣	
مبنى (A12a)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٤ ادوار	٦٤١,٨٢	٣١١٧,٤٣	
مبنى (A12b)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٣ ادوار	٣٠٥,٣٣	١٢٥٣,٧٤	
مبنى (A12c)	تجارى / ادارى	أرضى ودورين	٧٣٢,١٥	٢١٨٨,٠٥	
مبنى (A12d)	تجارى / ادارى	أرضى ودورين	٧٣٢,١٥	٢١٨٨,٠٥	
مبنى (A13a)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٣ ادوار	٣٢٢,٧١	١٢٩٠,٨٤	
مبنى (A13b)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٣ ادوار	٣٢٣,٩٦	١٢٩٥,٨٤	
مبنى (A13c)	تجارى / ادارى	أرضى وعدد ٣ ادوار	٣٤٣,٨٣	١٣٧٥,٣٢	
مبنى (A13d)	تجارى	أرضى	١٧٧,٣٩	١٧٧,٣٩	
مبنى (A13e)	تجارى	أرضى	٢٢٢,٥٣	٢٢٢,٥٣	
مبنى (A13f)	تجارى	أرضى	٣٠٦,٢٤	٣٠٦,٢٤	
مبنى (A14)	تجارى	بدروم	٠,٠٠	٣٥٧,٠٠	يوجد بدروم تجارى بمسطح ٢م ^٢ ٣٥٧
مساحة المباني			٢٧٢٥٤,٧٣	٩٠٩٤٠,٨١	

المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (٨) :

- تبلغ مساحة أراضي المنطقة ٢٨٤,٢٨٤م^٢ بما يعادل ٣٤,٣٨ فدان .
جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :
 الجدول التفصيلي لمنطقة الاستخدام رقم (٨) .
 مساحة المنطقة ٢٨٤,٢٨٤م^٢ .

رقم	البنى	النشاط	الارتفاع	البصمة البنائية م ^٢ (F.P)	المساحة الكلية للمباني (B.U.A) م ^٢
١	مبنى (T)	متعدد الاستخدام / إدارى - سكنى - فندقى - تجارى	أرضى ٣٧ دور اثنين بدروم ١٥م	٢٠٥٥٠	٢٤٥٣٩٤

المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١٩) :

- تبلغ مساحة أراضي المنطقة ٢٨٨٨,٠٩٦م^٢ بما يعادل ٦,٧٣ فدان .
جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

رقم	اسم المبنى	النشاط	الارتفاع	البصمة البنائية (F.P)	المساحة الكلية للمباني (B.U.A) م ^٢
١	مبنى (A15a)	سكنى	بدروم وأرضى وعدد ٧ أدوار	٦٧٥,٢٠	٥٣٨٨,٠٠
٢	مبنى (A15b)	سكنى	بدروم وأرضى وعدد ٧ أدوار	٦٨٦,٦٤	٥٣٤٧,٠٠
٣	مبنى (A15c)	تجارى/سكنى	أرضى وعدد ٧ أدوار	٦٩١,٤٧	٤٨٢١,٠٧
٤	مبنى (A15d)	تجارى/سكنى	أرضى وعدد ٧ أدوار	٧١٠,١٠	٤٨٧٠,١٠
٥	مبنى (A15e)	تجارى/سكنى	أرضى وعدد ٧ أدوار	٥٦٩,١٨	٣٨٨١,٩٥
٦	مبنى (A15f)	تجارى/سكنى	أرضى وعدد ٧ أدوار	٦٦٥,٢٤	٤٧٩٤,٨٤
٧	مبنى (A16a)	تجارى	أرضى	٣٩٧,٤٠	٣٩٧,٤٠
٨	مبنى (A16b)	تجارى	أرضى	١٥٤,٤٣	١٥٤,٤٣
٩	مبنى (A17a)	تجارى	أرضى	١٥٥,٥٠	١٥٥,٥٠
١٠	مبنى (A17b)	تجارى	سيارات متحركة	٣٥,٠٠	٣٥,٠٠
١١	مبنى (A17c)	تجارى	سيارات متحركة	٥٠,٠٠	٥٠,٠٠
١٢	مبنى (A17d)	تجارى	سيارات متحركة	٣٦,٠٠	٣٦,٠٠
١٣	مبنى (A17e)	تجارى	سيارات متحركة	٢٤,٠٠	٢٤,٠٠
	مساحة المباني			٤٨٥٠,١٦	٢٩٩٥٥,٢٩

المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١٤) :

تبلغ مساحة أراضي المنطقة ٢٣٠٤٣٧,٧١٨ م^٢ بما يعادل ٧,٢٤ فدان .

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

الجدول التفصيلي لمنطقة الاستخدام رقم (١٤) .

مساحة المنطقة ٢٣٠٤٣٧,٧١٨ م^٢ .

رقم	البنى	التكرار	النشاط	عدد الوحدات السكنية	الارتفاع	البصمة البنائية (F.P) م ^٢	المساحة الكلية للمباني (B.U.A) م ^٢
١	مبنى (A01-R)	٢	ترفيهى / سكنى	٢ × ٤٧	أرضى + ٢ يدروم	٢ × ٧٨٩,٢٩	٢ × ٨٩١٧,٥٥
٢	مبنى (C01-R)	١	ترفيهى / سكنى	٤٩	أرضى + ٢ يدروم	١٤٢٨,٠٠	١٠٦٥٥,٧٦
٣	مبنى (C02-R)	١	ترفيهى / سكنى	٤٩	أرضى + ٢ يدروم	١٤٢٨,٠٠	١٠٦٥٥,٧٦
				١٩٢		٤٤٣٤,٥٨	٣٩١٤٦,٦٢

جدول الرصيد الخاص بالمشروع :

جدول الرصيد

عناصر الرصيد	الرصيد المسموح به	منطقة (٢) الاعتماد	منطقة (١) الجارى اعتمادها	منطقة (A) الجارى اعتمادها	منطقة (١٤) الجارى اعتمادها	منطقة (١٩) الجارى اعتمادها	إجمالى المستخدم	الرصيد المتبقى
البصمة البنائية باستخدام نظرية الحجم (FP) م ^٢	٢٥٨٣١٨,٤٩	٩٥٦٩,٧٢	٢٧٣٦٤,٧٣	٢٠٥٥٠	٤٤٣٤,٥٨	٤٨٥٠,١٦	٦٦٦٦٩,١٩	١٩١٦٩٩,٣
المساحة الكلية للمباني (BUA) م ^٢	١٠٣٣٤٧٣,٩٧	١٦٩١٥,٨٨	٩٠٩٤٠,٨١	٢٤٥٣٩٤	٣٩١٤٦,٦٢	٢٩٩٥٥,٢٩	٤٢٣٥٢,٦	٦١١١٢١,٣٧

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 B.U.A هى الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيد وتنتم التسوية

فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة

اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة 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 مترًا وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة ٢ دور للبيروم 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 الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، 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 وتوصيلها 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - 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 .
- 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 طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ فى ٢٠١٩/٥/٥ المبرم بين الهيئة والشركة واشتراطات المزايدة والرد على الاستفسارات .

طرف ثان
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

