

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١

باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السادسة بنشاط (متعدد الاستخدامات) ضمن المخطط العام المعتمد لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٥٠١.٠٩ فدان بمنطقة الألف فدان بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة "٨٠%" وخدمات بنسبة "٢٠%") بنظام المشاركة والمعتمد بالقرارات الوزارية أرقام ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ و ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ و ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ و ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ وكذا تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ٧٨.٨٣٨ فدان بنشاط عمرانى متكامل

### 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 مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢١٠٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>، 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 ٢١٠٥٠٢٩,٤١٨ م<sup>٢</sup>، أى ما يعادل ٥٠١,٠٩ فدان لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة "٨٠%" وخدمات بنسبة "٢٠%") ؛

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

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 القرار الوزارى رقم (٨٥٥) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ باعتماد تعديل المخططات التفصيلية للمراحل الأولى والثانية والثالثة وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٥٥٤) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣ والمرفق به البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٠ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٦٨٣٢) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ والمتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للاستثمار والتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٠٤٣٩) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٦ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط المطلوب اعتماده ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٣٨٧) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٧ والمرفق به اللوحات النهائية من المخطط المطلوب اعتماده بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة وكذا موقف قطعة الأرض ؛  
وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعروف ؛  
وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ بتفويض المراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى وتعهد مناطق الخدمات الواقعة ضمن مساحة المجتمع العمرانى المتكامل ، وتعهد بعدم البيع أو التصرف فى أى من مناطق التعديل ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعويض باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السادسة بنشاط (متعدد الاستخدامات) ضمن المخطط العام المعتمد 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 والمعتمد بالقرارات الوزارية أرقام ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ و٥١٧ لسنة ٢٠١٨ و٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ و٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ ، وكذا تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ٧٨,٨٣٨ فدان بنشاط (عمرانى متكامل) وفقاً 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 ٢٠٢١/٩/٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يُعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السادسة بنشاط (متعدد الاستخدامات) 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 (عمرانى متكامل بنسبة "٨٠%" وخدمات بنسبة "٢٠%") بنظام المشاركة والمعتمد بالقرارات الوزارية أرقام ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ و ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ و ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ و ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ ، وكذا تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ٧٨,٨٣٨ فدان بنشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن مناطق الخدمات ضمن الـ "٨٠%" عمرانى متكامل هى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** 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 .



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

**مادة ٧ -** تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً من الهيئة .

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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 المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السادسة بنشاط (متعدد الاستخدامات) ضمن المخطط العام المعتمد 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 (عمراني متكامل بنسبة "٨٠%" وخدمات بنسبة "٢٠%") بنظام المشاركة والمعتمد بالقرارات الوزارية أرقام ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ و ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ و ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ و ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ وكذا تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ٧٨,٨٣٨ 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 ٢م٢٠٦٦٢١,٢٤٨ .
- تبلغ مساحة المرحلة الرابعة (منطقتان) ٧٨,٨٣٨ فدان ، بما يعادل ٢م٣٣١١٩٢,٠٥٥ .
- تبلغ مساحة المرحلة الخامسة (منطقتان) ٩١,٥٩٩ فدان ، بما يعادل ٢م٣٨٤٧٩٧,٢٠ .

**يشمل مساحة المجتمع العمرانى المتكامل على :**

- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٠٠,٤٤ فدان ، بما يعادل ٢م٨٤٢٠١١,٧٦٧ ، وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٢,٠٧ فدان ، بما يعادل ٢م١٣٤٧٢١,٨٨٣ ، وتمثل نسبة (٨%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .
- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ١٠١,٣٦ فدان ، بما يعادل ٢م٤٢٥٨٠٣,٧٨٤ ، وتمثل نسبة (٢٥,٢٨%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل ، وتشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٤٣,٩٥ فدان ، بما يعادل ٢م١٨٤٦٤٤,٣٦٦ ، وتمثل نسبة (١٠,٩٦%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٣,٠٥ فدان ، بما يعادل ٢م٩٦٨٤١,٧٣٤ ، وتمثل نسبة (٥,٧٥%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

**الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمرانى المتكامل :**

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل .
- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية على ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك وفى 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 الأراضى 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 أراضى الخدمات الواقعة ضمن المجتمع العمرانى المتكامل داخل كل قطعة أرض منفصلة .
- يتم تطبيق الاشتراطات البنائية طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة .

**ثانياً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الخامسة المنطقة (هـ) (عمراني متكامل)  
محل الاعتماد :**

تبلغ مساحة المنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة من المشروع ٤٥,٦٦٧ فدان ،  
بما يعادل ٢م١٩١٨٤٣,١٨٩ وتشتمل على التالي :

يبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٢٠,٠٨ فدان ، بما يعادل ٢م٨٤٣٤٣,٩  
وتمثل نسبة (٤٣,٩٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٦,٨٦٥ فدان ، بما يعادل ٢م٢٨٨٣٧,٥٦  
وتمثل نسبة (١٥,٠٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة المنطقة (هـ) .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ١٣,٢١٦ فدان ،  
بما يعادل ٢م٥٥٥٠٦,٣٤ ، وتمثل نسبة (٢٨,٩٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة  
الخامسة المنطقة (هـ) .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨,٥٠٩ فدان ، بما يعادل ٢م٣٥٧٤٤,٩٣٨  
وتمثل نسبة (١٨,٦٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة المنطقة (هـ) .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٨,٧٨١ فدان ،  
بما يعادل ٢م٣٦٨٨٦,٣٥٧ ، وتمثل نسبة (١٩,٢٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة  
الخامسة المنطقة (هـ) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٨,٣٠ فدان ، بما يعادل ٢م٣٤٨٦٧,٩٩٤  
وتمثل نسبة (١٨,١٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة المنطقة (هـ) .

**المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الخامسة المنطقة (هـ) :**

يبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٢٠,٠٨ فدان ، بما يعادل ٢م٨٤٣٤٣,٩٠  
وتمثل نسبة (٤٣,٩٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة المنطقة (هـ) وتشتمل :

( أ ) فيلات سكنية بمساحة ٢م٢٨٨٣٧,٥٧ بما يعادل ٦,٨٦ فدان وبمساحة مبنية

بالدور الأرضي ٢م١١٠٥٥,٣٤ بما يعادل ٢,٦٣ فدان .



(ب) نماذج سكنية بمساحة ٢٥٥٥٠٦,٣٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٣,٢٢ فدان وبمساحة مبنية بالدور الأرضي ٢٢١٣٨٤,٧٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٠٩ فدان وطبقاً للجدول التالي :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة الأرض (عدد الدور) للنموذج	إجمالي مساحة Foot-Print للنموذج م <sup>٢</sup>	النسبة المئوية للمساحة المبنية في الدور الأرضي FP
نموذج سكني	نموذج سكني (A)	١	١	٤٩٧٨,٦	٢,٥	٢٩٩٤,٣٨	١٠٩٤٠,٢٢
	نموذج سكني (A-M)	١	١	١٠٦٢,٧٩	٢,٥	٤٤٢,٨٢	١١٩٥,٦٤
	نموذج سكني (C)	٣٧	١	٢٤٢٧٢,٧٢	٢,٥	١٠٦٤٦,٠١	٢٩٧٨٤,١٩
	نموذج سكني (E٣)	٣	١	١٥٩٢,٠٩	٢,٥	٥٩٤,١٧	١٧٢٢,٢٢
	نموذج سكني (E٣-M)	٢	١	١٠٢٠,٤٧	٢,٥	٣٤٤,٥٨	١١٢٤,٤٤
	نموذج سكني TWIN HOUSE	٢٠	٢	١٥٢٩,٢٩	٢,٥	٥٢٠,٣٦	١٣٩٤١,٨
فلوات	فلا مفصلة نموذج (M)	٣٢	١	٩٨٢٦,٠٣	٢	٣٧١٣,٥٢	٧١٩٦,٠٦
	فلا مفصلة نموذج (M-M)	١٢	١	١٩٠١,٥٤	٢	٧٢٩١,٨٢	١٤٥٨٢,٨٩
	إجمالي النماذج المعمارية (للنموذج السكني والفلوات)	١١٦		١٨٦		٣٢٤٤٠,١	٨٠٨٧٥,٩

**بيان قطع الأراضي السكنية التفصيلي لكامل المنطقة (هـ) محل الاعتماد طبقاً للجدول الموضحة باللوحة :**

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الخامسة المنطقة (هـ) :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨,٥٠٩ فدان ، بما يعادل ٢٣٥٧٤٤,٩٣٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٨,٦٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة المنطقة (هـ) ، وطبقاً للجدول التالي :

المنطقة	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة الأرض فدان
منطقة خدمات ترفيهية (١)	٢٢٥٥٨,١٢٣	٥,٢٧
منطقة خدمات ترفيهية (٢)	٢٣٧٨,٧٤	٠,٥٦٦
منطقة خدمات ترفيهية (٣)	١٠٨٠٨,٠٧٥	٢,٥٧٣
الإجمالي	٣٥٧٤٤,٩٣٨	٨,٥٠٨

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

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة من المشروع ٧٨,٨٢٨ فدان ، بما يعادل ٢٣٣١١٥٩,٠٥٥ م<sup>٢</sup> وتشتمل على التالي :

يبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٣٢,٦١٦ فدان ، بما يعادل ٢١٣٧٠١٨,٢٨٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤١,٣٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .  
تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦,٧٤٣ فدان ، بما يعادل ٢٢٨٣٢٥,٩٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .  
تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٢٥,٧٧ فدان ، بما يعادل ٢١٠٨٢٥٥,٩٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٢,٦٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩,٧٤٤ فدان ، بما يعادل ٢م٤٠٩٣٤,٩٨ ، وتمثل نسبة (١٢,٣٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٩٥٧ فدان ، بما يعادل ٢م١٦٦٢٣,٩٢ ، وتمثل نسبة (٥,٠٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

#### المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الرابعة :

يبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٣٢,٦١٦ فدان بما يعادل ٢م١٣٧٠١٨,٢٨٥ وتمثل نسبة (٤١,٣٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة وتشمل التالي :

( أ ) فيلات بمساحة ٢م٣٥٢٩,٨٦ بما يعادل ٠,٨٤ فدان بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٢م١٤١١,٣٢ بما يعادل ٠,٣٤ فدان .

(ب) نماذج سكنية بإجمالي مساحة ٢م١٣٣٤٨٨,٤٢٥ وإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٢م٥٢٦١٨ ، وبما يعادل ١٢,٥٣ فدان .

وطبقاً لجدول النماذج التالي :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج م <sup>٢</sup>	الإرتفاع (عدد النماذج)	إجمالي مساحة Foot-Print للنموذج م <sup>٢</sup>	النسبة BUA للنموذج م <sup>٢</sup>	نسبة المساحة المبنية في الدور الأرضي FP
نماذج سكنية	نموذج ( A&A-M )	٢٢	١	٢٢	٢٥٢٠٠,٤٩٩	٢,٥	١٧٦١,٠٠٤	٦,٩٦	٢٧٤٥١,٦٣
	نموذج ( B&B-M )	١٦	١	١٦	١٥١١٥,٦٣٦	٢,٥	٦٠١٢,١٦	٦,١٢	١٦٨٠٩,٣٣
	نموذج ( C&C-M )	٣٠	١	٣٠	٢٣٥٤٩,٩٩٨	٢,٥	٨٦٣١,٩	٨,٦٣	٤٤٤٧٧,١٢
	نموذج ( D&D-M )	٢٠	١	٢٠	١٢٢٩٨,٤٥٦	٢,٥	٤٥٢٤,١	٤,٥٢	١٢٧٥٢,٨٤
	نموذج ( EY&EY-M )	٣٤	١	٣٤	١٧٣١٥,٤٨٩	٢,٥	٦٧٧٩,٢٦	٦,٧٧	١٩٠٦٦,٥٥
	نموذج ( TOWN HOUSE )	٤	٤	٤	٤٤٨٨,٤٧٧	٢,٥	١٩٩١,٤	١,٩٩	٤٩٥٢,٩٢
	نموذج ( TOWN HOUSE )	١٢	٦	١٢	٥٥٢٤,٨١٢	٢,٥	٧٢١٤,٥٢	٧,٢١	١٦١٥٣,٨٤
	نموذج ( TOWN HOUSE )	٢٩	٢	٢٩	١٢٥٦٥,١١٧	٢,٥	٧٦٩٠,٢٢	٧,٦٩	٢١١٤٨,٤٩
فيلات ( M&M-M )	١٢	١	١٢	٧٥٢٩,٨٦	٢	١٤١١,٢٢	١,٤١	٢٨٢٢,٦٩	
الإجمالي		١٨٠		١٢٧٠١٨,٢٨٥		٤٤٠٢٩,٣٢	٤,٤٠	١٤٥٢١٨,٤١	

#### بيان قطع الأراضي السكنية التفصيلي للمرحلة الرابعة محل الاعتماد طبقاً للجدول الموضحة باللوحه :

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الرابعة :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦,٧٤٣ فدان بما يعادل ٢م٢٨٣٢٥,٩٢ وتمثل نسبة (٨,٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة :

المنطقة	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة (فدان)
منطقة خدمات (١)	١٦١٨,٥٥٩	٠,٣٨٥
منطقة خدمات ترفيهية دون إنشاءات (٢)	٢٦٧٠٧,٣٦١	٦,٣٥٨
الإجمالي	٢٨٣٢٥,٩٢	٦,٧٤٣

**جدول أرصدة المشروع (المسموح والمستخدم والمتبقى) للمجتمع العمرانى المتكامل ٤٠٠.٨٧ فدان :**

تم حساب إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها للنشاط العمرانى المتكامل بواقع (إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل  $\times 50\% \times 45\% \times 5,4$ ) .  
تمثل ٥,٤ قيمة عدد الأدوار المسموح بها مضافاً إليها نسبة البروز المسموح بها بالأدوار المتكررة .

الرصيد المتكامل (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الأولى (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الثانية (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الثالثة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الرابعة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الخامسة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة السادسة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المتكامل (م <sup>٢</sup> )
١١٢٠٦١,٠٢٧	٢٦٦٨٤٤,٦٦٨	٣٢٤٤٠,١	٥٤٠٢٨,٣٢٠	٤٠٠٧٩,٤٢٠	٣٧١٨٨,٢٠٨	١٠٢٢٠,٧٢٠	٣٧٨١٠,٥٢٥
١٠٦٣٢٥,٤٦٢	٩٨٥٧٦,١٢٢	٨٠٨٧٥,٩	١١٦٥١٨,٤١٠	٢٣٥٠٨٣,٦٢٠	٩١٨٥٣,٤٩٢	٤٣١٤٣١,٦١	٢٠٤٦٠٨٨,٥٤٤
٤٤٩٤٦	١٥١٨٥	٨٠٠	١٢٢٢	٤٩٥٤	٨٢٦	٧٣٨٣	٦٠١٣١
١٠٤٥٣	٣٥٣١	١٨٦	٢٨٤	١١٥٢	١٩٤	١٧١٧	١٣٩٨٤

**جدول أرصدة أراضي الخدمات بالمجتمع العمرانى :**

الرصيد المتكامل (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الأولى (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الثانية (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الثالثة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الرابعة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة الخامسة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المستخدم للمرحلة السادسة (م <sup>٢</sup> )	الرصيد المتكامل (م <sup>٢</sup> )
٨٨٣٩,٨٨٤	١٢٥٨٨١,٩٩٩	٣٥٧٤٤,٦٣٨	٢٨٣٣٥,١٢٠	١٠٢٦٨,١٢٥	٢٢٤٤١,٥٧٨	١٨١٠١,٤٣٨	١٣٤٧٢١,٨٨٣
٢,١٠٤	٢٩,٩١٥	٨,٥١	٦,٧٤	٢,٤٤	٧,١٦	٤,٢٦	٢٢,٠٧

**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 + ٢,٥%) 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 فى حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد سيارتين لكل ٢٥٠م<sup>٢</sup> 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 عدد منطقتين (م ، ع) وهي تمثل المرحلة السادسة من المشروع وتنقسم إلى منطقة (ع) بمساحة ٢م٣٩٢٤٢ ومنطقة (م) بمساحة ٢م٢٨١٧٦٣,٨٨٤ :

تبلغ مساحة المباني المسموح بها بالدور الأرضي (F.P) ٤٠,٠٩ فدان ، بما يعادل ٢م١٦٨٤٠٢,٣٥٣ ، وتمثل نسبة (٤٠٪) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات .  
تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٥٠,٣٧ فدان ، بما يعادل ٢م٢١١٥٩٨,٣٧٤ ، 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 ٢م١٨٦٣٥,٦٥٢ ، وتمثل نسبة (٤,٤٣٪) من المساحة المخصصة للخدمات .  
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥,٣٢ فدان ، بما يعادل ٢م٢٢٣٦٩,٥٠٤ ، وتمثل نسبة (٥,٣١٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

**الجدول التفصيلي لمنطقة الخدمات بالمرحلة السادسة :**

اسم المنطقة	رقم القطعة	المساحة من محاور الطرق	النشاط
م	١	٢م١٤١٦٢٠	تجاري إداري
	٢	٢م٧١٩٨٧,٨٨	تجاري إداري
	٣	٢م٦٨١٥٦	خدمي
ع	٤	٢م١١٨٢٢٧	ترفيهي
	٥	٢م٢١٠١٥	تعليمي
الإجمالي		٢م٤٢١٠٠٥,٨٨٤	١٠٠,٢٢ فدان

**الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الخدمات :**

- تمثل منطقة الخدمات (٢٠%) من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ،  
أى ما يعادل ١٠٠,٢٢ فدان ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً .  
تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات  
المعمول بها بالهيئة .  
تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهى - إدارى -  
فندقى - تعليمى - صحى) .  
الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين متكررين) .  
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P على (٤٠%) من مساحة المنطقة  
بعد تطبيق قاعدة الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .  
تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .  
يتم الالتزام بقيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

### 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 نفقتهما 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 نفقتهما 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 نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

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

١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات بمعدل سيارتين لكل ٢٥٠ 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 الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركتين

أحمد سالم أحمد محمد





