

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٢١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤

باعتتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (١٠) بمساحة ٢م٤٩٠٩١.٢٢٢

والمنطقة رقم (٤) بمساحة ٦٣٦٨٦.٦١١ م٢

من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وشركة أركان بالم للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع

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

على إجمالى مساحة ٢٠٥.١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨.٣١ م٢

الكانن بمحور كرىزى ووتر بمدينة الشيخ زايد

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧

والمعدل بالقرار رقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١

ورقم (١٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧

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 والمجتمعات العمرانية ؛

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ بالموافقة على إصدار أوامر إسناد وتعاقد لقطع الأراضى لبعض الشركات ومنها قطعة أرض بمساحة ٢٠٥ أفدنة 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 العقارى ش.م.م لتصبح باسم شركة أركان بالم للاستثمار العقارى ش.م.م ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقارى ش.م.م بنظام الشراكة على قطعة أرض بمساحة ٢٠٥ أفدنة بمنطقة محور كريزى ووتر بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) ؛

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

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية (مدارس) بمساحة ٤١١٦٩,٢٩٩ م^٢ والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكنى ترفيهى بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م^٢ من أراضى المشروع بمنطقة محور كريزى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم

للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (١) بمساحة ٩٤٩١٤,٧١٢ م^٢ والمنطقة رقم (٨) بمساحة ١٠٢٤٢٥,٢٨٤ م^٢ والمنطقة رقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨,٠٩٦ م^٢ وتعديل المنطقة (١٤) بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م^٢ من أراضى المشروع بمنطقة محور كريزى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ باعتماد المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (١٣) بمساحة ٥٣٤٦٢,٧٧٥ م^٢ وجزء من المنطقة رقم (٩) بمساحة ٥٣٥٩,٠١٧ م^٢ من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على إجمالى مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢ والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ ورقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ ورقم (١٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ ؛ وعلى كتاب شركة أركان بالم للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٤١٩٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٤ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى الخاص لجزء من قطعة الأرض بمساحة ٢٠٥ أفدنة ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى لاستصدار القرار الوزارى والواردة برقم (٤١٧٣٠٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٩ ؛

وعلى كتاب شركة أركان بالم للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٦٦٠٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٠ والمرفق به عدد ٧ نسخ من لوحة المخطط التفصيلى ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤١٧٣٦٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ والمرفق به عدد ٧ لوحات بعد المراجعة والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛ 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 شركة أركان بالم للاستثمار العقارى باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (١٠)

بمساحة ٤٩٠٩١,٢٢٢ م^٢ والمنطقة رقم (٤) بمساحة ٦٣٦٨٦,٦١١ م^٢ من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على إجمالى مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢ الكائن بمحور كريزى ووتر بمدينة الشيخ زايد والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ والمعدل بالقرار رقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ ورقم (١٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ 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 ٢٠٢٢/٩/٣ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة (١٠) بمساحة ٤٩٠٩١,٢٢٢ م^٢ (تسعة وأربعون ألفاً وواحد وتسعون متراً مربعاً و٢٢٢/١٠٠٠ من المتر المربع) والمنطقة رقم (٤) بمساحة ٦٣٦٨٦,٦١١ م^٢ (ثلاثة وستون ألفاً وستمئة وستة وثمانون متراً مربعاً و٦١١/١٠٠٠ من المتر المربع) من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أركان بالم للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على إجمالى مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م^٢ الكائن بمحور كريزى ووتر بمدينة الشيخ زايد والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ والمعدل بالقرار رقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ ورقم (١٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ ، وكراسة الشروط ومحضر الرد على الاستفسارات والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٢ - 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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 ١٥٠م إلا بعد الحصول على موافقة سلطة الطيران المدني ، وعلى ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي 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 الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (١٠) بمساحة ٢٤٩٠٩١,٢٢٢ م^٢

والمنطقة رقم (٤) بمساحة ٦٣٦٨٦,٦١١ م^٢

من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركة أركان بالتم للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع

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

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

الكائن بمحور كرىزى ووتر بمدينة الشيخ زايد

والسابق صدور القرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٠

ويرقم (١٢١) بتاريخ ٧/٢/٢٠٢٢

مساحة المشروع :

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

أى ما يعادل ٢٠٥,١ فدان.

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

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

٦١,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وفراغات وأماكن انتظار السيارات

بمساحة ٣٩٦١٣٤,٩٩ م^٢ أى ما يعادل ٩٤,٣٠ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٩٩٧%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٤٦٥٨,١٥ م^٢ أى ما يعادل

٣٦,٨٢ فدان وتمثل نسبة (١٧,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٢٠٦٦,٦٧ م^٢ بما يعادل

١٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٦,٠٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مراحل المشروع والحصة العينية :

مراحل التنفيذ	رقم المنطقة	المساحة م ^٢	الاستخدام	الحصة العينية للهبة م ^٢ المساحة الكلية للمباني (BUIA)	
				سكني	اداري/ تجاري
مرحلة اولى	منطقة (١)	٤٤٩٤,٧١٢	متعدد الاستخدام / سكني	-	١٥٠٠٠ / ١٥٠٠٠
مرحلة اولى	منطقة (٢)	٤١٦٩,٣٩٩	خدمات تعليمية	-	-
مرحلة ثالثة	منطقة (٣)	٣.٨٧٤,٥٤٧	متعدد الاستخدام / سكني	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (٤)	٦٣٨٦,٦١١	متعدد الاستخدام / سكني	٢٠٠٠	٣٠٠٠
مرحلة ثانية	منطقة (٥)	٤٣٥٥٢,٦٥٣	متعدد الاستخدام / سكني	-	١٥٠٠٠
مرحلة رابعة	منطقة (٦)	١٣٦٥,٨٧	متعدد الاستخدام / (صحت لحد)	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (٧)	٣٢٢,٢٨٣٦	متعدد الاستخدام / (صحت لحد)	-	٥٠٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (٨)	١.٢٤٢٥,٢٨٤	متعدد الاستخدام / سكني يوجد بها برج باركاد ٣٥	-	-
مرحلة رابعة	منطقة (٩)	١٦٦٦١,٤٦٦	متعدد الاستخدام / (صحت لحد) تجاري - اداري	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (١٠)	٤٩.٩١,٣٢٢	متعدد الاستخدام / (صحت لحد)	-	١٥٠٠٠ / ١٥٠٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (١١-أ)	٤٣٦٢,١٩٣	متعدد الاستخدام / سكني	-	٥٠٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (١١-ب)	٢٥١٤,٢٩٥	متعدد الاستخدام / سكني	-	-
مرحلة رابعة	منطقة (١٢)	١٢٩١٢,٥٠٨	متعدد الاستخدام / سكني	-	-
مرحلة ثالثة	منطقة (١٣)	١٣٨.٦٢,٣٨٨	متعدد الاستخدام / سكني	-	-
مرحلة اولى	منطقة (١٤)	٣٠.٤٣٧,٧١٨	ترفيهي / سكني	-	-
مرحلة رابعة	منطقة (١٥)	١٢٩٢٤,٥٩	متعدد الاستخدام / سكني	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (١٦)	٢٢٥٨٦,٦٨٨	متعدد الاستخدام / سكني	-	٢٥٠٠
مرحلة ثالثة	منطقة (١٧)	٢٣٠.٨,٩٦	متعدد الاستخدام / سكني	-	-
مرحلة ثالثة	منطقة (١٨)	١٨٤٢٤,٨٤٩	متعدد الاستخدام / سكني	-	-
مرحلة ثانية	منطقة (١٩)	٢٨٢٨٨,٠٩٦	متعدد الاستخدام / سكني	١٣٠٠٠	٢٠٠٠
	المجموع	٨.٦٦٨.٨٠٦		٢٣٠٠٠	٦٢٥٠٠

الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع :

النسبة البنائية لكامل قطعة الأرض (٣٠٪) ويسمح بتطبيق قاعدة الحجوم

بما لا يجاوز نسبة بنائية (٤٠٪) للدور الأرضي .

الارتفاع (أرضي + ٣ أدوار علوية) بحيث لا يتعدى قيود ارتفاع هيئة عمليات

القوات المسلحة ٣٦م لكامل قطعة الأرض ويسمح بعمل برج بارتفاع ١٥٠ مترًا .

يمكن أن تصل مساحة النشاط السكنى حتى (٥٠%) (بالمنطقة الخلفية لقطعة الأرض طبقاً للتعاقد) و(٥٠%) أنشطة خدمية طبقاً للكراسة وذلك من إجمالي 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 على (٤٠%) وفي حالة زيادة المسطحات المبنية على 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 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 لانتظار السيارات بمناطق الخدمات بواقع ٢ سيارة/ ٢م٥٠ مباني مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية للتعليمى والنوادي الاجتماعية وبما لا يتعارض بالكود المصرى للجراجات .

المخطط التفصيلى للمنطقة (١٠) :

تبلغ مساحة المنطقة ٤٩٠٩١,٢٢٢ م^٢ بما يعادل ١١,٦٩ فدان .

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

رقم	المبنى	النشاط	الارتفاع	المساحة البنائية م ^٢ (FP)	المساحة الكلية للمبنى م ^٢ (BUA)	ملاحظات
١	مبنى (٣/١)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٨٠ أمتار ٢ بدروم	٣٣٢,٠٦	١١١٩,٤٨	
٢	مبنى (٤/٢)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٨٠ أمتار ٣ بدروم	١٧٧٤,٠٠	١٠٢٣٩,٥٣	يوجد بدروم تجارى بمساحة ١٨٤٨,٨٥ م ^٢
٣	مبنى (٥)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٥٠ أمتار ٢ بدروم	١٩٥١,١١	٨٠٩٧,٩٣	
٤	مبنى (٦)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٩٠ أمتار ٣ بدروم	١٠٣٠,٨٧	٧٢٣٦,١١	يوجد بدروم تجارى بمساحة ٢١٧٩,٥ م ^٢
٥	مبنى (٧)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٩٠ أمتار ٢ بدروم	٧٢٧,٥٣	٥٥٥,٨٠	
٦	مبنى (٨)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٩٠ أمتار ٣ بدروم	٩١٩,٤٦	٩٧٩٢,٣٨	يوجد بدروم تجارى بمساحة ١٢٨٩,٧٢ م ^٢
٧	مبنى (٩)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٩٠ أمتار ٢ بدروم	٥٨٨,٢٩	٥٤١١,٥٦	
٨	مبنى (١٠)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٦٠ أمتار ٢ بدروم	٨٣٢,٨٧	٥٦١٩,٦١	
٩	مبنى (١١)	متعدد الاستخدام / تجارى-إدارى	أرض ٤٠ أمتار ٢ بدروم	١٠٣٥,٧٠	٥٢٣٥,٦٠	
١٠	مبنى (١٢)	تجارى	أرض ٢ بدروم	٨٧٩,٩٥	٨٧٩,٩٥	
		المجموع		١٢٠٦١,٨٤	٦٩٨٩٨,١٠	بدروم تجارى ٥٥٢٨,٠٧ م ^٢

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم (١٠) :

المبنى	الدور	مساحة الدور م ^٢	المساحة الكلية للمبانى م ^٢ (BUA)	نوع النشاط
مبنى (٢/١)	الأرض	١٢٣٨,٨٩	١٣٦,١٣٧	تجارى - إدارى
	الأول	١٣٠,٢٤٨		
مبنى (٤/٢)	مدرج	١٢٤٧,٩٠	٢٨٣٩,٥٤	تجارى - إدارى
	الأرض	١١٩١,٦٤		
مبنى (٥)	---	---	---	---
مبنى (٦)	مدرج	١٢٣٨,٧٦	٣١٤٢,٢٣	تجارى - إدارى
	الأرض	٩٠٣,٥٢		
مبنى (٧)	الأرض	٥٩٨,٥٥	٥٩٨,٥٥	تجارى - إدارى
مبنى (٨)	مدرج	١٢٢,٣٨	١٩٨٣,٤٣	تجارى - إدارى
	الأول	٧١٣,٠٥		
مبنى (٩)	الأرض	٤٤٨,٨٠	٤٤٨,٨٠	تجارى - إدارى
مبنى (١٠)	الأرض	٧٢٨,٩١	١٢٢٣,٧٨	تجارى - إدارى
	الأول	٤٩٤,٨٧		
مبنى (١١)	الأرض	٩٤٣,٤٦	٩٤٣,٤٦	تجارى - إدارى
مبنى (١٢)	الأرض	٨٧٩,٩٥	٨٧٩,٩٥	تجارى - إدارى
مجموع مساحات حصة الهيئة المبنية		٢٠,١٥,٠٠٠		

المخطط التفصيلى جزء من المنطقة (٤) :

تبلغ مساحة أراضى المنطقة ٦٣٦٨٦,٦١١ م^٢ بما يعادل ١٥,١٦ فدان .

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

رقم	اسم المبنى	النشاط	الارتفاع	البصمة البنائية م ^٢ (FP)	المساحة الكلية م ^٢ (BUA)
١	مبنى المستشفيات (M1)	خدمات طبية	أرضى + ٦ مدرج + ٤	٧٠٠٠	٣٠٠٠٠
٢	مبنى أركان (M2)	تجارى / إدارى	أرضى + ٤ مدرج + ٢	٢٣٦٦	٧٦٢٢
٣	مبنى العيادات (M3)	خدمات طبية	أرضى + ٩ مدرج + ٢	٢٣٤١	١٩٧٦٩
٤	مبنى (M5)	سكنى / تجارى	أرضى + ٨ مدرج + ٤	٣٤٧٢	٢٤٠٣٦
المجموع				١٥١٧٩	٨١٤٢٧

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم (٤) :

رقم	اسم المبنى (M5)	النشاط	الارتفاع	النصبة البنائية م (FP)	المساحة الكلية م (BUA)
١	مبنى ١	سكني / تجاري	أرضي + أبواب	١١٨	٥٥٦٣
٢	مبنى ٢	سكني / تجاري	أرضي + أبواب	١١٨	٥٥٦٣
٣	مبنى ٣	سكني / تجاري	أرضي + أبواب	١١٨	٤٩٥٥
٤	مبنى ٤	سكني / تجاري	أرضي + أبواب	١١٨	٤٩٥٥
٥	PODIUM	سكني / تجاري	أرضي + أبواب	٣٠٠	٣٠٠٠
المجموع				٣٤٧٢	٢٤٠٣٦

جدول الرصيد الخاص بالمشروع :

عناصر الرصيد	الرصيد المسموح به	حقله (١) المساحة	حقله (٢) المساحة	حقله (٣) المساحة	حقله (٤) المساحة	حقله (٥) المساحة	حقله (٦) المساحة	حقله (٧) المساحة	حقله (٨) المساحة	حقله (٩) المساحة	إجمالي المستخدم	الرصيد المتبقي
نسبة التغطية - (FP) ٢٠ بإستخدام نظرية المسموح	١٦٣٦٨٤٢	٢٢٦٨٠٣٣	٦٥٥	٦٥٨٧٢	١٤٠	٥٧٤	١٢٠	٢١٦٤	١٣٦٤	١٣٦٤	١٣٦٤	١٣٦٤
المساحة الكلية الصافي (BUA) ٢٠	١٣٢١٢١٩	١٦٤٠١١	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤	١١٥٢٤

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) وإجمالي المسطحات المبنية بالأدوار (B.U.A) هي الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيد ويتم التسوية في المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً في القرار الوزاري لهذه المرحلة بشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط).

العضو المنتدب للشركة

السيد/ تامر أشرف بدر الدين

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 للبدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أسعال 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 وحدة سكنية وألا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته 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 بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٥- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمراسم المشروع المعتمد من الهيئة .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٧- تلتزم الشركة بالقانون برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ،
والعقد المؤرخ في ٢٠١٩/٥/٥ المبرم بين الهيئة والشركة واشترطات المزايدة
والرد على الاستفسارات .

طرف ثانٍ
العضو المنتدب للشركة
السيد/ تامر أشرف بدر الدين

طرف أول
(إمضاء)



المطابق للمطابق
طوره الكرونية لأبوابها عند التناول

