

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧

باعتماد المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (١٣) بمساحة ٢٥٣٤٦٢,٧٧٥ م<sup>٢</sup>

وجزاء من المنطقة رقم (٩) بمساحة ٢٥٣٥٩,٠١٧ م<sup>٢</sup>

بمنطقة محور كرىزى ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد

والمبرم بشأنه عقد الشراكة بين 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<sup>٢</sup>

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

ورقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١

### 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

المجمعات 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 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 على محور ٢٦ يوليو 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<sup>٢</sup> 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 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<sup>٢</sup> وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية (مدارس) بمساحة ٤١١٦٩,٢٩٩ م<sup>٢</sup> والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكنى ترفيهى بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م<sup>٢</sup> 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 والسادة شركة أركان بالم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى -

طبي - مباني خدمات) على مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٢,٨٦١٢٢٨,٣١ م<sup>٢</sup> ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة ١ بمساحة (٢,٩٤٩١٤,٧١٢ م<sup>٢</sup>) والمنطقة رقم ٨ بمساحة ١,٢٤٢٥,٢٨٤ م<sup>٢</sup> والمنطقة رقم ١٩ بمساحة ٢,٨٢٨٨,٠٩٦ م<sup>٢</sup> وتعديل المنطقة (١٤) بمساحة ٣,٠٤٣٧,٧١٨ م<sup>٢</sup> من أراضي المشروع بمنطقة محور كريزي ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب السادة شركة أركان بالم للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤٢٥٤٧٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ بشأن طلب استصدار القرار الوزاري الخاص لجزء من قطعة أرض بمساحة ٢٠٥ أفدنة ؛

وعلى كتاب السادة شركة أركان بالم للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤٢٦٢٤٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٢ والمرفق به عدد ٧ نسخ من لوحة المخطط العام ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٣٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ بذات الشأن والمرفق به عدد ٧ لوحات بعد المراجعة والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري الواردة برقم (٤٦٤٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٩ ؛

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 العقاري باعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المنطقة (١٣) بمساحة ٢,٥٣٤٦٢,٧٧٥ م<sup>٢</sup> وجزء من المنطقة رقم (٩) بمساحة ٢,٥٣٥٩,٠١٧ م<sup>٢</sup> من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة أركان بالم للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكني - تجاري - إداري - فندقى - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) على إجمالي مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨,٦١٢٢٨,٣١ م<sup>٢</sup> والسابق صدور القرار الوزاري رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ ورقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــرر :

**مادة ١-** يعتمد المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة رقم (١٣) بمساحة ٥٣٤٦٢,٧٧٥ م<sup>٢</sup> وجزء من المنطقة رقم (٩) بمساحة ٥٣٥٩,٠١٧ م<sup>٢</sup> من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة 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<sup>٢</sup> والسابق صدور القرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ ورقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ ، 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 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 لدراساتها 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 الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي 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 وتعديلاته .

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

**مادة ٩-** يُنشر 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 لجزء من المنطقة (١٣) بمساحة ٢٥٣٤٦٢,٧٧٥م<sup>٢</sup> وجزء من المنطقة رقم (٩) بمساحة ٢٥٣٥٩,٠١٧م<sup>٢</sup> من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة أركان بالم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى - طبى - مبانى خدمات) على إجمالى مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م<sup>٢</sup> والسابق صدور القرار الوزارى رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ ورقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٦١٢٢٨,٣١م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٠٥,١ فدان .

#### مكونات المشروع :

##### على مستوى كامل المشروع :

- ١- البصمة البنائية لمبانى المشروع بمساحة ٢٢٥٨٣٦٨,٤٩م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦١,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وفراغات وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣٩٦١٣٤,٩٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٩٤,٣٠ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٩٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٤٦٥٨,١٥م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣٦,٨٢ فدان وتمثل نسبة (١٧,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥٢٠٦٦,٦٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٦,٠٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مراحل المشروع والحصة العينية للهيئة :

الرقم المنطقه	المساحة م	الاستخدام	الحصة العينية للهيئة م المساحة الكلية للمباني (BUA)		مراحل التنفيذ
			سكنى	إدارى / تجارى	
منطقة (١)	٩٤٩١٤,٧١٢	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	١٥٠٠٠	مرحلة أولى
منطقة (٢)	٤١١٦٩,٢٩٩	خدمات تعليمية	-	-	مرحلة أولى
منطقة (٣)	٣٠٨٧٤,٥٥٧	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-	مرحلة ثالثة
منطقة (٤)	٦٣٦٨٦,٦١١	متعدد الاستخدام/ سكنى	٢٠٠٠٠	٣٠٠٠	مرحلة ثانية
منطقة (٥)	٤٣٥٥٢,٦٥٣	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	١٥٠٠٠	مرحلة ثانية
منطقة (٦)	١٣١١٥,٨٧	متعدد الاستخدام/ خدمات فقط	-	-	مرحلة رابعة
منطقة (٧)	٣٤٢٠٢,٨٣١	متعدد الاستخدام/ خدمات فقط	-	٥٠٠٠	مرحلة ثانية
منطقة (٨)	١٠٢٤٢٥,٢٨٤	متعدد الاستخدام/ سكنى يوجد بهارج يارتفاع ١٥٠ م	-	-	مرحلة ثالثة
منطقة (٩)	٣١٦٦١,٣١٣	متعدد الاستخدام خدمات فقط	-	-	مرحلة رابعة
منطقة (١٠)	٤٩١٠٢,٦٠٥	متعدد الاستخدام خدمات فقط	-	١٥٠٠٠	مرحلة ثانية
منطقة (١١-أ)	٤٣٧٦٢,١٩٣	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	٥٠٠٠	مرحلة ثالثة
منطقة (١١-ب)	٢٥١١٤,٢٩٥	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-	مرحلة ثالثة
منطقة (١٢)	١٢٩١٢,٥٠٨	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-	مرحلة رابعة
منطقة (١٣)	١٣٨٠٦٢,٣٨٨	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-	مرحلة ثالثة
منطقة (١٤)	٣٠٤٣٧,٧١٨	ترفيهي/ سكنى	-	-	مرحلة أولى
منطقة (١٥)	١٣٩٢٤,٥٩	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-	مرحلة رابعة
منطقة (١٦)	٢٢٥٨٦,٩٨٨	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	٢٥٠٠	مرحلة ثانية
منطقة (١٧)	٢٣٠٠٨,٩٦	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-	مرحلة ثالثة
منطقة (١٨)	١٨٤٢٤,٨٤٩	متعدد الاستخدام/ سكنى	-	-	مرحلة ثالثة
منطقة (١٩)	٢٨٢٨٨,٠٩٦	متعدد الاستخدام/ سكنى	١٣٠٠٠	٢٠٠٠	مرحلة ثانية
الاجموع	٨٦١٢٢٨,٣١		٣٣٠٠٠	٦٢٥٠٠	

### الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع :

النسبة البنائية 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 مترًا .  
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 .  
فى حالة تطبيق قاعدة الحجم وتكون كالتالى :

أن يكون معامل التغطية ١,٢ ولا تزيد النسبة البنائية على (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 الموقع المظلة 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/ ٢٥٠م<sup>٢</sup> مبان مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقا للمعدلات التخطيطية للتعليمى والنوادر الاجتماعية وبما لا يتعارض بالكود المصرى للجراجات .



**المخطط التفصيلي للمنطقة رقم جزء من المنطقة (١٣):**

تبلغ مساحة المنطقة ٢٥٣٤٦٢,٧٧٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢,٧٣ فدان .  
جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

رقم	المبنى	التكرار	النشاط	عدد الوحدات السكنية	الارتفاع	البصمة البنائية (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي البصمة البنائية (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة الكلية للمباني م <sup>٢</sup> (B.U.A)
١	مبنى (A01-R)	٣	ترفيه / سكني	٤٧	أرضي + ٢	٧٨٩,٢٩	٢٣٦٧,٨٧	٢٦٧٥٢,٦٥
٢	مبنى (B01-R)	٢	ترفيه / سكني	٨٥	أرضي + ٢	١٣٥٨,٣١	٢٧١٦,٦٢	٢٨٩٦٧,٠٤
٣	مبنى (H01-R)	١	ترفيه / سكني	٧٣	أرضي + ٢	١٦٠٥,٠١	١٦٠٥,٠١	١٢٩٤٤,٥٨
٤	مبنى (H02-R)	١	ترفيه / سكني	٧٣	أرضي + ٢	١٦٠٥,٠١	١٦٠٥,٠١	١٢٩٤٤,٥٨
				٤٥٧		٥٣٥٧,٦٢	٨٢٩٤,٥١	٨١٦٠٨,٨٥

**المخطط التفصيلي جزء من المنطقة (٩) :**

تبلغ مساحة أراضي المنطقة ٢٥٣٥٩,٠١٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٢٨ فدان .  
جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة :

رقم	المبنى	النشاط	الارتفاع	البصمة البنائية م <sup>٢</sup> (F.P)	المساحة الكلية للمباني م <sup>٢</sup> (B.U.A)
١	مبنى (JP-012-AC)	متعدد الاستخدام / تجاري - إداري	أرضي + ٣ أدوار + ٢ يدروم	١٤٤٠	٥٧٦٠

**جدول الرصيد الخاص بالمشروع :**

عناصر الرصيد	الرصيد	منطقة (٢)	منطقة (١)	منطقة (٨)	منطقة (١٤)	منطقة (١٩)	جزء من منطقة (٩)	جزء من منطقة (١٣)	إجمالي الرصيد	الرصيد التقني
البصمة البنائية باستخدام نظرية الحجم م <sup>٢</sup> (F.P)	٢٥٨٣٦٨,٤٩	٩٥٦٩,٧٢	٢٧٢٦٤,٧٣	٢٠٥٥٠	٤٤٣٤,٥٨	٤٨٥٠,١٦	١٤٤٠	٨٢٩٤,٥١	٧٦٤٠٣,٧	١٨١٩٦٤,٠٩
المساحة الكلية للمباني م <sup>٢</sup> (BUA)	١٠٣٤٧٣,٩٧	١٦٩١٥,٨٨	٩٠٩٤٠,٨١	٢٤٥٣٩٤	٣٩١٤٦,٦٢	٢٩٩٥٥,٢٩	٥٧٦٠	٨١٦٠٨,٨٥	٥٠٩٧٢١,٤٥	٥٣٣٧٥٢,٥٢

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) وإجمالى المسطحات المبنية بالأدوار (B.U.A) هى الحد الأقصى المسموح به ، 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 بشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

المطابق لأحكام القانون رقم ١١٨ لسنة ٢٠٢٢  
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية  
مصر

### 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 - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل 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 في مناطق الردود .
- ٥- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تكون في مجموعها وحدة سكنية وألا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى 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) 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 الري 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- 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 واشترطات المزايدة والرد على الاستفسارات .

طرف ثان  
(إمضاء)

طرف أول  
(إمضاء)





