

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٦٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة

المعتمد بالقرارين الوزاريين رقمى ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ و ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩

واعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة

المعتمد بالقرارى الوزارى رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠٢١

واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ي) بالمرحلة الخامسة

وجميعها ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ٥٠١.٠٩ فدان بمنطقة الألف فدان - غرب مشروع مدينتى -

بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركتى بالم للاستثمار والتنمية العقارية ، وبالم هيلز للتعمير

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪)

بنظام المشاركة المعتمد بالقرارين الوزاريين رقمى ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧

و ٥١٧ لسنة ٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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) الصادر 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 عقد تطوير أراضى بنظام المشاركة المبرم بتاريخ 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 ٥٠٠ فدان أى ما يعادل (٢١٠٠٠٠٠ م^٢) 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^٢ أى ما يعادل ٥٠١,٠٩ فدان لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪) ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٣٠٢٦٢) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٤ والمتضمن قبول دراسة الجدوى المقدمة من شركة بالم هيلز للمشروع عاليه وذلك وفقاً لما ورد بتقرير المكتب الإستشارى وتقرير اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم (٢٦٠) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٧ بإعتماد المخطط العام للمشروع بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ١١٧,٧٠٧ فدان بنشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٩ بإعتماد تعديل القرار الوزارى رقم (٦٧٠) لسنة ٢٠١٧ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع بمساحة ٦٣,٥٤٣ فدان بنشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٨٨) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٥ بإعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة من المشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٥٥) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخططات التفصيلية للمراحل الأولى والثانية والثالثة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٦,١٢٨ فدان بنشاط عمراني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٩٤) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السادسة بنشاط (متعدد الاستخدامات) وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ٧٨,٨٣٨ فدان بنشاط عمراني متكامل ؛

وعلى طلب شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٠٠١) بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٩/٢/٢٠٢٣ ؛

وعلى خطاب شركة بالم للاستثمار والتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٢٤٨) بتاريخ ٢٥/٢/٢٠٢٣ المرفق به النسخ النهائية من المخططات المطلوب اعتمادها ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٧١٢) بتاريخ ١٣/٣/٢٠٢٣ المرفق به المخططات المطلوب اعتمادها بعد المراجعة والاعتماد وكذا موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركتين قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨١٩٣) بتاريخ ٣/٥/٢٠٢٣ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة المعتمد بالقرارين الوزاريين رقمي ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ و ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ واعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠٢١ واعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (ي) بالمرحلة الخامسة وجميعها ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان بمنطقة الألف فدان - غرب مشروع مدينتي - بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركتي بالم للاستثمار والتنمية العقارية وبالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة المعتمد بالقرارين الوزاريين رقمي ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ و ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة المعتمد بالقرارين الوزاريين رقمي ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ و ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ وتعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بالمرحلة الخامسة المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠٢١ والمخطط التفصيلي للمنطقة (ي) بالمرحلة الخامسة وجميعها ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان بمنطقة الألف فدان - غرب مشروع مدينتي - بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركتي بالم للاستثمار والتنمية العقارية ، وبالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة المعتمد بالقرارين الوزاريين رقمي ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧ و ٥١٧ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركتين بتاريخ ٢٠١٥/١٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

- مادة ٢ -** تلتزم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، كما تلتزمان بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن مناطق الخدمات هي لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة طلب تخديمها من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات مناطق التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينهما وبين مالكى / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك أو تضرر مالكى / قاطنى المشروع يعتبر اعتماد التعديلات كان لم يكن .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية الأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركتان بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ومراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - ينشر 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 باستصدار القرار الوزارى

باعتداد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والمنطقة (هـ)

بالمرحلة الخامسة ؛ واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ي)

بالمرحلة الخامسة ضمن المخطط العام 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 (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪

وخدمات بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة والصادر

بشأنه القرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥١٧ لسنة ٢٠١٨

والقرار الوزارى رقم ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ ؛

والقرار الوزارى رقم ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ ؛

والقرار الوزارى رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠١,٠٩ فدان أى ما يعادل

٢م٢١٠٥٠٢٩,٤١٨ وينقسم إلى :

مجتمع عمرانى متكامل بمساحة ٤٠٠,٨٧ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٤٠٢٣,٥٣٤

تمثل نسبة (٨٠٪) من اجمالى مساحة المشروع .

منطقة خدمات بمساحة ١٠٠,٢٢ فدان بما يعادل ٢م٤٢١٠٠٥,٨٨٤ وتمثل

نسبة (٢٠٪) من اجمالى مساحة المشروع .

أولاً - مكونات المجتمع العمرانى المتكامل (٨٠٪) :

تتقسم مساحة المجتمع العمرانى المتكامل على خمس مراحل بيانها كالاتى
(شاملة نصيبها من الخدمات والطرق الخارجية والداخلية والمناطق المفتوحة) :

مرحلة تنمية المشروع	اسم المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة "فدان"	الأجالى		الإستعمال
				المساحة م ^٢	المساحة "فدان"	
المرحلة الأولى	أ	١٢٩٥٢٠,٢٧٠	٢٢,٢٢٩	١١٧,٧٠٧	٤٩٤٤٧٦,٧٠٢	مواقع سكنية متكامل
	ب	١٢٨١٧٧,٨٧٠	٢٢,٨٩٢			
	ج	١٢٢٤٨٦,٠١٢	٢٩,٢٩٥			
	د	٩٢٢٢٢,٤٤٩	٢٢,١٦١			
	هـ	٤٢٩٨٧,٥٢٥	١٠,٢٢٢			
المرحلة الثانية	و	١٢٥٢٤٥,٧١٧	٢٦,٨١٤	٩٢,٥٤٢	٢٩٩٩٢٩,٢٢٧	مواقع سكنية متكامل
	ز	٩٨٧٠٢,٠٨٥	٢٢,٤٩٦			
	ح	١١٨٢٠٢,٨٩١	٢٨,١٦١			
المرحلة الثالثة	ط	١٨٥٤٩٧,٦٦٢	٤٤,١٥٧	٧٨,٨٢١	٢٣١١٥٩,٠٥٥	تسويق
	ي	١٤٥٦٦١,٢٢٢	٢٤,٦٧٤			
المرحلة الرابعة	ك	١٨٦٦٦٠,١٤٧	٤٤,٢٢٨	١١٢,٦٣٠	٤٧٢١٤٨,٥٦١	تسويق استثمار
	ل	٢٨٦٨٨٨,٤١٤	٥٢,٢٩٢			
الإجمالي		١٦٨٤٠٢٢,٥٢٤	٤٠٠,٨٧٢			

يشتمل المجتمع العمرانى المتكامل على :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٧٥,١٩ فدان بما يعادل ٢م^٢٧٣٥٩٥٨,٢٦ وتمثل نسبة (٤٣,٧٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٢,٠٧ فدان بما يعادل ٢م^٢١٣٤٧٢١,٨٨ وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٨٠,٠٣١ فدان بما يعادل ٢م^٢٣٣٦٢٠٣,٤٣ وتمثل نسبة (١٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل ؛ وتشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٩١,٧٤٢ فدان بما يعادل ٢م^٢٣٨٥٣٩٧,٤٧ وتمثل نسبة (٢٢,٨٩٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢١,٨٣٩ فدان بما يعادل ٢م^٢٩١٧٤٢,٤٧ وتمثل نسبة (٥,٤٥٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

الإشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمرانى المتكامل :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة

للمجتمع العمرانى المتكامل .

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقاسة على طول محور البلوك وفى حالة زيادة الطول عن ٢٥٠م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على إلا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م والمسافة بين قطع الأراضى لا تقل عن ٦م .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات بحد ادنى سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
الكثافة السكانية المسموح بها ١٥٠ فرد / فدان .

يتم تطبيق نظرية الحجم على مساحة المجتمع العمرانى المتكامل (السكنية) ويسمح تطبيق 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 التفصيلى للمرحلة الأولى (عمرانى متكامل) :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى من المشروع ١١٧,٧٠٧ فدان بما يعادل ٢٤٩٤٤٧٦,٧٠م^٢ وتشتمل على التالى :

تبلغ إجمالى المساحة للأراضى السكنية ٥٨,٥٨٨ فدان بما يعادل ٢٤٦١٢٠,٦٦م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٧٧٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى ؛ وتنقسم الى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٠,٢٥ فدان بما يعادل ٢٤٣٠٥٨,٧٤م^٢ وتمثل نسبة (٨,٧١٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٢٠,١٦٤ فدان بما يعادل ٢٨٤٧٠٦,٤١م^٢ وتمثل نسبة (١٧,١٣٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٨,١٧٤ فدان بما يعادل ٢١١٨٣٥٥,٥١م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٩٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٠,٢٥ فدان بما يعادل ٢م٤٣٠٥٨,٧٤ وتمثل نسبة (٨,٧١%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقاً لجدول مساحات الأراضي المدرج على لوحة المخطط العام المرفقة بالقرار .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٢٠,١٦٤ فدان بما يعادل ٢م٨٤٧٠٦,٤١ وتمثل نسبة (١٧,١٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقاً لجدول مساحات الأراضي المدرج على لوحة المخطط العام المرفقة بالقرار .

جدول النماذج المعمارية المستخدمة بالمرحلة الأولى (فيلات - نماذج سكنية - عمارات) :

نوع النموذج	النموذج	الارتفاع للمتر	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي مساحة الأرض المخصصة للنموذج م ^٢	إجمالي مساحة الإرتفاع (متر) للنموذج	إجمالي مساحة النموذج Foot-Print م ^٢	المساحة المبنية للنموذج BUA م ^٢	نسبة المساحة المبنية في الدور الأرضي FP
فيلات	نموذج (A & C) فلتة متصلة	٢٤	١	٢٤	٤٣٠٥٨,٧٤	٢	١٥٩٠٣,٣٥	٣١٢٠٦,٧٠	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٠ من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (D & E) فلتة متصلة	٢٤	١	٢٤		٢			
نماذج سكنية	نموذج سكني G	١١	٤	٤٤	١٠٦٥٦,١٢	٢,٥٠	١٧٥٢,٠٠	١١٨٨٠,٠٠	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض طبقاً لقرار الوزراء الصادر في شهر يونيو ٢٠١٨
	نموذج (A) (A-30)	٧	١	٧	٨٢١٠,٢٨	٢,٥٠	٢٠٨٢,٧٢	٧٧٠٦,٧٩	
	نموذج (B) (B-30)	١٢	١	١٢	١١٢١٠,٣٢	٢,٥٠	٤٠٧٨,٩٤	١٠٩٧,٢٦	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٠ من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (E) (E-30) Twin House	٢٥	١	٢٥	١٨٢٥٤,٤٤	٢,٥٠	٧٢٣٨,٩٦	١٢,٥٩,٨٩	
الإجمالي					٢٣٢٥٠,١٥	٤,٧٧	٢٥٧٢٥,٦٨	١١٤,٨٦,١٢	
عمارات (٥٠٠م ^٢)	نموذج ١	١٣	٤٨	١٢٤	٥٢٩٢,٧٦	١	٢٤٢٩١,٤١	١٤٧٩٨١,٤١	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ١-أ	٣	٤٨	١٤٤	١٢٤٥٩,٨٧	١	٥٦٠٦,٤٤	٢٤١٤٤,٥١	
	نموذج ب	٨	٤٨	٣٨٤	٢٢٥٢٩,٤٢	١	١٢٢٨٨,٤٤	٧٢٢٤,٢٤	
	نموذج ١-ب	٤	٤٨	١٩٢	١٤٧٦٤,٧١	١	٦٦٤٤,١٢	٣٨١٨٢,١٢	
	نموذج ج	٢	٤٨	٩٦	٧٦٠٨,٧٦	١	٣٢٢٢,٤٤	١٤٤٣٨,١٠	
الإجمالي					١١٨٥٥٥٥١	٦,٤٤	١٠٥٢٥٩,٨٨	٢٢٢١٥١٨	
إجمالي نماذج الفيلات و العمارات والنماذج السكنية					٢٤٦١٢,٠٦	١٧,١٧	١٠٤٢٧,٥٤	٤٠٨٣٩,٩١	

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٣٠٩ فدان بما يعادل ٢م١٨١٠١,٤٤ وتمثل نسبة (٣,٦٦%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛ وطبقاً للجدول التالي :

المنطقة	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الأرض فدان
منطقة خدمات ترفيهية (١)	٣٨٤٢,٨٩٩	٠,٩١٥
منطقة خدمات ترفيهية (٢)	١٠١٠٤,٨٦١	٢,٤٥٥
منطقة ترفيهية مظلحة (٣)	٢٨٥٢,٦٧٨	٠,٩١٧
البوابات (F.P) - عدد ٢ بوابة	٣٠٠,٠٠٠	٠,٧١
الإجمالي	١٨١٠١,٤٢٨	٤,٣٠٨

ثالثاً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (عمراني متكامل) :

تبلغ مساحة المرحلة الثانية من المشروع ٦٣,٥٤٣ فدان بما يعادل ٢٢٦٦٩٣٦,٣٢٧م^٢ وتشتمل على التالي :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٢٣,٢٤٣ فدان بما يعادل ٢٩٧٦٤٢,٦٤٠م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٥٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية ؛ وتنقسم إلى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٣,٧٢٩ فدان بما يعادل ١٥٦٦٦,٠٤م^٢ وتمثل نسبة (٥,٨٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ١٩,٥١٤ فدان بما يعادل ٢٨١٩٧٦,٦٠م^٢ وتمثل نسبة (٣٠,٧١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٧,٩٦١ فدان بما يعادل ٢٣٣٤٤١,٥٧٨م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٥٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٥,٨٩١ فدان بما يعادل ٢٦٦٧٥٦,٦٥٩م^٢ وتمثل نسبة (٢٥,٠١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٤,٨٠٢ فدان بما يعادل ٢٢٢١٨١,٩٥٠م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٢٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١,٦٤٦ فدان بما يعادل ٢٦٩١٣,٥٠م^٢ وتمثل نسبة (٢,٥٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الثانية :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٢٣,٢٤٣ فدان بما يعادل ٢٩٧٦٤٢,٦٤٠م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٥٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية

طبقاً لجدول النماذج التالي :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج م ^٢	الارتفاع (عدد الطوابق) للنموذج	إجمالي مساحة Foot-Print للنموذج م ^٢	إجمالي المساحة المبنية في الطور الأرضي للنموذج م ^٢	نسبة المساحة المبنية في الطور الأرضي
نماذج سكنية	نموذج (YA & YA -)	١٥	١	١٥	٢,٥	٢,٥	٢١١٩٢,١١	٥٢٩٨٠,٢٨	٧
	نموذج (B & B -)	٨	١	٨	٢,٥	٢,٥	١٠٥٦٢,٢٤	٢٦٤٠٥,٦٠	٧
	نموذج (YE & YE -)	٨	١	٨	٢,٥	٢,٥	٢٧١٤٢,٨٧	١٢٤١٧,٧١	٧
فيلات	فيلات متصلة نموذج (C & C -)	١٣	١	١٣	٢	٢	٦٢٢٢,٨٦	١٢٤١٧,٧١	٧
	فيلات متصلة نموذج (M & M -)	١٨	١	١٨	٢	٢	٦٢٢٢,٨٦	١٢٤١٧,٧١	٧
الإجمالي		١٥٢		١٥٢			٣٧٩٨٨,٢١	٩١٨٥٣,٥٩٢	

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الثانية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٧,٩٦١ فدان بما يعادل ٢م٣٣٤٤١,٥٧٨ وتمثل نسبة (١٢,٥٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة فدان
منطقة خدمات (١)	٣٤٥٥,١٧٠	٠,٨٢٢
منطقة خدمات (٢)	٢٩٨٣٦,٤٠٨	٧,١٠٢
البوابات (F.P) - بوابة واحدة	١٥٠,٠٠٠	٠,٠٣٦
الإجمالي	٣٣٤٤١,٥٧٨٤	٧,٩٦١

رابعاً - مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة (عمرانى متكامل) :

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة من المشروع ٢٨,١٦١ فدان بما يعادل ٢م١١٨٣٠٢,٨٩١ وتشتمل على التالى :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية (عمارات) ١٠,٧١٧ فدان بما يعادل ٢م٤٥٠٢١,٣٨ وتمثل نسبة (٣٨,٠٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٤٤٤ فدان بما يعادل ٢م١٠٢٦٨,١٢٥ وتمثل نسبة (٨,٦٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١,٧٤٥ فدان بما يعادل ٢م٧٣٣٢,٣١ وتمثل نسبة (٦,٢٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٠,٢٤٤ فدان بما يعادل ٢م٤٣٠٣٤,٠٦ وتمثل نسبة (٣٦,٣٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٠١١ فدان بما يعادل ٢م١٢٦٤٧,٠١ وتمثل نسبة (١٠,٦٩٪) من اجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثالثة :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية (عمارات) ١٠,٧١٧ فدان بما يعادل ٢م٤٥٠٢١,٣٨ وتمثل نسبة (٣٨,٠٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة طبقاً لجدول

نماذج العمارات بالمنطقة (و) التالى :

النموذج	المساحة المخصصة للتصاريح	نوعى	مساحة الدور الأرضى	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثانى	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	نوعى	مساحة FP	مساحة الأرض المخصصة للتصاريح	نوعى مساحة م ^٢ Bt/A
نموذج ٢.١	٢	٤٨	٤٦	١٨٧١,٥٦	١٩١٦,١٤	١٩٢٣,٧١	١٩٢٣,٧١	١٩١٧,٢٥	٣٧٤٣,١٢	٨٣١٨,٠٤	٢٢٩٩٤,٥٤	
نموذج ٣.١	١٠	٤٨	٤٨٠	١٦٥١,٦٥	١٦٢٣,٥٣	١٥٩٧,٤١	١٥٢٨,٨٥	١٦٥١٦,٥٠	٣١٧٠,٣٣٣	٤٦٤٣١,٤٣		
نوعى	١٢	٥٧٦							٢٠٢٥٩,٦٢	٤٥٠٢١,٣٨	١١٩٣٦٥,٩٧	

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الثالثة :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٤٤٤ فدان بما يعادل ٢م١٠٢٦٨,١٢٥ وتمثل نسبة (٤,٩٧٪) من اجمالى مساحة المرحلة الثالثة ؛ وطبقاً للجدول التالي :

المساحة فدان	المساحة م ^٢	المنطقة
٠,٩٤٢	٣٩٥٧,٢٧٠	منطقة خدمات (١)
١,٥٠٢	٦٣١٠,٨٥٥	منطقة خدمات ترفيهية (٢)
٢,٤٤٤	١٠٢٦٨,١٢٥	الإجمالى

خامساً - مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة (عمرانى متكامل) :

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة من المشروع ٧٨,٨٣١ فدان بما يعادل ٢م٣٣١١٥٩,٠٥٥

وتشمل على التالي :

تبلغ اجمالى المساحة للأراضى السكنية ٣٢,٦١٦ فدان بما يعادل ٢م١٣٧٠١٨,٢٨٥ وتمثل نسبة (٤١,٣٨٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة وتنقسم إلى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٠,٨٤٠ فدان بما يعادل ٢م٣٥٢٩,٨٦ وتمثل نسبة (١,٠٧٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٣١,٧٧٦ فدان بما يعادل ٢م١٣٣٤٨٨,٤٢٥ وتمثل نسبة (٤٠,٣١٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦,٧٤٣ فدان بما يعادل ٢م٢٨٣٢٥,٩٢٠ وتمثل نسبة (٨,٥٥٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٢٥,٧٧٠ فدان بما يعادل ٢م١٠٨٢٥٥,٩٥ وتمثل نسبة (٣٢,٦٩٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

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

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٩٥٧ فدان بما يعادل ٢م٦٦٢٣,٩٢٠ وتمثل نسبة (٥,٠٢٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الرابعة :

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

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٠,٨٤٠ فدان بما يعادل ٢م٣٥٢٩,٨٦ وتمثل نسبة (١,٠٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة ؛ وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام المرفقة بالقرار .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٣١,٧٧٦ فدان بما يعادل ٢م١٣٣٤٨٨,٤٢٥ وتمثل نسبة (٤٠,٣١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة ؛ طبقاً للجدول التالي :

النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج م ^٢	الارتفاع (عدد الأتوار) للنموذج	إجمالي مساحة FOOT-PRINT للنموذج م ^٢	إجمالي المساحة المبنية للنموذج م ^٢
نموذج سكنى لنموذج (A-M & A)	٢٢	١	٢٢	٢٥٢٠٠,٤٩٩	٢,٥	٤٧٤٤,٠٤٠	٢٧٤٥٤,٦٣
نموذج سكنى لنموذج (B-M & B)	١٦	١	١٦	١٥٥١٥,٦٣٦	٢,٥	٦٠١٤,١٦٠	١٦٩٠٠,٣٣
نموذج سكنى لنموذج (C-M & C)	٣٠	١	٣٠	٢٣٥٤٩,٩٩٨	٢,٥	٨٦٣١,٩٠٠	٢٤٢٧٧,١٧
نموذج سكنى لنموذج (D-M & D)	٢٠	١	٢٠	١٢٢٩٨,٤٥٦	٢,٥	٤٥٣٤,٤٠٠	١٢٧٥٢,٨٤
نموذج سكنى لنموذج (٣E & ٣K) (M)	٣٤	٣	٣٤	١٧٣٥٠,٤٨٩	٢,٥	٦٧٧٩,٢٩٠	١٩٠٦٩,٥٥
أيلات منفصلة لنموذج (M- & M) (M)	١٧	١	١٧	٣٥٢٩,٨٦٠	٢	١٤١١,٣٢٠	٢٨٢٢,٩٤
نموذج سكنى لنموذج Town House	٥	٤	٥	٤٤٨٨,٤٢٧	٢,٥	١٩٩١,٥٠٠	٤٤٥٢,٩٢
نموذج سكنى لنموذج Town House	١٧	٦	١٧	١٥٥٢٤,٨١٣	٢,٥	٧٢١٤,٥٢٠	١٦٦٥٣,٨٤
نموذج سكنى لنموذج Twin House	٢٩	٢	٢٩	١٤٥٦٥,١٠٧	٢,٥	٧٦٨٠,٢٢٠	٢١٦٢٨,٤٩
الإجمالي				١٣٧٠١٨,٢٨٥		٥٤٠٢٩,٣٧٠	١٤٦٥١٨,٤١

المساحة المخصصة للخدمات بالمرحلة الرابعة :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦,٧٤٣ فدان بما يعادل ٢م٢٨٣٢٥,٩٢٠ وتمثل نسبة (٨,٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة طبقاً للجدول التالي :

المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة فدان
منطقة خدمات (١)	١٦١٨,٥٥٩	٠,٣٨٥
منطقة خدمات ترفيهية دون منشآت (٢)	٢٦٧٠٧,٣٦١	٦,٣٥٨
الإجمالي	٢٨٣٢٥,٩٢٠	٦,٧٤٣

خامساً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الخامسة (عمرانى متكامل) :

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة من المشروع ١١٢,٦٣٠ فدان بما يعادل ٢م٤٧٣١٤٨,٥٦١ وتشمل على التالي :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٥٠,٠٢٦ فدان بما يعادل ٢م٢١٠١٥٥,٢٩ وتمثل نسبة (٤٤,٤٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة وتنقسم إلى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٦,٨٦٥ فدان بما يعادل ٢٢٨٨٣٧,٥٦م^٢ وتمثل نسبة (٦,٠٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ١٣,٤٥٨ فدان بما يعادل ٢٥٦٥٣٥,٨٧م^٢ وتمثل نسبة (١١,٩٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٩,٧٠٤ فدان بما يعادل ٢٤٧٨١,٨٧م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٣٧%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٠,٦١٣ فدان بما يعادل ٤٤٥٨٤,٨٢م^٢ وتمثل نسبة (٩,٤٢%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٥,٦٥٤ فدان بما يعادل ٦٥٧٦١,١٧م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٩٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣١,٣٠٤ فدان بما يعادل ١٣١٥٠٤,٣٤م^٢ وتمثل نسبة (٢٧,٧٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥,٠٣٣ فدان بما يعادل ٢١١٤٢,٩٣م^٢ وتمثل نسبة (٤,٤٧%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الخامسة :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٥٠,٠٢٦ فدان بما يعادل ٢١٠١٥٥,٢٩م^٢ وتمثل نسبة (٤٤,٤٢%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة طبقاً

لجدول النماذج التالي :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج م ^٢	الإرتفاع (عدد الأتوار) للنموذج	إجمالي مساحة FOOT-PRINT للنموذج م ^٢	إجمالي المساحة المبنية BUA للنموذج م ^٢
فلوات	فلوات منفصلة نموذج (M) (M-M & A)	٩٤	١	٩٤	٢٨٨٣٧,٥٦٢	٢	١١٠٠٩,٨٤	٢٢٠١٩,٢٩
	نموذج (A-M & A)	١٠	١	١٠	١١٣٩٠,٩٠٨	٢,٥	٤٤١٦,٩٨	١٢٢٩٢,٤٦
نماذج سكنية	نموذج (C)	٣٧	١	٣٧	٢٩٤٥٧,٧٤٧	٢,٥	١٢٠٩٥,٩١	٣٠٢٣٩,٧٧
	نموذج (M ^٣ E & E)	٥	٥	٥	٢٦٥٢,٤٢٣	٢,٥	١١٥٥,٤٨	٢٨٨٨,٧٠
	نموذج TW	٢٠	٢	٤٠	١٢٥٢٩,٢٨٨	٢,٥	٥٥٨٠,٧٢	١٣٥٥١,٨٥
عمارات	الإجمالي			١٨٦	٨٥٣٧٣,٤٢٨		٣٤٧٥٨,٩٣٥	٨١٢٩٢,٤١٥
	نموذج د	١٥	٤٨	٧٢٠	٤٠٦٢٨,٦٧	٦	١٨٢٨٧,٩	١٠٥٦٦٢,٤٠
	نموذج هـ	٥	٣٦	١٨٠	٨٨٤٨,٦٧	٦	٣٨٨١,٩	٢٤٢١٦,٠٠
	نموذج و	٨	٥٤	٤٣٢	٢١٤٩١,٢٠	٦	٩٦٧١,٠٤	٥٨٣٥٣,١٢
	نموذج ز	٢٠	٣٦	٧٢٠	٥٣٨١٣,٢٣	٦	٢٤٢١٦	١٤١٦٧٥,٤٠
	الإجمالي			٢٠٥٢	١٢٤٧٨١,٨٧		٥٦١٥١,٨٤	٣٢٩٩٠,٦,٩٢
إجمالي نماذج الفلوات والعمارات			٢٢٣٨	٤١٠١٥٥,٢٩		٩٠٩١٠,٧٧٥	٤١٢٢٩٩,٣٣٥	

جدول تحليل نماذج العمارات بمنطقة (ج) - المرحلة الخامسة :

نموذج	عدد العمارات	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات التجارية	مساحة الأرض المبنية	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	مساحة الدور	مساحة العتبة BUJ للمباني
نموذج ١	١٥	٤٨	١٨٠	١٢١٨,٨٦	١١٥٧,٩٤	١١٧٩,٨	١١٢٢,٣٨	١١٦١,١٢	١١٦٤,٠٦	١٨٢٨٢,٩	١٠٥٦٦٢,٤
نموذج ٢	٥	٣٦	١٨٠	٧٩١,٣٨	٨٠٦,٥٢	٨٠٥,٥	٨١٢,٩٤	٨١٥,١	٨٠٦,٧٦	٣٩٨١,٦	٢٤٢١٦
نموذج ٣	٨	٥٤	٤٣٢	١٢٠٨,٨٨	١٢١٩,٢٦	١٢١٤,١	١٢١٩,٧٤	١٢٢٠,٨٢	١٢١١,٣٤	٩٦٧١,٠٤	٥٨٣٥٣,١٢
نموذج ٤	٢٠	٣٦	٧٢٠	١٧١٠,٨	١٦٦٤,١٨	١٦٩٣,٧٣	١٦٧٢,٤٤	١٦٦٨,٣٨	١٦٧٢,٤٤	٢٤٢١٦	١٤٦٦٧٥,٤
الإجمالي	٤٨	٢٠٥٢	١٥١٢	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	١٠٠٠٠٠	٣٢٢٩٩٠٦,٩٤

- المساحة المخصصة للخدمات بالمرحلة الخامسة :-

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٠,٦١٣ فدان بما يعادل ٢٤٤٥٨٤,٨٢ م^٢ وتمثل نسبة ٩,٤٢٪ من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة طبقاً للجدول التالي :

نوع الخدمة	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الأرض فدان
منطقة خدمات ترابية بدون تقانات (١)	٢٢٧٧٢,١٦٤	٥,٣٢٦
منطقة خدمات ترابية بدون تقانات (٢)	٢٣٠٥,١٥١	٠,٥٤٩
منطقة خدمات ترابية بدون تقانات (٣)	٨٠٥٨,٧٠١	١,٩١٨
منطقة خدمات (٤)	٧٩١٥,١٧٢	١,٨٨٤
منطقة خدمات (٥)	٣٧٨٢,١٣٣	٠,٩٠٠
البوابات (P.P) - بوابة واحدة	١٥٠,٠٠٠	٠,٠٣٦
الإجمالي	٤٤٥٨٤,٨٢١	١٠,٦١٣

جدول إرصدة المشروع (المسموح والمستخدم والمتبقي) للمجتمع العمراني المتكامل (٤٠٠,٨٧ فدان)

تم حساب إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لتشمل العمراني المتكامل بواقع (إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل ٥٠٪ X ٢٥٪ X ٥,٤ = ٥,٤ م^٢ قيمة عدد الأبرار المسموح بها مشافاً إليها نسبة البروز المسموح بها بالأبرار المتكاملة)

نوع الخدمة	الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المتبقي (م ^٢)	الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المتبقي (م ^٢)	الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المتبقي (م ^٢)
مساحة الدور الأرضي (P.P)	٣٧٨٩٠,٥٢٤٥	١٠٢٣٠٧,٢٢٠	٣٧٩٨٨,٣٠٨	٢٠٢٥٩,٢٢٠	٥٤٠٢٩,٢٢٠	١٤٨٥٦,٠٠٠	٩٠٩١٠,٧٧٥	٣٠٥٤٩٥,١٤٣	٧٣٤١٠,١٥٣
إجمالي المساحة المبنية (BUA)	٢٠٤٦٠٨٨,٥٩٤	٤٣١٤٣١,٦١	٩١٥٥٣,٥٩٢	١١٩٣٦٥,٩٦٨	١٤٦٥١٨,٤١٠	٤١٢٨٤,٥٥٨	٤١٢٨٤,٥٥٨	١٢٠٠٤٦٨,٩١٠	٨٤٥٦١٩,٣٨٤
عدد المباني	١٣٩٨٤	١٧١٧	٨٢٦	٢٤٧٧	١٢٢٢	١٠٦٥	٩٦٢٣	٢١٥٣١	٣٨٦٠٠
عدد الوحدات	١٣٩٨٤	١٧١٧	٨٢٦	٢٤٧٧	١٢٢٢	١٠٦٥	٩٦٢٣	٢١٥٣١	٣٨٦٠٠

الرصيد (المسموح والمستخدم والمتبقي) للخدمات بالمجتمع العمراني المتكامل

نوع الخدمة	الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المتبقي (م ^٢)	الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المتبقي (م ^٢)
مساحة الأرض م ^٢	١٣٤٧٢١,٨٨٢	١٨١٠٠,٤٣٨	٣٣٤٤١,٥٧٨	١٠٠٠٠٠	١٣٤٧٢١,٨٨٢	٣٣٤٤١,٥٧٨
مساحة الأرض فدان	٣٢,٠٧	٤,٣٠٩	٧,٩١١	٠,٠٠٠	٣٢,٠٧	٧,٩١١

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠٪)

من مساحتها .

الارتفاع المسموح به للفيلات هو (أرضي + أول + ٢٥٪) من مسطح الدور

الأرضي تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في 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 عن (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 عن (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 للتوقيينات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠م^٢) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛ وبالنسبة للانشطة ذات الطبعه الخاصه 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 على عدد (٢) منطقة (م ؛ ع) وهي تمثل المرحلة السادسة من المشروع وتتقسم إلى :

تبلغ مساحة المباني المسموح بها بالدور الأرضى (F.P) ٤٠,٠٩ فدان بما يعادل ٢١٦٨٤٠٢,٣٥٣م^٢ وتمثل نسبة (٤٠٪) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٥٠,٣٧ فدان بما يعادل ٢٢١١٥٩٨,٣٧٤م^٢ 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 ٢١٨٦٣٥,٦٥٢م^٢ وتمثل نسبة (٤,٤٣٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥,٣٢ فدان بما يعادل ٢٢٢٣٦٩,٥٠٤م^٢ وتمثل نسبة (٥,٣١٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

الاشتراطات البنائيه العامه 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 حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهى - إدارى - فندقى - تعليمى - صحى) .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٢ دور متكرر) .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P عن (٤٠٪) من مساحة المنطقة بعد تطبيق قاعدة الحجوم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به بالمنطقة .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .

يتم الالتزام بقيد الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

الجدول التفصيلي لمساحات مناطق المرحلة السادسة :-

اسم المنطقة	رقم القطعة	المساحة شاملة نصيبها من الطرق الخارجية	
		٢م	فدان
م	١	٢١٩٤٣١,٦٤	٥٢,٢٥
	٢	٣٧٨٨٥,٥٩	٩
	الاجمالي	٢٥٧٣١٧,٢٣	٦١,٢٥
ع	٣	٤٠٧٢٠,٥٣	٩,٧٠
	٤	٨٤٣٤٨,٧٠	٢٠,٠٨
	٥	٣٤٠٢٢,٢١	٨,١٠
	٦	٤٠٧٣,١٨	٠,٩٧
	٧	٥٢٤,٠٣٤	٠,١٢
الاجمالي	١٦٣٦٨٨,٦٥٤	٣٨,٩٧	
الاجمالي المرحلة السادسة	٤٢١٠٠٥,٨٨٤	١٠٠,٢٢	

جدول الارصدة المسموح بها لمنطقة الخدمات بالمشروع ١٠٠,٢٢ فدان :-

مساحة منطقة الخدمات	المساحة المبنية للدور الأرضي (م) FP	إجمالي المساحة المبنية BUA (م) (مساحة المنطقة * ٣٠٪ * ثلاث أدوار)
٤٢١٠٠٥,٨٨٤	١٦٨٤٠٢,٣٥	٣٧٨٩٠٥,٢٩٥

خامسا : الحصة العينية المستحقة للهيئة من إجمالي المساحة المبنية :-

تبلغ المساحات المخصصة للهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروع (كحصة عينية اضافية) مساحة ١٧٧٦٣ م^٢ كمسطحات بنائية (B.U.A) بنشاط تجارى ادارى ومايخصها من حصة فى الارض المقام عليها المبنى (X F.P مقلوب نسبة البناء) بالاضافة الى ١٣٢٢١٨٥ م^٢ مساحات بيعية سكنية كحصة عينية بذات المواصفات الواردة بالعقد ونفيس مواصفات التثقيب المتفق عليها وطبقا للتعاقد المرم بين الهيئة والشركتين فى ٢٠١٥/١٢ ؛ ويكون أماكن الحصة طبقا للجدول التالى :-

الإستعمال	إجمالي المساحة المبنية ٢م "BUA"	المناطق المخصصة لحصة الهيئة
الخدمات (تجارى إدارى)	١٧٧٦٣,٠٠	جزء من المنطقة (م)
سكني	١٣٢١٨٥,٠٠	بالمنطقة (ن)

إجمالي المساحة المبنية بالمنطقة ١٥٥٩٩٤,٠٠ م^٢ و حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٣٢١٨٥,٠٠ م^٢ (فقط ماله و اثنتان و ثلاثون ألف و مائه خمسة و ثمانون متر مربع لا غير) مساحات بيعيه سكنيه كحصة عينية تسلم فى نهاية المشروع بذات المواصفات الواردة بالعقد .

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات الخدمية بالمشروع عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ ادوار متكررة) بعد تطبيق قاعدة الحجم ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٥٠ شخص / فدان كحد أقصى .
- ٥- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة 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 بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (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٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٩- تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركتين بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١٠- تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأصعدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ١١- تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعوير 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 للتعوير بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشترات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش 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 للتعوير باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤- تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعوير على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٩، ١٠، ١١) .
- ١٥- تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعوير بالبرنامج الزمنى المقدم المعتمد من الهيئة .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعوير بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ١٨- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٩- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركتين

أ/ أحمد سالم أحمد محمد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

شحيمة



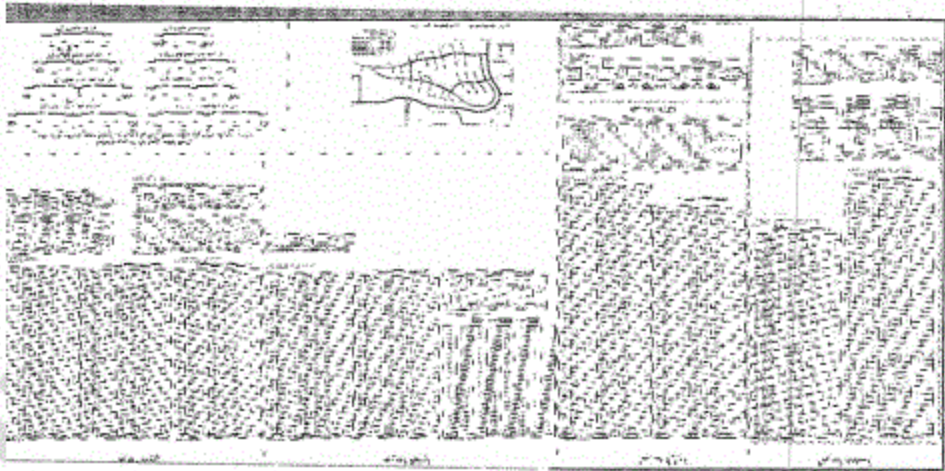
شحيمة

شحيمة

مكرر رقم ٤٦٢



مودة طارق الامير
م. ا. ح.



مكرر رقم ٤٦٢