

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٦٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

باعتتماد 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 بالقرار الوزارى رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠٢١

واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ي) بالمرحلة الخامسة

وجميعها ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ٥٠١,٠٠٩ 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 والمجتمعات 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

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) 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 بمدينة 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 ٢٩,٤١٨ 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 باعتماد 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 باعتماد 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 الشريكتين 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 المعروف ؛

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 مكملة 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 لدراساتها 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 في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

مادة ١٤ - 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 باستصدار القرار الوزاري

باعتدال تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة والمنطقة (هـ)

بالمرحلة الخامسة ؛ واعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (ي)

بالمرحلة الخامسة ضمن المخطط العام 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 (عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪

وخدمات بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة والصادر

بشأنه القرار الوزاري رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧

والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٥١٧ لسنة ٢٠١٨

والقرار الوزاري رقم ٨٨٨ لسنة ٢٠١٨ ؛

والقرار الوزاري رقم ٨٥٥ لسنة ٢٠١٩ ؛

والقرار الوزاري رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠١,٠٩ فدان أي ما يعادل

٢١٠٥٠٢٩,٤١٨ م^٢ وينقسم إلى :

مجتمع عمراني متكامل بمساحة ٤٠٠,٨٧ فدان بما يعادل ٢١٦٨٤٠٢٣,٥٣٤ م^٢

تمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

منطقة خدمات بمساحة ١٠٠,٢٢ فدان بما يعادل ٢٤٢١٠٠٥,٨٨٤ م^٢ 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) :

مرحلة تنمية المشروع	اسم المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة "فدان"	الأجمالي	الإستعمال
المرحلة الأولى	أ	١٣٩٥٩٠,٢٧٠	٣٣,٢٢٩	١١٧,٧٠٧	مجموع سكني متكامل
	ب	١٣٨١٧٧,٨٧٠	٣٢,٨٩٢		
	ج	١٢٣٤٨٦,٠١٣	٢٩,٢٩٥		
	د	٩٣٢٢٢,٤٤٩	٢٢,١٦١		
المرحلة الثانية	هـ	٤٢٩٨٧,٥٢٥	١٠,٢٢٣	٩٩٩١٣٩,٧٢٧	تجاري
	و	١٢٥٢٤٥,٧١٧	٢٩,٨١٤		
	ز	٩٨٧٠٣,٠٨٥	٢٣,٤٩٦		
	ح	١١٨٣٠٢,٨٩١	٢٨,١٦١		
المرحلة الثالثة	ط	١٨٥٤٩٧,٦٦٢	٤٤,١٥٧	٣٣١١٥٩,٠٥٥	تعليم
	ي	١٤٥٦٦١,٢٩٣	٣٤,٦٧٤		
	ك	١٨٦٦٦٠,١٤٧	٤٤,٢٣٨		
	ل	٢٨٦٨٨٨,٤١٤	٦٨,٢٩٢		
المرحلة الرابعة	م	١٦٨٤٠٢٣,٥٣٤	٤٠٠,٨٧٢	٤٧٣١٤٨,٥٦١	استثمار
	ن				
الإجمالي					

يشتمل المجتمع العمراني المتكامل على :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٧٥,١٩ فدان بما يعادل ٢م٧٣٥٩٥٨,٢٦ وتمثل نسبة (٤٣,٧٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٢,٠٧ فدان بما يعادل ٢م١٣٤٧٢١,٨٨ وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٨٠,٠٣١ فدان بما يعادل ٢م٣٣٦٢٠٣,٤٣ وتمثل نسبة (١٩,٩٦٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل ؛ وتشمل المساحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٩١,٧٤٢ فدان بما يعادل ٢م٣٨٥٣٩٧,٤٧ وتمثل نسبة (٢٢,٨٩٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢١,٨٣٩ فدان بما يعادل ٢م٩١٧٤٢,٤٧ وتمثل نسبة (٥,٤٥٪) من إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمراني المتكامل :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني 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 ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م والمسافة بين قطع الأرضى 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 فرد / فدان .

يتم تطبيق نظرية الحجوم على مساحة المجتمع العمرانى المتكامل (السكنية) ويسمح تطبيق الحجوم 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 ١١٨٣٥٥,٥١م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٩٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٢٠,٩٧١ فدان بما يعادل ٢٨٨٠٩٧,٣٣٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٨٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٨,١٩٢ فدان بما يعادل ٣٤٤١٥,١١ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٩٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٥٨,٥٨٨ فدان بما يعادل ٢٤٦١٢٠,٦٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٧٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

جدول تحليل نماذج العمارات بالمنطقة (ج) بالمرحلة الأولى :

جدول تحليل نماذج العمارات بالمنطقة (أ) بالمرحلة الأولى :-

[illegible]

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	القرار	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي مساحة الأرض المخصصة للنموذج م²	الإرتفاع (عدد الطوابق) للنموذج	إجمالي مساحة النموذج م²	نسبة المساحة المبنية في الدور الأرضي BUA	نسبة المساحة المبنية في الدور الأرضي FP
فيلات	نموذج (A-C) فيلات منفصلة	٢٤	١	٤٣٠٥٨,٧٤	٢	١٥٩٠٣,٣٥	٣١٢٠٦,٧٠	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٠ من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (D-M) فيلات منفصلة	٢٩	١	٤٣٠٥٨,٧٤	٢	١٥٩٠٣,٣٥	٣١٢٠٦,٧٠	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٠ من مساحة قطعة الأرض
نماذج سكنية	نموذج سكني G	١١	٤	١٠٦٥٦,١٢	٢,٥٠	٤٧٥٢,٠٠	١١٨٨٠,٠٠	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض طبقاً للقرار الوزاري الصادر في شهر يونيو ٢٠١٨
	نموذج (A) (A-3B)	٧	١	٨٢١٠,٢٨	٢,٥٠	٣٠٨٢,٧٢	٧٧٠٦,٧٩	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٠ من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (B) (B-3B)	١٢	١	١١٢١٠,١٢	٢,٥٠	٤٠٧٨,٩٤	١٠٩٧,٧٦	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٠ من مساحة قطعة الأرض
	نموذج (E) (E-3B) Twin House	٣٥	١	١٨٢٦٤,٦٤	٢,٥٠	٧٢٣٩,٩٦	١٨,٥٩,٩	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٠ من مساحة قطعة الأرض
الاجمالي	الاجمالي	٨٨	٩	٣٦٣٥٠,٢٥	٢,٥٠	١٤٢٩٠,٢٧	٣٥٧٥٥,٦٨	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ١	١٣	٤٨	٥٧٧	١	١٤٧٨٦,٢٢	١٤٧٨٦,٢٢	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ١-١	٤٨	١٤٤	١٤٤	١	٢٤٢٩١,٧٤	٢٤٢٩١,٧٤	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ٣	٤٨	١٤٤	١٤٤	١	٢٤٢٩١,٧٤	٢٤٢٩١,٧٤	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ب	٨	٤٨	٣٨٤	١	١٣٢٨٨,٢٤	١٣٢٨٨,٢٤	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	نموذج ب-١	٤	٤٨	١٩٢	١	١٣٢٨٨,٢٤	١٣٢٨٨,٢٤	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
الاجمالي	نموذج ج	٢	٤٨	٩٦	١	٢٤٢٩,٩٦	٢٤٢٩,٩٦	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
	الاجمالي	١٤٢	١٤٢	١١٨٨٥٥١٥١	١	١١٨٨٥٥١٥١	١١٨٨٥٥١٥١	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة
الاجمالي لنماذج الفيلات و العمارات والنماذج السكنية		١٧١٧	٢٤٦١٢,٠٦٦	١٧١٧	٢٤٦١٢,٠٦٦	١٧١٧	٢٤٦١٢,٠٦٦	لا تزيد المساحة المبنية في الدور الأرضي عن ٢١٥ من مساحة قطعة الأرض المخصصة

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 م²	مساحة الأرض فدان
منطقة خدمات ترفيهية (١)	٣٨٤٢,٨٩٩	٠,٩١٥
منطقة خدمات ترفيهية (٢)	١٠١٠٤,٨٦١	٢,٤٠٥
منطقة ترفيهية مغلقة (٣)	٢٨٥٣,٦٧٨	٠,٩١٧
البوابات (F,P) - عدد ٢ بوابة	٣٠٠,٠٠٠	٠,٧١
الاجمالي	١٨١٠١,٤٣٨	٤,٣٠٨

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

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

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

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٣,٧٢٩ فدان بما يعادل ٥٦٦٦,٠٤ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٨٧٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

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

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

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

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

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

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثانية :

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

طبقاً لجدول النماذج التالى :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات فى النموذج	إجمالى عدد الوحدات فى النموذج	إجمالى مساحة الأرض المخصصة للنموذج م ^٢	ارتفاع (عدد الطوابق) للنموذج	إجمالى مساحة Foot-Print للنموذج م ^٢	إجمالى المساحة المبنية BUA للنموذج م ^٢	نسبة المساحة المبنية فى الدور الأرضى FP
نماذج سكنية	نموذج (٢A & ٢A)	١٥	١	١٥	٥٤٨٣٣,٧٣	٢,٥	٢١١٩٢,١١	٢٩٨٠,٢٨	٧
	نموذج (B-M & B)	٨	١	٨					
	نموذج (٣E & ٣E)	٨٨	١	٨٨					
فيلات	نموذج Twin House	٤٠	٢	٨٠	٢٧١٤٢,٨٧	٢,٥	١٠٥٦٢,٢٤	٢٦٤٠,٥٦٠	٧
	فيلات منفصلة نموذج (C & C)	١٣	١	١٣					
	فيلات منفصلة نموذج (M & M)	١٨	١	١٨					
الإجمالى		١٥٢		١٩٢	٩٧١٤٢,٦٤		٣٧٩٨٨,٢١	٩١٨٥٣,٥٩٢	

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الثانية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٧,٩٦١ فدان بما يعادل ٢٣٣٤٤١,٥٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٥٣٪) من إجمالى 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
الإجمالى	٣٣٤٤١,٥٧٨	٧,٩٦١

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

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة من المشروع ٢٨,١٦١ فدان بما يعادل ٢١١٨٣٠٢,٨٩١ م^٢ وتشتمل على التالى :

تبلغ إجمالى المساحة للأراضى السكنية (عمارات) ١٠,٧١٧ فدان بما يعادل ٢٤٥٠٢١,٣٨ م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٠٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٤٤٤ فدان بما يعادل ٢١٠٢٦٨,١٢٥ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٦٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١,٧٤٥ فدان بما يعادل ٢٧٣٣٢,٣١ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٢٠٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٠,٢٤٤ فدان بما يعادل ٢٤٣٠٣٤,٠٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٣٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٠١١ فدان بما يعادل ٢١٢٦٤٧,٠١ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٦٩٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثالثة :

تبلغ إجمالى المساحة للأراضى السكنية (عمارات) ١٠,٧١٧ فدان بما يعادل ٢٤٥٠٢١,٣٨ م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٠٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة طبقاً لجدول

نماذج العمارات بالمنطقة (و) التالى :

النموذج	نوع المبنى	عدد الوحدات السكنية	إجمالى	مساحة الدور الأرضى	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثانى	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	إجمالى مساحة F.P	مساحة الأرض المخصصة للنموذج	إجمالى مساحة ٢٠ Bt/A
نموذج ٢.١	٢	٤٨	٩٦	١٨٧١,٥٦	١٩١٦,١٤	١٩٢٥,٩٥	١٩٢٥,٩٥	١٩٢٣,٧١	١٩١٧,٢٥	٣٧٤٣,١٢	٨٣١٨,٠٤	٧٢٩٧٤,٥٤
نموذج ٣.١	١٠	٤٨	٤٨٠	١٦٥١,٦٥	١٦٢٣,٥٣	١٦٢٣,٥٣	١٦٢٣,٥٣	١٥٦٧,١١	١٥٢٨,٨٥	١٦٥١٦,٥٠	٣٦٧٠٣,٣٣	٩٦٤٣١,٤٣
إجمالى	١٢	٥٧٦	٥٧٦	٥٧٦						٢٠٢٥٩,٦٢	٤٥٠٢١,٣٨	١١٩٣٦٥,٩٧

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الثالثة :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٤٤٤ فدان بما يعادل ١٠٢٦٨,١٢٥ م^٢ وتمثل نسبة (٤,٩٧٪) من اجمالى مساحة المرحلة الثالثة ؛ وطبقاً للجدول التالى :

المساحة فدان	المساحة م ^٢	المطقة
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 ٣٣١١٥٩,٠٥٥ م^٢

وتشمل على التالى :

تبلغ اجمالى المساحة للأراضى السكنية ٣٢,٦١٦ فدان بما يعادل ١٣٧٠١٨,٢٨٥ م^٢ وتمثل نسبة (٤١,٣٨٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة وتنقسم إلى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٠,٨٤٠ فدان بما يعادل ٣٥٢٩,٨٦ م^٢ وتمثل نسبة (١,٠٧٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٣١,٧٧٦ فدان بما يعادل ١٣٣٤٨٨,٤٢٥ م^٢ وتمثل نسبة (٤٠,٣١٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦,٧٤٣ فدان بما يعادل ٢٨٣٢٥,٩٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٥٥٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٢٥,٧٧٠ فدان بما يعادل ١٠٨٢٥٥,٩٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٢,٦٩٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩,٧٤٤ فدان بما يعادل ٤٠٩٣٤,٩٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٣٦٪) من اجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٩٥٧ فدان بما يعادل ١٦٦٢٣,٩٢٠ م^٢ 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 الأتار) للنموذج	إجمالي مساحة FOOT-PRINT للنموذج م ^٢	إجمالي المساحة المبنية للنموذج م ^٢
نموذج سكني لنموذج (A-M & A)	٢٢	١	٢٢	٢٥٢٠٠,٤٩٩	٢,٥	٩٧٩٤,٠٤٠	٢٧٤٥٤,١٣
نموذج سكني لنموذج (B-M & B)	١٦	١	١٦	١٥٥١٥,١٣٦	٢,٥	٦٠١٤,١٦٠	١٦٩٠٩,٣٣
نموذج سكني لنموذج (C-M & C)	٣٠	١	٣٠	٢٣٥٤٩,٩٩٨	٢,٥	٨٦٣١,٩٠٠	٢٤٢٧٧,١٧
نموذج سكني لنموذج (D-M & D)	٢٠	١	٢٠	١٢٢٩٨,٤٥٦	٢,٥	٤٥٣٤,٤٠٠	١٢٧٥٢,٨٤
نموذج سكني لنموذج (E-M & E)	٣٤	٣	٣٤	١٧٣٥٠,٤٨٩	٢,٥	٩٧٧١,٢٩٠	١٩٠٦٩,٥٥
أيلات منفصلة لنموذج (M- & M)	١٢	١	١٢	٣٥٢٩,٨٦٠	٢	١٤١١,٣٢٠	٢٨٢٢,٩٩
نموذج سكني لنموذج Town House	٥	٤	٢٠	٤٤٨٨,٤٢٧	٢,٥	١٩٩١,٥٠٠	٤٩٥٢,٩٢
نموذج سكني لنموذج Town House	١٢	٦	٧٢	١٥٥٢٤,٨١٣	٢,٥	٧٢١٤,٥٢٠	١٦٦٥٣,٨٤
نموذج سكني لنموذج Twin House	٢٩	٢	٥٨	١٩٥٦٥,١٠٧	٢,٥	٧٦٨٠,٢٢٠	٢١٦٢٨,٤٩
الإجمالي			٤٤٤	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 (عمراني 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 ٢٨٨٣٧,٥٦م^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 ٢٤٤٥٨٤,٨٢م^٢ وتمثل نسبة (٩,٤٢%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٥,٦٥٤ فدان بما يعادل ٢٥٧٦١,١٧م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٩٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣١,٣٠٤ فدان بما يعادل ٢١٣١٥٠,٤٣م^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 التالى :

نوع النموذج	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات للنموذج	إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنموذج م ^٢	الارتفاع (عدد الأدوار) للنموذج	إجمالي مساحة FOOT-PRINT للنموذج م ^٢	إجمالي المساحة المبنية BUA للنموذج م ^٢
نماذج سكنية	نماذج منفصلة نموذج (M) و (M-M & A)	١٤	١	١٤	٢٨٨٣٧,٥٦٢	٢	١١٠٠٩,٨٤	٢٢٠١٩,٦٩
	نموذج (A-M & A)	١٠	١	١٠	١١٣٩٠,٩٠٨	٢,٥	٤٩١٦,٩٨	١٢٢٩٢,٤٦
	نموذج (C)	٣٧	١	٣٧	٢٩٩٥٧,٧٤٧	٢,٥	١٩٠٩٥,٩١	٣٠٢٣٩,٧٧
	نماذج (M-E & M-E) و TW	٥	٢	١٠	٢٦٥٢,٤٩٣	٢,٥	١١٥٥,٤٨	٢٨٨٨,٧٠
عمارات	نموذج TW	٢٠	٢	٤٠	١٢٥٢٩,٢٨٨	٢,٥	٥٥٨٠,٧٢	١٣٥١,٨٠
	الإجمالي			١٨٦	٨٥٣٧٣,٤٢٨		٣٤٧٥٨,٩٣٥	٨١٢٩٢,٤١٥
	نموذج د	١٥	٤٨	٦٨٠	٤٠٦٢٨,٦٧	٦	١٨٢٨٧,٩	١٠٥٦٦٢,٤٠
	نموذج هـ	٥	٣٦	١٨٠	٨٨٤٨,٦٧	٦	٣٤٨١,٩	٢٤٢١٦,٠٠
	نموذج و	٨	٥٤	٤٣٢	٢١٤٩١,٢٠	٦	٩٦٧١,٠٤	٥٨٣٥٣,١٢
	نموذج ز	٢٠	٣٦	٧٢٠	٥٣٨١٣,٢٣	٦	٢٤٢١٦	١٤١١٧٥,٤٠
	الإجمالي			٢٠٥٢	١٢٤٧٨١,٨٧		٥٦١٥١,٨٤	٣٢٩٩٠,٦,٩٢
	إجمالي نماذج الفيلات والعمارات			٢٢٣٨	٢١٠١٥٥,٢٩		٩٠٩١٠,٧٧٥	٤١١٢٩٩,٣٣٥

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

نموذج	عدد العمارات	عدد الوحدات للمساحة	عدد الوحدات للمساحة	مساحة الأرض م ^٢	مساحة مبنى الدور الأول م ^٢	مساحة مبنى الدور الثاني م ^٢	مساحة مبنى الدور الثالث م ^٢	مساحة مبنى الدور الرابع م ^٢	مساحة مبنى الدور الخامس م ^٢	مساحة الأرض م ^٢	مساحة مبنى الدور للمساحة BUA م ^٢
نموذج د	١٥	٤٨	٧٢٠	١٢١٨,٨٦	١١٥٧,٩٤	١١٧٩,٨	١١٦٢,٣٨	١١٦١,١٢	١١٦٤,٠٦	١٨٢٨٢,٩	١٠٥٦٦٢,٤
نموذج هـ	٥	٣٦	١٨٠	٧٩١,٣٨	٨٠٦,٥٢	٨٠٥,٥	٨١٢,٩٤	٨١٥,١	٨٠٦,٧٦	٣٩٨١,٢	٢٤٢١٦
نموذج و	٨	٥٤	٤٣٢	١٢٠٨,٨٨	١٢١٩,٢٦	١٢١٤,١	١٢١٩,٧٤	١٢٢٠,٨٢	١٢١١,٣٤	٩٦٧١,٠٤	٥٨٣٥٣,١٧
نموذج ز	٢٠	٣٦	٧٢٠	١٢١٠,٨	١١٦٤,٦٨	١١٩٣,٧٣	١١٧٢,٤٤	١١٦٨,٣٨	١١٧٢,٦٤	٢٤٢١٦	١٤٦٦٧٥,٤
الإجمالي	٤٨	٢٠٥٢	١٦٠٠	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	٤٤٥٨٤,٨٢١	١٠٥٦٦٢,٤	١٠٥٦٦٢,٤

- المساحة المخصصة للخدمات والمرحلة الخامسة :-

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٠,٦١٣ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٤٤٥٨٤,٨٢ وتُمثل نسبة ٩,٤٢٪ من إجمالي مساحة المرحلة الخامسة طبقاً للجدول التالي :

المنطقة	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الأرض فدان
منطقة خدمات لواجهة بدون تقاسمات (١)	٢٢٧٧٢,٦٦٤	٥,٣٢٦
منطقة خدمات لواجهة بدون تقاسمات (٢)	٢٣٠٥,٦٥١	٠,٥٤٩
منطقة خدمات لواجهة بدون تقاسمات (٣)	٨٠٥٨,٧٠١	١,٩١٨
منطقة خدمات (٤)	٧٩١٥,٦٧٢	١,٨٨٤
منطقة خدمات (٥)	٣٧٨٢,١٣٣	٠,٩٠٠
البوابات (P.P) - بوابة واحدة	١٥٠,٠٠٠	٠,٠٣٦
الإجمالي	٤٤٥٨٤,٨٢١	١٠,٦١٣

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

تم حساب إجمالي المساحات المبينة المسموح بها لتشغيل العمراني المتكامل بواقع (إجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل ٥٠ ٪ X ٤٥٥ X ٥,٤ = ١٢٤٠,٨ فدان)

الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المستخدم للمرحلة الأولى (م ^٢)	الرصيد المستخدم للمرحلة الثانية (م ^٢)	الرصيد المستخدم للمرحلة الثالثة (م ^٢)	الرصيد المستخدم للمرحلة الرابعة (م ^٢)	الرصيد المستخدم للمرحلة الخامسة (م ^٢)	إجمالي المستخدم	الرصيد المتبقي (م ^٢)
٣٧٨٩٠,٥,٢٩٥	١٠,٢٣٠,٧,٢٢٠	٣٧٩٨٨,٢٠٨	٢,٢٥٩,٦٢٠	٥٤٠,٢٩,٣٢٠	٩,٩١٠,٧٧٥	٣,٠٤٩٥,١٤٣	٧٣٤١٠,١٥٣
٢٠,٤٦٠,٨٨,٥٩٤	٤٣١٤٣١,٦١	٩١٨٥٣,٥٩٢	١١٩٣٦٥,٩٦٨	١٤٦٥١٨,٤١٠	٤١١٢٩٩,٣٣٥	١٢,٠٠٤٦٨,٩١٠	٨,٤٥٦١٦,٦٨٤
٦٠,١٣١	٧٢٨٣	٨٢٦	٢٤٧٧	١٢٢٢	٩٦٢٣	٢١٥٣١	٣٨٦٠٠
١٣٩٨٤	١٧١٧	١٩٢	٥٧٦	٧٨٤	٢٢٢٨	٥٠٠٧	٨٩٧٧

الرصيد (المسموح والمستخدم والمتبقي) للخدمات بالمجتمع العمراني المتكامل

إجمالي ٨٨٪ من المشروع (٤٠٠,٨٧٩ فدان)	منطقة الخدمات للمرحلة الأولى (م ^٢)	منطقة الخدمات للمرحلة الثانية (م ^٢)	منطقة الخدمات للمرحلة الثالثة (م ^٢)	منطقة الخدمات للمرحلة الرابعة (م ^٢)	منطقة الخدمات للمرحلة الخامسة (م ^٢)	إجمالي المستخدم	الرصيد المتبقي (م ^٢)
١٣٤٧٢١,٨٨٣	١٨١٠١,٤٣٨	٣٣٤٤١,٥٧٨	١٠,٢٦٨,١٢٥	٢٨٣٢٥,١٢٠	٤٤٥٨٤,٨٢١	١٣٤٧٢١,٨٨٣	٠,٠٠٠
٣٢٠,٧	٤,٣٠٩	٧,٩٦١	٢,٤٤٤	٦,٧٤٣	١٠,٦١٣	٣٢٠,٧	٠,٠٠٠

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 وارتفاع 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 الحجوم 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 للأنشطة ذات الطابع الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

رابعاً - مكونات منطقة الخدمات (٢٠٪) وتمثل المرحلة السادسة من المشروع :

تشمل منطقة الخدمات التى تمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع على عدد (٢) منطقة (م ؛ ع) وهى تمثل المرحلة السادسة من المشروع وتنقسم إلى :

تبلغ مساحة المباني المسموح بها بالدور الأرضى (F.P) ٤٠,٠٩ فدان بما يعادل ٢,٣٥٣,١٦٨م^٢ وتمثل نسبة (٤٠٪) من إجمالى مساحة منطقة الخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٥٠,٣٧ فدان بما يعادل ٢,٣٧٤,١١٥م^٢ وتمثل نسبة (٥٠,٢٦٪) من إجمالى مساحة منطقة الخدمات (تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٤,٤٤ فدان بما يعادل ٢,٦٥٢,٨٦٣م^٢ وتمثل نسبة (٤,٤٣٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥,٣٢ فدان بما يعادل ٢,٥٠٤,٢٢٣م^٢ وتمثل نسبة (٥,٣١٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

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 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 بقيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

الجدول التفصيلي لمساحات مناطق المرحلة السادسة :-

اسم المنطقة	رقم القطعة	المساحة شاملة نصيبها من الطرق الخارجية		الاستخدام
		م ^٢	فدان	
م	١	٢١٩٤٣١,٦٤	٥٢,٢٥	تجاري إداري صحي فندقي ترفيهي
	٢	٣٧٨٨٥,٥٩	٩	تعليمي مدارس
	الاجمالي	٢٥٧٣١٧,٢٣	٦١,٢٥	
ع	٣	٤٠٧٢٠,٥٣	٩,٧٠	تجاري إداري
	٤	٨٤٣٤٨,٧٠	٢٠,٠٨	نادي رياضي
	٥	٣٤٠٢٢,٢١	٨,١٠	نادي اجتماعي
	٦	٤٠٧٣,١٨	٠,٩٧	تجاري إداري
	٧	٥٢٤,٠٣٤	٠,١٢	منطقة خضراء بدون استغلال
	الاجمالي	١٦٣٦٨٨,٦٥٤	٣٨,٩٧	
الاجمالي للمرحلة السادسة		٤٢١٠٠٥,٨٨٤	١٠٠,٢٢	—

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

مساحة منطقة الخدمات	المساحة المبنية للدور الأرضي (م ^٢) FP	إجمالي المساحة المبنية BUA (م ^٢) (مساحة المنطقة * ٣٠٪ * ثلاث أدوار)
٤٢١٠٠٥,٨٨٤	١٦٨٤٠٢,٣٥	٣٧٨٩٠٥,٢٩٥

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

تبلغ المساحات المخصصة للهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروع (حصة عينية إضافية) مساحة ١٧٧٦٣ م^٢ كمسطحات بنائية (B.U.A) بنشاط تجاري إداري وما يخصها من حصة في الأرض المقام عليها المبنى (X F.P مقلوب نسبة البناء) بالإضافة إلى ١٣٢٢١٨٥ م^٢ مساحات بيعية سكنية كحصة عينية بذات المواصفات الواردة بالعقد ونفس مواصفات التشطيب المتفق عليها وطبقاً للتعاقد المرم بين الهيئة والشركتين في ٢٠١٥/١٢ ؛ ويكون أماكن الحصة طبقاً للجدول التالي :-

الإستعمال	إجمالي المساحة المبنية م ^٢ "BUA"	المناطق المخصصة لحصة الهيئة
الخدمات (تجاري إداري)	١٧٧٦٣,٠٠	جزء من المنطقة (م)
سكني	١٣٢٢١٨٥,٠٠	بالمنطقة (ن)

إجمالي المساحة المبنية بالمنطقة ١٥٤٩٨٨ م^٢ وحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٣٢٢١٨٥,٠٠ م^٢ (فقط ماله واثنتان و ثلاثون ألف و مائه خمسة و ثمانون متر مربع لا غير) مساحات بيعية سكنية كحصة عينية تسلم في 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 السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة 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 أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وإن 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 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 للتعمير 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 للتعمير بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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 للتعمير باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤- تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٩، ١٠، ١١) .
- ١٥- تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير بالبرنامج الزمني المقدم المعتمد من الهيئة .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير 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

سجينة



٣٠/٢

موروثیہ کا تحفظ

