

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٨٩ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٦

باعتتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (D1-DC1) جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٢٠,٥٣ فدان بما يعادل ٢٨٦٢٤٠ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد اللوائح والشروط الساتية المرفقة بمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١٢٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ بالموافقة على السير فى إجراءات الشراكة مع شركة بالم هيلز والبدء فى تنفيذ

المرحلة الأولى من المشروع.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على أن يتضمن تعاقب الشراكة لإقامة مشروع واحدة أكتوبر كل من

شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية المسئولة عن تنفيذ المشروع مسئولية متكاملة مع شركة بالم هيلز للتعمير.

وعلى عقد المرحلة الأولى لمشروع واحدة أكتوبر المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الأول) وشركتى بالم هيلز للتعمير

وشركة بالم للتنمية العمرانية (المطور العام) لمشروع واحدة أكتوبر لتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل

(بنظام المشاركة).

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٣٠٠٠ فدان.

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتقاد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة بالم

هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (١ - A) ضمن المرحلة الأولى من المشروع

على مساحة ٣٦٩,٤٤ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر .

وعلى ملحق عقد المرحلة الأولى للمشروع المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم للتنمية العمرانية ، وشركة

بالم هيلز للتعمير لقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل " مشروع باديا واحدة أكتوبر سابقا " .

وعلى تعديل محضر الإستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٥ لقطعة الأرض عاليه لتصبح بمساحة ٢٩٩٤,٩٧٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى كتاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٥١٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٤ بشأن طلب الموافقة على استصدار القرار

الوزاري للمخطط التفصيلي لعدد من المناطق من المشروع ومنها المخطط التفصيلي للمنطقة (D1-DC1) محل الاعتماد .

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لعدد من مناطق المشروع ومنها المناطق محل الاعتماد

الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣١٨٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٩ .

وعلى خطاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٤٠٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٢ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط

التفصيلي محل الاعتماد .

- على كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١ المرفق به لوائح المشروع بعد مراجعتها واعتمادها مع الإفادة بالموقف العقاري والمالي لقطعة الأرض .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة شركة يالم للتنمية العقارية .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من الإذاعات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركتى يالم هيلز للتعمير و يالم للتنمية العمرانية باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (D1-DC1) جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٢٠.٥٣ فدان بما يعادل ٨٦٢٤٠ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٩٩٤.٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لها لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ والمنتجة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (D1-DC1) جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٢٠.٥٣ فدان بما يعادل ٨٦٢٤٠ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٩٩٤.٩٨ فدان) بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة المخصصة لشركتى يالم هيلز للتعمير و يالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً للإستراتيجيات والمخطط العام للمشروع والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركتان بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو إستغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة (٤) : تلتزم الشركتان بمسؤوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط العام المقدمة منهما وتحملهما وحدهما أية تبعات لذلك .

مادة (٥) : تلتزم الشركتان بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا تسليمهما حصصهما العينية في الموانئ للحدائق لذلك وفقاً لما ورد بالعقد المبرم بينهما ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٦) : تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٨) : تلتزم الشركتان بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (٩) : تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١٦) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك 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 للسيارات 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 بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (DI-DCI) جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٢٠.٥٣ فدان بما يعادل ٨٦٢٤٠ م^٢ ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و المادة / شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على قطعة الأرض بمساحة ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق اكتوبر لاقامة مشروع عمراني متكامل و السابق صدور قرار وزاري لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٩٩٤,٩٨) فدان أى ما يعادل ١٢٥٧٨٩٠,٦٣ م^٢.

• مراحل تنفيذ المشروع :-

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٧) مراحل طبقا للاتى :-

١- تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٤٤٨,٠٢ فدان بما يعادل ١٨٨١٧٠٣,٧٨ م^٢ وتشمل على المناطق الاتية :-

- منطقة (A) بمساحة ٤٠٢,١١ فدان بما يعادل ١٦٨٨٨٨٢,٠٣ م^٢

- منطقة (B) بمساحة ٤٥,٩١ فدان بما يعادل ١٩٢٨٢١,٧٥ م^٢

٢- تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٣٩٩,١٣ فدان بما يعادل ١٦٧٦٣٤٧,٩٣ م^٢

٣- تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٣٨٦,١٩ فدان بما يعادل ١٦٢١٩٧٩,٠١ م^٢

٤- تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٦٥,٢٦ فدان بما يعادل ٢٧٩٤١٠,٣٦ م^٢

٥- تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٩٢,٠٩ فدان بما يعادل ٢٤٨٦٧٧١,٢٨ م^٢

٦- تبلغ مساحة المرحلة السادسة ٥٠٤,٢٩ فدان بما يعادل ٢١١٨٠٠,١ م^٢.

أولاً: الميزانية العامة للمشروع:-

١- تبلغ مساحات الاراضى المخصصة للاسكان ١٤٩٧,٤٩ فدان اي ما يعادل ٦٢٢٨٩٤٥٣,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠ ٪ من اجمالي مساحة المشروع

٢- تبلغ مساحات الاراضى المخصصة للخدمات ٤٤٩,٢٥ فدان اي ما يعادل ١٨٨٨٦٨٣٥,٩٩ م^٢ وتمثل نسبة ١٥ ٪ من اجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحات الاراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٤٢١,٧٣ فدان اي ما يعادل ١٧٧١٢٦٨,٦٩ م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٠٨ ٪ من اجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحات الاراضى المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فدان اي ما يعادل ٢٣٢٩٤٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,٠٣ ٪ من اجمالي مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحات الاراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥٦,٥٦ فدان اي ما يعادل ٢٣٧٣٤٨,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة ١,٨٩ ٪ من اجمالي مساحة المشروع

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :-

١- لا تتعدى المساحة المخصصة للاسكان عن ٥٠ ٪ من اجمالي مساحة المشروع .

٢- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين ٨-١٢ ٪ من اجمالي مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتراوح بين ٥ - ١٥ ٪ من اجمالي مساحة المشروع بعد تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣

٣- الكثافة السكانية المسموح بها كحد اقصى ١٢٠ شخص / فدان .

٤- يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية ، مع الالتزام بالقيود المحددة من قبل القوات المسلحة .

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :-

- لا تزيد النسبة البنائية عن ٥٠ ٪ من المساحة المخصصة للاسكان .

- اجمالي النسبة البنائية للاسكان لا تزيد عن ٢٥ ٪ من اجمالي مساحة المشروع .

- الارتفاع المسموح به ارضى ودورين + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الارضى طبقا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨)

- تم تطبيق نظرية الحجوم على المساحة المخصصة للاسكان فى حدود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الارض ٣٦ م طبقا لاجمالى المسطحات المسموح بها بالمشروع B.U.A

- تم تطبيق التيسيرات المعتمدة من مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ بشأن زيادة معامل استغلال الارض السكنى بنسبة ١٠ ٪

- لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع اراضى) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و فى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤ م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .

- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية و بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

- جميع المباني السكنية تحتوى على غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢٥ ٪) من مسطح الدور الارضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ .

- يسمح باقامة بدور بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - اعمال كهربوميكانيك) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الادوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى اولا* .

- يتم الالتزام بعمل مداخل و مخارج البندرمات طبقا للكود المصرى للجراجات و اشتراطات الجهات المعنية .

- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين اراضى الاسكان و اراضى الخدمات .



بالنسبة لأراضى النموذج السكنى :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٤٥ % من اجمالى مساحة قطعة الأرض .
- الارتفاع المسموح به ارضى + اول + ثالى + غرف مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى).
- الارتدادات بالنماذج السكنية المستخدمة بالمشروع (عدا منطقة العمارات)
- نموذج (A) أمامى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .
- نموذج (B) أمامى ٤م - جانبي ٤م (من جانب واحد فقط) - خلفى ٦م .
- نموذج (C) أمامى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .
- نموذج (D) أمامى ٤م - جانبي ١.5م (من الجانبين) - خلفى ٦م ٤ على ان يحد القطعة من الجانبين ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٤م والمعتمد بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) بتاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠١٨ محضر (٢٠) والصادر بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٥٠٥٢٠ بتاريخ ٢٣ / ١٠ / ٢٠١٨ .
- فى حالة ان طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥ م فيتم عمل ردود جانبي ٢,٥ م بدلا من ٣ م وبما لا يتجاوز النسبة البدائية المسموح بها كحد أقصى .

بالنسبة لأراضى العمارات :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٥٠ % من اجمالى المساحة المخصصة للسكان .
- الارتفاع المسموح ارضى ودورين وبتطبيق نظرية الحجم يسمح بزيادة عدد الادوار بما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمشروع وطبقا لاجمالى المساحات المبنية المسموح بها .
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات بما لا يقل عن ٢,٥ م من ارتفاع كل مبنى .

ثانيا: منطقة الاعتماد (D1-DC1) ضمن المرحلة الاولى من مراحل تنفيذ المشروع :-١- ميزانية استثمارات الاراضى ومكونات المنطقة :

- تبلغ مساحة المنطقة (D1-DC1) (منطقة محل الاعتماد) ٢٠,٥٣ فدان اي ما يعادل ٨٦٢٤٠ م^٢ وتكون من الاتي :
- ١- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ١,٣٦ فدان بما يعادل ٥٧٠١,١٢ م^٢ وتمثل نسبة ٦,٦١% من اجمالى مساحة المنطقة
 - ٢- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ٤,٠٢ فدان بما يعادل ١٦٨٦٤,٩٧ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,٥٦% من اجمالى مساحة المنطقة .
 - ٣- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للمسطحات الخضراء ومرات المشاة ١٣,٠٢ فدان بما يعادل ٥٤٦٨١,٦٣ م^٢ وتمثل نسبة ٦٣,٤١% من اجمالى مساحة المنطقة .
 - ٤- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٢,١٤ فدان بما يعادل ٨٩٩٢,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة ١٠,٤٣% من اجمالى مساحة المنطقة .

٢- الاراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمنطقة (D1-DC1) مرحلة الاعتماد :-

- تبلغ الاراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ١,٣٦ فدان بما يعادل ٥٧٠١,١٢ م^٢ وتمثل نسبة ٦,٦١% من اجمالى مساحة المنطقة ووفقا للجداول التالية :-

نموذج العماره	التكرار	مسطح الدور الأرضى FP م ²	المساحات المبنية BUA م ²	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
نموذج D1	2	460.92	3,689.11	أرضى + 7 متكرر	24	48
نموذج D2	1	460.92	4,148.14	أرضى + 8 متكرر	25	25
نموذج D3	1	460.92	5,058.61	أرضى + 10 متكرر	31	31
نموذج E1	1	733.90	7,959.28	أرضى + 10 متكرر	52	52
نموذج E2	1	733.90	6,521.61	أرضى + 8 متكرر	42	42
الإجمالي	6	2,850.56	27,376.75		174	198

٣- المساحة المخصصة للخدمات بمنطقة (D1-DC1) مرحلة الاعتماد :

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاستعمال الخدمى ٤,٠٢ فدان بما يعادل ١٦٨٦٤,٩٧ م^٢ و تمثل نسبة ١٩,٥٦٪ من اجمالى مساحة المنطقة وذلك على قطعتى الارض رقم ٢٧ وقطعة الارض رقم ٢٨ بالمنطقة محل الاعتماد وطبقا للجدول الاتى :-

منطقة الخدمات رقم 37	نموذج	التكرار	مسطح الدور الأرضى FP م ^٢	المساحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
	نموذج AC (A1)	1	1,606.32	4,818.96	أرضى + 2 متكرر
	نموذج AC (A2)	1	1,795.03	5,385.09	أرضى + 2 متكرر
	الإجمالي	2	3,401.35	10,204.05	
مساحة الأرض = مغلوب النسبة البنائية (30%)	2 م 11,337.83				
2.70 فدان					

منطقة الخدمات رقم 38	نموذج	التكرار	مسطح الدور الأرضى FP م ^٢	المساحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
	مطعم/كافيتيريا 1	1	331.37	331.37	أرضى
	مطعم/كافيتيريا 2	1	262.50	262.50	أرضى
	مطعم/كافيتيريا 3	1	363.77	363.77	أرضى
	مطعم/كافيتيريا 4	1	340.50	340.50	أرضى
	مطعم/كافيتيريا 5	1	360.00	360.00	أرضى
الإجمالي	5	1,658.14	1,658.14	1,658.14	
مساحة الأرض = مغلوب النسبة البنائية (30%)	2 م 5,527.13				
1.32 فدان					

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:-

- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين ٨-١٢ ٪ من اجمالى مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتتراوح بين ٥ - ١٥ ٪ من اجمالى مساحة المشروع بعد تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ٢٠٢٣/٥/٢٣ بتاريخ ١٨٠
- يسمح باقامة غرف خدمات بالمسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مسطح الدور الارضى و يرتفع لا يزيد عن (٢,٨٠م) و تستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... الخ) و تتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- تعتمد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى و فى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط و المشروعات اولا .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .
- تلتزم الشركتين باعتماد أنشطة وتنفيذ اراضى الخدمات طبقا للتوقيات الممنوحة للانتهاء من تنفيذ المشروع دون ادى مسؤولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى المطالبة بمهلة اضافية .
- يتم توفير اماكن انتظار سيارات بالدور أو سطحيا بمنطقة الخدمات واما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛
- يمكن استخدام نظرية الهجوم لكل نشاط على حدة و لكل قطعة ارض على حدة وفقا للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط و طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص باس تطبيق نظرية الهجوم و سداد العلوة المقررة .
- يسمح باقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - اعمال كهربوميكانيك) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسؤولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى اولا . .

ثالثاً : - جداول أرصدة مناطق الإسكان من مساحات أراضي والكثافات و المسطحات المبنية بالدور الأرضي F.P. و اجمالي المسطحات المبنية بالادوار السكنية B.U.A. (للمشروع) :

[illegible]

* تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضي F.P. وإجمالي المسطحات المبنية بالأدوار B.U.A السكنية هي الحد المسموح به بخلاف البروزات المسوَّحة، ويختار رصيد وتم التسوية في المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والاعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة .

رابعاً :- جداول أرصدة لمناطق الخدمات من مساحات أراضي (للمشروع) وطبقاً للجدول التالي :-

[illegible]

خامساً :- الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

١- تلويفات عامة :

- تبلغ إجمالي الحصة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة تقدر بـ (٢٥٠٠٠٠) كم^٢ مساحات بنائية B.U.A تجاري اداري يتم تسليمها في نهاية المشروع و ما يخصص من حصة الأرض المقام عليها المبني F.P.P × مقبوض نسبة البناء و ذلك طبقا لما ورد بالبلد الصانع من العقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ بالإضافة الى مساحة (٢٦١١٢١ م^٢) كم^٢ مساحات مساحات بيئية / عمارات سكنية تسلم طبقا لخطاب المطور العقاري العام المؤرخ في ٢٠١٧/٤/١٢ تصنف تشطيب داخلي والخارجي يتم تشطيب كافة الواجهات والشبابيك الالوميتال والاسلام وتركيب المصاعد وتشطيب المناور كاملة والمداخل ووصلات المرافق الداخلية التي يتم اقامتها وتشييدها بقطعة الأرض ؛ وبيدًا تسليمها طبقا لما ورد بالعقد ،وملحقان
- تمت التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقا لرسموات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الاراضي الخاصة بحصة الهيئة و التي سوف ياتي بيانها لاحقا وفقا للموقف التنفيذي و محاضر الاستلام و سيتم رصد و تتم التسوية في المراحل اللاحقة و يتم اعتماد المساحات و الأعداد القطعية عند اعتماد المراحل اللاحقة طبقا لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون ان يعد هذا تعديلا في القرار الوزاري لهذه المرحلة و بشرط عدم عمل اي تعديلات اخرى بالمخطط).
- تم تحديد مواقع و مساحات حصة الهيئة من مراحل تنفيذ المشروع طبقا للقواعد المحددة بالعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ المبهم بين الهيئة والشركتين ،و طبقا لـ

٢- جدول توزيع حصص هيئة المجتمعات العمرانية على مستوى مراحل تنفيذ المشروع:

الملاحظات	المرحلة	النسبة المئوية من إجمالي الحصة %	الرصيد المستطرد (م)	الرصيد المسموح (م) (إجمالي الحصة المئوية المستطردة للهيئة)	
شاملة البروزات المسموح بها إن وجدت وبخلاف حصتها من شرف السطح والبدرومات	نهاية السنة الثامنة	10	37162.00	371621.00	إجمالي المساحة المبنية (BUA) السكني
	نهاية السنة التاسعة	20	74324.00		
	نهاية السنة العاشرة	30	111486.00		
	نهاية السنة الحادية عشر	40	148648.00		
و ما يخصها من حصة في الارض المقام عليها المبنى فقط F.P * مكسوبة نسبة البناء و يتم تسليمها في نهاية المشروع	نهاية المشروع	100	50000.00	50000.00	إجمالي المساحة المبنية (BUA) التجاري/ اداري

الإشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + دورين ويمكن زيادة الارتفاع تطبيقاً لنظرية الحجوم بحد أقصى (٣٦ م) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام بأجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الإسكان B.U.A في جميع الاحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان
- ٣- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (النظائر سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيك) ويمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٤- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح على الا تشكل فى مجموعها وحده سكنية ولا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية طبقاً المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و ١٠ % للمباني الخدمية وفقاً لإشتراطات الهيئة.
- ٧- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ٨- تلتزم السادة / شركتى بالم هيلز للتعبير و بالم للتنمية العمرانية بالقيام بالأتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل و التحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاك التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ.
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابية الصلاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
 - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ والمبرم بين الهيئة والشركتين .

طـرف ثان

طـرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

"أحمد محمد موسى"

مهندس /

بالتفويض عن الشركة - / محمد يحيى عبده
التوقيع
الرقم القومى ٢٧٣٠٧١٣٠١٠٠٠١٩٨

مهندس /





