

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٨ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (D2-V1A) جزء من المرحلة الخامسة بمساحة ٦٥,٥٨ فدان بما يعادل ٢٩,٦٥ ٢٧٥٤٢٧ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (ش.م.م) بنظام المشاركة نظير مقابل نقدى وحصة عينية مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القوائم والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة لهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ بالموافقة على السير فى إجراءات الشراكة مع شركة بالم هيلز والبدء فى تنفيذ المرحلة الاولى من المشروع .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على ان يتضمن تعاليم الشراكة لإقامة مشروع واحة أكتوبر كل من شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) المسئولة عن تنفيذ المشروع مسئولية تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير .

وعلى عقد المرحلة الاولى لمشروع واحة أكتوبر المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة (الطرف الاول) وشركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) (المطور العام) لمشروع واحة أكتوبر بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (نظام المشاركة) .

وعلى محضر التسليم للحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لقطعة الأرض عالية بمساحة ٣٠٠٠ فدان .

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان . وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (A١-١) ضمن المرحلة الاولى من المشروع على مساحة ٢٦٩,٤٤ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر .

وعلى ملحق عقد المرحلة الاولى للمشروع للحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل "مشروع باديا واحة أكتوبر سابقا" . وعلى تعديل محضر الإسكالم للحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٥ لقطعة الأرض عالية لتصبح بمساحة ٢٩٩٤,٩٧٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٠ بشأن طلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى للمخطط التفصيلي للمنطقة (D2-V1A) جزء من المرحلة الخامسة بمساحة ٦٥,٥٨ فدان بصا يصال ٢٧٥٤٢٩,٦٥ م^٢ .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٨٣٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٨ مرفقا به النواتج النهائية من المخطط التفصيلي للمشروع عليه .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٢٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ المرفق به لوائح المشروع بعد مراجعتها واعتمادها مع الإفادة بالوقف العقارى والمالى لقطعة الأرض .

- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لعدد من مناطق المشروع ومنها المناطق محل الاعتناء الواردة إلى قطاع التخطيط والمطروحات برقم (١٢٢٦١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٣٠ .
- وعلى البرنامج الزمني المعدل المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٢ .
- وعلى التعهدات المقدمة والموثقة من رئيس مجلس إدارة شركة بالم للتنمية العمرانية .
- وعلى جدول عمم المتابعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمطروحات بمصلحة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وبالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) بإعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2- V1A) جزء من المرحلة الخامسة بمساحة ٦٥.٥٨ فدان بما يعادل ٢٧٥١٢٩.٦٥ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٩٩٤.٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لها لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة نظير مقابل نفدى وحصة عينية مع هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة السابق لاعتناء 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 لجنة قطاع التخطيط والمطروحات بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٥ والمنتصية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2- V1A) جزء من المرحلة الخامسة بمساحة ٦٥.٥٨ فدان بما يعادل ٢٧٥١٢٩.٦٥ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٩٩٤.٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وبالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة نظير مقابل نفدى وحصة عينية مع هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة السابق لاعتناء المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨) ، وذلك طبقاً للإسراءات والمخطط العام للمشروع والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقته 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 فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة (٤) : تلتزم بالبرنامج الزمني المعدل المعتمد للمشروع على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للمشروع

- مادة (٥) : تلتزم الشركتان بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا تسليمه الحصة العينية في المواعيد المحددة لذلك وفقا لما ورد بالعقد المبرم بينهما ، وفى حالة عدم الإلتزام بذلك يبلغ هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٦) : تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 والمسجلة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها 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 وتعديلاتها والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (٩) : تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يبلغى هذا القرار ويتم إتخاذ 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 إتاحتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢) : تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط 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 الضارر باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2-V1A) جزء من المرحلة الخامسة بمساحة ٦٥,٥٨ فدان بما يعادل ٢٧٥٤٢٩,٦٥ م^٢ ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتعمير العمرانية على قطعة الأرض بمساحة ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق اكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور قرار وزاري لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٩٩٤,٩٨) فدان أي ما يعادل ٢٠١٢٥٧٨٩٠٦,٦٣ م^٢.

مراحل تنفيذ المشروع:-

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

- ١- تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٤٤٨,٠٢ فدان بما يعادل ١٨٨١٧٠٣,٧٨ م^٢ وتشمل على المناطق الاتية:-
 - أ- منطقة (A) بمساحة ٤٠٢,١١ فدان بما يعادل ١٦٨٨٨٨٢,٠٣ م^٢
 - ب- 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 ٢٧٩٤١٠٣,٦٣ م^٢
- ٥- تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٥٩٢,٠٩ فدان بما يعادل ٢٤٨٦٧٧١,٢٨ م^٢
- ٦- تبلغ مساحة المرحلة السادسة ٥٠٤,٢٩ فدان بما يعادل ٢١١٨٠٠١ م^٢.

أولاً: الموزانية العامة للمشروع:-

- ١- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للسكان ١٤٩٧,٤٩ فدان أي ما يعادل ٦٢٢٨٩٤٥٣,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٢- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للخدمات ٤٤٩,٢٥ فدان أي ما يعادل ١٨٨٦٨٣٥,٩٩ م^٢ وتمثل نسبة ١٥% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٣- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء ومرات المشاة ٤٢١,٧٣ فدان أي ما يعادل ١٧٧١٢٦٨,٦٩ م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٠٨% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٤- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فدان أي ما يعادل ٢٢٣٩٤٠٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,٠٣% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٥- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٥٦,٥١ فدان أي ما يعادل ٢٣٧٣٤٨,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة ١,٨٩% من إجمالي مساحة المشروع.

الاشتراطات النهائية العامة للمشروع:-

- ١- لا تتعدى المساحة المخصصة للسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٢- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات لخدمة قاطني المشروع ما بين ٨-١٢% من إجمالي مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتراوح بين ٥-١٥% من إجمالي مساحة المشروع بعد تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥.
- ٣- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان.
- ٤- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقاً للتعادل المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتعمير العمرانية ، مع الالتزام بالقيود المحددة من قبل القوات المسلحة.

الاشتراطات النهائية للمناطق السكنية :-

- لا تزيد النسبة البنائية عن ٥٠% من المساحة المخصصة للسكان.
- إجمالي النسبة البنائية للسكان لا تزيد عن ٢٥% من إجمالي مساحة المشروع.
- الارتفاع المسموح به ارضي ودورين + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من المسطح المسموح بالدور الارضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨)
- تم تطبيق نظرية الحجم على المساحة المخصصة للسكان في حدود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الأرض ٣٦ طبقاً لإجمالي المساحات 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 الأرض السكني بنسبة ١٠%
- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة لاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل متر عرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور المرور ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- جميع المباني السكنية تحتوي على غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢٥% من المسطح المسموح بالدور الارضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨.
- يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصروح بها (التنقل سيارات - مخازن غير تجارية - اصسال كهروميكانيكالى) ويمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الادوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني اولاً
- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجرارات واشتراطات الجهات المعنية.
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين اراضي الاسكان و اراضي الخدمات.

صورة طبق الأصل

أ. م. هادي
م. م. هادي

بالنسبة لاراضي النموذج السكني :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي عن ٤٥ % من اجمالي مساحة قطعة الارض الواحدة .
الارتفاع المسموح به ارضي + اول + ثاني + غرف مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥% من المسطح المسموح بالدور الارضي).
الارتدادات بالنماذج السكنية المستخدمة بالمشروع (عدا منطقة العمارات)
نموذج (A) أمامي ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفي ٦م .
نموذج (B) أمامي ٤م - جانبي ٤م (من جانب واحد فقط) - خلفي ٦م .
نموذج (C) أمامي ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفي ٦م .
نموذج (D) أمامي ٤م - جانبي ١.5م (من الجانبين) - خلفي ٦م ٤ على ان يحد القطعة من الجانبين ممر مشاه معرض لا يقل عن ٤م والمعتمد بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) بتاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠١٨ محضر (٢٠) والصادر بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٥٠٥٢٠ بتاريخ ٢٣ / ١٠ / ٢٠١٨ .
- في حالة ان طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥ م فيتم عمل ردود جانبي ٢,٥ م بدلا من ٣ م و بما لا يتجاوز النسبة البنائية للمسموح بها كحد أقصى .

بالنسبة لاراضي العمارات :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي عن ٥٠ % من اجمالي المساحة المخصصة للسكان .
- الارتفاع المسموح ارضي ودورين وتطبيق نظرية الحجم بسمح بزيادة عدد الادوار بما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمشروع وطبقا لاجمالي المسطحات المبنية المسموح بها .
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات بما لا يقل عن ٢,٥ % من ارتفاع كل مبنى .

ثانيا: منطقة الاعتماد (D2-VIA) ضمن المرحلة الخامسة من مراحل تنفيذ المشروع:-**١- ميزانية استعمالات الاراضي ومكونات المنطقة :**

- تبلغ مساحة المنطقة (D2-VIA) (منطقة محل الاعتماد) ٦٥,٥٨ فدان اي ما يعادل ٢٧٥٤٢٩,٦٥ م^٢ وتتكون من الاتي :
١- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للاستعمال السكني ٢٨,٨٤ فدان بما يعادل ١٢١١١٤,٨٩ م^٢ وتمثل نسبة ٤٣,٩٧% من اجمالي مساحة المنطقة
٢- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للمسطحات الخضراء و مرمرات المشاه ١٧,٩١ فدان بما يعادل ٧٥٢١٦,٠٢ م^٢ وتمثل نسبة ٢٧,٣١% من اجمالي مساحة المنطقة .
٣- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٥,٧٧ فدان بما يعادل ٦٦٢١٤,٤٧ م^٢ وتمثل نسبة ٢٤,٠٤% من اجمالي مساحة المنطقة .
٤- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣,٠٧ فدان بما يعادل ١٢٨٨٤,٢٦ م^٢ وتمثل نسبة ٤,٦٦% من اجمالي مساحة المنطقة .

٢- الاراضي المخصصة للاستعمال السكني بمنطقة (D2-VIA) مرحلة الاعتماد :-

تبلغ الاراضي المخصصة للاستعمال السكني ٢٨,٨٤ فدان بما يعادل ١٢١١١٤,٨٩ م^٢ وتمثل نسبة ٤٣,٩٧% من اجمالي مساحة المنطقة وفقا للجداول التفصيلية الواردة بلوحة المخطط المرفقة وبالاجمالي التالي :-

عدد قطع الاراضي	مساحات الاراضي	F.P	BUA	عدد الوحدات	عدد السكان
٢٩٤	١٢١١١٤,٨٩	٥٤٥٠١,٧	١٦٣٥٠٥,١	٣٧٢	١٦٠٠

الإشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضى + دورين ويمكن زيادة الارتفاع تطبيقاً لنظرية الحجم بحد أقصى (٣٦ م) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام بإجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الإسكان B.U.A في جميع الأحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان
- ٣- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيك) و يمكن 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 في مجموعها وحده سكنية ولا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية طبقاً المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية و تعديلاتها ، و ١٠ % للمباني الخدمية وفقاً لإشتراطات الهيئة.
- ٧- تلتزم شركتى / بالتم هيلز للتصميم وبالم للتنمية العمرانية بالقيام بالاتي :-
 - ❖ تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها.
 - ❖ تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأصدة الإنارة الداخلية لمرات المشاه 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 التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للكثافة المسموح بها 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 بمحاسبة العملاء 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 الرى .
 - ❖ تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - ❖ تتولى الشركتين على نفقتها الخاصة صيانة كافة الأعمال الموضحة بعاليه
- ٨- كما تلتزم الشركتين بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١١- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقا لمرحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- تلتزم الشركة بالفاتون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما و العقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ و المبرم بين الهيئة و الشركتين .

طرف ثان

طرف أول

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

صورة طبق الأصل

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط و المشروعات
ندس /
"احمد ابراهيم محمد"

٤

١



مديرية التخطيط
مجلس إدارة
مجلس إدارة

