

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**قرار وزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٢٦**

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (A6-A7)

جزء من المرحلة الثانية بمساحة ٤٣,٣٧ فدان بما يعادل (٤٨,٤٢م^٢ ١٨٢١٤٨.٤٢م^٢)

والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم ٣٤٩ لسنة ٢٠٢٤

بمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وشركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وبالم للتنمية العمرانية (ش.م.م)

على قطعة الأرض بمساحة إجمالية ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر

لإقامة مشروع عمرانى متكامل السابق اعتماد المخطط العام له

بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ 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 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 القواعد والأشراطات البنائية لمرافق المناطق التخطيطية التفصيلية للمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بهيئته 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 بهيئته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على أن يتضمن تعاليد الشراكة لإقامة مشروع وحدة أكتوبر كل من

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

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

(ش.م.م) وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) (الطرف الثانى) لمشروع وحدة أكتوبر بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر لإقامة

مشروع عمرانى متكامل (نظام المشاركة) .

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

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد 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 التفصيلى للمنطقة (A1-1) ضمن المرحلة الأولى من المشروع

على مساحة ٢٦٩,٤٤ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر .

وعلى ملحق عقد المرحلة الأولى للمشروع للحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة المجتمعات 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 بابيا وحدة أكتوبر سابقاً".

وعلى تعديل محضر الإستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥ لقطعة الأرض عاليه لتصبح بمساحة ٢٩٩٤,٩٧٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٣ باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (A6-A7) جزء من المرحلة الثانية بمساحة ٤٣,٣٧ فدان بما يعادل

١٨٢١٤٨,٤٢ م^٢ ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية

على قطعة الأرض بمساحة ٢٩٩٤,٩٨ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركتى بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٠٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٠

بشأن طلب الموافقة على اعتماد القرار الوزارى للمخطط التفصيلى لعدد من المناطق من المشروع ومنها المخطط التفصيلى للعمل للمنطقة (A6-A7) جزء

من المرحلة الثانية بمساحة ٤٣,٣٧ فدان بما يعادل ١٨٢١٤٨,٤٢ م^٢ .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركتى بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٣٣) بتاريخ

٢٠٢٥/٨/١٨ مرفقا به الوحدات الثلاثية من المخطط التفصيلى للمشروع عاليه .

- على كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٢٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ المرفق به لوائح المشروع بعد مراجعتها واعتمادها مع الإفادة بالموقف العقاري والمالي لقطعة الأرض .
- وعلى الإفادة بمداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لعدد من مناطق المشروع ومنها المناطق محل الاعتماد الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٥٩٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٣٠ .
- وعلى البرنامج الرمزي المعدل لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٢ .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة شركة بالم للتسمية العمرانية .
- وعلى جدول عدم لمانعة من استصدار القرار الوزاري للواقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركتي بالم هيلز للتصميم (ش.م.م) و بالم للتسمية العمرانية (ش.م.م) بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (A6-A7)، جزء من المرحلة الثانية بمساحة (٤٣.٣٧ فدان) بما يعادل (١٨٢١٨.٤٢ م^٢) والسابق صدور القرار الوزاري رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠٢٤ بمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على قطعة الأرض بمساحة إجمالية ٢٩٩٤.٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراي متكامل السابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨) . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد لؤي / نائب رئيس هيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (A6-A7) جزء من المرحلة الثانية بمساحة (٤٣.٣٧ فدان) بما يعادل (١٨٢١٨.٤٢ م^٢) والسابق صدور القرار الوزاري رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠٢٤ بمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركتي بالم هيلز للتصميم (ش.م.م) و بالم للتسمية العمرانية (ش.م.م) على قطعة الأرض بمساحة إجمالية ٢٩٩٤.٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراي متكامل السابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨) . وذلك طبقا للإستراتيجيات والمخطط العام للمشروع والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه للحصر 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 ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

مادة (٤) : تتعهد الشركتان بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة الاعتماد أو التعديل . وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

- مادة (٥) :** تلتزم الشركتان بعدم تعارض التعديلات (و الاعتماد محل هذا القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينهما وبين مالكى **القطريين** **المعدات** **للمشروع** ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركتان بالبرنامج الزمنى المعدل المعتمد للمشروع على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للمشروع .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركتان بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا تسليمه الحصة العينية في المواعيد المحددة لذلك وفقا لما ورد بالصفحة المبرم بينهما ، وفى حالة عدم الإلتزام بذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الغنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والسلمة المتعاقد عليهما والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركتان بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللاحته التنفيذية وتعديلاتها والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى هل ميعاد سدادها .
- مادة (١١) :** تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والفرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركتان بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها (و الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٥) :** تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٦) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرغبة بالقرار الوزاري الصادر بإعداد تعديل المخطط التصليبي للمنطقة (٨٦-٨٧) جزء من المرحلة الثانية بمساحة ٤٣,٣٧ فدان بما يعادل ١٨٢١٤٨,٤٢ م^٢ ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة / شركتي بالم هيلز للتعمير و بالم للتنمية العمرانية على قطعة الأرض بمساحة ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عراني متكامل و المسابق صندوق قرار وزاري لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ و برقم ٣٤٩ لسنة ٢٠٢٤

مساحة المشروع :

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٩٩٤,٩٨) فدان أي ما يعادل ١٢٥٧٨٩٠٦,٦٣ م^٢.

مراحل تنفيذ المشروع :-

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

- تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٤٤٨,٠٢ فدان بما يعادل ١٨٨١٧٠,٣٧٨ م^٢ وتشتمل على المناطق الآتية :-
 - منطقة (A) بمساحة ٤٠٢,١١ فدان بما يعادل ١٦٨٨٨٨٢,٠٣ م^٢
 - منطقة (B) بمساحة ٤٥,٩١ فدان بما يعادل ١٩٢٨٢١,٧٥ م^٢
- تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٣٩٩,١٣ فدان بما يعادل ١٦٧٦٣٤٧,٩٣ م^٢
- تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٣٨٦,١٩ فدان بما يعادل ١٦٢١٩٧٩,٠١ م^٢
- تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٦٥,٢٦ فدان بما يعادل ٢٧٩٤١٠,٣٦٣ م^٢
- تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٥٩٢,٠٩ فدان بما يعادل ٢٤٨٦٧٧,٢٨ م^٢.
- تبلغ مساحة المرحلة السادسة ٥٠٤,٢٩ فدان بما يعادل ٢١١٨٠٠١ م^٢.

أولاً: الميزانية العامة للمشروع :-

- ١- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للإسكان ١٤٩٧,٤٩ فدان أي ما يعادل ٦٢٨٩٤٥٣,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحات المشروع
- ٢- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للخدمات ٤٤٩,٢٥ فدان أي ما يعادل ١٨٨٦٨٣٥,٩٩ م^٢ وتمثل نسبة ١٥% من إجمالي مساحات المشروع.
- ٣- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٤٢١,٧٣ فدان أي ما يعادل ١٧٥٢٢١٨,٦٩ م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٠٨% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٤- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فدان أي ما يعادل ٢٣٢٤٠٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,٠٣% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٥- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٥٦,٥٦ فدان أي ما يعادل ٢٣٧٤٨٠,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة ١,٨٩% من إجمالي مساحة المشروع

الالتزامات البنائية العامة للمشروع :-

- ١- لا تتعدى المساحة المخصصة للإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٢- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات لخدمة قاطني المشروع ما بين ١٢-٨% من إجمالي مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتراوح بين ٥ - ١٥% من إجمالي مساحة المشروع بعد تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥
- ٣- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان .
- ٤- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقاً للتعاهد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتي بالم هيلز للتعمير ويتم للتنمية العمرانية ، مع الالتزام بالقيود المحددة من قبل القوات المسلحة .

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :-

- لا تزيد النسبة البنائية عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان .
- إجمالي النسبة البنائية للإسكان لا تزيد عن ٢٥% من إجمالي مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به أرضي ودورين + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢,٥ من المسطح المسموح بالدور الأرضي طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨)
- تم تطبيق نظرية الحجم على المساحة المخصصة للإسكان في حدود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الأرض ٣٦ طبقاً لإجمالي المساحات المسموح بها بالمشروع B.U.A.
- تم تطبيق التيسيرات المعتمدة من مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ بشأن زيادة معامل استغلال الأرض السكني بنسبة ١٠%
- ألا تزيد أموال البؤكيات المخصصة لاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البؤك وفي حالة زيادة طول البؤك عن ٢٥٠ م يتم صل سر بمرص لا يقل عن (٤ م) وتكون المسافة من محور السر ونهاية البؤك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولانته التنفيذة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للوكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- جميع المباني السكنية تحتوي على غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢,٥) من المسطح المسموح بالدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ .
- يسمح بإقامة بحدود بالمباني السكنية يستخدم بالانتشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكيات) ويمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الادوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني أولاً
- يتم الالتزام بصل محتلف و مخارج البيرومات طبقاً للوكود المصري للجراجات و اشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين أراضي الإسكان و أراضي الخدمات .

صورة ضيق الأصل



بالتنسبة لاراضي الترمودج السكني :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي عن ٤٥ % من اجمالي مساحة قطعة الارض الواحدة .
- الارتفاع المسموح به ارضي + اول + ثلثي + غرف مراقب الخدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المسموح بالدور الارضي).
- الارتدادات بالنماذج السكنية المستخدمة بالمشروع (عدا منطقة العمارات)
 نموذج (A) أمامي ٤م - جانبي ٢م (من الجانبين) - خلفي ٦م .
 نموذج (B) أمامي ٤م - جانبي ٤م (من جانب واحد فقط) - خلفي ٦م .
 نموذج (C) أمامي ٤م - جانبي ٢م (من الجانبين) - خلفي ٦م .
 نموذج (D) أمامي ٤م - جانبي 1.5م (من الجانبين) - خلفي ١م ١ على ان يحد القطعة من الجانبين معر مشاه بعرض لا يقل عن ٤م والمعتمد بتقرير الأمانة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) بتاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠١٨ محضر (٢٠) والصادر بطلب لقطاع 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 وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

بالتنسبة لاراضي العمارات :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي عن ٥٠ % من اجمالي المساحة المخصصة للسكان .
- الارتفاع المسموح ارضي ودورين وتطبيق نظرية الحجم يسمح 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 م من ارتفاع كل مبنى .

ثانيا: منطقة الاعتماد (A6-A7) ضمن المرحلة الثانية من مراحل تنفيذ المشروع:-**١- ميزانية استعمالات الاراضي ومكونات المنطقة :**

- تبلغ مساحة المنطقة (A6-A7) (منطقة محل التعديل) ٤٣,٧٧ فدان اي ما يعادل ١٨٢١٤٨,٤٢ م^٢ وتتكون من الاتي :
- ١- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للاستعمال السكني ١٣,٠٨ فدان بما يعادل ٥٤٩٥٢,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة ٢٠,١٧٪ من اجمالي مساحة المنطقة
 - ٢- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للاستعمال الخدمي ٠,٧٥ فدان بما يعادل ٣١٥٤,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة ١,٧٣٪ من اجمالي مساحة المنطقة
 - ٣- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للمسطحات الخضراء ومرات المشاه ١١,٢١ فدان بما يعادل ٤٧٤٩٤,٧٩ م^٢ وتمثل نسبة ٢٦,٠٧٪ من اجمالي مساحة المنطقة .
 - ٤- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للطرق ١٨,٢٣ فدان بما يعادل ٧٦٥٤٦,٦٧ م^٢ وتمثل نسبة ٤٢,٠٢٪ من اجمالي مساحة المنطقة .
- ٢- **الاراضي المخصصة للاستعمال السكني بمنطقة (A6-A7) منطقة محل التعديل:-**
- تبلغ الاراضي المخصصة للاستعمال السكني ١٣,٠٨ فدان بما يعادل ٥٤٩٥٢,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة ٢٠,١٧٪ من اجمالي مساحة المنطقة ووفقا للجدول التالي :-

العمارة	عدد تكرار نموذج النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات بالنموذج	المساحة الكلية للعمارة السكنية (BUSA) م ^٢	المساحة الكلية للعمارة السكنية (BUSA) م ^٢	مساحة الدور الارضي للنموذج م ^٢	مساحة الدور الارضي للنموذج م ^٢	ملاحظات
Block A5	7	24	168	3,424	23,968	585	4,095	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block B2	1	34	34	4,328	4,328	750	750	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block E4	2	50	100	6,000	12,138	1,678	2,150	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block E5	1	50	50	6,200	6,200	1,090	1,090	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block ES-N	1	50	50	6,200	6,200	1,090	1,090	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block E6	2	50	100	6,000	12,138	1,090	2,180	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block H1	2	68	136	8,400	16,910	1,499	2,999	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block H2	1	68	68	8,751	8,751	1,508	1,508	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block E7	1	50	50	6,000	6,000	1,090	1,090	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Block E8	1	50	50	6,000	6,000	1,078	1,078	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
The Park 1	5	12	60	2,120	10,610	375	1,875	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
The Park 2	5	12	60	2,077	10,385	363	1,815	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
The Park 3	2	12	24	1,904	3,712	371	742	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
Site C-N	2	12	24	1,752	3,424	386	572	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
The Corner C	1	18	18	2,308	2,308	421	421	العمارة تتكون من دور ارضي + ٤ ادوار سكنية + غرف سائق
ROSAFWARD CS-02	2	180	360	12,100	24,656	1,320	2,640	العمارة تتكون من دور ارضي + ١٠ ادوار سكنية + غرف سائق
ROSAFWARD CS	1	45	45	6,181	6,181	357	357	العمارة تتكون من دور ارضي + ١٠ ادوار سكنية + غرف سائق
ROSAFWARD CS-M	1	45	45	6,181	6,181	357	357	العمارة تتكون من دور ارضي + ١٠ ادوار سكنية + غرف سائق
اجمالي	39	1,274	1,274	57,949	112,749	10,749	27,476.34	

سادسا :- الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

١- تنويهاً عامة :

- تبلغ اجمالي الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة تقدر بـ (٢٥٥٠٠٠٠) كمسطحات بنائية B.U.A تجارى ادارى يتم تسليمها في نهاية المشروع و ما يخصها من حصة الارض المقام عليها المبني F.P * مقلوب نسبة البناء و ذلك طبقا لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ بالإضافة الى مساحة (٣٧١٦٢١ م٢) كمسطح مساحات بيعية / عسرات سكنية تسلم طبقا لخطاب المطور العقاري العام المؤرخ في ٢٠١٧/٤/١٢ نصف تشطيب داخلي والخارجي يتم تشطيب كافة الواجهات والشبابيك الألومنيال والسلام وتركيب المصاعد وتشطيب المشاور كاملة والمداخل ووصلات المرافق الداخلية التي يتم اقامتها وتشييدها بقطعة الارض ؛ ويبدأ تسليمها طبقا لما ورد بالعقد .
- تتم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقا لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الاراضي الخاصة بحصة الهيئة و التي سوف ياتي بيانها لاحقا و وفقا للموقف التنفيذي و محاضر الاستلام و يعتبر رصد و تتم التسوية في المراحل اللاحقة و يتم اعتماد المساحات و الاعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة و 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 المبرم بين الهيئة والشركتين .

٢- جدول توزيع حصة هيئة المجتمعات العمرانية على مستوى مراحل تنفيذ المشروع .

الملاحظات	المرحلة	النسبة المئوية من اجمالي الحصة %	الرصيد المستخدم (م٢)	الرصيد المسموح (م٢) (اجمالي الحصة العينية المستحقة للهيئة)	
شاملة البروزات المسموح بها ان وجدت وبخلاف حصتها من غرف المسطح والبروزات	نهاية السنة الثامنة	10	37162.00	371621.00	اجمالي المساحة العينية (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 المبني فقط F.P * مقلوب نسبة البناء و يتم تسليمها في نهاية المشروع	نهاية المشروع	100	50000.00	50000.00	اجمالي المساحة العينية (BUA) التجاري اداري

سابعا :- التعهدات

- ١- تعهد الشركتين المالكيتين بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركه وعمالها وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن
- ٢- تعهد الشركتين المالكيتين بأنه في حاله تضرر احد مالكي الوحدات بالمشروع من اي تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر هذه التعديلات لاغية كان لم تكن

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + دورين ويمكن زيادة الارتفاع تطبيقاً لنظرية الهجوم بحد أقصى (٣٦ م) و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام باجمالي 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 بالانشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - اعمال كهربوميكانيك) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لاجور إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح على الا تشكل في مجموعها وحده مكثبه والا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضي 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 لاشتراطات الهيئة.
- ٧- تتلزم شركتي / بالم هيلز للتصوير وبالم للتنمية العمرانية بالقيام بالاتي :-
 - ❖ تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وسرف حسي وري وكهرباء وتليفون ، غاز وتبريد - باهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها.
 - ❖ تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأصدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاصصال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - ❖ تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية اعتمد رسومات ومواصفات أصل الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - ❖ تركيب كافة محابص النقل و التحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للكثافة المسموح بها و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي 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 المسرية واشترائط الكود السري لتنفيذ.
 - ❖ تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابية العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفية مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - ❖ تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - ❖ تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري .
 - ❖ تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- ٨- تتولى الشركتين على نفقتها الخاصة صيانة كافة الأعمال الموضحة بعاليه كما تتلزم الشركتين بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفني 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 المصري 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 اصال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٢- تتلزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- تتلزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ و المبرم بين الهيئة و الشريحين .

طسرف ثان

صورة ضابقي الاصل

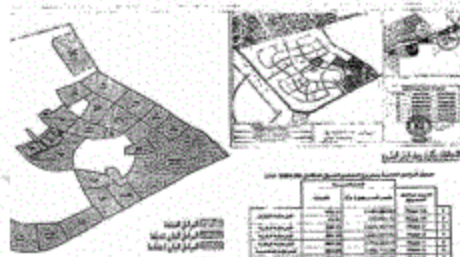
طسرف أول

بالتفويض عن الشركة - / محمد يحيى عبده
التوقيع / محمد يحيى عبده
الرقم القومي / ٢٧٣٠٧١٣١٠٠٤٦٩٨

تدس /



صنعتين



رقم الأرض	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة البناء (م ^٢)	عدد الوحدات	نوع الوحدة	ملاحظات
١	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٢	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٣	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٤	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٥	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٦	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٧	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٨	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٩	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	

رقم الأرض	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة البناء (م ^٢)	عدد الوحدات	نوع الوحدة	ملاحظات
١١	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٢	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٣	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٤	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٥	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٦	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٧	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٨	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
١٩	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	
٢٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١	صناعية	



ملاحظات	الرقم	المساحة (م ^٢)	نوع الوحدة	عدد الوحدات
١	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٢	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٣	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٤	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٥	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٦	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٧	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٨	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
٩	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١
١٠	١٠٠٠	١٠٠٠	صناعية	١

ملاحظات:

١- مساحة الأرض: ١٠٠٠٠ م^٢

٢- مساحة البناء: ١٠٠٠٠ م^٢

٣- عدد الوحدات: ١٠

٤- نوع الوحدة: صناعية

٥- ملاحظات أخرى: ...

شروط البناء:

١- ارتفاع الحد الأقصى: ١٠ متر

٢- مسافة الحد الأدنى من الجدران: ١ متر

٣- ...

التوقيع: ...

الختم: ...



وزارة تخطيط الأصل

