

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٢٩٠ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثانية بمساحة ٣٤٩٥٦٤,٩٦ م<sup>٢</sup> ما يعادل ٨٣,٢٣ فدان وتعديل بعض النماذج بالمرحلة الأولى لقطع الأراضى ٤ و ٥ بمساحة ٢١٥٦٩٢٨٧,٥٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٧٣,٦٤ فدان بالحى السادس بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م بنظام السداد النقدي والعيني لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٤٥٦ لسنة ٢٠٢٤

### 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 للمجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦٩) لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٩٤) لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التوسعية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٦ بالموافقة على بدء التفاوض مع شركة بالم هيلز للتعمير بإتساق التعاليد على

المشروع فى تطوير قطعة الأرض بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ٣٦٨ فدان بمدينة ٦ أكتوبر بشاغل عمرانى متكامل وذلك بنظام البيع بالسداد النقدي

والعيني للهيئة .

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة

٣٦٨ فدان بمدينة ٦ أكتوبر بشاغل عمرانى متكامل بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني للسداد/ شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م ، وعليقا لما تضمنته القرار .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م " لقطعة الأرض بمنطقة

التوسعات الشرقية بمساحة ٣٦٨ فدان بمدينة ٦ أكتوبر بشاغل عمرانى متكامل بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني المخصصة .

وعلى محضر الاستلام للحرق بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٥ لقطعة الأرض بمساحة ١٥٦٩٢٨٧,٥٥ م<sup>٢</sup> برقم ٤ و ٥ بالحى السادس بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة

السادس من أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني والمخصصة للسداد/ شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م .

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٥٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام للمشروع والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركه بالم هيلز للتعمير ش.م.م الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٠٨٦٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٥

متممنا طلب استصدار القرار الوزارى لجزء من المرحلة الثانية من المشروع عاليه .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر برقم (٢٠٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٨ لإلانة بولف كامل لقطعة الأرض عاليه .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٨٩٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٣ والمرفق به لولف كامل لقطعة الأرض .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركه بالم هيلز للتعمير ش.م.م الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٢٤٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٦ متممنا

طلب استصدار القرار الوزارى لجزء من المرحلة الثانية وكذلك تعديل بعض النماذج بالمرحلة الأولى للمشروع عاليه مرفقا به النسخ النهائية .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر برقم (٤٦٤٤٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٢ مرفقا به النسخ النهائي للمخطط بعدد ٧

لوحات للمرجعه والتوقيع من قبل السادة المختصين بجهز المدينة .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٦٣٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٥ مرفقا به اللوحات النهائية من المخطط

بعد المرجعه والإعتماد .

- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الضمنية و استصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٧٩٧٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣٠ .
- وعلى البرنامج الرئسي السابق اعتماد بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٩ تنفيذ مكونات المشروع .
- وعلى النوتة الضريبية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي (القطن المالي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بهيئة .
- وعلى التصديقات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض محل القرار .
- وعلى جدول عدم الامتاعة من استصدار القرار الوزاري للواقع من القطعات و الإذارات المختصة بهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م بإعتقاد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الثانية بمساحة ٣٤٩٥٦٤.٩٦ م٢ ما يعادل ٨٣.٢٣ فدان وتعديل بعض الشوارع بالمرحلة الأولى لقطع الأراضي ٤ و ٥ بمساحة ١٥٦٩٢٨٧.٥٥ م٢ بما يعادل ٣٧٣.٦٤ فدان بالحي السادس بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المختصة بنظام السداد النقدي والعيني لأقامة مشروع عمراني متكامل والسابق لصناده بالقرار الوزاري رقم ١٤٥٦ لسنة ٢٠٢٤ . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٨٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٩ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

### " تفسير "

- مادة (١) :** يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الثانية بمساحة ٣٤٩٥٦٤.٩٦ م٢ ما يعادل ٨٣.٢٣ فدان وتعديل بعض الشوارع بالمرحلة الأولى لقطع الأراضي ٤ و ٥ بمساحة ١٥٦٩٢٨٧.٥٥ م٢ بما يعادل ٣٧٣.٦٤ فدان بالحي السادس بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المختصة لشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م بنظام السداد النقدي والعيني لأقامة مشروع عمراني متكامل والسابق إعتياده بالقرار الوزاري رقم ١٤٥٦ لسنة ٢٠٢٤ . وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٨ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإنترام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل . وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطني الوحدات في المشروع . وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط . وفي حالة التخديم من الخارج واستخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة . وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة (٦) :** تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني والنوعية الحسابية المعتمدان للمشروع على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة بالبرنامج الزمني
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمسئلة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللجنة التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن . ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي هل ميهاه سدادها.
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض من ومراجعة البرنامج الزمني المعتمد والنوعية الحسابية المعتمدة . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاعتماد رسومات وتسميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرانجات وتعديلاته
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به ببيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٥) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندسين / شريف الشرييني



**الشروط المرهفة**

بإقرار الوزراء المرافق باعتماد جزء من المرحلة الثانية بمساحة ٣٤٩٥٦٤,٩٦ م<sup>٢</sup> ما يعادل ٨٣,٢٣ فدان و كذلك تعديل بعض التماذج بالمرحلة الأولى بالمخطط التصديقي وذلك للمشروع المقام على قطعي الأرض ٤ و ٥ بالحي المساحات بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر بمساحة ٣٧٣,٦٤ فدان بما يعادل ١٥٦٩٢٨٧,٥٥ م<sup>٢</sup> والمخصصة للسادة / شركة بالم هيلز للتصوير ش.م.م بنظام السداد النقدي والعيني بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٢ لإقامة مشروع عمراني متكامل والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ١٤٥٦ بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام للمشروع والمخطط التصديقي للمرحلة الأولى .

**مساحة المشروع:**

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٧٣,٦٤) فدان أي ما يعادل ٢,١٥٦٩٢٨٧,٥٥ م<sup>٢</sup>.

**أولاً : مراحل المشروع:**

- يُقسم المشروع إلى ثلاثة مراحل بيئها كالتالي (شاملة تصويبها من الخدمات والطرق الخارجية والداخلية والمناطق المفتوحة):
- تبلغ مساحة المرحلة الأولى من المشروع ١٢٠,١٣ فدان أي ما يعادل ٢,٥٠٦٦٥١,٩٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٢,٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة جزء من المرحلة الثانية " قيد الاعتداد" من المشروع ٨٣,٢٣ فدان أي ما يعادل ٣,٤٩٥٦٤,٩٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٢,٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة جزء من المرحلة الثانية " سيتم اعتماده لاحقاً" من المشروع ٤١,٦٥ فدان أي ما يعادل ٢,١٧٤٩٤٩,٩٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١١,١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة المرحلة الثالثة من المشروع ١٢٨,١٢ فدان أي ما يعادل ٢,٥٣٨١٢٠,٧١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٤,٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

**ثانياً : مكونات المشروع :**

**أ- يتكون المشروع مما يلي:**

- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (عمرات) ٨٢,٥٨ فدان أي ما يعادل ٣,٣٤٦٨٣,٠٠٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٢,١٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (فيلات) ٤٣,٥٠ فدان أي ما يعادل ٢,١٨٢٦٩٩,٦٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١١,٦٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإجمالي منطقة الإسكان (عمرات - فيلات) ١٢٦,٠٨ فدان أي ما يعادل ٢,٥٢٩٥٢٩,٧٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٣,٧٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات ٣٠,٠٦ فدان أي ما يعادل ٢,١٢٦٠٢٦,٨٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٨,٠٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٠٤,٨٦ فدان أي ما يعادل ٢,٤٤٠٤٢٧,١٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٨,٠٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٦,٧٣ فدان أي ما يعادل ٢,٧٠٢٦١,٠٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤,٤٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٩٥,٩٦ فدان أي ما يعادل ٢,٤٠٣٠٤٢,٧٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٥,٦٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

**ب- الأرصدة لكامل المشروع:**

طبقاً لشروط التخصيص:-

| المسوح به | النسبة من المشروع | مساحة الأرض م <sup>٢</sup> | النسبة المئوية للمسوحه F.P % | النسبة المئوية للاراضي F.P م <sup>٢</sup> | عدد الأبرار   | إجمالي المساحات البنائية (BUA) م <sup>٢</sup> |
|-----------|-------------------|----------------------------|------------------------------|---|---------------|---|
| سكني      | ٢٢%               | ٧٨١٢٣,٧٨                   | ٢٥%                          | ٢١٢٢١,٨٩                                  | أرضي + موردين | ١١٧٦٦٥,٧٧                                     |
| خدمات     | ٢٢%               | ١٨٨٢١٤,٥١                  | ٢٣%                          | ٥١٢٤٢,٣٥                                  | أرضي + موردين | ١١٧٤٨٣,٠٦                                     |

| المساحات المخصصة للمسوح به | إجمالي المساحة المخصصة للمسوح به | إجمالي المساحة البنائية المستقلة من المرحلة الأولى وثانيتها | إجمالي مساحة الدور الأرضي | إجمالي مساحة الدور الأرضي المستقلة | إجمالي مساحة الدور الأرضي المستقلة | إجمالي مساحة الدور الأرضي المستقلة | إجمالي مساحة الدور الأرضي المستقلة |
|----------------------------|----------------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| سكني                       | ٧٨١٢٣,٧٨                         | ٢١٢٢١,٨٩  | ٢١٢٢١,٨٩                  | ٢١٢٢١,٨٩                           | ٢١٢٢١,٨٩                           | ٢١٢٢١,٨٩                           | ٢١٢٢١,٨٩                           |
| خدمات                      | ١٨٨٢١٤,٥١                        | ٥١٢٤٢,٣٥  | ٥١٢٤٢,٣٥                  | ٥١٢٤٢,٣٥                           | ٥١٢٤٢,٣٥                           | ٥١٢٤٢,٣٥                           | ٥١٢٤٢,٣٥                           |

**ج- الاشتراطات البنائية العامة للمشروع:**

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- المساحة المخصصة للخدمات من ٨ إلى ١٢ % من إجمالي مساحة قطعة الأرض محل الاعتماد.
- يمكن تطبيق نظرية الهجوم بما لا يتعدى معامل اشغال ٠,٧٥ على أن يتم الفصل تماماً بين المساحات المستقلة والغير مستقلة.
- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مضافة من محور البلوك وفي حال زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر عبر البلوك بخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ م على الا تزيد المسافة من محور هذا العمر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م طبقاً للقانون الموحد رقم (١١٩) سنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- يتم ترك رصود ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بين حد العياني والرصيف.

يسمح بعمل غرف سطح تستغل كخدمات للمبنى السكنية بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من المسطح المسموح به بالدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة ١٠٤ من قانون البناء الموحد وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها. يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات السطحية.

الكثافة طبقاً للمقتن المالي المسموح به للمشروع.

يتم حساب النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على أساس مساحة القطعة التي تحقق نسبة الواجهة للعرض (٢/١).

المسافة بين عوارض المشروح وفتحات أي مشروح مجاور أن وجد لا تقل عن ٥٠ متر شاملة العروض الطرق والارتدادات.

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بجلسة مجلس الإدارة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ والمحدث بجلسة مجلس الإدارة رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معامل الاستغلال ١٠٪ للمباني السكنية والخدمية.

يتم تطبيق نظرية الحجم مع الالتزام بعدم الاستغلال أو الربط بين المسطحات المبنية والغبر مبنية بالانوار المتكررة حال عدم استكمال كامل الدور بأي شكل من أشكال الاستغلال.

الالتزام بقيود الارتفاع المقررة من قبل هيئة عليات القوات المسلحة.

#### ١- الاشتراطات البنائية للاستخدام السكني:

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات السطحية.

يسمح بعمل غرف سطح تستغل كخدمات للمبنى السكنية بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من المسطح المسموح به بالدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة ١٠٤ من قانون البناء الموحد وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها.

#### الاشتراطات للفيئات منفصلة - توين هاوس- اللون والنماذج السكنية:

لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠٪ من مساحتها للفيئات المنفصلة، و٤٥٪ للفيئات شبة المتصلة (توين هاوس) والمتصلة (تاون هاوس) وكذا النماذج السكنية.

الارتداد لا يقل عن (٤م اسامي- ٣م جاتبي- ٦م خلفي) للفيئات (منفصلة - شبه متصلة-متصلة).

الارتفاع أرضي + أول للفيئات ويسمح بإقامة غرف أسطح خدمية (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨، وتعديلاتها وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة.

ولا يقل الارتداد عن (٤م اسامي- ٤م من جنب واحد - ٦م خلفي) للوحدات المتصلة بسور للقطعة طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر أكتوبر لسنة ٢٠١٨.

وحد أن طول الواجهات أقل من ٢٢.٥ م يتم عمل ردود جاتبي ٢.٥ م بدلاً من ٣ م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المقررة.

تم عمل النموذج السكني تاون هاوس برودو اسامي ٤م - جاتبي مصمت - ٦م خلفي مع وجود ممر بعرض ٦م يفصل بين تلك القطع لتصبح أقل مسافة مبنية بين المباني ٦م تطبيقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٣ لشهر ديسمبر لسنة ٢٠١٨.

#### اشتراطات العمارات السكنية:

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للعمارات.

الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضي- دورين متكرر) ويسمح بتطبيق نظرية الحجم ليصبح الارتفاع (أرضي + ٣ أدوار متكررة) بدون غرف أسطح، وبما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة.

يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضري بحيث لا تقل المسافة بين العمارات عن ٦ متر في حالة الواجهات المصنفة ٨ متر في حالة وجود فتحات بالواجهة وبما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى من كل جهة في جميع الأحوال.

ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد الرصيف للطريق الداخلي حتى حد الكتلة (حد المبنى).

ترك مسافة لا تقل عن ٤ متر بعد الرصيف للطريق الخارجي حتى حد الكتلة (حد المبنى).

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة وحدود الجار.

يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيك).

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري واشتراطات الجهات المعنية.

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع.

- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين أراضي الإسكان وأراضي الخدمات.

**ثالثا: المخطط التصفيي للمرحلة الأولى "تم الاعتماد":**

**أ- جبرائية استعمالات الأراضي للمرحلة الأولى :**

- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (عسارات) ٢٢,٣٧ فدان اي ما يعادل ٩٣٩٦٩,٢ وتمثل نسبة ١٨,٥٤٧ % من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (فيلات) ١٩,٤٣ فدان اي ما يعادل ٨١٥٩١,٩٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٦,١٠٤ % من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإجمالي منطقة الإسكان (عسارات - فيلات) ٤١,٨ فدان اي ما يعادل ١٧٥٥٦١,١٨٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٤,٦٥١ % من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات ١٣,٢٣٤ فدان اي ما يعادل ٥٥٥٨٤,٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٠,٩٧١ % من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٣٤,٥٨ فدان اي ما يعادل ١٤٥٢٤٤,٧٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٨,٦٦٨ % من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٧,٢٦ فدان اي ما يعادل ٣٠٤٧٢,٣٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٦,٠١٤ % من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٢٣,٧٦ فدان اي ما يعادل ٩٩٧٨٩,٣٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٩,٦٩٦ % من اجمالي مساحة أرض المشروع.

**ب- المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الأولى :**

- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإجمالي منطقة الإسكان (عسارات - فيلات) ٤١,٨ فدان اي ما يعادل ١٧٥٥٦١,١٨٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٤,٦٥١ % من اجمالي مساحة أرض المشروع وتتضمن الي:
- مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (عسارات) ٢٢,٣٧ فدان اي ما يعادل ٩٣٩٦٩,٢ وتمثل نسبة ١٨,٥٤٧ % من اجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً للتجدول التالي:

| جدول التمايز المعماري للعسارات السكنية |                    |              |                     |                      |                    |                                 |                                 |                  |                                       |
|--|--------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| نوع                                    | ملاحظات            | عدد العسارات | نوع التوزيع         | عدد الوحدات والتوزيع | إجمالي عدد الوحدات | مساحة التوزيع (م <sup>٢</sup> ) | مساحة التوزيع (م <sup>٢</sup> ) | نسبة التوزيع (%) | إجمالي مساح التوزيع (م <sup>٢</sup> ) |
| SB                                     | واجهة جانبية موصلة | ٢            | أرضي - أول و الثاني | ١٠                   | ٢٠                 | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٩,٠٢٨                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| SB-Mirror                              | واجهة جانبية موصلة | ٣            | أرضي - أول و الثاني | ١٠                   | ٣٠                 | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٩,٠٢٨                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| NS                                     | واجهة جانبية موصلة | ٢٩           | أرضي - أول و الثاني | ١١                   | ٣١٩                | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٩,٠٢٨                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| NS-Mirror                              | واجهة جانبية موصلة | ٣٢           | أرضي - أول و الثاني | ١١                   | ٣٥٢                | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٩,٠٢٨                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| PS                                     | واجهة جانبية موصلة | ٢١           | أرضي - أول و الثاني | ٨                    | ٢٠٨                | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٣,٠٠٤                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| PS-Mirror                              | واجهة جانبية موصلة | ٢١           | أرضي - أول و الثاني | ٨                    | ٢٠٨                | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٣,٠٠٤                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| SB                                     | واجهة جانبية موصلة | ١١           | أرضي - أول و الثاني | ٧                    | ٧٧                 | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٣,٠٠٤                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| NS-Mirror                              | واجهة جانبية موصلة | ٢            | أرضي - أول و الثاني | ٧                    | ١٤                 | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٣,٠٠٤                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| NS                                     | واجهة جانبية موصلة | ٨            | أرضي - أول و الثاني | ٨                    | ٦٤                 | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٣,٠٠٤                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| PS-Mirror                              | واجهة جانبية موصلة | ١            | أرضي - أول و الثاني | ٨                    | ٨                  | ٢٤٧,٥٧                          | ١٢٣,٠٠٤                         | ٥٢,٦١٤           | ٢٧٨,٠٤١                               |
| الإجمالي                               |                    |              |                     |                      | ١٣٣٦               |                                 |                                 |                  |                                       |





مساحات الاراضي المخصصة لإقامة قطع اراضي (نماذج سكنية - فيلات متصلة) ١٢٤٦٥٥٩,٠٨ م<sup>٢</sup> وطبقاً للجدول التالي:

| ممثل | رقم قطعة | تصريح | التصنيف | مساحة قطعة الارض و | عدد الدور | عدد الوحدات | مساحة تصاريح (م <sup>٢</sup> ) |                     |                     | نسبة التغطية % |
|------|----------|-------|---------|--------------------|-----------|-------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
|      |          |       |         |                    |           |             | مساحة الدور السكني             | مساحة الدور التجاري | مساحة الدور الصناعي |                |
|      | 1001     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1002     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1003     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1004     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1005     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1006     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1007     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1008     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1009     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1010     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1011     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1012     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1013     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1014     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1015     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1016     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1020     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1021     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1042     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1043     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1050     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1051     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1072     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1073     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1074     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1075     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1131     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1132     | TH-2  | مصلحة   | 1278.96            | 6         | 6           | 604.59                         | 583.09              | 189.28              | 1376.96        |
|      | 1147     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1312     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1313     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1314     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1315     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1316     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1317     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1318     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1319     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1320     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1321     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1322     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1323     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1324     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1325     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1326     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1327     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1328     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1329     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1330     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1331     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1332     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      | 1333     | TH-1  | مصلحة   | 854.84             | 4         | 4           | 406.17                         | 388.36              | 125.62              | 920.15         |
|      |          |       |         | 46658.08           | 218       | 218         | 22094.28                       |                     |                     | 50118.79       |

**مناطق التعديل بالمرحلة الأولى**

| جدول مناطق التعديل بالمرحلة الأولى |         |         |         |                                    |
|------------------------------------|---------|---------|---------|------------------------------------|
| معدل                               |         | المناطق |         | المعدل                             |
| الرقم                              | النموذج | الرقم   | النموذج |                                    |
| ١٢٧٨                               | HB      | ١٢٧٨    | MB      | ١                                  |
| ١٢٨١                               | HB      | ١٢٨١    | MB      | ٢                                  |
| ١٢٥٠                               | NB      | ١٢٥٠    | NB      | ٣                                  |
| ١٢٥١                               | NB      | ١٢٥١    | NB      | ٤                                  |
| ١٠٩٢                               | فيلا B' | ١٠٩٢    | فيلا C' | ٥                                  |
| ١٠٩٤                               | فيلا B' | ١٠٩٤    | فيلا C' | ٦                                  |
| ١١٤٥                               | فيلا B  | ١١٤٥    | فيلا C  | ٧                                  |
| ١١٨٦                               |         | ١١٨٦    |         | اجمالي عدد الوحدات                 |
| ١٧٥٥٧٨                             |         | ١٧٥٥٦١  |         | اجمالي مساحة الأسفل م <sup>٢</sup> |

**عدد الوحدات بالمرحلة الأولى (بم الأمتار):**

| الوحدات السكنية للمرحلة الأولى |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| ٢١٩                            | اجمالي عدد الوحدات ( فيلات )  |
| ١٢٦٧                           | اجمالي عدد الوحدات ( عسارات ) |
| ١١٨٦                           | اجمالي عدد الوحدات السكنية    |

**٥- جداول استحصالات الأراضي لجزء من المرحلة الثانية (بم الأمتار):**

- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (عسارات) ٣,٤٧٧ فدان أي ما يعادل ١٤٦,٠٣,٥٤ وتمثل نسبة ٤,١٧٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (فيلات) ٣٠,٣٧٦ فدان أي ما يعادل ١٢٧,٥٨,٢٥ وتمثل نسبة ٣٦,٤٩٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإجمالي منطقة الإسكان (عسارات - فيلات) ٣٣,٨٥٣ فدان أي ما يعادل ١٤٢,١٨٣,٧٩ وتمثل نسبة ٤٠,٦٧٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات ٠,٠٠٢ فدان أي ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٠,٠٠٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٨,١٦٦ فدان أي ما يعادل ٧٦٢٩٧,١١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢١,٨٢٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢,٢٥٣ فدان أي ما يعادل ٩٤٦٢,٢٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢,٧١٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء ومرات المشاة ٢٨,٩٥٥ فدان أي ما يعادل ١٢١٦١٢,٧٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٤,٧٩٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

**٦- المساحة المخصصة للاستعمال السكني لجزء من المرحلة الثانية (بم الأمتار):**

- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإجمالي منطقة الإسكان (عسارات - فيلات) ٣٣,٨٥٣ فدان أي ما يعادل ١٤٢,١٨٣,٧٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٠,٦٧٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى:
  - مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المباني السكنية (عسارات) ٣,٤٧٧ فدان أي ما يعادل ١٤٦,٠٣,٥٤ وتمثل نسبة ٤,١٧٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً للجدول التالي:

| نموذج     | ملاحظات                  | عدد الأبراج | تكرار النموذج | عدد الوحدات بالنموذج | اجمالي عدد الوحدات | مساحة الدور الأرضي م <sup>٢</sup> | المساحة الكلية (م <sup>٢</sup> ) BUA | الاجمالي مسطح الدور الأرضي للنموذج FP بالمشروع | النسبة المئوية المساحة الكلية للنموذج BUA (%) |
|-----------|--------------------------|-------------|---------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| NB        | وادي جارية مسمنة         | ١           | ١             | ١١                   | ١١                 | ٢١٧,٥٧                            | ١٢٩,٠٢٨                              | ١٧٢٢,٨٥  | ٦٥١,٤   |
| NB-Mirror | وادي جارية مسمنة         | ١           | ١             | ١١                   | ١١                 | ٢١٧,٥٧                            | ١٢٩,٠٢٨                              | ١٧٢٢,٨٥  | ٥٥٦١,١٢                                       |
| PB        | وادي جارية مسمنة         | ٣           | ٣             | ٢٤                   | ٢٤                 | ٢٨٢,٥١                            | ١١٢,٠٠٤                              | ٨٤٧,٥٣   | ٣٢٩,٠١٢                                       |
| PB-Mirror | وادي جارية مسمنة         | ٣           | ٣             | ٢٤                   | ٢٤                 | ٢٨٢,٥١                            | ١١٢,٠٠٤                              | ٨٤٧,٥٣   | ٣٢٩,٠١٢                                       |
| HB        | بويد شمك بالوادي الجديدة | ٥           | ٥             | ٣٥                   | ٣٥                 | ٣٠٨,٦١                            | ١٢٢,٨٤                               | ١٥٤١,٠٥  | ٦١٤٤,٦  |
| MB        | بويد شمك بالوادي الجديدة | ٢           | ٢             | ٢٤                   | ٢٤                 | ٢١٦,٥١                            | ١٢٥,٠٠٤                              | ٩٧٥,٥٣   | ٣٧٥,٠١٢                                       |
| الاجمالي  |                          | ٢٢          | ٢٢            | ٢٠٦                  | ٢٠٦                | ٢٤٢٢,٥٢                           | ٧٢٦,٩١٧                              | ٧٢٦,٩١٧  | ٢٩٢,٧٠٨                                       |











**ثالثاً: الاشتراطات العامة لمناطق الخدمات بالمشروع:**

- نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين ٨-١٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ويسمح بزيادتها لتصل إلى ١٥ % طبقاً للتيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمعدّسة بالقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥.
- يتم الالتزام بتحقيق ارتفاعات تبلغ ٦ متر من جميع الجهات داخل أراضي الخدمات.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة.
- يسمح بتفويض غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠ % (١٠ % معلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي على أن تستقل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (إبلر - سالام - غرف مساعد - اغطية التكييفات ....) وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- يسمح بإنشاء دور البندرم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البندرم على أن يستقل بالأنشطة المصرح بها لدور البندرم (جراجات - مخازن غير تجارية - اصعلا كهروميكانيكال).
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الأرض.
- تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة أولاً.

**رابعاً: جدول المقننات المالية:**

| نوع الإسكان                           | معدل الاستغلال<br>لحقة الأرض | مساحة الأرض<br>متر مربع | الخص منطحات بنائية<br>مسموح بها (BUA) م <sup>٢</sup> | الخص ملقن ماني مسموح به<br>المشروع (م.م.أ.أ) (م <sup>٢</sup> ) | الخص ملقن ماني مسموح به<br>للمشروع (تترا يوم) | عدد السكان المسموح به<br>في المشروع |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--|--|---|-------------------------------------|
| فيلات متوسطة ارتفاع<br>(أرضي + دورين) | ٠,٧٠                         | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦              | ١١٣٩٦٠,٦٧  | ٠,٦٥   | ١٠٠١٣٧٢,١١                                    | ٢٤٤٥٠,٠٠                            |

تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. واستشاري المشروع بمسئولتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إنشائها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما، ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك، وفي ضوء التوتة الحسابية المعتمدة للمشروع.

**خامساً: الأرصدة المرحلية الأولى - وجزء من المرحلة الثانية - محل الاعتماد:**

| الإسكان | الخص منطحات بنائية<br>مسموح بها (BUA) م <sup>٢</sup> | الخص ملقن ماني مسموح به<br>المشروع (م.م.أ.أ) (م <sup>٢</sup> ) | الخص ملقن ماني مسموح به<br>للمشروع (تترا يوم) | الخص ملقن ماني مسموح به<br>للمشروع (تترا يوم) | الخص ملقن ماني مسموح به<br>للمشروع (تترا يوم) |
|---------|--|--|---|---|---|
| الإسكان | ٣١٢٢٢,٨٩   | ٣١٢٢٢,٨٩   | ١٤٣٣٠,٤٧                                      | ١٤٣٣٠,٤٧                                      | ٤٤٩٩١,٤٧                                      |
| الخدمات | ١١٧٤٦٥,٧٧  | ١١٧٤٦٥,٧٧  | ١٢٩٤٦٧,٣٢                                     | ١٢٩٤٦٧,٣٢                                     | ٨٧٦٨٥,٠١                                      |
|         | ٥٤٤٤٤,٣٥   | ٥٤٤٤٤,٣٥   | ٧٠١١٧,٤٤                                      | ٧٠١١٧,٤٤                                      | ١٨٢٢١,٤٩                                      |
|         | ١١٩٤١٣,٠٦  | ٣٢٨٨٠,٦٧   | ٤٥٧٢,٩٠                                       | ٤٥٧٢,٩٠                                       | ٢٤٤٢٢٨,٤٤                                     |

**سادساً: العينة العينية للهيئة المختصة بالصراية الجموية:**

- فيما يخص حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة يتم تدقيق المساحات المذكورة في الجدول التالي وفقاً للموقف التنفيذي ومحاضر الاستلام وتمت تسوية رقمية للمساحات في المراحل اللاحقة حسب رسومات الرخصة المعتمدة وبما لا يخالف المخطط المعد.
- يتم الالتزام بتسليم العينة للهيئة طبقاً لما ورد بالتعاقد المبرم مع الشركة.
- الوحدات السكنية المخصصة كحصة للهيئة لا تشمل البروزات المسموح بها إن وجدت وبخلاف حصتها من غرف السطح والبندرمات وما يخص تلك الوحدات من حصة بالأرض المقام عليها المبني (FP x مقلوب نسبة البناء).
- تقوم اللجان المختصة باستلام حصة الهيئة بتدقيق تلك المساحات وفقاً للتراخيص المعتمدة وطبقاً للقواعد المطبقة في هذا الشأن.

١- جدول الأرصدة الاجمالية للحصة العينة الخاصة بالهيئة طبقاً للتفصيل:

| رقم | نوع البناء          | مساحة السطح التجاري | المساحة التجارية | المساحة التجارية | المساحة التجارية | المساحة التجارية |
|-----|---------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ١   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٧   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٨   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٩   | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٠  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١١  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٢  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٣  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٤  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٥  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٦  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٧  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٨  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ١٩  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٠  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢١  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٢  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٣  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٤  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٥  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٦  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٧  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٨  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٢٩  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٠  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣١  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٢  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٣  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٤  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٥  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٦  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٧  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٨  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٣٩  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٠  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤١  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٢  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٣  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٤  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٥  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٦  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٧  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٨  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٤٩  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٠  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥١  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٢  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٣  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٤  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٥  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٦  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٧  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٨  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٥٩  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٠  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦١  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٢  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٣  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٤  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٥  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٦  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٧  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٨  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        |
| ٦٩  | فيلات متوسطة ارتفاع | ١٠٩٩٨٧,٠٢٦          | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١٣٩٦٠,٦٧        | ١١               |



٣- جدول المسطحات البنائية المستخدمة كحصة عينة للهيئة لجزء من المرحلة الثانية:

| رمز الأستان                       | رقم الكتلة | النوع | رقم الوحدة | النوع                   | عدد الاكوار             | المساهمة المبنية في BUA                                | ملاحظات |
|-----------------------------------|------------|-------|------------|-------------------------|-------------------------|--|---------|
| قاعات متصلة لمرحلة الثانية        | ٢٠٠٧       | TH-١  | ١          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٢٢,٢٠   |         |
|                                   |            |       | ٢          |                         |                         | ٢٢٢,٢٠   |         |
|                                   |            |       | ٣          |                         |                         | ٢٢٢,٢٠   |         |
|                                   | ٢٠٦٥       | TH-٢  | ١          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٥٠,٨٢   |         |
|                                   |            |       | ٢          |                         |                         | ٢٥٠,٨٢   |         |
|                                   |            |       | ٣          |                         |                         | ٢٥٠,٨٢   |         |
|                                   |            |       | ٤          |                         |                         | ٢٥٠,٨٢   |         |
|                                   |            |       | ٥          |                         |                         | ٢٥٠,٨٢   |         |
|                                   |            |       | ٦          |                         |                         | ٢٥٠,٨٢   |         |
|                                   | ٢١٧٢       | TH-١  | ١          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٢٢,٢٠   |         |
|                                   |            |       | ٢          |                         |                         | ٢٢٢,٢٠   |         |
|                                   |            |       | ٣          |                         |                         | ٢٢٢,٢٠   |         |
| ٢٢١٤                              | TH-١       | ١     | متصلة      | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٢٢,٢٠                  |  |         |
|                                   |            | ٢     |            |                         | ٢٢٢,٢٠                  |  |         |
|                                   |            | ٣     |            |                         | ٢٢٢,٢٠                  |  |         |
| ٢٢٥٦                              | TH-١       | ١     | متصلة      | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٢٢,٢٠                  |  |         |
|                                   |            | ٢     |            |                         | ٢٢٢,٢٠                  |  |         |
|                                   |            | ٣     |            |                         | ٢٢٢,٢٠                  |  |         |
|                                   |            | ٤     |            |                         | ٢٢٢,٢٠                  |  |         |
| قاعات متصلة لمرحلة الثانية        | ٢٠٤١       | C     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٥٢,٠٣   |         |
|                                   | ٢٠٨٢       | A     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٤٩,٢٢   |         |
|                                   | ٢٠٨٢       | A     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٤٩,٢٢   |         |
|                                   | ٢٠٩٨       | C     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٥٢,٠٣   |         |
|                                   | ٢١٢١       | E     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٦,١٠   |         |
|                                   | ٢١٣٧       | C     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٥٢,٠٣   |         |
|                                   | ٢١٥١       | C     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٥٢,٠٣   |         |
|                                   | ٢١٥٥       | A'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٤٩,٢٢   |         |
|                                   | ٢٢٠٤       | D'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠   |         |
|                                   | ٢٢٠٣       | D'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠   |         |
|                                   | ٢٢٢٦       | D'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠   |         |
|                                   | ٢٢٢٧       | D'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠   |         |
|                                   | ٢٢٢٦       | D'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠   |         |
|                                   | ٢٢٢٦       | E     | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٦,١٠   |         |
|                                   | ٢٢٢١       | D'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠   |         |
|                                   | ٢٢٤٢       | D'    | -          | متصلة                   | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠   |         |
| ٢٢٦٢                              | D'         | -     | متصلة      | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠                  |  |         |
| ٢٢٦٢                              | D'         | -     | متصلة      | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٧,٠٠                  |  |         |
| ٢٢٧٠                              | E'         | -     | متصلة      | ارضى + اول + جزء من دور | ٢٦٦,١٠                  |  |         |
| المرحلة الثانية<br>المرحلة الاولى | ٢٢٨١       | PB'   | صارات      | ارضى + اول + ثاني وثالث | ١٠٨١٠,٢٠                | بدون غرف ائساح و يوجد بها قاعات<br>في الواجهة الجانبيه |         |
|                                   | ٢٢٨٢       | PB    | صارات      | ارضى + اول + ثاني وثالث | ١١٣٠٠,٠٤                |  |         |
|                                   | ٢٢٩٥       | MB    | صارات      | ارضى + اول + ثاني وثالث | ١٢٥٠٠,٠٤                |  |         |
| اجمالي الصارات<br>الاصلي          |            |       |            |                         |                         | ٣٥١٠,١٢  |         |
| اجمالي الصارات<br>الاصلي          |            |       |            |                         |                         | ١٤٣٢٠,٣٢   |         |

صورة ضيق الأصل

المفوض عن الشركة: محمد يحيى عبده السيد  
الصفة: مفوضاً عن الشركة  
الرقم القومي: ٢٧٣٠٧١٣٠١٠٠١٩٨  
التوقيع: محمد يحيى عبده




### الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به للمباني هو (أرضي + درين متكرر) ويسمح بتطبيق نظرية الحجم ليصبح الارتفاع (أرضي + ٣ أدوار متكررة) بدون غرف أسطح، وبما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمحدث بالقرار (١٩١ لسنة ٢٠٢٤ - ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني والخدمي بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي وكذا زيادة نسبة الخدمات ل ١٥% بدلاً من ١٢% ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- ٣- تتعهد شركة **بالم هيلز للتصميم ش.م.ج** واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المسقط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات.
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - رتود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة.
- ٥- يسمح بإقامة دور البديوم بدون مسنوليه جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح لدور البديوم والمساحات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- ٦- لا يجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الرتود.
- ٧- تتعهد الشركة ألا يتم الاستغلال أو الربط بين المساحات المبنية والغير مبنية بالأدوار المتكررة (حال عدم استكمال كامل الدور) بأي شكل من الأشكال وأن يتم متابعة ذلك دورياً من قبل جهاز المدينة.
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبرار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي 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 الأرضي طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة.
- ٩- تتلزم شركة **بالم هيلز للتصميم ش.م.ج** بالقيام بالآتي :-
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغزل وتوصيلهم بالمباني، على نفقتها، وبذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة.
  - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليط والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة.
  - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
  - تركيب كافة محابس الغزل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المفرطة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة الصلاص وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن.
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 أعمال 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.
- ١٠- تتلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١١- تتلزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة.

- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكويد المصري للجراجات وتعديلاته.  
١٣- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .  
١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.  
١٥- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

المفوض عن الشركة: محمد يحيى عبده السيد  
الصفة: مفوضاً عن الشركة  
الرقم القومي: ٢٧٣٠٧١٣٠١٠٠١٩٨  
التوقيع: 

طرف اول

نائب رئيس الهيئة  
لفنظام التخطيط والمشروعات

التوقيع: أحمد إبراهيم محمد



الهيئة  
الرقابية  
للتنظيم  
والتحكم  
في  
القطاعات  
الاقتصادية  
والمالية  
والمصرفية  
والتأمينية  
والتجارية  
والتربوية  
والتعليمية  
والتقنية  
والمعلوماتية  
والتواصلية  
والتقنية  
والمعلوماتية  
والتواصلية



