

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٣/٤/٢٠٢٤

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (D6-VI)

بمساحة (٤١,٠٠٤ فدان) بما يعادل (١٧٢٣٨٦,٣٨ م^٢)

الواقعة ضمن المرحلة الأولى من المخطط العام لقطعة الأرض

البالغ مساحتها (٢٩٩٤,٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر

المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة

مع هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١
بالموافقة على السير فى إجراءات التعاقد فى ظل ما انتهت إليه اللجنة المشكلة بالقرار
الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠١٧ بالموافقة على التقسيم (المالى - الفنى) المقدم
من الشركة لمساحة ٣٠٠٠ فدان تمثل المرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١
بالموافقة على أن يتضمن تعاقداً للشراكة لإقامة مشروع واحة أكتوبر كل من شركة
بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية المسنولة عن تنفيذ المشروع مسنولة
تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير ؛

وعلى عقد المرحلة الأولى لمشروع واحة أكتوبر المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١
بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الأول) وشركتى بالم هيلز
للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية (المطور العام) لمشروع واحة أكتوبر بتخصيص
قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل
(بنظام المشاركة) ؛

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

وعلى القرار 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 (١ - A١) ضمن المرحلة الأولى من المشروع على
مساحة ٢٦٩,٤٤ فدان وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد المرحلة الأولى للمشروع المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل
من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم للتنمية العمرانية ، وشركة بالم هيلز
للتعمير لقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع
عمرانى متكامل "مشروع باديا - واحة أكتوبر سابقاً" ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٦) بتاريخ ٢٣/١/٢٠٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمنطقة (1A-1) ضمن المرحلة الأولى وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات (1B-1) و(1C-1) بإجمالى مساحة ٢٧,٢٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل السابق صدور القرار الوزارى له برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٢٩٥) بتاريخ ٩/٣/٢٠٢٣ المتضمن أن المساحة النهائية لقطعة الأرض هي ١٢٥٧٨٩٠٦,٦٢٨ م^٢ بما يعادل ٢٩٩٤,٩٧٧ فدان والمرفق به كارت وصف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٥٥٥) بتاريخ ٩/٧/٢٠٢٣ بشأن طلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى للمخطط التفصيلى لعدد من مناطق المشروع ومنها المنطقة (D6-V1) محل الاعتماد ؛

وعلى خطاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٥٦٤) بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى محل الاعتماد ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لعدد من مناطق المشروع ومنها المنطقة محل الاعتماد الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧١٨) بتاريخ ١٨/١/٢٠٢٤ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٧٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢١ المرفق به لوحات المشروع بعد مراجعتها واعتمادها مع الإفادة بالموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض ؛ وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من شركة بالم للتنمية العمرانية ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (D6-VI) بمساحة ٤١,٠٤ فدان بما يعادل ١٧٢٣٨٦,٣٨م^٢ الواقعة ضمن المرحلة الأولى من المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لهما لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٣ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

تفسير:

مادة ١- يعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة (D6-VI) بمساحة ٤١,٠٤ فدان بما يعادل ١٧٢٣٨٦,٣٨م^٢ الواقعة ضمن المرحلة الأولى من المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام

المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام 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 المخصص لهما قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القاطنين فقط، وفى حالة التخديم من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بمسئوليتيها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط العام المقدمة منهما وتحملها وحدهما أية تبعات لذلك .

مادة ٥- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا تسليمها حصتها العينية فى المواعيد المحددة لذلك وفقاً لما ورد بالعقد المبرم بينهما ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد قصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتقاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) 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 يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار



الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (D6-VI)

جزء من المرحلة الأولى بمساحة (٤١,٠٤ فدان) بما يعادل (١٧٢٣٨٦,٣٨ 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
بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل
والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩٩٤,٩٨ فدان أى ما يعادل
١٢٥٧٨٩٠,٦,٦٣ م^٢.

مراحل تنفيذ المشروع :

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٧) مراحل طبقاً للآتى :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٤٤٨,٠٢ فدان بما يعادل ١٨٨١٧٠٣,٧٨ م^٢
وتشمل المناطق الآتية :

منطقة (I A) بمساحة ٤٠٢,١١ فدان بما يعادل ٦٨٨٨٨٢,٠٣ م^٢.

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

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٣٩٩,١٣ فدان بما يعادل ٦٧٦٣٤٧,٩٣ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٣٨٦,١٩ فدان بما يعادل ٦٢١٩٧٩,٠١ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٦٥,٢٦ فدان بما يعادل ٢٧٩٤١٠,٣,٦٣ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٥٩٢,٠٩ فدان بما يعادل ٤٨٦٧٧١,٢٨ م^٢.

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

أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

١- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للإسكان ١٤٩٧,٤٩ فدان أى ما يعادل
٦٢٨٩٤٥٣,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع.

٢- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للخدمات ٤٤٩,٢٥ فدان أى ما يعادل
١٨٨٦٨٣٥,٩٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع.

٣- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٤٢١,٧٣ فدان أى ما يعادل ١٧٧١٢٦٨,٦٩م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٠٨%) من إجمالى مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فداناً أى ما يعادل ٢٣٩٤٠٠٠م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٠٣%) من إجمالى مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥٦,٥١ فدان أى ما يعادل ٢٣٧٣٤٨,٥٣م^٢ وتمثل نسبة (١,٨٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

١- لا تتعدى المساحة المخصصة للإسكان (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
٢- نسبة الأراضى المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتراوح بين (٥-١٥%) من إجمالى مساحة المشروع بعد تطبيق التنسييرات والحوافز بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ .
٣- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .

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

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
إجمالى النسبة البنائية للإسكان لا تزيد عن (٢٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
الارتفاع المسموح به أرضى ودورين + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
تم تطبيق نظرية الحجم على المساحة المخصصة للإسكان فى حدود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الأرض ٣٦ طبقاً لإجمالى المسطحات المسموح بها بالمشروع B.U.A .

تم تطبيق التيسيرات المعتمدة من مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ بشأن زيادة معامل استغلال الأرض السكنى بنسبة ١٠٪ .
ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

جميع المباني السكنية تحتوى على غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ يسمح بإقامة بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيك) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

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

بالنسبة لأراضى النموذج السكنى :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .
الارتفاع المسموح به أرضى + أول + ثانى + غرف مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) .

الارتدادات بالنماذج السكنية المستخدمة بالمشروع (عدا منطقة العمارات) :

نموذج (A) أمامى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .

نموذج (B) أمامى ٤م - جانبي ٤م (من جانب واحد فقط) - خلفى ٦م .

نموذج (C) أمامى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .
نموذج (D) أمامى ٤م - جانبي ١,٥م (من الجانبين) - خلفى ٦م .
على أن يحد القطعة من الجانبين ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٤م والمعتمد
بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٧
محضر (٢٠) والصادر بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٠٥٢٠)
بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٣
فى حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م فيتم عمل ردود جانبي ٢,٥م
بدلاً من ٣م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

بالنسبة لأراضى العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠%) من إجمالى المساحة
المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح أرضى ودورين وبتطبيق نظرية الحجم يسمح بزيادة عدد
الدور بما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمشروع وطبقاً لإجمالى المسطحات
المبنية المسموح بها .
يتم ترك ردود حول مباني العمارات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى .
ثانياً - منطقة الاعتماد (D6-VI) ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنفيذ المشروع :
١- ميزانية لاستعمالات الأرضى ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحة المنطقة (D6-VI) (منطقة محل الاعتماد) ٤١,٠٤ فدان أى ما يعادل
٢١٧٢٣٨٦,٣٨م^٢ وتتكون من الآتى :

- ١- تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) ١٥,٩١ فدان
بما يعادل ٢٦٦٨٢٢م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٧٦%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٢- تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للاستعمال الخدمى ٠,٤١ فدان بما يعادل
٢١٧١٠م^٢ وتمثل نسبة (٠,٩٩%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١٣,٣٧ فدان بما يعادل ٢٥٦١٤٦,٩٤ م^٢ وتمثل نسبة (٣٢,٥٧%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق ١١,٣٦ فدان بما يعادل ٢٤٧٧٠٧,٤٣ م^٢ وتمثل نسبة (٢٧,٦٧%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمنطقة (D6-VI) مرحلة الاعتماد :

تبلغ الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (قطع الأراضى) ١٥,٩١ فدان بما يعادل ٢٦٦٨٢٢ م^٢ وتمثل نسبة ٣٨,٧٦% من إجمالى مساحة المنطقة ووفقاً للجدول التفصيلية الواردة بلوحة المخطط المرفقة وبالإجمالى التالى :

عدد السكان	عدد الوحدات	BUA	FP	مساحات الأراضى	عدد قطع الأراضى	النموذج السكنى
٩١٢	٢١٢	٩١,٥٧٥	٣٠,٥٢٥	٦٦,٨٢٢	١٤٠	

٣- المساحة المخصصة للخدمات بمنطقة (D6-VI) مرحلة الاعتماد :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى ٠,٤١ فدان بما يعادل ١٧١٠ م^٢ وتمثل نسبة ٩٩% من إجمالى مساحة المنطقة وذلك على قطعة الأرض رقم ٣٢ بالمنطقة محل الاعتماد .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتسروح بين ٥-١٥% من إجمالى مساحة المشروع بعد تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠%) من مسطح الدور الأراضى وبارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) وتستخدم هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... الخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

تتعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أو لا .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
تلتزم الشركتان باعتماد أنشطة وتنفيذ أراضي الخدمات طبقاً للتوقيتات الممنوحة للانتهاء من تنفيذ المشروع دون لئنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى المطالبة بمهلة إضافية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٥٠ م^٢) مبانى مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛ وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة فيتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يمكن استخدام نظرية الحجم لكل نشاط على حدة ولكل قطعة أرض على حدة وفقاً للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص بأسس تطبيق نظرية الحجم وسداد العلاوة المقررة .

يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

رابعاً - جداول أرصدة مناطق الإسكان من مساحات أراضى والكثافات والمسطحات

المبنية بالدور الأرضى F.P. وإجمالى المسطحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A (للمشروع) :

جدول الأرصدة (المسحوق والمقيد) للاستخدام السكنى من تاريخه فى مشروع الخوض العمرانى المتكامل ٢٩٩٤.٩٨ فدان

البيد	الرصيد الكلى المسحوق	الرصيد المستخدم للمناطق 1A-1 - 1B-1 1C-1 - 1D-1 من المرحلة الأولى (المستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق A6-A7 جزء من المرحلة الثانية (الجارى إنشائها)	الرصيد المستخدم للمناطق الخدمات 20 جزء من المرحلة الأولى (المستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق V3A من المرحلة الأولى (المستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق V3B من المرحلة الأولى (مستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق V6-V7 بالمرحلة الثانية (الجارى إنشائها)	الرصيد المستخدم للمناطق V2-V3 بالمرحلة الثانية (الجارى إنشائها)	إجمالى المستخدم	الرصيد المتبقى
إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P.) م ²	3,144,727	179,457	25,546	0	28,532	20,785	30,525	40,842	325,687	2,819,040
إجمالى المساحة المبنية (B.U.A) م ²	9,434,180	746,171	154,220	0	85,595	62,355	91,575	122,526	1,262,442	8,171,738
إجمالى عدد السكان	359,396	13,132	5,478	495	813	606	912	1,337	22,773	336,624
إجمالى عدد الوحدات	83,581	3,054	1,274	115	189	141	212	311	5,296	78,285
مساحة الأرض المخصصة للإسكان (م ²)	6,289,453.32	386,058.00	51,092.50	0.00	63,404.00	46,106.00	66,622.00	88,767.00	702,269.00	5,587,184.32

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P. وإجمالى المسطحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A هي الحد المسموح به بخلاف البروزات المسموحة ، ويعتبر رصيد وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة .

خامساً - جداول أرصدة لمناطق الخدمات من مساحات أراضى (للمشروع) وطبقاً

للجدول التالى :

البيد	الرصيد الكلى المسحوق	الرصيد المستخدم للمناطق 1A-1 - 1B-1 1C-1 - 1D-1 من المرحلة الأولى (المستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق A6-A7 جزء من المرحلة الثانية (الجارى إنشائها)	الرصيد المستخدم للمناطق الخدمات 20 جزء من المرحلة الأولى (المستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق V3A من المرحلة الأولى (المستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق V3B من المرحلة الأولى (مستعد)	الرصيد المستخدم للمناطق V6-V7 بالمرحلة الثانية (الجارى إنشائها)	الرصيد المستخدم للمناطق V2-V3 بالمرحلة الثانية (الجارى إنشائها)	إجمالى المستخدم	الرصيد المتبقى
إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P.) م ²	3,144,727	179,457	25,546	0	28,532	20,785	30,525	40,842	325,687	2,819,040

ملحوظة :- الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

١ - تلويفات عامة :

- تبلغ اجمالى الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مسجلة تقدر بـ (٢٥٠٠٠٠ م²) كمسطحات بنائية B.U.A تجارى ادارى يتم تسليمها فى نهاية المشروع و ما يخصها من حصة الأرض المقام عليها المبنى F.P. × مطلوب نسبة البناء و ذلك طبقا لما ورد بالبيد السابع من العقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ بالإضافة الى مساحة (٣٧١٦٦٦١ م²) كمسطح مساحات بيعية / عسارات سكنية تسلم طبقا لخطاب المطور العقاري العام المؤرخ فى ٢٠١٧/٤/١٢ نصف تشطيب داخلى والخارجى يتم تشطيب كافة الواجهات والشبابيك الاوومنتال والسلام وتركيب المصاعد وتشطيب المناور كاملة والمداخل ووصلات المرافق الداخلية التى يتم إقامتها وتشبيدها بقطعة الأرض ، ويبدأ تسليمها طبقا لما ورد بالعقد .
- تتم التسوية الرسمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقا لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لطبق الاراضى الخاصة بحصة الهيئة و التى سوف يتنى بياتها لاحقاً و وفقاً للموقف التلغيفي و محاضر الاستلام و يخطر رصيد و تتم التسوية فى المراحل اللاحقة و يتم اعتماد المساحات و الأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة و طبقا لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون ان يعد هذا تحديلاً فى القرار الوزاري لهذه المرحلة و بشرط عدم حمل اي تعديلات اخرى بالمخطط) .
- تم تحديد مواقع و مساحات حصة الهيئة من مراحل تنفيذ المشروع طبقا للقواعد المحددة بالمعقد المؤرخ فى 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 (م)	الرصيد المسموح (م) (اجمالي الحصة المئوية المستحقة للهيئة)	
شاملة البروزات المسموح بها ان وجدت وبخلاف حصةها من غرف السطح والـ .. و ..	نهاية السنة الثالثة	10	37182.00	371821.00	اجمالي السلسلة المبنية (BUA) السكني
	نهاية السنة الخامسة	20	74324.00		
	نهاية السنة العاشره	30	111486.00		
	نهاية السنة الحادية عشر	40	148648.00		
وما يخصها من حصة في الارض المقام عليها المبني طبق F.P = مطلوب نسبة البناء و يتم تسليمها في نهاية المشروع	نهاية المشروع	100	50000.00	50000.00	اجمالي السلسلة المبنية (BUA) التجاري / اداري



المطابق لـ الأمانة العامة للمطابق
 جمهورية مصر العربية
 وزارة الإسكان والمرافق والمباني العمرانية

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + دورين ويمكن زيادة الارتفاع تطبيقاً لنظرية الحجم بحد أقصى (٣٦م) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام بإجمالى المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الإسكان B.U.A فى جميع الأحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٣- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون 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- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأراضى للمبنى السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و١٠% للمبنى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .

- ٧- تتولى شركتا / بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركتان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الشركتان على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- تلتزم الشركتان بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٤- تلتزم الشركتان بالبرنامج الزمني المقدم منهما طبقاً لمراحل المشروع والمعتمدة من الهيئة .

١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير عدد (٢) موقف انتظار سيارة لكل ٥٠ م^٢ مباني مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٦- تلتزم الشركتان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ والمبرم بين الهيئة والشركتين .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
أ/ محمد يحيى عبده

طرف أول
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



