

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٦٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٢

باعتدال التخطيط والتقسيم والتصميم الحضرى للمنطقة رقم (A6-A7)

بمساحة (٣,٣٦٩ ٤ فدان) بالمرحلة الثالثة

بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان

بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمدينة حدائق أكتوبر والسابق صدور قرار وزارى لها رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

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

وعلى التفويضات والتعهدات المقدمة من الشركتين ؛

وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بشأن المرحلة الأولى لمشروع واحدة أكتوبر بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) وشركتى بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية (المطور العام) ؛
وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي 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 المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم للتنمية العمرانية وبالم هيلز للتعمير لقطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل "مشروع باديا" - واحدة أكتوبر سابقاً ؛
وعلى خطاب شركة بالم للتنمية العمرانية السوارى برقم (٤١٣٣٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة أكتوبر الجديدة السوارى برقم (٤١٥٨٦٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد مراجعتها والتوقيع عليها مع الإفادة بالموقف العقارى والمالى والتنفيذ للمشروع لقطعة الأرض ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٩ ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية باعتماد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضري للمنطقة رقم (A6-A7) بمساحة ٤٣,٣٦٩ فدان بالمرحلة الثالثة لمشروع

الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على مساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضرى للمنطقة رقم (A6-A7) بمساحة ٤٣,٣٦٩ فدان بالمرحلة الثالثة بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتممية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن مناطق الخدمات هي لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزما بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركتان بسداد المستحقات المالية في مواعيدها ، وفي حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٩ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

مادة ١٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضرى للمنطقة رقم (A6-A7)

بمساحة ٤٣,٣٦٩ فدان بالمرحلة الثالثة

بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركتى بالم هيلز للتعمير

وبالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر

والسابق صدور قرار وزارى لها رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٠٠٠ فدان أى ما يعادل

٢١٢٦٠٠٠٠ م^٢.

مراحل تنفيذ المشروع :

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٥) مراحل طبقاً للآتى :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٨٧٣,٩١ فدان بما يعادل ٢٣٦٧٠٤٠٣ م^٢

وتشمل على المناطق الآتية :

منطقة (1A - 1) بمساحة ٢٩٦,٤٤ فدان بما يعادل ٢١١٣١٦٣٥ م^٢.

منطقة (2A - 1A) بمساحة ٧٢,٣٦ فدان بما يعادل ٢٣٠٣٩١٠ م^٢.

منطقة (1B) بمساحة ٣١٧,٠٤ فدان بما يعادل ٢١٣٣١٥٦٤ م^٢.

منطقة (1C) بمساحة ٢١٥,٠٧ فدان بما يعادل ٢٩٠٣٢٩٤ م^٢

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٥٣٦,٢٩ فدان بما يعادل ٢٢٢٥٢٤٢٥ م^٢

وتشمل على المناطق الآتية :

منطقة (2A) بمساحة ٢٧٢,٠٢ فدان بما يعادل ٢١١٤٢٤٨٨ م^٢.

منطقة (2B) بمساحة ٢٦٤,٢٧ فدان بما يعادل ٢١١٠٩٩٣٧ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٥٤٦,٥٠ فدان بما يعادل ٢٢٩٥٢٨٦م

وتشمل على المناطق الآتية :

منطقة (3A) بمساحة ٢٩٩,٧٩ فدان بما يعادل ٢١٢٥٩١٢٣م .

(منطقة الاعتماد)

منطقة (3B) بمساحة ٢٤٦,٧١ فدان بما يعادل ٢١٠٣٦١٦٣م .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٥٠,١٤ فدان بما يعادل ٢٢٧٣٠٦١٩م

وتشمل على المناطق الآتية :

منطقة (4A) بمساحة ٢٥٢,٦٩ فدان بما يعادل ٢١٠٦١٢٩٧م .

منطقة (4B) بمساحة ٢٢٥,٧٩ فدان بما يعادل ٢٩٤٨٣٣٥م .

منطقة (4C) بمساحة ١٧١,٦٦ فدان بما يعادل ٢٧٢٠٩٨٧م .

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٣٩٣,١٦ فدان بما يعادل ٢١٦٥١٢٦٧م .

الميزانية العامة للمشروع :

١- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للإسكان ١٥٠٠ فدان أي ما يعادل

٢٦٣٠٠٠٠٠م وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للخدمات ٣٦٠ فداناً أي ما يعادل

٢١٥١٢٠٠٠م وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة

٥١٠ أفدنة أي ما يعادل ٢٢١٤٢٠٠٠م وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فداناً أي ما يعادل

٢٢٣٩٤٠٠٠م وتمثل نسبة (١٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦٠ فداناً أي ما يعادل

٢٢٥٢٠٠٠م وتمثل نسبة (٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات 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 (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٣- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٤- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتي بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية ، مع الالتزام بقيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة .

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

- لا تزيد النسبة البنائية على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- إجمالي النسبة البنائية للإسكان لا تزيد على (٢٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به (أرضي ودورين + غرف مرافق الخدمات) بدور السطح بنسبة لا تزيد على (٢٥٪) من مسطح الدور 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 ٣٦م طبقاً لإجمالي المسطحات المسموح بها بالمشروع (B.U.A) .
- بواقع = مساحة المشروع $\times 50\% \times 50\% \times 3$ أدوار $\times$ نسبة البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة لتكون إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها B.U.A = ٢١٢٦٠٠٠٠٠م $\times 50\% \times 50\% \times 3,2 = ٢١٠٠٨٠٠٠٠$.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

جميع المباني السكنية تحتوي على غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

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

يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكوود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

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

بالنسبة لأراضي العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على (٥٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح أرضي ودورين وبتطبيق نظرية الحجم يسمح بزيادة عدد الأدوار بما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمشروع وطبقاً لإجمالي المسطحات المبنية المسموح بها .

يتم ترك ردود حول مباني العمارات بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى .

منطقة (A6-A7) ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنفيذ المشروع

(منطقة الاعتماد) :

ميزانية استعمالات الأراضي ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحة المنطقة (A6-A7) (منطقة اعتماد) ٤٣,٣٦٩ فدان أي ما يعادل

٢١٨٢١٤٨,٤٢٠ م^٢ ، وتتكون من الآتي :

١- المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ١٢,٨٣٧ فدان بما يعادل ٢٥٣٩١٦ م^٢

وتمثل نسبة (٢٩,٦٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٦٤٠ فدان بما يعادل ٢٦٨٧,٥ م^٢ وتمثل نسبة (١,٤٨٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١١,٦٦٦ فدان بما يعادل ٢٤٨٩٩٨,٢٥ م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٩٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٣ فداناً بما يعادل ٢٥٤٥٩٨,٨٩ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٩٧٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٥,٢٢٦ فدان بما يعادل ٢٢١٩٤٧,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٠٥٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

المساحة المخصصة للعمارات :

المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ١٢,٨٣٧ فدان بما يعادل ٢٥٣٩١٦ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٦٪) من إجمالي مساحة المنطقة وطبقاً لجدول النماذج التالي :

جدول نماذج العمارات

النماذج	عدد تكرار للنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	المساحة البنائية للعمارة (BUA) للمبنى م ^٢	المساحة البنائية للعمارة (BUA) م ^٢	إجمالي مساحة البنائية للنموذج م ^٢	مساحة الدور الأرضي للنموذج م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنموذج م ^٢	ملاحظات
Block E4	١	٥٠	٥٠	٦,٠٦٩	٦,٠٦٩	٦,٠٦٩	١,٠٧٨	١,٠٧٨	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
Block E5	٤	٥٠	٢٠٠	٦,٢٦٠	٢٥,٠٤٠	٢٥,٠٤٠	١,٠٩٦	٤,٣٨٦	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
Block E5-M	٢	٥٠	١٠٠	٦,٢٦٠	١٢,٥٢٠	١٢,٥٢٠	١,٠٩٦	٢,١٩٣	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
Block E6	١	٥٠	٥٠	٦,٢٦٠	٦,٢٦٠	٦,٢٦٠	١,٠٩٦	١,٠٩٦	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
Block H1	٢	٦٨	١٣٦	٨,٤٥٥	١٦,٩١٠	١٦,٩١٠	١,٤٩٩	٢,٩٩٩	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح

التماذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي مساحة الأرض للنموذج م ^٢	مساحة الدور الأرضي للنموذج م ^٢	إجمالي مساحة البنية للنموذج م ^٢	إجمالي مساحة الأرض للنموذج م ^٢	ملاحظات
Block H2	١	٦٨	٦٨	٨,٥٥١	١,٥٠٨	٨,٥٥١	١,٥٠٨	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
Block H3	١	٦٨	٦٨	٨,٦٤٦	١,٥١٧	٨,٦٤٦	١,٥١٧	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
Block J	١	٥٢	٥٢	٦,٧٠٩	١,١٧٩	٦,٧٠٩	١,١٧٩	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
The Park C	١٠	١٢	١٢٠	٢,١٢٦	٣٧٥	٢١,٢٥٧	٣,٧٤٩	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
The Park D	١١	١٢	١٣٢	٢,٠٧٧	٣٦٣	٢٢,٨٤٧	٣,٩٩٢	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
The Corner C	١	١٨	١٨	٢,٣٨٦	٤٢١	٢,٣٨٦	٤٢١	العمارة تتكون من دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح
BOULEVARD CS-P	٥	٤٢	٢١٠	٦,١٢٠	٥٦٨	٣٠,٦٠١	٢,٨٣٩	العمارة تتكون من دور أرضي + ١٠ أدوار متكررة + غرف سطح
إجمالي	٤٠	١,٢٠٤	١٦٧,٧٩٦	٢٦,٩٥٨				

جدول الأرصدة (المسموح والمتبقى) للاستخدام السكني حتى تاريخه في مشروع المجتمع العمراني المتكامل ٣٠٠٠ فدان

البند	الأرصدة الكلية المسموح	الأرصدة المستخدمة لمنطقة ١/٨-١	الأرصدة المستخدمة للمنطقة الثالثة (بحد الاعتدال)	الأرصدة المستخدمة للمنطقة ٨/٨-٦ من المرحلة الخامسة	الأرصدة المستخدمة للمنطقة ٢٠ بجزء من الخدمات	إجمالي المستخدم	الأرصدة المتبقى
إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	٣,١٥٠,٠٠٠	١٨٠,٨٨٤	٢٦,٩٥٨	٠	٢٠٧,٨٤٢	٢٠٧,٨٤٢	٢,٩٤٢,١٥٨
إجمالي المساحة المبنية (BUA) م ^٢	١٠,٠٨٠,٠٠٠	٧٥٠,٤٥٠	١٦٧,٧٩٦	٠	٩١٨,٢٤٦	٩١٨,٢٤٦	٩,١٦١,٧٥٤
إجمالي عدد السكان	٣٦٠,٠٠٠	١٣,١٣٢	٥,١٧٧	٤٩٥	١٨,٨٠٤	١٨,٨٠٤	٣٤١,١٩٦
إجمالي عدد الوحدات	٨٣,٧٢١	٣,٠٥٤	١,٢٠٤	١١٥	٤,٣٧٣	٤,٣٧٣	٧٩,٣٤٨

تعتبر المساحات المبنية (F.P) وإجمالي المساحات بالأدوار (BUA) هي الحد المسموح به وتعتبر رصيد ويتم التسوية طبقاً للمساحات المعتمدة في تراخيص البناء في المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة .

المساحة المخصصة للخدمات ضمن مرحلة الاعتماد :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٦٤٠ فدان بما يعادل ٢٦٨٧,٥م^٢ وتمثل نسبة (١,٤٨٪) من إجمالي مساحة المنطقة ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم منطقة الخدمات	المساحة م ^٢
٢٣	٢٦٨٧,٥

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات ما بين (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .
يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... الخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
تتعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

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 للتوقيات الممنوحة للانتهاء من تنفيذ المشروع دون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة في المطالبة بمهلة إضافية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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 المدني أولاً .
جدول الأرصدة (المسموح والمتبقى) لأراضي الخدمات حتي تاريخه في مشروع المجتمع العمراني المتكامل ٣٠٠٠ فدان .

الرصدة المتبقى	إجمالي المستخدم	الرصدة المستخدم للمرحلة A-B-7 (إسفل الأعمدة)	الرصدة المستخدم لمنطقة الخدمات ٢٠ (شبكة الاستخدام)	الرصدة المستخدم لمنطقة الخدمات ١٩ تعليمي	الرصدة المستخدم لمنطقة الخدمات ١٨ (المستشفى)	الرصدة المستخدم لمنطقة الخدمات ١٧ (الجامعة)	الرصدة المستخدم لمنطقة الأثرى 1A-1	الرصدة التلى المسموح	اليد
١,٢٣٤,٧١٤,٣٨	٢٧٧,٢٨٥,٦٢	٢,٦٨٧,٥٠	٤٠,٦٩٠,٢٢	٢١,٧٠٠,٥٧	١٤,٠١٥,٤٠	١٤٩,١٨٩,٤٢	٤٩,٠٠٢,٥١	١,٥١٢,٠٠٠,٠٠	مناطق الخدمات بالمشروع

محمد يحيى عبده السيد

مفوض من المالك

محمد يحيى عبده

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + دورين) ويمكن زيادة الارتفاع تطبيقاً لنظرية الحجوم بحد أقصى ٣٦م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام بإجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الإسكان B.U.A في جميع الأحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ 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 في مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تشكل في مجموعها وحده سكنيه وألا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى شركتنا "بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية" على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركتان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ والمبرم بين الهيئة والشركتين .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

محمد يحيى عبده السيد

مفوض من المالك

محمد يحيى عبده



