

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥

باعتماد المخطط التفصيلى

للمنطقة V3A جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٣٢,٠٠٥ فدان

ضمن 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

والسابق صدور القرار الوزارى للمخطط العام برقم (١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 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 التقييم (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 المسئولة عن تنفيذ المشروع مسؤولة
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) بتخصيص قطعة أرض بمساحة
٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

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

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط
العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير
وشركة بالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان ، وكذا اعتماد المخطط
التفصيلى للمنطقة (١ - ٨١) 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 كلا 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 طلب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٢٩٤٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٦
باستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة V3A (جزء من المرحلة
الأولى) بمساحة ٣٢,٠٠٥ فدان ؛

وعلى خطاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢١٢٠١) بتاريخ
٢٠٢٢/١٠/١٠ المرفق به اللوحات النهائية من المشروع عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد برقم (٤٢٥٨٢٧)
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٧ المرفق به لوحات المشروع بعد مراجعتها والتوقيع عليها مع
الإفادة بالموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع الواردة برقم (٤٢٧٤٦٤) بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٢٢ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (V3A) جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٣٢,٠٠٥ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور القرار الوزاري له برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٩/٢/٢٠٢٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (V3A) جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٣٢,٠٠٥ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور القرار الوزاري للمخطط العام برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١١/٩/٢٠١٧ وملحقه المبرم بتاريخ ٣٠/٦/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 العقاري 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 وبشروط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤- تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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

مادة ٦- تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص 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 للائشترات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى 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 .
- 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 تخطيط وتقسيم المخطط التفصيلى للمنطقة (V3A) جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٣٢,٠٠٥ فدان ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٠٠٠ فدان أى ما يعادل ٢م١٢٦٠٠٠٠٠ .

مراحل تنفيذ المشروع :

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

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٨٧٣,٩١ فدان بما يعادل ٢م٣٦٧٠٤٠٣

وتشمل المناطق الآتية :

- منطقة (IA-1) بمساحة ٢٧٣,٢٥ فدان بما يعادل ٢م١١٤٧٦٤٩ .
- منطقة (IA-2) بمساحة ٦٨,٥٥ فدان بما يعادل ٢م٢٨٧٨٩٦ .
- منطقة (IB) بمساحة ٣١٧,٠٤ فدان بما يعادل ٢م١٣٣١٥٦٤ .
- منطقة (IC) بمساحة ٢١٥,٠٧ فدان بما يعادل ٢م٩٠٣٢٩٤ .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٥٣٦,٢٩ فدان بما يعادل ٢م٢٢٥٢٤٢٥

وتشمل المناطق الآتية :

- منطقة (2A) بمساحة ٢٧٢,٠٢ فدان بما يعادل ٢م١١٤٢٤٨٨ .
- منطقة (2B) بمساحة ٢٦٤,٢٧ فدان بما يعادل ٢م١١٠٩٩٣٧ .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٥٤٦,٥٠ فدان بما يعادل ٢م٢٢٩٥٢٨٦

وتشمل المناطق الآتية :

. منطقة (3A) بمساحة ٢٩٩,٧٩ فدان بما يعادل ٢م١٢٥٩١٢٣ .

. منطقة (3B) بمساحة ٢٤٦,٧١ فدان بما يعادل ٢م١٠٣٦١٦٣ .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٥٠,١٤ فدان بما يعادل ٢م٢٧٣٠٦١٩

وتشمل المناطق الآتية :

. منطقة (4A) بمساحة ٢٥٢,٦٩ فدان بما يعادل ٢م١٠٦١٢٩٧ .

. منطقة (4B) بمساحة ٢٢٥,٧٩ فدان بما يعادل ٢م٩٤٨٣٣٥ .

. منطقة (4C) بمساحة ١٧١,٦٦ فدان بما يعادل ٢م٧٢٠٩٨٧ .

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٣٩٣,١٦ فدان بما يعادل ٢م١٦٥١٢٦٧ .

أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للإسكان ١٥٠٠ فدان أى ما يعادل

٢م٦٣٠٠٠٠٠ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للخدمات ٣٦٠ فدان أى ما يعادل

٢م١٥١٢٠٠٠ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات

المشاة ٥١٠ فدان أى ما يعادل ٢م٢١٤٢٠٠٠ وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى

مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فدان أى ما يعادل

٢م٢٣٩٤٠٠٠ وتمثل نسبة (١٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

٥ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٦٠ فدان أى ما يعادل

٢م٢٥٢٠٠٠ وتمثل نسبة (٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

- ١ - لا تتعدى المساحة المخصصة للإسكان (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 شخص / فدان .
- ٤ - يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم 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 بالقيود المحددة من قبل القوات المسلحة .

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

- ١ - لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٢ - إجمالي النسبة البنائية للإسكان لا تزيد عن (٢٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٣ - الارتفاع المسموح به أرضي ودورين + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٤ - تم تطبيق نظرية الحجوم على المساحة المخصصة للإسكان في حدود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الأرض ٣٦م طبقاً لإجمالي المسطحات المسموح بها بالمشروع B.U.A بواقع = مساحة المشروع * ٥٠٪ * ٥٠٪ * ٣ أدوار * نسبة البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة لتكون إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها B.U.A = ٢١٢٦٠٠٠٠٠ * ٥٠٪ * ٥٠٪ * ٣,٢ = ٢١٠٠٨٠٠٠٠ .
- ٥ - ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي 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 رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يسمح بإقامة بيدرور 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 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 بالنور 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

بدلا من ٣م بما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

بالنسبة لأراضي العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠%) من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح أرضى ودورين وبتطبيق نظرية الحجم يسمح بزيادة عدد الأدوار 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 (V3A) ضمن المرحلة الأولى من مراحل المشروع :

أولاً - ميزانية استعمالات الأرضى ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحة المنطقة (V3A) (منطقة محل الاعتماد) ٣٢,٠٠٥ فدان أى ما يعادل

٢م^٢ ١٣٤٤٢٢,٤٦٣٨ وتتكون من الآتى :

١ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى (قطع اراضى) ١٥,٠٩٦ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٦٣٤٠٤ وتمثل نسبة (٤٧,١٧%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للخدمات ٠,٤١٣ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٧٣٤,١٥١٧ وتمثل نسبة (١,٢٩%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٨,٢٠١ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٣٤٤٤٢,٩٨٧١ وتمثل نسبة (٢٥,٦٢%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للطرق الداخلية ٦,٨٦٢ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٢٨٨٢١,١٢١٣ وتمثل نسبة (٢١,٤٤%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٥ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٤٣٣ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٦٠٢٠,٢٠٣٧ وتمثل نسبة (٤,٤٨%) من إجمالى مساحة المنطقة .

الجدول التفصيلي لمساحات قطع الأراضي منطقة (V3A) :

م	الرقم	النموذج	عدد الوحدات	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	النسبة المئوية المباني المسوح بها
١	V3A-01	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٢	V3A-02	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٣	V3A-03	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٤	V3A-04	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٥	V3A-05	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٦	V3A-06	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٧	V3A-07	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٨	V3A-08	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٩	V3A-09	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
١٠	V3A-10	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
١١	V3A-11	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٢	V3A-12	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٣	V3A-13	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٤	V3A-14	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
١٥	V3A-15	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
١٦	V3A-16	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
١٧	V3A-17	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
١٨	V3A-18	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
١٩	V3A-19	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٢٠	V3A-20	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٢١	V3A-21	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٢٢	V3A-22	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٢٣	V3A-23	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٢٤	V3A-24	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٢٥	V3A-25	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥

م	الرقم	النموذج	عدد الوحدات	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	النسبة البنائية المسموح بها
٢٦	V3A-26	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٢٧	V3A-27	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٢٨	V3A-28	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٢٩	V3A-29	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٣٠	V3A-30	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٣١	V3A-31	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٣٢	V3A-32	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٣٣	V3A-33	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٣٤	V3A-34	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٣٥	V3A-35	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٣٦	V3A-36	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٣٧	V3A-37	A	١	٨٠٠,٠٠	٣٦٠	١,٠٨٠	%٤٥
٣٨	V3A-38	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٣٩	V3A-39	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٠	V3A-40	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤١	V3A-41	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٢	V3A-42	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٣	V3A-43	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٤	V3A-44	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٥	V3A-45	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٦	V3A-46	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٧	V3A-47	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٨	V3A-48	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٤٩	V3A-49	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٠	V3A-50	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥١	V3A-51	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥

م	الرقم	النموذج	عدد الوحدات	المساحة	المسموح FP	المسموح BUA	النسبة البنائية المسموح بها
٥٢	V3A-52	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٣	V3A-53	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٤	V3A-54	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٥	V3A-55	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٦	V3A-56	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٧	V3A-57	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٨	V3A-58	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٥٩	V3A-59	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٦٠	V3A-60	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٦١	V3A-61	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٦٢	V3A-62	B	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٦٣	V3A-63	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٦٤	V3A-64	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٦٥	V3A-65	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٦٦	V3A-66	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٦٧	V3A-67	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٦٨	V3A-68	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٦٩	V3A-69	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٧٠	V3A-70	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٧١	V3A-71	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٧٢	V3A-72	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٧٣	V3A-73	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٧٤	V3A-74	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٧٥	V3A-75	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٧٦	V3A-76	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٧٧	V3A-77	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥

م	الرقم	النموذج	عدد الوحدات	المساحة	المسموح FP	المسموح BUA	النسبة البنائية المسموح بها
٧٨	V3A-78	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٧٩	V3A-79	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٨٠	V3A-80	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
٨١	V3A-81	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٨٢	V3A-82	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٨٣	V3A-83	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٨٤	V3A-84	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٨٥	V3A-85	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٨٦	V3A-86	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٨٧	V3A-87	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
٨٨	V3A-88	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٨٩	V3A-89	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٩٠	V3A-90	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٩١	V3A-91	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٩٢	V3A-92	A	١	٦٥٠,٠٠	٢٩٣	٨٧٨	%٤٥
٩٣	V3A-93	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٩٤	V3A-94	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٩٥	V3A-95	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٩٦	V3A-96	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٩٧	V3A-97	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٩٨	V3A-98	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
٩٩	V3A-99	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٠٠	V3A-100	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٠١	V3A-101	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٠٢	V3A-102	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٠٣	V3A-103	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥

م	الرقم	النموذج	عدد الوحدات	المساحة	المسموح FP	المسموح BUA	النسبة البنائية المسموح بها
١٠٤	V3A-104	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٠٥	V3A-105	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٠٦	V3A-106	D	٤	٨٣٨,٢٢	٣٧٧	١,١٣٢	%٤٥
١٠٧	V3A-107	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٠٨	V3A-108	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٠٩	V3A-109	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١١٠	V3A-110	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١١١	V3A-111	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١١٢	V3A-112	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١١٣	V3A-113	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١١٤	V3A-114	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١١٥	V3A-115	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١١٦	V3A-116	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١١٧	V3A-117	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١١٨	V3A-118	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١١٩	V3A-119	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٢٠	V3A-120	A	١	٤٠١,٠٠	١٨٠	٥٤١	%٤٥
١٢١	V3A-121	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٢	V3A-122	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٣	V3A-123	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٤	V3A-124	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٥	V3A-125	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٦	V3A-126	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٧	V3A-127	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٨	V3A-128	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٢٩	V3A-129	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥

م	الرقم	النموذج	عدد الوحدات	المساحة	المسموح FP	المسموح BUA	النسبة البنائية المسموح بها
١٣٠	V3A-130	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣١	V3A-131	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣٢	V3A-132	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣٣	V3A-133	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣٤	V3A-134	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣٥	V3A-135	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣٦	V3A-136	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣٧	V3A-137	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
١٣٨	V3A-138	B	١	٢٧٥,٠٠	١٢٤	٣٧١	%٤٥
الإجمالي لمنطقة V3A			١٨٩	٦٣,٤٠٤	٢٨,٥٣٢	٨٥,٥٩٥	

خامساً - جدول تفصيلي يوضح المستخدم بمنطقة الاعتماد (إسكان) :

النموذج السكني	عدد قطع الأراضي	مساحات الأراضي	FP	BUA	عدد الوحدات	عدد السكان
النموذج السكني	١٣٨	٦٣,٤٠٤	٢٨,٥٣٢	٨٥,٥٩٥	١٨٩	٨١٣

المساحة المخصصة للخدمات ضمن مرحلة الاعتماد :

منطقة خدمات رقم ٢٤ بمساحة ١٧٣٤,١٥ أم^٢ :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٤١٣ فدان بما يعادل ١٧٣٤,١٥١٧ أم^٢

وتمثل نسبة (١,٢٩٪) من إجمالي مساحة المنطقة ؛ وعليه فإن أرصدة أراضي الخدمات طبقاً للجدول التالي :

البنية	الرصيد الكلي المسموح	الرصيد المستخدم للمنطقة الأولى 1A-1 - 1B-1 - 1C-1	الرصيد المستخدم للمنطقة (الجامعة)	الرصيد المستخدم للمنطقة (الاستشفى)	الرصيد المستخدم للمنطقة (تعليمي)	الرصيد المستخدم للمنطقة (متعدد الاستخدام)	الرصيد المستخدم للمنطقة (المرحلة A6-A7)	الرصيد المستخدم للمنطقة (محل الاعتماد)	إجمالي الرصيد المتبقي	الرصيد الكلي المسموح
مناطق الخدمات بالشروع	١,٥١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٦١,٢١٢,٨٥	١٤٩,١٨٩,٤٢	١٤,٠٨٥,٤٠	٢١,٧٠٠,٥٢	٤٠,٧٨٠,٢٢	٢,٦٨٧,٥٠	١,٧٢٤,١٥	٢٢٢,٥٧٧,٢١	٢٢٢,٥٧٧,٢١

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات ما بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .
 يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠%) من مسطح
 الدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات
 المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... الخ) وتتضمن هذه المساحة
 مساحة بنز 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 أولاً .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
 طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .
 تلتزم الشركتان باعتماد أنشطة وتنفيذ أراضى الخدمات طبقاً للتوقيات الممنوحة
 للانتهاء من تنفيذ المشروع دون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى المطالبة
 بمهلة إضافية .
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٥٠م^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 حده ولكل قطعة أرض على حده
 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 .

جدول أرصدة مناطق الإسكان من مساحات أراضي والكثافات والمساحات المبنية بالدور الأرضي F.P وإجمالي المساحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A :

الرقم	الرقم	الرقم	الرقم	الرقم	الرقم	الرقم	الرقم
المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)
٢,٩١٥,٠٥٣	٢٣٤,٩٤٧	٢٨,٥٣٢	-	٣٦,٩٥٨	١٧٩,٤٥٧	٣,١٥٠,٠٠٠	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢
٩,٠٨٠,٤٣٨	٩٩٩,٥٦٢	٦٥,٥٩٥	-	١١٧,٧٩٦	٧٤٦,١٧١	١٠,٠٨٠,٠٠٠	إجمالي مساحة المبنية (B.U.A) م ^٢
٣٤٠,٣٨٣	١٩,٦١٧	٨١٣	٤٩٥	٥,١٧٧	١٣,١٣٢	٣٦٠,٠٠٠	إجمالي عدد السكان
٧٩,١٥٩	٤,٥٦٢	١٨٩	١١٥	١,٢٠٤	٣,٠٥٤	٨٣,٧٢١	إجمالي عدد الوحدات
٥,٧٩٦,٦٢٢	٥٠٣,٣٧٨	٢٣,٤٠٤	-	٥٣,٩١٦	٣٨٦,٠٥٨	٦,٣٠٠,٠٠٠	مساحة الأرض الخمسة للإسكان (م ^٢)

تعتبر المساحات المبنية بالدور الأرضي F.P وإجمالي المساحات المبنية بالأدوار B.U.A السكنية هي الحد المسموح به ، ويعتبر رصيد ونتم التسوية في المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة .

خامساً - الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

أولاً - تنويهاً عامة :

تبلغ إجمالي الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة تقدر بـ (٢٥٠٠٠٠٠ م^٢) كمساحات بنائية B.U.A تجاري إداري يتم تسليمها في نهاية المشروع وما يخصها من حصة الأرض المقام عليها المبنى F.P × مقلوب نسبة البناء وذلك طبقاً لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ بالإضافة إلى مساحة (٣٧١٦٢١ م^٢) كمسطح مساحات بيعية / عمارات سكنية تسلم طبقاً لخطاب المطور العقاري العام المؤرخ في ٢٠١٧/٤/١٢ نصف تشطيب داخلي والخارجي يتم تشطيب كافة الواجهات والشبابيك الألومنيال والسلالم وتركيب المصاعد وتشطيب المناور كاملة والمداخل ووصلات المرافق الداخلية التي يتم إقامتها وتشبيدها بقطعة الأرض ، ويبدأ تسليمها طبقاً لما ورد بالعقد .

تتم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقاً لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الأراضي الخاصة بحصة الهيئة والتي سوف يأتي بيانها لاحقاً ووفقاً للموقف التنفيذي ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيد ويتم التسوية في المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً في القرار الوزاري لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أي تعديلات أخرى بالمخطط) .

تم تحديد مواقع ومساحات حصة الهيئة من مراحل تنفيذ المشروع طبقاً للقواعد المحددة بالعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ المبرم بين الهيئة والشركتين .

ثانياً - جدول توزيع حصة هيئة المجتمعات العمرانية على مستوى مراحل تنفيذ المشروع :

الملاحظات	المرحلة	النسبة المئوية من إجمالي الحصة %	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المسموح (م ^٢) (إجمالي الحصة العينية المستحقة للهيئة)	
شاملة البروزات المسموح بها إن وجدت وبخلاف حصتها من غرف السطح والبدرومات	نهاية السنة الثامنة	١٠	٣٧١٦٢,٠٠	٣٧١٦٢١,٠٠	إجمالي المساحة المبنية (BUA) السكني
	نهاية السنة التاسعة	٢٠	٧٤٣٢٤,٠٠		
	نهاية السنة العاشرة	٣٠	١١١٤٨٦,٠٠		
	نهاية السنة الحادية عشر	٤٠	١٤٨٦٤٨,٠٠		
وما يخصها من حصة في الأرض المقام عليها المبنى فقط * F.P. مقلوب نسبة البناء ويتم تسليمها في نهاية المشروع	نهاية المشروع	١٠٠	٥٠٠٠٠,٠٠	٥٠٠٠٠,٠٠	إجمالي المساحة المبنية (BUA) التجاري / إداري

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + 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 بإجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الإسكان B.U.A في جميع الأحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان .
- ٣- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال 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 سكنية وألا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية وتعديلاتهما ، و(١٠%) للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى شركتا بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 وان 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 التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبمسا 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 بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير عدد (٢) موقف انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مباني مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ المبرم بين الهيئة والشركتين .

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

م/ محمد يحيى عبده