

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٢

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة بالم هيلز للتعمير

على قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٢٢١,٠٥٦ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متميز

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٣ بين الهيئة وشركة بالم هيلز للتعمير

لتخصيص قطعة الأرض رقم (٧) بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٢٣٠ فداناً ، بما يعادل ٢٩٦٦٠٠٠ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى موافقة اللجنة الثلاثية رقم (٢٠٤) بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٥ على تأجيل سداد

المبلغ المستحق فى ٢٠٠٦/٩/٦ لحين صدور موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة

على إقامة المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٣) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٧ باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع المقدم من شركة بالم هيلز للتعمير على قطعة الأرض رقم (٧) بمنطقة الامتداد الشرقى لشركة بالم هيلز للتعمير بمساحة ٠.٥٦, ٢٢١ فدان ، بما يعادل ٢٩٢٨٤٣٨,٦٢ لإقامة مشروع سكنى متميز ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٧ لقطعة الأرض رقم (٧) بالمنطقة الترفيهية بمنطقة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٠.٥٦, ٢٢١ فدان ، بما يعادل ٢٩٢٨٤٣٨,٥٦ لشركة بالم هيلز للتعمير ؛

وعلى المخطط المعدل المعتمد من الشركة بتاريخ ٩/١٠/٢٠٠٨ ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح / عمرو عبد المنعم - أمين عام مجلس الوزراء برئاسة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٤ برسم أ. د. م. الوزير والمرفق به بيان بالقرارات الصادرة عن اجتماع مجلس الوزراء بتاريخ ١٦/٧/٢٠١٤ ومن ضمنها الموافقة على اعتماد تسوية النزاع القائم بين شركة بالم هيلز وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٢٣٠ فداناً بمنطقة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة وذلك بناءً على الأسس وطريقة الدفع الواردة فى مذكرة وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والمتضمنة التزام الشركة بسداد المبالغ المستحقة عليها وفقاً لما ورد بتلك المذكرة ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٩) بتاريخ ٦/٩/٢٠١٥ على استكمال إجراءات تحرير عقد من الشركة المشار إليها بعاليه خلال شهر من تاريخ قرار اللجنة العقارية الرئيسية ، مع الالتزام بالتوقيتات الواردة بمحضر اتفاق التسوية بقرار مجلس الوزراء المعتمد بجلسته المؤرخ ١٦/٧/٢٠١٤ ، على أن يكون تاريخ اعتماد مجلس الوزراء لاتفاق التسوية هو التاريخ الذى يعتد به فى احتساب جميع التوقيتات التى ترد بالعقد ؛

وعلى خطاب شركة بالم هيلز للتعمير رقم (٤٤٦٧٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٦ بشأن طلب الموافقة على تعديل القرار الوزارى المرفق به لوحات المخطط العام المعدل والموضح بها التعديلات ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٧٧) بتاريخ ١٥/١١/٢٠١٦ على جدولة إجمالى المبالغ المستحقة على قطعة الأرض رقم (٧) بالامتداد الشرقى بمساحة ٢٢١,٠٥ فدان المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير بمدينة القاهرة الجديدة ؛  
وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٦ بين الهيئة وشركة بالم هيلز للتعمير على قطعة الأرض رقم (٧) بمنطقة الامتداد الشرقى لشركة بالم هيلز للتعمير بمساحة ٢٣٠ فداناً ، بما يعادل ٢٩٦٦.٠٠ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/١/٢٠١٧ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية وذلك للإفادة عن المدة النهائية المقررة لنهوض المشروع فى ضوء ما سطر به عاليه وفى ضوء قرارات مجلس إدارة الهيئة فى هذا الشأن وذلك حتى يتسنى استكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٤) بتاريخ ٣٠/٤/٢٠١٧ على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٩) بتاريخ ١٤/١١/٢٠١٦ بالموافقة على منح الشركة المذكورة مهلة عام بدون مقابل تبدأ من تاريخ ١٦/١/٢٠١٧ لانتهاه من كافة عناصر المشروع وذلك دون الإخلال بحق الجهاز فى أعمال سلطاته بشأن أية مبالغ مالية مستحقة عقب قرار اللجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢١/٦/٢٠١٧ موضحاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، وبأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ، وبأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية والإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية كأن لم تكن ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢ ؛  
وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بالم هيلز للتعمير لتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٠,٥٦ , ٢٢١ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متميز ، والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

وعلى كتاب المستشار القانونى للهيئة رقم (٣٢٨٣١) المؤرخ ٢٠١٧/٧/١٩

بشأن طلب استيفاء بعض المستندات اللازمة لإصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٨ على جدول القسط الأخير المستحق فى ٢٠١٧/٧/١٦ على ثلاثة أقساط ربع سنوية متساوية محملة بفائدة البنك المركزى المصرى ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١ المرفق به ملف القرار الوزارى ؛

### قـرـر:

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٠.٥٦ , ٢٢١ فدان ، بما يعادل ٦٢ , ٩٢٨٤٣٨ م<sup>٢</sup> (فقط تسعمائة وثمانية وعشرون ألفاً وأربعمائة وثمانية وثلاثون متراً مربعاً و٦٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة لشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع سكنى متميز ، والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٣ وملحق العقد بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، وبأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٥-** لا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد سداد الشركة للأقساط التى يحل تاريخ سدادها وفقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٦٣) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٧ .

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

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم معها وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله والتى تنتهى فى ١٦/١/٢٠١٨ .

**مادة ٨ -** يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام المقدم من شركة بالم هيلز للتعمير  
لإقامة مشروع سكنى متميز على قطعة الأرض رقم (٧) المخصصة لها  
بمساحة ٢٢١,٠٦ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى - مدينة القاهرة الجديدة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩٢٨٤٣٨,٦٢ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل  
٢٢١,٠٦ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات وتاون هاوس) بمساحة إجمالية ٢٤٥١١٦٢,٥٣ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ١٠٧,٤٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٧٤٢٧٥,٠٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل  
١٧,٦٨ فدان ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٧٢٠٥٧,٧٢ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ٤٠,٩٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ١٥٧٦٣٠,٥٠ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ٣٧,٥٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٧٣٣١٢,٧٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل  
١٧,٤٦ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - الإسكان :

الأراضى المخصصة لمنطقة الإسكان (الفيلات والتاون هاوس) بمساحة إجمالية  
٢٤٥١١٦٢,٥٣ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٠٧,٤٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨,٥٩٪) من إجمالى  
مساحة أرض المشروع .

**( أ ) المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :**

إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للفيلات (منفصلة ومتصلة) ٩٢, ٢٣٩٩.٨٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩٥, ٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٩٨, ٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتتكون من :

إجمالى عدد الوحدات بالمشروع ٤٢٦ وحدة طبقاً للجدول التالى :

الفيلات	النموذج	عدد قطع الأراضى	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
فيلات منفصلة	A	٣٢٦	١	٣٢٦
فيلات متصلة	B	٥٠	٢	١٠٠
إجمالى		٣٧٦		٤٢٦

**( ب ) المساحة المخصصة للإسكان (التاون هاوس) :**

إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للتاون هاوس ٦١, ٢٥٢.٧٣ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٢, ٤٠ فدان ، وتمثل نسبة (٦١, ٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتتكون من (٤) مناطق بمساحات تتراوح من ٣٣, ١١٧.٧ م<sup>٢</sup> إلى ٦١, ٢٥٢.٧٣ م<sup>٢</sup> .

إجمالى عدد وحدات التاون (C١ ، C٢ ، C٣) ٩٠ وحدة طبقاً للجدول التالى :

النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
C١	١٠	٦	٦٠
C٢	١	٦	٦
C٣	٦	٤	٢٤
إجمالى	١٧		٩٠

**الاشتراطات البنائية :**

١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض السكنية الواحدة عن (٤٠٪) من مساحة القطعة بالنسبة للفيلات ، ولا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض السكنية الواحدة عن (٤٥٪) من مساحة القطعة بالنسبة للتاون هاوس .



٢ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + أول) .

٣ - الردود : أمامى ٤ أمتار ، جانبى ٣ أمتار ، خلفى ٦ أمتار .

٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة / وحدة سكنية .

### ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ٠.٩ , ٢٧٤٢٧٥ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٦٨ , ١٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

النسبة البنائية F. P	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى	مساحة الأرض		الاستخدام	المنطقة
			بالضدان	بالمتر المربع		
٢٠٪	أرضى + دورين	٢٥٦٨,٦٩	٣,٠٦	١٢٨٤٣,٤٧	ناد اجتماعى	منطقة خدمات (١)
١٠٪	أرضى + أول	٢٦٠,٣٦	٠,٦٢	٢٦٠٣,٥٨	ترفيهى	منطقة خدمات (٢)
١٠٪	أرضى + أول	٢٠٣,١٩	٠,٤٨	٢٠٣١,٩١	ترفيهى	منطقة خدمات (٣)
١٠٪	أرضى + أول	٢٠١,٩٨	٠,٤٨	٢٠١٩,٨٣	ترفيهى	منطقة خدمات (٤)
١٠٪	أرضى + أول	٥٩٦,٢٩	١,٤٢	٥٩٦٢,٨٨	ترفيهى	منطقة خدمات (٥)
١٠٪	أرضى + أول	٦٠٦,٢٢	١,٤٤	٦٠٦٢,١٥	ترفيهى	منطقة خدمات (٦)
١٠٪	أرضى + أول	٦٥٢,٩٢	١,٥٥	٦٥٢٩,٢٢	ترفيهى	منطقة خدمات (٧)
١٠٪	أرضى + أول	٢٤٦,٨٨	٠,٥٩	٢٤٦٨,٨٠	ترفيهى	منطقة خدمات (٨)
١٠٪	أرضى + أول	٦٢١,٧٦	١,٤٨	٦٢١٧,٦٢	ترفيهى	منطقة خدمات (٩)
١٠٪	أرضى + أول	١١٩,٢٩	٠,٢٨	١١٩٢,٩٣	ترفيهى	منطقة خدمات (١٠)
١٠٪	أرضى + أول	٩٦٤,١١	٢,٣٠	٩٦٤١,١٠	ترفيهى	منطقة خدمات (١١)
١٠٪	أرضى + أول	١٤١,٥١	٠,٣٤	١٤١٥,٠٧	ترفيهى	منطقة خدمات (١٢)
١٠٪	أرضى + أول	٢٦٥,٦٦	٠,٦٣	٢٦٥٦,٥٥	ترفيهى	منطقة خدمات (١٣)
٣٠٪	أرضى + ميزانين	٧٨٣,٦٣	٠,٦٢	٢٦١٢,١٠	المسجد	منطقة خدمات (١٤)
٣٠٪	أرضى فقط	٦٧٦,٦٩	٠,٥٤	٢٢٥٥,٦٢	حضانة	منطقة خدمات (١٥)
٣٠٪	أرضى + دورين	٢٣٢٨,٦٨	١,٨٥	٧٧٦٢,٢٦	تجارى	منطقة خدمات (١٦)
٣٠٪	أرضى فقط	١١,١٤	٠,٠١	٣٧,١٣	بوابة (١)	منطقة خدمات (١٧)
٣٠٪	أرضى فقط	١١,١٤	٠,٠١	٣٧,١٣	بوابة (٢)	منطقة خدمات (١٨)
٣٠٪	أرضى فقط	١١,١٤	٠,٠١	٣٧,١٣	بوابة (٣)	منطقة خدمات (١٩)
٣٠٪	أرضى فقط	١١,١٤	٠,٠١	٣٧,١٣	بوابة (٤)	منطقة خدمات (٢٠)
		١١٣٦٧,٥٦	١٧,٦٨	٧٤٢٧٥,٠٩		الإجمالى

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدميم من الطرق الخارجية (بوابات المباني على الطرق الداخلية للمشروع) وفى حالة التخدميم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير مالكي وحدات المشروع يتم تسعير أراضى مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- ٢ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع لا تزيد عن (٨٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً لعقد التسوية .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .
- ٤ - يتم الالتزام بارتدادات ٦ أمتار من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بمعدل موقف سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٦ - يسمح بعمل بدروم يستغل وفقاً للأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية - جراجات للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات) ، ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل مرافق لدور البدروم .

مفوض عن الشركة

(إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات + تاون هاوس) (أرضى + أول) ،  
ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل  
المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية (F. P) للفيلات لا تزيد عن (٤٠٪) من مسطح قطعة الأرض .
- ٣ - النسبة البنائية (F. P) للتاون هاوس لا تزيد عن (٤٥٪) من مسطح قطعة الأرض .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود)  
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة بحيث لا تزيد  
نسبة الخدمات الإجمالية بالمشروع عن (٨٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً لعقد التسوية .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - **غرف السطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل :  
(آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية) التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية  
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد  
فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .
- ٧ - تتولى شركة بالم هيلز على نفقتها 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية  
بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى  
وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة  
والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٧ ، ٨ ، ٩ ) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ  
مفوض عن الشركة

( إمضاء )

طرف أول  
( إمضاء )



