

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٧

بشأن اعتماد المخطط العام

لمشروع شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م.)

وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م.)

لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٥٠٩,٠٩ فدان

بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى

بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد تطوير أراضٍ بنظام المشاركة المبرم فى ١٢/١٥/٢٠١٥ بين هيئة المجمعات

العمرانية الجديدة والسادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م.) وشركة بالم هيلز

للتعمير (ش.م.م.) بشأن قطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى

بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥٠٩,٠٩ فدان تحت العجز والزيادة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بمدينة القاهرة الجسديسدة وكارت الوصف بمساحة إجمالية ٤١٨, ٢٩, ٥٠٢م^٢ ، أى ما يعادل ٠,٩ , ٥٠١ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م.) رقم (٨٦١٥٦) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٠ بشأن طلب اعتماد المخطط العام لمشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للتنمية العقارية (ش.م.م.) رقم (٤١٥٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣١ مرفقاً به لوحة المخطط العام للمشروع وكذا مرفقاً به التفويضات اللازمة للمراجعة الفنية والتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ، وكذا التعهد الخاص بأن مناطق الخدمات الواقعة ضمن نسبة الـ (٨٠٪) لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الخارج ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م.) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ مرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية من المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م.) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢ مرفقاً به ما يفيد سداد جزء من المصروفات الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٦٣٧) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٧ لتنفيذ المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٣٠٢٦٢) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٤ بخصوص دراسة الجدوى المقدمة من شركة بالم هيلز للمشروع عاليه والذي تضمن بأنها مقبولة ؛ 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 للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م.) وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م.) لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ١١٧,٧٠٧ فدان ضمن المشروع عاليه وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٧/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لمشروع السادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م.) وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م.) بقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان ، أى ما يعادل ٤١٨,٢٩,٥٢١٠ م^٢ (فقط مليونان ومائة وخمسة آلاف وتسعة وعشرون متراً مربعاً و٤١٨/١٠٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ١١٧,٧٠٧ فدان ضمن المشروع عاليه ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة فى ٢٠١٥/١٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

- مادة ٢ -** تلتزم الشركتان بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركتان بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات الواقعة ضمن نسبة الـ (٨٠٪) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركتان 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 -** تلتزم الشركتان باستكمال سداد المصاريف الإدارية فى موعد غايته ٢٠١٨/٤/٣ ، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .
- مادة ٦ -** لا يتم إصدار تراخيص البناء إلا بعد سداد الدفعة المقدمة بمبلغ ٥٠ مليون جنيه محملة بقائمة البنك المركزى المصرى ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركتين وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله طبقاً للتعاقد .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .
- مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الألف فدان

بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان

والمخصصة للسادة شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية

وشركة بالم هيلز للتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪)

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بنشاط عمرانى متكامل

بمساحة ١١٧,٧٠٧ فدان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠١,٠٩ فدان ، أى ما يعادل

٢١٠.٥٠٢٩,٤١٨ م^٢ وينقسم إلى :

مجتمع عمرانى متكامل بمساحة ٤٠٠,٨٧ فدان ، بما يعادل ٢٣,٥٣٤.٢٣,١٦٨٤ م^٢ ،

تثل نسبة (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

منطقة خدمات بمساحة ١٠٠,٢٢ فدان ، بما يعادل ٥,٨٨٤.٠٠٥,٢٤٢١ م^٢ ،

وتثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - مكونات المجتمع العمرانى المتكامل (٨٠٪) :

تنقسم مساحة المجتمع العمرانى المتكامل على أربع مراحل بيانها كالتالى

(شاملة نصيبها من الخدمات والطرق الخارجية والداخلية والمناطق المفتوحة) :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى (٤ مناطق) ١١٧,٧٠٧ فدان ، بما يعادل ٢٤٩٤٤٧٦,٧٠٢ م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية (٣ مناطق) ١٣٢,٦٩٣ فدان ، بما يعادل ٩٧٨,٥٧٤٢٩,٩٧٨ م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة (٤ مناطق) ٩٥,٤٦٥ فدان ، بما يعادل ٣٩,٩٩٠,١٠٣٩ م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة (منطقة واحدة فقط) ٥٥,٠٠٧ فدان ، بما يعادل ٧٦,٨٦٤,٢٣١ م^٢ .

يشمل المجتمع العمرانى المتكامل على :

- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٤,٠٠٠ فدان ، بما يعادل ٧٦٧,١١,٨٤٢م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٠,٤٨ فدان ، بما يعادل ٨٢,٨٢٠,٢٠٢م^٢ ،
 وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .
- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٧٦,٨١ فدان ، بما يعادل ٤٨٨,٤٨٨,٤٣٤م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٤٠,٢٠٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل ،
 وتشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٥٢,٤٧ فدان ، بما يعادل ٧٢١,٧٢٦,١٩٩م^٢ ،
 وتمثل نسبة (١١,٨٥٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥,٢٣ فدان ، بما يعادل ٧٣٤,٩٦٨م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٥,٧٥٪) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمرانى المتكامل :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل .

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك
 وفى حالة زيادة الطول عن ٢٥٠م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط
 بعرض لا يقل عن ٦م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م
 والمسافة بين قطع الأراضى لا تقل عن ٦م .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات بحد أدنى سيارة لكل وحدة سكنية
 وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الكثافة السكانية المسموح بها ١٥٠ فرداً / فدان .

يتم تطبيق نظرية الحجم على مساحة المجتمع العمرانى المتكامل (السكنية) ويسمح بالخدمات داخل كل قطعة أرض منفصلة .

يتم تطبيق الاشتراطات البنائية طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة .

مكونات المرحلة الأولى من المجتمع العمرانى المتكامل مناطق (أ، ب، ج، د) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٤٤, ٥٥ فدان ، بما يعادل ٨٥٧, ٢٣٢.٧٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٦, ٩٣٣٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للفيلات السكنية ٢٧, ٨٥٢ فدان ، بما يعادل ٠, ٦٠٠, ١١٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٣, ٦٦٢٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للعمارات السكنية ٢٧, ٣٩٢ فدان ، بما يعادل ٠, ٦٩٠, ٧٨٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٣, ٢٧١٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤, ٢٤٢ فدان ، بما يعادل ٤٣٩, ١٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣, ٦٠٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

جدول النماذج المعمارية للعمارات الخاص بالمنطقة (ل) :

الملاحظات	إجمالى مساحة الأرضية للنموذج BUA	إجمالى مساحة الدور الأرضية بالنموذج بالنظر الطريق	مساحة الدور الأرضية F. P	مساحة المبنى بالحدود الخاصين م ^٢	مساحة المبنى بالدور الرابع م ^٢	مساحة المبنى بالدور الثالث م ^٢	مساحة المبنى بالدور الثانى م ^٢	مساحة المبنى بالدور الأول م ^٢	مساحة المبنى الأرضى م ^٢	إجمالى الوحدات	عدد الوحدات بالعمارة	عدد العمارات	النموذج
أرضى >													النموذج الأول (أ)
خمسة أدوار	٤٩٩٥٥,٦٠	١٦٥٨٧,٦٠	١٦٥٨,٧٦	١٧٣٦,٩٠	١٧٣٧,٧٠	١٧٣٧,٩٠	١٦٥٨,٦٠	١٦٥٧,٧٠	١٦٥٨,٧٦	٤٨٠	٤٨	١٠	
أرضى <													النموذج الثانى (ب)
خمسة أدوار	٢٤٥٣٧,٢٠	٥٧٢٥,٦٠	١٤٢١,٤٠	١٧٥٠,٣٠	١٣٥٨,٢٠	١٤٦٠,٨٠	١٥١٧,٧٠	١٥١٥,٩٠	١٤٣١,٤٠	١٩٧	٤٨	٤	
-	١٣٤٤٩٢,٨٠	٢٢٣١٣,٢٠	-	-	-	-	-	-	-	٦٧٧	-	١٤	الإجمالى

جدول أرصدة المشروع (المسموح والمستخدم والمتبقى) للمجتمع العمرانى المتكامل (٤٠٠,٨٧ فدان) :

تم حساب إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها للنشاط العمرانى المتكامل بواقع «إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل \times (٥٠٪) \times (٤٥٪) \times ٥,٤». .
تقل ٥,٤ قيمة عدد الأدوار المسموح بها مضافاً إليها نسبة البروز المسموح بها بالأدوار المتكررة .

المتبقى	المستخدم للمرحلة الأولى	الرصيد (م ^٢)	
٢٨.٣٢١,٤٦٣	٩٨٥٨٢,٨٣٢	٣٧٨٩٠,٥,٢٩٥	مساحة الدور الأرضى F. P (سكنى)
١٦٥٧٣٣٧,٠٦٨	٣٨٨٧٥١,٥٢٦	٢٠٤٦٠٨٨,٥٩٤	إجمالى المساحة المبنية BUA (سكنى)
٥٢٧٤٨	٧٣٨٣	٦٠١٣١	عدد السكان
١٢٢٦٧	١٧١٧	١٣٩٨٤	عدد الوحدات

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠٪) من مساحتها .
الارتفاع المسموح به للفيلات هو «أرضى + أول + (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى»
تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبي ٣م - الخلفى ٦م ، وفى حالة طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥م يتم عمل ردود جانبي لا يقل عن ٢,٥م بدلاً من ٣م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

الاشتراطات البنائية للنموذج السكنى :

بالنسبة للنموذج السكنى لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٥٪) من مساحتها .
الارتدادات بالنموذج السكنى لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبي ٤م - الخلفى ٦م وبارتفاع أرضى ودورين .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٥ أدوار متكررة بحسب أقصى ١٧,٧م بعد تطبيق قاعدة الحجم بدلاً من أرضى + ٤ أدوار متكررة وطبقاً للأرصدة المسموح بها وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

المساحة المخصصة للخدمات بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٤٢,٤ فدان ، بما يعادل ٤٣٩,٤٣٩م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٦٠٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى :

المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
منطقة خدمات ترفيهية (١)	٣٨٤٢,٩٠	٠,٩١٥
منطقة خدمات ترفيهية (٢)	١٠١٠٤,٨٦١	٢,٤٠٦
منطقة ترفيهية مفتوحة (٣)	٣٨٥٣,٦٧٨	٠,٩١٧
البرابات (F. P)	١٨,٠٠	٠,٠٠٤
الإجمالى	١٧٨١٩,٤٣٩	٤,٢٤٢

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (سيارتين لكل ٢٥٠م^٢) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

ثانياً - مكونات منطقة الخدمات (٢٠%) :

تشمل منطقة الخدمات التى تمثل نسبة (٢٠%) من إجمالى مساحة المشروع

على عدد (٢) منطقة (م ، ع) وهى تمثل المرحلة الخامسة من المشروع وتنقسم إلى :

تبلغ مساحة المبانى المسموح بهسا بالدور الأرضى (F. P) ٤٠,٠٩٠ فدان ،
 بما يعادل ٢,٣٥٤,٠٢٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٠%) من إجمالى مساحة منطقة الخدمات .
 تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٤٩,٧١ فدان ، بما يعادل ١,٣٥,٨٨٢,٨٢٨ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٤٩,٦١%) من إجمالى مساحة منطقة الخدمات (تشمل المسطحات الخضراء
 وعمرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ٥,١٠ فدان ، بما يعادل ٨٨١,٠٥,٢١٤ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٥,٠٨%) من المساحة المخصصة للخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥,٣٢ فدان ، بما يعادل ٥١٤,٥١٤,٢٢٣ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٥,٣١%) من المساحة المخصصة للخدمات .

الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الخدمات :

تمثل منطقة الخدمات (٢٠%) من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ، أى ما يعادل
 ٢٢,١٠٠ فدان ، ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً .

تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات
 المعمول بها بالهيئة .

تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهى - إدارى - فندقى -
 تعليمى - صحى) .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين متكررين) .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P عن (٤٠%) من مساحة المنطقة
 بعد تطبيق قاعدة الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به بالمنطقة .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .

يتم الالتزام بقيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

جدول الأرصدة المسموح بها لمنطقة الخدمات بالمشروع ٢٢, ١٠٠ فدان :

المنطقة	المساحة المبنية بالدور الأرضى (م ^٢) F. P	إجمالى المساحة المبنية BUA (م ^٢)
منطقة خدمات	١٦٨٤ - ٢, ٣٥٤	٣٧٨٩ - ٥, ٢٩٦

الحصة العينية المستحقة للهيئة من إجمالى المساحة المبنية :

تبلغ المساحات المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروع (كحصة عينية إضافية) مساحة ١٧٧٦٣ م^٢ ، كمسطحات بنائية (B.U.A) بنشاط تجارى إدارى وما يخصها من حصة فى الأرض المقام عليها المبنى (X.F.P مقلوب نسبة البناء) بالإضافة إلى ١٣٢١٨٥ م^٢ مساحات بيعية سكنية كحصة عينية بذات المواصفات الواردة بالعقد وبنفس مواصفات التشطيب المتفق عليها وطبقا للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركتين فى ٢٠١٥/١٢ ، ويكون أماكن الحصة طبقاً للجدول التالى :

الاستعمال	إجمالى المساحة المبنية (م ^٢) BUA	الناطق المخصصة لحصة الهيئة
الخدمات (تجارى إدارى)	١٧٧٦٣,٠٠٠	جزء من المنطقة (م)
سكنى	١٣٢١٨٥,٠٠٠	بالمنطقة (ل)

إجمالى المساحة المبنية بالمنطقة (ل) ١٣٤٤٩٢, ٨٠ م^٢ وحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٣٢١٨٥ م^٢ (فقط مائة واثنان وثلاثون ألفاً ومائة خمسة وثمانون متراً مربعاً لا غير) مساحات بيعية سكنية كحصة عينية تسلم فى نهاية المشروع بذات المواصفات الواردة بالعقد .

بالتفويض عن شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية

وشركة بالم هيلز للتعمير

م/ محمد عبد العزيز إمام طلبية

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات الخدمية بالمشروع عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بعد تطبيق قاعدة الحجم ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٥٠ شخصاً / فدان كحد أقصى .
- ٥ - يسمح بإقامة دور البدرور بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدرور .
- ٦ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أيه منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقسات 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 أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، ونسبة (١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .

٩ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٠ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١١ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٢ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير 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 الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٣ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٤ - تتولى شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٥ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير بالبرنامج الزمنى المقدم المعتمد من الهيئة .

١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات بمعدل سيارتين لكل ٢٥٠ م٢ مبانٍ مغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٧ - تلتزم شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية وشركة بالم هيلز للتعمير بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن شركة بالم للاستثمار والتنمية العقارية

(إمضاء)

وشركة بالم هيلز للتعمير

م/ محمد عبد العزيز امام طلبية

