

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦٣ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٧/٧

باعتقاد تعديل وتخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٧ بمساحة ١١٣,٠١ فدان

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة

لشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل

الصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٩٧ بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦

رئيس 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 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 للإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسند والمجمعات

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض المخصصة لشركة أخبار اليوم للاستثمار بالحى الثامن بمنطقة التوسعات

الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ١١٣,٠١ فدان أى ما يعادل ٤٧٤٦٦٨,٥١ م^٢ ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢٨ لقطعة الأرض بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر بغرض إقامة مشروع سكنى متكامل بمساحة ١١٣ فدان بما يعادل ٢٤٧٤٦٠٠م^٢ طبقاً للإحداثيات الواردة بالقرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للتعمير رقم (٤١٠٢٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٢ مرفق به مخطط عام معدل لقطعة الأرض بمساحة ١١٣ فدان ومتضمن طلب تحريك الكثافة السكنية من ٤٥ ش/ف لتصبح ٥٠ ش / ف ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٤٥٠) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٥ إلى جهاز مدينة ٦ أكتوبر وصورة إلى قطاع التنمية وتطوير المدن لموافقتنا بموقف قطعة الأرض ودراسة الطلب المقدم من الشركة بتحريك الكثافة السكنية من ٤٥ ش/ف إلى ٥٠ ش/ف ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢٩ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٢٤٧٤٦٦٨,٥١م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر وتضمن الآتى :

بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٨ تم تحرير عقد بيع قطعة الأرض بمساحة حوالى ١١٣ فدان بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أخبار اليوم للاستثمار بمدينة ٦ أكتوبر (التمهيد الوارد بعقد البيع الابتدائى) .

بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ بجلستها رقم ١٩ قررت اللجنة العقارية الرئيسية الموافقة على إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد لقطعة الأرض رقم ٧ بمنطقة التوسعات الشرقية السياحية بمساحة ١١٣ فدان والسابق تخصيصها لصالح شركة أخبار اليوم للاستثمار (التمهيد الوارد بعقد البيع الابتدائى) .

بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٣ ورد كتاب السيدة الأستاذة الدكتورة وزيرة الاستثمار والتعاون الدولى - ورئيس الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار رقم (٧٩٤) برسم السيد أ.دم وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية والمتضمن أن اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٨ نظرت التظلم المقدم من شركة أخبار اليوم للاستثمار وشركة بالم هيلز للتعمير من قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار الصادر بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٣ والمعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٦/٩/٨ بشأن النزاع المقدم من الشركتين ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقررت الآتى :

إلغاء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٩) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ بالموافقة على إلغاء تخصيص وفسخ التعاقد لقطعة الأرض محل النزاع .

إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإعادة التعامل على كامل قطعة الأرض محل النزاع إلى شركة بالم هيلز للتعمير طبقاً لأسعار عام ٢٠١١ - مع ما يترتب على ذلك من آثار أخصها رد الأرض محل النزاع للشركة المعروض حالتها وتمكينها من استكمال تنفيذ المشروع وإصدار القرار الوزارى عن باقى مساحة الأرض وكذا التراخيص البنائية اللازمة دون حساب أية فوائد مع خصم المبالغ التى سبق سدادها كئمن لتلك المساحات مع التزام الشركتين بالتنازل عن أية دعاوى قضائية مرفوعة بهذا الشأن ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤١٨٦٤٦) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٣ بأنه حتى تاريخه لم يتم موافاتهم بعلاوة زيادة الكثافة السكانية مما يعيق إصدار القرار الوزارى المعدل وما له من تبعات على البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع وانتهى الكتاب بطلب سرعة نهو الدراسة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٣٨٤٦) بتاريخ ٢٠١٨/١١/١١ بإفادة الشركة بأنه يمكن لها تقديم المخطط العام المعدل للمشروع فى ضوء الاشتراطات الخاصة بقطعة الأرض وأنه فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٦ بأن تعديل القرار الوزارى أو التصميم العمرانى لا يمنح الحق فى أى مهل إضافية ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٤٤٢٥) بتاريخ ٢٠١٩/١/٨ المتضمن قيمة العلاوة المستحقة عن زيادة الكثافة السكانية من ٤٥ ش/ف إلى ٥٠ ش/ف وتم مخاطبة الشركة ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٤٢٢٢٢) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٤ مرفق به المخطط العام المعدل لقطعة الأرض بمساحة ١١٣ فدان ولم يتضمن زيادة فى الكثافة السكانية وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٥/٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٤١١٢١٢) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٦ ومرفق به عدد ٧ لوحات نهائية تمهيدا لاستصدار القرار الوزارى ، وتعهد منطقة الخدمات تفويض المراجعة الفنية ، تفويض التوقيع على الشروط المرفقة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٨ مرفق به ٧ لوحات نهائية بعد المراجعة والتوقيع بالإضافة إلى الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ومتضمن أنه تم التنسيق مع الشركة بخصوص المخالفات الكائنة بالمشروع وتم سداد مبلغ ٩٩٢٨٢٥ ج تحت حساب نظير مخالفة المخطط العام وتم موافقتا بكارث وصف لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختلفة بالهيئة والإدارة القانونية وتضمن موقف قطاع الشئون العقارية والتجارية أنه بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ تم العرض على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٤٧ حيث قررت اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية على النحو التالى "الموافقة على تأجيل سداد القسط الثالث فى ٢٠١٩/٥/١١ ليسدد فى ٢٠١٩/١٢/٣١ محملاً بالأعباء المالية من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٥٪) مصاريف إدارية وفى حالة عدم التزام الشركة بالسداد على جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية والإدارية المقررة فى هذا الشأن وتطبيق القواعد واللوائح المعمول بها ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بالم هيلز للتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٤٧٤٦٦٨,٥١م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر الصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٤٧٤٦٦٨,٥١ م^٢ (فقط أربعمائة وأربعة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٥١ من المتر المربع لا غير) بالحى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل الصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢٩ والشروط المرفقة بالقرار والتي تعتبر جميعها مكتملة له .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات المقدمة منها للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي / قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط. وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات 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 ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م)

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بالحي الثامن

بمساحة ٤٧٤٦٦٨,٥١ م^٢ بما يعادل ١١٣,٠١ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧٤٦٦٨,٥١ م^٢ أى ما يعادل

١١٣,٠١ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان ١٥١١٣٨,٢٣ م^٢ بما يعادل ٣٥,٩٩ فدان

وتمثل نسبة (٣١,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(أ) الأراضى المخصصة للعمارات بمساحة ١٤٤٩٦٨,٨٩ م^٢ بما يعادل ٣٤,٥٢ فدان

وتمثل نسبة (٣٠,٥٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) الأراضى المخصصة للفيلات (التاون هاوس) بمساحة ٦١٦٩,٣٤ م^٢

بما يعادل ١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٥٦٩٥٨,٥٩ م^٢ أى ما يعادل ١٣,٥٦ فدان

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة

١٢١١٦٤,٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٢٨,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٥٣%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٠٢٣٣١,٠١ م^٢ أى بما يعادل

٢٤,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٢١,٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢١٠٦٨,٧١ بما يعادل ٥,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - منطقة الامتداد المستقبلى بمساحة ٢م٢٢٠٠٧ بما يعادل ٥,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٤,٦٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١- الأراضى المخصصة للإسكان :

- تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان ٢م١٥١١٣٨,٢٣ بما يعادل ٣٥,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٣١,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالى :
- (أ) الأراضى المخصصة للعمارات بمساحة ٢م١٤٤٩٦٨,٨٩ بما يعادل ٣٤,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٥٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التالى :

جدول نماذج العمارات										
ملاحظات	إجمالى Foot Print للمودج ٢م	مساحة Foot Print العمارة ٢م	عدد الوحدات فى الأدوار				إجمالى الوحدات فى المودج	عدد الوحدات فى العمارة	عدد العمارات	التمودج
			الدور الثالث	الدور الثانى	الدور الأول	الدور الأرضى				
العمارة تتكون من دور أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح	16368	496	2	4	2	4	396	12	33	B
العمارة تتكون من دور أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح	26400	528	2	2	2	2	400	8	50	c
العمارة تتكون من دور أرضى + دور أول + غرف سطح	15808	494	-	-	2	2	128	4	32	D
العمارة تتكون من دور أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح	3180	530	4	4	4	4	96	16	6	E
العمارة تتكون من دور أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح	1220	610	4	4	4	4	32	16	2	F
العمارة تتكون من دور أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح	2260	565	4	4	4	4	64	16	4	G
	65236						1116	-	127	إجمالى

الاشتراطات البنائية لأراضى الإسكان (عمارات) :

- نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة الأرض .
- النسبة البنائية :**
- لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٤٥%) من المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضي، وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .

يسمح بعمل بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال) دون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق له .

لا نقل المسافة بين العمارات عن ٨م وفي حالة الواجهات المصممة (لا يوجد بها فتحات) يمكن أن تصل المسافة إلى ٦ م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المبنى السكني وأرض الخدمات .

لا نقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦ م .

يتم ترك مسافة ٢م بعد قطاع الرصيف للطرق الداخلية و٤م بعد قطاع الرصيف للطرق الخارجية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

(ب) الأراضي المخصصة للفيلات (التاون هاوس) بمساحة ٢٦١٦٩,٣٤م بما يعادل ١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١,٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

جدول أراضي الفيلات :

ملاحظات	المساحة قطعة الأرض ٢م	عدد الوحدات في قطعة الأرض	النموذج	رقم قطعة الأرض
التمودج يتكون من دور أرضى - دور أول + غرف سطح	١٠٧٠,٦٦	٤	TH 1	١٢٢
	١٥٢٠,٥٢	٦	Th 2	١٢٣
	١٠٣١,٨٤	٤	Th 1	١٢٤
	١٤٩٢,٠٠	٦	Th 2	١٢٥
	١٠٥٤,٣٢	٤	Th 1	١٢٦
	٦١٦٩,٣٤	٢٤		الإجمالي

الاشتراطات البنائية لأراضى إسكان الفيلات (التاون هاوس) :**النسبة البنائية :**

لا تزيد النسبة البنائية للفيلات (التاون هاوس) عن (٤٥%) من المساحة المخصصة لإسكان الفيلات (التاون هاوس) .

الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للفيلات (التاون هاوس) (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال) دون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق له .

الردود داخل قطعة الأرض السكنية : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى . يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل مكان سيارة لكل وحدة سكنية داخل حدود

قطعة الأرض السكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦م .

الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية المسموح بها على كامل أرض المشروع لا تزيد

عن ٤٥ شخصاً / فدان .

إجمالى عدد الوحدات السكنية (عمارات + فيلات تاون هاوس)

$1140 \times$ متوسط حجم الأسرة $4,3 = 4902$ نسمة .

الكثافة السكانية = 44 ش / ف .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بالمشروع :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٥٦٩٥٨,٥٩ م أى ما يعادل ١٣,٥٦

فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع على النحو التالى :

جدول أراضى الخدمات :

جدول أراضى الخدمات						
استعمالات الأراضى	النشاط	المساحة		النسبة المئوية من المساحة الكلية للمشروع	الاشتراطات	
		بالفدان	بالمتر المربع		عدد الأدوار	الردود
منطقة الخدمات (١) رقم	خدمات تجارية وإدارية تحتوى على مصلى	١٣,٣٢	٥٥٩٦٦,٥٩	٩١,٧٩%	أرضى ٦ دورين	٦ امتار من جميع الاتجاهات
منطقة الخدمات (٢) رقم	خدمات إدارية	٠,٢٤	٩٩٢,٠٠	٠,٢١%		
الإجمالى م ^٢		١٣,٥٦	٥٦٩٥٨,٥٩	١٢,٠٠%		

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات تمثل من (٨%) إلى (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يتم توفير ممر مشاة لا يقل عن ٦م بين حد المباني السكنية أو قطعة الأرض السكنية وأرض منطقة الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وذلك داخل حدود قطعة أرض الخدمات .

تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية (مداخل ومخارج المباني جهة الطرق الداخلية) وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة فى حينه .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود -) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .

التعهدات :

تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لذلك .

تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير بأن التعديلات المقدمة منها لا تتعارض مع العقود المبرمة بين مالكى / قاطنى الوحدات السكنية / قطع الأراضى السكنية وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لذلك .

تلتزم شركة بالم هيلز للتعمير بالتقدم لقطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة لاعتماد منطقة الامتداد المستقبلى (نشاط + اشتراطات) وفقاً للمهلة الممنوحة للمشروع للتنفيذ .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع "للعمارات" (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وللفيلات "التاون هاوس" (أرضى + أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من القوات المسلحة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل (آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية) التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى ، طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - تتولى شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة، مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

١٠ - تلتزم الشركة 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 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) وطبقاً للقواعد المعمول بها .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
١٤ - يجب توفير موقف انتظار سيارات للمناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير موقف انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

