

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٩٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٥

باعتماد تعديل تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان لمشروع التجمع السكنى (فيلات وإسكان حضرى) وكذلك تعديل تخطيط وتنظيم قطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) والقطعتين (٦، ٦ج) ومنطقة الس (٢٧ فدان) وبمساحة إجمالية ٥٩١,٢٩٣ فدان لمشروع ملعب جولف والتجمع السكنى (فيلات وإسكان حضرى) وبإجمالى مساحة لكامل أرض المشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ٤٣٧ لسنة ٢٠١٥

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) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير لبيع عدد (٤) قطع أراضى بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ١٢٦ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مجتمع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٥ لقطعة الأرض بمساحة ٢٥٢٠٣٩٤,٩٢ م٢ بما يعادل ١٢٣,٩٠ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير لبيع قطعة أرض بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ٤٨١ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع ملعب جولف يحيط به تجمع سكنى لمجموعة فيلات متكاملة وفندق عالمى خمس نجوم بمسطح مبنى لا يزيد عن ٢٢٥٠٠ للدر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٦ قطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) بالحي الرابع بمساحة ٢٠٤٩٤٣٢ م٢ بما يعادل ٤٨٧,٩٦ فدان بمدينة ٦ أكتوبر والصادر لها القرار الوزارى رقم ٤٦٧ بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٥ ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير لبيع قطعة الأرض رقم (٥) طبقا لأمر الإسناد الصادر للشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٨/١٢ بمساحة ٣١٠ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى فيلات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٢ لقطعة الأرض رقم (٥) الموقع عقدها فى ٢٠٠٨/٣/٢٧ والمساحة المسلمة ٢٠١٣٠٠٥٧٢ م٢ بما يعادل ٣٠٩,٦٦ فدان ؛ وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٢٤١) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) المباعة للشركة بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات + تاون هاوس) مع اعتماد تعديل مشروع ملعب الجولف والتجمع السكنى والفندق بمساحة ٥٩١,٢٩ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر رقم (٤٣٧) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع التجمع السكنى (فيلات وإسكان حضرى) على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان وكذلك تعديل مشروع ملعب جولف والتجمع السكنى (فيلات وإسكان حضرى) على قطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) ولقطعتين (أ٦، ج٦) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة إجمالية ٥٩١,٢٩٣ فدان وبإجمالى مساحة لكامل أرض المشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان والمخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير والسابق الصادر القرار الوزارى لها برقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ وذلك بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٧٧٤٠) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ بشأن طلب استصدار قرار وزارى معدل لأرض المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٤٢٤٥٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٩ لجهاز مدينة السادس من أكتوبر والمرفق به عدد ٧ لوحات نهائية تمهيدا للتوقيع عليها وموافقتنا بموقف كامل لإجمالى أرض المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٢٣٥٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٢ والمتضمن موقف كامل لقطع أراضى المشروع بمساحة إجمالية ٩٠٠,٩٥٣ فدان ؛
وعلى كتاب السيد عضو مجلس الإدارة المنتدب للشئون المالية لشركة بالم هيلز للتعمير الوارد برقم (٤٢١٤٦٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٥ مرفقا به شيك مصرفى بقيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية نظير استصدار القرار الوزارى المعدل على قطع الأراضى المخصصة للشركة ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ والمتضمن قيام الشركة بسداد العلاوة المستحقة عن تخديم المبنى رقم (٦) من الخارج ، وكذلك انطباق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ على المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

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 مشروع التجمع السكنى (فيلات وإسكان حضري) على قطعة الأرض رقم ٥ بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان وكذلك تعديل تخطيط وتقسيم مشروع ملعب جولف والتجمع السكنى (فيلات وإسكان حضري) على قطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) والقطعتين (٦، ٦ج) ومنطقة الـ ٢٧ فدان، وبمساحة إجمالية ٥٩١,٢٩٣ فدان وبإجمالى مساحة لكامل أرض المشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ٤٣٧ لسنة ٢٠١٥ وذلك بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون 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 ١٢/١٢/٢٠٢١ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قـسـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع التجمع السكنى (فيلات وإسكان حضري) على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان وكذلك تعديل تخطيط وتقسيم مشروع ملعب جولف والتجمع السكنى (فيلات وإسكان حضري) على قطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) والقطعتين (٦، ٦ج) ومنطقة الـ ٢٧ فدان، وبمساحة إجمالية ٥٩١,٢٩٣ فدان وبإجمالى مساحة لكامل أرض المشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان والمخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ٤٣٧ لسنة ٢٠١٥ وذلك بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطني / مالكي المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

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

مادة ٨ - تلتزم الشركة بأحكام المواد (٣ ، ٤ ، ٧ ، ٨ ، ١١ ، ١٢) من القرار الوزاري رقم (٤٣٧) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - 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

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع التجمع السكنى (فيلات وإسكان حضرى)
على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان
وكذلك تعديل مشروع ملعب جولف والتجمع السكنى (فيلات وإسكان حضرى)
على قطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) والقطعتين (أ٦، ٦ ج)
والمنطقة بمساحة ٢٧ فدان بمساحة إجمالية ٥٩١,٢٩٣ فدان
وبإجمالى مساحة لكامل أرض المشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان
والمخصص لشركة بالم هيلز للتعمير
والسابق الصادر القرار الوزارى له رقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩
ورقم ٤٣٧ لسنة ٢٠١٥
وذلك بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان أى ما يعادل
٢٣٧٨٤٠٠٤,٣ م^٢.

مكونات المشروع :

أولاً - قطعتى الأرض (٦، ٦ ج) وقطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) ومنطقة
٢٧ فدان بمساحة ٥٩١,٢٩٣ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر :
١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٧٩٢١٠٤,١٧٧ م^٢ بما يعادل
١٨٨,٥٩٦ فدان وتمثل نسبة (٣١,٨٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتشمل :
(أ) الأراضى المخصصة للإسكان (الفيلات) داخل منطقة الجولف بمساحة
٢٤٣٧٣١١,٨١٢ م^٢ بما يعادل ١٠٤,١٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٧,٦٠٩%) .
(ب) الأراضى المخصصة للإسكان (الحضرى) داخل منطقة الجولف بمساحة
٢١٥٨٣٧٧,٤٩١ م^٢ بما يعادل ٣٧,٧٠٩ فدان وتمثل نسبة (٦,٣٧٧%) .
(ج) الأراضى المخصصة للإسكان (الفيلات) خارج منطقة الجولف بمساحة
٩٣٨٥٥,٠٤١ م^٢ بما يعادل ٢٢,٣٤٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٧٧٩%) .
(د) الأراضى المخصصة للإسكان (الحضرى) خارج منطقة الجولف بمساحة
٢١٠٢٥٥٩,٣٨٣ م^٢ بما يعادل ٢٤,٤١٩ فدان وتمثل نسبة (٤,١٣%) .

- ٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٥٧٢٣٣,٧٤٠م^٢ بما يعادل ٦١,٢٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٥٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة - ملعب الجولف ٨٤٠,٩٩٥,١٥٩م^٢ بما يعادل ٢٠٠,٢٣٧ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٨٦٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة - المناطق الخضراء ٤٢١٣٦,٩١٣م^٢ بما يعادل ١٠,٠٣٣ فدان وتمثل نسبة (١,٦٩٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٤٤٢٩٦٩,٣١١م^٢ بما يعادل ١٠٥,٤٦٩ فدان وتمثل نسبة (١٧,٨٣٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٠٧٩٩٣م^٢ بما يعادل ٢٥,٧١٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٣٤٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ثانيًا- القطعة رقم (٥) بمساحة إجمالية ٣٠٩,٦٦ فدان أي ما يعادل ١٣٠٠,٥٧٢م^٢ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر وتشمل :
- ١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٦١٨٥١٦,٧٨٨م^٢ بما يعادل ١٤٧,٢٦٦ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٥٥٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتشمل :
- (أ) الأراضي المخصصة للإسكان (الفيلات) بمساحة ٣٦٠,٠٧٥,٩٤٥م^٢ بما يعادل ٨٥,٧٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٦٨٦%) .
- (ب) الأراضي المخصصة للإسكان (الحضري) بمساحة ٢٥٨٤٤٠,٨٤٣م^٢ بما يعادل ٦١,٥٣٤ فدان وتمثل نسبة (١٩,٨٧١%) .
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات ١١٦٣٢٧,٥٦م^٢ بما يعادل ٢٧,٦٩٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٤٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة والخضراء ١٦٥٢١٠,٤٦٢م^٢ بما يعادل ٣٩,٣٣٦ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٠٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٦٥١٤٢,٥١م^٢ بما يعادل ٦٣,١٢٩ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٣٨٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٣٥٣٧٤,٦٨م^٢ بما يعادل ٣٢,٢٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٠,٤٠٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ثالثاً- استعمالات الأراضي على مستوى كامل أرض المشروع بمساحة إجمالية ٩٠٠,٩٥٣ فدان :

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٤١٠٦٢٠,٩٦٥ بما يعادل ٣٣٥,٨٦٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٢٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢م٣٧٣٥٦١,٣ بما يعادل ٨٨,٩٤٣ فدان وتمثل نسبة (٩,٨٧٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٣- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة - ملعب الجولف ٢م٤٠٩٩٥,١٥٩ بما يعادل ٢٠٠,٢٣٧ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٢٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٤- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة والخضراء ٢م٢٠٧٣٤٧,٣٧٥ بما يعادل ٤٩,٣٦٨ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٥- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م٧٠٨١١١,٨٢١ بما يعادل ١٦٨,٥٩٨ فدان وتمثل نسبة (١٨,٧١٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٦- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٢٤٣٣٦٧,٦٨ بما يعادل ٥٧,٩٤٥ فدان وتمثل نسبة (٦,٤٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - جدول الإسكان على إجمالى مساحة أرض المشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان :

ملاحظات	إجمالى عدد الوحدات	عدد قطع الأراضي	عدد الوحدات بالقطعة أو البلوك	النموذج	إسكان
منفصل	٧١٩	٧١٩	١	A	إسكان الفيلات
منفصل بحد رنود جانبى فى اتجاه واحد	٣٢٥	٣٢٥	١	C	
	١٠٤٤	١٠٤٤		الإجمالى	
إسكان حضرى	٤٠٨	٢٠٤	٢	B	إسكان حضرى
	٣٠	١٠	٣	BL	
	٣٢٨	٨٢	٤		
	١١٠	٢٢	٥		
	٤٠٨	٦٨	٦		
	٧	١	٧		
	١٢٩١	٣٨٧		الإجمالى	
	٢٣٣٥	١٤٣١		إجمالى الإسكان الكلى	

عدد الوحدات السكنية على مستوى كامل المشروع ٢٣٣٥ وحدة سكنية .
عدد السكان = عدد الوحدات \times ٤,٣ = ١٠٠٤٠,٥ نسمة .
الكثافة السكانية = ١١,١٥ ش/ف .
عدد الأتوار (فيلات - إسكان حضري) أرضى + أول .
يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح بنسبة (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى وذلك عدا بعض الأراضى الموضحة بجدول الإسكان بنسبة (٥٠٪) طبقاً لموافقة السلطة المختصة بزيادة نسبة الغرف الخدمية إلى (٥٠٪) على أن تظل غرف خدمية طبقاً للخطاب الصادر برقم (٢١٠٢) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٨
الاشتراطات البنائية والتخطيطية للأراضى (٦، ١٦ ج) والمنطقة (١٢، ١٣، ١٤) ومنطقة ٢٧ فدان بمساحة ٥٩١,٢٩٣ فدان :
طبقاً للقرار الوزارى المعتمد رقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ :
إجمالى مساحة منطقة الجولف = ١٩٧٧١٤٠,١٤٣ م٢ .
إجمالى مسطحات الدور الأرضى للإسكان حول الجولف (فيلات + حضري) + مسقط الدور الأرضى للخدمات حول الجولف ÷ إجمالى مساحة منطقة الجولف =
(٢م١٣٢٣٩٩,٨١ + ٢م٦٠٠٠) ÷ ٢م١٩٧٧١٤٠,١٤٣ = (٧٪) .
وطبقاً للقرار الوزارى المعدل برقم ٤٣٧ لسنة ٢٠١٥ :
إجمالى مسطحات الدور الأرضى للإسكان حول الجولف (فيلات + حضري) + مسقط الدور الأرضى للخدمات حول الجولف ÷ إجمالى مساحة منطقة الجولف =
(٢م١٣٤٣٩٩,٨١ + ٢م٤٠٠٠) ÷ ٢م١٩٧٧١٤٠,١٤٣ = (٧٪) .
سبق أن تم موافقة السلطة المختصة على زيادة نسبة غرف السطح إلى (٥٠٪) على أن تظل غرف خدمية بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٨ وذلك للأراضى داخل مشروع الجولف طبقاً للخطاب الصادر برقم (٢١٠٢) .
مجموع مسطحات أراضى الإسكان داخل منطقة الجولف (فيلات + حضري) =
٢م٥٩٥٦٨٩,٧٥٣ .
مجموع (FP) الإسكان داخل منطقة الجولف (فيلات + حضري) =
٢م١٣٤٣٩٩,٨١ .

النسبة البنائية المصرح بها داخل حدود قطعة الأرض السكنية =
 $2134399,81 \div 25956189,753 = (22\%)$.

لعمل غرف سطح بنسبة (٥٠٪) من مساحة الدور الأرضي لكل الأراضي -
 تصبح النسبة البنائية داخل حدود قطعة الأرض السكنية = $(2 \times 222,496) \div 2,5 = (17,9969\%)$.

مجموع الـ (FP) المصرح به لتلك الأراضي في حالة عمل (٥٠٪)
 غرف سطح = $25956189,753 \times 17,9969\% = 2107205,569$.

تم عمل غرف سطح بنسبة ٥٠٪ بعدد من الأراضي (فيلات + حضري)
 داخل منطقة الجولف ذات (FP) = $259118,23$ (موضح هذا في جداول مساحات
 أراضي الوحدات) .

باقي الأراضي داخل منطقة الجولف والتي لم تستفيد من نسبة (٥٠٪)
 غرف سطح ذات (FP) = $259118,23 - 2107205,569 = 248087,33$ م.
 يقابلها (FP) = $(248087,33 \times 2,5) \div 2 = 260109,16$ م.
 (للأراضي التي لم تستفيد من ٥٠٪ دور) .

مجموع الـ (FP) للفيلات + الحضري داخل منطقة الجولف = $259118,23 +$
 $260109,16 = 2119227,39$ م وهذا يحقق معادلة الجولف التالية :

إجمالي مسطحات الدور الأرضي (FP) للإسكان حول الجولف (فيلات +
 حضري) + مسقط الدور الأرضي للخدمات (FP) حول الجولف ÷ إجمالي مساحة
 منطقة الجولف = (٧٪) .

تم زيادة إجمالي مسطحات الدور الأرضي (FP) للإسكان حول الجولف
 (فيلات + حضري) + مسقط الدور الأرضي للخدمات (FP) حول الجولف ÷
 إجمالي مساحة منطقة الجولف لتصل إلى (٨٪) .

حيث أصبح إجمالي مسطحات الدور الأرضي (FP) للإسكان حول الجولف
 (فيلات + حضري) = 2154171 م .

ولتحقيق النسبة = $(2154171 + 24000) \div 21977140,143 = (8\%)$.

قامت الشركة بسداد العلاوة للفرق بين الـ (FP) السكنى حول الجولف (فيلات + حضري) $٢٠١٥٤١٧١ - ٢٠١٩٦٦١٩,٧٦٩٧ = ٢٠١٩٦٦١٩,٧٦٩٧ - ٢٠١٥٤١٧١$.
النسبة البنائية داخل منطقة الجولف (داخل حدود قطع الأراضى السكنية) = $١٥٤١٧١ \div ٥٩٥١٦٧,٩ = (٢٥,٩٠\%)$.
خارج حدود منطقة الجولف للأراضى أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة ٢٧ فدان والقطعتين (١٦، ٦) كالتالى :

فيلات ٢ دور (أرضى + أول) + ٥٠% غرف سطح = $(٢ \times ٤٠\%) \div ٢,٥ = (٣٢\%)$ وفى حال غرف السطح (٢٥%) تكون النسبة البنائية (٤٠%) .
الإسكان الحضري ٢ دور (أرضى + أول) + ٥٠% غرف سطح = $(٢ \times ٤٥\%) \div ٢,٥ = (٣٦\%)$ وفى حال غرف السطح (٢٥%) تكون النسبة البنائية (٤٥%) .
تطبق الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر على الأراضى فى حدودها والأراضى المشتركة بين حد المشروعين .

الفيلات أرقام (٩١٥ و ٩١٦ و ٩١٧) والتي تقع جزء منها فى منطقة ٢٧ فدان وجزء منها فى منطقة رقم (٥) تطبق عليها الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر .
البلوك رقم (١٢) والذى يقع جزء منه فى قطع الأراضى أرقام (١٢، ١٣، ١٤) وجزء منه فى قطعة الأرض رقم (٥) يطبق عليها الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر .
البلوك رقم (١٤) والذى تقع جزء منها فى منطقة ٢٧ فدان وجزء منها فى قطعة الأرض رقم (٥) يطبق عليها الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر .
يتم توفير أماكن انتظار السيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية داخل حدود قطعة الأرض السكنية .

ممرات المشاة لا يقل عرضها عن ٤م .
بيان قطع الأراضى السكنية التفصيلى لكامل المشروع طبقاً للجدول الموضحة باللوحة .

التعهدات :

تتعهد الشركة بأن التعديلات المقدمة بالمخطط العام لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطني/ مالكي المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

تتعهد الشركة بأن تكون النسبة البنائية لقطع الأراضى السكنية التى تتعدى نسبة عرضها إلى عمقها ١ إلى ٢ وتحتسب النسبة البنائية بجزء من الأرض بنسبة العرض إلى العمق بنسبة ١ إلى ٢ وباقى الأرض بالردود .

تتعهد الشركة بالالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
تتعهد الشركة بأن التعديلات المقدمة بالمخطط العام لا تتعارض مع الموقف التنفيذى للمشروع علما بأن الموقف التنفيذى مطابق للمخطط العام المعتمد بالقرار الوزارى السابق صدوره للمشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر التعديل المقدم لاغى وكان لم يكن .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٣٧٣٥٦١,٣٠م^٢ بما يعادل ٨٨,٩٤٣ فدان وتمثل نسبة (٩,٨٧٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع والجدول التالى يوضح أراضى الخدمات على مستوى كامل المشروع ٩٠٠,٩٥٣ فدان :

المنطقة	القطعة	بالفدان	بالمتر المربع	نوع الخدمات	المنشآت
منطقة خدمات أ٢	قطع الأراضى ١٢ و ١٣ و ١٤ داخل منطقة الجولف	٣٤,٤٦	١٤٤,٧٣٩,٨٠	ترفيهى	بمنشأة
منطقة خدمات ب٢	قطع الأراضى ١٢ و ١٣ و ١٤ داخل منطقة الجولف	١٣,١٢	٥٥,٠٨٩,٢١	مبنى الصيانة	بمنشأة
منطقة خدمات ٣	قطع الأراضى ١٢ و ١٣ و ١٤ داخل منطقة الجولف	١,٧٣	٧,٢٥٣,٧٧	إدارى / تجارى	بمنشأة
منطقة خدمات ٤	قطع الأراضى ١٢ و ١٣ و ١٤ داخل منطقة الجولف	٢,٤٥	١٠,٢٩٢,٦٧	إدارى / تجارى	بمنشأة
منطقة خدمات ٥	١٦	١,٥٩	٦,٦٥٩,١٠	مسجد	بمنشأة

المنشآت	نوع الخدمات	بالمتر المربع	بالفدان	القطعة	المنطقة
بمنشأة	إدارى / تجارى	١٢,٠١٤,١٠	٢,٨٦	ج ٦	منطقة خدمات ٦
بدون منشآت	ترفيهي	٣,٣٤٩,٤٦	٠,٨٠	ج ٦	منطقة خدمات ٧
بدون منشآت	ترفيهي	٣,٣٠٧,٨٠	٠,٧٩	ج ٦	منطقة خدمات ٨
بدون منشآت	إدارى	١,١٥١,٠٠	٠,٢٧	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ٩
بدون منشآت	إدارى	٧,٢٨٤,٧٧	١,٧٣	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ١٠
بدون منشآت	ترفيهي	٣٠,٥٢٨,١٠	٧,٢٧	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ١١
بمنشأة	إدارى / تجارى	١١,٦٩٨,٠٥	٢,٧٩	منطقة الـ ٢٧ فدان	منطقة خدمات ١٤
بمنشأة	ترفيهي	٥١٠,٠٠	٠,١٢	قطع الأراضي ١٢, ١٣, ١٤ داخل منطقة الجولف	منطقة خدمات ١٥
بدون منشآت	ترفيهي	٥,٥٩٦,٣٠	١,٣٣	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ١٦
بدون منشآت	ترفيهي	١,٩٥٩,٠٠	٠,٤٧	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ١٧
بدون منشآت	ترفيهي	٩,٥٦٥,١٠	٢,٢٨	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ١٨
بدون منشآت	ترفيهي	١,٩٦٢,٠٠	٠,٤٧	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ١٩
بدون منشآت	ترفيهي	٤,٧٢٩,٩٠	١,١٣	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ٢٠
بمنشأة	إدارى / تجارى (يحتوى على مصلى)	٣١,٧٨٣,٩٩	٧,٥٧	القطعة رقم ٥	مناطق الخدمات المجمع أرقام ٢١ - ٢٣

المنشآت	نوع الخدمات	بالمتر المربع	بالفدان	القطعة	المنطقة
بدون منشآت	ترفيهى	٣,٨٨٣,٥٠	٠,٩٢	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ٢٢
بدون منشآت	ترفيهى	٦,٠٩٢,٥٠	١,٤٥	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ٢٦
بدون منشآت	ترفيهى	١,٦٠٠,٠٠	٠,٣٨	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ٢٨
بدون منشآت	ترفيهى	١٠,١٩١,٤٠	٢,٤٣	القطعة رقم ٥	منطقة خدمات ٢٩
بمنشأة	غرف أمن	٣٠٠,٠٠	٠,٠٧	قطع الأراضى ١٢ و ١٣ و ١٤ داخل منطقة الجولف	منطقة خدمات ٣٠
بمنشأة	إدارى / تجارى	٢,٠١٩,٧٨	٠,٤٨	قطع الأراضى ١٢ و ١٣ و ١٤ داخل منطقة الجولف	منطقة خدمات ٣١
		٣٧٣,٥٦١,٣٠	٨٨,٩٤	الإجمالى	

مسطحات أراضي الخدمات على مستوى قطع أراضي المشروع :

بالمتر المربع	بالفدان	القطعة
٢٢٠,٢٠٥,٢٣	٥٢,٤٣	إجمالى الخدمات بالقطع ١٢ و ١٣ و ١٤ داخل منطقة الجولف
٣٧,٠٢٨,٥١	٨,٨٢	إجمالى الخدمات بالقطع ٦ و ٦ج و ٢٧ فدان
١١٦,٣٢٧,٥٦	٢٧,٧٠	إجمالى الخدمات بالقطعة رقم ٥
٣٧٣,٥٦١,٣٠	٨٨,٩٤	الإجمالى

الاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - السردود)

طبقاً للاشتراطات البنائية للأراضي الخدمية بالمشاريع الاستثمارية بالهيئة .

مبنى الصيانة دور أرضى فقط (بنسبة بنائية لا تزيد عن (٣٠%) وردود م٦

من جميع الجهات) .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع موقف لانتظار سيارة / م٢٥

وذلك للأنشطة التجارية والإدارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات

وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

تلتزم الشركة بقطاعات الطرق الخارجية .
تم ضم مناطق الخدمات أرقام (٢١أ و ٢١ب و ٢٣أ و ٢٣ب) بموجب الخطاب رقم (٣٣١٠١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ بالموافقة الفنية على الضم .

الاشتراطات العامة

- ١- الاشتراطات البنائية على مستوى مشروع (ملعب الجولف - تجمع سكنى - فيلات - إسكان حضري) على قطع الأراضى للمنطقة (٦أ ، ٦ج) والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة ٢٧ فدان بمساحة ٥٩١,٢٩٣ فدان طبقاً للشروط المرفقة بالقرار الوزارى .
- ٢- الاشتراطات البنائية على مستوى مشروع (تجمع سكنى - فيلات - إسكان حضري) على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة المزايده وجلسة الاستفسارات .
- ٣- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات لغرف السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧- تتولى شركة بالم هيلز للتعمير 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 السرى 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 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 الفقرة (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٤- تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايمة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .
- ١٥- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٦- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات بالنسبة لمنطقة الإسكان والخدمات .
- ١٨- تلتزم الشركة بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته واشتراطات المشروعات الاستثمارية بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

محمد يحيى عبده

