

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٠٥ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣٠

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣,٠١ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٥٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٧

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 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 القرار الوزارى رقم (٢٩٧) الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ بامتداد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة أخبار اليوم للاستثمار بالحي 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 أرض بالحى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر بغرض إقامة مشروع سكنى متكامل بمساحة ١١٣ فدانا طبقاً للإحداثيات الواردة بالقرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ ؛

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 ٢٤٧٤٦٠٠م بما يعادل ١١٣ فدانا لإقامة "مشروع عمرانى متكامل" بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمتضمن الآتى :

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

بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٩) الموافقة على إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد لقطعة الأرض رقم (٧) بمنطقة التوسعات الشرقية السياحية بمساحة ١١٣ فدانا 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 آدم وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 ٢٣/٨/٢٠١٦ والمعمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٨/٩/٢٠١٦ بشأن النزاع المقدم من الشركتين ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقررت الآتى :

إلغاء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٩) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٤ بالموافقة على إلغاء التخصيص 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 القرار الوزارى رقم (٥٦٣) بتاريخ ٧/٧/٢٠١٩ باعتماد تعديل تخطيط وتنقسم مشروع شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بقطعة الأرض رقم (٧) بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ٦٦٨,٥١م٢ بما يعادل ١١٣,٠١ فدان بمدينة السادس من أكتوبر بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن الوارد برقم (٤٣٦٤٤) بتاريخ ١٨/٢/٢٠٢١ بشأن كتاب شركة بالم هيلز للتعمير بخصوص قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٢٨,٦٤ فدان والملاصقة لمشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣ فداناً بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمتضمن عدة طلبات والمنتهى بطلب تسوية المستحقات المالية عن كامل قيمة العلاوة المقررة نظير زيادة الكثافة السكانية لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣ فداناً ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤١١٢١٩) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٦ ؛

وعلى كتاب السادة شركة بالم هيلز للتعمير الوارد برقم (٤٢٠٣٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٦ ومرفقاً به عدد ٧ لوحات نهائية للمخطط العام المعدل لقطعة الأرض رقم ٧ بمساحة ١١٣ ف بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٠٩٣٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٩ بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٩ بوجه لجهاز مدينة ٦ أكتوبر ومرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع والمنتهى بطلب المراجعة والتدقيق للوحات وموافقتنا بموقف كامل لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٢١٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١ ومرفقاً به الموقف المالي والعقارى وتضمن الآتى (الموقف التنفيذي بواقع (٧٧,٧٩٪) فى ٢٠٢٠/١١/٨ وجرى تحديثه لتحديد المهلة للمشروع - تم منح مهلة للمشروع وانتهت فى ٢٠٢١/٨/٢٧ - تم مراجعة اللوحات وتم اعتمادها وجرى مراجعة اللجان المختصة لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة الكثافة (من ٤٥ ش / فدان إلى ٥٠ ش / فدان) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٠٠٨) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨ بوجه لقطاع الشئون العقارية والتجارية لموافاته بموقف مهلة المشروع فى ضوء ما تضمنه خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بانتهاء المهلة الممنوحة للمشروع فى ٢٠٢١/٨/٢٧ وصورة إلى جهاز مدينة ٦ أكتوبر لذات الخصوص والعرض على اللجان المختصة بالجهاز ورفع الأمر إلى قطاع الشئون العقارية والتجارية ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٩٩٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ بوجه لسادة شركة بالم هيلز للتعمير والمنتهى بأنه تم منح المشروع مهلة (عام) بدون مقابل تنتهى فى ٢٠٢٢/٨/٢٦ نظراً لبلوغ نسبة الإنجاز به إلى (٨٥٪) طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ ؛

وعلى كتاب الشركة والمتضمن (تعهد عدم الترخيم من الخارج - تعهد بالتزامها بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة الكثافة من ٤٥ ش/فدان إلى ٥٠ ش/فدان - التفويضات) ؛
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 (ش.م.م) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٢م٤٧٤٦٦٨,٥١ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة "مشروع عمرانى متكامل" والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٥٦٣) فى ٢٠١٩/٧/٧ 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 ٢٤/١١/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٢م٤٧٤٦٦٨,٥١ (أربعمئة وأربعة وسبعون ألفاً وستمئة وثمانية وستون متراً مربعاً و٥١/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لإقامة "مشروع عمرانى متكامل" والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٥٦٣) فى ٢٠١٩/٧/٧، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٩/٧/٢٠١٨، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة الكثافة السكانية لقطعة الأرض .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى منطقة من مناطق التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، والتعهد بأن التعديل المطلوب لا يتعارض مع العقود المبرمة .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع والمهل الممنوحة لها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢ - 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)**

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

بمساحة ٤٧٤٦٦٨,٥١م^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 ٤٧٤٦٦٨,٥١م^٢ بما يعادل

١١٣,٠١ فدان .

مكونات المشروع :١- الأراضى المخصصة للإسكان ١٦٢٤٠٤,٩٠م^٢ بما يعادل ٣٨,٦٧ فدان

وتمثل نسبة (٣٤,٢١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(أ) الأراضى المخصصة للعمارات بمساحة ١٥٦٢٣٥,٥٦م^٢ بما يعادل ٣٧,٢٠ فدان

وتمثل نسبة (٣٢,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

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

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

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

٣- الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة

١٣١٩٠٥,٣٠م^٢ أى ما يعادل ٣١,٤١ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٧٩%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

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

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

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠٦٨,٧١م^٢ بما يعادل

٥,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١- الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان ٢١٦٢٤٠٤,٩٠ م^٢ بما يعادل ٣٨,٦٧ فدان

وتمثل نسبة (٣٤,٢١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالي :

(أ) الأراضي المخصصة للعمارات بمساحة ١٥٦٢٣٥,٥٦ م^٢ بما يعادل ٣٧,٢٠ فدان

وتمثل نسبة (٣٢,٩١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً

للتجدول التالي :

ملاحظات	إجمالي foot print للمنموذج ٢م	مساحة foot print للعمارة ٢م	عدد الوحدات في الأدوار				إجمالي الوحدات في النموذج	عدد الوحدات في العمارة	عدد العمارات	النموذج
			الدور الثالث	الدور الثاني	الدور الأول	الدور الأرضي				
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة - غرف سطح	١٦٣٦٨	٤٩٦	٢	٤	٢	٤	٣٩٦	١٢	٣٣	B
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة - غرف سطح	٢٦٤٠٠	٥٢٨	٢	٢	٢	٢	٤٠٠	٨	٥٠	C
العمارة تتكون من دور أرضي - دور أول + غرف سطح	١٥٨٠٨	٤٩٤	-	-	٢	٢	١٢٨	٤	٣٢	D
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة - غرف سطح	٤٧٧٠	٥٣٠	٤	٤	٤	٤	١٤٤	١٦	٩	E
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة - غرف سطح	٢٤٤٠	٦١٠	٤	٤	٤	٤	٦٤	١٦	٤	F
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة - غرف سطح	٤٥٢٠	٥٦٥	٤	٤	٤	٤	١٢٨	١٦	٨	G
	٧٠٣٠٦						١٢٦٠	-	١٣٦	إجمالي

الاشتراطات البنائية لأراضى الإسكان (عمارات) :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة الأرض .

النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للعمارات على (٤٥%) من المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

الارتفاع :

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

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد على (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 بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال) دون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق له .

لا تقل المسافة بين العمارات عن ٨ م وفى حالة الواجهات المصمتة (لا يوجد بها فتحات) يمكن أن تصل المسافة إلى ٦ م .

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

لا تقل 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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ب) الأراضي المخصصة للفيلات (التاون هاوس) بمساحة ٦١٦٩,٣٤م^٢ بما يعادل ١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١,٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التالي :

جدول أراضي الفيلات:

ملاحظات	مساحة قطعة الأرض م ^٢	عدد الوحدات في قطعة الأرض	النموذج	رقم قطعة الأرض
النموذج يتكون من دور أرضي + 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 لأراضي إسكان الفيلات (التاون هاوس):

النسبة البنائية :

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

الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للفيلات (التاون هاوس) (أرضي + أول) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد على (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 دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال) دون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق له .

الردود داخل قطعة الأرض السكنية : ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦ م .
الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية المسموح بها على كامل أرض المشروع لا تزيد على ٤٥ شخصا / فدان .
إجمالى عدد الوحدات السكنية (عمارات + فيلات تاون هاوس) ١٢٨٤ ×
متوسط حجم الأسرة ٤,٣ = ٥٥٢١ نسمة .
الكثافة السكانية = ٤٩ ش / ف .
تعهد تحريك كثافة أرض المشروع من ٤٥ ش/ف إلى ٥٠ ش/ف .
تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تدعيم
المرافق نظير زيادة الكثافة السكانية لأرض المشروع من ٤٥ ش/ف إلى ٥٠ ش/ف
والتي تحددها اللجان المختصة بذلك .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بالمشروع :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٥٦٩٥٨,٥٩م^٢ أى ما يعادل ١٣,٥٦ فدان
وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع على النحو التالى :

جدول أراضى الخدمات :

الاشتراطات			النسبة المئوية من المساحة الكلية للمشروع	المساحة		النشاط	استعمالات الأراضى
الردود	عدد الادوار	النسبة البنائية		بالمتر السطح	بالفدان		
٦ أمتار من جميع الاتجاهات	أرضي - دورين	٣٠%	١١,٧٩%	٥٩٦٦,٥٩	١٣,٣٢	خدمات تجارية وإدارية تحتوى على مصلى	منطقة الخدمات رقم (١)
			٠,٢١%	٩٩٢,٠٠	٠,٢٤	خدمات إدارية	منطقة الخدمات رقم (٢)
			١٢,٠٠%	٥٦٩٥٨,٥٩	١٣,٥٦	الإجمالى م ^٢	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

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

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

وذلك داخل حدود قطعة أرض الخدمات .

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 بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع

فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية (مداخل ومخارج المبانى جهة الطرق

الداخلية) وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم

تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً

للقواعد المتبعة فى حينه .

بالتفويض عن الشركة

محمد يحيى عبده

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "العمارات" (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 عن توصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة 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 السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (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- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
محمد يحيى عبده

طرف أول
(**إمضاء**)

