

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٤

باعتقاد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضرى لقطعة الأرض الخدمية رقم (١٧)

بمساحة (٣٥,٥٢ فدان) بنشاط "جامعة"

وكذا قطعة الأرض الخدمية رقم (١٨) بمساحة (٣,٤٣) فدان بنشاط "طبي"

والطرق المحيطة بها بمساحة (١,٠٧٧) فدان بالمرحلة الخامسة

وهما جزء من منطقة الخدمات الداخلية المسموح بها

لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية

على مساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر والسابق

صدور قرار وزارى لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

### 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

والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ بالموافقة على السير فى إجراءات التعاقد فى ظل ما انتهت إليه اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠١٧ بالموافقة على التقييم ( المالى - الفنى ) المقدم من الشركة لمساحة ٣٠٠٠ فدان تمثل المرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على أن يتضمن تعاقداً الشراكة لإقامة مشروع واحة أكتوبر كل من شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية المسئولة عن تنفيذ المشروع مسئولية تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير ؛

وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بشأن المرحلة الأولى لمشروع واحة أكتوبر بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الأول) وشركتى بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية (المطور العام) ؛

وعلى عقد المرحلة الأولى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الأول) وشركتى بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية (المطور العام) لمشروع واحة أكتوبر بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المؤقت المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (A1-1) ضمن المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ٢٦٩,٤٤ فدان وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للتعمير السوارء برقم (٤٨٢٠٨) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٨ مرفقاً به لوءة المخطط العام لقطعة الأرض الءدمية رقم (١٧) بمساحة ٣٥,٥٢ فءان بنشاط "جامعة" بالمرءة الخامسة وهى جزء من منطقة الءءماء الءاءلية المسموح بها لمشروع ؛

وعلى ملءق عءء المرءة الأولى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة المءمءاء العمرانية الءءءة وشركة بالم للءءمة العمرانية وشركة بالم هيلز للءءمير لقطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فءان بمءىنة أءوبر الءءءة لإقامة مشروع عمرانى مءامل "مشروع باءىا" - واحة أءوبر سابقاً ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للءءمير السوارء برقم (٤١٦٨٢٢) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٩ مرفقاً به لوءة المخطط العام لمنطقة الءءماء رقم (١٧) بالمشروع بنشاط ءءمى جامءاء بعء إضافة مبنى مسءشفى جامعى فى منطقة الءءماء رقم (١٨) مسءوفية الملاءظاء المسءلءة بالاءءماع الءى عءء بتاريخ ٢٠٢١/٧/٧ ؛

وعلى قرار اللءئة الرئىسية للءخطىء والمشروعات الصاءر بءلسءها رقم (٤) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٥ لشهر (أءسءس) لسنة ٢٠٢١ مءزر اءءماع رقم (٢٤٢) بالموافقة على السماع للمشارىع الاسءءمارىة بالمءن الءءءة والبالء عءء سكاءها أكبر من ٢٥٠ ألف نسمة بعمل ءءماء ءءمىة (جامعة) وفق الضوابط الءالفة :  
سلامة كامل موقف المشروع .

ألا يقل عءء السكان الءاص بالمشروع عن ٢٥٠ ألف نسمة .  
اسءفاء أماكن انءظار السىارات المطلوبة طبقاً للمعءلاء المعمول بها .  
عءم ءجاوز قىوء الراءقاع المقررة من قبل القواء المسلحة .  
الاءءرام بالاسءءراطاء المسموح بها (نسبة بنائفة "١٧%" من مسءح قطعة الأرض كءء أقصى بارءقاع بءروم وأرضى وءورىن - الرءوء ١٠ أءار من ءمىع الءهائ) وفى ءالة زىاءة النسبة البنائفة لءصىء (٢٢%) يتم العرض على اللءئة المءءصة بالءسعر لءءءء العلاءة المقررة لءلك .

أخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (الدفاع المدنى - وزارة التعليم العالى - ... ) ؛

عدم تعارض ذلك مع العقد الخاص بالشراكة أو العقود المبرمة مع عملائها ؛  
وعلى خطاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٣٧٤٣)  
بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع ؛  
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد برقم (٤٢٥١٤٩)  
بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٧ مرفقاً به لوحات المشروع بعد مراجعتها والتوقيع عليها مع  
الإفادة بالموقف العقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة  
الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة برقم (٤٢٥٥٠٧)  
بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ ؛

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 حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة  
شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية باعتماد التخطيط والتقسيم والتصميم  
الحضرى لقطعة الأرض الخدمية رقم (١٧) بمساحة ٣٥,٥٢ فدان بنشاط "جامعة"  
وكذا قطعة الأرض الخدمية رقم (١٨) بمساحة ٣,٤٣ فدان بنشاط "طبى" والطرق  
المحيطة بها بمساحة ١,٠٧٧ فدان بالمرحلة الخامسة وهما جزء من منطقة الخدمات  
الداخلية المسموح بها لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
وعلى مساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر والسابق صدور قرار وزارى  
لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ 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 ٢٠٢٢/١/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار  
الوزارى المعروض ؛



### قـسـرر :

**مادة ١ -** يعتمد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضرى لقطعة الأرض الخدمية رقم (١٧) بمساحة ٣٥,٥٢ فدان بنشاط "جامعة" ، وكذا قطعة الأرض الخدمية رقم (١٨) بمساحة ٣,٤٣ فدان بنشاط "طبى" والطرق المحيطة بها بمساحة ١,٠٧٧ فدان بالمرحلة الخامسة وهما جزء من منطقة الخدمات الداخلية المسموح بها لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر ، والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المؤرخ فى ٢٠٢١/٦/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركتان 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 الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

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

**مادة ٥ -** تلتزم الشركتان بإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض المتنازل عنها للهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**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 الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضري لقطعة الأرض الخدمية رقم (١٧) بمساحة ٣٥,٥٢ فدان بنشاط "جامعة" ، وكذا قطعة الأرض الخدمية رقم (١٨) بمساحة ٣,٤٣ فدان بنشاط "طبي" والطرق المحيطة بها بمساحة ١,٠٧٧ فدان بالمرحلة الخامسة وهما جزء من منطقة الخدمات الداخلية المسموح بها لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٠٠٠ فدان أى ما يعادل ٢م١٢٦٠٠٠٠٠.

#### مراحل تنفيذ المشروع :

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٥) مراحل طبقاً للآتى :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٨٧٣,٩١ فدان بما يعادل ٢م٣٦٧٠٤٠٣

وتشتمل على المناطق الآتية :

منطقة (1A-1) بمساحة ٢٦٩,٤٤ فدان بما يعادل ٢م١١٣١٦٣٥ .

منطقة (1A-2) بمساحة ٧٢,٣٦ فدان بما يعادل ٢م٣٠٣٩١٠ .

منطقة (1B) بمساحة ٣١٧,٠٤ فدان بما يعادل ٢م١٣٣١٥٦٤ .

منطقة (1C) بمساحة ٢١٥,٠٧ فدان بما يعادل ٢م٩٠٣٢٩٤ .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٥٣٦,٢٩ فدان بما يعادل ٢م٢٢٥٢٤٢٥

وتشتمل على المناطق الآتية :

منطقة (2A) بمساحة ٢٧٢,٠٢ فدان بما يعادل ٢م١١٤٢٤٨٨ .

منطقة (2B) بمساحة ٢٦٤,٢٧ فدان بما يعادل ٢م١١٠٩٩٣٧ .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٥٤٦,٥٠ فدان بما يعادل ٢م٢٢٩٥٢٨٦

وتشتمل على المناطق الآتية :

منطقة (3A) بمساحة ٢٩٩,٧٩ فدان بما يعادل ٢م١٢٥٩١٢٣ .

منطقة (3B) بمساحة ٢٤٦,٧١ فدان بما يعادل ٢م١٠٣٦١٦٣ .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٥٠,١٤ فدان بما يعادل ٢٢٧٣٠٦١٩م<sup>٢</sup>

وتشتمل على المناطق الآتية :

منطقة (4A) بمساحة ٢٥٢,٦٩ فدان بما يعادل ٢١٠٦١٢٩٧م<sup>٢</sup> .

منطقة (4B) بمساحة ٢٢٥,٧٩ فدان بما يعادل ٢٩٤٨٣٣٥م<sup>٢</sup> .

منطقة (4C) بمساحة ١٧١,٦٦ فدان بما يعادل ٢٧٢٠٩٨٧م<sup>٢</sup> .

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٣٩٣,١٦ فدان بما يعادل ٢١٦٥١٢٦٧م<sup>٢</sup> .

أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للإسكان ١٥٠٠ فدان أى ما يعادل

٢٦٣٠٠٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للخدمات ٣٦٠ فداناً أى ما يعادل

٢١٥١٢٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة

٥١٠ أفدنة أى ما يعادل ٢٢١٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فداناً أى ما يعادل

٢٢٣٩٤٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٦٠ فداناً أى ما يعادل

٢٢٥٢٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

ثانياً - جدول مسطحات منطقة الخدمات محل الاعتماد بالمرحلة الخامسة :

المساحة		المنطقة
بالفدان	بالمتر المربع	
٣٥,٥٢	١٤٩١٨٩٤٢	منطقة الخدمات رقم ١٧ (نشاط جامعة)
٣,٣٤	١٤٠١٥,٤	منطقة الخدمات رقم ١٨ (نشاط مستشفى)
١,٠٧٧	٤٥٢٧,٧٠٨	الطرق المحيطة بالمستشفى



**ثالثًا -** قطعة الأرض الخدمية رقم (١٧) بمساحة ٣٥,٥٢ فدان بما يعادل ٤٩١٨٩,٤٢ م<sup>٢</sup> بنشاط "جامعة" والتي تمثل نسبة (١,١٨٤%) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات الداخلية المسموح بها للمشروع ككل :

**أولاً - مكونات المشروع :**

تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P ٦,٠٤ فدان أى ما يعادل ٢٥٣٥٨,٩٥٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة والملاعب ٩,٨٢ فدان أى ما يعادل ٤١٢٤٢,٦٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٧,٦٤%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٤,٧٦ فدان أى ما يعادل ٦٢٠١٢,١٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤١,٥٧%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق المحيطة بمنطقة الاعتماد ٤,٩ فدان أى ما يعادل ٢٠٥٧٥,٦٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٣,٧٩%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

**ثانيًا - المسطحات التفصيلية للمباني بالمشروع بمنطقة الخدمات محل الاعتماد :**

تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) ٦,٠٤ فدان أى ما يعادل ٢٥٣٥٨,٩٥٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد ، وطبقا للجدول التالي :

**جدول المسطحات المبنية :**

م	الاستعمال	إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضى م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار	ملاحظات
١	مبنى أكاديمى	٢٢٣٦,٠٣	أرضى + ٢ دور متكرر	المساحة تشمل الكوبرى ما بين المبنيين
٢	مبنى أكاديمى	٢٢٠٠	بما لا يتعدى قيود الارتفاع	
٣	مبنى أكاديمى	١٩٩٦,٠٠		المساحة تشمل الكوبرى ما بين المبنيين
٤	مبنى أكاديمى	١٩٦٠,٠٠		

م	الاستعمال	إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضي ٢م	عدد الأدوار	ملاحظات
٥	خدمات طلابية	١٢٧٣,٤٣		
٦	مبنى أكاديمي	٢٣٥٠,١٩		
٧	مبنى أكاديمي	١٣٠٥,٢٩		
٨	مبنى أكاديمي	١٧٦٦,٦٠	يدروم + أرضي + ٢ دور متكرر	
٩	مبنى أكاديمي	٢٥٦٣,٣٣		
١٠	مبنى أكاديمي	٣٨٨١,٢١	أرضي + ٢ دور متكرر بما لا يتعدى قيود الارتفاع	المساحة تشمل الكوبري ما بين المبنيين
١١	مبنى أكاديمي	٢٦٠١,٦٨		المساحة تشمل الكوبري ما بين المبنيين
١٢	مبنى الإدارة	٧٧٨,٥٦		
	بوابات وضرف أمن	٤٤٦,٧٣	دور واحد	تتضمن ما يلي : ٣ بوابات دخول وخروج سيارات ٣ بوابات مشاة تتضمن غرف أمن لا تزيد مساحة الغرفة على ٢م <sup>٢</sup>
	الإجمالي	٢٥٣٥٨,٩٥٦		

#### ثالثًا - الاشتراطات البنائية للجامعات :

النسبة البنائية : لا تزيد على (١٧٪) F.P من إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للجامعة .

لا تقل مساحة أراضي المنطقة الأكاديمية عن (٨٠٪) من مساحة أرض الجامعة (إن وجدت) .

عدد الأدوار المسموح بها كحد أقصى للمنطقة الأكاديمية (أرضي + دورين) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن) .

الردود بين المباني الأكاديمية لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات .

لا يسمح بعمل فصول دراسية أو معامل بدور البدروم .

تلتزم الشركتان المالكتان بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود

المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

تلتزم الشركتان المالكتان بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٤) لشهر (أغسطس) لسنة ٢٠٢١ محضر اجتماع رقم (٢٤٢) ٢٥/٨/٢٠٢١ بالموافقة على السماح للمشاريع الاستثمارية بالمدن الجديدة والبالغ عدد سكانها أكبر من ٢٥٠ ألف نسمة بعمل خدمات تعليمية (جامعة) وفقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار .

يتم الالتزام بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالي وجهات الاختصاص .  
**رابعاً - قطعة الأرض الخدمية رقم (١٨) بمساحة ٣,٤٣ فدان بما يعادل ٢م٤٠١٥,٤ بنشاط "مستشفى" والتي تمثل نسبة (٠,١١١%) من إجمالي مساحة منطقة الخدمات الداخلية المسموح بها للمشروع ككل :**

**أولاً - مكونات المشروع :**

تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) ١,٠ فدان أي ما يعادل ٢م٤٢٠,٤ وتمثل نسبة (٣٠%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .  
 تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء ومرات المشاة ١,٠٧ فدان أي ما يعادل ٢م٤٤٨١,٦٥ وتمثل نسبة (٣١,٩٨%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١,٢٧ فدان أي ما يعادل ٢م٥٣٢٩,٧٥ وتمثل نسبة (٣٨,٠٢%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

**ثانياً - المسطحات التفصيلية للمباني بالمشروع بمنطقة الخدمات محل الاعتماد :**

تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) ١,٠ فدان أي ما يعادل ٢م٤٢٠,٤ وتمثل نسبة (٣٠%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد ، وطبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضي م <sup>٢</sup>	الاستعمال
	بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر بما لا يتعدى قيود الارتفاع	٤١٦٨,٠٠	١٣ مبنى المستشفى
	دور واحد تتضمن ٤ غرف أمن لا تزيد مساحة الغرفة على ٢م٩	٣٦,٠٠	بوابات وغرف أمن
		٤٢٠,٤	الإجمالي

**ثالثاً - الاشتراطات البنائية للمستشفيات :**

النسبة البنائية : لا تزيد على (٣٠٪) F.P من إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمستشفى .

عدد الأدوار المسموح بها كحد أقصى (أرضي + دورين) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) .  
الردود بين المباني لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .  
تلتزم الشركتان المالكتان بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

تلتزم الشركتان المالكتان بأن تكون الخدمات بالمشروع 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 موافقة الجهات المعنية .

يتم الالتزام بالحصول على موافقة وزارة الصحة وكافة جهات الاختصاص .

**خامساً - جدول مسطح الخدمات بالمشروع ككل :**

**جدول مسطح الخدمات بالمشروع**

النسبة المئوية من اجمالى مساحة المشروع	النسبة المئوية من المساحة الكلية	المساحة		
		بالفدان	بالمتر المسطح	
١٢ ٪	١٠٠ ٪	٣٦٠,٠٠ فداناً	٢م ١,٥١٢,٠٠٠,٠٠	اجمالى الأرض المخصصة للخدمات
٠,٦٤٦ ٪	٥,٣٩ ٪	١٩,٣٩ فدان	٢م ٨١٤٢٧	اجمالى مسطح الخدمات لقطع من ١ الى ١٦ السابق اعتمادها
١,١٨٤ ٪	٩,٨٧ ٪	٣٥,٥٢ فدان	٢م ١٤٩١٨٩,٤٢	اجمالى مسطح الخدمات لقطعة رقم ١٧ (جامعة) محل الاعتماد
٠,١١١ ٪	٠,٩٣ ٪	٣,٣٤ فدان	٢م ١٤٠١٥,٤	اجمالى مسطح الخدمات لقطعة رقم ١٨ (مستشفى) محل الاعتماد
١٠,٠٥٨ ٪	٨٣,٨٢ ٪	٣٠١,٧٥ فدان	٢م ١٢٦٧٣٦٨,٤٤	الرصيد المتبقى من الخدمات



### الاشتراطات العامة

- ١- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- تتولى شركتنا بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤-٥-٦) .
- ١٠- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ والمبرم بين الهيئة والشركتين .

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن المالك

الاسم/ محمد يحيى عبده السيد

طرف أول  
(إمضاء)





