

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧

باعتقاد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضري
لقطعة الأرض الخدمية رقم (١٩) بنشاط "تعليمى مدرسة"
وكذا قطعة الأرض الخدمية رقم (٢٠) بنشاط "متعدد الاستخدام"
والطرق المحيطة بهما بإجمالى مساحة ١٥,٦٥ 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 والمجتمعات 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 برقم 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 المسؤولة عن تنفيذ المشروع مسئولية تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير ؛

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 التفصيلي للمنطقة (A1-1) ضمن المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ٢٦٩,٤٤ فدان وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد المرحلة الأولى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كلا من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم للتنمية العمرانية وشركة بالم هيلز للتعمير لقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل "مشروع باديا" - واحة أكتوبر سابقاً ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٣٣٢٦) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ بشأن طلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى للمخطط التفصيلي لمنطقتى الخدمات رقمى (١٩) بنشاط تعليمى مدارس و (٢٠) بنشاط متعدد الاستخدام ؛

وعلى كتاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٥٩١٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط التفصيلي للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة أكتوبر الجديدة الوارد برقم (٤٢٦٣٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد مراجعتها والتوقيع عليها مع الإفادة بالموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون المالية والإدارية بالهيئة الوارد برقم (٤٦٣٠) بتاريخ ٢٠٢١/١/٩ متضمناً الموقف المالى للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة برقم (٤٢٧٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٤ ؛

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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية باعتماد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضري لقطعتى الأرض الخدمية رقمى (١٩) بنشاط "تعليمى مدرسة" و(٢٠) بنشاط "متعدد الاستخدام" والطرق المحيطة بهما بإجمالى مساحة ١٥,٦٥ فدان بما يعادل ٢٦٥٧٤٠,٠٠٩ م^٢ بالمرحلة الخامسة وهما جزء من منطقة الخدمات الداخلية المسموح بها لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركتين على 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 ٢٠٢٢/١/٣١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يُعتمد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضرى لقطعة الأرض الخدمية رقم (١٩) بنشاط "تعليمى مدرسة" وكذا قطعة الأرض الخدمية رقم (٢٠) بنشاط "متعدد الاستخدام" والطرق المحيطة بهما بإجمالى مساحة ١٥,٦٥ فدان بما يعادل ٦٥٧٤٠,٠٠٩ م^٢ 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 طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المؤرخ فى ٢٠٢١/٦/٣٠ ، والتى 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 بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك يتم اتخاذ الإجراءات المتبعة فى هذا الشأن طبقاً للقواعد .

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 اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا 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 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 - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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

باعتداد التخطيط والتقسيم والتصميم الحضري
لقطعة الأرض الخدمية رقم (١٩) بنشاط "تعليمي مدرسة"
وكذا قطعة الأرض الخدمية رقم (٢٠) بنشاط "متعدد الاستخدام"
والطرق المحيطة بهما بإجمالي مساحة ١٥,٦٥ فدان
بما يعادل ٢٦٥٧٤٠,٠٠٩ 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 وزاري لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٠٠٠ فدان أى ما يعادل
٢١٢٦٠٠٠٠ م^٢.

مراحل تنفيذ المشروع :

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٥) مراحل طبقاً للآتى :
تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٨٧٣,٩١ فدان ، بما يعادل ٢٣٦٧٠٤٠٣ م^٢ ،
وتشمل المناطق الآتية :

منطقة (1A-1) بمساحة ٢٦٩,٤٤ فدان ، بما يعادل ٢١١٣١٦٣٥ م^٢ (منطقة الاعتماد) .
منطقة (1A-2) بمساحة ٧٢,٣٦ فدان ، بما يعادل ٢٣٠٣٩١٠ م^٢ .
منطقة (1B) بمساحة ٣١٧,٠٤ فدان ، بما يعادل ٢١٣٣١٥٦٤ م^٢ .
منطقة (1C) بمساحة ٢١٥,٠٧ فدان ، بما يعادل ٢٩٠٣٢٩٤ م^٢ .
تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٥٣٦,٢٩ فدان ، بما يعادل ٢٢٢٥٢٤٢٥ م^٢ ،

وتشمل المناطق الآتية :

منطقة (2A) بمساحة ٢٧٢,٠٢ فدان ، بما يعادل ٢١١٤٢٤٨٨ م^٢ .
منطقة (2B) بمساحة ٢٦٤,٢٧ فدان ، بما يعادل ٢١١٠٩٩٣٧ م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٥٤٦,٥٠ فدان ، بما يعادل ٢٢٢٩٥٢٨٦م^٢ ،

وتشمل المناطق الآتية :

منطقة (3A) بمساحة ٢٩٩,٧٩ فدان ، بما يعادل ٢١٢٥٩١٢٣م^٢ .

منطقة (3B) بمساحة ٢٤٦,٧١ فدان ، بما يعادل ٢١٠٣٦١٦٣م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٥٠,١٤ فدان ، بما يعادل ٢٢٧٣٠٦١٩م^٢ ،

وتشمل المناطق الآتية :

منطقة (4A) بمساحة ٢٥٢,٦٩ فدان ، بما يعادل ٢١٠٦١٢٩٧م^٢ .

منطقة (4B) بمساحة ٢٢٥,٧٩ فدان ، بما يعادل ٢٩٤٨٣٣٥م^٢ .

منطقة (4C) بمساحة ١٧١,٦٦ فدان ، بما يعادل ٢٧٢٠٩٨٧م^٢ .

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٣٩٣,١٦ فدان ، بما يعادل ٢١٦٥١٢٦٧م^٢ .

أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للإسكان ١٥٠٠ فدان ، أى ما يعادل

٢٦٣٠٠٠٠٠م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للخدمات ٣٦٠ فدانا ، أى ما يعادل

٢١٥١٢٠٠٠م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٥١٠ أفدنة ،

أى ما يعادل ٢١٤٢٠٠٠م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فدانا ، أى ما يعادل

٢٢٣٩٤٠٠٠م^٢ ، وتمثل نسبة (١٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦٠ فدانا ، أى ما يعادل

٢٢٥٢٠٠٠م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

ثانيًا - جدول مسطحات منطقة الخدمات محل الاعتماد بالمرحلة الخامسة :

المساحة		الاستعمال
فدان	م ^٢	
٥,١٧	٢١,٧٠٠,٥٧٢٨	منطقة الخدمات رقم ١٩ بنشاط تعليمي
٩,٦٩	٤٠,٦٩٠,٢١٦٢	منطقة الخدمات رقم ٢٠ بنشاط متعدد الاستخدامات
٠,٦٥	٢,٧٢٢,٥٩٠٠	الطرق المحيطة بمنطقة الخدمات رقم ١٩
٠,١٥	٦٢٦,٦٣٠٠	الطرق المحيطة بمنطقة الخدمات رقم ٢٠
١٥,٦٥	٦٥,٧٤٠,٠٠٩٠	الإجمالي

ثالثًا - قطعة الأرض الخدمية رقم (١٩) بمساحة ٥,١٧ فدان بما يعادل

٢١٧٠٠,٥٧٢٨ م^٢ بنشاط "تعليمي مدرسة" :

أولاً - مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) ٠,٥٧ فدان أى ما يعادل ٢٣٩٩,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٠٦٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للملاعب والمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٣,٧٦ فدان أى ما يعادل ١٥٨٠٥,٩٧ م^٢ وتمثل نسبة (٧٢,٨٤٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠,٨٣ فدان أى ما يعادل ٣٤٩٥,٠٢٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,١١٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

مع العلم أن مساحات الأراضي المخصصة للطرق المحيطة بمنطقة الخدمات

رقم ١٩ محل الاعتماد ٠,٦٥ فدان أى ما يعادل ٢٧٢٢,٥٩ م^٢ .

ثانيًا - المسطحات التفصيلية للمباني بالمشروع بمنطقة الخدمات محل الاعتماد :
تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) ٠,٥٧ فدان أى ما يعادل ٢٣٩٩,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٠٦٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :

المباني			
رقم المبنى	الاستخدام	المساحة / م ^٢	عدد الأدوار
S1	مبنى المدرسة	٢,٠٤٨,٧٣	٢
S2	مبنى تعليمي	٣٥٠,٨٠	٢
	الإجمالي	٢,٣٩٩,٥٣	١١,٠٦٪

ثالثًا - الاشتراطات البنائية للتعليمي المدارس :
النسبة البنائية : لا تزيد عن (٣٠٪) "F.P" من إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للتعليمي مدرسة .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
عدد الأدوار المسموح بها (أرضي + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) .
الرودود العام لا يقل عن ٦ أمتار من جميع الجهات والمسافة بين المباني وبعضها لا تقل عن ٨ أمتار .
لا يسمح بعمل فصول دراسية أو معامل بدور البدروم .
تلتزم الشركتين المالكيتين بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بالحصول على موافقة هيئة الأبنية التعليمية وكافة جهات الاختصاص .
تتعهد الشركتين المالكيتين بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها
تقديم من الطرق الخارجية وفى حالة التقديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير
قاطنى المشروع تلتزم الشركة بسداد العلاوات المقررة من اللجان المختصة وطبقاً للقواعد
المعمول بها .

رابعاً - قطعة الأرض الخدمية رقم (٢٠) بمساحة ٩,٦٩ فدان بما يعادل
٢١٦٢,٢١٦٢م^٢ بنشاط "متعدد الاستخدامات" :

أولاً - مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) ١,٩٥ فدان أى ما يعادل
٢٨١٩٣م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,١٤%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض الخدمية
محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للملاعب والمناطق المفتوحة وممرات المشاة
٧,٢٦ فدان أى ما يعادل ٢٣٠٥٠٤,٢٧٧٢م^٢ وتمثل نسبة (٧٤,٩٧%) من إجمالى
مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٠,٤٧ فدان أى ما يعادل ١٩٩٢,٩٣٩٠م^٢ وتمثل نسبة (٤,٩٠%) من إجمالى مساحة
قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

مع العلم أن مساحات الأراضى المخصصة للطرق المحيطة بمنطقة الخدمات
رقم ٢٠ محل الاعتماد ٠,١٥ فدان أى ما يعادل ٢٦٢٦,٦٣م^٢ .

ثانيًا - المسطحات التفصيلية للمباني بالمشروع بمنطقة الخدمات محل الاعتماد :
تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) ١,٩٥ فدان أى ما يعادل ٨١٩٣ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,١٤%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :

منطقة الخدمات رقم ٢٠ (متعددة الاستخدام)				
المباني				
رقم المبنى	الاستخدام	المساحة / م ^٢	عدد الأدوار	عدد الوحدات
M1	مبنى إدارى	٧٢٥,٠٠	٢	٠
M2	إعاشة فتيات	٨١١,٠٠	١	٧
M3	إعاشة عاملين	٧٧٧,٠٠	١	١٥
M4	إعاشة مدربين	١,٣٠٠,٠٠	٢	٥٥
M5	إعاشة أولاد	١,١٦٠,٠٠	٢	٣٢
M6	مبنى إدارى	٢,٧٥٠,٠٠	٢	٠
V1	سكن إدارى	١٠٢,٠٠	١	١
V2	سكن إدارى	١٠٢,٠٠	١	١
V3	سكن إدارى	١٠٢,٠٠	١	١
V4	سكن إدارى	١٠٢,٠٠	١	١
V5	سكن إدارى	١٣١,٠٠	١	١
V6	سكن إدارى	١٣١,٠٠	١	١
الإجمالى		٨,١٩٣,٠٠	٢٠,١٤%	١١٥

ثالثًا - الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض الخدمية رقم (٢) بنشاط متعدد الاستخدام :
النسبة البنائية : لا تزيد عن (٣٠%) "F.P" من إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة بنشاط متعدد الاستخدام .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

عدد الأدوار المسموح بها (أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) .

الرود العام لا يقل عن ٦ أمتار من جميع الجهات والمسافة بين المباني وبعضها لا تقل عن ٦ أمتار .

تلتزم الشركتين المالكيتين بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

تتعهد الشركتين المالكيتين بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع تلتزم الشركة بسداد العلاوات المقررة من اللجان المختصة وطبقاً للقواعد المعمول بها .

خامساً - جدول مسطح الخدمات بالمشروع ككل :

جدول رصيد الخدمات بالمشروع بالكامل				
النسبة المئوية من إجمالى مساحة المشروع	النسبة المئوية من المساحة الكلية	المساحة		
		٢م	فدان	
١٢,٠٠ %	١٠٠,٠٠ %	١,٥١٢,٠٠٠	٣٦٠,٠٠	إجمالى مساحة أراضى الخدمات بالمشروع
٠,٦٥ %	٥,٣٩ %	٨١,٤٢٧	١٩,٣٩	إجمالى مساحة أراضى الخدمات من ١ إلى ١٦ السابق اعتمادها
١,٣٠ %	١٠,٧٩ %	١٦٣,٢٠٥	٣٨,٨٦	إجمالى مساحة أراضى الخدمات أرقام ١٧ و ١٨ (جارى اعتمادها)
٠,٥٠ %	٤,١٣ %	٦٢,٣٩٢	١٤,٨٦	إجمالى مساحة أرض الخدمات أرقام ١٩ و ٢٠ محل الاعتماد
٩,٥٦ %	٧٩,٦٩ %	١,٢٠٤,٩٧٧	٢٨٦,٩٠	الرصيد المتبقى من مساحة أرض الخدمات بالمشروع

سادسًا - جدول يوضح رصيد الوحدات السكنية وعدد السكان بالمشروع ككل :

البند	الرصيد الكلّي المسموح	الرصيد المحقق للمنطقة (1A-1) المعتمدة	الرصيد المحقق لمنطقة الخدمات رقم ٢٠	الرصيد المتبقى
إجمالي عدد السكان	٣٦٠,٠٠٠	١٢,٩٠٤	٤٩٥	٣٤٦,٦٠١
إجمالي عدد الوحدات	٨٣,٧٢١	٣,٠٠١	١١٥	٨٠,٦٠٥

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 - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة - و ١٠٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- ٥ - تتولى شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على نفقتهما 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 الشركتين بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية ، تتولى الشركتين 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 الشركتين على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٧ - تلتزم الشركتين بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨ - تلتزم الشركتين باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٩ - تتولى الشركتين 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
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

Scale: 1/500,000	Revision: 6/12/2002
Project No.: CL-MD-1	

