

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٤

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧)

بمساحة ١١٣,٠١ فدان بالحي الثامن

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م)

لإقامة "مشروع عمرانى متكامل"

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦

والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٥٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٧

و(١١٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣٠

### 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

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 باعتماد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

بمساحة ١١٣,٠١ فدان أى ما يعادل ٢٤٧٤٦٦٨,٥١ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي 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 فداناً بما يعادل ٢٤٧٤٦٠٠م<sup>٢</sup> لإقامة "مشروع عمراني متكامل" بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٧ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٢٤٧٤٦٦٨,٥١م<sup>٢</sup> والمخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بمدينة ٦ أكتوبر بغرض إقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٢٤٧٤٦٦٨,٥١م<sup>٢</sup> والمخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بمدينة ٦ أكتوبر بغرض إقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى كتاب شركة بالم هيلز للتعمير الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٧٠٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٠ بخصوص قطعة الأرض عاليه بشأن طلب تعديل القرار الوزاري للمشروع متضمناً التعديل المقدم من الشركة بزيادة الكثافة السكانية لأرض المشروع لتصل إلى (٥٤) ش/ف ؛

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركة بالم هيلز للتعمير الوارد برقم (٤٢٠٨٦٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤ ومرفق به تفويض وعدد (٧) لوحات نهائية للمخطط العام المعدل لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣ فداناً بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر وتم تضمين اللوحات بتعهد بالتزام الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة الكثافة من ٥٠ ش/ف إلى ٥٥ ش/ف التي تحددها اللجان المختصة وذلك حال موافقة الإدارات المختصة وتعهد بالتزام الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفي حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني المشروع تلتزم الشركة بدفع العلاوة المقررة بواسطة اللجان المختصة ووفقاً للقواعد المعمول بها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٦٠٥٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣  
 لقطاع التنمية وتطوير المدن لدراسة طلب الشركة بتحريك الكثافة السكانية لأرض  
 المشروع لتصل إلى ٥٤ ش/ف ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٧٧٦٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٣  
 لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر ومرفق به اللوحات النهائية للمشروع والمنتهى بطلب  
 المراجعة والتدقيق للوحات وموافقتنا بموقف كامل لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤٢٣١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢  
 مرفقاً به الموقف المالى والعقارى وتضمن الآتى (الموقف التنفيذى بواقع (٨٥,٠٥٪)  
 فى ٢٠٢١/١١/١٠ والمشروع فى مهلة حتى ٢٠٢٣/٢/٢٥ طبقاً للإعلان المنشور  
 بجريدة الأهرام فى ٢٠٢٢/٧/٢٠ بخصوص منح شركات الاستثمار العقارى مهلة  
 بدون مقابل قدرها ستة شهور أما بخصوص تحريك الكثافة السكانية للمشروع لتصل  
 إلى ٥٤ ش/ف فإنه جارى التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية  
 واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمخطط التفصيلى  
 للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٩ ؛

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 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 ٢٤٧٤٦٦٨,٥١ الواقعة بالحى الثامن بمنطقة  
 التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة "مشروع عمرانى متكامل" والصادر لها  
 القرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٥٦٣)  
 بتاريخ ٢٠١٩/٧/٧ و(١١٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣٠ 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 ٢٠٢٢/١١/٣٠ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

**قـسـرـر :**

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١١٣,٠١ فدان بما يعادل ٢٤٧٤٦٦٨,٥١م<sup>٢</sup> (أربعمائة وأربعة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٥١ من المتر المربع) الواقعة بالحى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لإقامة "مشروع عمراني متكامل" والصادر لها القرار الوزاري رقم (٢٩٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ والمعطل بالقرارين الوزاريين رقمي (٥٦٣) في ٢٠١٩/٧/٧ و(١١٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة الكثافة السكانية نظير تدعيم المرافق والتي تحددها اللجان المختصة بشرط موافقة القطاع المختص .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**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 وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤ -** 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

لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م)

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

بمساحة ٢٤٧٤٦٦٨,٥١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١١٣,٠١ فدان

لإقامة مشروع عمراني متكامل

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤٧٤٦٦٨,٥١ م<sup>٢</sup> بما يعادل

١١٣,٠١ فدان .

#### مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للإسكان ٢١٧٣٦٧١,٥٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤١,٣٥ فدان

وتمثل نسبة (٣٦,٥٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(أ) الأراضي المخصصة للعمارات بمساحة ٢١٦٧٥٠٢,٢٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩,٨٨ فدان

وتمثل نسبة (٣٥,٢٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) الأراضي المخصصة للفيلات (التاون هاوس) بمساحة ٢٦١٦٩,٣٤ م<sup>٢</sup>

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

٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٤٨٩٥١,٤٥ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١١,٦٦ فدان

وتمثل نسبة (١٠,٣١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة

٢١٢٨٦٤٥,٧٨ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٣٠,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٢٧,١٠%) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٠٢٣٣١,٠١ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل

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

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠٦٨,٧١ م<sup>٢</sup> بما يعادل

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

## ١- الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان ١٧٩٨٤٠,٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٢,٨٢ فدان وتمثل

نسبة (٣٧,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالي :

(أ) الأراضي المخصصة للعمارات بمساحة ١٧٣٦٧١,٥٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤١,٣٥ فدان

وتمثل نسبة (٣٦,٥٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً

للتالي :

## جدول نماذج العمارات

ملاحظات	إجمالي foot print للتنموذج 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 + شرف سطح	١٦٣٦٨	٤٩٦	٢	٤	٢	٤	٣٩٦	١٢	٣٣	B
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة + شرف سطح	٢٦٤٠٠	٥٢٨	٢	٢	٢	٢	٤٠٠	٨	٥٠	C
العمارة تتكون من دور أرضي + دور أول + شرف سطح	١٥٨٠٨	٤٩٤	-	-	٢	٢	١٢٨	٤	٣٢	D
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة + شرف سطح	٦٣٦٠	٥٣٠	٤	٤	٤	٤	١٩٢	١٦	١٢	E
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة + شرف سطح	٣٦٦٠	٦١٠	٤	٤	٤	٤	٩٦	١٦	٦	F
العمارة تتكون من دور أرضي + ٣ أدوار متكررة + شرف سطح	٦٧٨٠	٥٦٥	٤	٤	٤	٤	١٩٢	١٦	١٢	G
	٧٥٣٧٦						١٤٠٤	-	١٤٥	إجمالي



### الاشتراطات البنائية لأراضي الإسكان (عمارات) :

نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة الأرض .

#### النسبة البنائية :

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

#### الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضي + ٣ أنوار) 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 بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات -

أعمال الكهروميكانيكال) دون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق له .

لا نقل المسافة بين العمارات عن ٨ م وفي 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 السكني وأرض الخدمات .

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

يتم ترك مسافة ٢ م بعد قطاع الرصيف للطرق الداخلية و ٤ م بعد قطاع الرصيف

للطرق الخارجية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

(ب) الأراضي المخصصة للفيلات (التاون هاوس) بمساحة ٢٦٦٦٩,٣٤ بما يعادل ١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١,٣٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

#### جدول أراضي الفيلات :

#### جدول مساحات قطع أراضي الفيلات المتصلة وشبه المتصلة

ملاحظات	مساحة قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	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 مسؤولية الجهاز عن توصيل المرافق له .

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

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦ م .

الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية المسموح بها على كامل أرض المشروع لا تزيد على ٥٠ شخصاً / فدان .  
إجمالي عدد الوحدات السكنية (عمارات + فيلات تاون هاوس ) ١٤٢٨ ×  
متوسط حجم الأسرة ٤,٣ = ٦١٤١ نسمة .

الكثافة السكانية = ٥٥ ش / ف .

تعهد تحريك كثافة أرض المشروع من ٥٠ ش/ف إلى ٥٥ ش/ف .  
تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تدعيم  
المرافق نظير زيادة الكثافة السكانية لأرض المشروع من ٥٠ ش/ف إلى ٥٥ ش/ف  
والتي تحددها اللجان المختصة بذلك حال موافقة الإدارات المختصة .

**٢ - الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع :**

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٤٨٩٥١,٤٥ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١١,٦٦ فدان

وتمثل نسبة (١٠,٣١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع على النحو التالي :

**جدول أراضي الخدمات**

الاشتراطات	النسبة المئوية من المساحة الكلية للمشروع	المساحة		النشاط	استعمالات الأراضي
		بالمتر المسطح	بالفدان		
	٥,١٦%	٢٤,٤٧٣,١٩	٥,٨٣	خدمات تجارية وإدارية	منطقة الخدمات (١) رقم
	٠,٢١%	٩٩٢,٠٠	٠,٢٤	خدمات إدارية	منطقة الخدمات (٢) رقم
طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية بإهتة لكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة	٢,٩١%	١٣,٧٩٦,٠٠	٣,٢٨	خدمات ترفيهية	منطقة الخدمات (٣) رقم
	٠,٨٤%	٣,٩٧٧,٦٦	٠,٩٥	خدمات إدارية	منطقة الخدمات (٤) رقم
	١,٢٠%	٥,٧١٢,٦٠	١,٣٦	مسجد	منطقة الخدمات (٥) رقم
	١٠,٣٠%	٤٨,٩٥١,٤٥	١١,٦٦		الإجمالي م <sup>٢</sup>

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات تمثل من (٨٪ إلى ١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

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

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري 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 قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية (مداخل ومخارج المباني جهة الطرق الداخلية) وفي حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة في حينه .

بالتفويض عن الشركة

**محمد يحيى عبده**

### 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 ٥٥ شخصًا / 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 طبقًا لكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى ، طبقًا 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 وري وكهرباء وتليفونات وغاز ) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات

الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - 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 والمواصفات 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 للمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

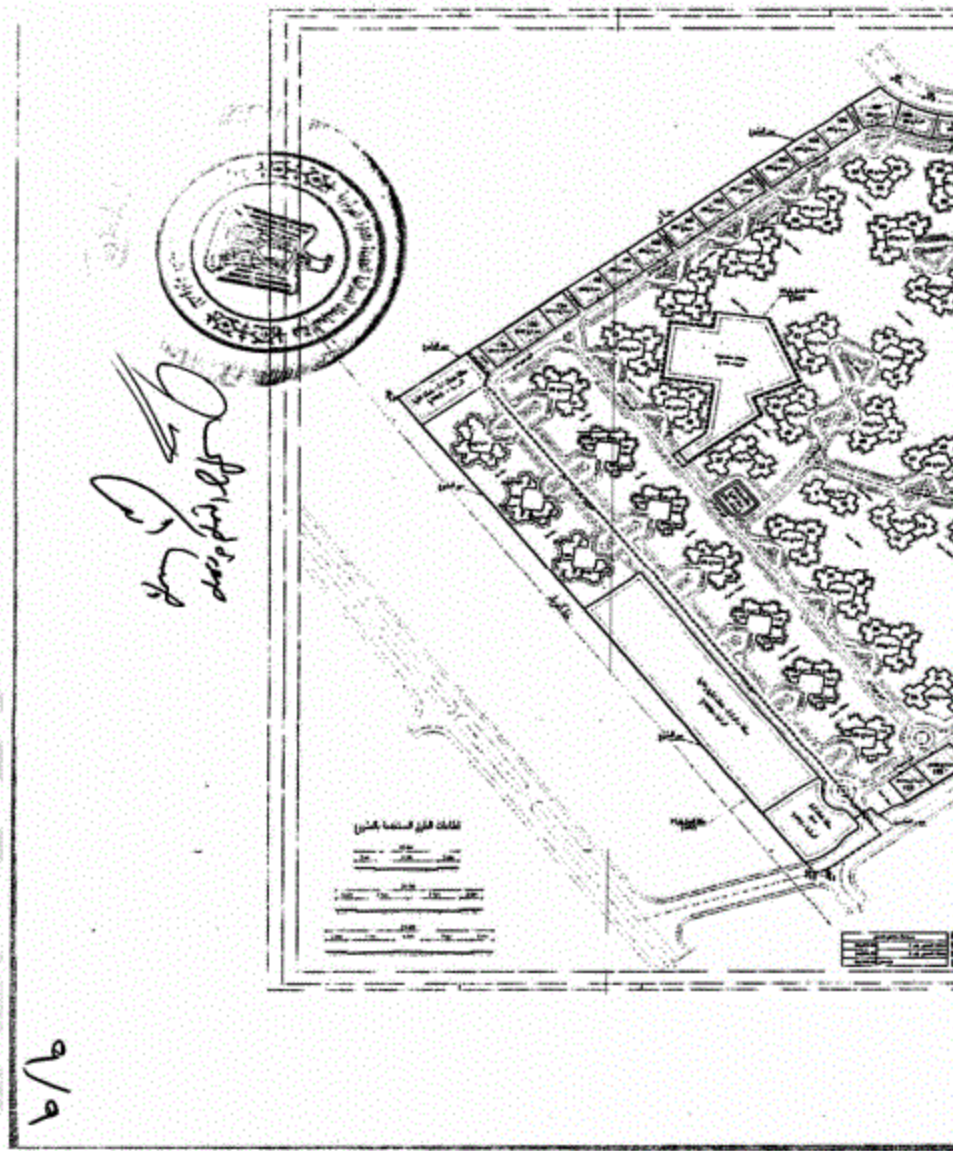
- ١٥- يتم الالتزام باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
**محمد يحيى عبده**

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**







٩/٩