

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٩

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠)

بمساحة ١٩٠.٦٥ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل

الصادر لها القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ٢٠١٨

والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٣٢٥ لسنة ٢٠١٩ و ٣٥٠ لسنة ٢٠٢١

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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٣
بالموافقة على إعادة تخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٩٠ فداناً بمنطقة التوسعات
الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر للسادة شركة بالم هيلز للتعمير بواقع ٢٤٤٥ ج/م/٢ على أن تتم
المراجعة من لجنة التسعير طبقاً للقواعد لإقامة مشروع عمراني متكامل على أن يتم
تقديم برنامج زمني مكثف للانتهاء من المشروع بشرط سداد المستحقات المالية
المقررة على الشركة - إن وجدت - وفي حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ الإجراءات
اللازمة طبقاً للقواعد المتبعة في هذا الشأن أما بخصوص أسلوب السداد فيتم دراسته
من قبل القطاعات المختصة بالهيئة طبقاً للقواعد المتبعة في هذا الشأن ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/٤/٦ لقطعة الأرض البالغ
مساحتها ١٩٠,٦٥ فدان المخصصة للسادة شركة بالم هيلز للتعمير بمنطقة التوسعات
الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسادة شركة بالم هيلز للتعمير لقطعة الأرض البالغ مساحتها
١٩٠,٦٥ فدان بما يعادل ٨٠٠٧١٤,٤٦م^٢ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٣٥) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٢/١١ باعتماد تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ١٩٠,٦٥ فدان بما يعادل
٨٠٠٧١٤,٤٥٥م^٢ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة
بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٢٥) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ باعتماد تعديل
تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ١٩٠,٦٥ فدان بما يعادل
٨٠٠٧١٤,٤٦م^٢ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة
بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة على تقسيط باقى قيمة الأرض على سبعة أقساط سنوية متساوية محملة
بالأعباء من تاريخ الاستحقاق طبقاً للتعاقد وحتى تاريخ السداد على أن يستحق القسط
الأول فى ٢٠٢١/١١/١٤ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٥٠) الصادر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد تعديل
تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ١٩٠,٦٥ فدان بما يعادل
٢٨٠٠٧١٤,٤٦ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة
بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١٢٥٧٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٠ المرفق به اللوحات النهائية
المعدلة للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١٩٥٤١) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ المرفق به اللوحات النهائية
للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والموقف العقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض المصاريف الإدارية
المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠ ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة والتفويضات اللازمة للمراجعة الفنية
أو التوقيع على الشروط المرفقة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار هذا القرار الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ١٩٠,٦٥ فدان بما يعادل ٢م٨٠٠٧١٤,٤٦ لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر الصادر لها القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٣٢٥ لسنة ٢٠١٩ و ٣٥٠ لسنة ٢٠٢١ 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 ٢٠٢٣/١١/١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ١٩٠,٦٥ فدان بما يعادل ٢م٨٠٠٧١٤,٤٦ (ثمانمائة ألف وسبعمائة وأربعة عشر متراً مربعاً و ١٠٠/٤٦ من المتر المربع) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٣٢٥ لسنة ٢٠١٩ و ٣٥٠ لسنة ٢٠٢١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ ، 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 العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع

لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة فيما عدا منطقة الخدمات رقم (١) فإن الشركة تلتزم بسداد أية علاوات مستحقة عن تخديمها من الخارج طبقاً لما تقرره اللجان المختصة بالتسعير وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى

وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود

المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦- تلتزم الشركة بسداد مبلغ ٧١ مليون جنيه بشيك برسم السيد مدير عام

جهاز مشروعات القوات المسلحة قيمة المنشآت البديلة المطلوبة لصالح إدارة الحرب الإلكترونية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد الشركة لهذا المبلغ .

مادة ٧- تلتزم الشركة بسداد كافة الأقساط والمبالغ المالية التى حل موعد

سدادها قبل استصدار تراخيص البناء .

مادة ٨- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط

عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال

شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات

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

مادة ١١- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١)

من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرफقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة

الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٦- يُنشر 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 باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠)

بمساحة ١٩٠,٦٥ فدان المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩٠,٦٥ فدان أى ما يعادل

٢٨٠٠٧١٤,٤٦ م^٢.

الميزانية العامة للمشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (الفيلات + إسكان حضرى)

٧٩,٧٩ فدان بما يعادل ٢٣٣٥٠٩٧,٢٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤١,٨٥%) من إجمالى

مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٧,١٦ فدان بما يعادل

٢٧٢٠٨٧,٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة

٣٨,٨٧ فدان بما يعادل ١٦٦٣٢٤٩,١٩ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,٣٩%) من إجمالى

مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمرافق ١,٣٠ فدان بما يعادل ٢٥٤٤٢,٤

م^٢ وتمثل نسبة (٠,٦٨%) من إجمالى مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٣٦,٦٣ فدان بما يعادل

٢١٥٣٨٦٦,٣٣ م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٢٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

٦- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١٦,٩٠ فدان بما يعادل

٢٧٠٩٧٢,٠٨ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٨٦%) من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (الفيلات + إسكان حضرى) ٧٩,٧٩ فدان بما يعادل ٢م٣٣٥٠٩٧,٢٦ وتمثل نسبة (٤١,٨٥%) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول المرفق (مرفق كراسة موضحاً بها الجداول التفصيلية لقطع الأراضى بالمشروع) .

جدول يوضح إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى F.P والكثافة السكانية على مستوى المشروع :

٢م٣٣٥٠٩٧,٢	إجمالى مساحة قطع الأراضى
٢م١٠٨٥٥٣,١	إجمالى F.P
%١٣,٥٦	نسبة إجمالى F.P / مساحة المشروع
٢١ فرداً / فدان	الكثافة السكانية المحققة بالمشروع

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
- إجمالى النسبة البنائية (F.P) للإسكان لا تزيد على (٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان - الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢١ شخصاً / فدان .
- المسافة بين البلوكات السكنية لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والإسكان الحضرى .
الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى بالعمارات السكنية ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية كحد أدنى وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

الارتدادات داخل قطعة الأرض الواحدة وفقاً للجدول التالى :

الترج	اسم الفولج	نوع المبني	التكرار (تولج)	عدد الوحدات بالفولج	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى	وصف التولج	ملاحظات
فيلات	A		٧٨٢	١	٧٨٢	٦٪ من مساحة القطعة	فيلات منفصلة	
	B		٢٠	١	٢٠		فيلات متصلة	وثيقة الموافقة بالخطاب رقم ٥٥٩ بتاريخ ٢٠٠٤/٨/٦
	C		٥٠	٢	١٠٠		فيلات شبه متصلة	
إسكان حضرى	D		٢٢	٤	٨٨	٤٥٪ من مساحة القطعة	وحدة فى الدور الأرضى وحدة فى الدور الأول	
	E		٢٧	٤	١٠٨		فيلات متصلة	
	F		٥	٦	٣٠		فيلات متصلة	رقم ٥٥٩ لبرقية الوحدة الرجعية للتخطيط و الشروطات ويسمى رقم (٣١) لشهر ديسمبر لسنة ٢٠٠٤م بشأن مشروع رقم (٣١) بتاريخ ٢٠٠٤/٨/٦
	الإجمالى	—	٦٧	—	٨٨١			

فى حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م فيمكن عمل ردد جانبي ٢,٥م بدلاً من ٣م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

يسمح بعمل بدروم أسفل المبنى السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .

يتم توفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
بيان قطع الأراضى السكنية التفصيلى لكامل المشروع طبقاً للجدول الموضحة باللوحة .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٧,١٦ فدان بما يعادل ٢م٧٢٠,٨٧,٢٠ وتمثل نسبة (٩%) من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات			المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	النشاط	المنطقة
الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية				
٣٦ من جميع الاتجاهات	طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتضاع المفروضة من القوات المسلحة .	٩,٦٣	٤٠٤٢٧,٤٠	تعليمى / مدارس	منطقة خدمات (١)	
		٧,٥٢	٣١٥٨٥,٤٠	إدارى / تجارى	منطقة خدمات (٢)	
أرض فقط (المساحة لا تزيد على ٩ أمتار للقرفة)		-	٠,٠١٧	٧٤,٤٠	-	غرف الأمن والبوابات
			١٧,١٦	٧٢٠٨٧,٢٠	-	الإجمالى

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات ما بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات رقم (٢) بنشاط تجارى إدارى لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

تلتزم الشركة بسداد أية علاوات مستحقة عن الترخيم الخارجى بمنطقة الخدمات رقم (١) بنشاط تعليمى / مدارس طبقاً لما تقرره اللجان المختصة وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

التعهدات :

تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير بأن كافة التعديلات على المخطط العام للمشروع لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بين الشركة وقاطنى / مالكى الوحدات السكنية بالمشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن .
تتعهد شركة بالم هيلز للتعمير بأنه لم يتم التصرف فى أى من الوحدات السكنية / الأراضى مناطق التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن .

بالتفويض عن الشركة

محمد يحيى عبده

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به (أرضى + دور أول) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .
- ٢- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥%) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان
- الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢١ شخصاً / فدان .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 .

- ٧- 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 .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- 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 .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
محمد يحيى عبده

طرف أول
(إمضاء)

