

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١١ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٢٦

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٤٠.٥١ فدان
بما يعادل (١٧٠١٥٩.٣١ م^٢) الكائنة بمنطقة التوسعات الشرقية
بالقطاع الثالث بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة / بالم هيلز للتعمير (ش.م.م)
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته .
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
وعلى قرارى رئيس الجمهورية رقمى (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ . (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بتشكيل الوزارى .
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٣ بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى .
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٤ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية -الملائمة لمناطق المخططات الانشائية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات التالية له .
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ بحجسه رقم (٩٣) بالواقعة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٤٠ فدان) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والتي تمثل مقابل التعويضات جراء التنازل عن قطعة الشركة بقطعة الأرض لحصة مدينة رأس الحكمة لصالح شركة / بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل .
وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٩ لقطعة الأرض عالىة بمساحة اجمالية (١٧٠١٥٩.٣١ م^٢) .
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (١٧٠١٥٩.٣١ م^٢) الكائنة بمنطقة التوسعات الشرقية بالقطاع الثالث بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل .
وعلى الطلب لتقديم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٢٦) بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠ والرفق به المستندات اللازمة لاستطراح القرار الوزارى .
وعلى الطلب لتقديم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٠٤٧) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/١٨ والرفق به لوائح المشروع للمرجعة والاعتماد .
وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٩٧٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٥/١٩ والرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكذا كامل موقف قطعة الأرض عالىة .
وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٢٦٣) بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٢٤ .
وعلى البرنامج الرسمى المعتمد لتقديم لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٢٩ .
وعلى الوثيقة الحسابية لاتصال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المائي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للوقوع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .
وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الصادر لها القرار الوزارى .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٤٠,٥١) فدان، بما يعادل (٢٠١٧٠١٥٩,٣١) الكالسة بمنطقة التوسعات الشرقية بالقطاع الثالث بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠١٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١١ المستمعية بطلب استصدار القرار الوزاري المقترح.

مقرر

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٤٠,٥١) فدان، بما يعادل (٢٠١٧٠١٥٩,٣١) الكالسة بمنطقة التوسعات الشرقية بالقطاع الثالث بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة / بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل، وذلك طبقا للمخطط وللإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للبيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتخزين الحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام قطعة الأرض من أجل القرار الملحق في الغرض المخصص له، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشراطات البنائية يتم الالتزام بسداد الغرامة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة.

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط، ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية، وفي حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها واستشاري المشروع بمسئولتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما أية تبعيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أو لجهاز.

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع.

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها (من أقساط - علاوات - ... إلخ).

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها المخصص لها قطعة الأرض من اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتبديلاته.

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويضمن به من اليوم التالي لتاريخ نشره وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة / راندة المنشاوى

الشروط المرفقة
بالمقرر الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (١٣) الكائنة بمنطقة التوسعات الشرفية بقطاع النجش المخصصة لشركة بالم هيلز للتصنيع لإقامة مشروع عمراي متكامل و تبلغ مساحته ٤٠,٥١ فدان بما يعادل ١٧٠,١٥٩,٣١ بمدينة ٦ أكتوبر وفقا لأحكام المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٤.

مساحة أرض المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٠,٥١ فدان أي ما يعادل ١٧٠,١٥٩,٣١ م^٢.

مكونات المشروع :-

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ١٦,٨٧ فدان بما يعادل ٧٠,٨٥١,٤٩ م^٢ وتمثل نسبة ٤١,٦٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٥,٣٨ فدان أي ما يعادل ٢٢,٥٨١,٤٢ م^٢ وتمثل نسبة ١٣,٢٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٥,٨٤ فدان بما يعادل ٢٤,٥٤٤,١٤ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٤٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاة ٤,٦٦ فدان بما يعادل ١٩,٥٥٩,١٦ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٤٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٧,٧٧ فدان بما يعادل ٣٢,٦٢٣,١ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,١٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ١٦,٨٧ فدان بما يعادل ٧٠,٨٥١,٤٩ م^٢ وتمثل نسبة ٤١,٦٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التفصيلي الآتي :-

م	رقم القطعة	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الأرض	المسموح FP	المسموح BUA	عدد الأوار	النسبة المئوية المساحة بها
1	FH01	D	4	1,110.00	499.50	999.00	أرضي + أول	45%
2	FH02	D	4	1,110.00	499.50	999.00	أرضي + أول	45%
3	FH03	D	4	1,171.00	526.95	1,053.90	أرضي + أول	45%
4	FH04	D	4	1,196.00	538.20	1,076.40	أرضي + أول	45%
5	FH05	D	4	1,207.27	543.27	1,086.54	أرضي + أول	45%
6	FH06	D	4	1,163.46	523.56	1,047.11	أرضي + أول	45%
7	FH07	D	4	1,165.88	524.65	1,049.29	أرضي + أول	45%
8	FH08	D	4	1,120.15	504.07	1,008.14	أرضي + أول	45%
9	FH09	D	4	1,123.65	505.64	1,011.29	أرضي + أول	45%
10	FH10	D	4	1,129.00	508.05	1,016.10	أرضي + أول	45%
11	TIN11	C	2	561.45	252.65	505.31	أرضي + أول	45%
12	TIN12	C	2	561.45	252.65	505.31	أرضي + أول	45%
13	TIN13	C	2	561.45	252.65	505.31	أرضي + أول	45%
14	TIN14	C	2	561.45	252.65	505.31	أرضي + أول	45%
15	TIN15	C	2	561.45	252.65	505.31	أرضي + أول	45%
16	TIN16	C	2	561.45	252.65	505.31	أرضي + أول	45%
17	TIN17	C	2	561.45	252.65	505.31	أرضي + أول	45%
18	FH18	D	4	1,114.21	501.39	1,002.79	أرضي + أول	45%
19	FH19	D	4	1,114.62	445.85	891.70	أرضي + أول	45%
20	FH20	D	4	1,110.00	444.00	888.00	أرضي + أول	45%
21	FH21	D	4	1,151.33	460.53	921.06	أرضي + أول	45%
22	FH22	D	4	1,126.49	450.60	901.19	أرضي + أول	45%
23	FH23	D	4	1,134.64	453.86	907.71	أرضي + أول	45%
24	FH24	D	4	1,113.46	445.38	890.77	أرضي + أول	45%
25	FH25	D	4	1,110.00	444.00	888.00	أرضي + أول	45%
26	FH26	D	4	1,110.00	444.00	888.00	أرضي + أول	45%

٧٠ الوقائع المصرية - العدد ٢٢٨ (تابع) في ١٥ أكتوبر سنة ٢٠٢٦

45%	أرضي + أول	888.00	444.00	1,110.00	4	D	FH27	27
45%	أرضي + أول	888.00	444.00	1,110.00	4	D	FH28	28
45%	أرضي + أول	888.00	444.00	1,110.00	4	D	FH29	29
45%	أرضي + أول	888.00	444.00	1,110.00	4	D	FH30	30
45%	أرضي + أول	890.40	445.20	1,113.00	4	D	FH31	31
45%	أرضي + أول	449.16	224.58	561.45	2	C	TIN32	32
45%	أرضي + أول	449.16	224.58	561.45	2	C	TIN33	33
45%	أرضي + أول	449.16	224.58	561.45	2	C	TIN34	34
45%	أرضي + أول	449.16	224.58	561.45	2	C	TIN35	35
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN36	36
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN37	37
45%	أرضي + أول	503.61	251.81	559.57	2	C	TIN38	38
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH39	39
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH40	40
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH41	41
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH42	42
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH43	43
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH44	44
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH45	45
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH46	46
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH47	47
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH48	48
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH49	49
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH50	50
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH51	51
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH52	52
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH53	53
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH54	54
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH55	55
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH56	56
45%	أرضي + أول	999.00	499.50	1,110.00	4	D	FH57	57
45%	أرضي + أول	510.30	255.15	567.00	2	C	TIN58	58
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN59	59
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN60	60
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN61	61
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN62	62
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN63	63
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN64	64
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN65	65
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN66	66
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN67	67
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN68	68
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN69	69
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN70	70

45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN71	71
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN72	72
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN73	73
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN74	74
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN75	75
45%	أرضي + أول	505.31	252.65	561.45	2	C	TIN76	76
45%	أرضي + أول	522.00	261.00	580.00	2	C	TIN77	77
45%	أرضي + أول	533.06	266.53	592.29	2	C	TIN78	78
45%	أرضي + أول	532.29	266.14	591.43	2	C	TIN79	79
45%	أرضي + أول	530.21	265.10	589.12	2	C	TIN80	80
45%	أرضي + أول	530.23	265.11	589.14	2	C	TIN81	81
45%	أرضي + أول	530.22	265.11	589.13	2	C	TIN82	82
45%	أرضي + أول	508.23	254.12	564.70	2	C	TIN83	83
		62,089.41	31,044.70	70,851.49	252		الإجمالي	

الإشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- المساحة المسموح بالبناء بالدور الأرضي عليها لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣- الارتفاع (بدروم + أرضي + ٣) مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة و كذا إضافة نسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال للإشتراطات الأصلية لقطعة الأرض ووفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و جلسته ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و جلسته ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ و بالضوابط الواردة بهما.
- ٤- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البندرومات .
- ٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ٦- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني السكنية و أراضي الخدمات.
- ٧- تم تحديد مدخل و مخارج البندرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق و مواقف انتظار السيارات و طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلاطم والخلاطات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المغطاة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، ووفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- ٩- المسافة بين صهارات المشروع و قبيلات أى مشروع مجاور أن وجد لا تقل عن ٥٠ م شاملة عروض الطرق و الأرصادات .
- ١٠- المسافة بين الصهارات لا تقل عن ٦م للواجهات الجذبية المصمتة و لا تقل عن ٨م في حالة وجود فتحات.

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٥٠٠م^٢ فدان أى ما يعادل ٢٢٥٨١,٤٢م^٢ وتمثل نسبة ١٣,٢٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع و طبقا للجداول التفصيلية الآتي :

مناطق الخدمات	مساحة الأرض (م ^٢)	لمصروح (م ^٢) FP	لمصروح (م ^٢) BUA	نشاط	إشتراطات بنائية		نسبة لبنائية من مساحة الكلية
					النسبة البنائية لمصروحه	الارتفاعات	
منطقة الخدمات رقم (١)	22,563.42	6,769.03	20,307.08	إداري / تجاري	30%	٦ متر من جميع الجهات	13.27%
غرف الأمن (العدد ٢)	18.00	-	-	غرف أمن	-	-	-
			22,581.423	الإجمالي			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :-

١. نسبة الاراضى المخصصة للخدمات بالمشروع من ٨ الى ١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع و تم زيادة نسبة الاراضى الخدمات الى ١٥٪ من إجمالي المشروع و زيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠٪ وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٤ و جلسته ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و جلسته ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ و بالضوابط الواردة بهما.
٢. يتم ترك ريدو ٦م من حد المبلى السكنية و حد قطعة الارض الخدمية.
٣. يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الارض الواحدة كحد أدنى .
٤. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ريدو - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الهيئة المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
٥. يتم توفير امكان انتظار للسيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات و تعديلاته .
٦. تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع فقط و لا يكون لها تخدم مباشر من الطرق الخارجية و فى حالة تقديمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير و بعد الحصول على الموافقات اللازمة.

جدول أرصدة المشروع:-

الإسكان	طبقاً للاشتراطات الأصلية	طبقاً للتيسيرات	المستقل	المتبقى
BUA	68,063.72	74,870.10	62,089.41	12,780.69
الخدمات	طبقاً للاشتراطات الأصلية	طبقاً للتيسيرات	المستقل	المتبقى
BUA	18,377.21	24,809.23		.

رأبعا: المقننات المائية:

نوع الإسكان	معامل استغلال قطعة الأرض	مساحة الأرض (م²)	أقصى مسطحات مائية مسموح بها (BUA) (م²)	أقصى مبنى مائى مسموح للمشروع (ل/م/يوم)	أقصى مبنى مائى مسموح به للمشروع (م²/يوم)
فلات بارنفاع (أرضي+أول)	0.4	170,159.31	68,063.72	5.35	364140.923

حيث أن عدد الوحدات ٩٥٩ وحدة سكنية و عدد السكان 1825 نسمة

- تتعهد الشركة و الاستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما و يتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك.

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة) مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) وما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة وكذا إضافة نسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال للإشتراطات الأصلية لقطعة الأرض وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و جلسته ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و جلسته ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ و بالضوابط الواردة بهما.
- ٢- يسمح بالقامة دور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط لدور البدروم والمعمول بها بالهيئة بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٣- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ريدو) لكل نشاط على حده طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبر السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لبقية وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة البنائية بالدور الأرضي للمبنى السكنية، ووفقاً لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ و ١٠٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات.
- ٧- تتلزم شركة بالم هيلز للتصميم بالقيام بالآتي:
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغال وتوصيلهم بالمبنى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكلفة التواضع.
- تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأصعدة الآبار الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليط والزراعة والتشجير والاصال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المالك بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتزويد مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
- تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية وإشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن.
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
- تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- ٨- تتلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصري للتجارات وتعديلاته.
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجوانب المختصة.
- ١١- تتلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٢- يتم الالتزام بالإشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، و يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ، والقرار الوزاري رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طـرـف ثـانـي

طـرـف أول

عبدالله بن عبد الله
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس/

"احمد ابراهيم محمد"

المفوض عن الشركة
السيد / محمد يحيى ديدة السيد
رقم قومي : ٢٧٣٠٧١٣٠١٠٠١٩٨
التوقيع : 

[illegible]

