

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٦ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٩

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (D2-V2A) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٤٩,٢٢ فدان الواقعة ضمن قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وبالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة نظير مقابل نقدى وحصة عينية مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشترطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام 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 الشراكة مع شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) والبدء فى تنفيذ المرحلة الاولى من المشروع .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على ان يتضمن تعاليد الشراكة لإقامة مشروع واحة أكتوبر كل من شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) و شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) المسئولة عن تنفيذ المشروع مسئولية تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) .

وعلى عقد المرحلة الاولى لمشروع واحة أكتوبر المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الاول) و شركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) و شركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) (الطور العام) لمشروع واحة أكتوبر بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (بنظام المشاركة) .

وعلى محضر التسليم للحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لقطعة الأرض عالياه بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة .

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) على مساحة ٣٠٠٠ فدان . وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (A١-١) ضمن المرحلة الاولى من المشروع على مساحة ٢٦٩,٤٤ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر .

وعلى ملحق عقد المرحلة الاولى للمشروع للحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) . وشركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) لقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل "مشروع بانيا واحة أكتوبر سابقا" وعلى تعديل محضر الاستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥ لقطعة الأرض عالياه لتصبح بمساحة ٢٩٩٤,٩٧٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٠ بشأن طلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى للمخطط التفصيلي للمنطقة (D2-V2A) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٤٩,٢٢ فدان بما يعادل ٢٠٦٧٠٥,١١ م٢ .

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٨ وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات لشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٨٣٣) مرفقا به اللوحات النهائية من المخطط التفصيلي للمشروع عالياه .

على كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٢٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ المرفق به لوحات المشروع بعد مراجعتها واستنادها مع الإفادة بالموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض .

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لعدد من مناطق المشروع ومنها المناطق محل الاعتماد الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٦٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٣٠ .

- وعلى البرنامج الزمني المعدل المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٢ .
- وعلى التعمدات المقدمة والواقعة من رئيس مجلس إدارة شركة بالم للتنمية العمرانية .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للوقف من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) و بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) بإعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2-V2A) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٤٩,٢٢ فدان الواقعة ضمن قطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٩٩٤,٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لهما لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة نظير مقابل نقدي وحصة عينية مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٧) لسنة ٢٠١٨ . ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٤ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

" قرار "

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2-V2A) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٤٩,٢٢ فدان الواقعة ضمن قطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٩٩٤,٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) و بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة نظير مقابل نقدي وحصة عينية مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٧) لسنة (٢٠١٨) . وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط العام للمشروع والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المصغر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركتان بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة التضميم من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة (٤) : تلتزم بالبرنامج الزمني المعدل المعتمد للمشروع على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للمشروع .

مادة (٥) : تلتزم الشركتان بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا تسليمه الحصة العينية فى المواعيد المحددة لذلك وفقا لما ورد بالعقد المبرم بينهما . وفى حالة عدم الإلتزام بذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٦) : تلتزم الشركتان بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧): تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الضميمة لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليهما والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (٨): تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها.

مادة (٩): تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يُلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١٠): تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١): تلتزم الشركتان بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٢): تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٣): تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٤): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2-V2A) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٤٩,٢٢ فدان بما يعادل ٢م ٢٠٦٧٠٥,١١ ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة / شركتى بالم هيلز للتعبير و بالم للتنمية العمرانية على قطعة الارض بمساحة ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق اكتوبر لاقامة مشروع عمراني متكامل و السابق صدور قرار وزاري لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

• إجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (٢٩٩٤,٩٨) فدان أى ما يعادل ٢م ١٢٥٧٨٩٠٦,٦٣.

مراحل تنفيذ المشروع :-

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٧) مراحل طبقا للاتى :-

• تبلغ مساحة المرحلة الاولى ٤٤٨,٠٢ فدان بما يعادل ٢م ١٨٨١٧٠٣,٧٨ وتشمل على المناطق الاتية :-

- منطقة (A) بمساحة ٤٠٢,١١ فدان بما يعادل ٢م ١٦٨٨٨٨٢,٠٣

- منطقة (B) بمساحة ٤٥,٩١ فدان بما يعادل ٢م ١٩٢٨٢١,٧٥

• تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٣٩٩,١٣ فدان بما يعادل ٢م ١٦٧٦٣٤٧,٩٣

• تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٣٨٦,١٩ فدان بما يعادل ٢م ١٦٢١٩٧٩,٠١

• تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ١٦٥,٢٦ فدان بما يعادل ٢م ٢٧٩٤١٠٣,٦٣

• تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٥٩٢,٠٩ فدان بما يعادل ٢م ٢٤٨٦٧٧١,٢٨

• تبلغ مساحة المرحلة السادسة ٥٠٤,٢٩ فدان بما يعادل ٢م ٢١١٨٠٠١

اولا: الميزانية العامة للمشروع :-

- ١- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للاسكان ١٤٩٧,٤٩ فدان اي ما يعادل ٢م ٢٢٨٩٤٥٣,٢٢ وتمثل نسبة ٥٠% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٢- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للخدمات ٤٤٩,٢٥ فدان اي ما يعادل ٢م ١٨٨٦٨٣٥,٩٩ وتمثل نسبة ١٥% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٣- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للمساحات الخضراء ومرات المشاه ٤٢١,٧٣ فدان اي ما يعادل ٢م ١٧٧١٢٦٨,٦٩ وتمثل نسبة ١٤,٠٨% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فدان اي ما يعادل ٢م ٢٢٣٩٤٠٠٠ وتمثل نسبة ١٩,٠٣% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٥- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للطرق الخارجية ٥٦,٥١ فدان اي ما يعادل ٢م ٢٢٧٣٤٨,٥٣ وتمثل نسبة ١,٨٩% من اجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :-

- ١- لا تتعدى المساحة المخصصة للاسكان عن ٥٠% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٢- نسبة الاراضي المخصصة للخدمات لخدمة قاطني المشروع ما بين ٨-١٢% من اجمالي مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتراوح بين ٥ - ١٥% من اجمالي مساحة المشروع بعد تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥
- ٣- الكثافة السكانية المسموح بها كحد اقصى ١٢٠ شخص / فدان .
- ٤- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعبير وبالم للتنمية العمرانية ، مع الالتزام بالقيود المحددة من قبل القوات المسلحة .

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :-

- لا تزيد النسبة البنائية عن ٥٠% من المساحة المخصصة للاسكان .
- اجمالي النسبة البنائية للاسكان لا تزيد عن ٢٥% من اجمالي مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به ارضي ودورين + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من المسطح المسموح بالدور الارضى طبقا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨)
- تم تطبيق نظرية الحجم على المساحة المخصصة للاسكان فى حدود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الارض ٣٦ طبقا لاجمالي المساحات المسموح بها بالمشروع B.U.A
- تم تطبيق التيسيرات المعتمدة من مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ بشأن زيادة معامل استغلال الارض السكني بنسبة ١٠%
- الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة لاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر عرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجرارات وتعديلاته
- جميع المباني السكنية تحتوي على غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢٥%) من المسطح المسموح الدور الارضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ .
- يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها (التظلم سيارات - مخازن غير تجارية - اعسال كهروميكانيكال) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الادوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات النفاذ المدني اولاً
- يتم الالتزام بعمل مداخل و مخارج البيرومات طبقا للكود المصري للجرارات و اشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين اراضي الاسكان و اراضي الخدمات .

سادسا :- الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

١- تلويفات عامة :

- تبلغ اجمالى الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة تقدر بـ (٢٥٠٠٠٠) كمسطحات بنائية B.U.A تجارى ادارى يتم تسليمها فى نهاية المشروع و ما يخصها من حصة الارض المقام عليها المبني F.P × مقلوب نسبة البناء و ذلك طبقا لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ بالاضافة الى مساحة (٢٥٣٧١٦٢١ م) كمسطح مساحات بيعية / عمارات سكنية تسلم طبقا لخطاب المطور العقاري العام المؤرخ فى ٢٠١٧/٤/١٢ نصف تشطيب داخلى والخارجي يتم تشطيب كافة الواجهات والشبابيك الالومينال والسلام وتركيب المصاعد وتشطيب المناور كاملة والمدخل ووصلات المرافق الداخلية التى يتم اقامتها وتشييدها بقطعة الارض ؛ ويبدأ تسليمها طبقا لما ورد بالعقد .
- تتم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقا لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الاراضي الخاصة بحصة الهيئة و التى سوف ياتي بيانها لاحقا و وفقا للموقف التنفيذي و محاضر الاستلام و يعتبر رصيد و تتم التسوية فى المراحل اللاحقة و يتم اعتماد المساحات و الاعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة و طبقا لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون ان يعد هذا تعديلا فى القرار الوزاري لهذه المرحلة و بشرط عدم عمل اي تعديلات اخرى بالمخطط) .
- تم تحديد مواقع و مساحات حصة الهيئة من مراحل تنفيذ المشروع طبقا للقواعد المحددة بالعقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ المبرم بين الهيئة والشركتين .

٢- جدول توزيع حصة هيئة المجتمعات العمرانية على مستوى مراحل تنفيذ المشروع .

الملاحظات	المرحلة	النسبة المئوية من اجمالى الحصة %	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المسموح (م ^٢) (اجمالى الحصة العينية المستحقة للهيئة)	
شاملة البروزات المسموح بها ان وجدت وبخلاف حصتها من غرف السطح والهيدرومات	نهاية السنة الثامنة	10	37162.00	371621.00	اجمالي المساحة المبنية (BUA) السكني
	نهاية السنة التاسعة	20	74324.00		
	نهاية السنة العاشرة	30	111486.00		
	نهاية السنة الحادية عشر	40	148648.00		
و ما يخصها من حصة فى الارض المقام عليها المبني فقط F.P * مقلوب نسبة البناء و يتم تسليمها فى نهاية المشروع	نهاية المشروع	100	50000.00	50000.00	اجمالي المساحة المبنية (BUA) التجاري/ اداري

الإشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + دورين ويمكن زيادة الارتفاع تطبيقاً لنظرية الحجم بحد أقصى (٣٦ م) و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام باجمالى المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الاسكان B.U.A في جميع الاحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان
- ٣- يسمح باقامة بدروم يستخدم بالانشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - اعمال كهربوميكانيك) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٤- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور المسطح على الا تشكل فى مجموعها وحده سكنية والا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية طبقا المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية و تعديلاتهما ، و ١٠ % للمباني الخدمية وفقاً لإشتراطات الهيئة.
- ٧- تلتزم شركتى / بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية بالقيام بالاتي :-
 - ❖ تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها.
 - ❖ تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليط والزراعة والتشجير والاصال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - ❖ تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية
 - ❖ اعتماد رسومات ومواصفات اصال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - ❖ تركيب كافة محابس القفل و التحكم فى التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للكثافة المسموح بها و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
 - ❖ تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ.
 - ❖ تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى هذا الشأن.
 - ❖ تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - ❖ تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .
 - ❖ تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - ❖ تتولى الشركتين على نفقتها الخاصة صيانة كافة الأعمال الموضحة بعاليه
- ٨- كما تلتزم الشركتين بالسماح لمهندسى الجهاز بتابعه التنفيذ واجراء التفيتش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

- ١١- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقا ل مراحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١ و المبرم بين الهيئة و الشركتين .

طرفان

طرف أول

بالتفويض عن الشركة - / محمد يحيى عبده
التوقيع: محمد يحيى عبده
الرقم القومي / ٢٢٣٠٧١٣٠١٠٠٠٢٩٨

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط و المشروعات

" احمد ابراهيم محمد "

لص
م
مهندس /



الجمهورية العربية السورية
الأميرالية
وزارة الاتصالات و تكنولوجيا المعلومات
مديرية التخطيط و الدراسات

