

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (D2-A7-A8) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٣٤,٦٠ فدان بما يعادل ٢م١٤٥٣٣١,٥٣ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (ش.م.م) بنظام المشاركة نظير مقابل نقدى وحصه 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 للمجمعات 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 للمجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمنطق 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 اجراءات الشراكة مع شركة بالم هيلز والبدء في تنفيذ المرحلة الاولى من المشروع .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على ان يتضمن تعاقب الشراكة لإقامة مشروع واحدة أكتوبر كل من شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية المسئولة عن تنفيذ للمشروع مسئولية تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير .

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

وعلى محضر التسليم للحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لقطعة الارض عاليه بمساحة ٣٠٠٠ فدان .

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ بامتداد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان . وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (A1-1) 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 الارض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل "مشروع بانبا واحدة أكتوبر سابقا" وعلى تعديل محضر الإستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٥ لقطعة الارض عاليه لتصبح بمساحة ٢٩٩٤,٩٧٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى كتاب رئيس قطاع تطوير المشروعات وشركة بالم للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٠ لاستصدار القرار الوزارى للمخطط التفصيلي للمنطقة (D2-A7-A8) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٣٤,٦٠ فدان بما يعادل (٢١٥٣٣١,٥٣ م٢) .

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

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

وعلى الإفادة بمسدة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لحد من مناطق المشروع ومنها المناطق محل الاعتماد الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٦١٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٣٠ .

- وعلى البرنامج الزمنى المعدل المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٢ .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة شركة بالم للتعمية العمرانية .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع 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 للتعمية العمرانية (ش.م.م) بإعتناء المخطط التفصيلي للمنطقة (A8-A7-D2) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٣٤,٦٠ فدان بما يعادل ١٤٥٣٣١,٥٣ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الارض البالغ مساحتها (٢٩٩٤,٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لهما لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة نظير مقابل نقدى وحصة عينية مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨) . ووفقاً لاحكام قانون البضاء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦٩/١/٢٥ والنتيجة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

" قرار "

- مادة (١) :** يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2-A7-A8) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٣٤,٦٠ فدان بما يعادل ١٤٥٣٣١,٥٣ م^٢ الواقعة ضمن المخطط العام لقطعة الارض البالغ مساحتها (٢٩٩٤,٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير (ش.م.م) و بالم للتعمية العمرانية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل بنظام المشاركة نظير مقابل نقدى 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 المحرر 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 ووفقاً 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 التطديم من الخارج أو إستغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة (٤) :** تلتزم بالبرنامج الزمنى المعدل المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للمشروع .

- مادة (٥) :** تلتزم الشركتان بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا تسليمه الحصص العينية في المواعيد المحددة لذلك وفقا ورد بالعقد المبرم بينهما ، وفى حالة عدم الإلتزام بذلك يُلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركتان بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى هل ميعاد سدادها .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١١) :** تلتزم الشركتان بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركتان بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرارات 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 التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



أشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (D2- A7-A8) جزء من المرحلة السادسة بمساحة ٣٤,٦٠ فدان بما يعادل ١٤٥٣٣١,٥٣ م^٢ ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركتى بالم هيلز للتعمير و بالم للتنمية العمرانية على قطعة الأرض بمساحة ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل و السابق صدور قرار وزاري لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

بالنسبة لاراضى النموذج السكنى :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضى عن ٤٥ % من اجمالي مساحة قطعة الارض الواحدة .
- الارتفاع المسموح به ارضى + اول + ثانى + غرف مراقق الخدمات بدور السطح (٢٥% من المسطح المسموح بالدور الارضى).
- الارتدادات بالنماذج السكنية المستخدمة بالمشروع (عدا منطقة العمارات)
- نموذج (A) أماسى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .
- نموذج (B) أماسى ٤م - جانبي ٤م (من جانب واحد فقط) - خلفى ٦م .
- نموذج (C) أماسى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .
- نموذج (D) أماسى ٤م - جانبي ١.5م (من الجانبين) - خلفى ٦م ١ على ان يحد القطعة من الجانبين ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٤م والمعتمد بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات وجلستها رقم (٣) بتاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠١٨ محضر (٢٠) والصادر بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٥٠٥٢٠ بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٨ .
- في حالة ان طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥ م فيتم عمل ردود جانبي ٢,٥ م بدلا من ٣ م و بما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

بالنسبة لاراضى العمارات :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضى عن ٥٠ % من اجمالي المساحة المخصصة للسكان .
- الارتفاع المسموح ارضى ودورين وبتطبيق نظرية الحجم يسمح بزيادة عدد الادوار بما لا يعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمشروع وطبقا لاجمالي المسطحات المبنية المسموح بها .
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات بما لا يقل عن ٢,٥ م من ارتفاع كل مبنى .

ثانيا: منطقة الاعتماد (D2- A7-A8) ضمن المرحلة السادسة من مراحل تنفيذ المشروع:-

١- ميزانية استعمالات الاراضى ومكونات المنطقة :

- تبلغ مساحة المنطقة (D2- A7-A8) (منطقة محل الاعتماد) ٣٤,٦٠ فدان اي ما يعادل ١٤٥٣٣١,٥٣ م^٢ وتتكون من الاتي :
- ١- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاستعمال السكنى ٩,٧٨ فدان بما يعادل ٤١٠٦٨,٠٤ م^٢ و تمثل نسبة ٢٨,٢٦% من اجمالي مساحة المنطقة
- ٢- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاستعمال الخدمى ٠,٣١ فدان بما يعادل ١٣١٢,٦٥ م^٢ و تمثل نسبة ٠,٩٠% من اجمالي مساحة المنطقة
- ٣- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للمسطحات الخضراء و ممرات المشاه ١١,٦٥ فدان بما يعادل ٤٨٩٢٢,٢٩ م^٢ و تمثل نسبة ٣٣,٦٧% من اجمالي مساحة المنطقة .
- ٤- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الداخلىة ١٢,٨٦ فدان بما يعادل ٥٤٠١٨,٤٥ م^٢ و تمثل نسبة ٣٧,١٧% من اجمالي مساحة المنطقة .

٢- الاراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمنطقة (D2- A7-A8) مرحلة الاعتماد :-

تبلغ الاراضى المخصصة للاستعمال السكنى ٩,٧٨ فدان بما يعادل ٤١٠٦٨,٠٤ م^٢ و تمثل نسبة ٢٨,٢٦% من اجمالي مساحة المنطقة ووفقا للجدول التالى :-

المواد	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالمودج	اجمالي عدد الوحدات بالمودج	المساحة البنائية للعمارة (BUA) المبنى م ^٢	المساحة البنائية للعمارة (BUA) م ^٢	مساحة الدور الارضى للنموذج م ^٢	مساحة الدور الارضى للنموذج م ^٢	ملاحظات
Block A6	4	24	96	3,424	13,698	572	2,290	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block A9	3	32	96	3,874	11,621	676	2,027	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block A10	2	40	80	3,537	7,074	836	1,271	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block B3	1	34	34	4,323	4,323	759	759	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block B4 م	1	34	34	4,323	4,323	759	759	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block B9	1	47	47	3,953	3,953	697	697	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block B10	1	34	34	4,323	4,323	759	759	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block D6	1	52	52	6,709	6,709	1,179	1,179	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block E5	2	50	100	6,260	12,520	1,096	2,193	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block E5 م	1	50	50	6,260	6,260	1,096	1,096	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Block E10	2	50	100	6,260	12,520	1,096	2,193	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
Duo C-M	3	12	36	1,712	5,137	286	859	العمارة تتكون من دور ارضى + ٥ ادوار متكررة + غرف سطح
BOULEVARD CS-P2	4	90	360	12,363	49,451	1,113	4,453	العمارة تتكون من دور ارضى + ١٠ ادوار متكررة + غرف سطح
اجمالي	26	1,119	1,119	141,910.85	20,534.02			

سادسا :- الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

١- توثيق عامة :

- تبلغ اجمالى الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة تقدر بـ (٢٥٠٠٠٠ م^٢) كمسطحات بنائية B.U.A تجارى ادارى يتم تسليمها فى نهاية المشروع و ما يخصها من حصة الارض المقام عليها المبنى F.P × مقلوب نسبة البناء و ذلك طبقا لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ بالاضافة الى مساحة (٣٧١٦٢١ م^٢) كمسطح مساحات بيعية / عسارات سكنية تسلم طبقا لخطاب المطور العقاري العام المؤرخ فى ٢٠١٧/٤/١٢ نصف تشطيب داخلى والخارجى يتم تشطيب كافة الواجهات والشبابيك الاوميتال والسلالم وتركيب المصاعد وتشطيب المناور كاملة والمداخل ووصلات المرافق الداخلية التى يتم اقامتها وتشبيدها بقطعة الارض ؛ ويبدأ تسليمها طبقا لما ورد بالعقد .
- تتم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقا لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الاراضى 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 المتوية 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 المسطح والبدرومات	نهاية السنة الثامنة	10	37162.00	371621.00	اجمالى المساحة المبنية (BUA) السكنى
	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 المبنى فقط F.P * مقلوب نسبة البناء و يتم تسليمها فى نهاية المشروع	نهاية المشروع	100	50000.00	50000.00	اجمالى المساحة المبنية (BUA) التجارى / ادارى



المساحة تشطيب الأصل

Handwritten signature and initials.

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 باجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الاسكان B.U.A في جميع الاحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان
- ٣- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالانشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - اصعال كهروميكانيكال) 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 السطح على الا تشكل في مجموعها وحده سكونيه والا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضي للمباني السكنية طبقاً 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 شركتي / بالم هيلز للتصميم وبالم للتنمية العمرانية بالقيام بالاتي :-
 - ❖ تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري 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 ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاصال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - ❖ تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية اعتماد رسومات ومواصفات اصال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
 - ❖ تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على ماخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للكثافة المسموح بها و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي 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 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 واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - ❖ تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - ❖ تتولى الشركتين على نفقتها الخاصة صيانة كافة الاعمال الموضحة بهاليه
- ٨- كما تلتزم الشركتين بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 طبقاً لمراحل 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 والشركتين .

طرف ثان

طرف أول

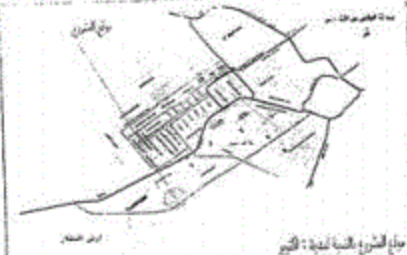
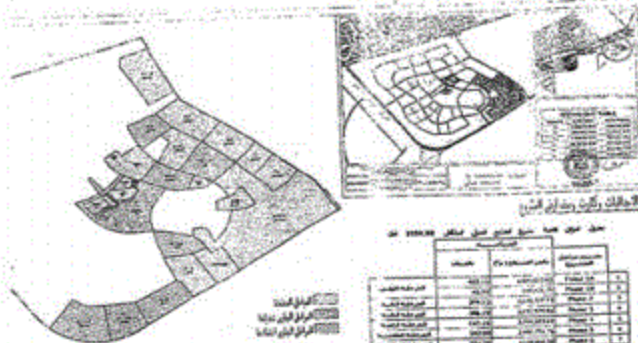
بالتفويض عن الشركة - / محمد يحيى عبده
التوقيع
الرقم القومي / ٢٧٣٠٧١٣٠١٠٠٠٦٩٨

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط و المشروعات عاتاة تطبيق الاتصال

احمد ابراهيم محمد

مهندس /

١٥٨



جدول تفصيلي لمناطق المشروع بمساحة 2500.00 فدان

المنطقة	المساحة (فدان)	النسبة المئوية
مناطق الخدمات	100.00	4.00%
مناطق السكنية	2400.00	96.00%
المجموع	2500.00	100.00%

جدول تفصيلي لمناطق المشروع بمساحة 2500.00 فدان

المنطقة	المساحة (فدان)	النسبة المئوية
مناطق الخدمات	100.00	4.00%
مناطق السكنية	2400.00	96.00%
المجموع	2500.00	100.00%

جدول تفصيلي لمناطق المشروع بمساحة 2500.00 فدان

المنطقة	المساحة (فدان)	النسبة المئوية
مناطق الخدمات	100.00	4.00%
مناطق السكنية	2400.00	96.00%
المجموع	2500.00	100.00%

جدول تفصيلي لمناطق المشروع بمساحة 2500.00 فدان

المنطقة	المساحة (فدان)	النسبة المئوية
مناطق الخدمات	100.00	4.00%
مناطق السكنية	2400.00	96.00%
المجموع	2500.00	100.00%

جدول تفصيلي لمناطق المشروع بمساحة 2500.00 فدان

المنطقة	المساحة (فدان)	النسبة المئوية
مناطق الخدمات	100.00	4.00%
مناطق السكنية	2400.00	96.00%
المجموع	2500.00	100.00%

جدول تفصيلي لمناطق المشروع بمساحة 2500.00 فدان

المنطقة	المساحة (فدان)	النسبة المئوية
مناطق الخدمات	100.00	4.00%
مناطق السكنية	2400.00	96.00%
المجموع	2500.00	100.00%

تتميز المنطقة ببنيتها التحتية المتطورة، وتتمتع بموقع استراتيجي يسهل الوصول اليه من كافة اتجاهات المدينة. كما توفر المنطقة كافة الخدمات الأساسية، مما يجعلها خياراً مثالياً للعيش والعمل.

تتميز المنطقة ببنيتها التحتية المتطورة، وتتمتع بموقع استراتيجي يسهل الوصول اليه من كافة اتجاهات المدينة. كما توفر المنطقة كافة الخدمات الأساسية، مما يجعلها خياراً مثالياً للعيش والعمل.

موقع المشروع بمساحة 2500.00 فدان

شركاء / بائع للمطور: **بالم للتطوير العقاري**

التاريخ: ٠١/٠٧/٢٠٢٤

المساحة: 2500.00 فدان

التاريخ: ٠١/٠٧/٢٠٢٤

موقع المشروع بمساحة 2500.00 فدان

شركاء / بائع للمطور: **بالم للتطوير العقاري**

التاريخ: ٠١/٠٧/٢٠٢٤

المساحة: 2500.00 فدان

التاريخ: ٠١/٠٧/٢٠٢٤

