

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٣٧ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١

بشأن تعديل تخطيط وتقسيم مشروع ملعب جولف وتجمع سكنى
(فيلات واسكان حضرى) ومشروع تجمع سكنى (فيلات واسكان حضرى)
على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٦٦, ٣٠٩ فدان
وعلى قطع الأراضى المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير المنطقة (٦ أ، ٦ ج)
والمنطقة (١٢، ١٣، ١٤) ومنطقة الـ (٢٧) فدان بمساحة ٢٩٣, ٥٩١ فدان
أى بإجمالى مساحة لكامل المشروع ٩٥٣, ٩٠٠ فدان
والسابق صدور قرار وزارى بشأنها برقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩
بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات
العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة
المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية
الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٥ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة
وشركة بالم هيلز للتعمير لبيع عدد (٤) قطع أراضٍ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر
بمساحة ١٢٦ فداناً ، بما يعادل ٥٢٩٢٠٠ م^٢ تحت العجز والزيادة لإقامة مجتمع عمرانى
متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٢٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٠٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى المخصصة للشركة بمساحة ١٢٣,٩٠ فدان لإقامة مشروع سكنى بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر التسليم لقطعة الأرض المحرر بتاريخ ١٥/٣/٢٠٠٦ لشركة بالم هيلز للتعمير الصادر لها القرار الوزارى رقم (٤٢٢) بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ١٢٣,٩٠ فدان ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٨/٢/٢٠٠٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير لبيع قطعة أرض بالحى الرابع بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ٤٨١ فدانا (تحت العجز والزيادة) لإقامة مشروع ملعب جولف يحيط به تجمع سكنى لمجموعة فيلات متكاملة التخطيط والتقسيم وفندق عالمى خمس نجوم بمسطح مبنى لا يزيد عن ٢٥٠٠م^٢ للدور ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٤٣٣) بتاريخ ٢٠/٨/٢٠٠٧ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن موافقة السلطة المختصة على استبدال مساحة ٢٧ فدانا المتنازع عليها بين الشرطة وشركة بالم هيلز بمساحة ٢٧ فدانا والواقعة فى المنطقة المعدل نشاطها من خدمات إلى مناطق مشروعات عمرانية متكاملة وطبقا للكروكى المرفق بالخطاب ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٦٧) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للشركة لإقامة مشروع جولف وتجمع سكنى وفندق بمساحة ٥٩١,٢٩ فدان شاملة اعتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤) بالحى الرابع بمساحة ٤٨٧,٩٦ فدان وشاملة تعديل موقع ومخطط قطعة الأرض بمساحة ٢٧ فدانا وشاملة تعديل جزء من مخطط القطعتين (٦ أ ، ٦ ج) بمساحة ٧٦,٣٣ فدان والسابق صدور قرار وزارى لهما برقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٥ ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٦/٢/٢٠٠٨ لقطع الأراضى أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤) بالحى الرابع والصادر لها القرار الوزارى رقم (٤٦٧) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠٧ بمساحة ٤٨٧,٩٦ فدان ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١٠٢) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٨ لجهاز المدينة بشأن موافقة السلطة المختصة على طلب الشركة بتطبيق نظرية الحجم بمشروع الجولف كالتالى :

إسكان خارج ملعب الجولف (فيلات) لا تزيد النسبة البنائية عن (٣٢٪) .
 إسكان خارج ملعب الجولف (حضرى) لا تزيد النسبة البنائية عن (٣٦٪) .
 إسكان حول ملعب الجولف (فيلات) لا تزيد النسبة البنائية عن (١٩,٩٩٪) .
 ويصبح السكنى بارتفاع (أرضى وأول) + غرف سطح تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها بمساحة لا تتعدى (٥٠٪) من المساحة المسموح البناء بها بالأرضى طبقاً للنسب البنائية الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير لبيع قطعة الأرض رقم (٥) طبقاً لأمر الإسناد الصادر للشركة بتاريخ ١٢/٨/٢٠٠٧ بمساحة ٣١٠ أفدنة بمنطقة التوسعات الشرقية (تحت العجز والزيادة) لإقامة مشروع سكنى فيلات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٠٨ رقم (٥) الموقع عقدها فى ٢٧/٣/٢٠٠٨ بمساحة ٦٦,٣٠٩ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤١) بتاريخ ١٥/٦/٢٠٠٩ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) المباعة للشركة بمساحة ٦٦,٣٠٩ فدان لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات + تاون هاوس) مع اعتماد تعديل مشروع ملعب الجولف والتجمع السكنى والفندق بمساحة ٢٩,٥٩١ فدان الصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٨) ورقم (١٤١) بتاريخ ٤/١/٢٠١٢ لجهاز المدينة بشأن الموافقة الفنية على عناصر الخدمات بمناطق الخدمات بمشروع الشركة على مساحة ٤٨٧ فداناً ومساحة ١٢٣ فداناً ووفقاً للمخطط العام المعتمد ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٠٠١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٧ لجهاز المدينة بشأن قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار المتضمن إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار القرار الوزارى المعدل والتراخيص المتبقية لاستكمال المشروع على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٣١٠ أفدنة وتوصيل مصدر مياه يكفى لأعمال الإنشاءات على حدود الأرض ، على أن يتم منح الشركة مهلة قدرها ثلاث سنوات لنهـو أعمال المشروع تبدأ من تاريخ إصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٩ بشأن طلب الموافقة على استبدال إنشاء فندق بالقطعة رقم (٤٨٧) ليكون فيلات سكنية متميزة بذات اشتراطات فيلات المشروع ومما لا يزيد فى إجمالى (F. P) لهذه الفيلات عن ٢٥٠٠م^٢ للدور الأرضى ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٠ بشأن طلب الموافقة على تعديل نشاط جزء من المساحة المخصصة للمعب الجولف بمساحة ٢٣ فداناً إلى سكنى ونسبة F. P (٢٥٪) منها بخلاف الـ F. P المذكورة بالقرار الوزارى رقم (٤٦٧) ليصبح إجمالى مساحة الجولف ١٨٥ فداناً بدلاً من ٢٠٨ أفدنة وذلك ترشيداً لاستهلاك المياه فى الظروف الحالية ليكون (فيلات + حصرى) ؛
وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٨/٦ بشأن طلب الموافقة على تعديل المساحة المخصصة للمعب الجولف لتصبح ١٩٤,٥ فدان بدلاً من ٢٠٨ أفدنة بفرق مساحة ١٣,٥ فدان يتم استعمالها منطقة سكنية شاملة الطرق والممرات الخاصة بها والتي ستنتج عنها زيادة نسبة F. P لكامل المشروع من (٧٪) لوحدات الصف الأول طبقاً للقرار الوزارى رقم (٢٤١) إلى (٧,٤٥٪) تقريباً ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٤) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٦ لجهاز المدينة بأنه بالعرض على اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٥) لشهر نوفمبر لسنة ٢٠١٤ محضر رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٨ قررت الموافقة من الناحية الفنية على طلب الشركة بزيادة النسبة البنائية وذلك شريطة ألا تتعدى النسبة البنائية الزائدة بمنطقة الجولف بالمشروع عن (٢٥٪) من النسبة المسموح بها وهى (٧٪) مع سداد العلاوة بعد العرض على اللجنة المختصة بالتسعير نظير تحويل النشاط من فندق إلى نشاط سكنى وكذا سداد العلاوة نظير زيادة النسبة البنائية وفقاً لما سيتم مراجعته واعتماده بالقرار الوزارى المعدل قبل استصدار القرار الوزارى المعدل والالتزام بباقى الشروط الواردة برأى الأمانة على أن تشمل المذكرة المرفقة بالقرار الوزارى المعدل على ما تم من إجراءات بشأن ذلك لاعتمادها من السلطة المختصة ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٨١٠١٣٥) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٩ بشأن كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات عاليه والتزام الشركة بما ورد بالخطاب وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٩٣) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٢ لجهاز المدينة لموافقاتنا بموقف كامل لجميع أراضى المشروع والمهل الممنوحة لجميع الأراضى والإفادة عن عدم وجود مخالفات من عدمه وأى أقساط مستحقة وعن مجموع مسطحات الأراضى السكنية التى صدر لها ترخيص بإقامة نصف دور غرف سطح التى سبق الموافقة عليها من السلطة المختصة بتطبيق نظام الهجوم ، وكما ورد بالخطاب ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٤٥٩) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٨ المتضمن النظر إلى أهمية تحقيق التطابق بين المساحات المتعاقد عليها وما يناظرها بالمخططات المعتمدة وتضمن رأى الجهاز الآتى :

(أ) إعداد ملحق لعقد البيع المحرر عن مساحة ١٢٣,٩ فدان يتضمن فقط تعديل المساحة إلى ٩٦,٣ فدان .

(ب) إعداد ملحق لعقد البيع المحرر عن مساحة ٤٨١ فداناً يتضمن تعديل المساحة إلى ٥٩١,٢٦ فدان وإجراء ما يلزم من تسويات مالية إذا لزم الأمر ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٧ المتضمن موقف كامل (مالى وعقارى وتنفيذى) لجميع قطع أراضى المشروع .

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٩ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٢ بتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير التعديلات بقطعة الأرض المخصصة للشركة ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١٥/٢/٨ لجهاز المدينة بشأن كتاب جهاز المدينة رقم (٦٣٠) والمتضمن التنبيه بعمل تدقيق للمساحة بعد إجراء التطابق بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات والعرض على اللجنة العقارية الفرعية حتى يمكن استكمال الإجراءات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٢٤٧) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٧ لجهاز المدينة بشأن وجود تعارض بين المخطط المعدل المقدم من الشركة والموقف التنفيذى الوارد من جهاز المدينة وطلب موقف المخالفات وما قام به جهاز المدينة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٥٥٧) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٩ للشركة بشأن موافقتنا بقيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل على قطع الأراضى المخصصة للشركة ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ مرفقاً به شيك مقبول الدفع بقيمة المصاريف الإدارية المطلوبة نظير التعديل بخطابنا بعاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير برقم (٧٩٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٩ بخصوص منطقة الخدمات رقم (٦) لاحتساب علاوة الترخيم من الخارج ؛
وعلى كتاب الشركة رقم (٤٣٠٩٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد استيفاء الملاحظات الفنية المطلوبة (مرفق ٢٩) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠١٥٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ لجهاز المدينة مرفقاً به عدد (٦) لوحات (A٠) ولوحة (A٣) بعد استيفاء الملاحظات للتعديل بالمراجعة والتوقيع وموافقتنا ببعض الأمور المتعلقة بالمشروع ؛

وعلى كتاب الجهاز رقم (٤٣٩٦١) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٦ بررد اللوحات والإفادة عن انتهاء المهلة لكل من قطع الأراضى مساحات ٤٨٧ فداناً ، ١٢٣ فداناً وبعض الأمور المتعلقة بالمشروع ، وعلى كتاب الشركة برقم (٤٤٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٤ مرفقاً به عدد (٦) لوحات (A٠) + لوحة (A٣) + cd (أخرى) للمخطط العام بعد إجراء بعض التعديلات عليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٥١) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٩ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع على أرض الشركة وكذا الإفادة عن ملاحق العقود المعدلة لمساحات المشروعات الجارى تنفيذها على قطعتى الأرض مساحات ١٢٣ فداناً ، ٤٨٧ فداناً وصورة لجهاز المدينة مرفقاً بها اللوحات النهائية الجديدة للمشروع وطلب موافقتنا بموقف كامل لأرض المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٦٨٧) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٣٠ للشركة لاستكمال المصاريف الإدارية نظراً لإجراء الشركة لبعض التعديلات على المخطط واستكمالاً للمصاريف السابق طلبها بخطابنا بعاليه نظير تعديل المخطط ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٧ بخصوص الموقف المالى وأنه جارٍ تحديد موقف المخالفات والمهل ومرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والاعتماد ؛ وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ مرفقاً به شيك مقبول الدفع بقيمة استكمال المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٥/٧/٨ لقطاع الشئون العقارية والتجارية مرفقاً به مذكرة عرض على اللجنة العقارية الفرعية للموافقة على العرض على اللجنة العقارية الرئيسية لمنح مشروع الشركة المقام على قطعة الأرض بمساحة ٤٨٧ فداناً مهلة لاستكمال المشروع وقد أوصت اللجنة العقارية الفرعية بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فيما يلى :

- (أ) تجديد المهلة المنتهية لمدة عام آخر يحتسب من تاريخ صدور القرار الوزارى المعدل .
- (ب) السير فى إجراءات إعداد ملحق لعقد البيع الابتدائى لتعديل المساحة إلى ٥٩١, ٢٩ فدان لتتطابق مع المساحة المدرجة بلوحة المخطط المعدل .
- (ج) تكليف الشركة بإجراء التنسيق اللازم مع قيادة قوات الدفاع الجوى لنهو موضوع التوقف وبما يمكن من استئناف العمل بكامل المشروع وعلى أن يعاد العرض فى نهاية المهلة أو حين يستجد أى متغيرات أيهما أقرب ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٨٥٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٥ مرفقاً به التفويض الخاص بتوقيع الاشتراطات المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة على اعتماد المشروع المقدم من الشركة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة الرسومات المقدمة لتعديل تخطيط وتقسيم مشروع ملعب جولف وتجمع سكنى (فيلات وإسكان حضرى) ومشروع تجمع سكنى (فيلات وإسكان حضرى) على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٦٦, ٣٠٩ فدان وعلى قطع الأراضى المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير المنطقة (٦ أ ، ٦ ج) والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٢٩٣, ٥٩١ فدان أى بإجمالى مساحة لكامل المشروع ٩٥٣, ٩٠٠ فدان والسابق صدور قرار وزارى بشأنها برقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٩ بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض والتعديل المقدم هو :

١ - إلغاء أرض الفندق وجزء من ملاعب الجولف وتحويلها إلى أراضٍ سكنية .

٢ - زيادة النسبة البنائية لمنطقة الجولف لتصبح (٨٪) بدلاً من (٧٪) .

٣ - تعديل بعض الأراضى الخدمية والسكنية وشبكة الطرق ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٩ بشأن منح مهلة للشركة لتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨١٦٢) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٩ والمتضمن عدم تأثير التعديلات المطلوبة على الكثافة السكانية ؛

وعلى الفاكس الوارد من جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٩ بشأن الموقف المالى للمشروع ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع ملعب جولف وتجمع سكنى (فيلات وإسكان حضرى) ومشروع تجمع سكنى (فيلات وإسكان حضرى) على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٦٦, ٣٠٩ فدان وعلى قطع الأراضى المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير المنطقة (٦ أ، ٦ ج) والمنطقة (١٢، ١٣، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٢٩٣, ٥٩١ فدان، أى بإجمالى مساحة لكامل المشروع ٩٥٣, ٩٠٠ فدان والسابق صدور قرار وزارى بشأنها برقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بتاريخ ٥/٤/٢٠٠٥، ٢٨/٢/٢٠٠٧، ٢٧/٣/٢٠٠٨ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط عدا قطعة الأرض الخدمية رقم (٦)، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة.

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط المعتمد للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن.

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن التعديلات المقدمة بالمخطط العام لا تتعارض مع الموقف التنفيذى للمشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر هذا التعديل كأن لم يكن.

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد علاوة تحويل نشاط الفندق وجزء من ملاعب الجولف إلى سكنى وعلاوة زيادة النسبة البنائية بمشروع الجولف عن (٧٪) .

مادة ٨ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ المساس بأى مراكز قانونية اكتسبت بعد صدور هذا القرار وتضرر ذوو الشأن من ذلك يُلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والمتضمنة فى العقود المبرمة بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٥ ، ٢٠٠٧/٢/٢٨ ، ٢٠٠٨/٣/٢٧ ، بعد استخراج التراخيص الواردة فى المادة (٩) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به خلال المدة الواردة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٩ وقرار لجنة فض المنازعات بالجلسة المؤرخة ٢٠١٣/١٢/٨ المعتمد من مجلس الوزراء فى ٢٠١٤/١/١٦

مادة ١١ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبل استخراج تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة الواقع بها أرض المشروع وفى حالة تعديل تلك القيود وطلب سداد مستحقات مالية تلتزم الشركة بسدادها .

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة بالم هيلز للتعمير

لتعديل تخطيط وتقسيم مشروع ملعب جولف وتجمع سكنى

(فيلات وإسكان حضرى) على قطع الأراضى (٦ أ ، ٦ ج)

والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٢٩٣, ٥٩١ فدان

ومشروع تجمع سكنى (فيلات وإسكان حضرى)

على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٦٦, ٣٠٩ فدان

أى بإجمالى مساحة لكامل المشروع ٩٥٣, ٩٠٠ فدان

والسابق صدور قرار وزارى بشأنها برقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٥٣, ٩٠٠ فدان ،

أى ما يعادل ٣, ٤٠٠, ٣٧٨٤ م^٢ .

مكونات المشروع :

أولاً - المنطقة (٦ أ ، ٦ ج) والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان السابق لها

صدور القرار الوزارى رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩

بمساحة إجمالية ٢٩٣, ٥٩١ فدان ، أى ما يعادل ٣, ٢٤٨٣٤٣٢ م^٢ ، وتشمل :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ١٨٠, ١٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٤٠, ٣٥٥, ٣٧٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣١, ٨٢٥٪) ، وتشمل :

(أ) الأراضى المخصصة للإسكان (الفيلات) داخل منطقة الجولف بمساحة ٥٣٩, ١٠٤ فدان ،

أى ما يعادل ٥٠, ٦٢, ٤٣٩, ٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦٨, ١٧٪) .

(ب) الأراضى المخصصة للإسكان (الحضرى) داخل منطقة الجولف بمساحة ١٦٨, ٣٧ فدان ،

أى ما يعادل ٤٠, ٥٦١, ١٠٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٨٦, ٦٪) .

(ج) الأراضى المخصصة للإسكان (الفيلات) خارج منطقة الجولف بمساحة ٢٢,٣٣٨ فدان ،
أى ما يعادل ٦٠,٩٣٨٢١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٧٧٨٪) .

(د) الأراضى المخصصة للإسكان (الحضرى) خارج منطقة الجولف بمساحة ٢٤,١٣٥ فدان ،
أى ما يعادل ٩٠,١٣٦٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤,٠٨٢٪) .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦٥,٨٦١ فدان ، أى ما يعادل
٧٨٣,٧٨٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,١٣٨٪) .

٣ - الأراضى المخصصة للعب الجولف بمساحة ٢٠٠,٢٣٧ فدان ، أى ما يعادل
١٥٩,١٥٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣,٨٦٤٪) .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٥,٨٣٤ فدان ، أى ما يعادل
٦٤٧,٦٤٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,٩٨٧٪) .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٠٥,٤٦٩ فدان ، أى ما يعادل
٣١١,٣١١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٨٣٧٪) .

٦ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥,٧١٣ فدان ، أى ما يعادل
١٠٧٩٩٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤,٣٤٩٪) .

ثانياً - القطعة رقم (٥) بمساحة إجمالية ٦٦,٣٠٩ فدان ، أى ما يعادل
١٣٠,٥٧٢ م^٢ ، وتشمل :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٣٩٢,١٤٥ فدان ، أى ما يعادل
٦٦٦,٧٧٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٦,٩٥٢٪) ، وتشمل :

(أ) الأراضى المخصصة للإسكان (الفيلات) بمساحة ٨٥,٦٣٦ فدان ،
أى ما يعادل ٤٢٢,٣٥٩٦٧١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٧,٦٥٥٪) .

(ب) الأراضى المخصصة للإسكان (الحضرى) بمساحة ٥٩,٧٥٦ فدان ،
أى ما يعادل ٣٥٠,٩٧٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٩,٢٩٧٪) .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٥,١٦١ فدان ، أى ما يعادل ٦١,٥٦٧٥,٦١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,١٢٥٪) .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٣,٧٤٦ فدان ، أى ما يعادل ٤٢٨,١٨٣٧٣٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤,١٢٧٪) .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٣,١٢٩ فدان ، أى ما يعادل ٥١,٢٦٥١٤٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠,٣٨٧٪) .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٢,٢٣٢ فدان ، أى ما يعادل ٦٨,١٣٥٣٧٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٤٠٩٪) .

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان على مستوى المشروع (ملعب جولف وتجمع سكنى) (فيلات + إسكان حضرى) على قطع الأراضى (٦ أ ، ٦ ج) والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٥٩١,٢٩٣ فدان + قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان : تبلغ المساحة الإجمالية المخصصة للإسكان ٣٣٣,٥٧٢ فدان ، أى ما يعادل ١٧٢,١٠٠,٢٠٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٧,٠٢٤٪) من إجمالى مساحة المشروع ٩٥٣,٩٠٠ فدان ، وتشمل الآتى :

١ - إسكان داخل منطقة الجولف على قطع الأراضى (٦ أ ، ٦ ج) والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٥٩١,٢٩٣ فدان :

منطقة الفيلات بمساحة ١٠٤,٥٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٤٣٩,٦٢,٥٠٠ م^٢ .

منطقة الإسكان الحضرى بمساحة ٣٧,١٦٨ فدان ، أى ما يعادل ١٥٦١,٠٥,٤٠٠ م^٢ .

عدد قطع الأراضى للفيلات ٢٩٨ قطعة ، وتضم ٢٩٨ وحدة سكنية .

عدد قطع أراضى الإسكان الحضرى ١٠٣ بلوكات ، وتضم ٢٧٩ وحدة سكنية .

٢ - إسكان خارج منطقة الجولف على قطع الأراضى (٦ أ ، ٦ ج) والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٢٩٣, ٥٩١ فدان :

(أ) منطقة الفيلات بمساحة ٣٣٨, ٢٢ فدان ، أى ما يعادل ٦٠٠, ٢٩٣٨٢١ م^٢ .
 (ب) منطقة الإسكان الحضرى بمساحة ١٣٥, ٢٤ فدان ، أى ما يعادل ٩٠٠, ١٣٦٥ م^٢ .

عدد قطع الأراضى للفيلات ٩٠ قطعة أرض ، تضم ٩٠ وحدة سكنية .

عدد قطع أراضى الإسكان الحضرى ٥٧ بلوكًا ، تضم ٢١٦ وحدة سكنية .

٣ - إسكان داخل حدود القطعة رقم (٥) بمساحة إجمالية ٦٦, ٣٠٩ فدان :

إسكان فيلات بمساحة ٦٣٦, ٨٥ فدان ، بما يعادل ٤٢٢, ٣٥٩٦٧١ م^٢ .

إسكان حضرى بمساحة ٧٥٦, ٥٩ فدان ، بما يعادل ٣٥٠, ٢٥٠٩٧٥ م^٢ .

عدد قطع أراضى الفيلات ٦٥١ قطعة أرض ، تضم ٦٥١ وحدة سكنية .

عدد قطع أراضى الإسكان الحضرى ٢٢٨ بلوكًا ، تضم ٨٠٧ وحدات سكنية .

لا تتعدى الكثافة السكانية ٤٥ شخصاً / فدان .

جدول الإسكان على مستوى إجمالى مساحة أرض المشروع ٩٥٣, ٩٠٠ فدان :

التنوع	النموذج	عدد الوحدات بالقطعة أو البلوك	عدد قطع الأراضى	إجمالى عدد الوحدات	ملاحظات
إسكان الفيلات	A	١	٧١٤	٧١٤	متفصل
	C	١	٢٢٥	٢٢٥	متفصل بحدردود جانبي فى اتجاه واحد
	الإجمالى		١٠٣٩	١٠٣٩	
الإسكان الحضرى	B	٢	٢٠٢	٤٠٤	
	BL	٣	٨	٢٤	
		٤	٨٦	٢٤٤	
		٥	٢٢	١١٥	
		٦	٦٨	٤٠٨	
		٧	١	٧	
الإجمالى		٢٨٨	١٣٠٢		
إجمالى الإسكان الكلى		١٤٢٧	٢٢٤١		

الاشتراطات البنائية لكامل المشروع ٩٠٠ فدان (فيلات + إسكان حضرى) :

عدد الوحدات لكامل المشروع = ٢٣٤١ وحدة .

عدد السكان = عدد الوحدات \times ٣,٤ = ١٠.٠٦٧ نسمة .

الكثافة السكانية لكامل المشروع = عدد السكان / مساحة الأرض = ١٧,١٧ نسمة / فدان .

عدد الأدوار (فيلات - إسكان حضرى) أرضى + أول .

غرف الأسطح (فيلات - إسكان حضرى) بنسبة (٢٥٪) من مسطح الدور للدور الأرضى .

عدا بعض الأراضى الموضحة بجداول الإسكان بنسبة (٥٠٪) طبقاً لموافقة السلطة المختصة .

تلتزم الشركة بقيود الارتفاعات المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة

للمنطقة الواقع بها أرض المشروع .

١ - الاشتراطات البنائية لقطع الأراضى (٦ أ، ٦ ج) والمنطقة (١٢، ١٣، ١٤)

ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٢٩٣,٥٩١ فدان :

بناءً على القرار الوزارى المعتمد رقم ٢٤١ لسنة ٢٠٠٩ :

(إجمالى مسطحات الدور الأرضى (F. P.) للإسكان حول الجولف «فيلات + حضرى» +

مسقط الدور الأرضى للخدمات (F. P.) حول الجولف) ÷ إجمالى مساحة منطقة الجولف =

$$. (\%٧) = (٢م٦٠٠٠ + ٢م١٣٢٣٩٩,٨١) \div (٢م١٩٧٧١٤٠,١٤٣)$$

وبناءً على التعديل المقدم من الشركة :

(إجمالى مسطحات الدور الأرضى (F. P.) للإسكان حول الجولف «فيلات + حضرى» +

مسقط الدور الأرضى للخدمات (F. P.) حول الجولف) ÷ إجمالى مساحة منطقة الجولف =

$$. (\%٧) = (٢م٤٠٠٠ + ٢م١٣٤٣٩٩,٨١) \div (٢م١٩٧٧١٤٠,١٤٣)$$

سبق أن تم موافقة السلطة المختصة على زيادة نسبة غرف السطح إلى (٥٠٪) ،

على أن تظل غرفاً خدمية بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٨ وذلك للأراضى داخل مشروع الجولف

طبقاً للخطاب الصادر برقم (٢١٠٢) .

مجموع مسطحات أراضى الإسكان داخل منطقة الجولف (فيلات + حضرى) =

$$. ٢م٥٩٥١٦٧,٩٠٠$$

النسبة البنائية المصرح بها = ٢م١٣٤٣٩٩,٨١ ÷ ٢م٥٩٥١٦٧,٩٠٠ = (٢٢,٥٨١٨٪) .

لعمل غرف سطح = (٥٠٪) لكل الأراضى تصبح النسبة البنائية =
 $(\%١٨,٠٦٥٤) = ٢,٥ \div (٢ \times ٢٢٢,٥٨١٨)$.

مجموع الـ (F. P.) المصرح به لتلك الأراضى فى حالة عمل (٥٠٪) غرف سطح =
 $٢٥٩٥١٦٧,٩٠٠ \times (\%١٨,٠٦٥٤) = ٢١٠٧٥١٩,٤٦١٨$ م^٢ .

تم عمل غرف سطح بنسبة (٥٠٪) بعدد من الأراضى (فيلات + حضرى)
 داخل منطقة الجولف ذات (F. P.) = ٢٥٩١١٨,٢٣ (موضح هذا فى جداول مساحات
 أراضى الوحدات) .

باقى الأراضى داخل منطقة الجولف والتي لم تستفد من نسبة (٥٠٪) غرف سطح
 ذات (F. P.) = ٢١٠٧٥١٩,٤٦١٨ - ٢٥٩١١٨,٢٣ = ٢٤٨٤٠١,٢٣١٨ م^٢ .

يقابلها (F. P.) = (٢,٥ × ٢٤٨٤٠١,٢٣١٨) ÷ ٢ = ٢٦٠٥٠١,٥٣٩٧ م^٢ (F. P.)
 للأراضى التى لم تستفد من $\frac{1}{3}$ دور) .

مجموع الـ (F. P.) للفيلات + الحضرى داخل منطقة الجولف = ٢٥٩١١٨,٢٣ +
 $٢٦٠٥٠١,٥٣٩٧ = ٢١١٩٦١٩,٧٦٩٧$ م^٢ وهذا يحقق معادلة الجولف التالية :

(إجمالى مسطحات الدور الأراضى (F.P.) للإسكان حول الجولف (فيلات + حضرى)
 + مسقط الدور الأراضى للخدمات (F. P.) حول الجولف) ÷ إجمالى مساحة
 منطقة الجولف = (٧٪) .

والشركة تطلب أن يكون مجموع الـ (F.P.) للإسكان حول الجولف
 (فيلات + حضرى) ليصبح ٢١٥٤١٧١ م^٢ وليحقق المعادلة = (٢٤٠٠٠ + ٢١٥٤١٧١) م^٢
 $\div ١٩٧٧١٤٠,١٤٣ = (٨٪)$.

يستحق سداد علاوة للفرق بين مجموع الـ (F.P.) السكنى بعاليه كالتالى =
 $٢١٥٤١٧١ - ٢١١٩٦١٩,٧٦٩٧ = ٣٤٥٥١,٢٣٠٣$ م^٢ .

النسبة البنائية داخل منطقة الجولف = $١٥٤١٧١ \div ٥٩٥١٦٧,٩ = (٢٥,٩٠٪)$
 (بشرط سداد العلاوة) .

خارج حدود منطقة الجولف للأراضى أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤) وال ٢٧ فدان
والقطعتين (٦ أ ، ٦ ج) تحتسب كالاتى :

فيلات دورين (أرضى + أول) + (٥٠٪) غرف سطح = (٤٠٪) « $2 \times 2,5 = 4,5$ »
 (٣٢٪) ، وفى حال غرف السطح (٢٥٪) تكون النسبة البنائية (٤٠٪) .

الإسكان حضرى دورين (أرضى + أول) + (٥٠٪) « $2 \times 2,5 = 4,5$ »
 (٣٦٪) = ٢,٥ ، وفى حال غرف السطح (٢٥٪) تكون النسبة البنائية (٤٥٪) .

٢ - الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٠٩,٦٦ فدان :

تطبق الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر على الأراضى فى حدودها والأراضى المشتركة بين حد المشروعين .

الفيلات أرقام (٩١٥ و ٩١٦ و ٩١٧) والتي يقع جزء منها فى منطقة ال ٢٧ فدان والجزء الآخر بالقطعة رقم (٥) تطبق عليها الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر .

البلوك رقم (١٢) والذي يقع جزء منه فى قطع الأراضى (١٢ و ١٣ و ١٤) والجزء الآخر بالقطعة رقم (٥) يطبق عليه الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر .

البلوك رقم (١٤) والذي يقع جزء منه فى منطقة ال ٢٧ فدان والجزء الآخر بالقطعة رقم (٥) تطبق عليه الاشتراطات البنائية الموضحة بالمزايدة الخاصة بالقطعة رقم (٥) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض .
 ممرات المشاة لا يقل عرضها عن ٦ أمتار .

إجمالى مساحة مناطق الخدمات على مستوى أرض المشروع ٩٥٣ , ٩٠٠ فدان :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩١ , ٠٢٢ فدان ، أى ما يعادل ٣٩ , ٣٨٢٢٩١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٠,٣ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات على مستوى كامل المشروع ٩٥٣,٩٠٠ فدان :

المنطقة	القطعة	بالفدان	بالمتر المربع	نوع الخدمات	موقف المنشآت
منطقة خدمات (١)	قطع الأراضي (١٢ و ١٣ و ١٤) خارج منطقة الجولف	٢,٠٠٤	٨٤١٥,٥٤	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (١٢)	قطع الأراضي (١٢ و ١٣ و ١٤) داخل منطقة الجولف	٢٤,٥٢٣	١٤٥٠٢٩,٨٠	ترفيهي	بمنشأة
منطقة خدمات (٢ ب)	قطع الأراضي (١٢ و ١٣ و ١٤) داخل منطقة الجولف	١٢,١١٦	٥٥٠٨٩,٢١	مبنى الصيانة	بمنشأة
منطقة خدمات (٣)	قطع الأراضي (١٢ و ١٣ و ١٤) داخل منطقة الجولف	١,٧٢٧	٧٧٥٣,٧٧	تجاري	بمنشأة
منطقة خدمات (٤)	قطع الأراضي (١٢ و ١٣ و ١٤) داخل منطقة الجولف	٢,٤٥١	١٠٢٩٢,٦٧	مبنى جراج	بمنشأة
منطقة خدمات (٥)	١٦	١,٥٨٦	٦٦٥٩,١٠	مسجد	بمنشأة
منطقة خدمات (٦)	ج ٦	٢,٨٦١	١٢٠١٤,١٠	تجاري وإداري	بمنشأة
منطقة خدمات (٧)	ج ٦	٠,٧٩٧	٣٣٤٩,٤٦	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (٨)	ج ٦	٠,٧٨٨	٣٢٠٧,٨٠	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (٩)	القطعة رقم ٥	٠,٢٧٤	١١٥١,٠٠	إداري	بمنشأة
منطقة خدمات (١٠)	القطعة رقم ٥	٠,٩٤٨	٣٩٨٢,٣٠	إداري	بمنشأة
منطقة خدمات (١١)	القطعة رقم ٥	٧,٢٦٩	٣٠٥٢٨,١٠	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (١٤)	منطقة الـ ٢٧ فدان	٢,٧٨٥	١١٦٩٨,٠٥	تجاري وإداري	بمنشأة
منطقة خدمات (١٥)	قطع الأراضي (١٢ و ١٣ و ١٤) داخل منطقة الجولف	٠,١٢١	٥١٠,٠٠	ترفيهي	بمنشأة
منطقة خدمات (١٦)	القطعة رقم ٥	١,٢٣٢	٥٥٩٦,٣٠	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (١٧)	القطعة رقم ٥	٠,٤٦٦	١٩٥٩,٠٠	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (١٨)	القطعة رقم ٥	٢,٢٧٧	٩٥٦٥,١٠	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (١٩)	القطعة رقم ٥	٠,٤٦٧	١٩٦٢,٠٠	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (٢٠)	القطعة رقم ٥	١,١٢٦	٤٧٢٩,٩٠	ترفيهي	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (٢١)	القطعة رقم ٥	١,٧٠٣	٧١٥١,٦٦	تجاري إداري (يحتوي على مصلى)	بمنشأة
منطقة خدمات (٢١ ب)	القطعة رقم ٥	٢,٧٧٣	١١٦٤٦,٠٥	تعليمي مدارس	بمنشأة
منطقة خدمات (٢٢)	القطعة رقم ٥	٠,٩٢٥	٣٨٨٣,٥٠	ترفيهي	منشآت خفيفة

المنطقة	القطعة	بالفدان	بالمتر المربع	نوع الخدمات	موقف المنشآت
منطقة خدمات (١٢٣)	منطقة الـ ٢٧ فدان	١,٠٩٨	٤٦٠٩,٥٠	تجارى إدارى (يحتوى على مصلى)	بمنشأة
منطقة خدمات (٢٢)	منطقة الـ ٢٧ فدان	١,٩٩٤	٨٢٧٦,٧٨	تعليمى مدارس	بمنشأة
منطقة خدمات (٢٤)	القطعة رقم ٥	١,٢٤٢	٥٦٣٦,٨٠	ترفيهى	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (٢٦)	القطعة رقم ٥	١,٤٥١	٦٠٩٢,٥٠	ترفيهى	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (٢٨)	القطعة رقم ٥	٠,٢٨١	١٦٠٠,٠٠	ترفيهى	منشآت خفيفة
منطقة خدمات (٢٩)	القطعة رقم ٥	٢,٤٢٧	١٠١٩١,٤٠	ترفيهى	منشآت خفيفة
الإجمالى		٩١,٠٢٢	٢٨٢٢٩١,٣٩		

بالمتر المربع	بالفدان	
٢١٨١٨٥,٤٥	٥١,٩٤٩	إجمالى الخدمات بالقطع (١٢ و ١٣ و ١٤) داخل منطقة الجولف
٨٤١٥,٥٤	٢,٠٠٤	إجمالى الخدمات بالقطع (١٢ و ١٣ و ١٤) خارج منطقة الجولف
٥٠٠١٤,٧٩	١١,٩٠٨	إجمالى الخدمات بالقطع (٦ أو ٦ ج والـ ٢٧ فدان)
١٠٥٦٧٥,٦١	٢٥,١٦١	إجمالى الخدمات بالقطعة رقم (٥)
٢٨٢٢٩١,٣٩	٩١,٠٢٢	الإجمالى

الخدمات :

إجمالى مناطق الخدمات بمساحة ٩١,٠٢٢ فدان ، بما يعادل ٣٩,٣٨٢٢٩١ م^٢ ،
بنسبة (١٠,٣ ٪) .

الاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية ، الارتفاع ، الردود) طبقاً للاشتراطات

البنائية للأراضى الخدمية بالمشاريع الاستثمارية بالهيئة كالتالى :

النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P.) من مساحة القطعة المخصصة لكل نشاط

على النحو التالى :

(٣٠ ٪) (التجارى الإدارى - التعليمى - مبنى الصيانة - مبنى الجراج) .

(١٠ ٪) (الترفيهى بمنشأة) .

الارتفاعات :

أرضى + دورين (التجارى - الإدارى - التعليمى) .

أرضى + دور (الترفيهى بمنشأة) .

أرضى (مبنى الجراج - مبنى الصيانة) .

الردود :

يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

فى حالة التصميم الحضرى لقطع أراضي الخدمات يتم ترك ردود ٦ أمتار بين المباني

وبعضها البعض ذات النشاط الواحد .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية (نسبة بنائية ، ارتفاع ، ردود)

الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة .

يتم فصل أراضي الخدمات عن الأراضي السكنية بممر مشاة لا يقل عرضه عن ٦ م ،

وبممر مشاة لا يقل عرضه عن ٤م للأراضي الخدمية (ترفيهى بمنشأة خفيفة) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ للمباني المغلقة

فى مناطق الخدمات .

بالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار طبقاً للمعدلات

المعمول بها .

يتم ضم منطقتى الخدمات (٢١أ و ٢٣أ) بنشاط تجارى إدارى (ويحتوى على مصلى)

والمنطقتى رقم (٢١ب و ٢٣ب) بنشاط تعليمى (مدارس) .

بالتفويض

هشام أسعد محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - الاشتراطات البنائية على مستوى مشروع (ملعب جولف - تجمع سكنى - فيلات - إسكان حضرى) على قطع الأراضى (٦ أ ، ٦ ج) والمنطقة (١٢ ، ١٣ ، ١٤) ومنطقة الـ ٢٧ فدان بمساحة ٢٩٣ , ٥٩١ فدان ، طبقاً للشروط المرفقة بالقرار الوزارى .
- ٢ - الاشتراطات البنائية على مستوى مشروع (التجمع السكنى - الفيلات - الإسكان الحضرى) على قطعة الأرض رقم (٥) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة المزايدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تلتزم الشركة بقطاعات الطرق الخارجية .
- ٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاعات المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة الواقع بها أرض المشروع .
- ٦ - **غرف الأسطح :** هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية ، بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالنسبة للمباني السكنية ، (١٠٪) بالنسبة لمباني الخدمات ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى شركة بالم هيلز للتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - 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 .

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) .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٤ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٢٥م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات ، وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية للمناطق السكنية .

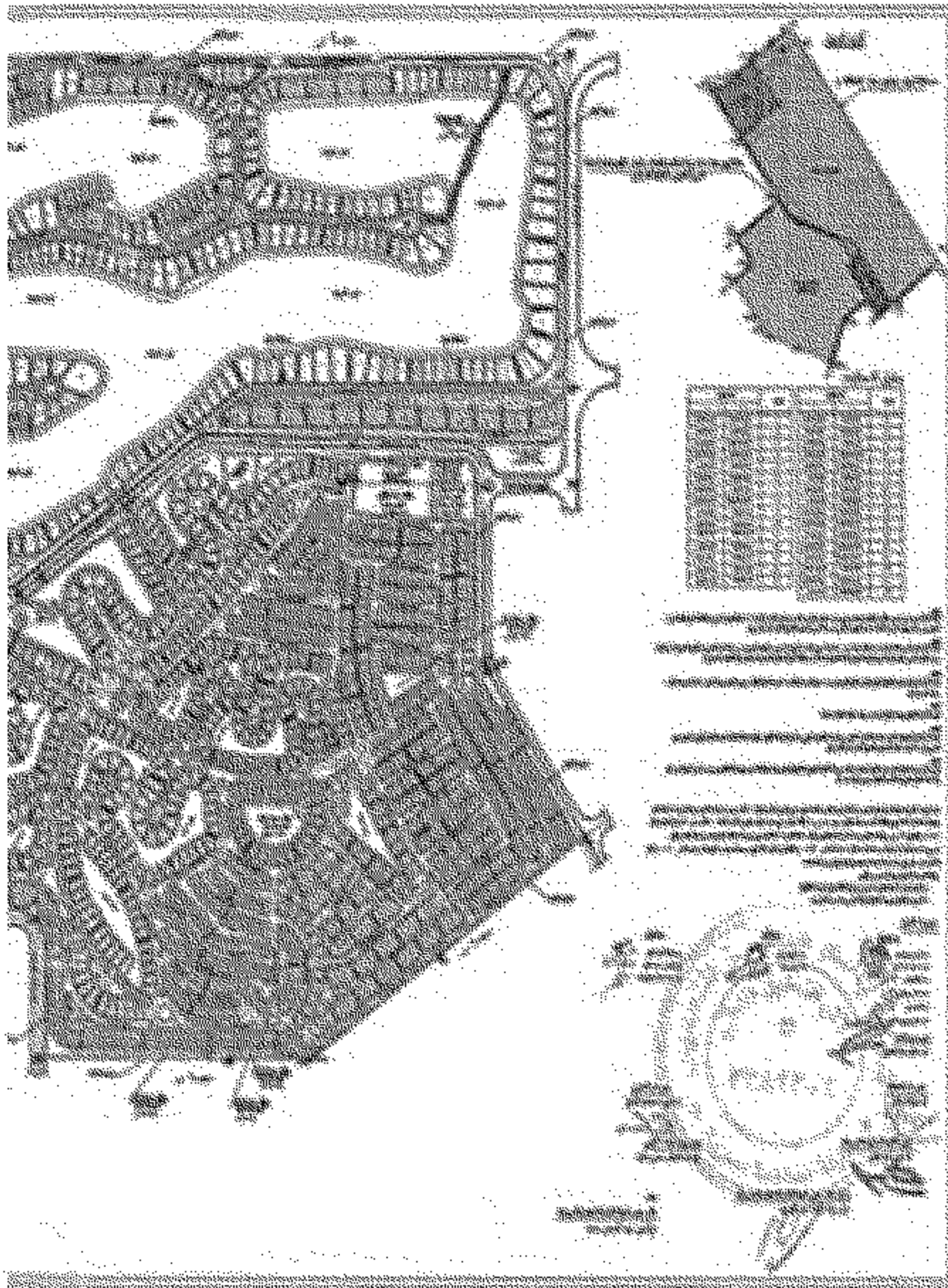
طرف ثانٍ

بالتفويض

هشام أسعد محمد

طرف أول

(إمضاء)



The right side of the page contains several columns of text and smaller diagrams. At the top right, there is a small rectangular diagram with a grid pattern. Below it, there are several paragraphs of text, some of which appear to be specifications or descriptions related to the architectural drawing. Further down, there is another small diagram, possibly a cross-section or a detail of a part of the building. The text continues in a structured manner, likely providing technical details or regulatory information. At the bottom right, there is a signature area with a line for a name and a box for a stamp or seal.

