

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٤٠,١٨ فدان  
بمركز خدمات القطاع الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة لشركة/ بالم هيلز للتعمير  
لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى)

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات  
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 (١٤٨) بتاريخ

٢٠٢٠/١٢/٢٢ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٤٠,٦ فدان بالتوسعات

الشرقية بنشاط سكنى تجارى إدارى بمدينة ٦ أكتوبر لصالح السادة شركة بالم هيلز

للتعمير ش.م.م. بالشروط التى تضمنها القرار ؛

وعلى محضر التسليم المؤقت المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة إجمالية ٤٠,١٨٤ فدان بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة بالم هيلز ش.م.م. لبيع قطع الأرض رقم (٨) بمنطقة التوسعات الشرقية بإجمالى مساحة ٤٠,١٨٤ فدان بما يعادل ٢١٦٨٧٧٢,٨م بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع (سكنى تجارى إدارى) ؛

وعلى خطاب السادة شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٧٠٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣ متضمناً طلب مراجعة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه تمهيداً لاستصدار قرار وزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب السادة/ شركة بالم هيلز للتعمير الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٥٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ بشأن طلب استصدار قرار وزارى باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٤١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٤ متضمناً موقف المشروع وأنه تم سداد كامل قيمة الأرض ، ومرفقاً به عدد ٧ نسخ من لوحات المخطط التفصيلى بعد التوقيع عليها من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٨ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة بالم هيلز للتعمير (ش.م.م.) باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض

رقم (٨) بمساحة ٤٠,١٨٤ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٧٧٢,٨ بمركز خدمات القطاع الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى) ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معلون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قرار:

**مادة ١-** يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٤٠,١٨ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٧٧٢,٨ (مائة وثمانية وستون ألفاً وسبعمئة وإثنان وسبعون متراً مربعاً و ١٠٠/٨٠ من المتر المربع) بمركز خدمات القطاع الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣-** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام 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 ٤-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال المهلة الزمنية الممنوحة للشركة وفقاً للقواعد المتبعة وقرارات مجلس إدارة الهيئة .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ٩-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١١-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٢-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ٤٠,١٨ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٧٧٢,٨

بمركز خدمات القطاع الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة بالم هيلز للتعمير

لإقامة مشروع (سكنى - تجارى - إدارى)

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٠,١٨ فدان أى ما يعادل

٢م١٦٨٧٧٢,٨ .

#### مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الدور الأرضى للمباني (FP) ٩,٩٩ فدان بما يعادل ٢م٤١٩٤٤

وتمثل نسبة (٢٤,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٤,٧٧ فدان بما يعادل ٢م٢٠٢٣,٥٨ وتمثل نسبة (١١,٨٧٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ١٧,٢٢ فدان

بما يعادل ٢م٧٢٣٥٤,٥٢ وتمثل نسبة (٤٢,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٨,٢ فدان بما يعادل

٢م٣٤٤٥٠,٧ وتمثل نسبة (٢٠,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالي مساحة المباني (FP) :

تبلغ مساحة الدور الأرضي للمباني (FP) ٩,٩٩ فدان بما يعادل ٢م٤١٩٤٤ وتمثل

نسبة (٢٤,٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التفصيلي التالي :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي (FP) م <sup>٢</sup>	عدد الأتوار	إجمالي المسطحات المبنية (BUA) م <sup>٢</sup>	الاستعمال
نموذج BL-01	١	٢٣٩٦	٤ بدروم + أرضي + أول	٣٦٣٠	تجاري ترفيهي
نموذج BL-02	١	٢٠٧٢		٣٢٩٣	
نموذج BL-03	١	٢٣٥٥		٤٠٣١	
نموذج BL-04	١	٢٢٠٢		٣٦١١	
نموذج (C1)	١	٢٠٧٥		٣٥٤٢	
نموذج (C2)	١	١٩٠٦		٣٨١٢	
نموذج (C3)	١	١٧٢٦	٣	٣٥١٠	تجاري
نموذج (C4)	١	١٨٤١		٣٣٥٧	
نموذج (D1)	٣	٦٥٢١	٤ بدروم + أرضي + أول	١٣٩٠٨	تجاري - إداري - عبادات
نموذج (D2)	١	٢٨٩٠		٥٧٨٠	تجاري - عبادات
نموذج (D3)	١	٣٤٨٩		٦٣٧٩	
نموذج (D4)	١	٣٣٧٦		٦٢٦٦	
Block 01	١	٣٢٨	٤ بدروم + أرضي + أول	٦٥٦	سكني
Block 02	١	٣٢٨		٦٥٦	
Block 03	١	٣٦٨		٧٣٦	
Block 04	١	٣٢٨		٦٥٦	
Block 05	١	٣٢٨		٦٥٦	

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي (FP) م <sup>٢</sup>	عدد الأتوار	إجمالي المسطحات المبنية (BUA) م <sup>٢</sup>	الاستعمال		
Block 06	١	٣٢٨	بثروم + أرضي أول	٦٥٦	سكني		
Block 07	١	٣٥٧		٧١٤			
Block 08	١	٣٥٧		٧١٤			
Block 09	١	٣٢٨		٦٥٦			
Block 10	١	٣٢٨		٦٥٦			
Block 11	١	٣٦٥		٧٣٠			
Block 12	١	٣٦٨		٧٣٦			
Block 13	١	٣٦٨		٧٣٦			
Block 14	١	٣٦٥		٧٣٠			
Block 15	١	٣٢٨		٦٥٦			
Block 16	١	٣٢٨		٦٥٦			
Block 17	١	٣٥٧		٧١٤			
Block 18	١	٣٥٧		٧١٤			
Block 19	١	٣٢٨		٦٥٦			
مبنى سكني فندقي	١	٢٥٥٣		٥١٠٦		سكني فندقي	
الإجمالي	—	٤١٩٤٤		—		٧٩٣٠٩	—

#### الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٣٠٪) من مسطح قطعة الأرض .  
أقصى ارتفاع للمباني : (أرضي + أول) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من جميع الجهات لقطعة الأرض بين المباني (الإدارية - التجارية) وبعضها ، وفيما يخص المباني السكنية يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني وبعضها حال عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية و٨م حال وجود فتحات جانبية .





### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (السكنية - التجارية - الإدارية) بالمشروع (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون أدنى مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المسموح ببنائها بالدور الأرضي للعمارات السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥- تتولى شركة بالم هيلز للتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- 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 .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان

بالتفويض

**محمد يحيى عبده**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

لشئون هيئة المجتمعات

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د.م/ وليد عباس عبد القوى**



