

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٩

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-A1)

بمساحة ٤٢,٩٩ فدان والمخصصة لشركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى

من قِبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضى العاصمة الإدارية

الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية

ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للسادة شركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م) بشأن الإفادة بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (R07 - A1) بمساحة ٤٢,٩٩ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى ملحق محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٧ لقطعة الأرض رقم (R07 - A1) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م) لتصبح بمساحة إجمالية ٤٣,٦١٣,٦١٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٢,٩٩ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣١ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م) على قطعة الأرض رقم (R07 - A1) بمساحة إجمالية ٤٢,٩٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢١ لقطعة الأرض رقم (R07 - A1) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م) بمساحة إجمالية ٤١,٣٩ فدان بما يعادل ٤١,٣٩ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية رقم (٤١١٤٤٣) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٢ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07 - A1) بمساحة إجمالية ٤٢,٩٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م) من قِبَل شركة العاصمة الإدارية

للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتي :

صورة من التعاقد ومحضر استلام وإخطار التخصيص وكارت الوصف لقطعة الأرض عاليه .

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري .

البرنامج الزمني المقدم من شركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقاري (ش.م.م)

لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

تعهد يفيد أن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حال الترخيم من الخارج

أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة

اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة أولاً ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقاري (ش.م.م) قيمة

المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٦ نظير المراجعة الفنية واستصدار

القرار الوزاري باعتماد التخطيط والنقش لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة

من شركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقاري (ش.م.م) باعتماد تخطيط ونقش قطعة

الأرض رقم (R07 - A1) بمساحة إجمالية ٤٢,٩٩ فدان ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء

الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري

رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة

(نشاط عمراني متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـسـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - A1) بمساحة ٤٢,٩٩ فدان ، بما يعادل ٢١٨٠٦١٣,٤٣م<sup>٢</sup> (فقط مائة وثمانون ألفاً وستمائة وثلاثة عشر متراً مربعاً و٤٣/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمني المعتمد .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الاستخدام من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصري للجراجات .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً في العاصمة الإدارية الجديدة .

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-A1)  
من المرحلة الأولى - الحى السكنى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة  
بمساحة ١٨٠.٦١٣,٤٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٢,٩٩ فدان  
والمخصصة لشركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م)  
من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية  
لإقامة مشروع سكنى متكامل

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨٠.٦١٣,٤٣م<sup>٢</sup> بما يعادل  
٤٢,٩٩ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٨١٦٨٠,٧٦م<sup>٢</sup> بما يعادل  
١٩,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٢٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٠٨٩٩,٩٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٩٨ فدان وتمثل  
نسبة (١١,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٣٧٤٥,٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٦٥ فدان  
وتمثل نسبة (١٣,١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٣٧٤٥,٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٦٥ فدان  
وتمثل نسبة (١٣,١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٣٠٥٤٢,١٢م<sup>٢</sup> بما يعادل  
٧,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٦,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٨١٦٨٠,٧٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٩,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٢٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

نموذج العمارة	التكرار	مسطح الدور الأرضى (FP)	إجمالي مسطح الدور الأرضى (FP)	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
نموذج A	٦	١٧٦٠,٨٤	١٠٥٦٥,٠٤	بدروم + أرضى + أدوار	٩٤	٥٦٤
نموذج B	٤	١٧٦٠,٨٤	٧٠٤٣,٣٦		٩٤	٣٧٦
نموذج A /	٢	١٧٨٥,٨٣	٣٥٧١,٦٦		٧٨	١٥٦
نموذج B /	٢	١٧٧٣,٣٤	٣٥٤٦,٦٨		٨٦	١٧٢
نموذج C	٦	١٢٢٨,٨٣	٧٣٧٢,٩٨		٥٠	٣٠٠
نموذج D	٢	٢٣٢٨,٣١	٤٦٥٦,٦٢		١١٠	٢٢٠
الإجمالي	٢٢		٣٦٧٥٦,٣٤			

### الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان (منطقة العمارات) :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
 المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .  
 الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .  
 يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .  
 يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بواقع (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى (وبما لا يقل عن ١٢م) ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .  
 يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع على ١٨٠ فرداً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٧٩ شخصاً/فدان .

يتم الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكارث الوصف المسلم للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

يتم الالتزام بكافة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

#### ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٢٠٨٩٩,٩٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٩٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

م	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة بالفدان	الاشتراطات
منطقة الخدمات ١	٢٠٨٩٩,٩٥	٤,٩٨	يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) لكل نشاط على حدة

#### الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع من (٨% إلى ١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وفى حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .



يتم الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكرات الوصف المسلم للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

يستم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) لكل نشاط على حدة .

تلتزم الشركة أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حال التخذيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة أو لآ .

تلتزم الشركة بتحديد عناصر منطقة الخدمات وتنفيذها خلال المهلة الممنوحة للشركة .

بالتفويض عن المالك

**وانل شحاتة حسن شحاتة**

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ،  
ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض  
مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا  
يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح  
بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء  
مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية  
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد  
فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلا السكنية ، طبقاً لما  
نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩  
لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية  
وفقاً لإشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٦- تتولى شركة كابيتال لاند مارك للتطوير العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى 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 وأن تقوم الشركة بتشغيل  
وصيانة المرافق الداخلية .

- ٧- 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 .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦-٧-٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٥- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، كحد أدنى ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥ م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة ، "للأنشطة التجارية والإدارية" ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٦- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

١٧- تلتزم الشركة بأكواد البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وكذا كافة الشروط والمواصفات الخاصة بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٨- تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها تخصيص من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن المالك

**وانل شحاتة حسن شحاتة**

طرف أول

**(إمضاء)**



