

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨٣ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٨

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (E 1 - R07) بمساحة ٣٢,٨٨ فدان

واخصصة لشركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية

من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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

والمجتمعات 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 بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٥ للسادة شركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية

والسياحية بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء

قطعة الأرض رقم (E 1 - R07) بمساحة ٣٢,٨٨ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ لقطعة الأرض رقم (R07 - E 1) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية بمساحة إجمالية ٣٢.٨٨ فدان بما يعادل ٦٣.٦٣ م^٢، ٢٠١٣٨١٤٣ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية على قطعة الأرض رقم (R07 - E 1) بمساحة إجمالية ٣٢.٨٨ فدان بما يعادل ٦٣.٦٣ م^٢، ٢٠١٣٨١٤٣ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٤ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07 - E 1) بمساحة إجمالية ٣٢.٨٨ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى ؛

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

البرنامج الزمنى المقدم من شركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية

لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - E 1) بمساحة إجمالية ٣٢,٨٨ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وفقاً لأحكام قانسون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ وكراسة شروط طرح أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل)؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - E 1) بمساحة ٣٢,٨٨ فدان، بما يعادل ٢٠١٣٨١٤٣,٦٣ (فقط مائة وثمانية وثلاثون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون متراً مربعاً و٦٣/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ 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 تشتمل 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 قِبَل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في 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 قاطنى 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 المصرى 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 التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (E 1)

بمساحة ٣٢,٨٨ فدان ، بما يعادل ٢م١٣٨١٤٣,٦٣ بالمخى السابع
ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة
والمخصصة لشركة الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية
من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتمية العمرانية
لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٣٨١٤٣,٦٣ ،
بما يعادل ٣٢,٨٨ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٦٣١٠٢,٠٨ ، بما يعادل
١٥,٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٥,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٢م١٦٥٧٦,٤٥ ، بما يعادل ٣,٩٥ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٢م٢٥٣١٢,٢٨ ،
بما يعادل ٦,٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م١٧٧٤٧,٩٤ ،
بما يعادل ٤,٢٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م١٥٤٠٤,٨٨ ، بما يعادل ٣,٦٧ فدان ،
وتمثل نسبة (١١,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٠.٨ ، ٢.٠٢٦٣١ م^٢ ، بما يعادل ١٥.٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٥.٦٨ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النماذج المعمارية للمباني السكنية :

اسم النموذج	عدد المباني	مساحة الدور الأرضى بالنموذج (F.P) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار	إجمالى مسطح الدور الأرضى م ^٢ F.P
A	٦	١٨١٩,١٦	٨٠	٤٨٠		١٠٩١٤,٩٦
B	٢	٨٤٣,٢٨	٤٨	٩٦		١٦٨٦,٧٦
C	٤	١٤٩٤,٩	٦٤	٢٥٦	بيدروم (جراج) + أرضى	٥٩٧٩,٦
D	١	١٠٨٨,٣٠	٢٢	٢٢	أرضى + ٧ أدوار	١٠٨٨,٣
E	٨	١٠٩٠,٧٩	٦٤	٥١٢		٨٧٢٦,٣٢
الإجمالى	٢١			١٢٧٦		٢٨٢٩٥,٩٤

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمرات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مناطق العمرات :

- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥ ٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بحسب أقصى ٣٠ م ارتفاع .
- ويسمح ببيدروم بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضى) .
- وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قِبل وزارة الدفاع .
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح 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 بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى وبما لا يقل عن ١٢ م ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
 بسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .
 يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
 لا تزيد الكثافة العامة للمشروع على ١٨٠ فرداً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً/الفدان .
 الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكارت الوصف المسلم للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٢٠١٦٥٧٦.٤٥ ، بما يعادل ٣.٩٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

م	المنطقة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية		ملاحظات
			م ^٢	فدان	النسبة البنائية (F.P)	عدد الأدوار	
١	منطقة رقم (١)	تجارى - إدارى	٥٦٩٧,٩٠	١,٣٦	٢٠٪	بدروم	يتم الالتزام بالردود المقرر عن حد قطعة الأرض طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية لقطعة أرض المشروع
٢	منطقة رقم (٢)		٧٧٧٢,٣٦	١,٨٥	٢٠٪	(جراج) +	
٣	منطقة رقم (٣)		٢١٧٤,٢٧	٠,٥٢	٢٠٪	أرضى + دورين	
٤	منطقة رقم (٤)		٨٦٥,٩٢	٠,٢١	٢٠٪		
٥	غرف الأمن والبوابات F.P		٦٦,٠٠	٠,٠١		دور أرضى فقط بحد أقصى ٢م ^٢ للغرفة الواحدة	<ul style="list-style-type: none"> عدد (٢) غرف أمن بمساحة ٢م^٢ للغرفة الواحدة . عدد (١) بوابة بمساحة ٢م^٢ . عدد (٢) بوابة الكترونية . عدد (٢) بوابة بإجمالى مساحة ٢م^٢ .
	الإجمالى		١٦٥٧٦,٤٥	٣,٩٥			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

الالتزام بتترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين حصد مباني العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ الصادر باعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية بالعاصمة الإدارية الجديدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ 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 .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

بالتفويض عن الشركة

خالد محمد رمضان محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ،
ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (جراجات) ، وبمسا لا يتعارض
مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة
الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل :
(آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية) التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون
تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها
على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤)
من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪)
من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى
رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة "الفؤاد الدولية للاستثمارات العقارية والسياحية" 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 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 ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- 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 هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

خالد محمد رمضان محمد

طرف أول

(إمضاء)

