

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٢٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-D2) بمساحة ٢٦,٢٧ فدان
والمخصصة لشركة العتال جروب كامبانيز
من قبل 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 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 للإسكان
والمرافق والمجمعات العمرانية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي العاصمة
الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٣/٣ لقطعة الأرض رقم (R07-D2)
من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة العتال جروب كامبانيز
بمساحة إجمالية ٢٦,٢٧ فدان بما يعادل ٢١١٠٣٧٥,٩٠م لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة العتال جروب كامبانيز على قطعة الأرض رقم (R07-D2) بمساحة إجمالية ٢٦,٢٧ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛
وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/٩/١ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07-D2) بمساحة إجمالية ٢٦,٢٧ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة العتال جروب كامبانيز من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :
التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .
البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .
مستندات تخصيص قطعة الأرض .

تعهد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الاستخدام من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛
وعلى ما يفيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة العتال جروب كامبانيز باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - D2) بمساحة إجمالية ٢٦,٢٧ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضي العاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف .

قـــرر:

- مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-D2) بمساحة ٢٦,٢٧ فدان بما يعادل ١١٠٣٧٥,٩ م^٢ (فقط مائة وعشرة آلاف وثلاثمائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً و ١٠٠/٩٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة العتال جروب كامبانيز ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣٠ ، 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها 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 وفى حالة الاستخدا م 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 فى العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - D2)

من المرحلة الأولى - الحى السكنى السابع

بالعاصمة الإدارية الجديدة بمساحة ١١٠٣٧٥,٩م^٢ بما يعادل ٢٦,٢٧ فدان

والمخصصة لشركة العقال جروب كامبائيز

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١٠٣٧٥,٩م^٢ بما يعادل

٢٦,٢٧ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٥٠١٨٤,٧٧م^٢ بما يعادل

١١,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ١٣٠٧١,١٦م^٢ بما يعادل ٣,١١ فدان

وتمثل نسبة (١١,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٩٢٨٩,٧٣م^٢ بما يعادل ٤,٦ فدان

وتمثل نسبة (١٧,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٥٩٣١,٠٣م^٢ بما يعادل ٦,١٧ فدان

وتمثل نسبة (٢٣,٤٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ١٨٩٩,٢١م^٢ بما يعادل

٠,٤٥ فدان وتمثل نسبة (١,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٥٠١٨٤,٧٧م^٢ بما يعادل

١١,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية للمباني السكنية :

النموذج	مساحة الدور الأرضي	تكرار النموذج	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي الوحدات بالنموذج	إجمالي مساحة الأتوار الأرضية
A	١٥٥٣,٦	٣	٢٢م + برج + ٣ أبراج + ٣ دور	٧٢	٢١٦	٤٦٦٠,٨
B1	٥٧٨,٨٦	٣		٢٣	٦٩	١٧٣٦,٥٨
B2	٥٧٧,٧٩	٢		٣٢	٦٤	١١٥٥,٥٨
C1	١٦٠٢,٣٢	١		٥٣	٥٣	١٦٠٢,٣٢
C2	١٥٩٠,١٧	١		٤١	٤١	١٥٩٠,١٧
C3	١٤١١,٩٤	١		٨٠	٨٠	١٤١١,٩٤
D1	٤٠٨,١٨	٣		١٩	٥٧	١٢٢٤,٥٤
D2	٤٠٨,١٨	٣		٢٤	٧٢	١٢٢٤,٥٤
D3	٤٠٨,١٨	١		٢٠	٢٠	٤٠٨,١٨
D4	٤٠٨,١٨	١		٢٢	٢٢	٤٠٨,١٨
E1	٧٧٨,٤٩	٤		٣٣	١٣٢	٣١١٣,٩٦
G	٩٠٢,٢٩	٢		٥٦	١١٢	١٨٠٤,٥٨
H	٢٢٤١,٧٨	١		١٤١	١٤١	٢٢٤١,٧٨
الإجمالي		٢٦			١٠٧٩	٢٢٥٨٣,١٥

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 (أرضي + ٧ أتوار 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 الأرضي وبما لا تشكل في 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 ، 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 لنور 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 عن ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة
بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .

يتم الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكارت 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 ٢١٣٠٧١,١٦م بما يعادل ٣,١١ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النموذج	النشاط	مساحة الدور الأرضى	عدد الأتوار	تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات السكنية	إجمالى البصمة البنائية
E2	تجارى سكنى إدارى	٩٦٦,٧٣	بدروم + أرضى + ثلاثة أتوار	٢	١٠	٢٠	١٩٣٣,٤٦
F	تجارى	١٩٦٩,٨٩	بدروم + أرضى + دورين	١	٠	٠	١٩٦٩,٨٩
خمسى	غرف أمن	٩	أرضى	٢	٠	٠	١٨
	الإجمالى	٢٩٤٥,٦٢				٢٠	٣٩٢١,٣٥

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

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

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

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (رود - ارتفاع - نسبة بنائية) لكل نشاط على حدة .
تلتزم الشركة أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حال التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة أولاً .

بالتفويض عن المالك

سعيد محمد عباس أنور

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات 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 للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٤٥٣ لسنة ٢٠١٨
- ٦ - تتولى شركة العتال جروب كامبانيز على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش 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 منه والمعتمد من شركة العاصمة 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 ٢٥م^٢ 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
بالتقويض عن المالك
سعيد محمد عباس أنور

طرف أول
(إمضاء)

