

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٤ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - B1) بمساحة ٧١,٥٤ فدان

والمخصصة لشركة صروح للتشييد والبناء

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

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 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 ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضى 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 ٢٠١٨/٣/١٩ لقطعة الأرض رقم (R07 - B1)

من شركة العاصمة للتنمية العمرانية لشركة صروح للتشييد والبناء لإقامة مشروع عمرانى

متكامل بمساحة إجمالية ٧١,٥٤ فدان، بما يعادل ١٢,٥٢٢,٠٥٣ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٣/٥/٢٠١٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة صروح للتشييد والبناء ببيع قطعة الأرض رقم (R07 - B1) بمساحة ٧١,٥٤ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد :

وعلى ما يفيد سداد الشركة (٥٠٪) من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٦/١٢/٢٠١٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه وطلب تقسيط القيمة المستحقة طبقاً للمعمول به بالهيئة ؛ وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقاري بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ١٢/١٢/٢٠١٨ بخصوص طلب استصدار قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07 - B1) بمساحة ٧١,٥٤ فدان ، بما يعادل ١٢,١٢م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة صروح للتشييد والبناء من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

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

تعهد الخدمات والتفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري .  
البرنامج الزمني المقدم من شركة صروح للتشييد والبناء 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 صروح للتشييد والبناء باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - B1) بمساحة ٧١,٥٤ فدان ، بما يعادل ١٢,٥٢٢,٠٣٠ م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/١٢/٢٠١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - B1) بمساحة ٧١,٥٤ فدان ، بما يعادل ١٢,٥٢٢,٠٣٠ م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة صروح للتشييد والبناء من قِبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٣/٥/٢٠١٨ 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 قِبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها 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 .

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

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم 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 الوارد بكراسة الشروط .

**مادة ١٠ -** 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. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - B1)

بمساحة ٧١,٥٤ فدان ، بما يعادل ١٢,٥٢٢,٠٥٢م<sup>٢</sup>

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة صروح للتشييد والبناء

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكني متكامل

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢,٥٢٢,٠٥٢م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ٧١,٥٤ فدان .

### مكونات المشروع :

١ - إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني (عمارات) ٣٥,٧٥,١٣٥م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ٣٢,١٦ فدان ، وتمثل نسبة (٩٥,٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ٦٤,٦٢,٣٦٠م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨,٥٨ فدان ،

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٩٦,١٤٩,٠١٥م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ١١,٩٤ فدان ، وتمثل نسبة (٦٩,١٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - إجمالي المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٩,٤٣٨,٢٨٠م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ١٠,٤٣ فدان ، وتمثل نسبة (٥٨,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٧,٥٤,٣٥٤م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨,٤٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٧٨,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٣٥,٧٥,١٣٥ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٣٢,١٦ فدان ، وتمثل نسبة (٩٥,٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية الآتى :

### جدول النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

ملاحظات	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م <sup>٢</sup> (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضى بالنموذج م <sup>٢</sup> (F.P)	عدد الأدوار	النموذج
جميع الواجهات الجانبية للنماذج (مصممة من الجانبين) بدون فتحات فى حالة المسافات الأقل من ربع الارتفاع لكل مبنى	٢١٤٩١,٤	١٢٠٤	١٤	٨٦	١٥٣٥,١	بدروم (جراج) أرضى + ٧ أدوار متكررة	١
	٧٧٠٦,٥٦	٣٨٠	٤	٩٥	١٩٣٦,٦٤		٢
	١١١٨,٦١	٦٤	١	٦٤	١١١٨,٦١		٣
	١٧٤٦,٣٧	٩٦	١	٩٦	١٧٤٦,٣٧		٤
	٥٢٥١,٦	٢٨٨	٤	٧٢	١٣١٢,٩		٥
	٤٤٦٨,١٢	٢٣٤	٢	١١٧	٢٣٣٤,٠٦		٦
	٤٤٦٦,٠٨	٢٣٤	٢	١١٧	٢٣٣٣,٠٤		٧
	٢١٢٩,٣	١١٨	١	١١٨	٢١٢٩,٣		٨
	٢١٣٦,٩٤	١١٨	١	١١٨	٢١٣٦,٩٤		٩
	١٨٧٩,٠٧	١٠٤	١	١٠٤	١٨٧٩,٠٧		١٠
	٢٤٥٦,٣٥	٣٠	١	٣٠	٢٤٥٦,٣٥		١١
	١٠٧٨,٦٩	٣٦	١	٣٦	١٠٧٨,٦٩		١٢
٤٨٦٥,٠٢	٨٨	١	٨٨	٤٨٦٥,٠٢	١٣		
	٦٠٧٨٣,٩١	٢٩٩٤				الإجمالى	

### الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان « عمارات » :

- لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للعمارات .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠م ارتفاع .

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 ٢ م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

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 .

يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

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

### ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة أراضي الخدمات ٢٦٠٦٢,٦٤ م<sup>٢</sup> ، وبما يعادل ٨,٥٨ فدان ، وبما يمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P)	فدان	م <sup>٢</sup>		
مع الالتزام بالردود	٦ م	أرضى + دورين	٢٠٪	٧,٨٥	٢٢٩٧٣,٣	تجارى إدارى	(١)
عن حد المشروع الخارجى	من جميع	أرضى + ميزانين	٢٠٪	٠,٢٩	١٦٦٦,٦	مسجد	(٢)
طبقاً لكارت الوصف	الجهات	أرضى + أول	٢٠٪	٠,٢٩	١٢١٨,٢	ناد اجتماعى	(٣)
		أرضى	-	٠,٠٤	١٥٥,٥٤	غرفة الأمن والبوابات الرئيسية	(٤)
		أرضى	-	٠,٠١	٤٩	غرفة الأمن والبوابات الفرعية	(٥)
				٨,٥٨	٢٦٠٦٢,٦٤	الإجمالى	

## الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات المشروع تتراوح بين ( ٨ - ١٢٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد مبانى 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 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 .

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

**تامر شوقى أبوالمجد بكير**



## 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 - 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية  
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد  
فى مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ، 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 صروح للتشييد والبناء 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 الرى  
وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة  
والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها  
طبقاً للرسومات والمواصفات 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 ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

طرف أول

(إمضاء)

تامر شوقى أبوالمجد بكير



