

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١/٣١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8F) بمساحة ٤٩,٩٩ فدان

المخصصة لشركة محمد عبد الوهاب محمود بيومى وشركاه

وسميتها التجارية مترو إيجيبت للاستثمار العقارى والتطوير العقارى

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 كتاب السيد اللواء أ. ح. م. العضو المنتدب والمدير التنفيذي لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للسيد/ محمد عبد الوهاب محمود ، بشأن الإفادة بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (8F) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٧ لقطعة الأرض رقم (8F) المخصصة للسيد/ محمد عبد الوهاب محمود لإنشاء مشروع سكنى متكامل وبلغت المساحة الكلية لقطعة الأرض ٢٠٩٩٩٥,٦٦م<sup>٢</sup> ، بما يعادل حوالى ٤٩,٩٩ فدان ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى التمريم بتاريخ ٢٩/٥/٢٠١٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة/ محمد عبد الوهاب محمود بيومى وشركاه وسمتها التجارية «مترو إيجيبت للاستثمار العقارى والتطوير العقارى» لقطعة الأرض رقم (8F) بمساحة إجمالية ٢٠٩٩٩٥,٦٦م<sup>٢</sup> ، تعادل حوالى ٤٩,٩٩ فدان (تحت العجز والزيادة) وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية رقم (٤٢١٣٩٥) بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٨ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (8F) بمساحة ٤٠,٥٢ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة محمد عبد الوهاب من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض .

البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة .

عدد (٧) نوحات من المخطط العام .

تعهد الشركة الذى يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط

وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛

وعلى ما يفيد سداد جزء من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/١/٦ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة محمد عبد الوهاب محمود بيومى وشركاه وسمتها التجارية مترو إيجيبت للاستثمار العقارى والتطوير العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8F) بمساحة ٤٩,٩٩ فدان 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 أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قـرـر :

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8F) بمساحة ٤٩,٩٩ فدان ، بما يعادل ٢٠٩٩٩٥,٦٦ م<sup>٢</sup> (فقط مائتان وتسعة آلاف وتسعمائة وخمسة وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٦ من المتر المربع لا غير) المخصصة لشركة محمد عبد الوهاب محمود بيومى وشركاه وسمتها التجارية مترو إيجيبت للاستثمار العقارى والتطوير العقارى ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٩ ، 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 .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) منه وفقاً 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 لنكود المصرى لنجراجات .

**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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

**أ. د. مهندس / مصطفى كمال مديولى**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لقطعة الأرض رقم (8F) بمساحة ٤٩,٩٩ فدان

المخصصة لشركة محمد عبد الوهاب محمود بيومي وشركاه

وسميتها التجارية مترو إيجيبت للاستثمار العقاري والتطوير العقاري

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن المرحلة الأولى

بالعاصمة الإدارية الجديدة

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٠٩٩٥,٦٦م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل ٤٩,٩٩ فدان .

### مكونات المشروع :

١ - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٩٨٧٠٣,١١م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل

٢٣,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٠٤٨٥,٧٨م<sup>٢</sup> ، أي ما

يعادل ٤,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة

١٦٥٥٩,١٩م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل ٣,٩٤ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٨٩٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٣٣٣٦,٢٨م<sup>٢</sup> ، أي ما

يعادل ٧,٩٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٠٩١١,٣٠م<sup>٢</sup> ، أي ما

يعادل ٩,٧٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٤٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٩٨٧٠٣,١١ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٢٣,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٤٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup>	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
أ	١١	٢١٣٤,٤٤	٢٣٤٧٨,٨٤	بدرومى	٩٦	١٠٥٦
ب'	٣	٥٩٤,٤	١٧٨٣,٢٠	(جراج) +	٣٢	٩٦
ب	٧	١١٨٨,٨١	٨٣٢١,٦٧	أرضى +	٦٤	٤٤٨
ج'	٣	٨٣٣,٢٨	٢٤٩٩,٨٤	٧ أدوار	٣٢	٩٦
ج	٥	١٦٦٦,٥٧	٨٣٣٢,٨٥	متكررة	٦٤	٣٢٠
الإجمالى	٢٩	-	٤٤٤١٦,٤	-	-	٢٠١٦

### الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ١٧٤ شخصاً / فدان .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عنى (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .
- ارتفاع العمارات (أرضى + ٧ أدوار عنوية) بحد أقصى ٣٠ م ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .
- يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار على الأقل لكل وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى لتجراجات .
- يتم الالتزام بالردود المقررة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات بواقع (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى ، وبما لا يقل عن ١٢ م .

**ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٠٤٨٥,٧٨ م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل ٤,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً لتجدول التالي :

ملاحظات	المساحة		المنطقة
	فدان	م <sup>٢</sup>	
	٤,٨٧	٢٠٤٥٨,٧٨	خدمات ١
عدد ٣ غرف أمن (مساحة الغرفة ٢م <sup>٩</sup> )	٠,٠١	٢٧	غرف الأمن
	٤,٨٨	٢٠٤٨٥,٧٨	إجمالي مساحة الأرض

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ، ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

الردود : يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٢م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض .

تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢م<sup>٢٥</sup> مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ، أما الأنشطة الخدمية الأخرى فيتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض بالتوقيع عن الشركة

**السيد/ عماد حمدي**

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى اعمارات (أرضى + ٧ أدوار) ، وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بنشاط جراج سيارات .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى المنحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء الموحد المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمبنى الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المبنى وفقاً للقرار الوزارى رقم ٣٧٦ لسنة ٢٠١٦ .
- ٥ - تلتزم شركة محمد عبد الوهاب محمود بيومى وشركاه وسمتها التجارية مترو ايجيبت للاستثمار العقارى والتطوير العقارى على نفقتها الخاصة بتصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - 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 لرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بإسماح مهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني 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 بالبرنامج الزمنى للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢٥م ٢ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ، أما الأنشطة الخدمية الأخرى فيتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات ، وبواقع موقف سيارة على الأقل / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

- ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .
- ١٤ - يتم الالتزام بنصوص قانون ابناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وانقرار الوزارى رقم ٣٧٦ لسنة ٢٠١٦
- ١٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثانٍ

المفوض بالتوقيع عن الشركة

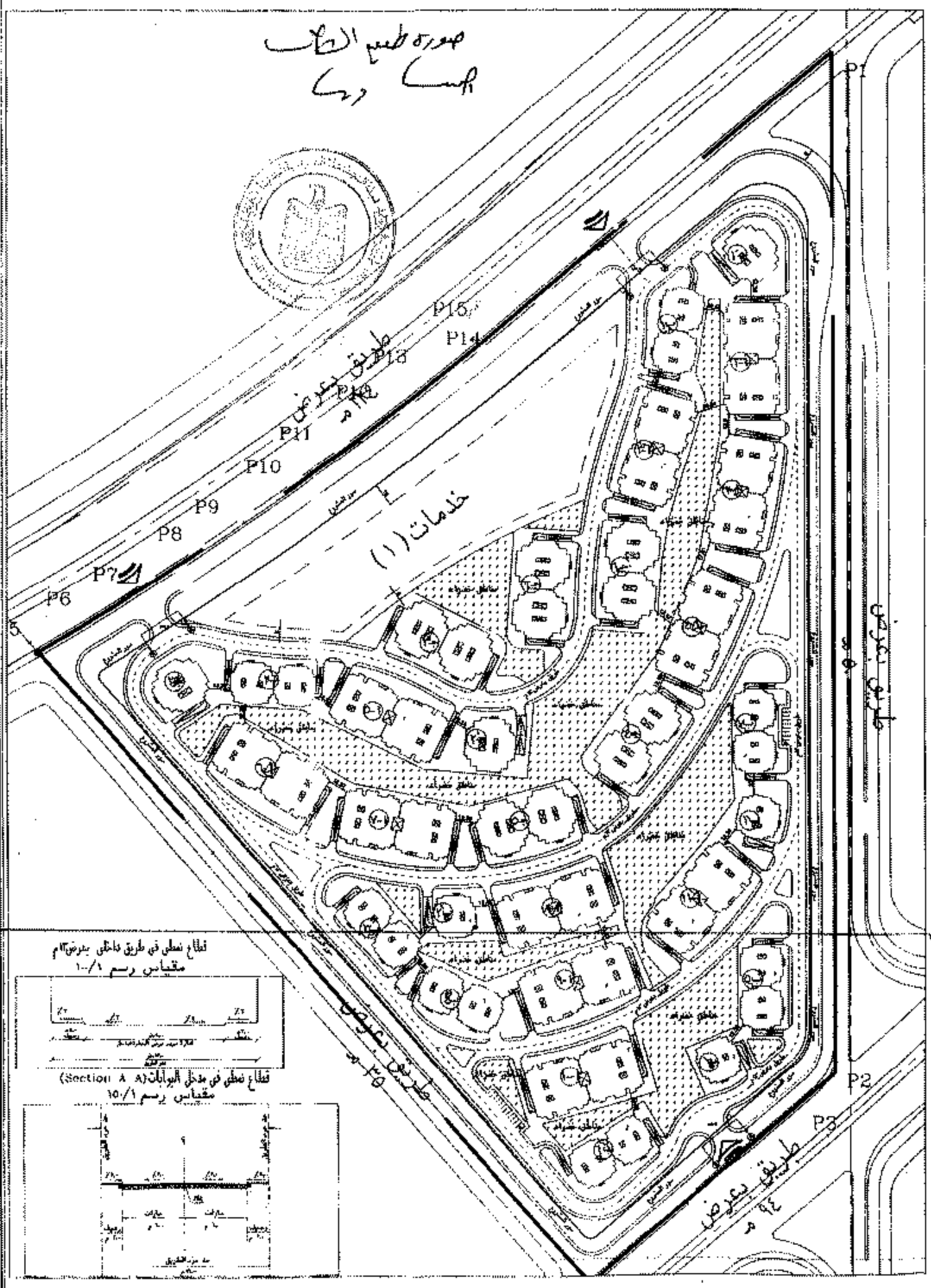
**السيد/ عماد حمدي**

طرف أول

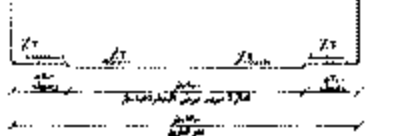
( **إمضاء** )



صورة طبق الأصل  
رسم



نطاق نظري في طريق داخل بعرض ١٢ م  
مقياس رسم ١/١٠٠



نطاق نظري في مدخل البوابات (Section A A)  
مقياس رسم ١٠/١

