

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٧ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9 G I) بمساحة ٤٢,٥٩ فدان

والمخصصة لشركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية

من قبل 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 الإسكان 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 (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ باعتماد المخطط الاستراتيجى

العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال ؛

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 ٢٠١٧/١١/١ للسادة شركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية بشأن الإفادة بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (9 G 1) بمساحة ٤٢, ٥٩ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٤ لقطعة الأرض رقم (9 G 1) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية بمساحة إجمالية ٤٢, ٥٩ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٦ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية على قطعة الأرض رقم (9 G 1) بمساحة إجمالية ٤٢, ٥٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١ 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 ٢٠١٩/١٢/١٤ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (9 G 1) بمساحة إجمالية ٤٢, ٥٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية من قبل 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 .

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى المقدم من شركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية 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 تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9 G 1) بمساحة إجمالية ٤٢, ٥٩ 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 أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٣/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر:

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9 G 1) بمساحة ٤٢, ٥٩ فدان ، بما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ١٧٨٩١٢, ٣١ (فقط مائة وثمانية وسبعون ألفاً وتسعمائة واثنان عشر متراً مربعاً و٣١/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٦ 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 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 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما .

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

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

**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 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 (9 G 1)

بمساحة ٤٢,٥٩ فدان ، بما يعادل ٢م١٧٨٩١٢,٣١

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة (أراضى الطرح الأول)

والمخصصة للسادة شركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٧٨٩١٢,٣١ ،

بما يعادل ٤٢,٥٩ فدان .

### مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٢م٧٣٩٣٣,٣ ،

بما يعادل ١٧,٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤١,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٢م١٤٦٤٢,٥٦ ، بما يعادل ٣,٤٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م٣٠٤٦٥,٦٧ ، بما يعادل

٧,٢٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م٢٨٦٠٨,٦٣ ،

بما يعادل ٦,٨١ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٣١٢٦٢,١٥ ، بما يعادل ٧,٤٤ فدان ،

وتمثل نسبة (١٧,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :**

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٣,٣٧٣٩٣٣,٣ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٧,٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤١,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ووفقاً للجدول التالى :

**النماذج المعمارية للعمارات السكنية :**

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى بالنموذج م <sup>٢</sup>	إجمالى مساحة الدور الأرضى بالنماذج م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات بالموذج	إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار
A	٧	٢٠٣٣	١٤٢٣١	٨٦	٨٦	٦٠٢
B	١	٢٠٨٥	٢٠٨٥	٨٦	٨٦	بدروم (جراج) + أرضى +
C	٦	٢١٠٩	١٢٦٥٤	١٠٢	٦١٢	٧ أدوار
D	٢	٢١٥٠	٤٣٠٠	١٠٢	٢٠٤	
الإجمالى			٣٣٢٧٠		١٥٠٤	

**الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :**

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

**مناطق العمارات :**

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .  
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠م ارتفاع ، على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيك) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

يسمح بإقامة مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪) من المسطح المبنى للدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضي الخدمات .  
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م وفى جميع الأحوال يتم ترك ردود حول مباني  
العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى  
وذلك لكل مبنى ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف  
للطرق الداخلية .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ متراً شاملة  
عروض الطرق والردود .

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

ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات  
واشترطات الجهات المعنية .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرداً / فدان - الكثافة المحققة بالمشروع  
١٥٢ شخصاً / فدان .

## ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ١٤٦٤٢,٥٦م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٣,٤٨ فدان ،  
وتمثل نسبة (١٧,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة بالفدان	المساحة م <sup>٢</sup>	النشاط	القطعة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية				
يتم الالتزام بالردود الواردة بكرت الوصف من حدود أرض المشروع الخارجية	٦م من جميع الجهات	أرضى + دورين	٢٠٪	٢,٠٥	٨٦٠٤,٢٩	تجارى إدارى	١
		أرضى + دورين	٢٠٪	١,٤٣	٦٠٠٢,٢٧	تجارى إدارى	٢
عدد غرف الأمن (٤) مساحة الغرفة ٢٩م <sup>٢</sup>		أرضى فقط		٠,٠٠٨٥	٣٦	غرف أمن والبوابات	
				٣,٤٨	١٤٦٤٢,٥٦		الإجمالى

## الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

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

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حدة .

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 تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

بالتفويض عن الشركة

**وليد مصطفى جمال الدين الشيخ**



## الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠م ارتفاع ، على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٢ - يسمح بإقامة دور بدروم أو أكثر بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ، وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- 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 والمخزانات 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 للمبنى السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى الخدمية وفقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ .
- ٦ - تتولى شركة تايم ميكس لإنشاء وإدارة المولات التجارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 .

- 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 من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- 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 قِبَل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣ - تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايدة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٦ - الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لإسكان بواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية على الأقل ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

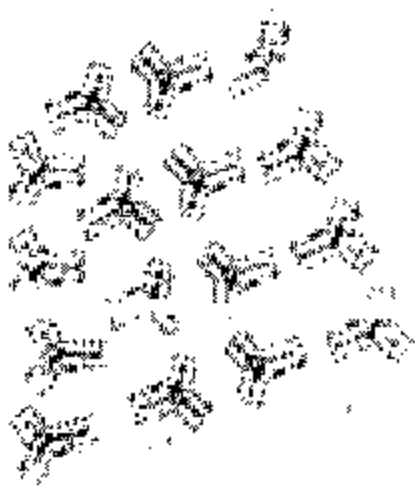
طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

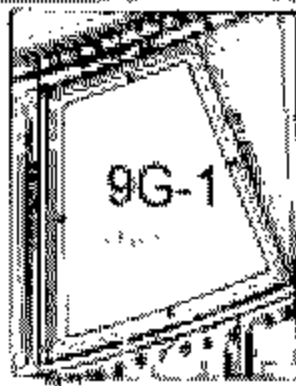
طرف أول

( إمضاء )

وليد مصطفى جمال الدين الشيخ



نموذج للملصق الانتظامي - دور ١



9G-1



جانب اتصال القرية

Table with 2 columns and multiple rows of text, likely a schedule or list.

Large vertical table with multiple columns and rows of text, possibly a detailed schedule or list.

Table with 4 columns and 5 rows, containing numerical and text data.

جانب الاتصال القرية

Table with 4 columns and 5 rows, containing numerical and text data.

البيانات الخاصة بالقرية

- List of bullet points providing details about the village, including its name, location, and administrative status.

ملحق ٣

Table with 2 columns and 5 rows, containing text and numerical data.

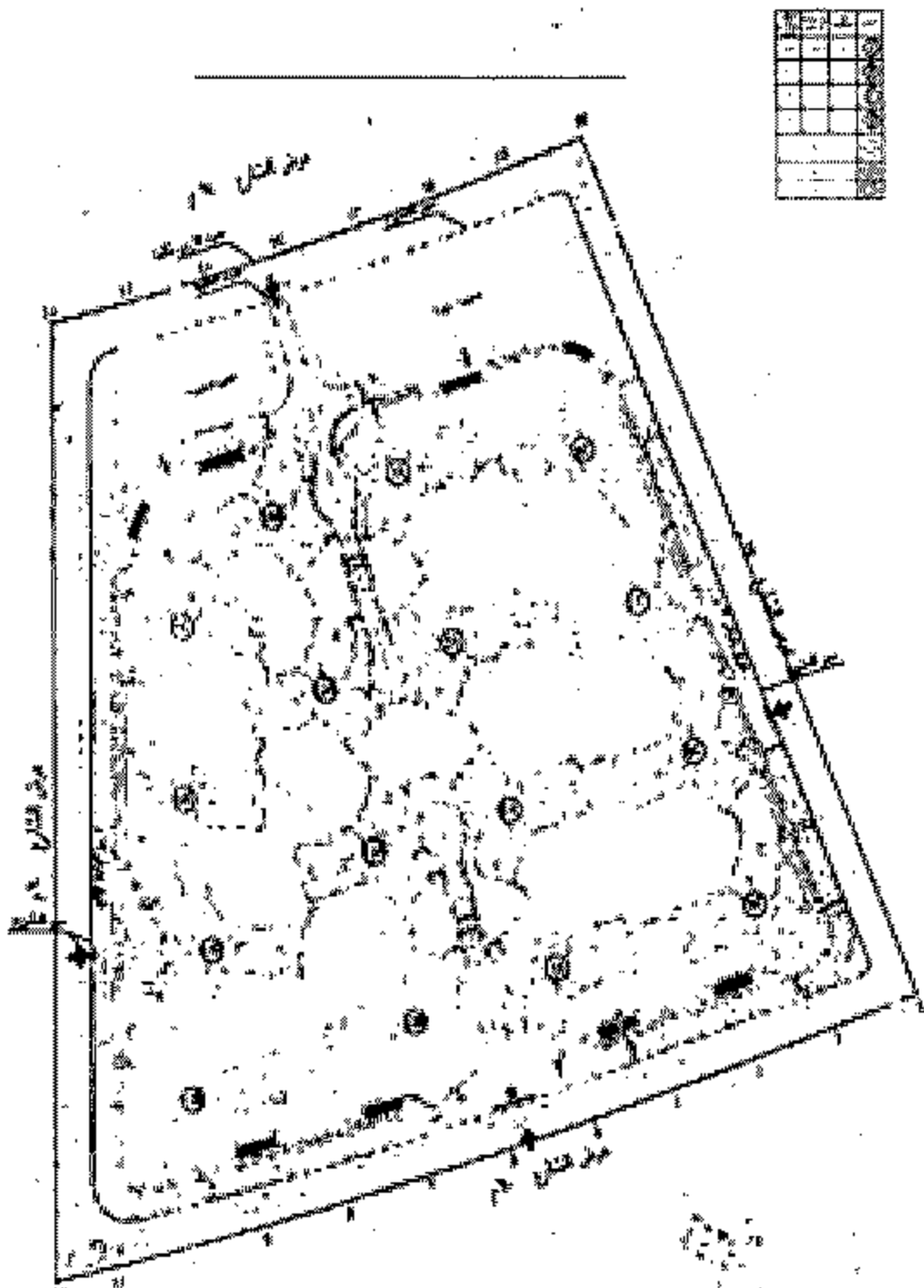
ملحق ٤

Text block providing additional information or instructions related to the village data.

Text block containing administrative notes and dates, possibly related to the stamp or map.

A large administrative form or stamp containing multiple sections, signatures, and official seals.

Text block on the left side of the page, possibly a signature or official note.



مبنى القصر



محمد سليمان النجار

مبنى القصر  
مبنى القصر  
مبنى القصر  
٤٥