

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٧٠٩ لسنة ٢٠٢٠**

**بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٦**

**باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-H1) بمساحة ٢٠,٤٤ فدان**

**والمخصصة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس**

**من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية**

**لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى**

**بالعاصمة 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 (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 ٢٠١٨/٩/٤ للسادة نادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من النادى لشراء قطعة الأرض رقم (H1) بالحي السكنى (R8) بمساحة تقريبيه ١٨,١٤ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣ لقطعة الأرض رقم (H1) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية للسادة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس بالحي السكنى (R8) بمساحة حوالى ٢٠,٤٤ فدان بما يعادل ٨٥٨٥٩,١٠م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ونادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس لقطعة الأرض رقم (R8-H1) بمساحة إجمالية ٨٥٨٥٩,١٠م<sup>٢</sup> تعادل حوالى ٢٠,٤٤ فدان بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٤٣٤١) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٢ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (R8-H1) والمخصصة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض .

التفويضات الخاص بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة  
بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة .

عدد ٨ لوحات من المخطط العام .

التعهد الذى يفيد بالتزام الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة  
قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة  
اللجان المختصة ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣  
نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط  
والتقسيم للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من نادى  
أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-H1)  
بمساحة ٢٠,٤٤ فدان ما يعادل ٨٥٨٥٩,١٠ م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الأولى والمخصصة من  
قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة  
الإدارية الجديدة ، 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 ٢٠٢٠/٨/١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-H1) بمساحة ٢٠,٤٤ فدان بما يعادل ٨٥٨٥٩,١٠م<sup>٢</sup> (خمسة وثمانون ألفاً وثمانمائة وتسعة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/١٠ من المتر المربع) المرحلة الأولى (الحي السكنى R8) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم النادى 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 -** يلتزم النادى بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الاستخدام من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالشركة .

**مادة ٤ -** يلتزم النادى بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** يلتزم النادى 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 ٦ -** يلتزم النادى بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

**مادة ٧ -** يلتزم النادى بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد وخلال أربع سنوات تنتهى فى ٢٠٢٣/٤/٣

**مادة ٨ -** يلتزم النادى بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود المصرى للجراجات .

**مادة ٩ -** يلتزم النادى باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً فى العاصمة الإدارية الجديدة .

**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

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض رقم (R8-H1)

بمساحة ٢٠,٤٤ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لنادى أعضاء

هيئة تدريس جامعة عين شمس من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٨٥٨٥٩,١٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٠,٤٤ فدان .

### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٤٩٩٣,٣٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٨,٣٤

فدان وتمثل نسبة (٤٠,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

١-١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمرات) بمساحة ٣٠٢٦٧,٦٦ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٧,٢١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١-٢ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) بمساحة ٤٧٢٥,٧٢ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ١,١٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠٢٩١,٣٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٢,٤٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ١٣٢٩,٣٨ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٠,٣١ فدان وتمثل نسبة (١,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٦٧٨٧,٤٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٤ أفدنة وتمثل نسبة (١٩,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢٤٥٧,٥٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٥,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٢٦,١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٣٤٩٩٣,٣٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٨,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٧٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتتنقسم إلى :

١-١ - الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) بمساحة ٢٣٠٢٦٧,٦٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٧,٢١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

| رقم 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 بالنموذج |
|-------------|---------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| A           | ٢       | ١٨١٢,٩٩                                 | ٣٦٢٥,٩٨                                        | بدروم + أرضى + ٧ أدوار | ٩٦                   | ١٩٢                         |
| B           | ٤       | ١٧٨١,٢٦                                 | ٧١٢٥,٠٤                                        |                        | ٩٦                   | ٣٨٤                         |
| C           | ٢       | ١٤٣٤,٧١                                 | ٢٨٦٩,٤٣                                        |                        | ٩٦                   | ١٩٢                         |
| الإجمالى    |         | -                                       | ١٣٦٢٠,٤٥                                       |                        | -                    | ٧٦٨                         |

(٢-١) الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) بمساحة ٢٤٧٢٥,٧٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً لبيان قطع الأراضي الآتى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | عدد الوحدات | الارتفاع   | النسبة البنائية |
|------------|--------------------------------|-------------|------------|-----------------|
| ١          | ٧٣٤,٣٤                         | ٢           | أرضى + أول | %٤٠             |
| ٢          | ٥٤٢,٣٨                         | ١           |            |                 |
| ٣          | ٥٠٩,٣٧                         | ١           |            |                 |
| ٤          | ٥٠٩,٣٧                         | ١           |            |                 |
| ٥          | ٥٠٩,٣٧                         | ١           |            |                 |
| ٦          | ٥١٢,٥٢                         | ١           |            |                 |
| ٧          | ٧١٨,٢٣                         | ٢           |            |                 |
| ٨          | ٦٩٠,١٤                         | ٢           |            |                 |
| الإجمالى   | ٤٧٢٥,٧٢                        | ١١          |            |                 |

## الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ١٦٤ شخصاً / فدان .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات ولا تزيد على (٤٠٪) بالنسبة للفيلات .
- أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضي + ٧ أدوار علوية) بحد أقصى ٣٠م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة ، بينما أقصى ارتفاع للفيلات (أرضي + أول) .
- يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار على الأقل لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- 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 ١٢م .

يتم ترك ردود داخل أراضي الفيلات (٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي) .

## ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠٢٩١,٣٢م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :

| المنطقة   | النشاط      | المساحة        |       | الاشتراطات البنائية |                      |                   | ملاحظات                                      |
|-----------|-------------|----------------|-------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------------|
|           |             | م <sup>٢</sup> | فدان  | النسبة البنائية     | الارتفاع             | الردود            |                                              |
| خدمات (١) | ناد اجتماعي | ١٦١٢,٩٩        | ٠,٣٨  | ٢٠٪                 | بدروم + أرضي + أول   | ٦م من جميع الجهات | يتم الالتزام بالارتدادات الواردة بكارث الوصف |
| خدمات (٢) | تجارى إدارى | ٨٦٦٠,٣٣        | ٢,٠٦  | ٣٠٪                 | بدروم + أرضي + دورين |                   |                                              |
| خدمات (٣) | غرف أمن     | ١٨             | ٠,٠٠٤ | -                   | أرضي                 |                   | عدد (٢) غرفة                                 |
| الإجمالي  |             | ١٠٢٩١,٣٢       | ٢,٤٥  |                     |                      |                   |                                              |



يلتزم النادى 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 بعد موافقة الجهات المعنية .

الردود : يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض مع الالتزام بالارتداد المعتمد بكارث الوصف .

يلتزم النادى بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى أو قطعة الأرض السكنية وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بالأنشطة التجارية الإدارية وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .

المفوض بالتوقيع عن النادى

**السيد/ مصطفى جابر شاكر عبد الدايم**

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات ( أرضى + ٧ أدوار ) بينما مباني الفيلات فيبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + أول) 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 في مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و(١٠%) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- يتولى نادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني 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 .
- ٦- يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- يتولى النادى على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم النادى بالسماح لمهندسى 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 والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يلتزم النادى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠- يتولى النادى على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١- يلتزم النادى بالبرنامج الزمنى للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٢- يلتزم النادى بتوفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة/ ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة على الأقل / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣- يلتزم النادى باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .

١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

١٥- يلتزم النادى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف أول

( إمضاء )

طرف ثانٍ

المفوض بالتوقيع عن النادى

السيد / مصطفى جابر شاكر عبد الدايم



