

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٧

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - N2)

بمساحة ١٣,٢٧ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة هشام عبد المقصود وشركاه

وسميتها بيراميدز للاستثمار العقارى والخدمات المتكاملة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٣٨٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧

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 أراضى العاصمة الإدارية

الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ باعتقاد المخطط

الاستراتيجى العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال ؛

وعلى القرار الوزاري 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 للمحرر بتاريخ ٢٠١٨/٤/١١ لقطعة الأرض رقم (R07 - N2) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لشركة بيراميدز للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة إجمالية ٥٥٧٤٧,٥٨ م^٢ بما يعادل ١٣,٢٧ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٦ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة هشام عبد المقصود وشركاه وسمتها بيراميدز للاستثمار العقاري والخدمات المتكاملة على بيع قطعة الأرض رقم (R07 - N2) بمساحة ١٣,٢٧ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٨٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقاري لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٤٨٧٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٩ متضمناً الإشارة إلى الطلب المقدم من شركة هشام عبد المقصود وشركاه وسمتها بيراميدز للاستثمار العقاري والخدمات المتكاملة بطلب الموافقة على تعديل المخطط العام لقطعة الأرض ومرقفاً به :

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

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم 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 هشام عبد المقصود وشركاه وسمتها بيراميدز للاستثمار العقارى والخدمات المتكاملة لتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - N2) بمساحة ١٣,٢٧ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (٣٨٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة للمهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - N2) بمساحة ١٣,٢٧ فدان ، بما يعادل ٢٥٥٧٤٧,٥٨م^٢ (فقط خمسة وخمسون ألفاً وسبعمائة وسبعة وأربعون متراً مربعاً و١٠٠/٥٨ من المتر المربع لا غير) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة هشام عبد المقصود وشركاه وسمتها بيراميدز للاستثمار العقارى والخدمات المتكاملة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (٣٨٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٦ 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 بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي / قاطنى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يُلغى هذا القرار وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٥ - 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 ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

مادة ٧ - تلتزم الشركة 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 .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكرت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً فى العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١١ - 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

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - N2)

بمساحة ١٣,٢٧ فدان بما يعادل ٢م٥٥٧٤٧,٥٨

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة هشام عبد المقصود وشركاه

وسميتها بيراميدز للاستثمار العقارى والخدمات المتكاملة

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل والمعتمد

بالقرار الوزارى رقم (٣٨٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢م٥٥٧٤٧,٥٨) بما يعادل

١٣,٢٧ فدان .

مكونات المشروع :

١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٢٤٧١٩,٧٨ بما يعادل

٥,٨٩ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢م٩٠٩٧,٧٨ بما يعادل ٢,١٧ فدان وتمثل

نسبة (١٦,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات والمساحات

الخضراء والمفتوحة ٢م٥٠٣١,٢٧ بما يعادل ١,٢٠ فدان وتمثل نسبة (٩,٠٣%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٦٨٩٨,٧٥ بما يعادل ٤,٠٢ فدان

وتمثل نسبة (٣٠,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٢٤٧١٩,٧٨ م^٢ بما يعادل ٥,٨٩ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النماذج المعمارية للمباني السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي بالنموذج م ^٢ (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
A	بدروم	٦٠٤,١٩٥	٣٢ وحدة	٥	١٦٠ وحدة	٣٠٢٠,٩٧٥
			٨ استوديو		٤٠ استوديو	
B	(جراج)	١١٥٠	٧٢	١	٧٢	١١٥٠
B +		٧٧٠	٤٨	١	٤٨	٧٧٠
C	٧+ أدوار	٦٠٨,١٢	٤٠	٢	٨٠	١٢١٦,٢٤
C +		٦١٦,٩٢	٣٢	٢	٦٤	١٢٣٣,٨٤
D	متكررة	١٢١١,٤٤	٤٠	١	٤٠	١٢١١,٤٤
E		١٢٥٤,٢٨٨	١٦	١	١٦	١٢٥٤,٢٨٨
F		١٢٦٧,١٢٩	٣٢	١	٣٢	١٢٦٧,١٢٩
الإجمالي					٥٥٢	١١١٢٣,٩١٢

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به أرضي + ٧ أنوار متكررة بحد أقصى ٣٠ م .
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 ردد حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى وبما لا يقل إجمالاً عن ٢م بين المبنيين ، 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 لدور البدروم (جراجات) .

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

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرداً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٧٥ شخصاً/فدان .

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

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٧,٧٨م^٢ بما يعادل ٢,١٦ فدان وتمثل نسبة (١٦,٣٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة	م
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P)	فدان	م ^٢			
	٣٦ من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٢,١٧	٩٠٩٧,٧٨	تجارى	منطقة رقم (١)	١
				٢,١٧	٩٠٩٧,٧٨	الإجمالى		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ٢٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضائى) لا تزيد على (٣٠%) من كل خدمة .

الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين حد مباني 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^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 .

بالتفويض عن الشركة

جمال محمد أحمد سليمان

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ،
ويسمح بإقامة نور 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 السلام 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 للمباني الخدمية
وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥- تتولى شركة "هشام عبد المقصود وشركاه وسمتها بيراميدز للاستثمار
العقارى والخدمات المتكاملة" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق
الداخلية من مياه وصرف صحى وري 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 الري
وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات
والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 للمباني 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^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٥- تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
جمال محمد أحمد

طرف أول
(إمضاء)



موقع الموقع الجغرافي



المنشآت المعمارية

Table with 4 columns: No., Name, Description, and Remarks. It lists various items related to the site, such as 'الموقع' (Site), 'المساحة' (Area), and 'الارتفاع' (Elevation).

Table with 4 columns: No., Name, Description, and Remarks. It lists various items related to the site, such as 'الموقع' (Site), 'المساحة' (Area), and 'الارتفاع' (Elevation).

Table with 4 columns: No., Name, Description, and Remarks. It lists various items related to the site, such as 'الموقع' (Site), 'المساحة' (Area), and 'الارتفاع' (Elevation).

Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.

Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.

Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.



Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.

Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.

Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.

Main body of text in the middle section, containing detailed descriptions and technical specifications related to the site and its construction.

Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.

Text block containing specific details or notes related to the site, possibly a summary or a specific section of the report.



