

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٩ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (16)

المرحلة الأولى (الحى السكنى R8) بمساحة (١٣,٣٧ فدان)

والمخصصة لشركة كورنر ستون للتنمية العقارية لإقامة مشروع سكنى مميز

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى مميز 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 ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء وتعديلاته ؛

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 ١٦/٨/٢٠١٨ للسادة شركة كورنر ستون للتنمية العقارية بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض بالحى الثامن بالعاصمة الإدارية الجديدة بمساحة حوالى (٨٧, ١٠) فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٢٠ لقطعة الأرض رقم (I6) المرحلة الأولى (الحى السكنى R8) بمساحة (٣٧, ١٣) فدان بما يعادل (٣٠, ٦١٧٧ م<sup>٢</sup>) بالحى الثامن المخصصة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية لشركة كورنر ستون للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١/٣/٢٠٢٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة كورنر ستون للتنمية العقارية على قطعة الأرض رقم (I6) بمساحة (٣٧, ١٣) فدان بما يعادل (٣٠, ٦١٧٧ م<sup>٢</sup>) المرحلة الأولى (الحى السكنى R8) من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى مميز وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٥٩٤٢) بتاريخ ٥/٣/٢٠٢٠ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (I6) بمساحة (٣٧, ١٣) فدان بما يعادل (٣٠, ٦١٧٧ م<sup>٢</sup>) المرحلة الأولى (الحى السكنى R8) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة كورنر ستون للتنمية العقارية لإقامة مشروع سكنى مميز متضمناً ما يلى ؛

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 كورنر ستون للتنمية العقارية لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة كورنر ستون للتنمية العقارية قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٣/٥/٢٠٢٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة كورنر ستون للتنمية العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I6) بمساحة (٣٧, ١٣) فدان بما يعادل (٣٠, ٥٦١٧٧م<sup>٢</sup>) المرحلة الأولى (الحى السكنى R8) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للشركة لإقامة مشروع سكنى مميز متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما 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 ٢٠٢٠/٥/٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I6) بمساحة (٣٧, ١٣) فدان بما يعادل (٣٠, ٥٦١٧٧م<sup>٢</sup>) (ستة وخمسون ألفاً ومائة وسبعة وسبعون متراً مربعاً و ٣٠/١٠٠ من المتر المربع) المرحلة الأولى (الحى السكنى R8) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة كورنر ستون للتنمية العقارية لإقامة مشروع سكنى مميز ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١ ، 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 ، وفي 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 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمني المعتمد وفي موعد غايته ٢٦/٨/٢٢٠٢٢ .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً في العاصمة الإدارية الجديدة .

**مادة ٩ -** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الجزائر

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (16) بمساحة (١٣,٣٧ فدان) بما يعادل (٢م٥٦١٧٧,٣٠)  
بالحى الثامن ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة  
لشركة كورنر ستون للتنمية العقارية من قبل شركة العاصمة الإدارية

للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى مميز

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢م٥٦١٧٧,٣٠) بما يعادل  
١٣,٣٧ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (٢م٢٣٨٩٠,٦٠)  
بما يعادل (٥,٦٨٦) فدان وتمثل نسبة (٥٣,٤٢٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات (١١٢١٤,٩٦٧م٢) بما يعادل  
(٢,٦٦٩) فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة (١٥٣,٠٠٤م٢)  
بما يعادل (٠,٢٣٩) فدان وتمثل نسبة (١,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات (٢٠٣٠,٥٠م٢)  
بما يعادل (٠,٤٨٣) فدان وتمثل نسبة (٣,٦١٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية (١٨٠٣٧,٠٨م٢) بما يعادل  
(٤,٢٩٣) فدان وتمثل نسبة (٣٢,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (٦٠, ٢٣٨٩٠ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٥, ٦٨٦) فدان وتمثل نسبة (٥٣, ٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى بالنموذج م <sup>٢</sup> (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م <sup>٢</sup> (F.P)
A	بدروم (جراج)	١٩٩٤.٨٥	١١٠	١	١١٠	١٩٩٤.٨٥
B	+ أرضى + ٧ أدوار	٢٩١٨.٦٤	١٤٤	٢	٢٨٨	٥٨٣٧.٢٨
B\	متكررة	٢٩١٨.٦٤	١٤٣	١	١٤٣	٢٩١٨.٦٤
الإجمالى				٤	٥٤١	١٠٧٥٠.٧٧

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان «عمارات» :

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

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به أرضى + (٧) أدوار متكررة بحد أقصى ٣٠ متر ارتفاع ويسمح ببدروم بخلاف غرف المرافق الخدمية (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

يتم ترك ردود حول مبانى العمارات لكل مبنى من جميع الجهات لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى وبما لا يقل عن ١٢ متر ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن (مترين) بين حد مبانى 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 فرد / فدان) ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع (١٨٠ شخص / فدان) .

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

بالتفويض عن الشركة

**مراد نبيل جورجى شنودة**

## 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 أسطح  
البناء مثل آبار السلالم 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 عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ،  
طبقاً لما نصت عليه المادة (٤ - ١) 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 «كورنر ستون للتنمية العقارية» على نفقتها الخاصة تصميم  
وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز  
وتوصيلهم 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 .
- 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 ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 التجارية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل (٢٥م<sup>٢</sup>) من المبانى 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 والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

طرف أول

(إمضاء)

مراد نبيل جورجى شنودة



