

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٠٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٢/٩

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧,٥٥ فدان

ضمن الطرح الأول والمخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات 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 والمجمعات 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٦ لقطعة الأرض رقم (8A2) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل وبلغت المساحة الكلية للأرض ٢م٢٤١٧٤٣ حوالى ٥٧,٥٦ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٤/٣٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة الصفوة للتطوير العمرانى لقطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة إجمالية ٢م٢٤١٧٤٣,٢٧ تعادل حوالى ٥٧,٥٥ فدان بالعاصمة الإدارية الجديدة بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل وحدود قطعة الأرض المبيعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٤) بتاريخ ٢٠١٩/١/٣١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧,٥٥ فدان بما يعادل ٢م٢٤١٧٤٣,٢٧ المخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب السيد اللواء. مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٧٨٨) بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٦ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (8A2) والمخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى من قبل الشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض .

التقويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة

بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة .

عدد ٨ لوحات من المخطط العام .

نسخة ضوئية من لوحة القرار الوزارى المعتمد للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١

نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل التخطيط

والتقسيم للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة

من شركة الصفاة للتطوير العمرانى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8A2)

بمساحة ٥٧,٥٥ فدان ضمن الطرح الأول والمخصصة من قبل شركة العاصمة

الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى 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 أراضى

بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٢/٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة

٥٧,٥٥ فدان ضمن الطرح الأول والمخصصة لشركة الصفاة للتطوير العمرانى من

قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالعاصمة

الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد

المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٤/٣٠ ، 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 مالكى / قاطنى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى 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 قِبَل 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 وتعديلاتهما .

**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 لخدمة قاطنى أو مالكى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة وبشرط موافقة الجهات المعنية .

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

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

**مادة ١١ -** ينشر 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 التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧,٥٥ فدان والمخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن الطرح الأول بالعاصمة الإدارية الجديدة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢٤١٧٤٣,٢٧م أى ما يعادل ٥٧,٥٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢٠٨٦٦,٦٧م ، أى ما يعادل ٢٨,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٢٧٩٥٣,١٥م ، أى ما يعادل ٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٢١٧٦٠,١٠م ، أى ما يعادل ٥,١٨ فدان وتمثل نسبة (٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٣٤٢٣٠,٩٦م ، أى ما يعادل ٨,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٣٦٩٣٢,٣٩م ، أى ما يعادل ٨,٧٩ فدان وتمثل نسبة (١٥,٢٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٠٨٦٦,٦٧م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٢٨,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

| جدول النماذج المعمارية |             |         |   |                                |                                     |                                  |
|------------------------|-------------|---------|---|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| نوع النموذج            | رقم النموذج | التكرار | إجمالي مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.B | مساحة الوحدات السكنية بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات السكنية بالنموذج | الارتفاع                         |
| عمارات                 | أ           | ٣       | ٢١٥,٧٤  | ١١٢                            | ٣٣٤                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | ب           | ٣       | ٢١١   | ١١٢                            | ٣٣٦                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | س           | ١       | ٢٥,٢  | ١٨٩                            | ١٨٩                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | د           | ١       | ٢٨٤,٥   | ١٨                             | ١٨                                  | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | هـ          | ١       | ٢٨٤,٥   | ١٧٦                            | ١٧٦                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | ٤           | ١       | ٢٨٤,٥   | ٢,٣                            | ٢,٣                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | ٥           | ٤       | ٢١١   | ١٢٨                            | ٥١٢                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | ٦           | ٢       | ٢٣٦,٩   | ٩٦                             | ١٩٢                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | ٧           | ٢       | ١١٧,٩   | ٧٤                             | ١٤٨                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| نموذج سكني             | ح           | ١       | ٢٣٣,١٤٤   | ٨                              | ٨                                   | بدروم (جراج) + أرضي + أول + ثاني |
| عمارات                 | ط           | ٢       | ١٣٠   | ٦٤                             | ١٢٨                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| عمارات                 | ٧           | ٢       | ١٥٠   | ٨٠                             | ١٦٠                                 | بدروم (جراج) + أرضي + ٧٠ أدوار   |
| نموذج سكني             | ك           | ١       | ٢٤٠   | ٢                              | ٢                                   | بدروم (جراج) + أرضي + أول + ثاني |
| نموذج سكني             | ل           | ٣       | ٢٤٠   | ١                              | ٣                                   | بدروم (جراج) + أرضي + أول + ثاني |
| نموذج سكني             | ن           | ٢       | ٧٥٢,٧٤٣   | ٣                              | ٦                                   | بدروم (جراج) + أرضي + أول + ثاني |
| الإجمالي               |             |         |   |                                |                                     | ٢٤٠٨                             |

**الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :**

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .  
نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .  
الكثافة السكانية بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .  
المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .  
أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٧ أدوار علوية) بحد أقصى (٣٠م) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يتم الالتزام بالردود المقررة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .  
يتم ترك ردود حول مبانى العمارات بواقع (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى وبما لا يقل عن ١٢م ويمكن أن نقل إلى ٦م فى حالة الواجهات الجانبية المصمتة .  
**ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٢٧٩٥٣,١٥م أى ما يعادل ٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

**برنامج الخدمات**

| المنطقة | النشاط | مساحة قطعة الأرض |      | الاشتراطات البنائية |                      |
|---------|--------|------------------|------|---------------------|----------------------|
|         |        | م <sup>٢</sup>   | فدان | النسبة البنائية (%) | الارتفاع             |
| ١       | تجارى  | ١٣١٩٨,٤٠         | ٣,١٤ | ٣٠٪ من مساحة الأرضى | يدروم + أرضى + دورين |
| ٢       | تجارى  | ١١٤٣١,٧٠         | ٢,٧٢ | ٣٠٪ من مساحة الأرضى | يدروم + أرضى + دورين |



| المنطقة          | النشاط | مساحة قطعة الأرض |       | الاشتراطات البنائية |                                 |                        |
|------------------|--------|------------------|-------|---------------------|---------------------------------|------------------------|
|                  |        | م <sup>٢</sup>   | فدان  | النسبة البنائية (%) | ارتفاع                          | الردود                 |
| ٣                | المسجد | ١٩٦٧,٩٢          | ٠,٤٧  | ٣٠% من مساحة الأرضى | وفقاً لاشتراطات المباني الدينية | ٦ أمتار من جميع الجهات |
| ٤                | تجارى  | ١٣٣٥,١٣          | ٠,٣٢  | ٣٠% من مساحة الأرضى | يدروم + أرضى + دورين            | ٦ أمتار من جميع الجهات |
| غرف الأمن ويوابة |        | ٢٠,٠٠            | ٠,٠٠٤ | ٤ غرف أمن           | أرضى فقط                        | -                      |
| الإجمالى         |        | ٣٧٩٣,١٥          | ٦,٦٥  |                     |                                 |                        |

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

الردود : يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ١٥م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض وفقاً لكارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .  
تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

عن المكتب الاستشارى المفوض بالتوقيع

**المهندسة/ منار رشدى صلاح سليمان**

### الإشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات (أرضى + ٧ أدوار) وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور بحدود 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 الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 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 - تتولى شركة الصفوة للتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة 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 - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليط والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش 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 للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣ - تلتزم الشركة 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 - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثان

عن المكتب الاستشارى المفوض بالتوقيع

المهندسة/ منار رشدى صلاح سليمان

طرف أول

(إمضاء)



