

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (E60) بمساحة صافية ٢,٣٨ فدان
بالحى الدبلوماسى ضمن المرحلة الأولى
والمخصصة لدولة فلسطين
من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية
لإقامة مشروع مقر للسفارة والبعثة الدبلوماسية
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 أراضي العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفضيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمركز الإداري الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ محمد بن زايد العمراني (العاصمة الإدارية) ؛

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 إخطار التخصيص الصادر عن السيد رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٧ للسيد السفير/ دياب اللوح - سفير دولة فلسطين بالقاهرة ومندوبها الدائم لدى جامعة الدول العربية متضمناً تخصيص قطعة أرض داخل الحي الدبلوماسي بالعاصمة الإدارية الجديدة لصالح بناء مبنى للسفارة بمساحة في حدود ٢ فدان وبنسبة تخفيض قدرها (٥٠٪) من قيمة الأرض وتكاليف البناء ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٤ بين كل من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ودولة فلسطين لبيع قطعة الأرض رقم (E60) بمساحة ملكية حوالي ١٠٠٠٠ متر مربع حوالي ٢,٣٨ فدان (تحت العجز والزيادة) بغرض إقامة مقر للسفارة والبعثة الدبلوماسية وحدود قطعة الأرض المبيعة وإحداثياتها موضحة بكميات الوصف الوارد من استشاري المشروع (شركة ECG للاستشارات الهندسية) ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ لقطعة الأرض رقم (E60) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لسفارة دولة فلسطين بالحي الدبلوماسي بغرض إقامة مقر للسفارة والبعثة الدبلوماسية وبلغت المساحة الكلية للأرض ٢م١٤٢٦٧,٥ حوالي ٣,٣٩٦ فدان ومساحة حدود الملكية ٢م١٠٠٠٠ حوالي ٢,٣٨ فدان ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع ؛

وعلى التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزاري ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٣٠٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (E60) والمخصصة لدولة فلسطين من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مقر للسفارة والبعثة الدبلوماسية ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة والمرق به (٨) لوحات من المخطط العام ؛

وعلى الإفادة بقيام سفارة دولة فلسطين بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (E60) بمساحة صافية ٢م١٠٠٠٠٠ بما يعادل ٢,٣٨ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لدولة فلسطين من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مقر للسفارة والبعثة الدبلوماسية بالحى الدبلوماسى بالعاصمة الإدارية الجديدة ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (E60) بمساحة صافية ٢م١٠٠٠٠٠ ، بما يعادل ٢,٣٨ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لدولة فلسطين من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مقر للسفارة والبعثة الدبلوماسية بالحى الدبلوماسى بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع دولة فلسطين بتاريخ ٢٠٢١/٥/٤ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد

أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل وزارة الدفاع .

مادة ٣ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات

الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها

والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات

للإلزامة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة

بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار

ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج

الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ

الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم سفارة دولة فلسطين باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات

أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٧ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية

في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٨ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً

للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ٩ - تلتزم سفارة دولة فلسطين باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

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 والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندس/ عصام عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (E60) بمساحة صافية ٢,٣٨ فدان
المخصصة لإقامة مقر لسفارة دولة فلسطين والبعثة الدبلوماسية
بالحي الدبلوماسي ضمن المرحلة الأولى
بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

مساحة قطعة الأرض الإجمالية ٤٢٦٧,٥ م^٢ ما يعادل ٣,٣٩ فدان .
المساحة الصافية (حدود الملكية - المحاسبة المالية) ٢م^٢١٠٠٠٠ ما يعادل ٢,٣٨ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضي المخصصة للبعثة الدبلوماسية (سكن السيد السفير)
بمساحة ٢م^٢١٠٨٧,٥ ، أي ما يعادل ٠,٢٦ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٦٣٪)
من مساحة الأرض الإجمالية للمشروع .
- ٢ - الأراضي المخصصة كمقر إداري للسفارة بمساحة ٢م^٢٢٧٧٢,٥ ، أي ما
يعادل ٠,٦٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٤٤٪) من مساحة الأرض الإجمالية للمشروع .
- ٣ - الأراضي المخصصة لمبنى الخدمات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م^٢٢٢٩,٣٥ ،
أي ما يعادل ٠,٠٥ فدان ، وتمثل نسبة (١,٦٠٪) من مساحة الأرض
الإجمالية للمشروع .
- ٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^٢١٨١٤,٢٧ ، أي ما يعادل
٠,٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٧١٪) من إجمالي مساحة الأرض الإجمالية للمشروع .
- ٥ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢٤٢٦٧,٥ ، أي ما يعادل
١,٠١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٩,٩١٪) من إجمالي مساحة الأرض الإجمالية للمشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٤٠٩٦,٣٨ م^٢ ، أى ما يعادل ٠,٩٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٧١٪) من إجمالى مساحة الأرض الإجمالية للمشروع .

المسطحات المبنية بالمشروع :

تبلغ إجمالى المساحة المبنية بالمشروع ١٧٧٣,٣٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٠,٤٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٤٣٪) من المساحة الإجمالية ، ونسبة (١٧,٧٣٪) من المساحة الصافية ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

ملاحظات	مسطح الدور الأرضى (م ^٢)	رقم المبنى	النموذج
مبنى إدارى يتكون من (بدروم + أرضى + دورين + غرف سطح) (يحتوى على ٢٢ مكتباً إدارياً)	١١٠٩	M	مبنى السفارة
فيلا سكنية دورين (أرضى + أول)	٤٣٥	V	مبنى الفيلا
عدد ٣ غرف أمن واستراحة وغرفة سائق بالإضافة إلى البوابات	٢٢٩,٣٥	-	مباني خدمات
	١٧٧٣,٣٥		الإجمالى

الاشتراطات البنائية للمشروع :

الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
يبلغ الحد الأقصى للبصمة البنائية بالمتر المربع من مساحة المحاسبة المالية
٢٥٠٠ متر مربع بنسبة (٢٥٪) .

يبلغ أقصى ارتفاع ٢٧ مترًا (أرضى + ٤ أدوار متكررة) .

يبلغ الحد الأقصى لمعامل الإشغال من مساحة المحاسبة المالية ١,٢٥ .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بالردود المقررة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

المفوض عن سفارة فلسطين بالقاهرة

السيد/ تامر عرفات محمد عواجة

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ٢٧ مترًا (أرضي + ٤ أدوار) ، وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقًا لكارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض .
- 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 تُكوّن 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 الأرضي للمباني السكنية ، وفقًا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠%) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقًا لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى سفارة دولة فلسطين بالقاهرة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقًا للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم السفارة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦ - تتولى سفارة دولة فلسطين بالقاهرة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - تتولى سفارة دولة فلسطين بالقاهرة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بالقاهرة 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 السفارة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بالقاهرة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بالقاهرة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بالقاهرة بالبرنامج الزمنى للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٢ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بالقاهرة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣ - تلتزم سفارة دولة فلسطين بالقاهرة 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 سفارة دولة فلسطين بالقاهرة بقيود الارتفاع المفروضة من قبيل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثانٍ

المفوض عن سفارة فلسطين بالقاهرة

السيد/ تامر عرفات محمد عواجة

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

