

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٧٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٢

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٩٠٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٦٩١) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٣

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على لقانون 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 أراضي العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات 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 ٢٤/١٠/٢٠١٨ لقطعة الأرض رقم (R07-E3) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لشركة مروج للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل بمساحة إجمالية ١٩,٠٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤١,١٩ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٧/١/٢٠١٩ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة مروج للتنمية العمرانية على بيع قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة إجمالية ١٩,٠٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤١,١٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٠٥) بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٩ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان ؛

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ١١/٥/٢٠٢٠ بتعديل اسم الشركة ليصبح شركة مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٩١) بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٠ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم (٩٠٥) المؤرخ فى ١٧/١١/٢٠١٩ ليصبح باسم شركة مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى ؛

وعلى خطاب السادة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٠٧١٤) بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٢١ متضمناً طلب تعديل القرار الوزارى الصادر برقم (٩٠٥) بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٩ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (R07-E3) والمرفق به الآتى :

تعهد بعدم البيع أو التصرف فى أى من وحدات التعديل وتعهد بعدم تعارض التعديلات مع بنود التعاقدات المبرمة بين الشركة وعملائها .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .

البرنامج الزمنى ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٩٠٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٦٩١) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٣ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ ؛ وعلى مذكرة السيد د.مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـسـر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٩٠٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٦٩١) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٣ ، وذلك وفقاً لعقد البيع الابتدائى المبرم بين الشركة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/١/١٧ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١١ ، والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

**مادة ٤ -** 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 ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** 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 ٧ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الساردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد .

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

**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-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٩٠٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٦٩١) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٣

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ بما يعادل ٤١,١٩ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٧٨٥٦٨,٤٩ بما يعادل ١٨,٧١ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٢م٢٠٦٦٤,٨٥ بما يعادل ٤,٩٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م٣٧٨٢٨,٧٥ بما يعادل ٩,٠١ فدان وتمثل نسبة (٢١,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٢م١٥٧٣٤,٤٥ بما يعادل ٣,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٢٠٢٢٢,٤٩ بما يعادل ٤,٨١ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :**

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٧٨٥٦٨,٤٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨,٧١ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٤١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبياناتها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

**النماذج المعمارية للمباني السكنية :**

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي بالنموذج (F.P) م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م <sup>٢</sup> (F.P)
PARK	بدروم + أرضى + ٧ أدوار متكررة	٧٢٣,٤	٢٨	١٣	٣٦٤	٩٤٠٤,٢
Park 4B		٧٣٦,٣٢	٣٢	٨	٢٥٦	٥٨٩٠,٥٦
Park 5A		٧٣٨,٣٥	٣٨	٦	٢٢٨	٤٤٣٠,١
Park 6A		٧٣٩,٥٨	٤٣	٤	١٧٢	٢٩٥٨,٣٢
Park 6B		٧٣٨,٤٩	٤٧	٩	٤٢٣	٦٦٤٦,٤١
XI		٣٩٤٣,٧٨	٢٠٨	١	٢٠٨	٣٩٤٣,٧٨
Pool Residence	بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة	٤١٦,٤٩	٧	٥	٣٥	٢٠٨٢,٤٥
الإجمالي				٤٦	١٦٨٦	٣٥٣٥٥,٨٢

**الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :**

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

**مناطق العمارات :**

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .  
الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة بحد أقصى ٣٠ م .  
يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (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 مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى وبما لا يقل إجمالاً عن ١٢ م بين المبنيين ،

ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

يسمح بإقامة دور بيدرورم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البيدرورم (جراجات) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع على ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكنية المحققة بالمشروع ١٧٦ شخصاً / فدان .

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

#### ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٢٠٦٦٤,٨٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٩٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

ملاحظات	عدد تكرار المبنى	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية	عدد الأدوار	مساحة البصمة البنائية للتمودج (F.P) م <sup>٢</sup>	مبنى
يتم ارتداد المبنى من الحد الخارجى لقطعة الأرض طبقاً لكارت الوصف	١	١٨٥٦٢,٤٧	٣٠%	بيدرورم (جراج) + أرض + دورين	٥٥٦٨,٧٤	خدمى ١ (تجارى)
	١	١٧٧٦,٦٠	٢٠%	بيدرورم + أرض + أول	٣٥٥,٣٢	خدمى ٢ مبنى اجتماعى
	١	٣٢٥,٧٨	—	أرضى فقط	٣٢٥,٧٨	خدمى ٣ (عدد ٣ بوابات وغرف أمن)
		٢٠٦٦٤,٨٥			٦٢٤٩,٨٤	الإجمالى

#### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢%)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المسافة بين مباني العمارات السكنية ومباني الخدمات لا تقل عن ١٢ م .



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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته وذلك بدور البديوم أسفل المباني الخدمية أو بالمناطق المحيطة بالمباني الخدمية وذلك بخلاف أماكن انتظار السيارات المطلوب توفيرها للوحدات السكنية بالمشروع .

لا يسمح بإقامة أسوار حول مباني الخدمات لفصلها عن مناطق الإسكان وفى حالة طلب إقامة أسوار للخدمات يتم التعامل عليها كقطع أراضى خدمات يطبق عليها كامل الاشتراطات البنائية المعتمدة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) .

### 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 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 عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني 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 "مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى" على نفقتها  
الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى 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 لحسين تسليمها  
إلى الجهات المعنية .
- 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 ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفشيش 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 للنشاط السكنى وللخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول  
معاون السيد الوزير  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ  
رئيس مجلس الإدارة  
أحمد عبد الرؤوف عبد العاطى الطيبى



١٠٧٢ / ١٠٧٢

