

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٦١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (E 2 A) بمساحة ٢٣,٠٩ فدان

والمخصصة للجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية

من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى

بالحي السكنى السابع بالعاصمة 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات 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 كتاب السيد اللواء أ.ح.م. المدير العام بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ الموجه للسادة اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من اللجنة لشراء قطعة الأرض رقم (E2A) بالمنطقة السكنية (R7) بمساحة ٢٩٤٠٤٦,٢٤م^٢ تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٩ لقطعة الأرض رقم (R7-E2A) بالحى السكنى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة للسادة اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية لإقامة مشروع سكنى متكامل وبلغت المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ٢٩٦٩٩٦,١٥م^٢ بما يعادل ٢٣,٠٩ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٥ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والسادة / اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية لبيع قطعة الأرض رقم (R7-E2A) بمساحة ٢٣,٠٩ فدان بالحى السكنى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢١٩٠٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (R7-E2A) بمساحة ٢٣,٠٩ فدان بالحى السكنى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية مرفقا به :

التفويض بالمراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع .

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى +
كارت الوصف .

البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة
الإدارية للتنمية العمرانية .
اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .

التعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة
التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزارى الوارد بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة
من السادة اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة
الأرض رقم (E2A) بمساحة ٢٣,٠٩ فدان بما يعادل ٢٩٦٩٩٦,١٥ م^٢ ضمن المرحلة
الأولى بالحي السكنى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع
سكنى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٣٠/١١/٢٠٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (E2A) بمساحة ٢٣,٠٩ فدان
بما يعادل ٢٩٦٩٩٦,١٥ م^٢ (ستة وتسعون ألفاً وتسعمائة وستة وتسعون متراً مربعاً
و ١٠٠/١٥ من المتر المربع) المخصصة للجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية
ضمن المرحلة الأولى بالحي السكنى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع
سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة
المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٥/٧/٢٠٢١ ، والتي تعتبر
جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم اللجنة 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 اللجنة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم اللجنة 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 ٥ - تلتزم اللجنة بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ، وفى حالة الترخيص من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

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

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

مادة ٩ - تلتزم اللجنة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً فى العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل 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

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (E 2 A) بمساحة ٢٣,٠٩ فدان

بما يعادل ٢٩٦٩٩٦,١٥ م^٢ ضمن المرحلة الأولى

بالحي السكنى السابع (R7) بالعاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة للسادة اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩٦٩٩٦,١٥ م^٢ بما يعادل

٢٣,٠٩ فدان .

مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٤٢٠٧٣,٨٤ م^٢

بما يعادل ١٠,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ١١٢٢٩,٢٢ م^٢ بما يعادل ٢,٦٧ فدان

وتمثل نسبة (١١,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢٣٢٨٦,١٢٥ م^٢

بما يعادل ٥,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة ٣٨٧٧,٠١٣ م^٢

بما يعادل ٠,٩٢ فدان وتمثل نسبة (٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٦٥٢٩,٩٥٢ م^٢ بما يعادل ٣,٩٤ فدان

وتمثل نسبة (١٧,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٤٢٠٧٣,٨٤ م^٢ بما يعادل ١٠,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

النماذج المعمارية للمباني السكنية :

م	الاسم	FP مسطح الدور الأرضى (م ^٢)	التكرار	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	FP إجمالى مساحة الأدوار الأرضية (م ^٢)
١	A	٩٠٩,٢٨	١	١٠ دور (١٠ فدان) + ٧ دور مشتركة	٥٤	٥٤	٩٠٩,٢٨٠
٢	B	٨٣٠,٢٢٨	٣		٤٧	١٤١	٢٤٩٠,٦٨٤
٣	C	٨٢٠,٢٧٥	١		٤٧	٤٧	٨٢٠,٢٧٥
٤	D	٩٠١,٤٩٩	١		٥٤	٥٤	٩٠١,٤٩٩
٥	E	٩٩٤,٣٩٥	٢		٤٤	٨٨	١٩٨٨,٧٩
٦	F	١,٠٤٦,٠١٦	٢		٥٤	١٠٨	٢,٠٩٢,٠٣٢
٧	G	٩٨٩,٥٣٤	٢		٤٤	٨٨	١,٩٧٩,٠٦٨
٨	H	٨٢٩,٢٦٨	٤		٤٧	١٨٨	٣,٣١٧,٠٧٢
٩	I	٦٩١,٥٧٤	٤		٢٦	١٠٤	٢,٧٦٦,٢٩٦
١٠	J	٨٣٤,١١٦	٢		٤٧	٩٤	١,٦٦٨,٢٣٢
الإجمالى			٢٢			٩٦٦	١٨,٩٣٣,٢٢٨

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
لا تزيد الكثافة السكانية العامة للمشروع عن ١٨٠ فرداً / فدان - الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .

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 ، وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

يسمح بإقامة نور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

يسمح بإقامة مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى للدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م وفى جميع الأحوال يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى ويمكن أن تقل لتصل إلى (٦ م) فى حالة الواجهات الجانبية المصمتة ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ مترًا شاملة عروض الطرق والردود .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكوود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

ثانياً- الأراضي المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة لأراضي الخدمات ١١٢٢٩,٢٢م^٢ بما يعادل ٢,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالاتى :

رقم المبنى	الاستعمال	مساحة قطعة الأرض		الاشتراطات البنائية		ملاحظات
		متر مربع	فدان	عدد الأدوار	النسبة البنائية	
١	تجارى	٧٥٨٧,٤٢	١,٨٠٦	بدروم (جراج) + أرضى + دورين	٣٠%	الارتدادات م٦ من جميع الجهات وطبقاً لاشتراطات شركة العاصمة الإدارية وكارت الوصف السلم للشركة
٢	نادى اجتماعى	٣٥٥١,٨	٠,٨٤٥	بدروم (جراج) + أرضى + دور واحد متكرر	٢٠%	
٣	بوابات + شرف أمن	٩٠	٠,٠٢	أرضى فقط		عدد ١٠ غرف بمساحة ٢م ^٢ للغرفة الواحدة
الإجمالى		١١٢٢٩,٢٢	٢,٦٧			

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

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

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات لكل نشاط طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة الجهات المعنية .

بالتفويض عن المالك

الاسم/ محمد الإمام الإمام إبراهيم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- 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 للمبنى السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى الخدمية وفقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٦- تتولى اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 اللجنة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧ - تتولى اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- تتولى اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية 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 الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- تتولى اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

١٣- تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .

١٤- تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٥- الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٦- تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بوزارة الخارجية بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن المالك

الاسم/ محمد الإمام الإمام إبراهيم

