

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٦٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (P19-01) بمساحة ٢٥,٨٨ فدان
بما يعادل ١٠,٨٧٢٦,٤٥٨ م^٢ بمنطقة الحى المالى - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى
من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة للهيئة القومية للأنفاق من قبل شركة العاصمة الإدارية
للتنمية العمرانية لإقامة مشروع مختلط (متعدد الاستخدامات)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 وتجميع محمد بن زايد العمراني من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات
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 وتجميع
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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١ لقطعتي الأرض رقمي (CS21 - CS22)، من شركة العاصمة للتنمية العمرانية للهيئة القومية للأنفاق لإقامة
محطة مركزية للقطار الكهربائي والخدمات الخاصة به بمساحة كلية ٥٠,٢ فدان طبقاً لكرات الوصف الصادر من مكتب الاستشاري دار الهندسة بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٥،
وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٧ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ووزارة النقل ممثلة في الهيئة القومية للأنفاق على نقل ملكية
قطعتي (أرض من ضمنها قطعة الأرض الكائنة بجوار محطة الفنون والثقافة بمشروع القطار الكهربائي الخفيف (LRT)، بمساحة حوالي (٦,٢٢) فدان، بما
يعادل (١٩,١٦٢) م^٢، ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع خدمات وأنشطة استثمارية وساحات انتظار سيارات وطبقات للبندود
الواردة بالتعاقد،
وعلى كرات وصف محدث بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢١ من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بعد ضم قطعتي الأرض رقمي (CS21 - CS22)، لتصبح قطعة
واحدة رقم (P19-01) بغرض إقامة محطة تبادلية لصالح مشروع القطار الكهربائي الخفيف بمساحة كلية ١٠٤,٤٦ فدان،
وعلى كرات الوصف محدث بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٢ في ضوء عقد الاتفاق عاليه صدر كرات وصف محدث من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بعد تعديل
قطعة الأرض المشار إليها بعاليه لتصبح عدة ثلاث قطع أراضي بأرقام (P19-01)، (P19-02)، (P19-03)، بغرض إقامة محطة تبادلية ومشروع متعدد
الاستخدامات لصالح مشروع القطار الكهربائي الخفيف،
وعلى ملحق لمحضّر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٤ لثلاث قطع أراضي ومنها قطعة الأرض رقم (P19-01) محل الاعتماد للهيئة القومية للأنفاق بنشاط
متعدد الاستخدامات بمساحة كلية ٢٥,٨٨ فدان بما يعادل ١٠,٨٧٢٦,٤٥٨ م^٢ واعتبار يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٩/٥/٢١ هو تاريخ تسليم الهيئة القومية للأنفاق
لقطع الأراضي أكواد (P19-01)، (P19-02)، (P19-03)، وطبقاً لما ورد تفصيلاً بملحق محضر الاستلام،
وعلى خطاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤١٢٠١١ بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١١ متضمناً الإشارة إلى الطلب
المقدم من الهيئة القومية للأنفاق بطلب الموافقة على اعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (P19-01)، وبمرفق به ما يلي:-

- صورة من التعاقد وملحق محضر الاستلام وكارت الوصف لقطعة الأرض عاليه.
- البرنامج الزمني المعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.
- التفويض بالتوقيع على الشروط المالية المرفقة بالقرار الوزاري.
- اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه.
- وعلى الإدارة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٠٤١) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٥ .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / الهيئة القومية للانفاق باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (P19-01) بمساحة (٢٥,٨٨ فدان) بما يعادل (١٠٨٧٣٦,٤٥٨ م^٢) بمنطقة الحي المالي - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع مختلط (متعدد الاستخدامات). ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٥١٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح (أرضي بالعاصمة الإدارية الجديدة .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المحروض.

قـــــــــــــــــرر

مادة (١) : يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (P19-01) بمساحة (٢٥,٨٨ فدان) بما يعادل (١٠٨٧٣٦,٤٥٨ م^٢) بمنطقة الحي المالي - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للهيئة القومية للانفاق من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع مختلط (متعدد الاستخدامات)، وذلك طبقاً للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٧ واشترطات التخصيص ومحضر الاستلام وملحقه وكارت الوصف النهائي والمعتمد لقطعة الأرض محل هذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة له .

مادة (٢) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الاتفاق المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

- مادة (٤) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الجهاز المختص بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذا الإلتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٥) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق بتنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتنفيذ طبقا لعقد الاتفاق المبرم بينها وبين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمستندات المكملة والمتعلقة بهذا الشأن بما في ذلك البرنامج الزمني المعتمد للمشروع .
- مادة (٦) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (٧) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٨) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (٩) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٠) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١١) :** تلتزم الهيئة القومية للاتفاق باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٢) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

الشروط المرفقة

بإقرار الوزارى الصادر باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (P19-01) بمساحة (٢٥,٨٨ فدان) بما يعادل (١٠,٨٧٢٦,٤٥٨ م^٢) بمنطقة الحي المالى - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للهيئة القومية للأنفاق من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع مختلط (متعدد الاستخدامات) طبقاً لعقد الاتفاق المبرم مع شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٧

مساحة المشروع :-

• إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٠,٨٧٢٦,٤٥٨ م^٢) بما يعادل ٢٥,٨٨ فدان.

مكونات المشروع:-

- ١- إجمالى المسطحات البنائية بالدور الأرضي (F.P) ٢٦٠,٦٣ م^٢ بما يعادل ٦,٢٠ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٩٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٢- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥٥٤,٨٠,٤٥٨ م^٢ بما يعادل ١٣,٢١ فدان وتمثل نسبة ٥,١٠,٠٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١١٠,٥٢ م^٢ بما يعادل ٢,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١,١٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٦١,٣١ م^٢ بما يعادل ٣,٨٤ فدان وتمثل نسبة ١,٨٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

جدول المباني بالمشروع:-

إجمالى المسطحات البنائية بالدور الأرضي (F.P) ٢٦٠,٦٣ م^٢ بما يعادل ٦,٢٠ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٩٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع؛ وبياناتها طبقاً للجدول التالي:

رقم المبنى	النشاط	مسطح الدور الأرضي (م ^٢) F.P	عدد الأدوار	إجمالى مسطح المباني (م ^٢) B.U.A
A	الفندق	٧٠٠١	٢ بدروم + أرضي + ٢٠ دور	٤٣٠١٧
B1	إداري تجاري	٥٩١٩	٢ بدروم + أرضي + ٢٠ دور	٥٦١٤٣
B2	إداري تجاري	١٣٠٥	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٥٦٨٦
C	سكني فندقي تجاري	٥٩١٩	٢ بدروم + أرضي + ٢٠ دور	٥٧٦١٣
D	إداري تجاري	٥٩١٩	٢ بدروم + أرضي + ٢٠ دور	٥٦١٤٣
	الإجمالى	٢٦٠,٦٣		٢١٨٦٠,٢

الاشتراطات البنائية للمشروع :

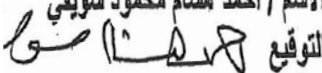
- يعتبر كارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الإدارية بجميع اشتراطاته جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- النسبة البنائية المسموح بها للمشروع لا تتجاوز (٣٠ ٪) من مساحة المشروع.
- إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع (B.U.A) لا تتجاوز ٢٧٠,٧٢٨,٨٨ م^٢.
- الحد الأقصى لمعامل الاشغال (F.A.R) لا يتجاوز ٢,٤٩.
- الالتزام بالردود المرفقة في كارت وصف قطعة الأرض.
- يسمح بتطبيق نظرية الهجوم على المشروع على أن يكون (حجم المباني ثابت B.U.A)
- الارتفاع الأقصى من سطح الأرض ٨٠ متر طبقاً لكارت الوصف الصادر من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.
- الالتزام باشتراطات الدفاع المدني وجهات الاختصاص لجميع الأنشطة بالمشروع.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بين حد المباني والخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية.
- يسمح بتنفيذ غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠ ٪ (١٠ ٪ مغليق + ١٠ ٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضي على أن تستقل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (إبر - سلام - غرف مصاعد - اغشية التكييفات) وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- يتم الالتزام بقيد الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- عدم تخطى الحد الأقصى لكامل ارتفاع المبنى شاملاً غرف السطح عن لوحة ارتفاعات العاصمة الإدارية المعتمدة من الطيران المدني.

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع ٤٨ متر من مستوى سطح البحر ويسمح بإقامة دور بدورم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقرره 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: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية وتكون كخدمات للمبنى على ألا تزيد عن ٢٠% (١٠% معلق + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضي على أن تستغل فى الأنشطة المصرح بها فى غرف خدمات الأسطح (آبار - سلام - غرف مصاعد - اغطية التكيفات) وطبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر فى هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- ٥- تتولى " الهيئة القومية للأبناق " على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- ٦- تتولى الهيئة القومية للأبناق على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإجارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٧- تتولى الهيئة القومية للأبناق على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٨- تلتزم الهيئة القومية للأبناق بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ٩- تلتزم الهيئة القومية للأبناق باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١٠- تتولى الهيئة القومية للأبناق على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٥ - ٦ - ٧).
- ١١- تلتزم الهيئة القومية للأبناق بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض.
- ١٢- تلتزم الهيئة القومية للأبناق بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ.
- ١٣- تلتزم الهيئة القومية للأبناق بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.

- ١٤- يجب توفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
 ١٥- تلتزم الهيئة القومية للأنفاق بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
 ١٦- تلتزم الهيئة القومية للأنفاق باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة.

طرف ثاني

بالتفويض عن المالك
 الاسم / أحمد هشام محمود سويفي
 التوقيع 
 الرقم القومي : ٢٩٦٠١١٣٠١٠٢٧٥٤

طرف أول

نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط والمشروعات
 م / 
 " أحمد محمد موسى "

