

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٧٦٥ لسنة ٢٠٢٥

٢٠٢٥/٧/٢

باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (P19-01) بمساحة ٤٨٨٢٥ فدان

بما يعادل ٤٥٨ م٢٠٠٨٧٢٦ م٢٠٠٨٧٢٦، بم منطقة الحى المائى - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة للهيئة القومية للاتفاق 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 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وlawhata التمهيدية.

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٣٠١٧) لسنة ٢٠١٧ وlawhata التمهيدية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٦ باعتباره أراضي العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمارى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار الوزارى رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وlawhata التمهيدية.

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٠ والمتضمن بمادته الأولى اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمركز الإداري الجديد للمال والأعمال وتحسنج

الشيخ محمد بن زايد العمارى (العاصمة الإدارية).

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية لمناطق الاستثمارية العمرانية

ومنطقة الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة.

وعلى محضر التسلیم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١ لقطعة الأرض رقمي (CS21 - CS22) من شركة العاصمة للتنمية العمرانية للهيئة القومية للاتفاق لإقامة

محطة مركبة للقطار الكهربائي والخدمات الخاصة به بمساحة كيلو ٥٠,٢ فدان طبقاً لكرات الوصف الصادر من مكتب الاستشاري دار الهندسة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١.

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٧ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ووزارة النقل ممثلة في الهيئة القومية للاتفاق على نقل ملكية

قطعة ارض من ضمنها قطعة الأرض الكائنة بجوار محطة الفنون والتلفزيون بمشروع القطار الكهربائي الخفيف (LRT) (بمساحة حوالي ٤٦,٢٢ فدان) بما

يعادل ٤٦٢ م٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع خدمات وانشطة استثمارية وساحات انتظار سيارات وطبقاً للشروط

الواردة بالتعاقد.

وعلى كارت وصف بمحدث بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢١ من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بعد ضم قطعة الأرض رقمي (CS21 - CS22) تصبح قطعة

واحدة رقم (P19-01) بغير إقامة محطة تبادلية لصالح مشروع القطار الكهربائي الخفيف بمساحة كيلو ٤٦,٢٢ فدان.

وعلى كارت الوصف بمحدث بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢ في ضوء عقد الاتفاق عليه صدر كارت وصف بمحدث من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بعد تعديل

قطعة الأرض المشار إليها بعاليه لتصبح عده ثلاثة قطع اراضي برقم (P19-01)-(P19-02)-(P19-03) بغير إقامة محطة تبادلية ومشروع متعدد

الاستخدامات صالح مشروع القطار الكهربائي الخفيف.

وعلى ملحق لمحضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٤ لثلاث قطع اراضي ومنها قطعة الأرض رقم (P19-01) محل الاعتماد للهيئة القومية للاتفاق بشناس

متعدد الاستخدامات بمساحة كيلو ٤٦,٢٢ فدان بما يعادل ٤٥٨ م٢٠٠٨٧٢٦,٤٥٨ م٢٠٠٨٧٢٦، واعتبار يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٩/٥/٢١ هو تاريخ تسليم الهيئة القومية للاتفاق

قطعة الأرض رقمي (P19-02)-(P19-03) وبطريقاً ملحقاً بمحدث محضر الاستلام.

وعلى خطاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤١٢٠٤١ بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١١ متضمناً الاشارة الى الطلب

المقدم من الهيئة القومية للاتفاق بطلب الموافقة على اعتماد التصميم العمارى لقطعة الأرض رقم (P19-01) ويرفق به ما يلي:-

- ٠ صورة من التعاقد وملحق محضر الاستلام وكارت الوصف لقطعة الأرض غالبة.
- ٠ البرنامج الزمني المعتدلة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.
- ٠ التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري.
- ٠ اللوائح النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض غالبة.

- وعلى الأفادة بسند قيمة المصروف الإدارية المستحقة تغير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٠٤١).

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٥.

- وعلى الأفادة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقيدة من السادة / الهيئة القومية للانفاق باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض (رقم P19-01) بمساحة ٢٥,٨٨ فدان بما يعادل (٢٠٨٧٢٦,٤٨) م٢ بمنطقة الحي المالي - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والشخصية من قبل شركة العاصمة الإدارية الجديدة والشخصية من قبل شرطة العمارنة لإقامة مشروع مخطط متعدد الاستخدامات . ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكرامة شروط طرح اراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة .

- وعلى مذكرة السيد المهنئين / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٠ الممتحنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض (رقم P19-01) بمساحة ٢٥,٨٨ فدان بما يعادل (٢٠٨٧٢٦,٤٨) م٢ بمنطقة الحي المالي - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والشخصية للهيئة القومية للانفاق من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع مخطط (متعدد الاستخدامات)، وذلك بطبقاً للاشتراطات والمخطط والحدود الموضوعة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٧ وشروط التخصيص ومحضر الاستلام وملحقة وكارت الوصف النهائي والمعتمد لقطعة الأرض محل هذا القرار، والتي تعتبر جديعاً مكملة له .

مادة (٢) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بعدم عرض وحدات المشروع للجزء (أ) أو (ب) أو (ج) من المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المنقحة في هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق لعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة بحالة 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 الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة

الدفع .

- مادّة (٤) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لـ«أعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها» والبرنامج الزمني المعتمد لدرستها واعتمادها من الجهاز المختص بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادّة (٥) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بتقديم المشروع خلال المدة المحددة للتنفيذ عقب لعقد الاتفاق المبرم بينها وبين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمستندات المكملة والمتعلقة بهذا الشأن بما في ذلك البرنامج الزمني المعتمد للمشروع.
- مادّة (٦) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستدات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها.
- مادّة (٧) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بتقديم المشروع على المساحة الواردة بمادّة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بمادّة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادّة (٨) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادّة (٩) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادّة (١٠) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والقواعد المصرية للإجراءات وتعديلاته.
- مادّة (١١) : تلتزم الهيئة القومية للانفاق باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادّة (١٢) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، وي العمل به من اليوم التالي لناريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (٢١٩-٥١) بمساحة (٢٥,٨٨ فدان) بما يعادل (٤٥٨ م٢) بمنطقة الحي المالي - شرق مدينة الفنون والثقافة بالمرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للوحدة القومية للاتفاق من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع مختلط (متعدد الاستخدامات) طبقاً لعقد الاتفاق البرم مع شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٧/٣/٢٤٠

محتوى المشروع :-

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٤٥٨ م٢) بما يعادل (٢٥,٨٨ فدان).

مكونات المشروع :-

- ١- إجمالي المسطحات البنائية بالدور الأرضي (F.P) ٦٣٠ م٢ بما يعادل ٦,٢٠ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٩٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤٥٨ م٢ بما يعادل ١٣,٢١ فدان وتمثل نسبة ٥١,٠٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٠٥٢ م٢ بما يعادل ٢,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٠,١٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٦١٣١ م٢ بما يعادل ٣,٨٤ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

جدول المباني بالمشروع :-

اجمالي المسطحات البنائية بالدور الأرضي (F.P) ٦٣٠ م٢ بما يعادل ٦,٢٠ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٩٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وبيانها طبقاً للجدول التالي:

رقم المبني	النشاط	مسطح الدور الأرضي (M²)	عدد الدور	اجمالي مسطح المبني (M²)
		(F.P)		(B.U.A)
A	الفندق	٧٠٠١	٢ بدور + أرضي + ٢٠ دور	٤٣٠١٧
B1	إداري تجاري	٥٩١٩	٢ بدور + أرضي + ٢٠ دور	٥٦١٤٣
B2	إداري تجاري	١٣٠٥	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٥٦٨٦
C	سكنى فندقي تجاري	٥٩١٩	٢ بدور + أرضي + ٢٠ دور	٥٧٦١٣
D	إداري تجاري	٥٩١٩	٢ بدور + أرضي + ٢٠ دور	٥٦١٤٣
الإجمالي		٢٦٠٦٣		٢١٨٦٠٢

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.

-اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع (B.U.A) لا تتجاوز ٢٧٧٠٢٨,٨٨ م٢

-حد الأقصى لمعامل الاشغال (F.A.R) لا يتجاوز ٢,٤٩.

-الالتزام بالرذود المرفقة في كارت وصف قطعة الأرض.

-يسمح بتطبيق نظرية الحجوم على المشروع على أن يكون (حجم المبني ثابت B.U.A)

-الارتفاع الأقصى من سطح الأرض ٨٠ متر طبقاً لкар特 الوصف الصادر من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.

-الالتزام باشتراطات الدفع المبني وجهات الاختصاصات الجميع الأنشطة بالمشروع.

-يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بين حد المبني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية.

-يسمح بتقفيذ غرف مراقبة للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠ % (١٠ % مطبق + ١٠ % مظللات) من

مسطح الدور الأرضي على أن تستغل في الانشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (ابار - سلام - غرف مصاعد

-اغطية التثبيفات...). وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتنظيم والمشروعات الصادر في هذاخصوص وبما لا يتجاوز

قيد الارتفاع المسموح به.

-يتم الالتزام بقيد الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.

-عد تخطي الحد الأقصى لارتفاع المبني شاملاً غرف السطح عن لوحة ارتفاعات العاصمة الإدارية المعتمدة من الطيران المدني.

الاشتراطات العامة

١. يبلغ اقصى ارتفاع للمشروع ٤٤ متر من مستوى سطح البحر ويسمح بإقامة دور بدور يتنفس بالأشطة المصرية بها "جراجات" و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة.
٢. لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصص لها ولا يسمح بالأشطة الملوثة للبيئة.
٣. لا يجوز إقامة أي منشآت في مناطق الرزود.
٤. مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي يبني أسطيع البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية وتكون خدمات للبنى على الأزيد عن ٢٠٪ (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضي على أن تستند في الأشطة المصرية بها في غرف خدمات الأسطح (آبار - سلام - غرف مصاعد - غطية التكييفات....) وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتنظيم والمشروعات الصادر في هذاخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
٥. تتولى "الهيئة القومية للأنفاق" على نفقها 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 أنه يتم تحديد المقتنات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً لقواعد المعمول بها بالهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة أنواعها.
٦. تتولى الهيئة القومية للأنفاق على نفقها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصدة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه.
٧. تتولى الهيئة القومية للأنفاق على نفقها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
٨. تلتزم الهيئة القومية للأنفاق بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المعتمدة من الشركة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
٩. تلتزم الهيئة القومية للأنفاق باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
١٠. تتولى الهيئة القومية للأنفاق على نفقها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٦ - ٧).
١١. تلتزم الهيئة القومية للأنفاق بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض.
١٢. تلتزم الهيئة القومية للأنفاق بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ.
١٣. تلتزم الهيئة القومية للأنفاق بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.

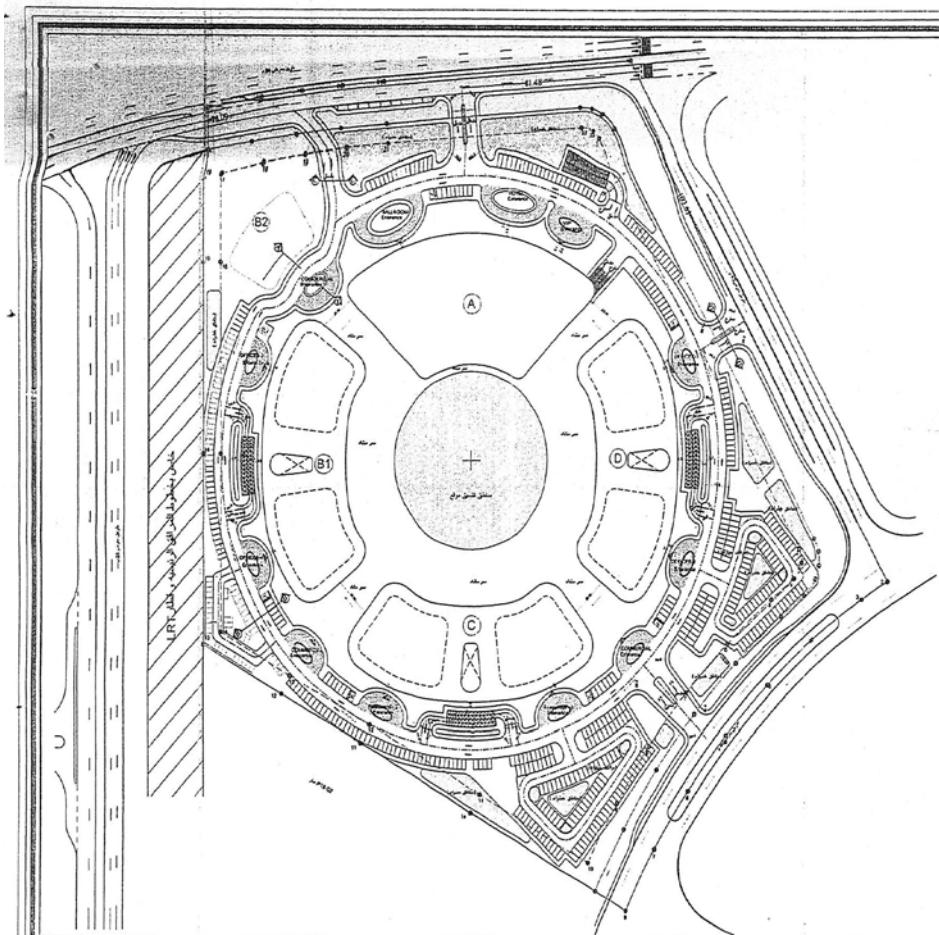
- ٤- يجب توفير موافق إنتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ٥- نلتزم الهيئة القومية للأتفاق بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- ٦- نلتزم الهيئة القومية للأتفاق باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة.

طرف ثالث

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

طرف أول 

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



بيانات

١- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٣٠٠ متر مربع
٢- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٦٠٠ متر مربع
٣- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٩٠٠ متر مربع
٤- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ١٢٠٠ متر مربع
٥- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ١٥٠٠ متر مربع
٦- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ١٨٠٠ متر مربع
٧- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٢١٠٠ متر مربع
٨- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٢٤٠٠ متر مربع
٩- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٣٠٠٠ متر مربع
١٠- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٣٦٠٠ متر مربع
١١- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٤٢٠٠ متر مربع
١٢- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٤٨٠٠ متر مربع
١٣- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٥٤٠٠ متر مربع
١٤- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٦٠٠٠ متر مربع
١٥- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٦٦٠٠ متر مربع
١٦- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٧٢٠٠ متر مربع
١٧- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٧٨٠٠ متر مربع
١٨- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٨٤٠٠ متر مربع
١٩- يتم إنشاء قاعة للمعرض تحت الأرض بمساحة ٩٠٠٠ متر مربع

وزير دولة للآثار والمتاحف
أحمد حسني

وزير دولة للآثار والمتاحف
أحمد حسني

