

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٦ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-A1) بمساحة ٦٥,١٨ فدان

بما يعادل ٢م٢٧٣٨١٠,٠٧ بالحى الثامن R8 ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة

لشركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري (ش.م.م)

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية (ش.م.م)

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات 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 للمجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار اراضي العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملزمة لمناطق المخططات التوسيلية بالمدين والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمانته الاولي اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمركز الاداري الجديد للمال والاعمال وتجوع

الشيخ محمد بن زايد العمرانى (العاصمة الإدارية).

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التوسيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية

ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة .

وعلى لخطار شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري لش.م.م بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٨ بتخصيص قطعة الارض رقم A1 بالحى السكنى R8 بنشاط "سكنى

عمرانى متكامل" بمساحة تقريبية (٢٧٣٣١٢,٢٣ م٢) تحت العجز والزيادة وكما ورد لتصيل بالاشطار.

وعلى محضر التسليم لتحرز بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٠ لقطعة الارض رقم (R8-A1) بمساحة كلية (٢م٢٧٣٨١٠,٠٧) بما يعادل ٦٥,١٨ فدان طبقاً لكرات الوصف

الصادر من شركة العاصمة للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٤ .

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والسادة / شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري

لش.م.م لقطعة الارض رقم (R8-A1) بمساحة (٢م٢٧٣٨١٠,٠٧) بما يعادل ٦٥,١٨ فدان بمنطقة الحى السكنى R8 بالمرحلة الاولى من العاصمة الإدارية

الجديدة لإقامة مشروع " سكنى عمرانى متكامل " وطبقاً لبيود الواردة بالتعاقد .

وعلى كتاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢١٩٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٨ وتتضمن الاشارة

الى الطلب المقدم من شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري (ش.م.م) بطلب الموافقة على اعتماد المخطط العام لقطعة الارض ومرقفاً به بعض المستندات

اللازمة لاستصدار هذا القرار .

وعلى اإفادة بسماد الشركة المحصن لها قطعة الارض ليمسة المساريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار هذا القرار الوارده إلى قطاع

التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦١٢٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠ .

وعلى كتاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٨٣٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٩ وتتضمن الاشارة

الى الطلب المقدم من شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري (ش.م.م) بطلب الموافقة على اعتماد المخطط العام لقطعة الارض ومرقفاً به اللوحات

التفصيلية المعتمدة للمشروع عاليه .

وعلى التصدقات المقدمة من الشركة المحصن لها لقطعة الارض الصادر لها القرار .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعميلة للخدمات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الجديدة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-A1) بمساحة (٦٥,١٨ فدان) بما يعادل (٢٧٣٨١٠٠٧ م^٢) بالحي الثامن R8 ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة لشركة ماستر بيلدر جزوب للتطوير العقاري (ش.م.م).
ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

" تفسير "

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-A1) بمساحة (٦٥,١٨ فدان) بما يعادل (٢٧٣٨١٠٠٧ م^٢) بالحي الثامن R8 ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة لشركة ماستر بيلدر جزوب للتطوير العقاري (ش.م.م) ، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦ واشتراطات التخصيص ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للوقوع والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الاتضاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والبلدية المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من جهاز المدينة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ ، وفي حالة الإخلال بهذا الإلتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٥) :** تفر الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بعرفة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية واتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد باقى قيمة المصاريف الإدارية وكافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .

مادة (٧): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاستراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٨): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (٩): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٠): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١١): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المبين به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٢): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بقرار الوزارى المرقى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (A1 - RA) بمساحة (٢٧٣٨١٠,٠٧ م^٢) بما يعادل (٦٥,١٨ فدان) بالصي الثاني RA ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسكناء شركة ماستر بلانر جروب للتطوير العمرانى (ش.ج.م) والوكالة بالعاصمة الإدارية الجديدة من قبل شركة العاصمة الإدارية والتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى عملاق متكامل

مساحة المشروع:

- إجمالى مساحة المشروع ٢٧٣٨١٠,٠٧ م^٢ أى ما يعادل ٦٥,١٨ فدان .

مكونات المشروع:

• الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٢٣٣٥١,٤٠ م^٢ أى ما يعادل ٢٩,٢٧ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٠٥% من إجمالى مساحة المشروع.

• الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٢٧٧٢,٠١ م^٢ أى ما يعادل ٥,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٨,٣٢% من إجمالى مساحة المشروع.

• الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٥٨٣٩٦,٩٦ م^٢ أى ما يعادل ١٣,٩٠ فدان وتمثل نسبة ٢١,٣٣% من إجمالى مساحة المشروع.

• الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٣٢٣٩,٨٢ م^٢ أى ما يعادل ٥,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٨,٤٩% من إجمالى مساحة المشروع.

• الأراضى المخصصة لتطرق الخارجية بمساحة ٤٦٠٤٩,٨٨ م^٢ أى ما يعادل ١٠,٩٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٨٢% من إجمالى مساحة المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة لأراضى الإسكان

• الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٢٣٣٥١,٤٠ م^٢ أى ما يعادل ٢٩,٢٧ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٠٥% من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول الآتى :-

١- قطع أراضى القيلات

ملاحظة	رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	نوع المواجه	عدد الشوارع	عدد الوحدات بالموقع	النسبة المئوية للقطعة ٣٤,٢٤%	مساحة الدور الأرضى ف.م	ملاحظات
	CC-8A2	435.68	ش.م	1	1		182.27	
	CC-8A3	472.24	ش.م	1	1		188.90	
	CC-8A4	498.88	ش.م	1	1		199.34	
	CC-8A5	341.35	ش.م	1	1		139.62	
	CC-8A6	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A7A	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A7B	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A7C	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A7D	338.07	ش.م	1	1		134.43	
	CC-8A8A	278.19	ش.م	1	1		110.48	
	CC-8A8B	278.89	ش.م	1	1		111.56	
	CC-8A8C	292.94	ش.م	1	1		117.18	
	CC-8A8D	337.72	ش.م	1	1		135.08	
	CC-8A8E	338.00	ش.م	1	1		135.20	
	CC-8A9C	338.00	ش.م	1	1		135.20	
	CC-8A10A	338.00	ش.م	1	1		135.20	
	CC-8A10B	361.76	ش.م	1	1		144.70	
	CC-8A10C	430.63	ش.م	1	1		172.26	
	CC-8A11	474.69	ش.م	1	1		189.88	
	CC-8A12A	453.12	ش.م	1	1		181.35	
	CC-8A12B	379.80	ش.م	1	1		151.92	
	CC-8A13	413.23	ش.م	1	1		166.08	
	CC-8A16	448.33	ش.م	1	1		178.83	
	CC-8A21	463.46	ش.م	1	1		185.38	
	CC-8A22	378.09	ش.م	1	1		149.64	شوارع القيلات
	CC-8A23	378.53	ش.م	1	1		152.41	شوارع القيلات
	CC-8A24	361.26	ش.م	1	1		144.50	شوارع القيلات
	CC-8A25	361.26	ش.م	1	1		144.50	شوارع القيلات
	CC-8A28	354.74	ش.م	1	1		141.80	شوارع القيلات
	CC-8A27A	285.30	ش.م	1	1		118.12	
	CC-8A27B	285.81	ش.م	1	1		114.38	
	CC-8A27C	285.81	ش.م	1	1		114.38	
	CC-8A27D	285.81	ش.م	1	1		114.38	
	CC-8A28A	289.64	ش.م	1	1		115.86	
	CC-8A28B	271.79	ش.م	1	1		108.72	
	CC-8A28C	248.85	ش.م	1	1		115.58	
	CC-8A28D	337.48	ش.م	1	1		134.99	
	CC-8A29C	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A29C	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A29D	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A30	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A31	338.00	ش.م	1	1		133.20	
	CC-8A32	432.52	ش.م	1	1		178.05	
	CC-8A33	373.02	ش.م	1	1		149.23	
	CC-8A34	373.70	ش.م	1	1		148.48	
	CC-8A35	373.45	ش.م	1	1		149.38	
	CC-8A36	372.82	ش.م	1	1		149.17	
	CC-8A37	372.38	ش.م	1	1		148.95	
	CC-8A38	372.48	ش.م	1	1		150.19	
	CC-8A39	306.43	ش.م	1	1		121.77	
	CC-PA18	302.17	ش.م	1	1		350.87	
	CC-PA19	850.96	ش.م	1	1		340.38	
	CC-PA20	850.73	ش.م	1	1		340.29	
	الإجمالي	21023.68		53			8410.27	

٧ الوقائع المصرية - العدد ١٢٨ (تابع) في ١٥ يونية سنة ٢٠٢٦

٢- قطع أراضي التملك المسكنة								
ملاحظة	رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	نوع الترميم المعماري	عدد الدور والارتفاع	عدد الوحدات بالتموج	النسبة البدائية للقطعة F.P. %	مسطح الدور الأرضي F.P.	ملاحظات
لا يوجد سور في الضلع الغربي	SS-TC1	1135.00	تموج سكني TC2	أرضي، أول + دور ثاني بأسف 85% من الدور الأرضي	6	45%	510.75	
	SS-TC2	1136.53	تموج سكني TC2		6		511.44	
	SS-TC3	1136.53	تموج سكني TC2		6		511.44	
	SS-TC4	1136.53	تموج سكني TC2		6		511.44	
	SS-TM6	812.16	تموج سكني TC1		4		365.47	
	SS-TM7	924.89	تموج سكني TM1		4		295.99	
	SS-TM8	924.89	تموج سكني TM2		6		416.20	
	SS-TM9	924.89	تموج سكني TM2		6		416.20	
	SS-TM10	656.44	تموج سكني TM1		6		255.40	
	DO-TS1	795.72	تموج سكني TS2		أرضي، أول + دور ثاني بأسف 85% من الدور الأرضي		6	45%
DO-TS2	795.58	تموج سكني TS2	6	358.07				
DO-TS3	795.58	تموج سكني TS2	6	358.01				
DO-TS4	795.58	تموج سكني TS2	6	358.01				
DO-TS5	795.58	تموج سكني TS2	6	358.01				
DO-TS6	793.91	تموج سكني TS2	6	357.26				
DO-TS7	786.29	تموج سكني TS2	6	353.83				
DO-TS8	571.83	تموج سكني TS1	4	257.32				
DO-TS9	569.07	تموج سكني TS1	4	256.08				
DO-TS10	783.28	تموج سكني TS2	6	352.48				
DO-TS11	778.46	تموج سكني TS2	6	350.31				
AR-TM5	924.83	تموج سكني TM2	أرضي، أول + دور ثاني بأسف 85% من الدور الأرضي	6	45%	418.17		
AR-TM6	925.32	تموج سكني TM2		6		416.39		
AR-TM7	925.32	تموج سكني TM2		6		418.17		
AR-TM8	685.35	تموج سكني TM1		4		308.41		
AR-TM9	718.02	تموج سكني TM1		4		323.11		
AR-TM10	771.51	تموج سكني TM1		4		347.18		
AR-TM11	772.62	تموج سكني TM1		4		347.68		
AR-TM12	792.72	تموج سكني TM1		4		356.72		
AR-TM13	1081.18	تموج سكني TM2		6		486.53		
AR-TM14	817.79	تموج سكني TM1		4		368.01		
AR-TM15	817.79	تموج سكني TM1	4	368.01				
AR-TM16	827.37	تموج سكني TM1	4	372.32				
AR-TC17	947.92	تموج سكني TC1	4	426.56				
AR-TC18	885.08	تموج سكني TC1	4	394.29				
AR-TC19	832.83	تموج سكني TC1	أرضي، أول + دور ثاني بأسف 85% من الدور الأرضي	4	45%	374.77	لا يوجد سور في الضلع الغربي	
AR-TC20	1160.83	تموج سكني TC2		6		522.37		
AR-TC21	1164.56	تموج سكني TC2		6		524.05		
AR-TC22	1204.82	تموج سكني TC2		6		542.17		
AR-TC23	875.36	تموج سكني TC1		4		393.91		
AR-TC24	849.84	تموج سكني TC1		4		382.43		
AR-TC25	1272.65	تموج سكني TC2		6		572.69		
AR-TC26	842.05	تموج سكني TC1		4		378.92		
AR-TC27	805.74	تموج سكني TC1		4		362.58		
AR-TC28	811.94	تموج سكني TC1		4		365.37		
AR-TC29	1,421.60	تموج سكني TC2	6	549.72				
AR-TM30	713.01	تموج سكني TM1	4	320.85				
AR-TM31	762.82	تموج سكني TM1	4	343.27				
AR-TM32	941.21	تموج سكني TM2	6	423.54				
AR-TM33	924.88	تموج سكني TM2	6	416.20				
AR-TM34	661.19	تموج سكني TM1	4	297.54				
AR-TM35	922.85	تموج سكني TM2	6	415.28				
CC-TC1	1243.40	تموج سكني TC2	أرضي، أول + دور ثاني بأسف 85% من الدور الأرضي	6	286	559.53		
CC-TC13	848.43	تموج سكني TC1		4		381.79		
CC-TC14	1214.49	تموج سكني TC2		6		546.52		
CC-TC39	1237.37	تموج سكني TC2		6		556.82		
الإجمالي	50109.08					22549.09		

٣- العمارات

اسم النوع	مسطح الدور الأرضي F.P.	عدد الدور / ارتفاع	إجمالي مسطح الدور الأرضي F.P.	عدد الوحدات	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	ملاحظات
APP 01	1871.73		3743.45	108.00	2.00	216	
APP 02	1735.24		3470.49	108.00	2.00	216	
APP 03	1163.11		2326.22	72.00	2.00	144	
APP 04	1132.40		1132.40	72.00	1.00	72	
APP 05	1218.75		3656.24	81.00	3.00	243	
APP 06	1228.40		1228.40	72.00	1.00	72	
إجمالي شاح مسارات (رضي ٤٠ دور)			15558.20			963	
اسم النوع	مسطح الدور الأرضي F.P.	عدد الدور / ارتفاع	إجمالي مسطح الدور الأرضي F.P.	عدد الوحدات	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	ملاحظات
GV/SV	700.80		4204.78	18.00	6.00	108	الوحدات البنائية ممتدة
GV/SV2	700.80		2102.39	24.00	3.00	72	
GV/SV3	931.32		931.32	24.00	1.00	24	الوحدات البنائية بها قطع
GV/SV4	700.80		700.80	18.00	1.00	18	الوحدات البنائية بها قطع
إجمالي شاح مسارات (رضي ٤٠ دور)			7939.29			222	
إجمالي شاح مسارات الكلي			23497.49			1185	

الإشتراطات البنائية العامة للمشروع :

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.
- الصفر المعماري لا بد أن يتناسب مع الشوارع المحيطة ولا يزيد عن ١٢٠ سم أعلى من منتصف الشارع الأماسي.
- توفير منحلين على الأقل لقطعة الأرض على ضلعين مختلفين.
- توفير مسارات مناسبة وأمنة للمشاة والدراجات مبروطة بتلك التي في الطرق الخارجية والدراجات وأماكن الانتظار للدراجات.
- الالتزام بالردود المرفقة في خريطة قطعة الأرض.
- استغلال السطح لتثبيت الخلايا الشمسية بالإضافة لغرف الخدمات.
- الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته وإشتراطات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.

إشتراطات مناطق الإسكان :

- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠ % من مساحة الأرض .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي في العمارات عن (٤٥ %) من أراضي الإسكان .
- طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢٠٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢١ بالموافقة على تعديل الإشتراطات التخطيطية بالحي السكني السابع (RA) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمتمثلة فيما يلي:-
- ارتفاع العمارات (الأرضي + ٨ متكرر) بحيث تكون العمارات داخل المشروع فقط ولا تقع على الواجهات الخارجية للمشروع بما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها طبقاً لوزارة الطيران المدني .
- أعلى منسوب تصل إليه العمارات (٢٦١+) مقاساً من سطح البحر ويحد أقصى (٣٠ م) من منسوب سطح الأرض في حالة (أرضي + ٨ ادوار متكررة) و١٧م في حالة (أرضي + ٤ ادوار متكررة) .
- الكثافة السكانية الاجمالية للحي السكني الفاخر ٢٠٠ شخص / فدان .
- في حالة عدم سماحية ارتفاع قطع الأراضي بإضافة دور بالعمارات فبانه يمكن زيادة دور اداري في المباني الخدمية لتصبح أرضي + ٣ ادوار علوية بدلاً من دورين.

- يتم ترك زود حول مباني العمارات لكل مبني من جميع الجهات وبما لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبني وبحد ادنى ٨م وفي حالة الواجهات المفتوحة يتم ترك مسافة ١٢م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
- يسمح بإقامة غرف للمساح تستخدم كخدمات للمبني وبمساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥% من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- يسمح بعمل بدرومات اسفل المباني يستقل كجراجات فقط دون ادنى مسئولية على شركة العاصمة الإدارية لتوصيل المرافق لادوار البدروم مع إمكانية تنفيذ البدرومات حتى حدود الملكية (٢م من حد السور - ٥م من واجهه الطريق الرئيسي) يكامل عسق البدرومات ويكامل طول الواجهه وذلك لزوم اعصال سندا جوانب الحفر وتنفيذ غرف الربط الخاصة بالمرافق ويعمق ١٥م كحد أقصى داخل حدود الملكية وذلك بغرض توفير أماكن للانتظار للسيارات المطلوبة وفقاً للمعايير المحددة بالكود المصري لتصميم الجراجات وتعديلاته وتوفير غرف الخدمات الميكانيكية والكهربائية للمشروع وبعض الفراغات التخزينية وفقاً لدراسة متطلبات المبني وغير مسموح باستخدام تلك الفراغات في اي استخدامات اخرى ذات صبغة تجارية او غير تجارية .
- في حالة طلب مسطحات إضافية بالبدرومات وذلك بغرض توفير عدد أماكن انتظار سيارات إضافية عن العدد المحدد للمشروع طبقاً للمعايير بالكود المصري لتصميم الجراجات يلزم اخذ موافقة كتابية من شركة العاصمة الإدارية وبعد سداد القيمة المالية عن المسطحات الزائدة طبقاً للوائح شركة العاصمة الإدارية المعمول بها في هذا الشأن .
- الاسوار تكون على حدود الملكية ولا يزيد ارتفاع المباني المصنعة منها عن ١م ولا يزيد ارتفاع السور الكلي عن ٣م على ان يسمح بعبور سيارات الإسعاف والاطفاء .
- الالتزام بعدم إقامة أي فتحات او منشآت او منحدرات للدخول والخروج للبدروم أو للمبني في مناطق الردود ويجب ان يكون السلم الصاعد الى أرضية الدور الأرضي بداخل البصمة البنائية ومن مكونات سقف البدروم .
- لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ٨٠ فرد / فدان .

الاشتراطات البنائية للفيلات:-

- المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) :-
- أ- لا تزيد عن ٤٠% من مساحة قطعة الأرض في حالة الفيلات المنفصلة.
- ب- لا تزيد عن ٤٥% من مساحة الفيلات (التوين-التاون-الكوارتر) .
- أقصى ارتفاع (أرضي + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع.
- يسمح بعمل غرف سطح بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضي تخصص كغرف خدمات للمبني بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن الأمامي ٤م - الجانبي ٣م - الخلفي ٦م ..
- الارتدادات داخل حدود قطع الأراضي الفيلات للنموذج ذو الردود من جانب واحد : الأمامي ٤م - الجانبي ٤م من جانب واحد - الخلفي ٦م بنسبة بنائية ٣٥% طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ١٢ لشهر فبراير لسنة ٢٠١٥ بحضور اجتماع رقم ٩ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ ويسمح بزيادة النسبة إلى ٤٠% طبقاً لنظرية الهجوم.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً الكود المصري للجراجات وتعديلاته.

الاشتراطات البنائية للنموذج السكني :-

- بالنسبة للنموذج السكني لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥% من مساحتها .
- أقصى ارتفاع (أرضي + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من قبل وزارة الدفاع.
- الارتدادات بالنموذج السكني داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن الأمامي ٤م - الجانبي ٣م - الخلفي ٦م .
- يسمح بعمل غرف سطح بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضي تخصص كغرف خدمات للمبني بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً الكود المصري للجراجات وتعديلاته.

ثانياً: المساحة المخصصة لمناطق الخدمات:-

- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٢٧٧٢,٠١ م^٢ أى ما يعادل ٥,٤٢ هـ فدان وتمثل نسبة ٨,٢٢٪ من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي :-

ملاحظات	الارتفاع	النسبة البنائية	مساحة الأرض الإقراضية		المسطح المبنى بالدور الأرضي (P.P)	النشاط	الارض خدمات
			فدان	م ²			
	ارض	30%	0.08	333.33	100.00	كشك خدمات لاسلكي	كشك خدمات 1 CC
			0.18	750.00	225.00		كشك خدمات 2 CC
			0.08	333.33	100.00		كشك خدمات 3 CC
			0.08	333.33	100.00		كشك خدمات 4 CC
			0.08	333.33	100.00		كشك خدمات 5 CC
	بدرج حراج اسبوعي 2 حوز		1.87	7888.92	2354.68	تخليق - افترق	مبنى خدمات 1 S
			0.84	3527.14	3058.14		مبنى خدمات 2 S
			2.19	9192.62	2757.78		مبنى خدمات 3 S
	ارض		0.03	130.00	30.00	فرف رف	بوابت وعدد 8 بوابت لعدد 8 مدخل - على الاكورد مساحة الكلية من 8 م ²
			5.42	22772.01	6831.60		الاساسي

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع تتراوح من ٨ : ١٢ % من مساحة قطعة الأرض
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للأشراطات المعتمدة بالقرار الوزاري رقم (٥٤٣) لسنة ٢٠١٨ الصادر باعتماد القواعد والأشراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية بالعاصمة الإدارية الجديدة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطع أراضي الخدمات.
- يتم الالتزام بتوفير اتردادات تبلغ ٦م^٢ من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض الخدمية وبما لا يتعارض مع كسارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية .
- يتم ترك ردود (٦م) بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات.
- يسمح بعمل غرف خدمات بدور المسطح بنسبة ٢٠ % (١٠٪ مظلات - ١٠٪ معلق) من مسطح الدور الأرضي على أن تستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الأسطح (ابار - سلالم - غرف مصاعد - اغطية للتكييفات -) وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح به.

التعهدات والالتزامات:-

- يتعهد مالك المشروع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسوير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات سطحية وبالهدروم طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل قطع أراضي الخدمات.



مسودة ضيق الأهل

Handwritten signature

المسيد : محمود العدل محمد البراوي
 الصفة : رئيس مجلس إدارة وعضو منتهب الشركة
 الرقم القومي : ٢٥١١٢٦١٢٠٠٤٩١
 التوقيع :

محمد العدل البراوي

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (ارضي + ٨ ادوار متكررة)، ويسمح بأقامة دور بدورم مستقل بالانشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقرره من القوات المسلحه للمنطقه.
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالانشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبر السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا يزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللاحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزاري رقم (٥٤٣) لسنة ٢٠١٨ .
- ٥- تتولى شركة " ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري (ش.م.م) " 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 الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعادة الإلتره الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفحيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفحيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٥ - ٦ - ٧).
- ١١- تلتزم الشركة بقبود الارتفاع المفروضه من قبل هيئة عمليات القوات المسلحه للمنتطقه وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائيه لقطعة الارض .
- ١٢- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية .
- ١٤- يجب توفير مواقف إنتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة باحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٦- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .

طـسـرف ثـان

السيد : محمود العتل محمد البراوي
الصفة : رئيس مجلس إدارة وعضو مندوب الشركة
الرقم القومي : ٢٥١١٢٦١٢٠٠٤٩١
التوقيع :

محمد العتل البراوي

طـسـرف أول

سـيـاء
مهندس /
لـقـطـاـت التـصـمـيـم و المـشـرـوعـات
مهندس
"احمد ابراهيم محمد"

