

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٩ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠١٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9A) بمساحة ٤٤, ٤٩ فدان

والمخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون 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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضى العاصمة الإدارية الجديدة

وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. العضو المنتدب والمدير التنفيذى لشركة العاصمة الإدارية

للتنمية العمرانية موجهاً لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية متضمناً إخطار الشركة

بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لعرض الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (9A)

بسعر ٣٣٦٦ ج/م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل خلال مدة أربع سنوات ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٤/١١/٢٠١٧ لقطعة الأرض رقم (9A) المخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية بمساحة إجمالية ٤٤, ٤٩ فدان ، بما يعادل ٢٠٧٦٥٦ م^٢ لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٨/٥/٢٠١٨ بين شركة العاصمة للتنمية العمرانية وشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية على قطعة الأرض رقم (9A) بمساحة ٤٤, ٤٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى طلب شركة العاصمة للتنمية العمرانية بكتابتها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٦٩١) بتاريخ ١٤/٥/٢٠١٨ بمستندات قطعة الأرض رقم (9A) بمساحة ٤٤, ٤٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية متضمناً ما يلي ؛

تعهد الخدمات والتفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري .
البرنامج الزمني المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .
مستندات تخصيص قطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٨ نظير استصدار القرار الوزاري ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة آمون للعقارات والتنمية السياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9A) بمساحة ٤٤, ٤٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمراني متكامل) ومحاضر الرد على الاستفسارات ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9A) بمساحة ٤٤ , ٤٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل المخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الشركة 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 الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (٢١م) .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ،
وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .
مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار
وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو الوارد
بكراسة الشروط .

مادة ١٠ - 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9A) بمساحة ٤٩, ٤٤ فدان

بما يعادل ٢٠٧٦٥٦ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصص لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بموجب عقد البيع الابتدائى

المبرم بين الشركة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٧٦٥٦ م^٢ ،
أى ما يعادل ٤٩, ٤٤ فدان .

مكونات المشروع:

- ١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٠٠٤٣٧, ٥ م^٢ ،
بما يعادل ٢٣, ٩١ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨, ٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٢٢٤٩١٨, ٧٢ م^٢ ، بما يعادل ٥, ٩٣ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٥٣٧٠, ٧٨ م^٢ ،
بما يعادل ٦, ٠٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٢, ٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢١٠١٩ م^٢ ، بما يعادل ٥ أفدنة ،
وتمثل نسبة (١٢, ١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٥٩١٠ م^٢ ، بما يعادل ٨, ٥٥ فدان ،
وتمثل نسبة (١٧, ٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤٣٧,٥ م^٢ ،
 بما يعادل ٢٣,٩١ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
 وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى "FP"	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالتمودج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الدور الأرضى "FP"
A	٤٧	٥٧٥	أرضى + أول	٦	٢٨٢	٢٧٠٢٥
B	٧	٣٨٥		٤	٢٨	٢٦٩٥
C	١٤	٢٣٠		٢	٢٨	٣٢٢٠
D	١١	٢٧٥		٢	٢٢	٣٠٢٥
E	١٧	١٧٠		١	١٧	٢٨٩٠
F	١	١٧٠		١	١	١٧٠
G	٥	٢٣٠		٢	١٠	١١٥٠
الإجمالى	١٠٢				٣٨٨	٤٠١٧٥

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان « فيلات » :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠٪) من مساحة الأرض المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) .

يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل وفقاً للأنشطة المصرح بها « انتظار سيارات ،

مخازن غير تجارية خاصة بالسكن» .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح «غرف أسطح» لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتداد : أمامى ٤ م ، خلفى ٦ م ، جانبى ٣م لكل فيلا سكنية ولا تقل المسافة الجانبية لكل فيلا وأخرى عن ٦ م .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

منطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح ما بين (٨ - ١٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع وفقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	المساحة ب (م ^٢)	النشاط	القطعة
٦م من جميع الاتجاهات	أرضى + دورين	٣٠	٢٤٨٦٤,٧٢	تجارى	الخدمات (١)
			٥٤		غرف أمن
			٢٤٩١٨,٧٢		الإجمالى

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان انتظار لكل ٢٥م^٢ وبما لا يتعارض طبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

الالتزام بأن تكون الخدمات 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 .

بالتفويض عن الشركة

كريم محب وديع سمعان

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاط بالمشروع (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها .
- 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 سطح البناء مثل : آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى للعمارات السكنية والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥ - تتولى شركة أمون للعقارات والتنمية السياحية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة 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 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 فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢ - تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايدة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٥ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات بالنسبة لمنطقة الإسكان والخدمات .

١٦ - تلتزم شركة آمون للعقارات والتنمية السياحية بكافة الاشتراطات والأكواد المقررة والمعمول بها لدى شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٧ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثانٍ)

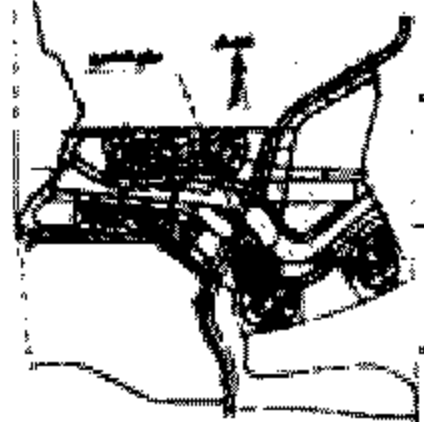
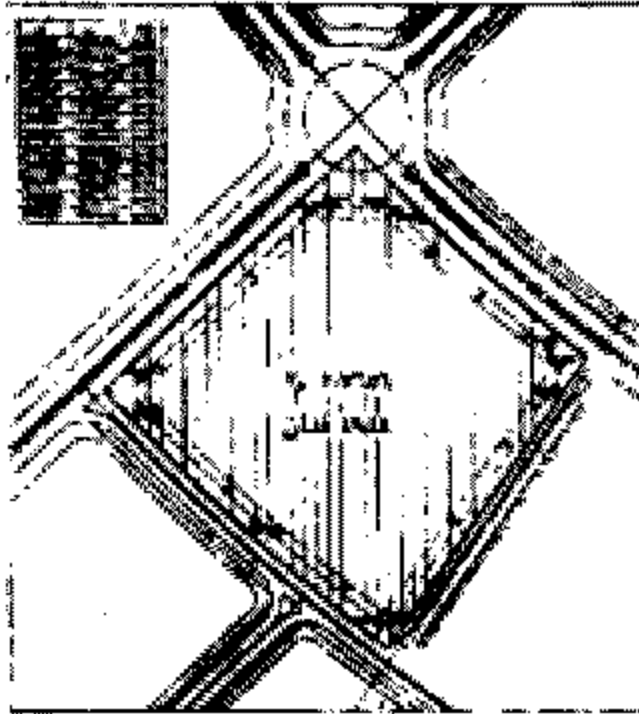
(طرف أول)

بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

كريم محب وديع سمعان

خطة تقسيم شارع الخديوي



رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة المخطط
١	١٠٠	١٠٠
٢	١٠٠	١٠٠
٣	١٠٠	١٠٠
٤	١٠٠	١٠٠
٥	١٠٠	١٠٠
٦	١٠٠	١٠٠
٧	١٠٠	١٠٠
٨	١٠٠	١٠٠
٩	١٠٠	١٠٠
١٠	١٠٠	١٠٠

مساحة المخطط ١٠٠٠ متر مربع

خطة تقسيم شارع الخديوي

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة المخطط	رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة المخطط
١	١٠٠	١٠٠	١١	١٠٠	١٠٠
٢	١٠٠	١٠٠	١٢	١٠٠	١٠٠
٣	١٠٠	١٠٠	١٣	١٠٠	١٠٠
٤	١٠٠	١٠٠	١٤	١٠٠	١٠٠
٥	١٠٠	١٠٠	١٥	١٠٠	١٠٠
٦	١٠٠	١٠٠	١٦	١٠٠	١٠٠
٧	١٠٠	١٠٠	١٧	١٠٠	١٠٠
٨	١٠٠	١٠٠	١٨	١٠٠	١٠٠
٩	١٠٠	١٠٠	١٩	١٠٠	١٠٠
١٠	١٠٠	١٠٠	٢٠	١٠٠	١٠٠

المخطط المقدم
 هذا المخطط المقدم من قبل المصمم...
 يهدف إلى تقسيم شارع الخديوي...
 في عدة قطع...
 مساحاتها...
 كما هو مبين في الخطة...
 ويريد المصمم...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...
 ويريد...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...
 ويريد...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة المخطط
١	١٠٠	١٠٠
٢	١٠٠	١٠٠
٣	١٠٠	١٠٠
٤	١٠٠	١٠٠
٥	١٠٠	١٠٠
٦	١٠٠	١٠٠
٧	١٠٠	١٠٠
٨	١٠٠	١٠٠
٩	١٠٠	١٠٠
١٠	١٠٠	١٠٠

المخطط المقدم
 هذا المخطط المقدم من قبل المصمم...
 يهدف إلى تقسيم شارع الخديوي...
 في عدة قطع...
 مساحاتها...
 كما هو مبين في الخطة...
 ويريد المصمم...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...
 ويريد...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...
 ويريد...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...



المخطط المقدم
 هذا المخطط المقدم من قبل المصمم...
 يهدف إلى تقسيم شارع الخديوي...
 في عدة قطع...
 مساحاتها...
 كما هو مبين في الخطة...
 ويريد المصمم...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...
 ويريد...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...
 ويريد...
 أن يخصص هذه القطع...
 لأغراض...
 بناء على ما ذكره في...
 تقريره...

