

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠٥ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ٣٣, ١٥٠ فدان

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٧ لقطعة الأرض رقم (9DEF) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي بمساحة إجمالية ٣٣,١٥٠ فدان ، بما يعادل ٩٥,٦٣١٥١١م^٢ لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١١/٤/٢٠١٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي على قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ٣٣,١٥٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية برقم (٤٨٣٥٥) بتاريخ ٩/٥/٢٠١٨ الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات بمستندات قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ٣٣,١٥٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي متضمناً ما يلي :

تعهد الخدمات والتفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري .
البرنامج الزمني المقدم من جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .
مستندات تخصيص قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٣٢٥٣) بتاريخ ٩/٥/٢٠١٨ لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي بقيمة المصاريف الإدارية المستحقة على الجمعية نظير استصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم وطبقاً للمذكرة المعروضة الجاري عرضها على مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١١٨) تقرر
الجاري اعتماده ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية تيباروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ٣٣, ١٥٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل بموجب عقد البيع الابتدائي المبرم بين الجمعية وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٤/١١ 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 ٢٠١٨/٥/٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ٣٣, ١٥٠ فدان ، بما يعادل ٩٥, ٦٣١٥١١م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لجمعية تيباروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي لإقامة مشروع عمراني متكامل بموجب عقد البيع الابتدائي المبرم بين الجمعية وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٤/١١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

- مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (٢١م) .
- مادة ٤ -** تلتزم الجمعية 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 الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٦ -** تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد .
- مادة ٧ -** تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٨ -** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .
- مادة ٩ -** تلتزم الجمعية 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 .

صدر فى ٢٠١٨/٥/١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF)

بمساحة ١٥٠,٣٣ فدان ، بما يعادل ٢م٦٣١٥١١,٩٥

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوي

من قِبَل شركة العاصمة للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٦٣١٥١١,٩٥ ، أي ما يعادل ١٥٠,٣٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢م٢٢٩٣٦٩,١ ، بما يعادل ٥٤,٦١ فدان ، وتمثل نسبة (٣٦,٣٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :
(أ) المساحة المخصصة للإسكان « فيلات » ٢م١٦٣١٤٦,٨٨ ، بما يعادل ٣٨,٨٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٥,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
(ب) المساحة المخصصة للإسكان « عمارات » ٢م٦٦٢٢٢,٢٢ ، بما يعادل ١٥,٧٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٢م٥٠٥٥٣,٤٥ ، بما يعادل ١٢,٠٣ فدان ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م١٩٠٩٠٠,١ ، بما يعادل ٤٥,٤٥ فدان ، وتمثل نسبة (٣٠,٢٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م٨٨٧٣١,٣ ، بما يعادل ٢١,١٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٠٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٧١٩٥٨,٣ ، بما يعادل ١٧,١٢ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١, ٢٢٩٣٦٩ م^٢ ، بما يعادل ٥٤, ٦١ فدان ،

وتمثل نسبة (٣٢, ٣٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان « فيلات » ٨٨, ١٦٣١٤٦ م^٢ ، بما يعادل

٣٨, ٨٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٥, ٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة للإسكان « عمارات » ٢٢, ٦٦٢٢٢ م^٢ ، بما يعادل ١٥, ٧٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١٠, ٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

رقم النموذج	تكرار النموذج	مسطح الدور الأرضى للمعمارة (F. P) م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضى للعمارات (P. F) م ^٢	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
أ	٢٥	٨٠٠	٢٠٠٠٠	بدروم + أرضى +	٣٢ وحدة	٨٠٠
ب	١٤	٧٠٠	٩٨٠٠	٧ أدوار	٣٢ وحدة	٤٤٨
الإجمالي			٢٩٨٠٠			١٢٤٨

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان « عمارات وفيلات » :

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

(أ) مناطق العمارات :

لا تزيد النسبة البنائية عن (٤٥٪) من إجمالي المساحة المخصصة لإسكان « العمارات » .

الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة .

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

يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥ متر

شاملة عروض الطرق والردود .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرداً / فدان .

(ب) مناطق الفيالات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع المسموح به أرضى + أول .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح «غرف سطح» لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪)

من مسطح الدور الأرضى ، وبما لا تُشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤)

من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتداد أمامى ٤م ، خلفى ٦م ، جانبى ٣م .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض

مع الكود المصرى .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات بالمشروع ٢١, ٢٥٣٩٥٢م^٢ ، وبما لا يعادل

١٢, ٠٣ فدان ، وبما يمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

الاشتراطات البنائية	المساحة		المنطقة
	الفدان	م ^٢	
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع -	١٠, ١٨	٤٢٧٥٣, ٤٥	منطقة رقم (أ)
نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط	١, ٨٤	٧٧١٠	منطقة رقم (ب)
والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حدة	٠, ٠٢١	٩٠	غرف أمن
وطبقاً للقواعد المعمول بها .			
	١٢, ٠٣	٥٣٩٥٢, ٢١	الإجمالى

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

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

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التي تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة وفي حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفي حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

بالتفويض عن الشركة

مصطفى حلمى محمد على

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات «أرضى + أول» ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها «جراجات» .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - تتولى جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايدة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .
- ١٣ - تلتزم الجمعية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة للتنمية العمرانية .
- ١٥ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٦ - تلتزم الجمعية بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

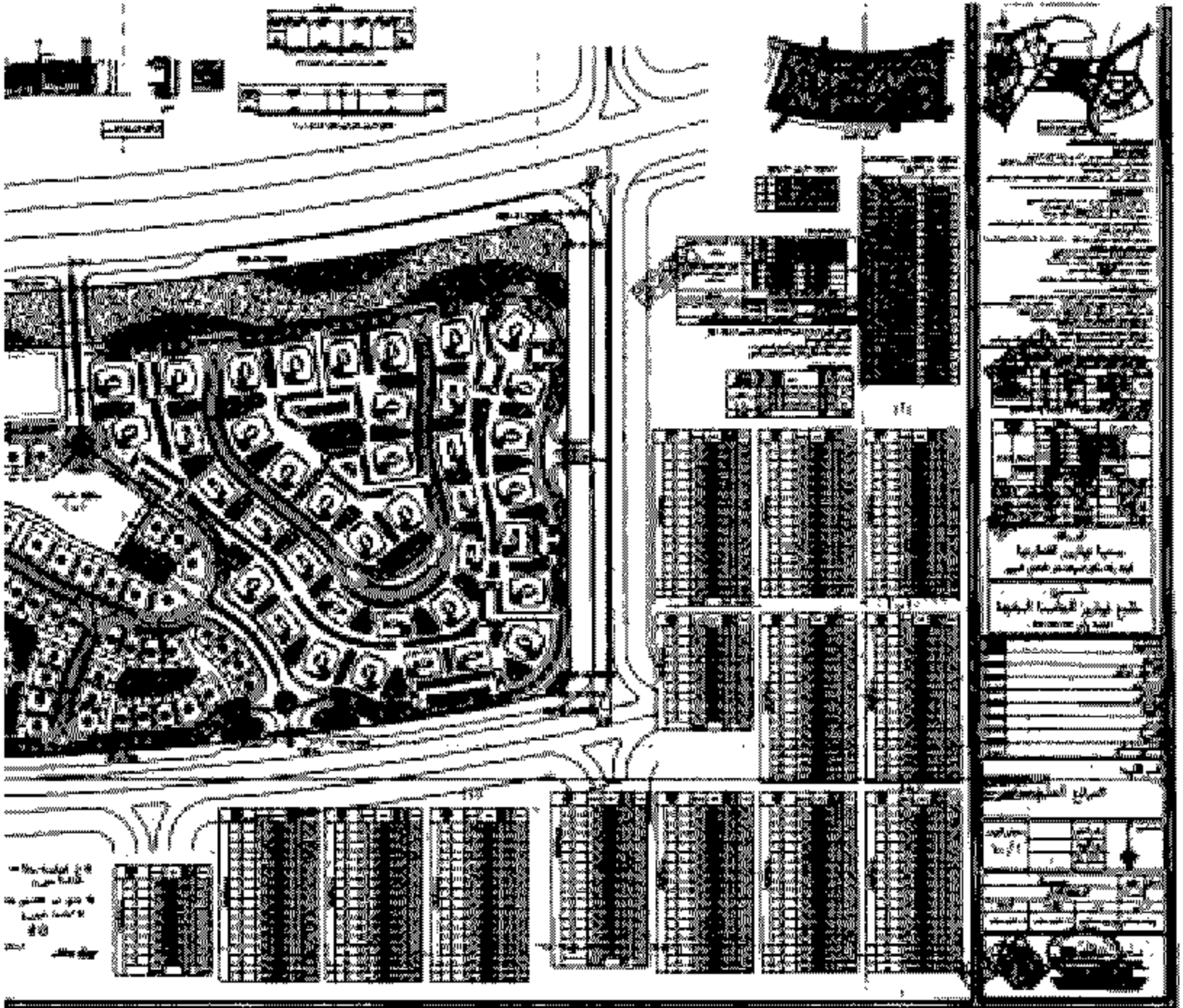
(طرف ثانٍ)

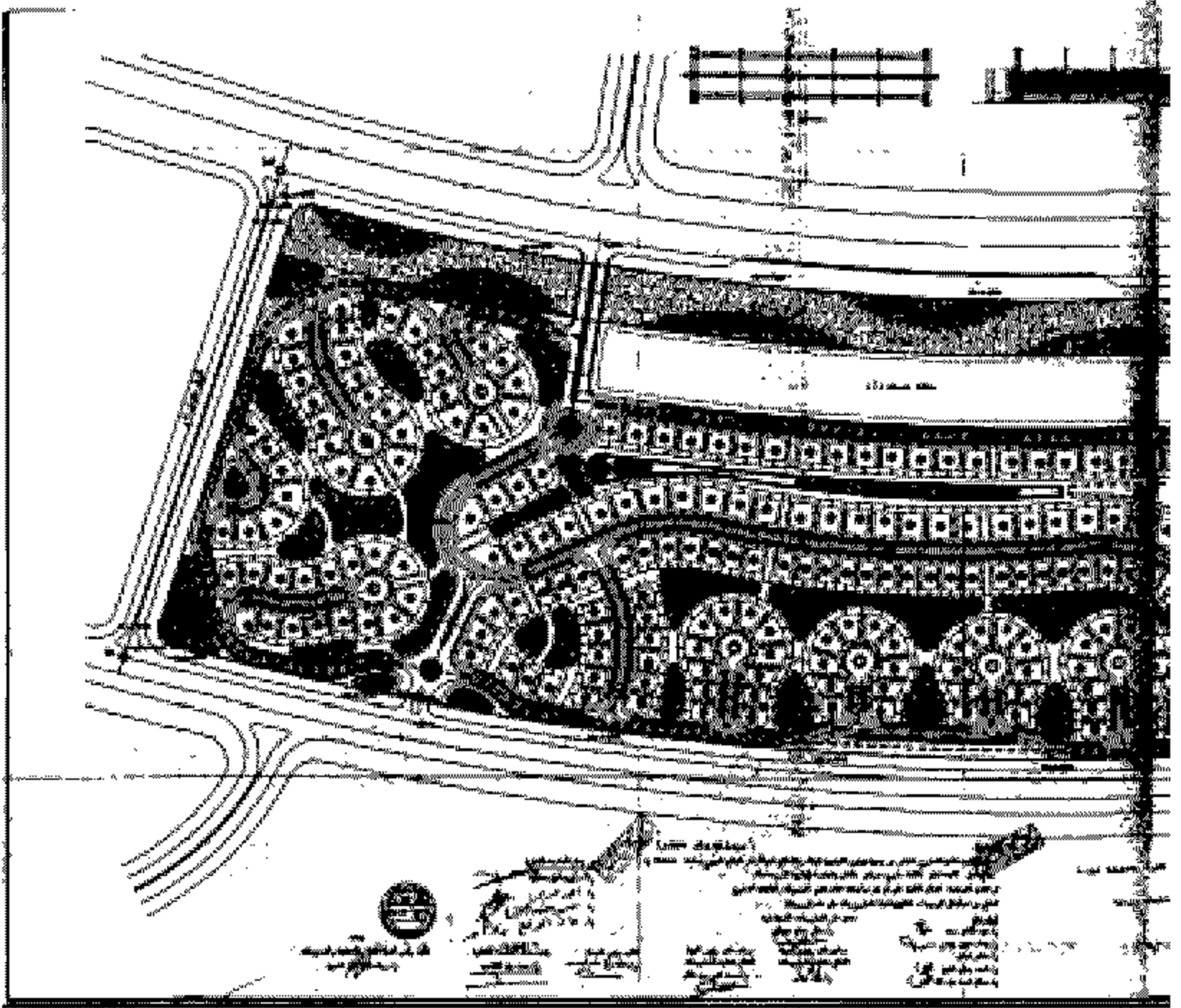
بالتفويض عن الشركة

مصطفى حلمى محمد على

(طرف أول)

(إمضاء)





[Handwritten signature in Arabic script]

 [Official stamp and text in Arabic script]