

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٦/١١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٣٤,٥٠٠ فدان

والمخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

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 ٢٥٨ لسنة ٢٠١٨ باستمرار رئيس مجلس الوزراء

والوزراء ونوابهم فى مباشرة مهام وأعمال مناصبهم إلى حين صدور قرار تشكيل 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 والمجتمعات 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 والموجه إلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى متضمناً إخطارها بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم لشراء قطعة الأرض رقم (٧) بسعر ٢١٠٠ ج/م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل :

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٤ لقطعة الأرض رقم (٧) من شركة العاصمة للتنمية العمرانية والمخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة إجمالية ٣٤, ٥٠٠ فدان ، بما يعادل ٢٨, ١٨٢٥, ٢١ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٧ بين شركة العاصمة للتنمية العمرانية والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لبيع قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٣٤, ٥٠٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب شركة العاصمة للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣١ المتضمن مستندات قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٣٤, ٥٠٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى متضمناً ما يلى :

تعهد الخدمات والتفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .
البرنامج الزمنى المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٨/٦/٥ نظير استصدار

القرار الوزارى ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٥٠٠,٣٤ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ومحاضر الرد على الاستفسارات ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٦/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٥٠٠,٣٤ فدان ، بما يعادل ٢٨,١٨٢٥,٢١م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى 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 ٢٠١٨/٥/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع 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 كحدٍ أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج تراخيص البناء طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم 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 الترخيم 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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧)

بمساحة ٥٠٠,٣٤ فدان ، بما يعادل ٢٨,٢٥٠١٨٢٥ م^٢ ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة

واخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٨,٢٥٠١٨٢٥ م^٢ ، أى ما يعادل

٥٠٠,٣٤ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٣١,٦٩١٣٠٦ م^٢ ،

بما يعادل ٥٦,١٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (٣٢,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان "فيلات" ٢٤٧٢٦٩٠ م^٢ ، بما يعادل ١١٢,٥٢ فدان

وتمثل نسبة (٢٢,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" ٣١,٦٩١٣٠٦ م^٢ ، بما يعادل ٥٢,٠٤ فدان

وتمثل نسبة (١٠,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٦٧,٦٨٢٦٨ م^٢ ، بما يعادل ٥٦,٢٤ فدان

وتمثل نسبة (١١,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥٢,٥٢١٧٩٧ م^٢ ،

بما يعادل ١٦,١٥٥ فدان وتمثل نسبة (٣١,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢,٤٢٤٦١٩,٩٠ م^٢ ، بما يعادل ٠,٨ , ١٠١ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢,٩٧٨٣٢,٨٨ م^٢ بما يعادل ٢٣,٢٩ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٦٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢,٦٩١٣٠,٦٠٣ م^٢ ، بما يعادل ١٦٤,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :
- (أ) المساحة المخصصة للإسكان " فيلات " ٢,٤٧٢٦٩,٠٠ م^٢ ، بما يعادل ١١٢,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- (ب) المساحة المخصصة للإسكان " عمارات " ٢,٢١٨٦١٦,٣١ م^٢ ، بما يعادل ٥٢,٠٤ فدان وتمثل نسبة (١٠,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

رقم النموذج	تكرار النموذج	مساح الدور الأرضي للعمارة (F.P) م ^٢	إجمالي مساح الدور الأرضي للعمارات (F.P) م ^٢	الارتفاع	عدد الوحدات بالتنمذج	إجمالي عدد الوحدات
B1	١٨	٧١٥,٧٢	١٢٨٨٢,١٤	أرضي +	٢٢	٥٧٦
B2	٢٥	٦٥١,٩٦	١٦٢٩٩	٧ أدوار متكررة :	٢٢	٨٠٠
B3	١٠٠	٤٧٧,٤٧	٤٧٧٤٧	ويسمح بعمل بدروم	٢٢	٢٢٠٠
B4	٢٠	٧١٤,٩٤	٢١٤٤٨,٢	وفقا للأنتشة المصرح بها بدور البدروم	٦٤	١٩٢٠
الإجمالي	١٧٢		٩٨٢٧٧,٢٤		-	٦٤٩٦
						٥٠٠
						٦٩٩٦
						الإجمالي

إجمالي الوحدات السكنية
بمباني الاستعمال المختلط
(سكنى/تجارى)
بمناطقة الخدمات المركزية

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات وفيلات" :

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

(أ) مناطق العمارات :

لا تزيد النسبة البنائية عن (٤٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأراضى "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 ٥٠ متراً

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 الفيلات :

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

الارتفاع المسموح به أرضى + أول .

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 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 المساحة المخصصة للخدمات ٦٧,٦٧ ٢٣٦٢٦٨ م^٢ ، بما يعادل ٥٦,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٢٤,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى:

الاشتراطات البنائية	المساحة		المنطقة
	الم ^٢	الفدان	
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها .	١٩٥٦٦٨,٥٧	٤٦,٥٨	منطقة الخدمات المركزية
	١٥٧٠٧,٠٩	٣,٧٤	خدمات منطقة الضيالات
	٢٣٦٨٨,٠١	٥,٤٠	خدمات منطقة العمارات
	٢٢٠٥,٠٠	٠,٥٢	البوابات
	٢٣٦٢٦٨,٦٧	٥٦,٢٤	الإجمالى

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح ما بين (٨-١٢٪) من إجمالى 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 التى تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة وفى حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

يمكن السماح بأنشطة تجارية سكنية بمناطق الخدمات داخل المشروع طبقاً للنسب المحددة للخدمات وتحسب الوحدات السكنية ضمن كثافة المشروع ويكون الارتفاع الأقصى (أرضى + ٣ أدوار) على أن يكون الدور الأرضى والأول كحد أقصى مخصص للاستخدام التجارى فقط والدور الثانى والثالث سكنى .

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

بالتفويض عن الشركة

السيد / أشرف محمد عبد الخالق

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 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 بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة 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 ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 .
- 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 قِبَل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وكذا مستندات التعاقد والاستلام وكارت الوصف .
- ١٢ - تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايمة 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 المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية 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 ٢٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

(طرف ثانٍ)

بالتفويض عن الشركة

السيد / أشرف محمد عبد الخالق

(طرف أول)

(إمضاء)

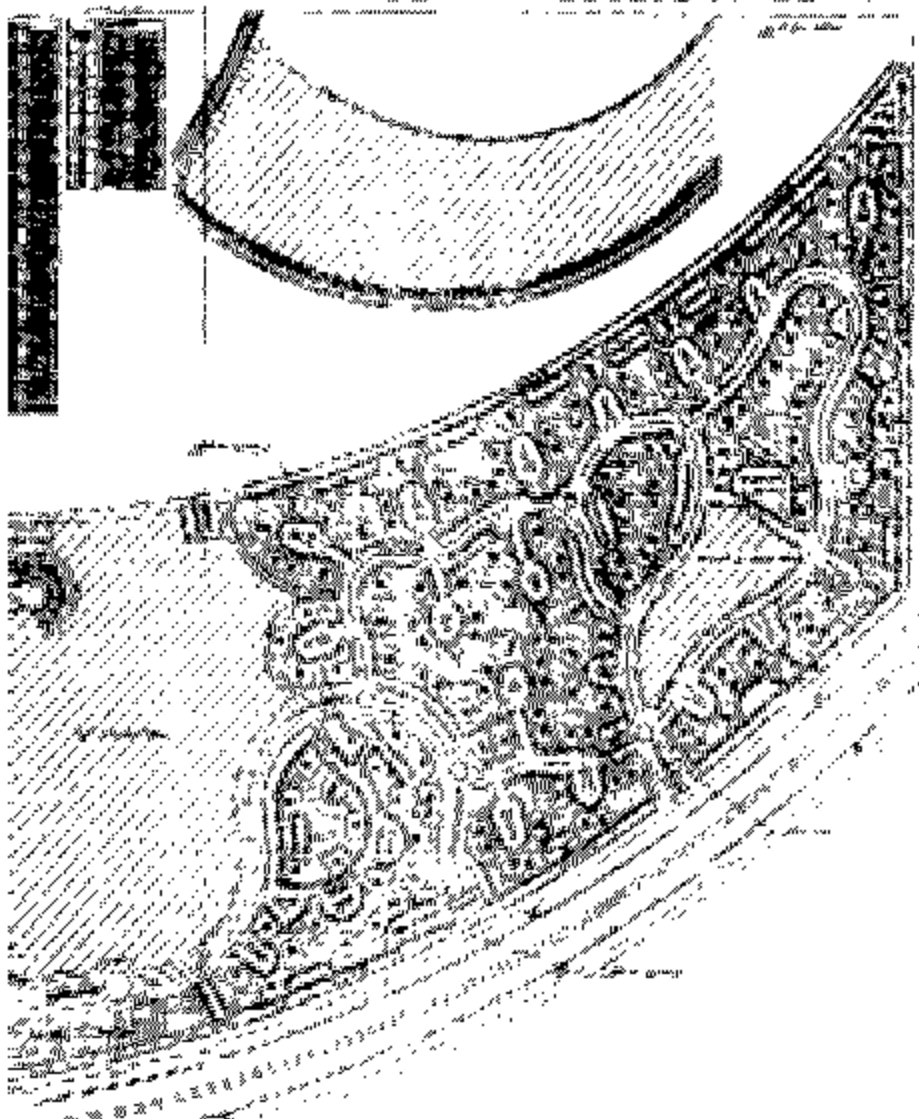


Table with multiple columns and rows, likely a schedule or list of items. The text is small and difficult to read, but it appears to be organized in a grid format.

Text block containing several paragraphs of Arabic text, possibly a notice or a list of regulations. The text is dense and covers several lines.

Table with multiple columns and rows, similar to the one above, containing detailed information or data points.

Text block containing several paragraphs of Arabic text, continuing the content from the previous section. It includes some bolded headings.

Section header in Arabic, possibly indicating a new category or a specific regulation. The text is bolded and prominent.

A complex block containing a circular seal or logo, a signature, and other administrative markings. The seal features a central emblem surrounded by text.

A large section at the bottom left containing a circular seal with a central emblem, a signature, and several paragraphs of Arabic text. The seal is prominent and appears to be an official stamp.

