

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٨ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٦/١١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (K 1) بالحى السكنى (R 7)

بمساحة ٦٠ فداناً 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 ٢٥٨ لسنة ٢٠١٨ باستمرار رئيس مجلس الوزراء والوزراء

وتوابهم 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 موافقة مجلس إدارة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بجلسته رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٧ على تكليف دار الهندسة بتخطيط التجمع السكنى (R 7) ، (R 8) بإجمالى مساحة ٥٠٠٠ فدان كأراضى مستثمرين ، على أن يبدأ التعامل معها طبقاً للطلبات الواردة للاستثمار بموجب قرار مجلس إدارة الشركة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح.م. المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية موجهاً لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية متضمناً إخطارها بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لعرض الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (K 1) بمساحة تقريبية ٦٠ فداناً ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٣/٦ لقطعة الأرض رقم (K 1) بالحقى السكنى (R 7) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية بمساحة إجمالية ٦٠ فداناً ، بما يعادل ١١,٥٤,٢٥٢م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية لبيع قطعة الأرض رقم (K 1) بالحقى السكنى (R 7) بمساحة ٦٠ فداناً ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى طلب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بكتابها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٨ بمسندات قطعة الأرض رقم (K 1) بالحى السكنى (R 7) بمساحة ٦٠ فداناً ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية متضمناً ما يلى :

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

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

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٧٩٤) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٨ لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية بقيمة المصاريف الإدارية المستحقة على الجمعية نظير استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم طبقاً لموافقة مجلس الإدارة بالجلسة رقم (١١٨) بتاريخ ٨/٥/٢٠١٨ ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٨ نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المسندات والرسومات المقدمة من شركة آمون للعقارات والتنمية السياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (K 1) بالحى السكنى (R 7) بمساحة ٦٠ فداناً 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 أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ومحاضر الرد على الاستفسارات ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٥/٦/٢٠١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (K 1) بالحى السكنى (R 7) بمساحة ٦٠ فداناً ، بما يعادل ١١, ٥٤٠.٥٤م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، المخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية من قِبَل 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 له .

مادة ٢ - تلتزم الشركة 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 ، 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 قِبَل 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 التراخيص 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) منه وفقاً 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 ووفقاً 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (K 1)

بمساحة ٦٠ فداناً ، بما يعادل ١١,٥٤,٥٤٠ م^٢

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة آمون للعقارات والتنمية السياحية

من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١,٥٤,٥٤٠ م^٢ ،
أى ما يعادل ٦٠ فداناً .

مكونات المشروع:

- ١ - إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١,٩٧٥٣,٥٣ م^٢ ،
بما يعادل ٢٦,١٣ فدان ، وتمثل نسبة (٤٣,٥٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٣,٢٤٦,٥٠ م^٢ ، بما يعادل ٧,٢٠ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣١٦٤,٠٠ م^٢ ،
بما يعادل ٧,٥٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٥٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٤١٣٧,٠٩٣ م^٢ ، بما يعادل ٩,٨٥ فدان ،
وتمثل نسبة (١٦,٤١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٩٠٤٣,١١ م^٢ ، بما يعادل ٩,٣٠ فدان ،
وتمثل نسبة (١٥,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١.٩٧٥٣,٥٣ م^٢ ، بما يعادل ٢٦,١٣ فدان ، وتمثل نسبة (٤٣,٥٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

رقم النموذج	تكرار النموذج	مسطح الدور الأرضى للمعمارة م ^٢ (F. P)	إجمالي مسطح الدور الأرضى للعمارات م ^٢ (F. P)	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج
A	١١	١٧٢٣,٢٧	١٨٩٥٥,٩٧	بدروم + أرضى + (٧) أدوار متكررة	٨٠	٨٨٠
B	٧	١٧٢٣,٢٧	١٢٠٦٢,٨٩		٩٦	٦٧٢
C	٢	٤٢١٢,٤٤	٨٤٢٤,٨٨		٢٢٤	٤٤٨
D	٢	٣١٦٢,٨٠	٦٣٢٥,٦		١٦٨	٣٣٦
E	١	٣٦١٩,٧٥	٣٦١٩,٧٥		١٧٤	١٧٤
الإجمالي	٢٣		٤٩٣٨٩,٠٩			٢٥١٠

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان «عمارات» :

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 للإسكان «العمارات» .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .

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

من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً 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
شاملةً 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 .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

يبلغ إجمالي مساحة أراضى الخدمات بالمشروع ٣٠٢٤٦,٥٠ م^٢ ، بما يعادل ٧,٢٠ فدان ،
وبما يمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالاتى :

الاشتراطات البنائية	الارتفاع	النسبة البنائية (%)	المساحة		نوع النشاط	المنطقة
			بالفدان	م ^٢		
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حده وطبقاً للقواعد المعمول بها .	بدروم + أرضى + دورين	٣٠٪	٧,١٩	٣٠١٩٢,٥٠	تجارى	الخدمات (١)
		-	٠,٠١	٥٤	-	غرف أمن
			٧,٢٠	٣٠٢٤٦,٥٠		الإجمالى

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى 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 التى تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حدة .

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

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

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها «جراجات» وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- 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 السلاالم 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 مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥ - تتولى شركة أمون للعقارات والتنمية السياحية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : مياه وصرف صحى وورى 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 ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات 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 والتراخيص الصادرة 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 للمنطقة 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 المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة للتنمية العمرانية .
- ١٥ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .
- ١٦ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

كريم محب وديع

مركز خدمات عمال النظافة في مدينة نصر

The architectural drawings include:

- Site Map:** Located on the left, showing the project location within a city grid. Key streets labeled include 'Moadin St.' and 'Fayed St.'.
- Ground Floor Plan:** A large rectangular layout showing the main service area, entrance, and various functional zones.
- First Floor Plan:** A smaller rectangular layout, likely representing an upper level or a specific section of the building.
- Elevations:** Several vertical drawings showing the building's facade and structural details.
- Technical Specifications:** A central block containing detailed tables and notes regarding materials, dimensions, and construction standards.
- Sectional Drawings:** Vertical slices of the building showing internal structure, floor levels, and ceiling heights.
- Site Plan:** A detailed map at the bottom right showing the building's footprint, parking areas, and surrounding infrastructure.

Additional notes and legends are scattered throughout the drawings, providing specific details for the construction and service of the center.

مكتبة علي بن أبي طالب
بمبنى جامعة القاهرة

