

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢٦ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٦

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-N6)

بمساحة ١١,٦٠ فدان والمخصصة لشركة نيو جيسى للتطوير العقارى

من قِبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية

ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٦/٣ للسادة شركة نيو جيسى للتطوير العقارى بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (R07 - N6) بمساحة ٩,٤٥ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٧/٥ لقطعة الأرض رقم (R07 - N6) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة نيو جيسى للتطوير العقارى بمساحة إجمالية ١١,٦٠ فدان بما يعادل ٤٨٧١٣,١٣ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١١ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة نيو جيسى للتطوير العقارى على قطعة الأرض رقم (R07 - N6) بمساحة إجمالية ١١,٦٠ فدان بما يعادل ٤٨٧١٣,١٣ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة نيو جيسى للتطوير العقارى قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٧ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٥ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07 - N6) بمساحة إجمالية ١١,٦٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة نيو جيسى للتطوير العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

صورة من التعاقد ومحضر استلام وإخطار التخصيص وكارت الوصف لقطعة الأرض عاليه .

البرنامج الزمنى المقدم من شركة نيو جيرسى للتطوير العقارى لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة نيو جيرسى للتطوير العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - N6) بمساحة إجمالية ١١,٦٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٧/٣٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - N6) بمساحة ١١,٦٠ فدان ، بما يعادل ٢٤٨٧١٣,١٣م (فقط ثمانية وأربعون ألفاً وسبعمائة وثلاثة عشر متراً مربعاً و ١٣/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة نيو جيرسى للتطوير العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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 المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمني المعتمد .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الاستخدام 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 المعمول به حالياً في العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R٠7-N6)

بالحي السكنى (R7) بمساحة ١١,٦٠ فدان بما يعادل ٢م٤٨٧١٣,١٣

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة للسادة/ نيو جيرسى للتطوير العقاري

من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٤٨٧١٣,١٣ بما يعادل

١١,٦٠ فدان .

مكونات المشروع :

١- إجمالى مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢م١٠٣٦٨,٦٧

بما يعادل ٢,٤٦٩ فدان وتمثل نسبة (٢١,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- إجمالى مساحة الدور الأرضى للمبنى التجارى (F.P) ٢م٢٩٢١

بما يعادل ٠,٦٩٥ فدان وتمثل نسبة (٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٢م١٢٠١٧,٩٥

بما يعادل ٢,٨٦ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٢م٧٧٦١,٤

بما يعادل ١,٨٥ فدان وتمثل نسبة (١٥,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م١٥٦٤٤,١١ بما يعادل ٣,٧٢٥ فدان

وتمثل نسبة (٣٢,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٣٣٠٤١,٤٩ م^٢ بما يعادل ٥,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
منطقة العمارات : المساحة المخصصة للدور الأرضى للمباني السكنية (عمارات)
١٠٣٦٨,٦٧ م^٢ بما يعادل ٢,٤٦٩ فدان وتمثل نسبة (٢١,٢٩%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

م	نوع النموذج	مساحة الدور الأرضى للنموذج (F.P) مترمربع	عدد الأدوار	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مسطح الدور الأرضى للنماذج (F.P) مترمربع
١	B 1	٤٨٦,٢٢١٣	١	١	٣٢	٣٢	٤٨٦,٢٢١٣
٢	B 1 s	٤٨٢,٨٢٠١	١	١	٣٢	٣٢	٤٨٢,٨٢٠١
٣	B 2	٥٥٨,١٠٣١	٢	٢	٢٨	٥٦	١١١٦,٢٠٦٢
٤	B 3	٥٤٩,٠٨٣١	٢	٢	٢٨	٥٦	١٠٩٨,١٦٦٢
٥	B 4	٥٨٥,٩٤٠١	١	١	٢٨	٢٨	٥٨٥,٩٤٠١
٦	B 4 s	٥٨٧,٣١١٩	١	١	٢٨	٢٨	٥٨٧,٣١١٩
٧	B 5	٦٣٧,٥٥٣٧	١	١	٢٨	٢٨	٦٣٧,٥٥٣٧
٨	B 5 s	٦٣٢,٨٣١٤	٢	٢	٢٦	٥٢	١٢٦٥,٦٦٢٨
٩	B 6	٦٨٣,٠٦١٤	١	١	٣٢	٣٢	٦٨٣,٠٦١٤
١٠	B 7	٧٢٨,٥٣٥	٢	٢	٣٢	٦٤	١٤٥٧,٠٧٠٠
١١	B 7 s	٧٢٨,٥٣٥	١	١	٣١	٣١	٧٢٨,٥٣٥
١٢	B 8	٦٠٤,٣٢٩٧	١	١	١٨	١٨	٦٠٤,٣٢٩٧
١٣	B 9	٦٣٥,٧٩٣٧	١	١	٢٨	٢٨	٦٣٥,٧٩٣٧
الإجماليات			١٧			٤٨٥	١٠٣٦٨,٦٧

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان (عمارات) :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مناطق العمارات :

نسبة الاراضى السكنية لا تزيد على (٤٥%) من مساحة الأرض .
 المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان أو (٢٢,٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
 الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة بحد أقصى ٣٠م ارتفاع ويسمح ببدروم بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥% من المساحة المبنية بالدور الأرضى) وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
 يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (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 مترًا
 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 على ١٨٠ فردًا / فدان .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة أراضى الخدمات ٢٩٧٣٦,٦٧م^٢ وبما يعادل ٢,٣٢ فدان
 وبما يمثل نسبة (٢٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

إجمالي المساحة البنائية متر مربع (BUA)	الاشتراطات البنائية		مساحة المبنى (F.P)		مناطق الخدمات
	ارتفاع	نسبة بنائية	بالفدان	بالمتر المربع	
٨٧٦٣	بدروم + أرضى + دورين متكررين	٣٠%	٠,٦٩٥	٢٩٢١	مبنى تجارى (١)

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع (٢٠٪) 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 ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة وفى حالة
الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للمعدلات
التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى
للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

بالتفويض عن الشركة

محمد إبراهيم كيلانى

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ،
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 بنيت أعلى سطح البناء
مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد
في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ، طبقاً لما نصت عليه المادة
(١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة
والقرار الوزارى .
- ٥- تتولى شركة نيو جيسى للتطوير العقارى 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 .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى
وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش 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 بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى ، 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 .
- ١٥- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
محمد إبراهيم كيلانى

طرف أول
(إضاء)

