

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٧٩ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٧/١١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - I2)

بمساحة ٢٢.٥٢ فدان والمخصصة

لشركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى

من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي 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 ٢٠١٨/٤/١ للسادة شركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى بشأن الإفادة بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (R07 - I 2) بمساحة ٢٢,٥٢ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢ لقطعة الأرض رقم (R07 - I 2) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى بمساحة إجمالية ٢٢,٥٢ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣١ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى على قطعة الأرض رقم (R07 - I 2) بمساحة إجمالية ٢٢,٥٢ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07 - I 2) بمساحة إجمالية ٢٢,٥٢ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير 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 .

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .
البرنامج الزمنى المقدم من شركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى لتنفيذ
المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .
وعلى ما يفيد سداد شركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى قيمة
المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار
القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة
من شركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة
الأرض رقم (R07 - I2) بمساحة إجمالية ٢٢,٥٢ فدان ضمن المرحلة الأولى
من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها 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 ٨/٧/٢٠١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - I2) بمساحة ٢٢,٥٢ فدان ،
بما يعادل ٢٩٤٦٠٠,٤٥ م^٢ (فقط أربعة وتسعون ألفاً وستمائة متر مربع و ٤٥/١٠٠
من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة
لشركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ،
وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع
الشركة بتاريخ ٣١/٥/٢٠١٨ 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 حاليًا 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 (R07 - I2)

بمساحة ٢٢,٥٢ فدان بما يعادل ٢م٩٤٦٠٠,٤٥

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة

لشركة ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقاري

من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٩٤٦٠٠,٤٥ بما يعادل

٢٢,٥٢ فدان .

مكونات المشروع :

١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢م٤٧٢٩٣,٢٤ بما يعادل

١١,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢م١١٣٠٠ بما يعادل ٢,٦٩ فدان وتمثل نسبة

(١١,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢م٥١٠,٢٥ بما يعادل

٠,١٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٥٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م١٩٤٦٥,٥٢

بما يعادل ٤,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٥٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م١٦٠٣١,٤٤ بما يعادل ٣,٨٢ فدان

وتمثل نسبة (١٦,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

١- يبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤٧٢٩٣,٢٤م^٢ بما يعادل ١١,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النماذج المعمارية للمباني السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى بالنموذج (F.P) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
B ١	٧ أدوار متكررة + أرضى	٤٣٨٢,٥٧	٢٠١	١	٢٠١	٤٣٨٢,٥٧
B ٢		٧٤٠,٧٥	٣٢	١	٣٢	٧٤٠,٧٥
B ٣		٢١٧٨,٤٥	١٠٠	١	١٠٠	٢١٧٨,٤٥
B ٤		٢٤٦٣,١١	١١٢	١	١١٢	٢٤٦٣,١١
B ٥		٢٠٥٣,٩٥	٩٦	١	٩٦	٢٠٥٣,٩٥
B ٦		٢٠٩٣,١٦	٨٤	١	٨٤	٢٠٩٣,١٦
B ٧		٣٢١٥,٠٧	١٤٠	١	١٤٠	٣٢١٥,٠٧
B ٨		٤١٥٤,٩	١٧٧	١	١٧٧	٤١٥٤,٩
الإجمالى					٩٤٢	٢١٢٨١,٩٦

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان (عمارات) :

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

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة بحد أقصى ٣٠ م .
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

يتم ترك ردود حول مبانى العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى بما لا يقل إجمالاً عن ١٢م بين المبنيين ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مبانى العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
يسمح بإقامة دور بديروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البديروم (جراجات) .

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

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع على ١٨٠ فرداً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً/فدان .

الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكارت الوصف المسلم للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١١٣٠٠م^٢ بما يعادل ٢,٦٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية لمبانى الخدمات التالى :

م	النموذج	النشاط	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	عدد الأدوار	إجمالى المساحات المبنية BUA م ^٢
١	مبنى خدمى S٠١	تجارى إدارى	٣٠٣٧,٦٠	٢ بديروم + أرضى + دورين	٨٩٩٤,٠٤
٢	مبنى خدمى S٠٢		٢٨٨,٤٠	بديروم + أرضى + أول	٤٥٦,٢
٣	بوابات G	عدد ٢ بوابة + ٢ غرفة أمن	٦٤	أرضى فقط	٦٤
الإجمالى			٣٣٩٠		٩٥١٤,٢٤

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨٪ إلى ١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضائى) لا تزيد على (٣٠٪) من كل قطعة أرض .

الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين حد مبانى العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ الصادر باعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية بالعاصمة الإدارية الجديدة .

يتم ترك ردود بين قطع الأراضى السكنية أو حد المبانى السكنية (فى حالة التصميم الحضرى) وحدود مبانى الخدمات بما لا يقل عن ١٢ مترًا .

يتم ترك ردود ٦ أمتار بين المبانى الخدمية وبعضها (فى حالة النشاط الواحد) فى حالة وجود أكثر من نشاط يتم ترك ردود بين المبانى الخدمية وبعضها بما لا يقل عن ١٢ مترًا .

فى حالة التصميم الحضرى للخدمات لا يسمح بإقامة أسوار حول مبانى الخدمات لفصلها عن مناطق الإسكان وفى حالة طلب إقامة أسوار للخدمات يتم التعامل عليها كقطع أراضى للخدمات يطبق عليها كامل الاشتراطات البنائية المعتمدة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢م٢٥ من المباني المغلقة للخدمات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وذلك بدور البدروم أسفل المباني الخدمية أو بالمناطق المحيطة بالمباني الخدمية وذلك خلاف أماكن انتظار السيارات المطلوب توفيرها للوحدات السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

بالتفويض عن الشركة

أندرو إيهاب سمير

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني 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 السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد
فى مجموعها على (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 وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ .
- ٥- تتولى شركة "ليفينج ياردز للتسويق والتطوير العقارى" 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 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 ورصفها 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 جهة الاختصاص .
- 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 .

