

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٥ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - H2) بمساحة ٥٤,٠٧ فدان

المخصصة لشركة/ محمد محمود إبراهيم مصطفى وشريكه

وسميتها التجارية ماستر للاستثمار العقارى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ 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 (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى ؛

اعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ

محمد بن زايد العمرانى (العاصمة الإدارية) ؛

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 أ.ح.م. المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٠ موجهًا للسادة شركة ماستر للاستثمار العقارى متضمنًا إخطار الشركة بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لعرض الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (H2) بمساحة تقريبية ٥٤ فدانًا لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٧ لقطعة الأرض رقم (H2) بالحى السكنى (R07) المخصصة لشركة ماستر للاستثمار العقارى لإنشاء مشروع سكنى متكامل وبلغت المساحة الكلية لقطعة الأرض ٣١,٣١٢٢٧١٢٤ م^٢ بما يعادل حوالى ٥٤,٠٧ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة/ محمد محمود إبراهيم مصطفى وشريكه وسمتها التجارية ماستر للاستثمار العقارى لقطعة الأرض رقم (H2) بمساحة إجمالية ٣١,٣١٢٢٧١٢٤ م^٢ تعادل حوالى ٥٤,٠٧ فدان تحت العجز والزيادة وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٧٣١٨) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٦ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07-H2) والمخصصة لشركة ماستر للاستثمار العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى ؛

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض .

عدد (٧) لوحات من المخطط العام .

كارت الوصف المعتمد ومحضر الاستلام .

البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة .

تعهد الشركة الذي يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٤ نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة/ محمد محمود إبراهيم مصطفى وشريكه وسمتها التجارية ماستر للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-H2) بمساحة ٥٤,٠٧ 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 ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - H2) بمساحة ٥٤,٠٧ فدان ، ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة/ محمد محمود إبراهيم مصطفى وشريكه وسمتها التجارية ماستر للاستثمار العقارى 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 ٢٠١٨/٩/١٠ 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 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) 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 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 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 H2 - R07

بمساحة ٥٤,٠٧ فدان والمخصصة لشركة / محمد محمود إبراهيم مصطفى وشريكه

وسميتها التجارية ماستر للاستثمار العقارى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٣١,٢٤٧,٢٢٧ م^٢ ، أى ما يعادل ٥٤,٠٧ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٤٨,٠٤٨,١١٢ م^٢ ، أى ما يعادل ٢٦,٧٢ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٢,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى - فيلات بمساحة ٣٤٣٥,٦ م^٢ ،

أى ما يعادل ٠,٨١ فدان ، وتمثل نسبة (١,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى - عمارات بمساحة ٤٤,٨٨١٢,٠٨١ م^٢ ،

أى ما يعادل ٢٥,٩١ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٩١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٩٧,٢٥٦٢٤,٢ م^٢ ، أى ما يعادل

٦,١٠ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤٩,٢٠٢,١١٢ م^٢ ،

أى ما يعادل ٢,٦٧ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والأرصفة وأماكن انتظار السيارات

بمساحة ٦,٣٩٨,٠١٦ م^٢ ، أى ما يعادل ٩,٤٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٥٢٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١,٣٨٢٤٧,٢ م^٢ ، أى ما يعادل

٩,١١ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٠٤, ١١٢٢٤٨ م^٢ ، أى ما يعادل ٢٦,٧٢ فدان ،
 وتمثل نسبة (٤٢, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى - عمارات بمساحة ٤٤, ٨٨١٢ م^٢ ،
 أى ما يعادل ٢٥,٩١ فدان ، وتمثل نسبة (٩١, ٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
 وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F.P)	إجمالى مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F.P)	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
A١	١٣	٦١٥,٦	٨٠٠٢,٨	٢ بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار متكررة	٣٢	٤١٦
B١	٥	٦٤١	٣٢٠٥		٣٢	١٦٠
C١	٥	٧٥٥	٣٧٧٥		٣٢	١٦٠
D١	٢	٤٥٢	٩٠٤		٣٢	٦٤
A٢	١٨	٦١٥,٦	١١٠٨٠,٨		٢٤	٤٣٢
B٢	٥	٦٤١	٣٢٠٥		٢٤	١٢٠
C٢	٩	٧٥٥	٦٧٩٥		٢٤	٢١٦
D٢	٢	٤٥٢	٣١٦٤		٢٤	١٦٨
A٣	١٠	٦١٥,٦	٦١٥٦		٢٨	٢٨٠
B٣	٣	٦٤١	١٩٢٣		٢٨	٨٤
C٣	١	٧٥٥	٧٥٥		٢٨	٢٨
الإجمالى	٧٨		٤٨٩٦٥,٦			٢١٢٨

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى - فيلات بمساحة ٦, ٣٤٣٥ م^٢ ،
 أى ما يعادل ٠,٨١ فدان ، وتمثل نسبة (٥١, ١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
 وفقاً لجدول الأراضي التالى :

رقم القطعة	المساحة		النسبة البنائية	الارتفاع	عدد الوحدات
	م ^٢	فدان			
V١	٤٢٩,٤٥	٠,١٠	٧٤٠	بدروم + أرضى + أول	١
V٢	٤٢٩,٤٥	٠,١٠			١
V٣	٤٢٩,٤٥	٠,١٠			١
V٤	٤٢٩,٤٥	٠,١٠			١
V٥	٤٢٩,٤٥	٠,١٠			١
V٦	٤٢٩,٤٥	٠,١٠			١
V٧	٤٢٩,٤٥	٠,١٠			١
V٨	٤٢٩,٤٥	٠,١٠			١
الإجمالى	٣٤٣٥,٦	٠,٨١			٨

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان:

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ١٧٠ شخصاً / فدان .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .
- لا تزيد المساحة المسموح بالبناء عليها على (٤٠٪) من مساحة قطعة أرض الفيلا .
- ارتفاع العمارات (أرضى + ٧ أدوار علوية) بحد أقصى (٣٠م) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .
- الارتفاع الفيلات (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم ، ومرافق خدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ولا تكون فى مجموعها وحدة سكنية .
- يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار على الأقل لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- يتم الالتزام بالردود المقررة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات على الأقل تبلغ (٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى) لكل قطعة أرض (فيلا) .
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات بواقع (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى وبما لا يقل عن ١٢ م .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٩٧,٢٥٦٢٤م^٢ ، أى ما يعادل ٦,١٠ فدان ، وتمثل نسبة (٣,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م ^٢		
	٦م من جميع الجهات	بدروم +	٢٠٪	٢,٧٥	١٥٧٥٦,٢	تجارى	S١
		أرضى +		٠,٦٩٥	٢٩٢١,٢	مركز طبي	S٢
		دورين	٢٠٪	٠,٥٢	٢٢١٠	ناد اجتماعى	S٢
	٦م من جميع الجهات	أرضى + أول	١٠٪	١,١٢	٤٧٠١,٤٧	ترفيهى	S٤
عدد ٤ غرف أمن (مساحة الغرفة ٢م ^٢)	-	أرضى فقط	-	٠,٠٠٨	٣٦	بوابات	S٥
				٦,١٠	٢٥٦٢٤,٩٧	الإجمالى	

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .
الردود : يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض .

تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض بالتوقيع عن الشركة

السيد / سعيد محمود عبد الستار

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الفيلات (أرضى + أول) ، ومبنى العمارات (أرضى + ٧ أدوار) ، وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قِبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دورى بدروم يستغلا بنشاط جراج سيارات .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمبنى الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المبنى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة/ محمد محمود إبراهيم مصطفى وشريكه ، والسمة التجارية ماستر للاستثمار العقارى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة 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 ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة 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 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 بالبرنامج الزمنى للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٢٥م من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة على الأقل/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .
- ١٤ - يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ١٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

المفوض بالتوقيع عن الشركة

السيد / سعيد محمود عبد الستار

