

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٣ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١١/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9G2) بمساحة ٤١,٩٩ فدان

والمخصصة لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية

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 الإطلاع 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 أراضي العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٧ لقطعة الأرض رقم (9G2)

من شركة العاصمة للتنمية العمرانية لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية لإقامة

مشروع عمرانى متكامل بمساحة إجمالية ٤١,٩٩ فدان بما يعادل ١٧٦٣٨٨,٦ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (9G2) بمساحة ٤١,٩٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقا للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح.م/ المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٨ بخصوص طلب استصدار قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (9G2) بمساحة ٤١,٩٩ فدان والمخصصة لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكني متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتي :

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

تعهد الخدمات والتفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري ؛
البرنامج الزمني المقدم من شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ؛
اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٨ نظير استصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9G2) بمساحة ٤١,٩٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمراني متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١/١١/٢٠١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9G2) بمساحة ٤١,٩٩ فدان ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 طبقا 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 الزمني المعتمد .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي 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 المصري للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 مديبولي

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9G2)

بمساحة ٤١,٩٩ فدان بما يعادل ١٧٦٣٨٨,٦٢ م^٢ ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مصر للاستثمار

والتنمية العمرانية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧٦٣٨٨,٦٢ م^٢

بما يعادل ٤١,٩٩ فدان .

مكونات المشروع :

١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٨٨١٩٣,٣٣ م^٢ بما يعادل

٢١ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٠٧٦٢ م^٢ بما يعادل ٤,٩٤ فدان وتمثل

نسبة ١١,٧٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة

١٠٥٨٥,١٥ م^٢ بما يعادل ٢,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٦%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٦٧٠٣,٨ م^٢

بما يعادل ٦,٣٥ فدان وتمثل نسبة (١٥,١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٤,٣٤,٣٤ م^٢ بما يعادل ٧,١٨ فدان وتمثل نسبة (١٧,٠٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٣٣,٣٣,١٩٣ م^٢ بما يعادل ٢١ فداناً وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً لجدول

النماذج المعمارية التالى :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى بالنموذج م ^٢ (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأتوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
(١)	بدروم + (جراج) أرضى + ٧ أدوار متكررة	٣٨٠٨,٥	١٧٢	٤	٦٨٨	١٥٢٣٤
(٢)		١٣٠٠,٥	٤٨	٤	١٩٢	٥٢٠٢
(٣)		٢١٤٢	٩٦	٤	٣٨٤	٨٥٦٨
(٤)		٢٦٨٢	١٢٦	٣	٣٧٨	٨٠٤٦
(٥)		٢٦٣٧	١١٢	١	١١٢	٢٦٣٧
الإجمالي					١٧٥٤	٣٩٦٨٧

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

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

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
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 عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك ردد حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .
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 ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخص / فدان .

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة أراضي الخدمات ٢٠٧٦٢م^٢ وبما يعادل ٤,٩٤ فدان وبما يمثل نسبة (١١,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالاتى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		المنطقة	م
	البرود	عدد الأنوار	النسب البنائية (F.P)	فدان	م ^٢		
مع الالتزام بالبرود عن حد المشروع الخارجى طبقاً لكرات الوصف			طبقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها لكل نشاط	٢,٨٢	١١٨٤٦	منطقة رقم (١)	١
				٠,٧٤	٣١١٠	منطقة رقم (٢)	٢
				١,٠٢	٤٢٦٦	منطقة رقم (٣)	٣
				٠,٣٥	١٤٨٠	منطقة رقم (٤)	٤
عدد (٢) غرفة أمن مساحة الغرفة ٢م ^٢ F.P	-	أرضى فقط	-	٠,٠١	٦٠	غرف الأمن والبوابات	٥
				٤,٩٤	٢٠٧٦٢	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضائى) لا تزيد عن (٣٠%) من كل خدمة .

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (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 توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢م٢٥ مبانى مغلقة وفى حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى 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 .

الإشتراطات 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 السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون 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 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
لإشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة "مصر للاستثمار والتنمية العمرانية" 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 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 ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 (٧-٦-٥) .
- 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 - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

أسماء صابر عبد الموجود

طرف أول

(إمضاء)



جدول اشتراطات موقع المشروع

رقم	وصف	ملاحظات
1	مساحة الأرض	1000 م ²
2	ارتفاع المبنى	5 طوابق
3	مساحة البناء	500 م ²
4	مساحة التغطية	100 م ²
5	مساحة المسطحات	100 م ²
6	مساحة الحدائق	100 م ²
7	مساحة مواقف السيارات	100 م ²
8	مساحة الخدمات	100 م ²
9	مساحة الخدمات العامة	100 م ²
10	مساحة الخدمات الخاصة	100 م ²

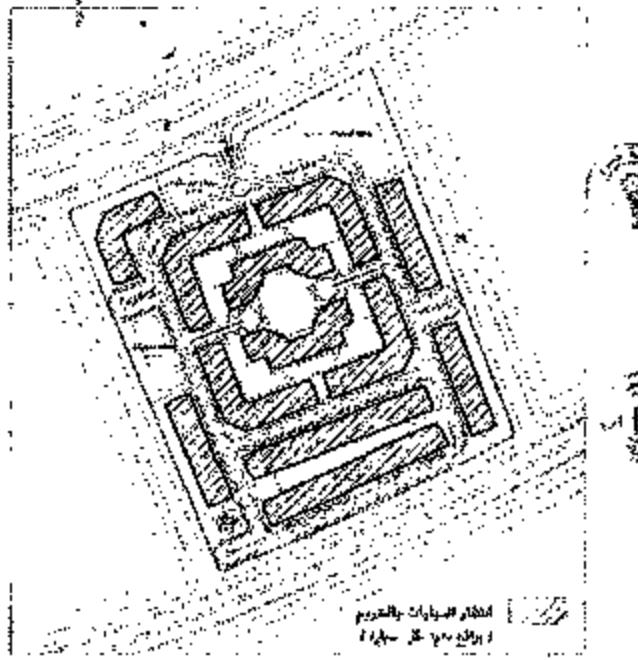


جدول مواصفات اشتراطات الأراضي

رقم	وصف	ملاحظات
1	مساحة الأرض	1000 م ²
2	ارتفاع المبنى	5 طوابق
3	مساحة البناء	500 م ²
4	مساحة التغطية	100 م ²
5	مساحة المسطحات	100 م ²
6	مساحة الحدائق	100 م ²
7	مساحة مواقف السيارات	100 م ²
8	مساحة الخدمات	100 م ²
9	مساحة الخدمات العامة	100 م ²
10	مساحة الخدمات الخاصة	100 م ²

جدول المواصفات

رقم	وصف	ملاحظات
1	مساحة الأرض	1000 م ²
2	ارتفاع المبنى	5 طوابق
3	مساحة البناء	500 م ²
4	مساحة التغطية	100 م ²
5	مساحة المسطحات	100 م ²
6	مساحة الحدائق	100 م ²
7	مساحة مواقف السيارات	100 م ²
8	مساحة الخدمات	100 م ²
9	مساحة الخدمات العامة	100 م ²
10	مساحة الخدمات الخاصة	100 م ²



الإشادة المسبقة
الإشادة المسبقة
الإشادة المسبقة

جدول مواصفات الخدمات

رقم	وصف	ملاحظات
1	مساحة الأرض	1000 م ²
2	ارتفاع المبنى	5 طوابق
3	مساحة البناء	500 م ²
4	مساحة التغطية	100 م ²
5	مساحة المسطحات	100 م ²
6	مساحة الحدائق	100 م ²
7	مساحة مواقف السيارات	100 م ²
8	مساحة الخدمات	100 م ²
9	مساحة الخدمات العامة	100 م ²
10	مساحة الخدمات الخاصة	100 م ²

الإشادات الخاصة بالخدمات
الإشادات الخاصة بالخدمات
الإشادات الخاصة بالخدمات

الإشادات الخاصة بالخدمات
الإشادات الخاصة بالخدمات
الإشادات الخاصة بالخدمات



إشادات
إشادات
إشادات

إشادات
إشادات
إشادات

إشادات
إشادات
إشادات

صورة طبق الأصل
الأسف

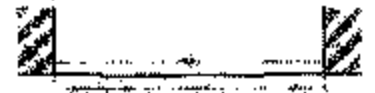


طريق بصرى عام

مطبخ الطعام

طريق بصرى عام

طريق بصرى عام



مطبخ الطعام



طريق بصرى عام

ملاحظات: ...