

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٩٢ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - A2) بمساحة ٣٨,٧٥ فدان

والمخصصة لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٠ لقطعة الأرض رقم (R07 - A2) من شركة العاصمة للتنمية العمرانية لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة إجمالية ٣٨,٧٥ فدان ، بما يعادل ١٦٢٧٨٦,٨٩م^٢ ؛ وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية ببيع قطعة الأرض رقم (R07 - A2) بمساحة ٣٨,٧٥ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٩ نظير استصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقاري بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ بخصوص طلب استصدار قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07 - A2) بمساحة ٣٨,٧٥ فدان ، بما يعادل ١٦٢٧٨٦,٨٩م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني 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 أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية 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 أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - A2) بمساحة ٣٨,٧٥ فدان ، بما يعادل ١٦٢٧٨٦,٨٩م^٢ 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 ٢٨/١١/٢٠١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - A2) بمساحة ٣٨,٧٥ فدان ، بما يعادل ١٦٢٧٨٦,٨٩م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية 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 ١٤/٥/٢٠١٨ 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 ، 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 التخذيم 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 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ A)

بمساحة ٣٨,٧٥ فدان ، بما يعادل ١٦٢٧٨٦,٨٩٣ م^٢ بالحي السابع

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦٢٧٨٦,٨٩٣ م^٢ ،

بما يعادل ٣٨,٧٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٧٥٣٣,٥٣٣ م^٢ ، بما يعادل

١٧,٩٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (٤٦,٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ١٩٥٣٣,٠٧ م^٢ ، بما يعادل ٤,٦٤٩ فدان ،

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١٩٣٨٤,٠٤ م^٢ ،

بما يعادل ٤,٦١٤ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٦٦٩١,٢٥ م^٢ ،

بما يعادل ٦,٣٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢١٧٩٨ م^٢ ، بما يعادل ٥,١٨٩ فدان ،

وتمثل نسبة (١٣,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٥٣٣,٠٥٣٣,٠٠٠ م^٢ ،
 بما يعادل ١٧,٩٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (٤٦,٣٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،
 وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي بالنموذج م ^٢ (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
A	بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار متكررة	٢٢١٤,٢٥	١١٢	٢	٢٢٤	٦٤٢٨,٥٠
B		٢٤٤٩,٢٢	٨٤	٢	١٦٨	٤٨٩٨,٦٤
C		٢٣٠٤,٢٧	٩٦	٢	١٩٢	٤٦٠٨,٥٤
D		٢٥٩٨,١٠	١٢٨	٤	٥١٢	١٠٢٩٢,٤
E		٢٤٣٠,٤٥	١٢٨	٢	٢٥٦	٤٨٦٠,٩
F		١٨٢٣,٢٦	٩٦	١	٩٦	١٨٢٣,٢٦
G		٩٠٩,٠٠	٦٤	١	٦٤	٩٠٩,٠٠
الإجمالي				١٤	١٥١٢	٢٢٩٢١,٢٤

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان « عمارات » :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠٪) من إجمالي 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 ٣٠م ارتفاع ويسمح ببدروم
 بخلاف غرف الأسطح الخدمية (« ٢٥٪ » من مسطح الدور الأرضي) 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 الأرضي وبما لا تُشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤)
 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى ، وبما لا يقل عن ١٢ م ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م 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 على ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٦٨ شخصاً / الفدان .

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

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠٧ ، ١٩٥٣٣ ، ٢ م^٢ ، بما يعادل ٤ ، ٦٤٩ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

م	المنطقة	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		م ^٢	فدان	النسبة البنائية (F. P)	عدد الأدوار
١	منطقة رقم (١)	١٥٨٢٧,٤٥	٢,٧٦٩	طبقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها لكل نشاط	الردود
	منطقة رقم (٢)	٣٦٧٥,٦٢	٠,٨٧٥		
٢	غرف الأمن والبوابات F. P	٢٠,٠٠	٠,٠٠٥	-	أرضى فقط
	الإجمالى	١٩٥٣٣,٠٧	٤,٦٤٩		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضانة) لا تزيد على (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 ٢٥م^٢ مبانٍ 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 تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

بالتفويض عن الشركة

محمد إبراهيم كيلانى عبد الوهاب

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 السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا 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 ،
ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار
الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية على نفقتها الخاصة
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة 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 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 .

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
ولآئحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

طرف أول

(إمضاء)

محمد إبراهيم كيلانى عبد الوهاب

