

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٦ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-G5)

بمساحة ٢٩,٧٣ فدان

والمخصصة لشركة إيدج مطورون عقاريون

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 (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 ٢٠١٨/٥/٢ لقطعة الأرض رقم (R07-G5) بالحى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة بمساحة ٢٩,٧٣ فدان بما يعادل ١٢٤٨٧٨,٤٢م^٢ لشركة إيدج مطورون عقاريون ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة إيدج مطورون عقاريون لقطعة الأرض رقم (R07-G5) طبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٤ نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. م/ المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢١ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07-G5) بمساحة ٢٩,٧٣ فدان بما يعادل ١٢٤٨٧٨,٤٢م^٢ ، ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة إيدج مطورون عقاريون من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى:

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

تعهد الخدمات والتفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى المقدم من شركة إيدج مطورون عقاريون 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 إيدج مطورون عقاريون باعتماد تخطيط وتقسيم القطعة رقم (R07-G5) بمساحة (٢٩,٧٣ فدان) بما يعادل (١٢٤٨٧٨,٤٢ م^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 أراض بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-G5) بالحي السكنى السابع R7 بمساحة (٢٩,٧٣ فدان) بما يعادل (١٢٤٨٧٨,٤٢ م^٢) ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة إيدج مطورون عقاريون 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 ٢٠١٨/٧/١٨ ، 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) منه وفقاً 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 المصرى للجراجات .

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

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 مدبولي

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (G5) بالحي السكنى السابع (R7)
بمساحة (٢٩,٧٣ فدان) بما يعادل (١٢٤٨٧٨,٤٢ م^٢)
ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة
والمخصصة لشركة إيدج مطورون عقاريون
من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية
لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٢٤٨٧٨,٤٢ م^٢)
بما يعادل ٢٩,٧٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٥٧٦٤١,١٢ م^٢
بما يعادل ١٣,٧٢٩ فدان وتمثل نسبة (٤٦,١٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات ١٤٣٦٧,٩ م^٢ بما يعادل ٣,٤٢١ فدان
وتمثل نسبة (١١,٥ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٣٩٦٨,٠٢ م^٢
بما يعادل ٠,٩٣٩ فدان وتمثل نسبة (٣,١٦ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
١٧٨٩٧,٧٩ م^٢ بما يعادل ٤,٢٦١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣٣ %) من إجمالى
مساحة أرض المشروع .

- ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣١٠٠٣,٤٩ م^٢ بما يعادل
٧,٣٨١ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٨٣ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٥٧٦٤١,١٢ م^٢ بما يعادل
١٣,٧٢٩ فدان وتمثل نسبة (٤٦,١٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

| النموذج | التكرار | مساحة الدور الأرضي F.P (م ^٢) | عدد الوحدات بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات | إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P (م ^٢) |
|----------|---------|--|----------------------|--------------------|--|
| A | ١ | ٢٧٩٣,٤٤ | ١٦٠ | ١٦٠ | ٢٧٩٣,٤٤ |
| B1 | ٢ | ١٢٢٨,٩٣ | ٦٤ | ١٢٨ | ٢٤٥٧,٨٦ |
| B2 | ١ | ١٨٤٣,٣٩ | ٩٦ | ٩٦ | ١٨٤٣,٣٩ |
| B2* | ١ | ١٨٤٣,٣٩ | ٨٨ | ٨٨ | ١٨٤٣,٣٩ |
| B3 | ١ | ٢٤٥٧,٨٦ | ١٢٨ | ١٢٨ | ٢٤٥٧,٨٦ |
| B4 | ١ | ٣٠٧٢,٣١ | ١٦٠ | ١٦٠ | ٣٠٧٢,٣١ |
| C1 | ١ | ٧٤١,٨٥ | ٣٢ | ٣٢ | ٧٤١,٨٥ |
| C2 | ٣ | ١٤٨٣,٧ | ٦٤ | ١٩٢ | ٤٤٥١,١ |
| C3 | ١ | ٢٢٢٥,٥٤ | ٩٦ | ٩٦ | ٢٢٢٥,٥٤ |
| D | ١ | ٣٣٤٤,٥٥ | ١٥٦ | ١٥٦ | ٣٣٤٤,٥٥ |
| E | ١ | ٧٠٧,٢٦ | ٨ | ٨ | ٧٠٧,٢٦ |
| الإجمالي | ١٤ | | | ١٢٤٤ | ٢٥٩٣٨,٥٥ |

بأرضي + ٧ أدوار متكررة
(إخراج) + أرضي

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان :

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 (أرضي + ٧ أدوار متكررة) على 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 طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بواقع (٢٥٪) من ارتفاع المبنى (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 كحد أدنى ؛ وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

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

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

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

يبلغ إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ٤٣٦٧,٩ م^٢ بما يعادل ٣,٤٢١ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

| م | النشاط | المساحة | | الاشتراطات | |
|---|-----------|----------------|--------|-----------------------|--|
| | | م ^٢ | فدان | النسبة البنائية (F.P) | عدد الأدوار |
| ١ | تجارى | ١٤٣٤٩,٩ | ٣,٤١ | ٣٠٪ | أرضى + دورين متكررين |
| ٢ | غرف الأمن | ١٨ | ٠,٠٠٤٣ | ----- | أرضى فقط |
| | الإجمالى | ١٤٣٦٧,٩ | ٣,٤٢١ | | عدد غرفتين بواقع ٩ م ^٢ لكل غرفة |

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

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

الالتزام بترك ممر بعرض ٢م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة وفي حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفي حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

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

بالتفويض عن الشركة

عادل محمود حسين سبع

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 السلاطم 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 عن (٢٥ ٪) من مسطح الدور
الأرضى للفيلا 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 إيدج مطورون عقاريون على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ
شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى 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 ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفشيش 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 ، كحد أدنى، 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

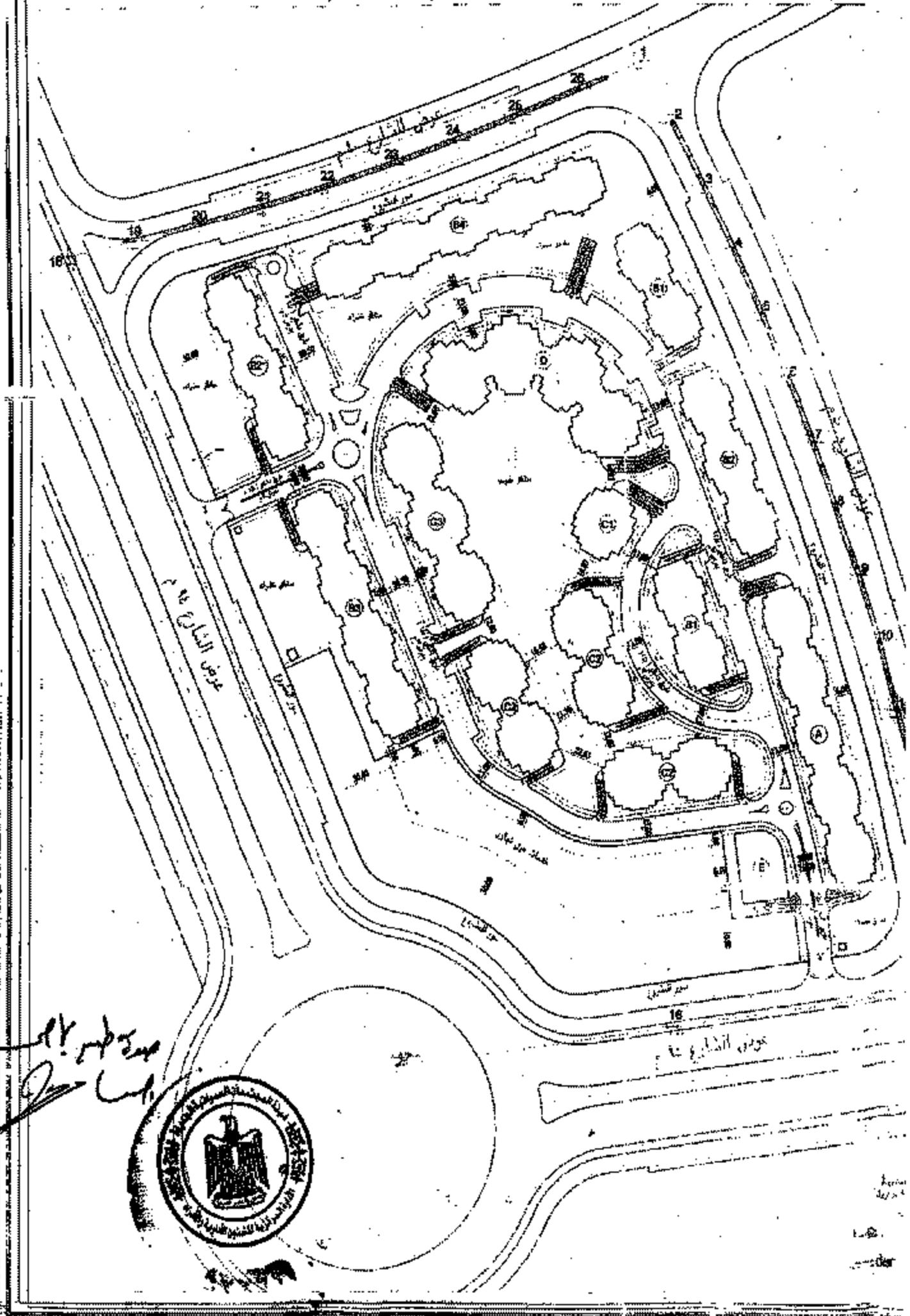
بالتفويض عن الشركة

عادل محمود حسين سبع

طرف أول

(إمضاء)

المخطط العام بمقياس رسم ٢٥/١



مدرسة طه حسين
 كلية طب
 كلية طب



مهندس
 ١٥٠
 ١٥٠