

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٦ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-N1) بمساحة ٢٥, ١٥ فدان

والمخصصة لشركة نيوبلان دفلوب مينت 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 الوزاري 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 ٢٠١٧/٤/١٠ لقطعة الأرض رقم (N1) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لشركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة إجمالية ١٥,٢٥ فدان ، بما يعادل ٢٦٤٠٧٨,٤١ م^٢ ؛ وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢١ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقاري على بيع قطعة الأرض رقم (N1) بمساحة ١٥,٢٥ فدان بالحى السابع ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقاري بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١/٢٥ بخصوص طلب استصدار قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (N1) بمساحة ١٥,٢٥ فدان بالحى السابع ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقاري من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني 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 الوزاري .

البرنامج الزمني المقدم من شركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقاري

لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة (٥٠٪) من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه وطلب تقسيط القيمة المستحقة طبقاً للمعمول به بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-N1) بمساحة ٢٥, ١٥ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته 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 ٢٠١٨/١٢/١٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-N1) بمساحة ٢٥, ١٥ فدان ، بما يعادل ٦٤.٧٨, ٤١ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقاري من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢١ ، 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 .

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 قاطنى 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 - 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 (N1)

بمساحة ١٥,٢٥ فدان ، بما يعادل ٦٤٠٧٨,٤١ م^٢ بالحى السابع

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمنحصصة لشركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقارى

من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المنحصصة للمشروع ٦٤٠٧٨,٤١ م^٢ ،

بما يعادل ١٥,٢٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المنحصصة للاستعمال السكنى ٢٦٣٧٣,٣٣ م^٢ ،

بما يعادل ٦,٢٨ فدان ، وتمثل نسبة (٤١,١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المنحصصة للخدمات ٧٦٨٩,٤ م^٢ ، بما يعادل ١,٨٣ فدان ،

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

٣ - المساحة المنحصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢١٩٧,٦٨ م^٢ ، بما يعادل ٠,٥٢ فدان ،

وتمثل نسبة (٣,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المنحصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٧٨٨٥ م^٢ ،

بما يعادل ١,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المنحصصة للطرق الخارجية ١٩٩٣٣ م^٢ ، بما يعادل ٤,٧٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٣١,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٣٣,٣٣٦,٣٧٣ م^٢ ، بما يعادل ٦,٢٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,٤١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبياناتها 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 الأدوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
(A)	بدروم	٨٧١	٤٠	٥	٢٠٠	٤٣٥٥
(AI)	(جراج) +	٨٧١	٤٠	١	٤٠	٨٧١
(B)	أرضى +	٥٨١	٢٢	٥	١١٠	٦٤٠٥
(C)	٧ أدوار	١١٦٢	٦٤	٢	١٢٨	٢٤٨٦
(D)	متكررة	٢٥١	٢٠	١	٢٠	٢٥١
الإجمالي		٢٨٦٥		١٥	٦٢٨	١١٨٦٨

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 بإقامة دور بدروم يستخدم فى الأنشطة المصرح بها ، ومرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية 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 الأرضى وبما لا تشكل فى 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 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 عن ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٧٦ شخصاً / فدان .

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٤,٦٦٨٩ م^٢ ، بما يعادل ١,٨٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P)	فدان	م ^٢		
مع الالتزام بالردود عن حد المشروع الخارجى طبقاً لكارت الوصف	٦ م من جميع الجهات	أرضى + ٢ متكرر	٤٠٪	١,٨	٧٤٤٧,٤	تجارى	أرض خدمات (١)
عدد (٢) غرفة أمن مساحة الغرفة ٢٨٩ F.P. بإجمالى ٢٢٧ م ^٢ عدد (٢) بوابات F.P. إجمالى مساحة ٢٤٥ م ^٢		أرضى فقط		٠,٠٦	٢٤٢		غرف الأمن والبوابات
				١,٨٢	٧٦٨٩,٤		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع (٢٠٪) من إجمالي 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 بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

بالتفويض عن الشركة

أحمد محمد عطية

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
وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة
وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة نيوبلان دفلوب مينت للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز)
وتوصيلها بالمبانى ، 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 محرات وشبكة الري وأعمدة
الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير
والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها 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 .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

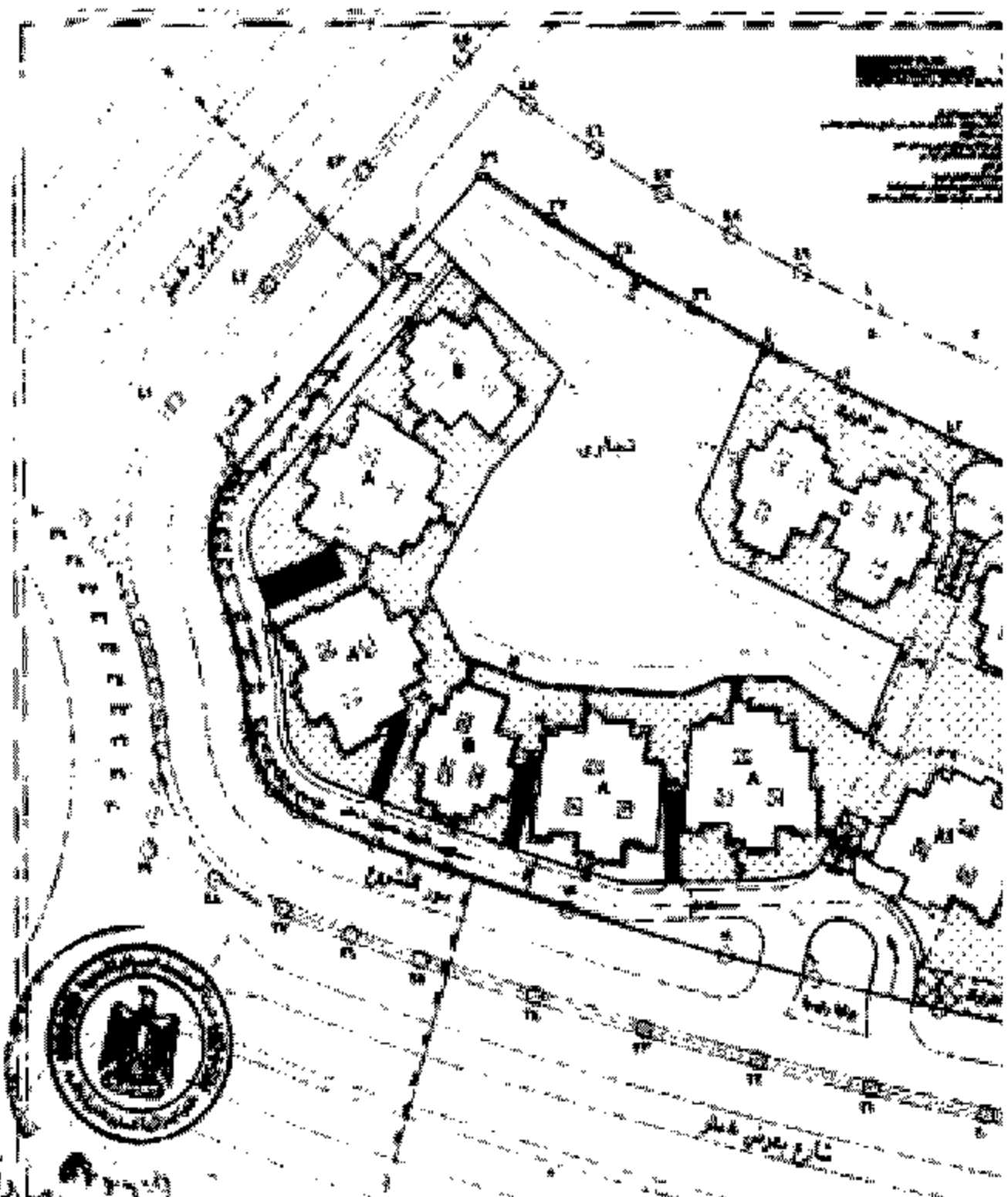
طرف أول

طرف ثانٍ

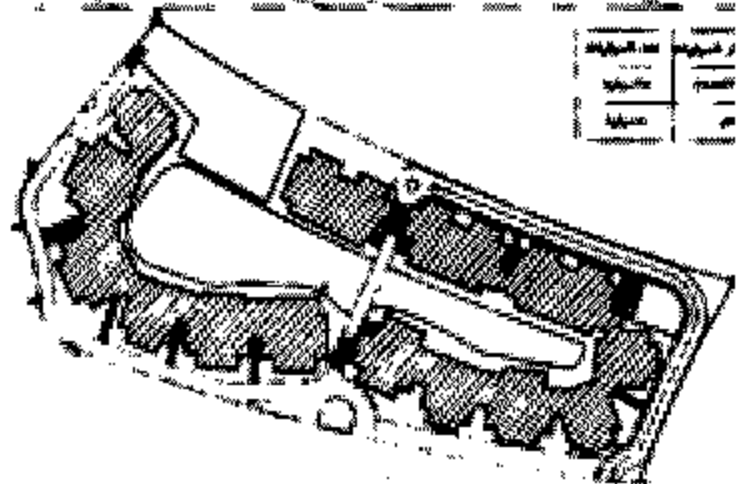
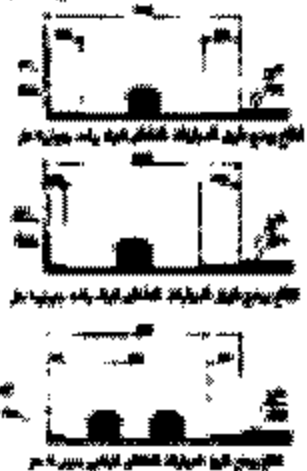
(إمضاء)

بالتفويض عن الشركة

أحمد محمد عطية



ملاحظات
١- ...
٢- ...



رسم تخطيطي لنموذج المشروع بالكامل (مخصص للسيارات)