

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١/٣١

باعتقاد تقطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧.٥٥ فدان

والمخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى

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 ٢٠١٧/١١/١٦ لقطعة الأرض رقم (8A2)

بمساحة إجمالية ٥٧,٥٥ فدان ، بما يعادل ٢٢٤١٧٤٣,٢٧ م^٢ من شركة العاصمة

الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى

والسياحى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٤/٣٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة الصفوة للتطوير العمرانى لقطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧,٥٥ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/١/١٦ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧,٥٥ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى 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 الصفوة للتطوير العمرانى لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة الصفوة للتطوير العمرانى قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى كتاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية رقم (٤١٥٧٨) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٣ بخصوص المشروع بعاليه والإفادة بأن اسم الشركة حالياً هو شركة الصفوة للتطوير العمرانى وطبقاً لآخر سجل تجارى صادر للشركة والذى تم التعاقد بموجبه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الصفوة للتطوير العمرانى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧,٥٥ 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 أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8A2) بمساحة ٥٧,٥٥ فدان ، بما يعادل ٢٧,٢٧ ٤٣,١٧ ٢٤م (فقط مائتان وواحد وأربعون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وأربعون متراً مربعاً و ٢٧/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة 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 ٣٠/٤/٢٠١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكمله 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 وفقاً للكوود 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 (8A2)

بمساحة ٥٧,٥٥ فدان ، بما يعادل ٢٢٤١٧٤٣,٢٧ م^٢

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٤١٧٤٣,٢٧ م^٢ ،

بما يعادل ٥٧,٥٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٢٠٨٦٦,٦٧ م^٢ ، بما

يعادل ٢٨,٧٨ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٢٨٤٨١,٥٠ م^٢ ، بما يعادل ٦,٧٨ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمساحات الخضراء والمفتوحة ١٢٢٥٨,٩ م^٢ ،

بما يعادل ٢,٩١ فدان ، وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٤٣٢٠٤,١٧ م^٢ ، بما يعادل ١٠,٢٩ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٩٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٦٩٣٢,٠٣ م^٢ ، بما يعادل ٨,٧٩ فدان ،

وتمثل نسبة (١٥,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٨,٧٨ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى 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	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
(أ)	بتروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار متكررة	١٩٦٠	١١٢	٣	٣٣٦	٥٨٨٠
(ب)		٢٠١٠	١١٢	٣	٣٣٦	٦٠٣٠
(ج)		٢٢٩٠	٨	٣	٢٤	٦٨٧٠
(د)		٢٠١٠	١٢٨	٧	٨٩٦	١٤٠٧٠
(و)		٢٥٣٠	٩٦	٢	١٩٢	٥٠٦٠
(ز)		١٨٣٠	٨٠	٢	١٦٠	٣٦٦٠
(ح)		٢٢٠٠	٨٠	٢	١٦٠	٤٤٠٠
(ط)		١٣٠٠	٦٤	٢	١٢٨	٢٦٠٠
(ى)		١٩٥٠	٨٠	٢	١٦٠	٣٩٠٠
(ك)		٢٤٠	٢	٨	١٦	١٩٢٠
الإجمالى					٢٤٠٨	٥٤٣٩٠

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠٪) من إجمالى 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 ٣٠ م .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح «غرف أسطح» لا يزيد مسطحها على (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 ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى ، وذلك لكل مبنى ، وبما لا يقل عن ١٢م ، 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 على ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .

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

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٨٤٨١,٥٠م^٢ ، بما يعادل ٦,٧٨ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

م	المنطقة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية			ملاحظات
			م ^٢	فدان	النسبة البنائية (F. P)	عدد الأدوار	الردود	
١	منطقة رقم (١)	تجارى	١٣٧٣٨	٣,٢٧	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين	٦م من جميع الجهات	مع الالتزام بالردود الخارجى عن حد أرض المشروع من الطرق الخارجية
٢	منطقة رقم (٢)		١٣٣٩١,٦٠	٣,١٩				
٣	منطقة رقم (٣)		٦٣٣,٣٣	٠,١٥				
٤	منطقة رقم (٤)		٦٣٣,٣٣	٠,١٥				
٥	غرف الأمن والبوابات F. P		٨٥,٢٤	٠,٠٢	-	أرضى فقط	-	عدد (٤) غرف أمن مساحة الغرفة ٢م ^٢ وعدد (٢) بوابة مساحة البوابة ٢٢٤,٦٢م ^٢
الإجمالى			٢٨٤٨١,٥٠	٦,٧٨				

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) 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 وأراضي 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 ٢م^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

مصطفى السيد دومة

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 بُنيت 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 ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلا
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 لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة الصفوة للتطوير العمرانى 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 ورصفها
طبقاً للرسومات ومواصفات 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 ٢٢٥م^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 أول

طرف ثانٍ

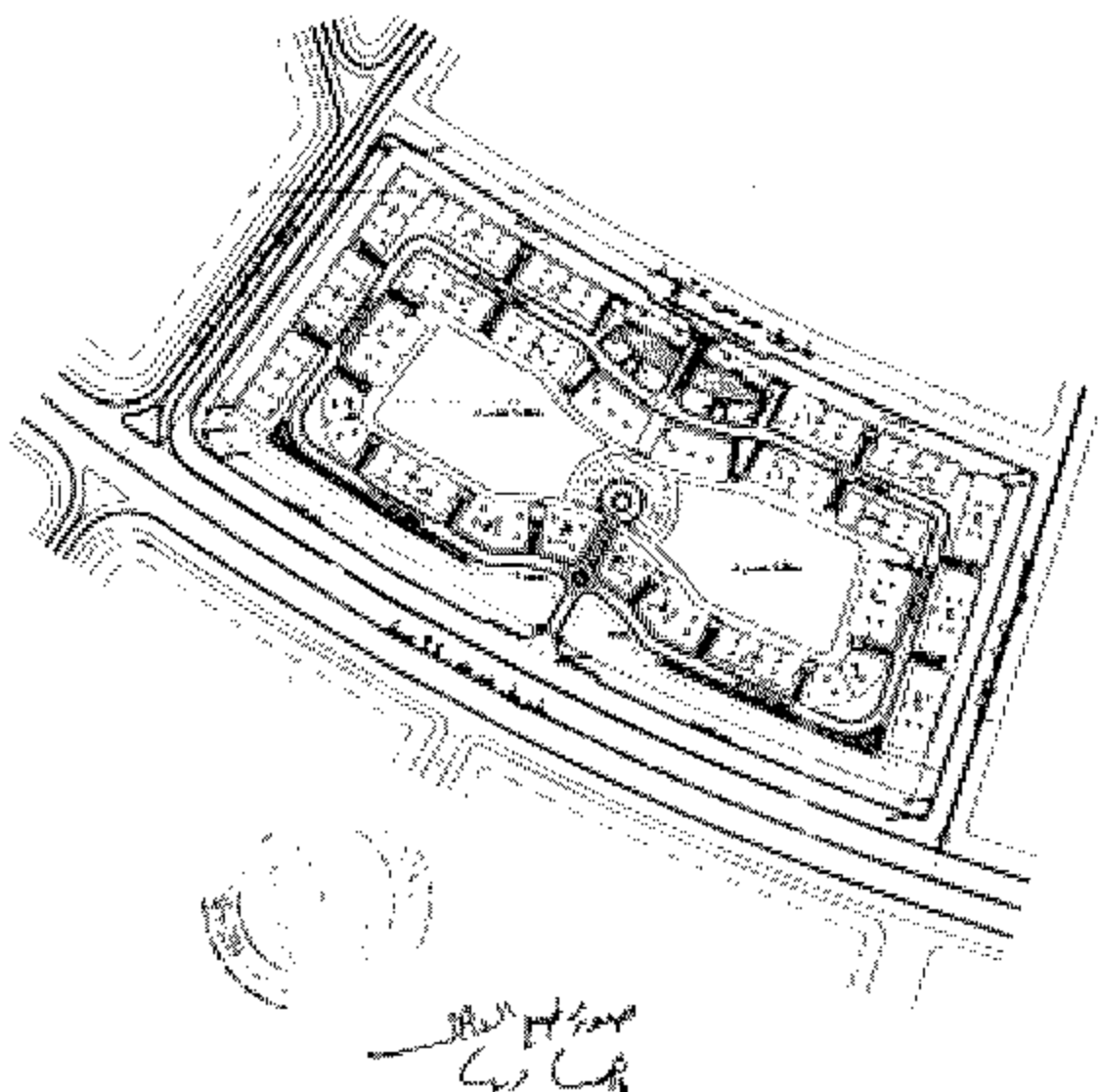
(إمضاء)

بالتفويض عن الشركة

مصطفى السيد دومة

المخطط العام بطلاني رسم ١ ١٩٥٠

بيانات



مطامير الطريق

