

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١/١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٩,٤٨ فدان

الكائنة بالمنطقة (٢) بالمحور المركزى - الحى الشمالى بمدينة الشيخ زايد

والمخصصة لشركة رائدة للإنشاءات لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى خطاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٢٠٥٩) بتاريخ ٢٠١٨/٤/١

بإسناد بيع قطعة أرض بمساحة ١٨,٩٤ فدان بالمحور المركزى - منطقة (٢) لشركة

الرائدة للإنشاءات لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٦ لقطعة الأرض رقم (٢) بالمحور المركزى الشمالى بمدينة الشيخ زايد لشركة الرائدة للإنشاءات بمساحة ٨١٨٤٠,٣٨ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الرائدة للإنشاءات لبيع قطعة الأرض الكائنة بالمنطقة (٢) بالمحور المركزى بالحي الشمالى بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٨١٨٤٠,٣٨ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب السيد/ أحمد مجدى عبد العزيز - مفوضاً عن شركة الرائدة للإنشاءات الوارد برقم (٤١٣٨٤٧) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٥ لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٤٣٩) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٣٠ متضمناً الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٥٥٣١٩) بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٨ متضمناً بأن الشركة قامت بتقديم المستندات الاقتصادية اللازمة للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة نسبة (٥٠٪) من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٩ ؛
وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢١٨٠٥) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٥٦٤٩) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣٠ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة فى ٢٠١٩/١/٨ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الرائدة للإنشاءات لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٩,٤٨ فدان ، بما يعادل ٨١٨٤٠,٣٨ م^٢ الكائنة بالمنطقة (٢) بالمحور المركزى - الحى الشمالى بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١/٩ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٩,٤٨ فدان ، بما يعادل ٢٨١٨٤٠,٣٨ م^٢ الكائنة بالمنطقة (٢) بالمحور المركزى - الحى الشمالى بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة رائدة للإنشاءات لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وذلك وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر لشركة الرائدة للإنشاءات باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض
الكائنة بالمنطقة (٢) بالمحور المركزى - الحى الشمالى بمدينة الشيخ زايد
بمساحة ١٩,٤٨ فدان ، ما يعادل ٢م٨١٨٤٠,٣٨
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٨١٨٤٠,٣٨ ،
أى ما يعادل ١٩,٤٨ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان ٢م٤٠٢٧٠,٦٨ ، بما يعادل ٩,٥٩ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٩,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتشمل على الآتى :
الأراضى المخصصة للاستخدام السكنى (عمارات) بمساحة ٢م٣٧٢١٨,٤٤ ،
بما يعادل ٨,٨٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤٥,٤٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .
الأراضى المخصصة للاستخدام السكنى (فيلات) بمساحة ٢م٣٠٥٢,٢٤ ،
بما يعادل ٠,٧٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣,٧٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٩٥٢٩,٥ ، أى ما يعادل
٢,٢٦ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة
بمساحة ٢م٤٠٣٣,٢٩ ، أى ما يعادل ٠,٩٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٩٣٪) من إجمالى
مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١١٦٤٢,٤٨٤ ، أى ما
يعادل ٢,٧٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١٦٣٦٤,٤٣ ، بما يعادل
٣,٩٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان ٢٤٠.٢٧٠,٦٨ م^٢ ، بما يعادل ٩,٥٩ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩,٢١ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتشمل على الآتى :

الأراضي المخصصة للاستخدام السكنى (عمارات) بمساحة ٢٣٧٢١٨,٤٤ م^٢ ، بما يعادل ٨,٨٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤٥,٤٨ %) من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالى :

النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى للنموذج	إجمالي مسطح الدور الأرضى
A	٦	٢٠	١٢٠	بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	٧٨٨,٣٤	٤٧٣٠,٠٤
B	١	٦٣	٦٣		١٩٨٢,٧٤	١٩٨٢,٧٤
B/	١	٦٣	٦٣		١٩٨٢,٧٤	١٩٨٢,٧٤
C	١	٦٤	٦٤		٢٣٠٣,٥٧	٢٣٠٣,٥٧
C/	١	٦٤	٦٤		٢٣٠٣,٥٧	٢٣٠٣,٥٧
D	٢	٨	١٦		٤٥٢,٠٢	٩٠٤,٠٤
E	٢	٨	١٦		٣٢١,٥٧	٦٤٣,١٤
F	٤	٢٠	٨٠		٦٢٤,٧٢	٢٤٩٨,٨٨
K	١	٤	٤		٣٣٩,٨٦	٣٣٩,٨٦
K/	١	٤	٤		٣٣٩,٨٦	٣٣٩,٨٦
L	١	٤	٤		٢٩٠,٣٩	٢٩٠,٣٩
L/	١	٤	٤		٢٩٠,٣٩	٢٩٠,٣٩
الإجمالي	٢٢		٥٠٢			١٨٦٠٩,٢٢

ثانياً - الأراضى المخصصة للاستخدام السكنى (فيلات) بمساحة ٣٠٥٢,٢٤ م^٢ ، بما يعادل ٠,٧٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣,٧٣٪) من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التفصيلى التالى :

رقم قطعة الأرض	الرمز	اسم النموذج	مساحة قطعة الأرض	الارتفاع	عدد الوحدات بقطعة الأرض	النسبة البنائية
١	M	فيلا شبه متصلة	٦٥٤,٤٣	أرضى + دور أول	٢	٤٥٪
٢	N	فيلا منفصلة	٣٨٢,٣٦		١	٤٠٪
٣	O	فيلا منفصلة	٤٨٩,٣٣		١	٤٠٪
٤	O/	فيلا منفصلة	٤٨٩,٣٣		١	٤٠٪
٥	N/	فيلا منفصلة	٣٨٢,٣٦		١	٤٠٪
٦	M/	فيلا شبه متصلة	٦٥٤,٤٣		٢	٤٥٪
الإجمالى			٣٠٥٢,٢٤		٨	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (فيلات - عمارات) :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة الأرض .
 النسبة البنائية للعمارات لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
 النسبة البنائية للفيلات (توين - تاون - كوارتر) لا تزيد عن (٤٥٪) من مسطح كل قطعة أرض ، والفيلات المنفصلة لا تزيد النسبة البنائية عن (٤٠٪) من مسطح كل قطعة أرض .

الردود داخل قطع أراضى الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
 المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م ، وفى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية يمكن أن تقل المسافة إلى ٦م .

الارتفاع (أرضى + أول) لقطع أراضى الفيلات ، و(أرضى + ٣ أنوار متكررة) للعمارات ، وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به بالمنطقة .

يسمح بعمل غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

الدورم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م من حدود أرض المشروع الصافية .

ترك مسافة لا تقل عن ٢م من المباني السكنية وحد الرصيف للطرق الداخلية بالمشروع .

الكثافة السكانية المسموح بها للعمارات لا تزيد على ١٢٠ فرداً / فدان ، والكثافة المحققة ١٢٠ فرداً / فدان .

الكثافة السكانية المسموح بها لفيلات لا تزيد على ٤٥ فرداً / فدان ، والكثافة المحققة ٢٤ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة لكل وحدة سكنية على الأقل) ووفقاً للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج الدورومات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

ثالثاً - الأراضي المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٩٥٢٩,٥م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٢٦ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم قطعة الأرض	النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	الاشتراطات البنائية		
			النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
١	تجارى	١١٤١,٢٠	٣٠ ٪	بدروم + أرضى + دورين متكررين	٦م من جميع الجهات
٢	تجارى	٢٣٤٧,٩٤			
٣	مدرسة	٦٠٠٤,٣٦			
غرف أمن + بوابات		٣٦	دور أرضى فقط بمسطح ٩م ^٢ للغرفة الواحدة		
الإجمالى		٩٥٢٩,٥			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات تمثل من (٨%) إلى (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يتم توفير ممر مشاة لا يقل عن ٦م بين حد العمارة السكنية وأرض منطقة الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارتين / ٥٠م^٢ من المباني المغلقة ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

بالتفويض عن الشركة

خالد محمد فهم

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع «للمباني» (أرضى + ٣ أدوار متكررة) و«للفيلات» (أرضى + دور أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية لمنطقة المباني لا تزيد على ١٢٠ فرداً / فدان ، و ٤٥ فرداً / فدان لمنطقة الفيلات .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية) .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بُنيت 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 ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى شركة الرائدة للإنشاءات (ش.م.م) 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 بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨ - 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 .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - 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 الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) وطبقاً للقواعد المعمول بها .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للمناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير موقف انتظار سيارات بواقع موقفي سيارة / ٥٠ م^٢ من المباني المغلقة ووفقاً للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - الالتزام باستخدام الطاقة الشمسية لتسخين المياه .
- ١٦ - تلتزم الشركة بكراسة الشروط وجلسة الاستفسارات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

خالد محمد فهميم

طرف أول

(إمضاء)



