

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٩ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٨

باعتقاد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (R07-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان

المخصصة لشركة حدائق بلازا للاستثمار والتشييد والبناء

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 أراضي العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ١٢/٢/٢٠١٨ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية

ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٨ نقطة الأرض رقم (R07-O3) من شركة العاصمة للتنمية العمرانية لشركة حدائق بلازا للاستثمار والتشييد والبناء لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة إجمالية ٩٩,٤٧ فدان، بما يعادل ٢م٤١٧٨٥٥,٦٩ ؛ وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة حدائق بلازا للاستثمار والتشييد والبناء ببيع قطعة الأرض رقم (R07-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل طبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛ وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقاري بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٧ بخصوص طلب استصدار قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٢م٤١٧٨٥٥,٦٩ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة حدائق بلازا للاستثمار والتشييد والبناء من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل 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 حدائق بلازا للاستثمار والتشييد والبناء لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣١ نظير استصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة حدائق بلازا للاستثمار والتشييد والبناء باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان ، بما يعادل ٢م٤١٧٨٥٥,٦٩ 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 ٢٠١٨/١١/٢٢ المنتهية بطئ استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢ (فقط أربعمائة وسبعة عشر ألفاً وثمانمائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٩ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة حدائق بلازا للاستثمار والتشييد والبناء 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 ٢٠١٨/٥/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 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 للكوڊ 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 مديولى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض رقم (R07-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان
بما يعادل (١٧٨٥٥,٦٩ م^٢) ضمن المرحلة الأولى
من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة
لشركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء
من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية
لإقامة مشروع سكني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٧٨٥٥,٦٩ م^٢)
بما يعادل ٩٩,٤٧ فدان .

مكونات المشروع :

١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ١٧٨٨٥٣,٥٣ م^٢ بما يعادل
٤٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع
وتتقسم إلى ما يلي :

المساحة المخصصة للأراضي السكنية (عمارات) ١٧٨٨٥٣,٥٣ م^٢ بما يعادل
٤٢,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٨١%) من إجمالي مساحة المشروع .
المساحة المخصصة للأراضي السكنية (فيلات) ٣٠٠٥٩,٠١٨٣ م^٢ بما يعادل
٧,١٦ فدان وتمثل نسبة (٧,١٩%) من إجمالي مساحة المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٥٥٥٠٩,٧٣ م^٢ بما يعادل ١٠,٨٣ فدان
وتمثل نسبة (١٠,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة
٧٨٣,٥١١٧ م^٢ بما يعادل ٢٢,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٦٨%) من إجمالي
مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢١٣٧٧ م^٢
بما يعادل ٥,٠٩ فدان وتمثل نسبة (٥,١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٢٧٢,٩ م^٢ بما يعادل ١١,٢٥ فدان
وتمثل نسبة (١١,٣١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

يبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢٠٨٩١٢,٥٤٨٣ م^٢ بما يعادل ٤٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً لما يلي :

(أ) منطقة العمارات : المساحة المخصصة للأراضي السكنية (عمارات)

١٧٨٨٥٣,٥٣ م^٢ بما يعادل ٤٢,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٨١%)

من إجمالي مساحة المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية الآتى :

جدول النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

النموذج	عدد الأتوار	مساحة الأتوار الأرضي بالنموذج (F.P) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد ائوحدات	إجمالي مساحة الأتوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
A	بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أتوار متكررة	٤٦٧٧,٣٩	٢٨٨	١	٢٨٨	٤٦٧٧,٣٩
A-		٣٨٧٨,٨٢	٢٤٠	٣	٧٢٠	١١٦٣٦,٤٦
B		٣٦٢٥,٤٠	١٥٠	١	١٥٠	٣٦٢٥,٤٠
B-		٤٣٤٩,٨٥	١٨٠	٢	٣٦٠	٨٦٩٩,٧٠
C		٤٧٥١,٤٦	٢٤٠	٢	٤٨٠	٩٥٠٢,٩٢
C-		٤٧٥١,٤٦	٢٢٥	٢	٤٥٠	٩٥٠٢,٩٢
F		٤١٨٤,٦٥	١٢٠	١	١٢٠	٤١٨٤,٦٥
D		٤٦٩٩,٧١	٣٠٠	١	٣٠٠	٤٦٩٩,٧١
H		٢٨٥٤,٣٥	١٤٤	١	١٤٤	٢٨٥٤,٣٥
M		٣٨٧٨,٨٢	٢٣٠	١	٢٣٠	٣٨٧٨,٨٢
E		١٢٥١,٢٣	٦٤	١	٦٤	١٢٥١,٢٣
E-		٧٠٠,٣٥	٦٤	٤	٢٥٦	٢٨٠١,٤٠
Q		بدروم (جراج) + أرضى + ٤ متكررة	٤٠٧,٤٥	١٦	٨	١٢٨
Q-	٣٢٣,٦٤		٢٠	٤	٨٠	١٢٩٤,٥٦
K	بدروم (جراج) + أرضى + ٥ متكررة	٤٠٧,٤٥	٢٠	٦	١٢٠	٢٤٤٤,٧٠
G		٨١٤,٩	٤٨	١	٤٨	٨١٤,٩٠
G-	بدروم (جراج) + أرضى + ٦ متكررة	٨١٤,٩	٤٨	١	٤٨	٨١٤,٩٠
X		بدروم (جراج) + أرضى + ٣ متكررة	١١٣٥,١٢	٢٧	٤	١٠٨
الإجمالي					٤٠٩٤	٨٠٤٨٤,٠٩

(ب) منطقة الفيلات : المساحة المخصصة للأراضى السكنية (فيلات) ٢٣٠٠٥٩,٠١٨٣ م^٢ بما يعادل ٧,١٦ فدان وتمثل نسبة (٧,١٩%) من إجمالى مساحة المشروع بعدد (٦٠) قطعة أرض بإجمالى عدد (٦٨) وحدة سكنية .

الإشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات وفيلات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠م ارتفاع .
يتم ترك ردود حول مباني العمارات 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 .

المساحة المسموح بالبناء عليها للفيلات (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
الارتفاع المسموح به للفيلات (أرضى + أول) .

الارتداد داخل قطع أراضى الفيلات (أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبي ٣م) .
يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
يسمح بإقامة دور بدروم ، على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

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

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

يبلغ إجمالي مساحة أراضي الخدمات ٢م٤٥٥٠٩,٧٣ ، بما يعادل ١٠,٨٣ فدان ، وبما يمثل نسبة (١٠,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالاتى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة
	الردود	عدد الأتوار	النسبة البنائية (F.P)	فدان	٢م		
مع الالتزام بالردود عن حد المشروع الخارجى طبقاً لكارت الوصف	آم من جميع الجهات	بدروم (جراج) + أرضى + دورين	%٣٠	٥,٦٥	٢٣٧٣٧,٩٩	تجاري	(١)
		بدروم (جراج) + أرضى + أول	%٢٠	٥,١٦	٢١٦٧١,٧٤	ناد اجتماعى	(٢)
	-	أرضى فقط	-	٠,٠٢	١٠٠	غرف الأمن والبوابك	
				١٠,٨٣	٤٥٥٠٩,٧٣	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

النسبة البنائية للخدمات (تجاري - إدارى - تعليمى - صحى - حضائى) لا تزيد على (٣٠%) من كل خدمة .

الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٣م 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 ٢م٢٥ 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 المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

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

بالتفويض عن الشركة

أحمد حمدي فتح الله

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ، وبالنسبة للفيلات "أرضى + أول" 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 في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلائم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد في 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 للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ .
- ٥ - تتولى شركة "حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء" 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 لنقواعد 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

أحمد حمدي فتح الله

طرف أول

(إمضاء)

