

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٨ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-J2) بمساحة ٢١,١٨ فدان

والمخصصة لشركة / حامد محمود يوسف وشركاه

وسميتها التجارية سمارة فيو للاستثمار والتطوير العقارى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية ؛

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 كتاب السيد اللواء أ.ح.م/ المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية موجهة لشركة حامد محمود يوسف وشركاه وسمتها التجارية سمارت فيو للاستثمار والتطوير العقارى متضمنا إخطارها بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لعرض الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (R07-J2) بمساحة (٢٠٠,٩٣ فدان) تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٨ لقطعة الأرض رقم (R07-J2) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة حامد محمود يوسف وشركاه وسمتها التجارية سمارت فيو للاستثمار والتطوير العقارى بمساحة إجمالية ٢١,١٨ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة حامد محمود يوسف وشركاه وسمتها التجارية سمارت فيو للاستثمار والتطوير العقارى على بيع قطعة الأرض رقم (R07-J2) بمساحة ٢١,١٨ 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 ٢٠١٩/٥/٢٦ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R07-J2) بمساحة ٢١,١٨ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة حامد محمود يوسف وشركاه وسمتها التجارية سمارت فيو للاستثمار والتطوير العقارى 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 حامد محمود يوسف وشركاه وسمتها التجارية سمارت فيو للاستثمار والتطوير العقارى لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ

٢٠١٩/٥/٣٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى ما يفيد استكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ

٢٠١٩/٦/٢٤ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة حامد محمود يوسف وشركاه وسمتها التجارية سمارت فيو للاستثمار والتطوير

العقارى لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-J2) بمساحة ١٨ , ٢١

فدان بما يعادل ٦٢ , ٨٨٩٥٥ 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 وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ،

وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-J2) بمساحة ١٨ , ٢١ فدان بما يعادل ٦٢ , ٨٨٩٥٥ م^٢ (فقط ثمانية وثمانون ألفاً وتسعمائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً ١٠٠ / ٦٢ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة حامد محمود يوسف وشركاه وسمتها التجارية سمات فيو للاستثمار والتطوير العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢ / ٥ / ٢٠١٩ ، 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 تشتمل 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 بموافسة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد .

الوقائع المصرية - العدد ٢١٨ فى ٣٠ سبتمبر سنة ٢٠١٩ ٧

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 المعمول به حالياً فى العاصمة الإدارية الجديدة .

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

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

صورة الكروية لأبواب الحدائق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (J2) بمساحة (٢١,١٨ فدان)

بما يعادل (٢٨٨٩٥٥,٦٢م^٢) بالحى السابع ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة السادة / حامد محمود يوسف وشركاه

وسميتها التجارية سمارت فيو للاستثمار والتطوير العقارى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٨٨٩٥٥,٦٢م^٢) بما يعادل

٢١,١٨ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٣٧٦٣٧,١٥م^٢ بما يعادل

٨,٩٦ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٦٧,٦٧٤-٦١٠م^٢ بما يعادل ٢,٥٤ فدان

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

٣ - المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٥٨٥٤,٤١م^٢

بما يعادل ١,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٦,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٩٨١١,٩٩م^٢

بما يعادل ٢,٣٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٤٩٧٧,٤م^٢ بما يعادل ٥,٩٥ فدان

وتمثل نسبة (٢٨,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٥, ٣٧٦٣٧ م^٢ بما يعادل ٨, ٩٦ فدان وتمثل نسبة (٤٢, ٣١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

عدد المداخل	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضى بالنموذج م ^٢ (F.P)	اسم النموذج
٢	بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار	٦١	١٢٣٥.٥٥	١
٣		٩٣	١٨٥٣.٥٠	٢
٤		١٠٩	٢١٦٣.٦١	٣
٢		٦٢	١٢٣٥.٦٧	٤
٢		٦١	١٢٣٥.٤٣٢	٥
٢		٦٤	١٢٣٥.٤٣٢	٦
٢		٦٢	١٢٤٠.١٨	٧
٢	٢ بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار	٦٢	١٢٤٠.١٨	٨
٢		٦٤	١٢٤٠.١٨	٩
١	بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار	٣٢	٦٦٣.٣٧	١٠
٢		٥٦	٨٩٢.٣٨٦	١١
٢		٦٤	١٠٨٠.٤٩	١٢
٣		٩٦	١٦٢٠.٧٣٥	١٣
		٨٨٦	١٦٩٣٦.٧٢	الإجمالى

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 ٣٠م ارتفاع ويسمح بدروم بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى 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/ الفدان .

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

ثانيًا - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٠٦٧٤.٦٧ م^٢ بما يعادل ٢,٥٤ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وبيانها كالتالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة	م
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P)	فدان	م ^٢			
	٦ م من جميع الجهات	٢ بدروم (جراج) + أرضى + دورين	٪٣٠	٢.٥٣٤٧	١٠٦٤٨.٠٠٥	تجارى	منطقة رقم (١)	١
	عدد (٢) غرفة بمساحة ٩م ^٢ للغرفة الواحدة كحد أقصى	أرضى فقط	٪٣٠	٠.٠٠٦٣	٢٦.٦٦٧	غرف الأمن والبيوأت F.P		٢
				٢٥٤١	١٠٦٧٤.٦٧		الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين حد مبانى العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقًا 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 .

يتسم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢م٢٥ مبنى 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 تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

بالتفويض عن الشركة

الاسم / محمد محسن فاروق عبد الحميد

التوقيع /

صورة الكروية لأبواب المداخل

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 أسطح البناء
مثل آبار السلالم 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 عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً
لسا نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية
وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة «حامد محمود يوسف وشركاه» وسمتها التجارية سمارت فيو
للاستثمار والتطوير العقارى «على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق
الداخلية من مياه وصرف صحى ورى 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 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 ورسفها 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 للمبانى 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 .

الوقائع المصرية - العدد ٢١٨ فى ٣٠ سبتمبر سنة ٢٠١٩ ١٥

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

محمد محسن فاروق عبد الحميد

طرف أول

(إمضاء)

صورة الكارنيه الايطالى
محسن فاروق عبد الحميد

