

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٠٩ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٦/٨/٢٠٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-H1) بمساحة ٢٠,٤٤ فدان
والمخصصة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس
من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية
لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى
بالعاصمة 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 الإسكان
والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي العاصمة
الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ١٢/٦/٢٠١٨ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية
ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٩/٤ للسادة نادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من النادى لشراء قطعة الأرض رقم (H1) بالحى السكنى (R8) بمساحة تقريبيه ١٨,١٤ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣ لقطعة الأرض رقم (H1) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية للسادة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس بالحى السكنى (R8) بمساحة حوالى ٢٠,٤٤ فدان بما يعادل ٢٨٥٨٥٩,١٠م لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ونادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس لقطعة الأرض رقم (R8-H1) بمساحة إجمالية ٢٨٥٨٥٩,١٠م تعادل حوالى ٢٠,٤٤ فدان بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٤٣٤١) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٢ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (R8-H1) والمخصصة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض .

التقويضات الخاص بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة

بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة .

عدد ٨ لوحات من المخطط العام .

التعهد الذى يفيد بالتزام الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة

قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة

اللجان المختصة ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣

نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط

والنقسيم للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من نادى

أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-H1)

بمساحة ٢٠,٤٤ فدان ما يعادل ٢٨٥٨٥٩,١٠ ضمن المرحلة الأولى والمخصصة من

قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة

الإدارية الجديدة ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما 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 ٢٠٢٠/٨/١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-H1) بمساحة ٢٠,٤٤ فدان بما يعادل ٢٨٥٨٥٩,١٠م^٢ (خمسة وثمانون ألفاً وثمانمائة وتسعة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/١٠ من المتر المربع) المرحلة الأولى (الحى السكنى R8) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم النادى 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 - يلتزم النادى بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الاستخدام من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالشركة .

مادة ٤ - يلتزم النادى بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - يلتزم النادى 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 ٦ - يلتزم النادى بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٧ - يلتزم النادى بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد وخلال أربع سنوات تنتهى فى ٢٠٢٣/٤/٣

مادة ٨ - يلتزم النادى بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - يلتزم النادى 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

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض رقم (R8-H1)

بمساحة ٢٠,٤٤ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لنادى أعضاء

هيئة تدريس جامعة عين شمس من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٨٥٨٥٩,١٠ بما يعادل ٢٠,٤٤ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٣٤٩٩٣,٣٨ أى ما يعادل ٨,٣٤

فدان وتمثل نسبة (٤٠,٧٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

١-١ - الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (عارات) بمساحة ٢م٣٠٢٦٧,٦٦

أى ما يعادل ٧,٢١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢-١ - الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) بمساحة ٢م٤٧٢٥,٧٢

أى ما يعادل ١,١٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢م١٠٢٩١,٣٢ بما يعادل

٢,٤٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢م١٣٢٩,٣٨

بما يعادل ٠,٣١ فدان وتمثل نسبة (١,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١٦٧٨٧,٤٥ بما يعادل

٤ أفدنة وتمثل نسبة (١٩,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢٢٤٥٧,٥٧ بما يعادل

٥,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٢٦,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٣٤٩٩٣,٣٨ م^٢ أى ما يعادل ٨,٣٤ فدان

وتمثل نسبة (٤٠,٧٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

١-١ - الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) بمساحة

٢٣٠٢٦٧,٦٦ م^٢ أى ما يعادل ٧,٢١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٢٥%) من إجمالي مساحة

أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
A	٢	١٨١٢,٩٩	٣٦٢٥,٩٨	بدروم + أرضى + ٧ أدوار	٩٦	١٩٢
B	٤	١٧٨١,٢٦	٧١٢٥,٠٤		٩٦	٣٨٤
C	٢	١٤٣٤,٧١	٢٨٦٩,٤٣		٩٦	١٩٢
الإجمالى	-	-	١٣٦٢٠,٤٥	-	-	٧٦٨

(٢-١) الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) بمساحة ٢٤٧٢٥,٧٢ م^٢

أى ما يعادل ١,١٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً

ليبيان قطع الأراضي الآتى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاع	النسبة البنائية
١	٧٣٤,٣٤	٢	أرضى + أول	%٤٠
٢	٥٤٢,٣٨	١		
٣	٥٠٩,٣٧	١		
٤	٥٠٩,٣٧	١		
٥	٥٠٩,٣٧	١		
٦	٥١٢,٥٢	١		
٧	٧١٨,٢٣	٢		
٨	٦٩٠,١٤	٢		
الإجمالى	٤٧٢٥,٧٢	١١		

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من مساحة أرض المشروع .
الكثافة السكانية بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ١٦٤ شخصاً / فدان .
المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات ولا تزيد على (٤٠%) بالنسبة للفيلات .
أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٧ أوار علوية) بحد أقصى ٣٠ م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة ، بينما أقصى ارتفاع للفيلات (أرضى + أول) .
يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار على الأقل لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
يتم الالتزام بالردود المقررة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
يتم ترك ردود حول مباني العمارات بواقع (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى وبما لا يقل عن ١٢ م .
يتم ترك ردود داخل أراضي الفيلات (٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى) .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأرضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠٢٩١,٣٢م أى ما يعادل ٢,٤٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م ^٢		
يتم الالتزام بالارتدادات الواردة بكارث الوصف	٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول	٢٠%	٠,٣٨	١٦١٢,٩٩	ناد اجتماعى	خدمات (١)
		بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٢,٠٦	٨٦٦٠,٣٣	تجارى إدارى	خدمات (٢)
عدد (٢) غرفة		أرضى	-	٠,٠٠٤	١٨	غرف أمن	خدمات (٣)
				٢,٤٥	١٠٢٩١,٣٢		الإجمالى

يلتزم النادى بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها استخدام من الطريق الخارجى وفى حالة الترخيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة الجهات المعنية .

الردود : يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض مع الالتزام بالارتداد المعتمد بكارث الوصف .

يلتزم النادى بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى أو قطعة الأرض السكنية وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالأنشطة التجارية الإدارية وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .

المفوض بالتوقيع عن النادى

السيد/ مصطفى جابر شاكر عبد الدايم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات (أرضى + ٧ أدوار) بينما مباني الفيلات فيبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بنشاط جراج سيارات .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاكم 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 مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و(١٠%) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- يتولى نادى أعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية 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 .
- ٦- يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- يتولى النادى على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- يلتزم النادى بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشترطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يلتزم النادى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- يتولى النادى على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- يلتزم النادى بالبرنامج الزمنى للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢- يلتزم النادى بتوفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة/ ٢٢٥ من المبانى المغلقة وبواقع موقف سيارة على الأقل / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣- يلتزم النادى باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .
- ١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ١٥- يلتزم النادى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثانٍ

المفوض بالتوقيع عن النادى

السيد/ مصطفى جابر شاكر عبد الدايم

طرف أول

(**إمضاء**)

