

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٤٠ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (B2) بالحي السكنى (R8)

بمساحة ٢٣,٥٩ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة

للشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه)

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى مميز 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 ٢٠١٨/٦/١٢ 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 ٢٠٢٠/٦/٣٠ للسادة الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (B2) بالحى السكنى (R8) بمساحة تقريبية ٢٣,٢٣ م^٢ تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٨ لقطعة أرض كود «R8-B2» بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية للسادة الشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) بالحى السكنى (R8) بمساحة حوالى ٢٣,٥٩ فدان بما يعادل ٢٦,٧٧ م^٢ لإقامة مشروع سكنى مميز ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٧ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) لقطعة الأرض رقم (B2) بالحى السكنى (R8) ضمن المرحلة الأولى بمساحة إجمالية حوالى ٢٣,٥٩ فدان بما يعادل ٢٦,٧٧ م^٢ بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى مميز وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة- مصر) ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٠٨٥٨) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٨ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (B2) بالحى السكنى (R8) والمخصصة للشركة

المصرية الدولية للإتشاء (مصطفى خليل وشركاه) من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى مميز ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض .

التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة

بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة .

عدد (٧) لوحات من المخطط العام ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٥ / ١٠ / ٢٠٢٠

نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة

من الشركة المصرية الدولية للإتشاء (مصطفى خليل وشركاه) باعتماد التخطيط والتقسيم

للمشروع بقطعة الأرض رقم (B2) بالحى السكنى (R8) بمساحة ٢٣,٥٩ فدان

ضمن المرحلة الأولى والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى ، 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 ٤ / ١١ / ٢٠٢٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (B2) بالحي السكنى (R8) بمساحة ٢٣, ٥٩ فدان بما يعادل ٢٦, ٧٧, ٩٩ م^٢ (تسعة وتسعون ألفاً وسبعة وسبعون متراً مربعاً) ضمن المرحلة الأولى والمخصصة للشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى مميز ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٧/٩/٢٠٢٠ ، 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 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 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 الزمني المعتمد خلال مدة أربع سنوات من تاريخ الاستلام في ٢٠٢٠ / ٧ / ٨

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الاستخدام من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة وبشرط موافقة الهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً في العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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 الوزارى الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

بقطعة الأرض رقم (B2) بالحي السكنى (R8)

بمساحة (٢٣, ٥٩) فدان والمخصصة للشركة المصرية الدولية للإنشاء

(مصطفى خليل وشركاه) من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى مميز ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦, ٧٧, ٩٩ م^٢ ، أى ما يعادل ٢٣, ٥٩ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٨, ٥٢٢٨, ٠٩ م^٢ أى ما يعادل ١٠, ٧٧ فدان

وتمثل نسبة (٤٥, ٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٥, ٩٨١٥ م^٢ أى ما يعادل

٤, ٧٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠, ٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٩٩, ٦٨٥٨ م^٢

أى ما يعادل ١, ٦٣ فدان وتمثل نسبة (٦, ٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة

٨٨, ٩٤٨٤ م^٢ أى ما يعادل ٢, ٢٦ فدان وتمثل نسبة (٩, ٦٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٥, ١٧٦٨٩ م^٢ أى ما يعادل

٤, ٢١ فدان وتمثل نسبة (١٧, ٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٤٥٢٢٨,٠٩ م^٢ أي ما يعادل ٧٧,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٤٥ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

ملاحظات	اجمالي مسطح الدور الأرضي F.P بالمتر المربع	اجمالي عدد الوحدات السكنية				عدد الوحدات السكنية بالنموذج		عدد الاموار	عدد تكرار النموذج	مسطح الدور الأرضي F.P بالمتر المربع	النموذج	المسقط الأفقي
		إجمالي	مكتبيات	دوبلكس	شقق	شقة	دوبلكس					
لواجهة الجانبية مصممة بنون قنات	1869.81	96	-	-	96	32 شقة	32	7 اموار متكررة + سطح بتردم (جراج) أرضي	3	623.27	A	
	2493.08	128	-	-	128	32 شقة	32		4	623.27	A'	
	1204.92	80	16	-	64	32 شقة 8 استوديوهات	40		2	602.46	B	
	1204.92	80	16	-	64	32 شقة 8 استوديوهات	40		2	602.46	B'	
	907.21	48	8	-	40	40 شقة 8 استوديوهات	48		1	907.21	C	
	907.21	48	8	-	40	40 شقة 8 استوديوهات	48		1	907.21	C'	
	1855.46	96	-	-	96	48 شقة	48		2	927.73	D	
	1290.48	64	-	-	64	32 شقة	32		2	645.24	E	
	614.74	32	-	-	32	32 شقة	32		1	614.74	I	
	1239.90	32	-	32	-	16 دوبلكس	16		2	619.95	J	
	1246.54	62	-	2	60	1 دوبلكس 30 شقة	31		2	623.27	K	
	1246.54	62	-	2	60	1 دوبلكس 30 شقة	31		2	623.27	K'	
	623.27	30	-	2	28	2 دوبلكس 28 شقة	30		1	623.27	M	
	623.27	30	-	2	28	2 دوبلكس 28 شقة	30		1	623.27	M'	
لواجهة الجانبية بها قنات	1198.41	30	-	18	12	6 دوبلكس 4 شقق	10	3	399.47	F		
	625.21	26	-	6	20	6 دوبلكس 20 شقة	26	1	625.21	H		
	625.21	26	-	6	20	6 دوبلكس 20 شقة	26	1	625.21	H'		
	576.46	24	-	-	24	24 شقة	24	1	576.46	G		
	20352.64	994	48	70	876			32		اجمالي		

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 شخصًا / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصًا / فدان .

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .

أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٧ أدوار علوية) بحد أقصى (٣٠م) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .

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 (١٢م) ويمكن أن تقل إلى (٦) أمتار فى حالة الواجهات الجانبية المصمتة .

يتم ترك ردود (مترين) كحد أدنى بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية

ثانيًا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٤٥ , ١٩٨١٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٧٢ , ٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقًا للجدول التالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية المسموح بها للنشاط		مساحة الأرض الافتراضية		مساحة الدور الأرضي F.P	النشاط	رقم المبنى
	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م ^٢			
	بدروم +	٣٠٪	٢,٠٢	٨٥٠٣,٣٣	٢٥٥١	سكنى تجارى إدارى	١
	أرضى + ٣ أدوار		١,٩٦	٨٢٥٠	٢٤٧٥		٢

ملاحظات	الاشتراطات البنائية المسموح بها للنشاط		مساحة الأرض الافتراضية		مساحة الدور الأرضي F.P	النشاط	رقم المبنى
	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م ^٢			
	أرضي + دور	٢٠٪	٠,٣٤	١٤٣٤,١٢	٢٢٦	ناد اجتماعي	٣
			٠,٣٦	١٤٩٢	٢٥٠		٤
٤ غرف أمن	أرضي فقط	-	٠,٠٠٩	٣٦	٣٦	غرف أمن	٥
٢ بوابة	-	-	٠,٠٢٤	١٠٠	١٠٠	بوابات	
			٤,٧٢	١٩٨١٥,٤٥	٥٦٣٨	الإجمالي	

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع من (٨٪ - ٢٠٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع مع إمكانية الترخيم من الخارج وفقاً للأماكن الموضحة بـ كارت الوصف .

تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن (١٢) م بين حد المبنى السكني وحد المبنى الخدمي .

تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات وفقاً للكود المصري للجراجات .

المفوض بالتوقيع عن الشركة

د / أيمن عبد الحميد أمين

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات (أرضى + ٧ أدوار) ، 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 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 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 - تتولى الشركة المصرية الدولية للإتشاء (مصطفى خليل وشركاه) على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 - 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 ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- 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 بالبرنامج الزمنى للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .
- ١٤ - يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ .
- ١٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثانٍ

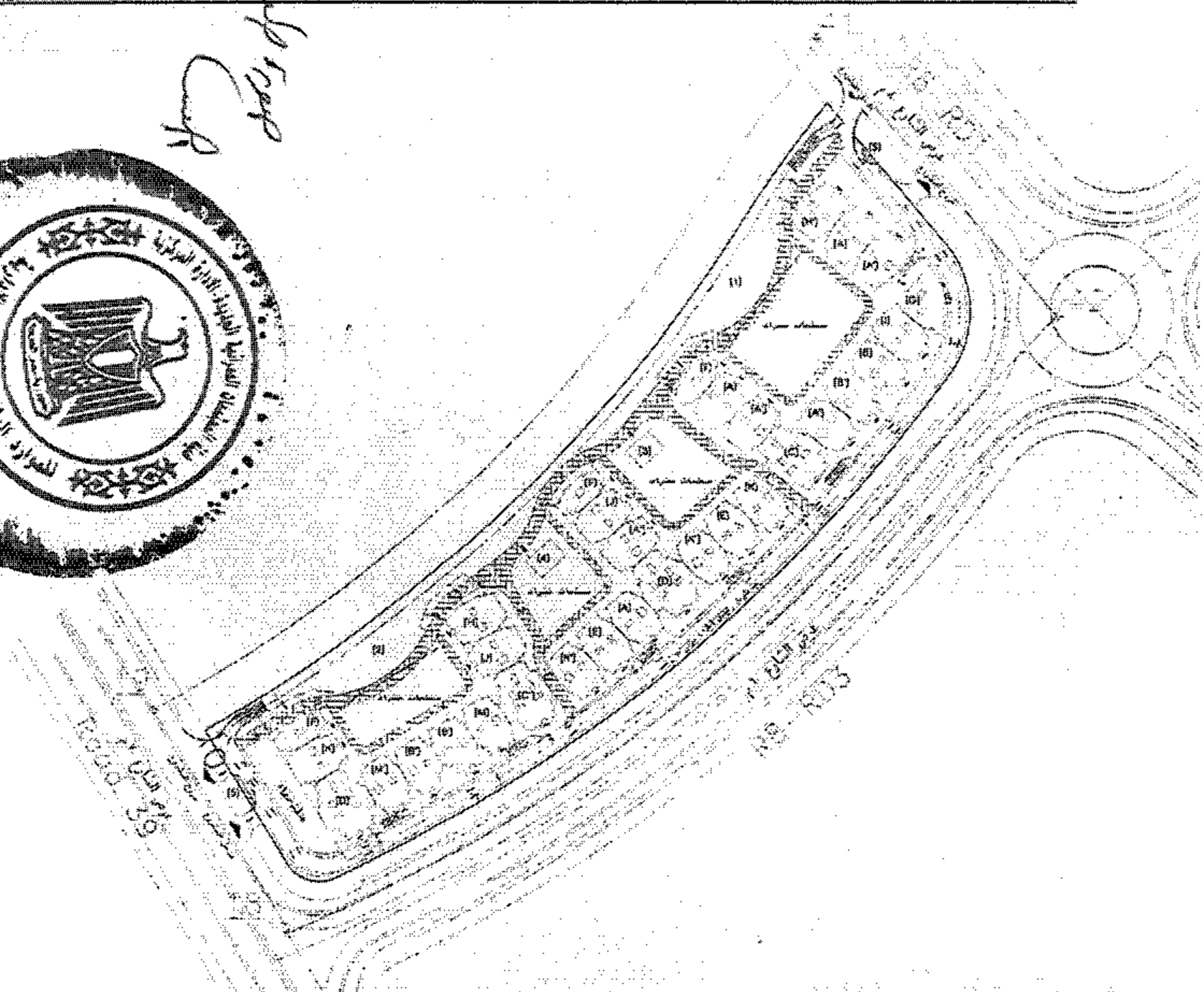
المفوض بالتوقيع عن الشركة

د / أيمن عبد الحميد أمين

طرف أول

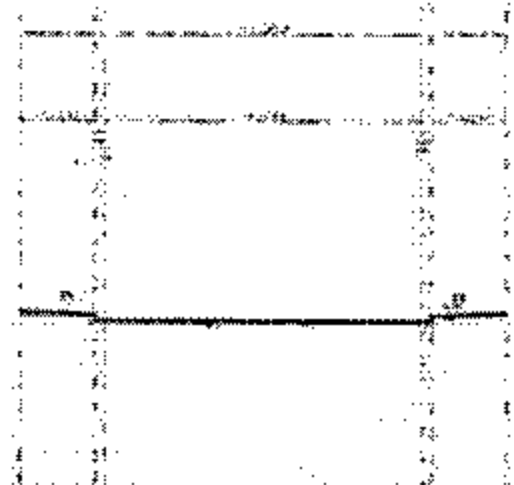
(إمضاء)

Handwritten signature and notes in Arabic script.



فضاعات عرضة للطرق

كروكي التدرجات



طريق (ط) طريق عرض ١٣ م

- ملكية الدولة
- ملكية القطاع الخاص

