

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٠٥ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ١١,١٩ فدان

بالحى السكنى السابع والمخصصة لشركة مروج للتنمية العمرانية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على لقانون 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 والمجمعات 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 ٢٠١٨/٩/٤ للسادة شركة مروج للتنمية العمرانية بقبول شركة

العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض

رقم (R07-E3) بمساحة ١١,١٩ فدان لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٤ لقطعة الأرض رقم (R07-E3) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة مروج للتنمية العمرانية بمساحة إجمالية ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١/١٧ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة مروج للتنمية العمرانية على قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة بالحى السكنى السابع لإقامة مشروع سكنى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط و التقسيم لقطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مروج للتنمية العمرانية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بالحى السكنى السابع لإقامة مشروع سكنى متكامل 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 مروج للتنمية العمرانية لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .

وعلى ما يفيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/١١/١١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط و التقسيم على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مروج للتنمية العمرانية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة بالحى السكنى السابع لإقامة مشروع سكنى متكامل ، 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 ٢٠١٩/١١/١٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢١٧٣٠١٩,٠٣م^٢ (فقط مائة وثلاثة وسبعون ألفاً وتسعة عشر متراً مربعاً و١٠٠/٠٣ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مروج للتنمية العمرانية بالحى السكنى السابع لإقامة مشروع سكنى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١/١٧ ، 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 ، وفي 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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في 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 .

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 .

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 والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-E3) بمساحة ٤١,١٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مروج للتنمية العمرانية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٧٣٠١٩,٠٣ بما يعادل ٤١,١٩ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٨٦٤١٤,٤٤ بما يعادل ٢٠,٥٧٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٢م١٩٩٨١,٦٦ بما يعادل ٤,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢م٧٧٥١,٧١ بما يعادل ١,٨٤٥ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م٣٨٦٤٨,٧٣ بما يعادل ٩,٢ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٣٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٢٠٢٢٢,٤٩ بما يعادل ٤,٨١ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

١- بلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٢٦٤١٤,٤٤ بما يعادل ٢٠,٥٧٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبياناتها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي بالنموذج م ^٢ (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)
PARK	بدروم (جراج) + أرضي + ٧ أدوار متكررة	٧٢٣,٤	٢٨	٢٨	٧٨٤	٢٠٢٥٥,٢
POOL		٢١٨٧,٦٥	١٣٢	١	١٣٢	٢١٨٧,٦٥
LAKE 1		٣٣٠٣,١٦	١٤٨	١	١٤٨	٣٣٠٣,١٦
LAKE 2		٣٤١١,٨٨	١٦٣	١	١٦٣	٣٤١١,٨٨
XI		٣٤٨٧,٨٦	١٨٤	١	١٨٤	٣٤٨٧,٨٦
BX		٢٤٦٨,٣٦	١٢٠	١	١٢٠	٢٤٦٨,٣٦
BV		٣٧٧٢,٣٩	١٩٢	١	١٩٢	٣٧٧٢,٣٩
الإجمالي						

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) على إجمالي مساحة أرض المشروع .

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به أرضي + ٧ أدوار متكررة بحد أقصى ٣٠ م .
يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في 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 إجمالاً عن ١٢م بين المبنيين ؛

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

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

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٩٩٨١,٦٦م^٢ بما يعادل ٤,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية لمباني الخدمات التالى :

م	النموذج	النشاط	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	عدد الأدوار	النسبة البنائية %	مساحة الأرض الافتراضية م ^٢	إجمالى المساحة المبنية BUA م ^٢
١	خدمى ١	تجارى	٥٤٥٦,٩٦	بدروم + أرضى + دورين متكررين	٣٠%	١٨١٨٩,٨٦	١٦٣٧٠,٨٨
٢	خدمى ٢	نادى اجتماعى	٣٥٢,٩٦	أرضى + أول	٢٠%	١٧٦٤,٨	٧٠٥,٩٢
٣	خدمى ٣	عدد ٣ غرف امن	٢٧	أرضى فقط	-	٢٧	٢٧
			٣٣٩٠			١٩٩٨١,٦٦	
الإجمالى							

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضانة) لا تزيد على (٣٠%) من كل قطعة أرض .

الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين حد مباني العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ الصادر باعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية بالعاصمة الإدارية الجديدة .

يتم ترك ردود بين قطع الأراضى السكنية أو حد المباني السكنية [فى حالة التصميم الحضرى] وحدود مباني الخدمات بما لا يقل عن ١٢ متراً .

يتم ترك ردود ٦ متر بين المباني الخدمية وبعضها (فى حالة النشاط الواحد) فى حالة وجود أكثر من نشاط يتم ترك ردود بين المباني الخدمية وبعضها بما لا يقل عن ١٢ متراً .

فى حالة التصميم الحضرى للخدمات لا يسمح بإقامة أسوار حول مباني الخدمات لفصلها عن مناطق الإسكان وفى حالة طلب إقامة أسوار للخدمات يتم التعامل عليها كقطع أراضٍ للخدمات يطبق عليها كامل الاشتراطات البنائية المعتمدة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ من المباني المغلقة للخدمات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وذلك بدور البيروم أسفل المباني الخدمية أو بالمناطق المحيطة بالمباني الخدمية وذلك خلاف أماكن انتظار السيارات المطلوب توفيرها للوحدات السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

بالتفويض عن الشركة

السيد سعد حسين

الإشتراطات 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد
فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للفيلاات 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 "مروج للتنمية العمرانية" 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 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 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 ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفشيش 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 من المبانى 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
السيد سعد حسين

طرف أول
(**إمضاء**)

