

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R08-L4) بمساحة ١٧,٦٤ فدان بالحي السكنى الثامن والمخصصة لشركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات 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 ٢٠١٨/٤/٤ للسادة شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (R08-L4) بمساحة ١٧,٦٤ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛ وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٥ لقطعة الأرض رقم (R08-L4) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لشركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بمساحة إجمالية ١٧,٦٤ فدان بما يعادل ٢م٧٤٠٩٠,٥٦ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى على قطعة الأرض رقم (R08-L4) بمساحة ١٧,٦٤ فدان بما يعادل ٢م٧٤٠٩٠,٥٦ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة بالحى السكنى الثامن لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛ وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٨ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R08-L4) بمساحة ١٧,٦٤ فدان بما يعادل ٢م٧٤٠٩٠,٥٦ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بالحى السكنى السابع لإقامة مشروع سكنى متكامل وارفق 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 المروة للمقاولات والتطوير العمرانى 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 ٢٧/١١/٢٠١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم 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 المروة للمقاولات والتطوير العمرانى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R08-L4) بمساحة ١٧,٦٤ فدان بما يعادل ٢٧٤٠٩٠,٥٦ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة بالحى السكنى الثامن لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحتمه 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 ٢٨/١١/٢٠١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R08-L4) بمساحة ١٧,٦٤ فدان ، بما يعادل ٢٧٤٠٩٠,٥٦ م^٢ (فقط أربعة وسبعون ألفاً وتسعون متراً مربعاً و ٥٦/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بالحى السكنى الثامن لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٤/١١/٢٠١٩ 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 تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R08-L4)

بمساحة ١٧,٦٤ فدان بما يعادل ٢٧٤٠٩٠,٥٦ م^٢ ضمن المرحلة الأولى

بالحي السكنى الثامن (R8) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة

للسادة شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى

من قِبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧٤٠٩٠,٥٦ م^٢ بما يعادل

١٧,٦٤ فدان .

مكونات المشروع :

١- يبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٢٣٣٠٨٥,٨٤ م^٢

بما يعادل ٧,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٦٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٨٨٨٨,١١ م^٢ بما يعادل ٢,١١ فدان وتمثل

نسبة (١١,٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥٥٥٦,٧٩ م^٢

بما يعادل ١,٣٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢٨٣٦,٨٦ م^٢

بما يعادل ٣,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٣٧٢٢,٩٦ م^٢ بما يعادل ٣,٢٧ فدان

وتمثل نسبة (١٨,٥٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

يبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٢٣٣٠٨٥,٨٤ م^٢ بما يعادل ٧,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٦٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالي :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي بالنموذج م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي بالنماذج م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج	عدد الأدوار
A	١	١٠٣٦,٣٦	١٠٣٦,٣٦	٦٠	٦٠	
B	٣	١٤٧٤,٣١	٤٤٢٢,٩٣	٦٤	١٩٢	
C	١	١٧٥٥,٢٢	١٧٥٥,٢٢	٩٢	٩٢	بدروم (جراج)
D	١	١٧٥٥,٢٢	١٧٥٥,٢٢	٩٠	٩٠	+ أرضى + ٧ أدوار متكررة
E	١	١٧٧٣,٤٤	١٧٧٣,٤٤	١٢٠	١٢٠	
F	٢	٢٠٧٢,٧٣	٤١٤٥,٤٦	٩٢	١٨٤	
الإجمالي	٩	١٤٨٨٨,٦٣	١٤٨٨٨,٦٣	٧٣٨	٧٣٨	

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
لا تزيد الكثافة السكانية العامة للمشروع عن ١٨٠ فرداً/فدان - الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً/فدان .

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 وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (٢٥%) من المسطح المبنى للدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م وفى جميع الأحوال يتم ترك ردود حول
مبانى العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى
وذلك لكل مبنى ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مبانى العمارات ونهاية
الرصيف للطرق الداخلية .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ متر
شاملة عروض الطرق والردود .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية (بحد أدنى)
وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج
البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٢٨٨٨٨,١١ بما يعادل ٢,١١ فدان وتمثل
نسبة (١١,٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	النشاط	القطعة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			
	٦م من جميع الجهات يتم الالتزام بالردود الواردة	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٨٣٧٠,٢٩	تجارى	١
	بكاترت الوصف من حدود أرض المشروع الخارجية	أرضى + أول	٢٠%	٤٩٩,٨٢	ناد اجتماعى	٢
	عدد ٢ غرف أمن - مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢٩م ^٢	أرضى فقط		١٨	غرف أمن والبوابات	٣
				٨٨٨٨,١١	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

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

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها
التخصيص لكل نشاط على حده .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٢٥ مبانى 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 التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

بالتفويض عن الشركة

إبراهيم زهدى عبد الحميد زهران

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ، وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٢- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمبنى السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمبنى الخدمية وفقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٦- تتولى شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 .

- ٧- تتولى شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦-٧-٨) .
- ١٢- تلتزم شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤- تلتزم شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٥- الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية على الأقل وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٦- تلتزم شركة المروة للمقاولات والتطوير العمرانى بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة

إبراهيم زهدى عبد الحميد زهران

طرف أول
(**إمضاء**)

