

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٢٠,٩ فدان
بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة اعمار مصر للتنمية
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات
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 الإسكان
والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد الاتفاق والتصالح المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٧ بين الهيئة
وشركة اعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) لإقامة مشروع عمرانى متكامل
على مساحة إجمالية ١٢٠,٩ فدان أى ما يعادل مساحة ٢٥٠٧٧١٦ م^٢ بتوسعات
مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ إلى كردون
مدينة الشيخ زايد ؛

- وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار اقرار اوزارى للمشروع ؛
- وعلى خطاب شركة اعمار مصر للتنمية بتاريخ ١٣/١٠/٢٠١٩ متضمناً طلب اعتماد المخطط العام للمشروع والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع المطلوب اعتماده وأرفق بالخطاب تفويض المراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنكية المرفقة بالقرار الوزارى ؛
- وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم ٤٦٩٢ بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذا موقف المشروع ؛
- وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٥/٢/٢٠٢٠ قطعة الأرض المذكورة بمساحة إجمالية ٥٠٧٧١٦ م^٢ أى ما يعادل ١٢٠,٩ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛
- وعلى خطاب جهاز المدينة رقم ٤٢٨ بتاريخ ١٠/٢/٢٠٢٠ مرفقا به الموقف النهائى العقارى والقانونى لأرض مشروع الشركة ؛
- وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ١٢/٢/٢٠٢٠ ؛
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار اقرار الوزارى الموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة بالهيئة ؛
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة اعمار مصر للتنمية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٧٧١٦ م^٢ أى ما يعادل ١٢٠,٩ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد وإضافة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً لعقد الاتفاق والتصالح المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩ . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
- وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/٢/٢٠٢٠ وانتهية بطيب استصدار اقرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١- يعتمد المخطط ائعام لقطعة الأرض بمساحة ١٢٠,٩ فدان أى ما يعادل ٢م٥٠٧٧١٦ (فقط خمسمائة وسبعة آلاف وسبعمائة وستة عشر متراً مربعاً لا غير) بتوسعات مدينة الشيخ زايد وامتضافة بالقرار ائجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة للسادة شركة اعمار مصر للئتمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة ائمرفقة بهذا القرار وطبقاً لعقد ائتفاق وائتصالح المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للئجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات ائقانونية ائمناسبة فى هذا ائشان .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالئتعهد ائموقع منها بأن منطقة ائخدمات لخدملة قاطنى المشروع ، وفي حالة ائئخدوم من ائخارج يتم إعادة تسعير منطقة ائخدمات بواسطة ائئجان ائمختصة بالهيئة بشرط موافقة الهيئة .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية ائمعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود ائارتفاع ائمسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- تلتزم الشركة بئقديم ائرسومات ائئنفذية وائمواصفات ائفنية لأعمال شبكات ائمرافق فى إطار ائمخطط ائمقدم وائمساحة ائمتعاقد عليها وائبرنامج ائزمنى ائمعتمد ئدراسئها واعئتمادها من الهيئة قبل البدء فى ائئنفذ .

مادة ٦- تلتزم ائشركة بموافاة جهاز ائمدينة ائمختص بالمسئندات اللازمة لائستخراج ائتراخيص طبقاً لأحكام قانون ائبناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللائحئة ائئنفذية ، على ألا يتم ائستخراج ائتراخيص إلا بعد سداد ائمسئحقات ائمائية ائئى حل موعد سدادها .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج ائترخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً لاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراجعة البرنامج ائزمنى المعتمد من الهيئة خلال سبع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك ينغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو الوارد المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠- ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 الوزارى الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة اعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بإجمالى مساحة ١٢٠,٩ فدان بما يعادل ٢م٥٠٧٧١٦

بمنطقة الامتداد بمدينة الشيخ زايد

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢٠,٩ فدان أى ما يعادل

٢م٥٠٧٧١٦ .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٦٠,٤ فدان بما يعادل

٢م٢٥٣٨٥٨ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ١٤,٥١ فدان أى ما يعادل

٢م٦٠٩٢٥,٩٢ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ٩ أفدنة بما يعادل

٢م٣٧٧٨١,٦٣ وتمثل نسبة (٧,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٧,٥٠ فدان بما يعادل

٢م٣١٤٩٨,٣٨ وتمثل نسبة (٦,٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة (للطرق اداخنية وممرات المشاة

والمناطق المفتوحة) ٢٩,٤٤ فدان بما يعادل ٢م٢٣٦٥٢,٠٧ وتمثل نسبة (٢٤,٣٦٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٦٠,٤ فدان بما يعادل ٢٥٣٨٥٨م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

إجمالي مساحة المناطق السكنية

النسبة من إجمالي مساحة المشروع %	ملاحظات	النسبة من إجمالي مساحة المناطق %	المساحة		المنطقة
			بافدان	م ^٢	
٢٣,٠٤	جميع المناطق السكنية تشمل على طرق داخلية وممرات مشاة وأماكن انتظار سيارات ومناطق مفتوحة	٣٠,٧٠	٢٧,٨٥	١١٦٩٦٣,٥٢	ب
١٠,٤٩		١٣,٩٩	١٢,٦٩	٥٣٢٨٠,٥٣	ج
١٠,٠١		١٣,٣٤	١٢,١٠	٥٠٨١٢,٨٩	د
١١,٥١		١٥,٣٤	١٣,٩١	٥٨٤٣٦,٥٤	هـ
١٠,٥٦		١٤,٠٧	١٢,٧٦	٥٣٦١١,٨١	ز
٩,٤٢		١٢,٥٦	١١,٣٩	٤٧٨٥٠,٠١	ط
٧٥,٠٣		١٠٠,٠٠	٩٠,٧٠	٣٨٠٩٥٥,٣٠	الإجمالي

(*) إمكانية توفير خدمات (مسجد - حضارة - ... إلخ) داخل المناطق عاينه ويتم حسابها من نسب الخدمات المسموح بها ويتم خصمها من إجمالي مساحة منطقتي الخدمات (أ - و) .

الاشتراطات العامة للمشروع :

١- يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٢- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- لا تزيد المساحة المخصصة للخدمات عن (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- بالنسبة لحرم الطريق الصحراوى يجوز للشركة وحدها استغلال مساحة حرم الطريق الصحراوى لمواجهة قطعة الأرض فى أعمال التجميل وتنسيق المواقع مع حظر إقامة أى مباني ، على أن يتم الحصول على أية موافقات بذات الخصوص وذلك بتقديم الدعم من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للبند رقم (٦) من التعاقد المبرم بين الهيئة والشركة .

٥- لا تزيد أطوال البلوكات لقطع الأراضى عن ٢٥٠ متراً مقاسة على طول محور البلوك وفى حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ متر يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ أمتار على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م .

٦- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (غرف السطح) بالمباني السكنية لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٧- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (غرف السطح) بالمباني الخدمية لا يزيد مسطحها عن (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة خدمية وطبقاً لاشتراطات القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٨- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات.

٩- يسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات المسموح بها والصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة (وزارة الدفاع) مع تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤

١٠- يسمح بإقامة دور البدروم على أن يستغل فى الأنشطة المصرح بها لجميع المباني السكنية أو الخدمية وطبقاً لما يتم ترخيصه .

الاشتراطات البنائية والتخطيطية العامة لمناطق الإسكان :

(أ) قطع الأراضي السكنية بارتفاع (٢ دور) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض .

الردود (٤ متر أمامى - ٣ متر جانبي - ٦ متر خلفى) .

(ب) قطع الأراضي السكنية بارتفاع (٣ أدوار) :

١- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) عن (٤٥%) من مساحة

قطعة الأرض .

الردود (٤ متر أمامى - ٣ متر جانبي - ٦ متر خلفى) .

٢- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) عن (٤٥%) من مساحة

قطعة الأرض .

الردود (٤ متر أمامى - جانبي ٤ متر من جانب واحد - ٦ متر خلفى) .

(ج) قطع أراضي العمارات بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) عن (٤٥%) من مساحة

قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٤ أدوار) متكررة .

الردود ٤ متر من جميع الجهات .

لا تقل المسافة بين العمارات عن ١٢ متر فى حالة زيادة الارتفاعات

عن أرضى + ٥ أدوار .

جدول الأرصدة المسموح بها بالمناطق السكنية بالمشروع

البند	إجمالى الرصيد المسموح	الرصيد المستخدم	الرصيد المتبقى
النسبة البنائية (F.P)	١١٤٢٣٦,١٠	٠	١١٤٢٣٦,١٠
إجمالى المساحة المبنية (BUA)	٥٧١١٨٠,٥٠	٠	٥٧١١٨٠,٥٠

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٤,٥١ فدان أى ما يعادل ٦٠٩٢٥,٩٢م^٢

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

إجمالى مساحة المناطق الخدمية

النسبة من إجمالى مساحة المشروع %	النسبة من إجمالى مساحة المناطق %	المساحة		المنطقة
		بالفدان	م ^٢	
٨,٣١	٦٩,٢٦	١٠,٠٥	٤٢١٩٦,٤٢	أ
٣,٦٩	٣٠,٧٤	٤,٥	١٨٧٢٩,٥	و
١٢	١٠٠	١٤,٥١	٦٠٩٢٥,٩٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٥٠م^٢) مباني مغلقة لأنشطة تجارية والإدارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى لتجارات ، وبالنسبة لأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى لتجارات .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع وفى حالة تخديمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير انمناطق الخدمية بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

يسمح بإقامة أنشطة خدمية (مسجد - حضارة - ... إلخ) بالمناطق السكنية ويتم خصم إجمالى مساحة هذه الخدمات من إجمالى المساحات الخدمية المسموح بها .

الاشتراطات العامة

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) نكل نشاط على حدة طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- 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 ابناء مثل آبار السلايم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات ابناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون ابناء الصادر بالقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات طبقاً لتقرر الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- تتولى شركة اعمار مصر للتنمية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات اترافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً لرسومات ائمعتمدة من الهيئة مع ربط ائشبكات اداخنية بالشبكة ائرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً لتقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة اترافق اداخنية بكافة أنواعها نحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى شركة اعمار مصر للتنمية على نفقتها الخاصة تسيق الموقع من ممرات وشبكة ائررى وأعمدة الإنارة اداخنية لممرات ائمشاة وتنفيذ ائرردورات والأرصفة وائتبليطات وائزراعة وائتشجير والأعمال الصناعية وائتكسيات وخلافه .

٧- تتولى شركة اعمار مصر للتنمية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً لرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم شركة اعمار مصر للتنمية باسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص انصادر تميمانى وكذا التفيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً لمواصفات ورسومات من الشركة المقدمة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم شركة اعمار مصر للتنمية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

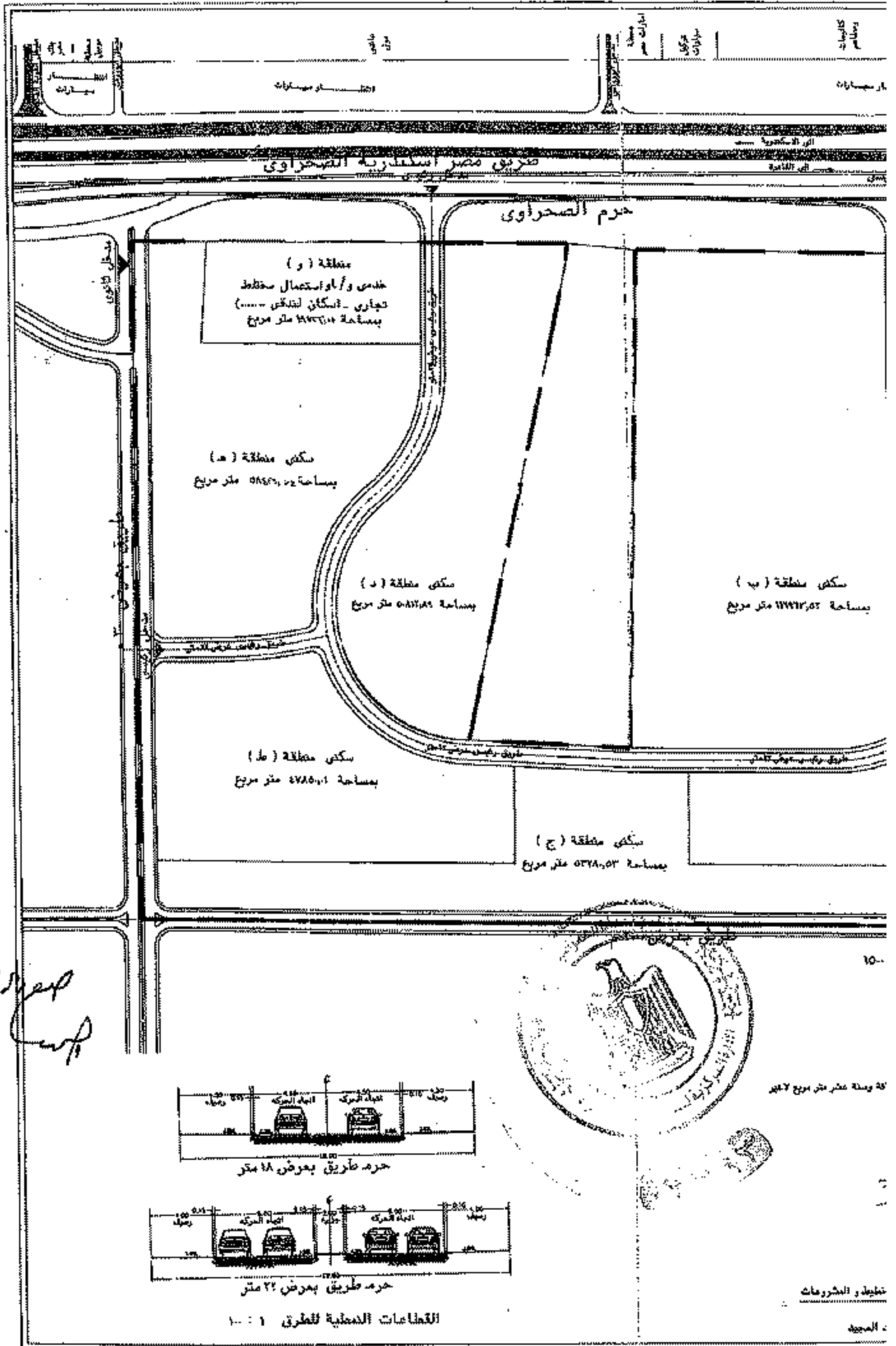
١٠- وتتولى شركة اعمار مصر للتنمية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بما لا يقل عن موقف انتظار السيارات لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ويتم توفير أماكن انتظار السيارات للخدمات بواقع عدد (سيارة واحدة لكل ٢٢٥م) مباني مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

١٢- تلتزم شركة اعمار مصر للتنمية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



صحة و
م