

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (L١٠)

المرحلة الأولى (الحى السكنى R٨) بمساحة ٢٥,١٧ فدان

والمخصصة لجمعية النماء للضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة

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 القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون انبناء 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضى العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات

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 لتسادة جمعية انماء لضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الجمعية لشراء قطعة الأرض رقم (L١٠) المرحلة الأولى (الحي السكنى R٨) بمساحة تقريبية ٢٥,١٧ فدان لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦ لقطعة الأرض رقم (L١٠) المرحلة الأولى (الحي السكنى R٨) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لجمعية انماء لضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة بمساحة إجمالية ٢٥,١٧ فدان بما يعادل ٠٥٧٢٦,٤٨ م٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وجمعية انماء لضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة لبيع قطعة الأرض رقم (L١٠) المرحلة الأولى (الحي السكنى R٨) بمساحة إجمالية ٢٥,١٧ فدان بما يعادل ٠٥٧٢٦,٤٨ م٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لوارد بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (L١٠) المرحلة الأولى (الحي السكنى R٨) بمساحة ٢٥,١٧ فدان ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لتسادة جمعية انماء لضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة متضمناً ما يلى :

صورة من التعاقد ومحضر استلام وإخطار التخصيص وكارت الوصف لقطعة الأرض عاليه .

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة باتقرار توزيرى .

البرنامج التزمى المقدم من جمعية النماء لتضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

النوحت النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد جمعية النماء لتضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار توزيرى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية النماء لتضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (L١٠) المرحلة الأولى (نحى السكنى R٨) بمساحة إجمالية ٢٥,١٧ فدان بما يعادل ١٠٥٧٢٦,٤٨م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار توزيرى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٣ المنتهية بطلب استصدار قرار توزيرى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (L١٠) المرحلة الأولى (نحى السكنى R٨) بمساحة إجمالية ٢٥,١٧ فدان بما يعادل ١٠٥٧٢٦,٤٨م^٢ (فقط مائة وخمسة ألفاً وسبعمائة وستة وعشرون متراً مربعاً و٤٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة

جمعية انماء لتنضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة لإقامة مشروع سكنى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وانهقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكمئة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الجمعية 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 الجمعية بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع نخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالشركة .

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

مادة ٥- تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦- تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

مادة ٧- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هنا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد .

مادة ٨- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة
باتقرار ووفقاً لتكود المصري لتجراجات .

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

مادة ١٠- يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل 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 الوزارى الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (L١٠) بمساحة ٢٥,١٧ فدان
بما يعادل ١٠٥٧٢٦,٤٨ م^٢ بالحق الثامن ضمن المرحلة الأولى
من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة جمعية النماء
للضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة من قبل
شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٥٧٢٦,٤٨ م^٢ بما يعادل
٢٥,١٧ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤٩٨٨١,٥٤ م^٢ بما يعادل
١١,٨٧٦ فدان وتمثل نسبة (٤٧,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٩٤٠٠,٧٣ م^٢ بما يعادل ٢,٢٣٨ فدان
وتمثل نسبة (٨,٨٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للمساحات الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة
١٠٣٢,٧٣ م^٢ بما يعادل ٢,٦٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٤٣٦%) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٨٥٧٧,١٧ م^٢
بما يعادل ٤,٤٢٣ فدان وتمثل نسبة (١٧,٥٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦٨٣٤,٣١ م^٢ بما يعادل ٤,٠٠٨ فدان
وتمثل نسبة (١٥,٩٢٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤٩٨٨١,٥٤ م^٢ بما يعادل ١١,٨٧٦ فدان وتمثل نسبة (٤٧,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى بالنموذج م ^٢ (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية للنماذج م ^٢ (F.P)	ملاحظات
نموذج (G ^١)	بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار متكررة	٦٢٦,٧٧٣	٣٢	١٨	٥٧٦	١١٢٨١,٩١٤	جميع الواجهات الجانبية مصمتة بدون فتحات
نموذج (G ^٢)		٧٤٩,١٦٨٩	٣٢	١١	٣٥٢	٨٢٤٠,٨٥٧٩	بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار متكررة
نموذج (G ^٣)		٨٣٥,١٨٩٠	٣٢	٢	٦٤	١٦٧٠,٣٧٨	بدروم (جراج) + أرضى + ٧ أدوار متكررة
نموذج (G ^٤)	بدروم جراج + أرضى وأول دوبلكس + ٦ أدوار متكررة	٦٢٦,٧٧٣	٢٨	٢	٥٦	١٢٥٣,٥٤٦	جميع الواجهات الجانبية مصمتة بدون فتحات
الإجمالى				٣٣	١٠٤٨	٢٢٤٤٦,٦٩٥٩	

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة بحد أقصى ٣٠م ارتفاع ويسمح ببدروم بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥% من سطح الدور الأرضى) وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور الأسطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى 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 عن ٢م ، 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 كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرد / فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخص / فدان .

الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكارت الوصف المسنم للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

بالتفويض عن الشركة

محمد أحمد محمد عبد الكريم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضي + 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 في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح
بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هي المُنحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء
مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية
بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد
في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي لتفيلات السكنية ، طبقاً لما
نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩
لسنة ٢٠٠٨ ، وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية
وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً لتقرر الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥- تتولى جمعية لضباط العاملين بالإدارة العامة لمباحث القاهرة على نفقتها
الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء
وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع
ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات
المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول
بها وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها نحين تسليمها إلى
الجهات المعنية .

- ٦- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة اداخنية لممرات أمشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق اداخنية ووصفها طبقاً لرسومات ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق اداخنية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الجمعية باسماح مهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ٩- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٥-٦-٧) .
- ١١- تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢- تلتزم الجمعية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣- تلتزم الجمعية 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^٢ من المباني المغلقة بالنسبة للأنشطة التجارية ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً لتكود المصرى للجراجات .

١٥- تلتزم الجمعية بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

(**إمضاء**)

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

محمد أحمد محمد عبد الكريم



مزايا استخدام الأراضي هنا للساحة المقصودة

الاستخدام	النسبة بالمائة	المساحة
مناطق	100%	100%
أحياء	100%	100%
تسوية	100%	100%
تقسيم	100%	100%

جدول التمايز السكنية التي يتوسطها المباني

رقم الوحدة	مساحة الوحدة	مساحة الأرض	نسبة التمايز
G1	100	100	100%
G2	100	100	100%
G3	100	100	100%
G4	100	100	100%

جدول الخدمات

نوع الخدمة	المساحة
مناطق	100%
أحياء	100%
تسوية	100%
تقسيم	100%

كومبود مورايا هايتس للهيئة الإدارية
MORAIA HEIGHTS

المالك: **مجموعة مورايا هايتس للهيئة الإدارية MORAIJA HEIGHTS**

البنك: **البنك التجاري الدولي (إي سي بي) ECB**

رقم المشروع: **01**

مساحة الأرض: **1000**

مساحة البناء: **1000**

نسبة التمايز: **100%**

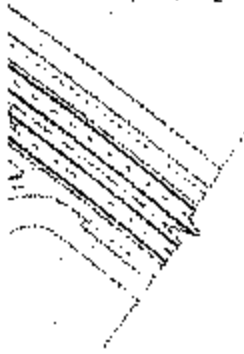
MASTER PLAN 1:1000

RB-L10

01

في لا الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية

1- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
2- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
3- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
4- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
5- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
6- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
7- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
8- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
9- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...
10- الإشارات الخاصة بالخطط الإنشائية...



أحكام خاصة بالخطط

1- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
2- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
3- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
4- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
5- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
6- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
7- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
8- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
9- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
10- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...

ملاحظات:
1- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
2- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
3- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
4- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
5- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
6- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
7- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
8- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
9- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...
10- يجب أن تكون الخطوط الإنشائية...



