

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٦ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-G1)

المرحلة الأولى (الحى السكنى R7) بمساحة ٣٤,٩٤ فدان

والمخصصة لشركة جرين ريفر للتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل 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 أراضي 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 لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٨ للسادة شركة جرين ريفر للتنمية العقارية بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (G1) بالمنطقة السكنية (R7) بمساحة تقديرية ٣٢,٧٣ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٨/٦/٢٠١٨ لقطعة الأرض رقم (R7-G1) المرحلة الأولى (الحي السكنى R7) بمساحة ٣٤,٩٤ فدان وبما يعادل ١٤٦٧٨٦,٤٩م^٢ المخصصة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية لشركة جرين ريفر للتنمية العقارية لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٤/٣/٢٠١٩ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة جرين ريفر للتنمية العقارية لقطعة الأرض رقم (R7-G1) بمساحة ٣٤,٩٤ فدان وبما يعادل ١٤٦٧٨٦,٤٩م^٢ المرحلة الأولى (الحي السكنى R7) من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى مميز وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٧٥٩٤) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٢٠ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (R7-G1) والمخصصة لشركة جرين ريفر للتنمية العقارية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل 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 ٨ لوحات من المخطط العام .

التعهد الذى يفيد بالتزام الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخلي من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالشركة ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة جرين ريفر للتنمية العقارية قيمة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٩ 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 شركة جرين ريفر للتنمية العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-G1) بمساحة ٣٤,٩٤ فدان وبما يعادل ١٤٦٧٨٦,٤٩م^٢ المرحلة الأولى (الحى السكنى R7) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للشركة 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 أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-G1) بمساحة ٣٤,٩٤ فدان وبما يعادل ١٤٦٧٨٦,٤٩م^٢ (مائة وستة وأربعون ألفاً وسبعمائة وستة وثمانون متراً مربعاً و٤٩/١٠٠ من المتر المربع) المرحلة الأولى (الحى السكنى R7) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة جرين ريفر للتنمية العقارية لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٣/٤ ، 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 وفي موعد غايته ٢٨/٩/٢٠٢٢ .

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 بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود 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 ، ويعمل 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 (R07-G1)

بمساحة ٣٤,٩٤ فدان والمخصصة لشركة جرين ريفر للتنمية العقارية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى

بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٤٦٧٨٦,٤٩ م^٢ أى ما يعادل ٣٤,٩٤ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٨٥٥٢,٨٩ م^٢ أى ما يعادل ١٣,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٧٦١٤,٣٨ م^٢ أى ما يعادل ٤,١٩ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٦٤٠٩,٠١ م^٢ أى ما يعادل ٣,٩١ فدان وتمثل نسبة (١١,٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٢٠١٧,٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٥,٢٤ فدان وتمثل نسبة (١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٢١٩٢,٢٤ م^٢ أى ما يعادل ٧,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٢١,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٥٨٥٥٢,٨٩م^٢ أى ما يعادل ١٣,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	ملاحظات
A	٤	٦٢٩,٩	٢٥١٩,٦	بدروم + أرضى + ٧ أدوار	٣٢	١٢٨	الواجهات الجانبية لجميع النماذج مصممة (لا تقبل فتحها)
B	٥	٥٧٣,٢	٢٨٦٦		٣٢	١٦٠	
C	٩	٦٦٦,٩	٦٠٠٢,١		٤٠	٣٦٠	
C1	٢	١٣٣٣,٧	٢٦٦٧,٤		٨٠	١٦٠	
D	١	٦١٦,٣	٦١٦,٣		٤٧	٤٧	
E	١	١٢٥٩,٦	١٢٥٩,٦		١٣٨	١٣٨	
F	١	٢٠٤٠,٥	٢٠٤٠,٥		١٢٢	١٢٢	
G	١	٣٦٤٣,٧	٣٦٤٣,٧		٢٠٧	٢٠٧	
H	٣	٥٥٧,٥	١٦٧٢,٥		١٤	٤٢	
I	٧	٤٣٧,٣	٣٠٦١,١		١٤	٩٨	
الإجمالى	٣٤	-	٢٦٣٤٨,٨	-	١٤٦٢		

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 شخصاً / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .
- المساحة المسموح باتباء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة لتعمارات .
- أقصى ارتفاع لتعمارات سكنية (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 لتجراجات .

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 ٦م في حالة الواجهات الجانبية المصمتة .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٧٦١٤,٣٨م^٢ أى ما يعادل ٤,١٩ فدان
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط	المنطقة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م ^٢		
مع الالتزام بحدود الأرض طبقاً لكارت الوصف	٦م من جميع الجهات	أرضى + نورين	٣٠٪	٤,١٩	١٧٥٩٦,٣٨	تجارى	أرض خدمات (١)
عدد (٢) غرفة أمن بمساحة ٢م ^٢ لكل غرفة	-	أرضى فقط	-	٠,٠٠٤	١٨		غرف الأمن والنوابات
				٤,١٩	١٧٦١٤,٣٨		الإجمالى

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها
تخديم من الطريق الخارجى وفي حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها
من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة
بعد موافقة الجهات المعنية .

الردود : يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود
قطعة الأرض .

تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى
وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار
سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى لتجراجات .

المفوض بالتوقيع عن الشركة

السيدة/ سارة محمود أحمد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى العمارات (أرضى + ٧ أدوار) وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بنشاط جراح 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 السلام 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 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 شركة جرين ريفر للتنمية العقارية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى 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 .

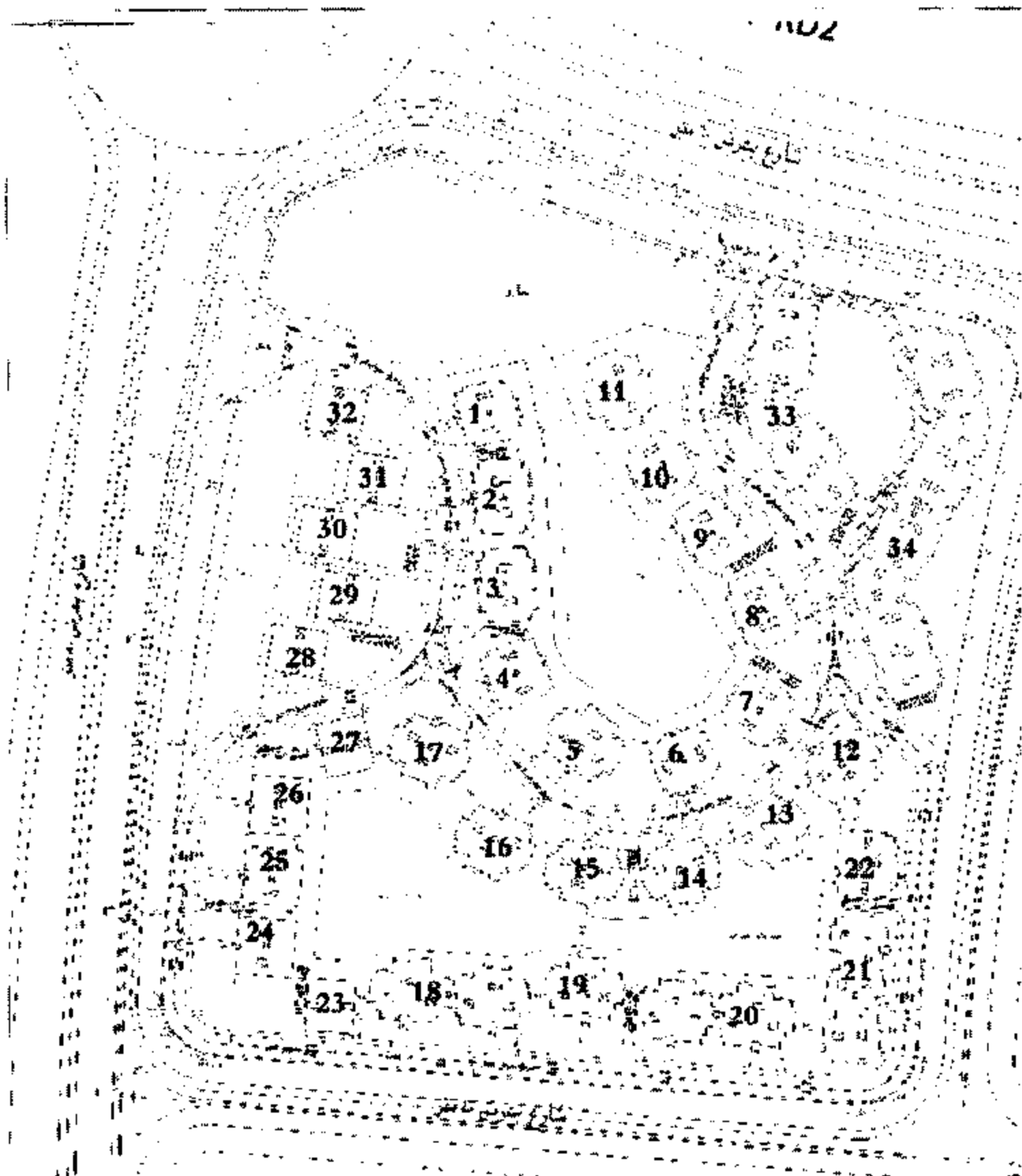
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني 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 للخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٢٥م من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة على الأقل / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى الجراجات .
- 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 ثان
المفوض بالتوقيع عن الشركة
السيدة/ سارة محمود أحمد

طرف أول
(**إمضاء**)

المصدر ٣١٤ / ٤٩٦ / ٢٠٢٠



R7-RD20

