

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٩ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-G2)

المرحلة الأولى (الحى السكنى R7) بمساحة ٣٨,٧٥ فدان
والمخصصة لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية 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 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضى العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزاري 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 العقاري بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٩/٤ للسادة شركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (G2) بالحي السكنى (R7) بمساحة تقديرية ٣٧,٣٣ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ لقطعة الأرض رقم (R7-G2) بالعاصمة الإدارية الجديدة المرحلة الأولى (الحي السكنى R7) بمساحة ٣٨,٧٥ فدان بما يعادل ١٦٢٨٠١,٩٣م^٢ المخصصة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٢/٣ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية لقطعة الأرض رقم (R7-G2) بمساحة إجمالية ١٦٢٨٠١,٩٣م^٢ تعادل حوالى ٣٨,٧٥ فدان بالعاصمة الإدارية الجديدة بغرض إنشاء مشروع سكنى عمرانى متكامل وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارت الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقاري لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٢٨٠٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٤ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (R7-G2) والمخصصة لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى 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 الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة

اللجان المختصة ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٩ 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 أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (R7-G2) بمساحة ما يعادل ٣٨,٧٥ فدان بما يعادل ١٦٢٨٠١,٩٣ م^٢ المرحلة

الأولى (الحى السكنى R7) من العاصمة الإدارية الجديدة 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 أراضى

بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-G2) بمساحة ما يعادل ٣٨,٧٥ فدان بما يعادل ١٦٢٨٠١,٩٣ م^٢ (مائة واثنان وستون ألفاً وثمانمائة وواحد متر مربع و٩٣/١٠٠ من المتر المربع) المرحلة الأولى (الحى السكنى R7) من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٢/٣ ، 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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر برقم 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 الزمنى المعتمد .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى 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 للكود المصرى للجراجات .

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

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع 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 الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض رقم (R07-G2)

بمساحة ٣٨,٧٥ فدان والمخصصة لشركة أكام للتطوير

والتنمية العقارية والسياحية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن المرحلة الأولى

بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١,٩٣ ٦٢٨٠١م^٢ أي ما يعادل ٣٨,٧٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٤٨٩,٤٢٦,٤٢٦م^٢ أي ما يعادل ١٦,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٦٤٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٩٥٣٦,٥٥م^٢ أي ما يعادل ٤,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٨٣٢٩,٨٥١م^٢ أي ما يعادل ٤,٣٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٢٥٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٣٣٨٣,٣٣م^٢ أي ما يعادل ٥,٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣٦٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٢١٢٥,٧١م^٢ أي ما يعادل ٧,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٣٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦,٤٨٩,٢٦٩ م^٢ أى ما يعادل ١٦,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٦٤٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج
A	٤	٢٤٧٥,٧٨	٩٩٠٣,١٢	بrooms +	١١٢	٤٤٨
B	٨	٢٤٠٦,٤٠	١٩٢٥١,٢٠	أرضي +	١٢٨	١٠٢٤
C	١	٢٠٨٧,٦٠	٢٠٨٧,٦٠	٧ أدوار	١٢٨	١٢٨
الإجمالي	١٣	-	٣١٢٤١,٩٢		-	١٦٠٠

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 بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .
- أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضي + 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 للجراجات .
- 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 ١٢ م .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٩٥٣٦,٥٥م^٢ أى ما يعادل ٤,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		م ^٢	فدان	النسبة البنائية	الارتفاع
أرض خدمات (١)	تجارى	١٠٢٦٢,٤٣	٢,٤٤٣	%٣٠	٢ بدروم + أرضى
	إدارى				
أرض خدمات (٢)	سكنى	٦٢٢٦,٤٢	١,٤٨٢	%٣٠	٣ أدوار متكررة
أرض خدمات (٣)	ناد اجتماعى	٢٩٩٣,٧	٠,٧١٢	%٢٠	٢ بدروم + أرضى + أول
	غرف الأمن والبوابات	٥٤	٠,٠١٣	-	أرضى فقط
الإجمالى		١٩٥٣٦,٥٥	٤,٦٥		

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة 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 للجراجات .

المفوض بالتوقيع عن الشركة

السيد/ محمد إبراهيم كيلانى

الإشتراطات 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 جراج سيارات .

٢ - يتم الالتزام بالإشتراطات 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 تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها (١٠٪) وللمبنى الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المبنى وفقاً لإشتراطات الهيئة .

٥ - تتولى شركة أكام للتطوير والتنمية العقارية والسياحية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى 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 ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني 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 في الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة لكل ٢م^{٢٥} من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة على الأقل / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .

١٤ - يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

١٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما

لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثانٍ

المفوض بالتوقيع عن الشركة

السيد/ محمد إبراهيم كيلاني

طرف أول

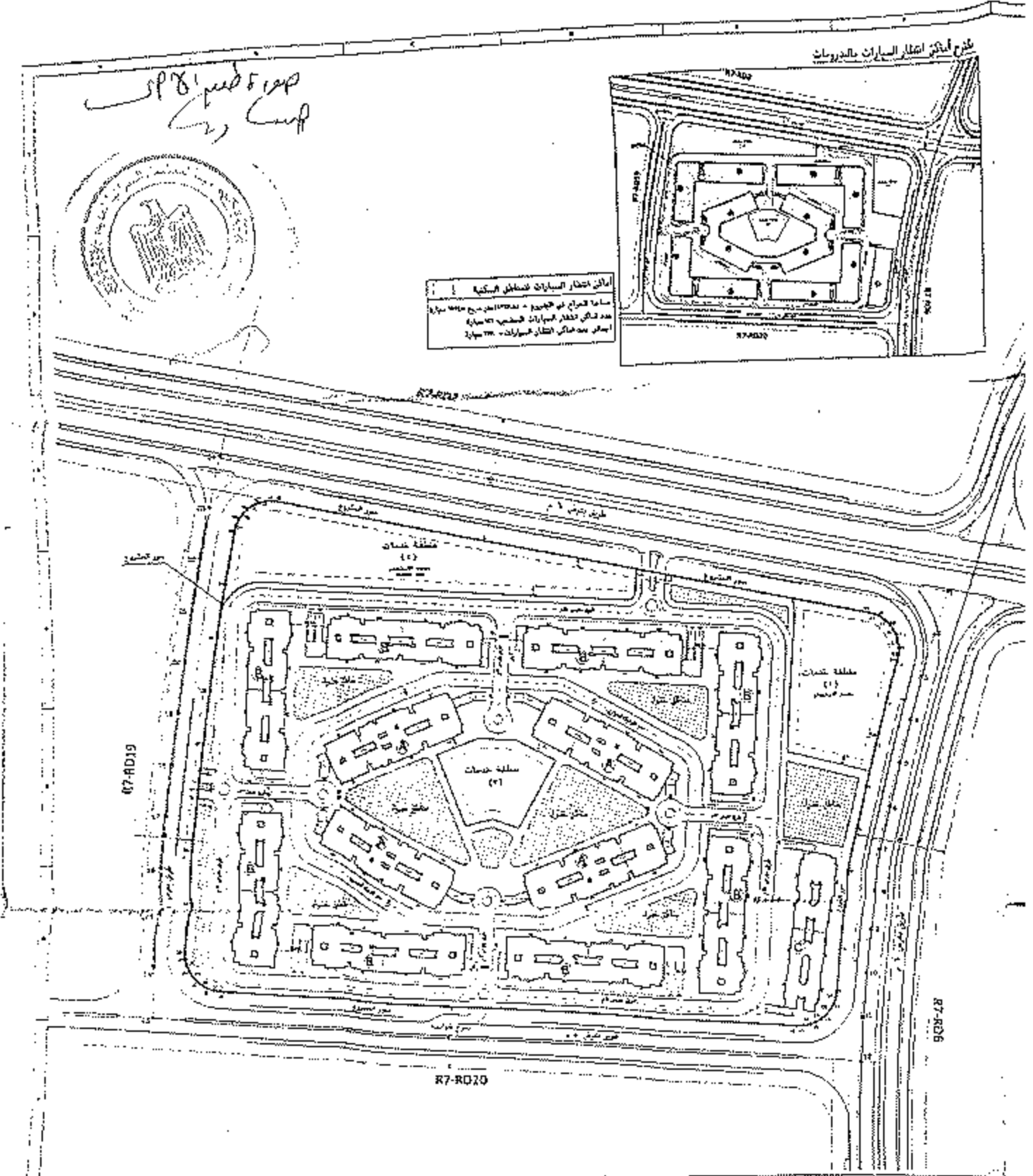
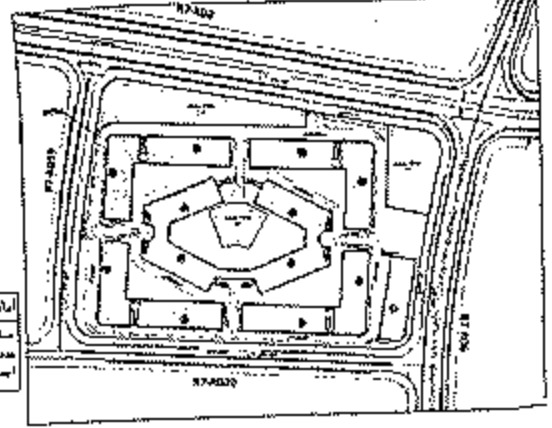
(**أمضاء**)

Scanned with CamScanner

مخطط لإنشاء انتظار السيارات بالدوريات



أماكن انتظار السيارات لمنطقة السكنية
 مساحة التarmac في الدوريات - ١٠٠٠٠ م^٢ (مجموع مساحة دوريات)
 عدد أماكن انتظار السيارات المخطط: ١٠٠ سيارة
 المساحة بعد إنشاء دوريات انتظار: ١٠٠٠ م^٢

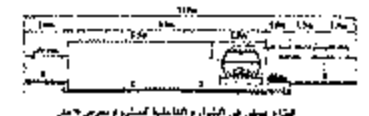
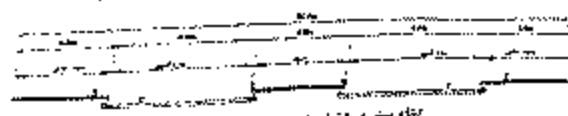


R7-RD19

R7-RD20

R7-RD8

سوق الأثاثية



مقطع عرضي للطريق المخطط لإنشاء دوريات انتظار

مقطع عرضي للطريق المخطط لإنشاء دوريات انتظار

مقطع عرضي للطريق المخطط لإنشاء دوريات انتظار