

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٧١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان

والمخصصة لشركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية

من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى

بالحي السكنى السابع

بالعاصمة الإدارية الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضى العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات 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 ٢٠٢٠/٣/٥ لشركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٠ بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان بما يعادل ١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكني متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٠ لقطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان بما يعادل ١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكني متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية لبيع قطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان بما يعادل ١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ لإقامة مشروع سكني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقاري لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٩ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان بما يعادل ١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية متضمناً ما يلي :

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

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزاري .

البرنامج الزمني المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط وتقسيم قطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان بما يعادل ٢١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/١١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان بما يعادل ٢١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ (مائة وسبعة وعشرون ألفاً وتسعمائة وتسعة أمتار مربعة و ١٠٠/٧١ من المتر المربع) المخصصة لشركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١ ، 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 ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ، وفي حالة التخليد من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

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

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

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 فى العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (R7-E2B) بمساحة ٣٠,٤٥ فدان

بما يعادل ١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة

لشركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكني متكامل (ش.م.م)

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢٧٩٠٩,٧١م^٢ ، بما يعادل ٣٠,٤٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٦٢٣٨٢,١٦م^٢ بما يعادل ١٤,٨٥ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨,٧٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ١٣٤٤٢,٩١م^٢ بما يعادل ٣,٢٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٥١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٨٠٥٣,٣٥م^٢ بما يعادل ٤,٣٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٤٢٠٩,٢٠م^٢ بما يعادل ٣,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة (١١,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٨٢٢,٠٩م^٢ بما يعادل ٤,٧٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٦٢٢٣٨٢,١٦ م^٢ بما يعادل ١٤,٨٥ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار بالنموذج	عدد الوحدات المعمارية	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية للدور الأرضى (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية للنماذج (F.P) م ^٢	ملاحظات
A	٥	٣٢	١٦٠	٦٦٦,١٠	٣٣٠,٥	الوجهات الجانبية بدون فتحات (مصمتة)	
B	١٤	٣٢	٤٤٨	٥٠٤,٠٣	٧٠٦,٤٢		
C	٤	٣٢	١٢٨	٥٧٩,٠٣	٢٣١٦,١٢		
D	١	٨	٨	٨٠٩,١٦	٨٠٩,١٦		
E	١	١٢	١٢	١٢٥٠,١٤	١٢٥٠,١٤		
F	٧	٣٢	٢٢٤	٧٢٧,٩٩	٥٠٩٥,٩٣		
G	٤	٣٢	١٢٨	٦٤٧,٩٨	٢٥٩١,٩٢		
H	١	٣٢	٣٢	٦٥٠	٦٥٠		
Hb	١	٣٢	٣٢	٦٥٠	٦٥٠		
K	١	٣٠	٣٠	٢١٥٩,٩٣	٢١٥٩,٩٣		
M	١	٨	٨	٩٩٢,٣٢	٩٩٢,٣٢		
S	١	٣٢	٣٢	٥٣٠,٧٠	٥٣٠,٧٠		
T	١	٣٢	٣٢	٦٣٨,٦٨	٦٣٨,٦٨		
الإجمالي	٤٢		١٢٧٤	٢٨٠٧١,٩٧			

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مناطق العمارات :

- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠ م .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (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 إجمالاً عن ١٢م بين المبنيين ، وفى حالة الواجهات الجانبية المصمتة لا تقل المسافة عن ٦ أمتار 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) .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع على ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / الفدان .

الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكارث الوصف المسلم للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٣٤٤٢,٩١م^٢ بما يعادل ٣,٢٠ فدان وتمثل نسبة (١٠,٥١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

م	النشاط	الاشتراطات البنائية		إجمالى المساحة	
		ارتفاع	نسبة بنائية	المترا المربع	بالفدان
١	منطقة الخدمات (١)	طبقاً للاشتراطات المعمول بها	٦ أمتار من جميع الجهات	٣٤٩٦,٩٠	٠,٨٣
٢	منطقة الخدمات (٢)	باليهنية		٩٦٨٢,٠١	٢,٣١
٣	غرف الأمن F.P	أرضى فقط		٥٤	٠,٠١
٤	البوابات	عدد ٣ بوابات		٢١٠	٠,٠٥
	الإجمالى			١٣٤٤٢,٩١	٣,٢٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضانة) لا تزيد على (٣٠%) من كل خدمة .

يتم الالتزام بالردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع والمباني داخل المشروع طبقاً لما يحدده كارت الوصف الصادر من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وبما لا يقل عن ٦م من نهاية قطاعات الطرق الخارجية أو الجار .
يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وذلك بدور البدروم أسفل المباني الخدمية أو بالمناطق المحيطة بالمباني الخدمية وذلك خلاف أماكن انتظار السيارات المطلوب توفيرها للوحدات السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم العرض على اللجان المختصة للتسعير بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

بالتفويض عن الشركة

جمال محمد أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + 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 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 سطح البناء
مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على
التريد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ،
طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية
وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية (ش.م.م) على نفقتها
الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى
وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 .

- 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 والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة 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 جهة الاختصاص .
- 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥م^٢ من المباني المغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .

١٥- تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

جمال محمد أحمد

