

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٥٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٥

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ١٥٠,٣٣ فدان

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

الصادر لها القرار الوزارى رقم (٤٠٥) بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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 المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ باعتتماد المخطط

الاستراتيجى العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال ؛

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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٧ لقطعة الأرض رقم (9DEF) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى بمساحة إجمالية ١٥٠,٣٣ فدان بما يعادل ٢٦٣١٥١١,٩٥ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١١/٤/٢٠١٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى على قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ١٥٠,٣٣ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبند الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٠٥) بتاريخ ١٥/٥/٢٠١٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ١٥٠,٣٣ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية برقم (٤١١٠٨٥) بتاريخ ٨/٦/٢٠٢٠ متضمناً طلب تعديل القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (9DEF) بالطرح الأول بمنطقة المستثمرين ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢/٩/٢٠٢٠ نظير تعديل المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٠٥٤٥) بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٢٠ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المعدل ، كما أرفق بالخطاب التفويضات والتعهدات والبرنامج الزمنى للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ١٥٠,٣٣ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل الصادر لها

القرار الوزارى رقم (٤٠٥) بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥ بموجب عقد البيع الابتدائى المبرم بين الجمعية وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٤/١١ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ومحاضر الرد على الاستفسارات ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٨ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF) بمساحة ١٥٠,٣٣ فدان بما يعادل ٢٦٣١٥١١,٩٥ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى لإقامة مشروع عمرانى متكامل الصادر القرار لها الوزارى رقم (٤٠٥) بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥ وذلك وفقاً لعقد البيع الابتدائى المبرم بين الجمعية وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٤/١١ ، والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكى / قاطنى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بأحكام المواد (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٧) من القرار الوزارى

رقم (٤٠٥) بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

مادة ٦ - تلتزم الجمعية 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 .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية 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 .

صدر فى ٢٠٢٠/١١/١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ. د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (9DEF)

بمساحة ١٥٠,٣٣ فدان بما يعادل ١١,٩٥م٢ ١٥١١,٩٥م٢ ضمن المرحلة الأولى

من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لجمعية تياروز

التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى

من قبل شركة العاصمة للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١,٩٥م٢ أى ما يعادل ١٥٠,٣٣ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٣٣,٧٩م٢ بما يعادل

٢٧,٢٧ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان "قيلات" ٣٠,٧٥م٢ بما يعادل ٢٣,٣٥ فدان

وتمثل نسبة (١٥,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" ٤٩,٤٩م٢ بما يعادل ٣٦,٩٢ فدان

وتمثل نسبة (٢٤,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٩٣,٩٣م٢ بما يعادل ١٧,١٨ فدان

وتمثل نسبة (١١,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤٠,٤٠م٢

بما يعادل ٣٧,٤١ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٨,٢٨م٢ بما يعادل ١٨,٣٥ فدان

وتمثل نسبة (١٢,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٥,٥٥م٢ بما يعادل ١٧,١٢ فدان

وتمثل نسبة (١١,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٥٣١٣٣,٧٩م^٢ بما يعادل ٦٠,٢٧ فدان

وتمثل نسبة (٤٠,٠٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان "فيلات" ٩٨٠٧٥,٣٠م^٢ بما يعادل ٢٣,٣٥ فدان

وتمثل نسبة (١٥,٥٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" ١٥٥٠٥٨,٤٩م^٢ بما يعادل ٣٦,٩٢ فدان

وتمثل نسبة (٢٤,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

رقم النموذج	تكرار النموذج	مسطح الدور الأرضى للعمارة (FP) م ^٢	إجمالى مسطح الدور الأرضى للعمارات (P.F) م ^٢	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
أ	٢٥	٨٠٠,٠٨	٢٠٠٠٢	بدروم + أرضى +	٣٢	٨٠٠
ب	٣٢	٧٠٠,٠٦	٢٢٤٠١,٩٢	٧ أدوار + غرف سطح	٣٢	١٠٢٤
ج	٢٠	٥٩٠,٨٧	١١٨١٧,٤٠	أرضى + ٧ أدوار +	٣٢	٦٤٠
د	٣٠	٥١٨,٥٠	١٥٥٥٥,٠٠	غرف سطح	٣٢	٩٦٠
الإجمالى	١٠٧		٦٩٧٧٦,٣٢			٣٤٢٤

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات وفيلات" :

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

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرد / فدان ؛ والكثافة المحققة ١٠٣ فرد / فدان .

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

بالتفويض عن الشركة

عبد العليم خضر محمود خضر

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات "أرضى + أول" ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" .
- 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 البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (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 والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - تتولى جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لضباط دار الدفاع الجوى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- 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 بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايمة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .
- ١٣ - تلتزم الجمعية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة للتنمية العمرانية .

١٥ - 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 ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٦ - تلتزم الجمعية بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

عبد العليم خضر محمود خضر

