

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8 - B1) بمساحة ٢٢,٨١ فدان

والمخصصة لشركة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى

من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى

بالحي الثامن 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 أراضي العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات 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 بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢٠ للسادة شركة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (R8 - B1) بمساحة تقريبيه ٢٢,٨١ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٨/٦/٢٠٢٠ لقطعة الأرض رقم (R8 - B1) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من شركة العاصمة للتنمية العمرانية للسادة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى ضمن المرحلة الأولى بالحق السكنى الثامن بمساحة حوالى ٢٢,٨١ فدان بما يعادل ٢م٩٥٨١٥,٧٤ لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى لقطعة الأرض رقم (R8 - B1) بمساحة ٢٢,٨١ فدان بما يعادل ٢م٩٥٨١٥,٧٤ ضمن المرحلة الأولى بالحق الثامن بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل 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 (٤٢٥٠٠٤) بتاريخ ٧/١٢/٢٠٢٠ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (R8 - B1) بمساحة ٢٢,٨١ فدان بما يعادل ٢م٩٥٨١٥,٧٤ والمخصصة لشركة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

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

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى المقدم من شركة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/١/١١ متضمناً طلب مراجعة القرار الوزارى لقطعة الأرض المذكورة وأرفق بالخطاب عدد (٧) لوحات من المخطط العام للمشروع بعد التعديل ؛
وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/١/١١ 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 سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8 - B1) بمساحة ٢٢,٨١ فدان بما يعادل ٩٥٨١٥,٧٤م^٢ ضمن المرحلة الأولى والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية 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. المهندس المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

ق ر ر :

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8 - B1) بمساحة ٢٢,٨١ فدان بما يعادل ٩٥٨١٥,٧٤م^٢ (خمسة وتسعون ألفاً وثمانمائة وخمسة عشر متراً مربعاً و٧٤/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى بالحي السكنى الثامن من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٤ ،
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 ، 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 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 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 الزمنى المعتمد وخلال أربع سنوات تنتهى فى ٢٠٢٤/٦/٨

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود المصرى للجراجات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً فى العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (B1) بمساحة ٢٢,٨١ فدان

بما يعادل ٩٥٨١٥,٧٤م^٢ ضمن المرحلة الأولى

بالحى الثامن من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة

لشركة سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٥٨١٥,٧٤م^٢ ، بما يعادل ٢٢,٨١ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤٤٥١٩,٥٣م^٢ بما يعادل ١٠,٦٠٠ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة للخدمات ١٩١٦٢,٤٦م^٢ بما يعادل ٤,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمساحات الخضراء وممرات المشاة ٢٧٥٢,٣٩م^٢ بما يعادل ٠,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٩٣٨١,٣٦م^٢ بما يعادل ٧ أفدنة وتمثل نسبة (٣٠,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٤٤٥١٩,٥٣ م^٢ بما يعادل ١٠,٦٠٠ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٤٦٪) 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)
S	بدروم (جراج) +	١٧٩٦,٢٥	٧٦	٧	٥٣٢	١٢٥٧٣,٧٥
K	أرضى + ٧ أدوار متكررة	١٢٤٣,٣٤	٦٢	٦	٣٧٢	٧٤٦٠,٠٤
الإجمالى				١٣	٩٠٤	٢٠٠٣٣,٧٩

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠٪) من إجمالى 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 ارتفاع ويسمح ببدروم بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح 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 عن ١٢ م وفى حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن تقل المسافة إلى ٦ م ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م 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 سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع على ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكانية

المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .

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

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ١٩١٦٢,٤٦ م^٢ بما يعادل ٤,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية		مساحة الأرض الافتراضية		مساحة المبنى م ^٢ (F.P)	النشاط	اسم المبنى	م
	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P)	فدان	م ^٢				
السكنى دور واحد فقط ويحتوى على عدد (٥٠) وحدة سكنية	بدروم أرضى + ٣ أدوار متكررة	٣٠%	٤,٣٨	١٨٤٢٢,٤٦	٥٥٢٦,٧٤	تجارى - إدارى - سكنى	C1	١
—	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٠,١٦	٦٦٠	١٩٨	تجارى - إدارى	C2	
	أرضى فقط	-	٠,٠٢	٨٠	٢٤	غرف الأمن والبوابات		٥
			٤,٥٦	١٩١٦٢,٤٦	٥٧٤٨,٧٤	الإجمالى		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع لا تزيد على (٢٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين حد مباني العمارات السكنية وأراضي الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ الصادر باعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية بالعاصمة الإدارية الجديدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .

بالتفويض عن الشركة

أحمد لطفى محمود عبد الغنى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى
مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلا 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 سكاي أبو ظبى للتطوير العقارى على نفقتها الخاصة تصميم
وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- 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 والترخيص الصادر 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 بقبود 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 (بمناطق الإسكان - الخدمات) طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

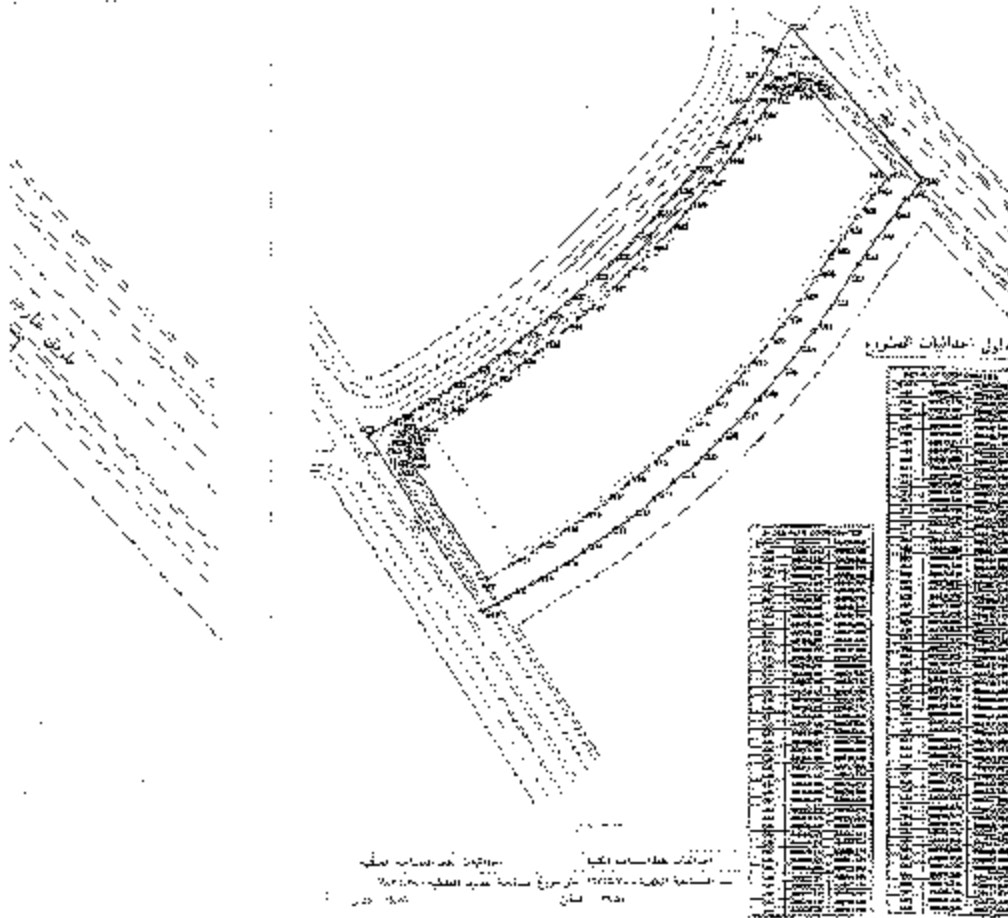
بالتفويض عن الشركة

أحمد لطفى محمود عبد الغنى

العدد ٧٦ - ٢٠٢١ - ٥٤

الموقع المخطط للمشروع

موقع المشروع طبقاً لـ ١٠٠٠



تقترح أبنية انتظار السيارات بالي



مساحة أبنية انتظار السيارات بالي
مساحة أبنية انتظار السيارات بالي

تقترح أبنية انتظار السيارات بالي
تقترح أبنية انتظار السيارات بالي

تقترح أبنية انتظار السيارات بالي
تقترح أبنية انتظار السيارات بالي

تقترح أبنية انتظار السيارات بالي
تقترح أبنية انتظار السيارات بالي

تقترح أبنية انتظار السيارات بالي
تقترح أبنية انتظار السيارات بالي



المساحة الإجمالية للمبنى الأرضي - ٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

جدول مقادير التكاليف
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

المساحة الإجمالية للمبنى الأرضي - ٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

المساحة الإجمالية للمبنى الأرضي - ٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

المساحة الإجمالية للمبنى الأرضي - ٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

المساحة الإجمالية للمبنى الأرضي - ٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

المساحة الإجمالية للمبنى الأرضي - ٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

المساحة الإجمالية للمبنى الأرضي - ٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢
٥٥٥٥٥٥ م^٢

