

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (R07-F5) بمساحة ١٦,٥٥ فدان

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة التعمير العربية للتنمية والاستثمار العقارى

لإقامة مشروع سكنى "مميز"

الصادر لها القرار الوزارى رقم (٨٥٧) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢

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 أراضي 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 ٢٠١٨/٥/١٠ لقطعة الأرض رقم (R07-F5) من المرحلة الأولى - الحى السكنى السابع بالعاصمة الإدارية الجديدة بمساحة ٢٦٩٥٣٣,١٥ م٢ بما يعادل ١٦,٥٥ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣١ لقطعة الأرض رقم (R07-F5) من المرحلة الأولى - الحى السكنى السابع (R7) بالعاصمة الإدارية الجديدة بمساحة ٢٦٩٥٣٣,١٥ م٢ بما يعادل ١٦,٥٥ فدان بين كل من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة التعمير العربية للتنمية والاستثمار العقارى وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٥٧) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-F5) من المرحلة الأولى - الحى السكنى (R7) بالعاصمة الإدارية الجديدة بمساحة ٢٦٩٥٣٣,١٥ م٢ بما يعادل ١٦,٥٥ فدان والمخصصة لشركة التعمير العربية للتنمية والاستثمار العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى مميز .

وعلى كتاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٢٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المعدل ، كما أرفق بالخطاب التفويضات والتعهدات والبرنامج الزمنى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٢/٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة التعمير العربية للتنمية والاستثمار العقارى لتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-F5) بمساحة ١٦,٥٥ فدان بما يعادل ٢٦٩٥٣٣,١٥ م٢

ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة المخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى "مميز" والصادر لها القرار الوزارى رقم ٨٥٧ لسنة ٢٠١٩ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ ، وكراسة شروط طرح أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ومحاضر الرد على الاستفسارات ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-F5) بمساحة ١٦,٥٥ فدان ، بما يعادل ٦٩٥٣٣,١٥ م^٢ ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة التعمير العربية للتنمية والاستثمار العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى "مميز" الصادر لها القرار الوزارى رقم (٨٥٧) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ ، وذلك وفقاً لعقد البيع الابتدائى المبرم بين الشركة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣١ ، والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة 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 الشركة 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 الشركة باحكام المواد (٢، ٣، ٤) من القرار الوزارى

رقم (٨٥٧) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٩

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 .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكرات

الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة

بالقرار ووفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول

به حالياً فى العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الوزارى

الصادر باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٨٥٧ لسنة ٢٠١٩

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-F5)

من المرحلة الأولى - الحى السكنى (R7) بالعاصمة الإدارية الجديدة

بمساحة ٢م٦٩٥٣٣,١٥ بما يعادل ١٦,٥٥ فدان

والمخصصة لشركة التعمير العربية للتنمية والاستثمار العقارى

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى "مميز"

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٦٩٥٣٣,١٥ بما يعادل

١٦,٥٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٣٤٧٤٩,١١١ بما يعادل

٨,٢٧٤ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٧٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - للمساحة المخصصة للخدمات ٢م١٣٩٠,٣ بما يعادل ٣,٣١ فدان وتمثل نسبة

(١٩,٩٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات والمناطق

الخضراء ٢م٥٣١٢,١١ بما يعادل ١,٢٦٥ فدان وتمثل نسبة (٧,٦٤%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م١٥٥٦٨,٩٣ بما يعادل ٣,٧٠٧ فدان

وتمثل نسبة (٢٢,٣٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٣٤٧٤٩,١١١ م^٢ بما يعادل ٨,٢٧٤ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٧٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

جدول النماذج المعمارية للعمارات :

إجمالى مسطح الدور الأرضى للنموذج (F.P)	إجمالى مسطح الدور الأرضى للنموذج (F.P)	إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	النموذج
٤٣١٢,٤	٤٣١٢,٤	١٥٥		١٥٥	١	١
٥١٢٦	٥١٢٦	٢٩٣	بدرج جراج + أرضى + ٧ أدوار	٢٩٣	١	٢
٦١٩٨,٧	٦١٩٨,٧	٢٥٩		٢٥٩	١	٣
١٥٦٣٧,١	١٥٦٣٧,١	٧٠٧		٧٠٧		الإجمالى

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
 الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
 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 ردد حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بواقع (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى وبما لا يقل عن ١٢ 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 للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛
لا تزيد الكثافة العامة للمشروع على ١٨٠ فردًا / فدان ، والكثافة السكانية
المحقة للمشروع ١٨٠ شخصًا / الفدان .

يتم الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكارت الوصف المسلم للشركة
من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
يتم الالتزام بكافة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص من قبل
شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

١- المساحة المخصصة للخدمات ٢م١٣٩٠٣ بما يعادل ٣,٣١ فدان وتمثل نسبة
(١٩,٩٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

الملاحظات	الارتفاع	مساحة الدور الأرضى F.P	النشاط	المبنى
	بدروم + جراج + أرضى + دورين متكررين	٤٠٢٢,٣٥	تجارى - إدارى	مبنى رقم ١
سهلة الفك والتركيب	دور أرضى	١١٨,٥٥	تجارى - إدارى	مبنى رقم ٢
	دور أرضى	٣٠	بوابة + غرفة حارس	مبنى رقم ٣
		٤١٧٠,٩	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

- لا تزيد المساحة المخصصة للخدمات على (٢٠%) من مساحة قطعة الأرض .
- الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بالارتدادات المقررة للمشروع وفقاً لكرات الوصف المسلم للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) لكل نشاط على حدة .

بالتفويض عن المالك

الاسم/ آية عاطف محمد عبد البارى

المطابق لأحكام القانون رقم ١٣٢ لسنة ٢٠٢١
حكومة جمهورية مصر العربية
الهيئة العامة للغرفة التجارية والصناعية
القاهرة

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية 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 أسطح 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 للفيلاات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٥ - تتولى شركة التعمير العربية للتنمية والاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، 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 .

- 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة 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 (٦، ٧، ٨) .
- 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 منه والمعتمد من شركة العاصمة للتنمية العمرانية .

١٤ - تلتزم الشركة أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حال ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية .

١٥ - تلتزم الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

١٦ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٧ - يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

١٨ - تلتزم الشركة بأكواد البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وكذا كافة الشروط والمواصفات الخاصة بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية التى تم على أساسها التخصيص .

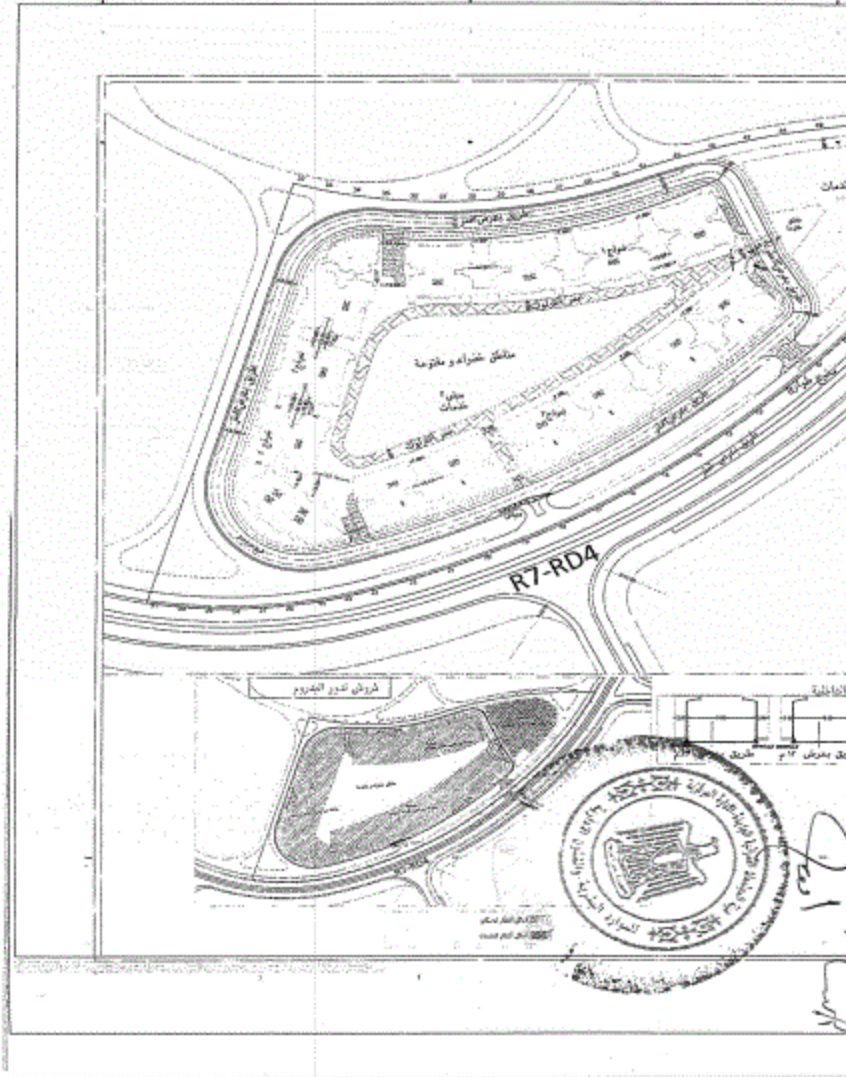
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثان

بالتفويض عن المالك

آية عاطف محمد عبد البارى



٤١٤