

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-II) بمساحة (٢٩,٤٨ فدان)

ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لجمعية نادى الصقور للتنمية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة

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 (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى: اعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ محمد بن زايد العمرانى (العاصمة الإدارية) ؛

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 أ. ح. م. / المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٢ لجمعية نادى أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات للتنمية متضمنا قبول شركة العاصمة الإدارية لطلب تخصيص قطعة الأرض رقم (11) بالحي السكنى R7 لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١ لقطعة الأرض رقم (R7-11) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لجمعية نادى أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات للتنمية بالحي السكنى "R7" بغرض إقامة مشروع سكنى متكامل، وبلغت المساحة الكلية للأرض ٢٠٢٣٨٣٧,٣٢ م٢ حوالى "٢٩,٤٨" فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ بين كل من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وجمعية نادى أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات للتنمية لبيع قطعة الأرض رقم (11) بمساحة كلية حوالى ١٢٣٨٣٧,٣٢ متر مربع حوالى "٢٩,٤٨" فدان تحت العجز والزيادة بغرض إنشاء مشروع سكنى متكامل، وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف السوارى من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٠ والمتضمن البند الثانى بتعديل اسم جمعية نادى أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات للتنمية ليصبح جمعية نادى الصقور للتنمية وذلك أينما ورد بالعقد ؛

وعلى كتاب السيد / رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٢٩١١) بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٢٢ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-II) والمخصصة لجمعية نادى أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات للتنمية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع ؛

وعلى التعهد المقدم من الجمعية والذي يفيد بالتزام الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى الإفادة بقيام جمعية نادى الصقور للتنمية بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض والواردة بتاريخ ٢٠/١١/٢٠٢٢ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من / جمعية نادى الصقور للتنمية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-II) بمساحة ٢٩,٤٨ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط سكنى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيد د/ مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٥/١٢/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف .

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7- 11) بمساحة ٢٩,٤٨ فدان بما يعادل (٢١٢٣٨٣٧,٣٢م^٢) ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لجمعية نادى الصقور للتنمية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٠، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين 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 الجمعية بالتعهد الموقع منها أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار أقصى كحد وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهاز المختص بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٧- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به وطبقاً لكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ووفقاً للبرنامج الزمني المعتمد ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها.

مادة ٨- تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكرات الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ٩- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً.

مادة ١٣- 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 (R7-II) بمساحة ٢٩,٤٨ فدان

ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لجمعية نادى الصقور للتنمية
(جمعية نادى أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات للتنمية سابقاً)

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٢٣٨٣٧,٣٢م أى ما يعادل ٢٩,٤٨ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٦٦١٣,٧٠٣م أى ما يعادل
١٣,٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٧٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١٣٩١٥,٢٥٢م
أى ما يعادل ٣,٣١ فدان وتمثل نسبة ١١,٢٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومسارات المشاة والمناطق الخضراء
بمساحة ٢٢٥٩٢٥,٠٨٦م أى ما يعادل ٦,١٧ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٩٣% من إجمالى
مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٧٣٨٣,٢٧٩م أى ما
يعادل ٦,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٢٢,١١% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان:

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٥٦٦١٣,٧٠٣ م أي ما يعادل ١٣,٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٧٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقا لجدول النماذج المعمارية التالي :

جدول النماذج المعمارية للمزارع							جدول النماذج المعمارية للمزارع						
رقم النموذج	النموذج	مساحة الأرض المخصصة للمزرعة P.P	مساحة الأرض المخصصة للإسكان P.P	عدد المزارع	عدد المساكن	الكثافة السكانية	رقم النموذج	النموذج	مساحة الأرض المخصصة للمزرعة P.P	مساحة الأرض المخصصة للإسكان P.P	عدد المزارع	عدد المساكن	الكثافة السكانية
١٦	H	١١٥,٢٢١	١١٥,٢٢١	١	١	١	١٦	A	٧٠,١٢٨	٧٠,١٢٨	١	١	١
٤٠	I	٦٠,٧٨	٦٠,٧٨	١	١	١	١١٢	A1	٥٧,٠٤٤	٧٠,١٢٨	١	١	١
١٢٠	II	١٨,٠٢١	٦٠,٧٨	٣	٣	٣	٤٢	A2	٥٧,٠٤٤	٧٠,١٢٨	١	١	١
١٠٤	الاجمالي	١٨٥,٧٢٢	١٨٥,٧٢٢	٥	٥	٥	٢٦	B	٧٠,١٢٨	٧٠,١٢٨	١	١	١
							٦٢	B1	١٥٧,٨٨٤	٧٠,١٢٨	١	١	١
							١٥٥	B2	١٣٤,٧٢١	٧٠,١٢٨	١	١	١
							٤٨	C	١٣٨,٣٨٢	١٣٨,٣٨٢	١	١	١
							٦٤	D	١٤٨,١٢١	٧٠,١٢٨	١	١	١
							٢٢	E	١٥٧,١٢١	١٥٧,١٢١	١	١	١
							١٢٠	F	١٣٨,٣٨٢	١٣٨,٣٨٢	١	١	١
							١٢٨	G	١٣٨,٣٨٢	١٣٨,٣٨٢	١	١	١

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.
- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ١٨٠ شخص/ الفدان، والكثافة المحققة بالمشروع ١٥٦ شخص/ فدان .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن 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 أماكن انتظار السيارات وفقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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 ويمكن أن تقل إلى ٦ م في حالة الواجهات الجانبية المصمتة .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات:

الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١٣٩١٥,٢٥٢ م أي ما يعادل ٣,٣١ فدان وتمثل نسبة ١١,٢٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :

جدول مسطحات مناطق الخدمات :

المبنى	المسطح		مساحة الدور الأرضي (٢م) (F.P)	الاشتراطات البنائية		
	(٢م)	فدان		النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
خدمات تجارى إدارى	١٣٧٩٥,٢٥٢	٣,٢٨	٤١٣٨,٥٧٥٦	٣٠٪	أرضى + ٢	٦ م من كل الجهات
غرف الأمن والبوابات	١٢٠	٠,٠٢٨	١٢٠			تتضمن ٦ غرف أمن مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢٣٩
الإجمالى	١٣٩١٥,٢٥٢	٣,٣١				

تلتزم الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع .

الردود: يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع كارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

تلتزم الجمعية بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ متر بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات أرضى + ٧ أدوار وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بنشاط جراح سيارات .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و ١٠% للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة.
- ٥- على أن تتولى جمعية نادى الصقور للتنمية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- 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 من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الجمعية 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 الجمعية 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 الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢- تلتزم الجمعية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .
- ١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم (٥٤٣) لسنة ٢٠١٨ .
- ١٥- تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثانٍ

المفوض من المالك

السيد/ مصطفى هداية مصطفى

طرف أول

(إمضاء)

