

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-02)

بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة / جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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 اراضى العاصمة الإدارية

الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية على قطعة الأرض رقم (R8-O2) بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) بما يعادل (٢م٩٥٥٢٤,٢٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً للبيود الواردة بالتعاقد ؛ وعلى خطاب السادة / شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية السوردي برقم (٤٢٥٩٣١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٨ والذى تضمن طلب استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛ وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض السوردي برقم (٤٢٧٥٨٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ ؛ 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 شركة / جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-O2) بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) بما يعادل (٢م٩٥٥٢٤,٢٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة

الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط سكنى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/١/٢٠٢٣ والمتنحية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-O2) بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) بما يعادل (٩٥٥٢٤,٢٧ م^٢) (خمسة وتسعون ألفاً وخمسمائة وأربعة وعشرون متراً مربعاً و٢٧/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة / شركة جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤ ، 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، 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 الشركة بالتعهد الموقع منها أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية .

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

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

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 ووفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

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

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

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

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

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

مادة ١٣ - ينشر 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-02)

بمساحة (٢٢,٧٤٤ فدان) بما يعادل (٢٧,٢٤,٩٥٥ م^٢)

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة للسادة شركة / جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٧,٢٤,٩٥٥ م^٢)

بما يعادل ٢٢,٧٤٤ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني (عمارات) ٤٥١١١,١٦ م^٢

بما يعادل ١٠,٧٤١ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ١١٣٩٨,٩٤ م^٢ بما يعادل ٢,٧١٤ فدان وتمثل

نسبة (١١,٩٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٠١٧٩,٦٦ م^٢

بما يعادل ٢,٤٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦٨٠٨,٢٢ م^٢

بما يعادل ٤,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ١٧,٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٢٠٢٦,٢٩ م^٢ بما يعادل ٢,٨٦٣

فدان وتمثل نسبة (١٢,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني (عمارات) ٤٥١١١,١٦ م^٢

بما يعادل ١٠,٧٤١ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي بالنموذج م ^٢ (F.P)	عدد الوحدات بالتمودج	عدد تكرار التمودج	إجمالي مسطح م ^٢ (F.P) للدور الأرضي
A	بدروم + أرضى + ٧ أدوار متكررة	٢٠١٦,٨١	٦٤	٢	٤٠٣٣,٦٢
B		١٦٩١,٥٠	٩٣	٣	٥٠٧٤,٥٠
C		٢٥٣٣,٠٣	١٤٤	٢	٥٠٦٦,٠٦
D		١٥٣١,٤٦	٦٤	٤	٦١٢٥,٨٤
إجمالي سكنى العمارات					
٢٠٣٠٠,٠٢					

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرد / فدان كحد أقصى ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخص / فدان .

(أ) مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل كجراجات لانتظار السيارات وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وبما لا يشكل في 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 بما لا يقل عن ١٢ متر وفي حالة الواجهات الصامتة يتم ترك ٦م بحد أدنى بين العمارة والأخرى ، 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) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ١٣٩٨,٩٤ م^٢ بما يعادل ٢,٧١٤ فدان وتمثل نسبة ١١,٩٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			مساحة		المنطقة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م ^٢	
-	٦ م من جميع الجهات	بدروم + أرض + دورين	٣٠٪	١,٩٥٢	٨١٩٨,٠٧	منطقة (١) تجارى إدارى
عدد (٢) غرفة أمن بمساحة الغرفة (٩م ^٢) وعدد (٢) بوابة إلكترونية وعدد (٢) بوابة بإجمالى مساحة ١٦,٨٢م ^٢		بدروم + أرض + دورين	٣٠٪	٠,٧٥٠	٣١٤٩,٢٧	منطقة (٢) تجارى إدارى
		أرض فقط	-	٠,٠١٢	٥١,٦٠	بوابات وغرف الأمن
				٢,٧١٤	١١٣٩٨,٩٤	الإجمالى

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين ٨-١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الالتزام بترك ممر بعرض ٦ م بين أرض الإسكان أو حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها استخدام من الطريق الخارجى .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات "أرضى + أول" 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 في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في 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 للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٥٤٧ لسنة ٢٠١٨ .
- ٥- تتولى شركة جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه 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 تسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعدة 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 الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - يتولى 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 بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٧ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

سارة مجدى يوسف أبو العطا

طرف أول

معاون وزير الإسكن

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

١٢٢ -

