

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٣٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/١١/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (01 - R8) بمساحة ٢٦.٧٢ فدان بما يعادل ٢٥٣,٢٥م^٢

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة رادكس للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.)

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 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 الوزاري رقم (٥٤٣) بتاريخ ١٢/٦/٢٠١٨ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية

ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزاري 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 الوزاري رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمركز الإداري الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ محمد بن زايد العمراني (العاصمة الإدارية) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى إخطار التخصيص الصادر من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٩ إلى شركة رادكس للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) المتضمن موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية على تخصيص قطعة الأرض رقم (01) بالحي السكني الثامن (R8) لصالح شركة رادكس للاستثمار العقاري لإقامة نشاط عمراني متكامل بمساحة تقريبية ١١١٩٠٤,١م^٢ تحت العجز والزيادة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٧ لقطعة الأرض كود رقم (R8-01) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة رادكس للاستثمار العقاري بالحي السكني الثامن "R8" بغرض إقامة مشروع عمراني متكامل وبلغت المساحة الكلية للأرض ٢٦,٧٢ فدان بما يعادل ٢م^٢١١٢٢٤٣,٢٥ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٧ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة رادكس للاستثمار العقاري لبيع قطعة الأرض رقم (01) بمساحة كلية حوالي ٢٦,٧٢ فدان بما يعادل ٢م^٢١١٢٢٤٣,٢٥ تحت العجز والزيادة بغرض إنشاء مشروع عمراني متكامل وحدود قطعة الأرض المبيعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشاري المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) المرفقة بالعقد ؛

وعلى كتاب السيد رئيس القطاع العقاري لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية السوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٢٩٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٧ لاستصدار قرار وزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-01) والمخصصة لشركة رادكس للاستثمار العقاري من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه والوردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٩٠٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ ؛
وعلى كتاب شركة رادكس للاستثمار العقاري السوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣١١٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ المرفق به عدد (٨) نسخ نهائية من المخطط العام للمشروع تمهيدا لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة رادكس للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-01) بمساحة ٢٦,٧٢ فدان بما يعادل ٢م ١١٢٢٤٣,٢٥ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ وكراسة شروط طرح أراضي العاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمراني متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-01) بمساحة ٢٦,٧٢ فدان بما يعادل ٢١١٢٢٤٣,٢٥م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة رانكس للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٧ 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 العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الجهاز المختص لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المحددة بالبند العاشر من العقد المبرم بينها وبين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به ووفقاً للبرنامج الزمني المعتمد ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

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

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

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

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

مادة ١٣ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 (R8-01)

بمساحة ٢٦,٧٢ فدان ضمن المرحلة الأولى

والمخصصة لشركة رادكس للاستثمار العقارى من قبل شركة

العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل

بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١١٢٢٤٣,٢٥م^٢ أى ما يعادل ٢٦,٧٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٦٠٨٩,٦٠م^٢ أى ما يعادل ١٣,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١٣٤٦٩,٠٠م^٢ أى ما يعادل ٣,٢١ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٩١٣٥,٤٥م^٢ أى ما يعادل ٢,١٨ فدان وتمثل نسبة (٨,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ١٤٥٥٨,٩٤م^٢ أى ما يعادل ٣,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٩٩٠,٢٦م^٢ أى ما يعادل ٤,٥٢ فدان وتمثل نسبة (١٦,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحه ٢٥٦٠٨٩,٦٠م أى ما يعادل ١٣,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النموذج	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	عدد الأدوار	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية (F.P) م ^٢
A	٦١٤,٧	٢	٨	٣٢	٢٥٦	٤٩١٧,٦
B	٥٧٦,١٣	٢	١٦	٢٤	٣٨٤	٩٢١٨,٠٨
C	٦٩٦,٠١	٢	٨	٣٢	٢٥٦	٥٥٦٨,٠٨
D	٦٥٧,١١	٧	٢	٣٢	٦٤	١٣١٤,٢٢
E	٧٠٧,٥٨	٧	٤	٢٤	٩٦	٢٨٣٠,٣٢
F	٦٩٦,٠١	٧	٢	٣١	٦٢	١٣٩٢,٠٢
الإجمالى						
٢٥٢٤٠,٣٢						
١١١٨						
جميع الواجهات الجانبية لجميع النماذج مصممة بدون فتحات						

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان والكثافة المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .
- أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٧ أدوار علوية) بحد أقصى ٣٠م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .
- يستم الالتزام بتسوير أماكن لانتظار سيارات وفقاً للكود 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 ٨م فى حالة الواجهات الجانبية المصممة .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢١٣٤٦٩,٠٠م أي ما يعادل ٣,٢١ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة الافتراضية للأرض		مساحة الدور الأرضي F.P		النشاط	المبنى
	الارتفاع	النسبة	فدان	م ^٢	فدان	م ^٢			
	٦م من جميع الجهات	٣٠% بدروم + أرضى + دورين	٢,٥٠	١٠,٥٠٠	٠,٧٥	٣١٥٠,٠٠	مول تجارى	S 1	
		٢٠% أرضى + نور	٠,٦٩	٢٩١٥	٠,١٤	٥٨٣,٠٠	نادى صحى	S 2	
٢ غرف لمن مساحة الغرفة لا تتجاوز ٢م ^٢		- أرضى فقط	٠,٠١	٥٤	٠,٠١٣	٥٤,٠٠	غرف الأمن والبوليات		
			٣,٢	١٣٤٦٩	٠,٩٠	٣٧٨٧	الإجمالى		

تلتزم الشركة 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 لا تقل عن ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع كارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ١٢ مترًا بين حد المبنى السكنى وحد مباني الخدمات .
يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .

المفوض عن الشركة

صلاح عبد الرحمن محمد السيد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات (أرضى + ٧ أدوار) وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دوري بدروم يستغلان بنشاط جراج سيارات ووفقاً للقواعد المعمول بها بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- 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 السلالم 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- تتولى شركة رادكس للاستثمار العقارى 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- 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 ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة 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 الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني للمشروع المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .

١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

١٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما

لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

طرف ثان

المفوض عن الشركة

صلاح عبد الرحمن محمد السيد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لتطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



