

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (03) بالحى السكنى الثامن (R8)

بمساحة ٢٥,٩٧ فدان بما يعادل ١٠٩١١٥,٥٢ م^٢

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة هافن للاستثمار العقارى - يو سى U.C HAVEN

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى 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 العمراني من مناطق المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التصيلية 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 كتاب السيد اللواء دكتور مهندس المدير العام لشركة العاصمة الإدارية
للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤ للسادة شركة هافن للاستثمار العقاري -
يو سى UC HAVEN متضمناً قبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لطلب
تخصيص قطعة الأرض رقم (03) بمساحة ٢٥,٩٧ فدان بالحي السكنى الثامن R8
بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛
وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١١ لقطعة الأرض كود
رقم (03) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة هافن للاستثمار العقاري -
يو سى U.C HAVEN بالحي السكنى الثامن R8 بغرض إقامة مشروع سكنى متكامل
وبلغت المساحة الكلية للأرض ٢٥,٩٧ فدان بما يعادل ١٠٩١١٥,٥٢ م^٢ ؛
وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ بين شركة العاصمة
الإدارية للتنمية العمرانية وشركة هافن للاستثمار العقاري - يو سى U.C HAVEN
لبيع قطعة الأرض رقم (03) بمساحة ٢٥,٩٧ فدان بما يعادل ١٠٩١١٥,٥٢ م^٢ تحت
العجز والزيادة بالحي السكنى الثامن R8 بغرض إنشاء مشروع سكنى متكامل ؛
وعلى البرنامج الزمني المقدم للمشروع ؛
وعلى كتاب السيد رئيس القطاع العقاري لشركة العاصمة الإدارية للتنمية
العمرانية السوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٧٢٦)
بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٢ لاستصدار قرار وزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض
رقم (03) بمساحة ٢٥,٩٧ فدان المخصصة لشركة هافن للاستثمار العقاري - يو سى
U.C HAVEN من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى
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 والواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٠٩) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠٢٣ ؛

وعلى كتاب شركة هافن للاستثمار العقاري - يو سي U.C HAVEN الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٨٤٤) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠٢٣ المرفق به عدد ٨ نسخ نهائية من المخطط العام للمشروع للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة هافن للاستثمار العقاري - يو سي U.C HAVEN باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (03) بمساحة ٢٥,٩٧ فدان بما يعادل ٢م١٠٩١١٥,٥٢ بالحي السكني الثامن R8 ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكني متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ وكراسة شروط طرح الأراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة والتي تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٤/١١/٢٠٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (03) بمساحة ٢٥,٩٧ فدان بما يعادل ٢م١٠٩١١٥,٥٢ بالحي السكني الثامن (R8) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة هافن للاستثمار العقاري - يو سي U.C HAVEN من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكني متكامل وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٢/٢/٢٠٢٣ واشترطات التخصيص والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 المخصص لها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية .

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

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

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

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع وفقاً للمواعيد الواردة فى البند العاشر من العقد المبرم بينها وبين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 ٩ -** تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١١ -** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٢ -** تلتزم الشركة المخصص لها 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 (R8-03)

بمساحة ٢٥,٩٧ فدان ضمن المرحلة الأولى

والمخصصة لشركة هافن للاستثمار العقارى - يو سى U.C HAVEN

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل

بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٩١١٥,٥٢م أى ما يعادل ٢٥,٩٧ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٥٤٣١٣,٤٤م أى ما يعادل ١٢,٩٣ فدان

وتمثل نسبة (٤٩,٧٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١٢٣٧٦,٩٥م أى ما يعادل

٢,٩٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة

١٢٨٤٥,٩٢م أى ما يعادل ٣,٠٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٧٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة

١٤٦١١,٧٨م أى ما يعادل ٣,٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٣٩٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤٩٦٧,٤٣م أى ما يعادل

٣,٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحه ٢٥٤٣١٣,٤٤م أى ما يعادل ١٢,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٨%) 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	٥٧٢,٧		٤	٣٢	١٢٨	٢٢٩٠,٨
B	٦٧٣,٧٩	بدروم	١٠	٣١	٣١٠	٦٧٣٧,٩
C	٥٢٢,٢٩	(جراج) + أرضى	٦	٢٤	١٤٤	٣١٣٣,٧٤
D	٥٥١,٦٢	٧ أدوار	٦	٢٤	١٤٤	٣٣٠٩,٧٢
E	٥٧٢,١	متكررة	١٣	٢٤	٣١٢	٧٤٣٧,٣
F	٥١٠,٥٣		٣	١٦	٤٨	١٥٣١,٥٩
الإجمالى						
٢٤٤٤١,٠٥						
١٠٨٦						
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 ٣٠ متراً وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .
- يستم الالتزام بتسوير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بالردود المقررة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- يتم ترك رواد حول مباني العمارات بواقع (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى وبما لا يقل عن ١٢ متراً ويمكن أن تقل إلى ٨ أمتار فى حالة الواجهات الجانبية المصممة .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١٢٣٧٦,٩٥م أي ما يعادل ٢,٩٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة الافتراضية للأرض		مساحة الدور الأرضي F.P		المبنى	النشاط
	الارتفاع	النسبة	فدان	م ^٢	فدان	م ^٢			
	٦م من	بدروم + أرضي + دورين	٣٠%	١,٨٣	٧٦٧٤,٢٠	٠,٥٥	٢٣٠٢,٢٦	S 1	مول تجارى
	جميع الجهات	أرضي + دور	٢٠%	٠,٩٥	٣٩٩٠,٧٥	٠,١٩	٧٩٨,١٥	S 2	نادى صحى
		أرضي + ميزانين	٣٠%	٠,١٥	٦٤٢,٠٠	٠,٠٥	١٩٢,٦	S 3	مسجد
٢ غرف أمن مساحة الغرفة لا تتجاوز ٢م ^٩		أرضي فقط	-	٠,٠٢	٧٠,٠٠	٠,٠١٧	٧٠,٠٠		غرف الأمن واليوبلات
				٢,٩٥	١٢٣٧٦,٩٥				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 للسيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته .

المفوض عن الشركة

عاصم محمود خليل سيد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات (أرضي + ٧ أدوار) وبما لا يتعارض مع القيود المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل 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 في مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاكم 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 الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠%) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- تتولى شركة هافن للاستثمار العقاري - يو سي U.C HAVEN على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري 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 صحي - 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 للمبانى 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 الزمنى 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاتها ، 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
عاصم محمود خليل سيد

طرف أول
معاون وزير الإسكان
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى

