

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٧٩ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢١

باعتداء تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب/١) بمساحة (٤,٨٩ فدان) بما يعادل (٢٠٥٣١,٢٥ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / فوزى محمد محمود حسين بمقابل عيني (بموقع بديل) لإقامة مشروع سكنى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفضيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن إقتراح التعامل مع الأراضي التي تم الفاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تفسير النشاط من استصلاح زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بإسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضي الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر ومساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / فوزى محمد محمود حسين لقطعة الأرض رقم (٢ ب/١) بمساحة (٤,٨٩ فدان) بما يعادل (٢٠٥٣١,٢٥ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى إنشاء سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل) .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١١٩٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٦ لاستصدار هذا القرار .

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٢٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٢ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد تمهيدا لاستصدار القرار المائل .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧٧٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٢ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .

وعلى الإذاتين بسداد المصاريف الإدارية المستحقة لتخليير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردتين إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٤ . ٢٠٢٤/٩/٤ . ٢٠٢٤/٧/٢٤ .

وعلى التعديلات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / فوزي محمد محمود حسن بإعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب/٢) بمساحة (٤.٨٩ فدان) بما يعادل (٢٠٥٣١.٢٥ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمقابل عيشي (بموقع بديل) لإقامة مشروع سكني . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد د. مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٠ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

" قرار "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب/٢) بمساحة (٤.٨٩ فدان) بما يعادل (٢٠٥٣١.٢٥ م^٢) عشرون ألفاً وخمسمائة واحد وثلاثون متراً مربعاً و٢٥/١٠٠ من المتر المربع الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / فوزي محمد محمود حسين بمقابل عيشي (بموقع بديل) لإقامة مشروع سكني . وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٠ . والتي تعتبر جميعها مكملات لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق. ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق. ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة (٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٣/١/١٥ على النحو الوارد بالبند الحادي عشر من عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٠ .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٨) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (٩) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١١): يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٣): يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٤): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٢) بمساحة (٢٢٠٥٣١,٢٥) بما يعادل (٤,٨٩) فدان الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر، والمخصصة باسم السيد/ فوزي محمد محمود حسين؛ لإقامة مشروع سكني بحقال عيني وفقاً لعقد تخصيص قطعة الأرض المبرم بين الهيئة وسيلاته بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٠ بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢٢٠٥٣١,٢٥ م٢ أى ما يعادل ٤,٨٩ فدان .

مكونات المشروع:

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٠٢٣٥,٠٤ م٢ أى ما يعادل ٢,٤٣٦ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٨٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣٠٦٨ م٢ بما يعادل ٠,٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ١١,٦٩ م٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٤٢٩,٨٨ م٢ أى ما يعادل ١,٠٥٥ فدان وتمثل نسبة ٢١,٥٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤٠٦,٢٥ م٢ أى ما يعادل ٠,٣٣٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٨٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٤٤٤٨,٣٩ م٢ أى ما يعادل ١,٠٥٩ فدان وتمثل نسبة ٢١,٦٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٠٢٣٥,٠٤ م٢ أى ما يعادل ٢,٤٣٦ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٨٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣٠٦٨ م٢ بما يعادل ٠,٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي:

رقم القطعة (م٢)	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٠,٦٥	٨٧	٪٢٧,١٣	فيلات منفصلة	١	بدروم + دور أرضي + دور أول + غرف سطح
٢	٣١٥,٩٢	٨٧	٪٢٧,٥٤		١	
٣	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٤	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٥	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٦	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٧	٣٨٤,٠٢	١١٨	٪٣٠,٧٣		١	
٨	٣٦١,٧٣	١١٨	٪٣٢,٦٢		١	
٩	١٣٠٠,٩٣	٥٩٥	٪٤٥,٧٤		١	
١٠	٤٠٥,٩	١١٨	٪٢٩,٠٧		١	
١١	٤٠٥,٩	١١٨	٪٢٩,٠٧		١	
١٢	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
١٣	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
١٤	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
١٥	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
١٦	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
١٧	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
١٨	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
١٩	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٢٠	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٢١	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	

تابع جدول قطع الاراضي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
٢٢	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤	فيلات منفصلة	١	بدروم + دور ارضي + دور اول + غرف سطح
٢٣	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٢٤	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٢٥	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٢٦	٣٢١,٧٥	٨٧	٪٢٧,٠٤		١	
٢٧	٣١٣,٣٧	٨٧	٪٢٧,٧٦		١	
٢٨	٣١٣,٣٧	٨٧	٪٢٧,٧٦		١	
الاجمالي	١٠٢٣٥,٠٤	٣٠٦٨	-	-	٢٨	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الاخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ ٪ من إجمالي مساحة المشروع .
 - لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة عن ٤٠ ٪ من قطعة أرض الفيلا و لا تزيد عن ٤٥ ٪ من مساحة الفيلات الشبه متصله ، وبما لا يجاوز النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (١٥ ٪) .
 - الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + اول بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .
 - يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
 - لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع ارضي) عن (٢٥٠ م) مقياس من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
 - المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد ادنى .
 - الارتدادات امامى ٤ م وجانبى ٣ م وخلفى ٦ م داخل حدود قطعة الأرض السكنية للفيلات بينما النماذج السكنية ٤ م من جميع الجهات ويسمح بتعديل الردود على النحو التالى:
- بالنسبة للفيلات المنفصلة : يسمح بتعديل الردود الجانبي لقطع الاراضى التي تقل واجهاتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣ م طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزاري ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- بالنسبة للفيلات المتصلة والشبه متصله و الرباعي: يسمح بتعديل الردود الجانبي لقطع الاراضى التي تقل واجهاتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣ م وذلك من جانب واحد فقط ، و في حال طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم او توفير اماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الاعداد المطلوبة لامكان انتظار السيارات .
- بالنسبة للنماذج السكنية : يسمح بتعديل الردود الجانبي لقطع الاراضى التي تقل واجهاتها عن ٢٠ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٤ م وذلك من جانب واحد فقط ، و في حال طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم او توفير اماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الاعداد المطلوبة لامكان انتظار السيارات .

تابع الاشتراطات البنائية:

- ح. يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) .
 ط. يتم ترك رندود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و حد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
 ي. يلتزم ملاك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
 ك. يسمح بإقامة غرف أمن للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م^٢ و يارتفاع أرضي فقط و على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .
 ل. الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة للمشروع ٢٥ شخص / فدان .
جدول المساحات المبنية للدور الأرضي للإسكان وغرف الأمن على مستوى المشروع :-

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع (F.P)	البيسان
١٤,٩٤%	٣٠٦٨	الإسكان F.P
٠,٠٦%	١١,٦٩	غرف الأمن F.P
١٥,٠٠%	٣٠٧٩,٦٩	الإجمالي

وكيلاً عن المالك

السيد د/ وائل صلاح الدين بهلول



الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدرود و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرود (مواقف إنتظار سيارات) .
- (٢) يلتزم السيد/ فوزي محمد محمود حسين مالك قطعة الارض بقنود الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- (٣) النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.
- (٤) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (٥) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها.
- (٦) يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (٧) يتولى مالك قطعة الارض على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري واعادة الاتارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٨) يتولى مالك قطعة الارض على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- (٩) يلتزم مالك قطعة الارض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١٠) يتولى مالك قطعة الارض اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١١) يتولى مالك قطعة الارض على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- (١٢) يلتزم مالك قطعة الارض بتوفير اماكن إنتظار سيارات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (١٣) يلتزم مالك قطعة الارض بتقديم برنامج زمنى للإعتماد من قبل جهاز المدينة وتنفيذ كامل مكونات المشروع خلال المهلة المسموح بها للتنفيذ.
- (١٤) يتم الالتزام بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

١٥) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات

١٦) يلتزم مالك قطعة الارض بنموذج السور الخارجى المعتمد من قبل جهاز المدينة .

١٧) يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د: مهندس / وليد عباس عبد القوى

طرف ثان

وكيلاً عن المالك

السيد د/ وائل صلاح الدين بهلول



پہنات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٤ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٦

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-F1) بمساحة (٣٦,٤٧ فدان)
بما يعادل (١٨,١٨٣٢١٦ م^٢) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة
المخصصة لشركة دبي كابيتال Dubai Capital
من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية
لإقامة مشروع سكنى متميز

وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار اراضي العاصمة الإدارية الجديدة وتجميع محمد بن زايد العمراني من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٦) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
وعلى القرار الوزاري رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الاولى اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمركز الاداري الجديد للعمال والاعمال وتجميع 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٣ لقطعة الأرض رقم (R07-F1) بمساحة (٣٦,٤٧) فدان، بما يعادل (١٨,١٨٣٢١٦ م^٢) ضمن المرحلة الاولى من مشروع العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة لشركة دبي كابيتال Dubai Capital.
وعلى الطلب المقدم من شركة دبي كابيتال Dubai Capital الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٩٨٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٤ لاستصدار هذا القرار مرفقا به بعض المستندات اللازمة لذلك.
وعلى عقد البيع الابتدائي لبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٤ بين شركة / العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة دبي كابيتال Dubai Capital لقطعة الأرض رقم (R07-F1) بمساحة (٣٦,٤٧) فدان، بما يعادل (١٨,١٨٣٢١٦ م^٢) ضمن المرحلة الاولى من مشروع العاصمة الإدارية بغرض التنمية والتطوير وطبقا للبند الواردة بالتعادل وعلى كتاب السيد / رئيس القطاع العقاري لشركة تعاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٥٨٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١ لاستصدار هذا القرار مرفقا به لوائح المشروع لمراجعتها واعتمادها والبرنامج الزمني.
وعلى الإفادة بمصاد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٥٣١) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٤
وعلى قرار اللجنة الرئسية للتخطيط والمشروعات الصادر بجلستهما رقم (٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢١ بحضور اجتماع رقم (٢٠٧) بالموافقة على تعديل الاشتراطات التخطيطية بالحي السكنى السابع R7 بالعاصمة الإدارية الجديدة بناء على طلب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمتضمن منح الشركة تيسيرات وحوافز للمطورين بالحي السابع R7 وذلك في الاشتراطات التخطيطية بالعاصمة الإدارية الجديدة وطبقا للشروط والاشتراطات الواردة تفصيلا بالقرار
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة دبي كابيتال Dubai Capital باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-F1) بمساحة ٣٦,١٧١ فدان، بإيعاز (١٥٣٢١٦,١٨ م٢) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة لها من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكني متميز . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولألحقة التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٥١٣ لسنة ٢٠١٨ . وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة والتي على أساسها تخصيص قطعة الأرض محل القرار .
- وعلى مذكرة السيد مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٥ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

" قرار "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-F1) بمساحة ٣٦,١٧١ فدان، بإيعاز (١٥٣٢١٦,١٨ م٢) بالحي السكني R7 ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة المخصصة لشركة دبي كابيتال Dubai Capital من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكني متميز . وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٤ وإشتراطات التخصيص . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الاتفاقيات المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهاز المختص بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذا الإلتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع وفقاً للمواعيد الواردة في البند العاشر من العقد المبرم بينها وبين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠٢١/٦/٢٤ على أن يكون التنفيذ خلال أربع سنوات وثمانية أشهر تبدأ من تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٣ . وفي حالة عدم الإلتزام يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولألحقة التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

- مادة (١٠): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- مادة (١١): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٢): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (R07-F1) بمساحة (٣٦,٤٧ فدان) بما يعادل (١٥٣٢١٦,١٨ م^٢) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة دبي كابيتال Dubai Capital من قبل شركة العاصمة الاداريه للتنمية العمرانية لأقامة مشروع سكني متميز

مساحة المشروع :-

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٥٣٢١٦,١٨ م^٢) بما يعادل ٣٦,٤٧ فدان .

مكونات المشروع :-

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٥٣٤٣٩,٧٦ م^٢ بما يعادل ١٢,٧٢ فدان وتمثل نسبة ٣٤,٨٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات ٣٠٦٤٣,٢٤٨ م^٢ بما يعادل ٧,٣٠ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وامكن انتظار السيارات ٢٧٨٢٨,٠٠ م^٢ بما يعادل ٦,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٨,١٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والاعمال المائية ٢١٩٠٠,١١ م^٢ بما يعادل ٥,٢١ فدان وتمثل نسبة ١٤,٢٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٩٤٠٥,٠٨ م^٢ بما يعادل ٤,٦٢ فدان وتمثل نسبة ١٢,٦٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: الاراضي المخصصة للسكان :-

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٥٣٤٣٩,٧٦ م^٢ بما يعادل ١٢,٧٢ فدان وتمثل نسبة ٣٤,٨٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبياناتها طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

٠ النماذج المعمارية للعبارات السكنية :-

النوع	التكرار	عدد الوحدات بالتموذج	عدد الدوائر	مسطح الـ F.P م ^٢ للتموذج الواحد	إجمالي عدد الوحدات بالموقع العام	إجمالي مسطح الـ F.P م ^٢ بالموقع العام
A	٩	٣٦	أرضي ٨ + دوائر متكررة	٥١٥,٢١	٣٢٤	١٦٣٦,٨٦
A- D	١٣	٣٥		٥٢٦,٢٦	٤٥٥	٦٨٤١,٤٤
A*- D	٣	٣٣		٥٢٦,٢٦	٩٩	١٥٧٨,٧٩
B	٥	٣٦		٥٢١,٩١	١٨٠	٢٦٠٩,٥٥
B*	٥	٣٦		٥٢١,٩١	١٨٠	٢٦٠٩,٥٥
C	١	١٠٨		١٢٣٤,٦٣	١٠٨	١٢٣٤,٦٣
C*	١	١٠٨		١٢٣٤,٦٣	١٠٨	١٢٣٤,٦٣
D	١	٤٥		٦٤٥,١٧	٤٥	٦٤٥,١٧
D*	١	٤٥		٦٤٥,١٧	٤٥	٦٤٥,١٧
D**	١	٤٥		٦٤٥,١٧	٤٥	٦٤٥,١٧
E	١	٣٦		٤٨٦,٨٤	٣٦	٤٨٦,٨٤
F	١	٧١		٨٨٠,٠٩	٧١	٨٨٠,٠٩
الإجمالي	٤٢				١٦٩٦	٢٤٠٤٧,٨٩

تانيا : الاراضي المخصصة للخدمات :-

١- المساحة المخصصة للخدمات ٣٠٦٤٣,٢٤٨ م^٢ بما يعادل ٧,٣٠ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع وبياناتها كالاتي :

رقم مبني الخدمات	النشاط	الاشتراطات البنائية			ملاحظات
		عدد الدور	مساحة الدور الارضي م ^٢	النسبة البنائية (%)	مساحة ارض الخدمات الافتراضية م ^٢
G	تجاري	بدروم + ارضي + لورين	٧١٣٣,٤٦	٪٣٠,٠٠	٢٥٤٤٤,٨٧
H	مسجد	ارضى + ميزانين	١٦٤,٥٥	٪٣٠,٠٠	٥٤٨,٥٠
I	تجاري	ارضى + دورين	٥٠٩,٨٠	٪٣٠,٠٠	١٦٩٩,٣٣
L	تجاري - اداري	ارضى + دورين	٨٣٩,١٩	٪٣٠,٠٠	٢٧٩٧,٣٠
	بوابات وغرف امن F.P (عدد ٣ غرف امن بمساحة ٤,٥ م ^٢ للغرفة + عدد (٢) غرفة امن بمساحة ٩ م ^٢ للغرفة + ٣ بوابات بمساحة ٩٥,٧٣٦ م ^٢ للبوابات رقم (١) ومساحة ١٣ م ^٢ للبوابات المتزلفة رقم ٢ ومساحة ١٣ م ^٢ لبوابات المشاه رقم (٣)	دور ارضي فقط	١٥٣,٢٤	—	١٥٣,٢٤
	الاجمالي		٩٣٠٠,٢٤		٣٠٦٤٣,٢٤

اشتراطات مناطق الخدمات .

- نسبة الاراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ٢٠ ٪ من مساحة قطعة الأرض .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بتوفير ارتدادات تبلغ ٦ م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع كارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية .
- تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ١٢ متر بين حد المبنى السكني و حد مبني الخدمات.
- الارتفاع الاقصى لمباني الخدمات ارضى + دورين .
- النسبة البنائية كحد اقصى ٣٠ ٪ وعلى حسب نشاط واستعمال كل مبني .
- يسمح بإقامة غرف للمسطح تستخدم كخدمات للمبني وبمساحة مبنية لا تزيد عن ١٠ ٪ من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بين حد مباني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
- طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشاريع بجلستها رقم (٢٠٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢١ بالموافقة على تعديل الاشتراطات التخطيطية بالحي السكني المساح (RV) بالعاصمة الإدارية الجديدة فإنه في حالة عدم سماحية ارتفاع قطع الأراضي بإضافة دور بالعشرات فإنه يمكن زيادة دور اداري في المباني الخدمية لتصبح ارضى + ٣ ادوار علوية بدلاً من دورين.

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

- الارتفاع الأقصى لا يتعدى ١٠,٧ م من سطح البحر شامل جميع الارتفاعات (غرف اسطح - الشخشيخة - السخ ...) مع مراعاة اشتراطات وقوانين البناء طبقاً لكل منطقة والارتفاع يخضع لقيود الارتفاع المقررة للعاصمة الإدارية وفي حالة الاختلاف يؤخذ بالارتفاع الأقل .
- عدم تخطي الحد الأقصى لارتفاع المبنى شاملاً غرف السطح عن لوحة ارتفاعات العاصمة الإدارية المعتمدة من الطيران المدني.
- الالتزام بكود البنية التحتية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- الصفر المعصري لا بد ان يتناسب مع الشوارع المحيطة ولا يزيد عن ١٢٠ سم اعلي من منسوب منتصف الشارع الامامي .
- توفير مدخلين على الأقل لقطعة الأرض على ضلعين مختلفين .
- توفير مسارات مناسبة وأمنة للمشاة والدراجات مبروطة بتلك التي في الطرق الخارجية والدراجات وأماكن الانتظار للدراجات
- الالتزام بالردود المرفقة في خريطة قطعة الأرض .
- الالتزام بتنفيذ الخلايا الشمسية فوق سطح المباني طبقاً للاشتراطات وبما لا يقل عن ٥٠% من مساحة مسطح الدور الأرضي طبقاً لكارت الوصف.
- استغلال السطح لتثبيت الخلايا الشمسية بالإضافة لغرف الخدمات .
- الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعبئاته واشتراطات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اشتراطات مناطق الإسكان :

- نسبة اراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠ % من مساحة الأرض .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي في العمارات عن (٤٥ %) من اراضي الإسكان .
- طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢٠٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢١ بالموافقة على تعديل الاشتراطات التخطيطية بالحي السكني السابع (RV) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمتمثلة فيما يلي:-
- ارتفاع العمارات (أرضي + ٨ متكرر) بحيث تكون العمارات داخل المشروع فقط ولا تقع على الواجهات الخارجية للمشروع بما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها طبقاً لوزارة الطيران المدني .
- الكثافة السكانية الاجمالية للحي السكني الفاخر ٢٠٠ شخص / فدان .
- في حالة عدم سماحية ارتفاع قطع الأراضي بإضافة دور بالعمارات فإنه يمكن زيادة دور اداري في المباني الخدمية لتصبح أرضي + ٣ دور علوية بدلاً من دورين.
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبني من جميع الجهات وبما لا يقل عن ٢٥ % من ارتفاع المبني وبحد ادنى ٨ م وفي حالة الواجهات المفتوحة يتم ترك مسافة ١٢ م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بين حد مباني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
- يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبني وبمساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥ % من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

- يسمح بعمل بديرومات أسفل المباني يستغل كجراجات فقط دون ادنى مسئولية على شركة العاصمة الإدارية لتوصيل المرافق لادوار البديروم مع إمكانية تنفيذ البديرومات حتى حدود الملكية (٢م من حد السور - ٥م من واجهه الطريق الرئيسي) بكامل عمق البديرومات وبكامل طول الواجهه وذلك لزوم اعمال سند جوانب الحفر وتنفيذ غرف الربط الخاصة بالمرافق وبعمق ١٥م كحد أقصى داخل حدود الملكية وذلك بغرض توفير أماكن لانتظار السيارات المطلوبة وفقاً للمعايير المحددة بالكود المصري لتصميم الجراجات وتعديلاته وتوفير غرف الخدمات الميكانيكية والكهربائية للمشروع وبعض الفراغات التخزينية وفقاً لدراسة متطلبات المبني وغير مسموح باستخدام تلك الفراغات في أى استخدامات أخرى ذات صبغة تجارية أو غير تجارية .
- في حالة طلب مسطحات إضافية بالبديرومات وذلك بغرض توفير عدد أماكن انتظار سيارات إضافية عن العدد المحدد للمشروع طبقاً للمعايير بالكود المصري لتصميم الجراجات يلزم اخذ موافقة كتابية من شركة العاصمة الإدارية وبعد سداد القيمة المالية عن المسطحات الزائدة طبقاً للوائح شركة العاصمة الإدارية المعمول بها في هذا الشأن .
- الاسوار تكون على حدود الملكية و لا يزيد ارتفاع المباني المصممة منها عن ١م ولا يزيد ارتفاع السور الكلي عن ٣م على ان يسمح بعبور سيارات الإسعاف والاطفاء .
- الالتزام بعدم إقامة أي فتحات او منشآت او منحدرات للدخول والخروج للبديروم أو للمبني في مناطق الردود ويجب ان يكون السلم الصاعد الى أرضية الدور الأرضي بداخل البصمة البنائية ومن مكونات سقف البديروم .

بالتفويض عن الشركة

محمد خالد حمدان



الإشتراطات العامة

- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضي + ٨ أدوار متكررة)، ويسمح بإقامة دور بدورم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقرره من القوات المسلحة للمنطقة.
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للفيلا السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و بنسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لأشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزاري رقم (٥٤٣) لسنة ٢٠١٨ .
- ٥- تتولى شركة "دبي كابيتال Dubai Capital" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان 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 والأرصعة 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 لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني 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 الفقرة (٥ - ٦ - ٧).
- ١١- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بإحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٦- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .

طرف ثان

بالتوقيع عن الشركة

الاسم / محمد خالد حمدان

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د: مهندس / وليد عباس عبد القوى

