

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٦

بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٠

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠٠٥ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١١ لسنة ١٩٩٥ فى شأن تشكيل لجنة لوضع ضوابط

تنمية المساحات المخصصة لشركات التنمية العمرانية ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتعيين رئيس مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية

للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٤٢٤, ٣١ فدان

تعادل (٢١٣١٩٦٤م^٢) لإقامة مشروع حى سكنى «تياموسيتى» على قطعة الأرض

المخصصة للجمعية بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢

بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة واستيفاء المستندات الاقتصادية

ودراسة الجدوى وطلب استصدار القرار الوزارى ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة لإقامة مشروع حى سكنى « تياموسيتى » للجمعية بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٤٢٤ , ٣١ فدان أى ما يعادل ٢١٣١٩٦٤م^٢ (فقط مائة وواحد وثلاثون ألفاً وتسعمائة وأربعة وستون متراً مربعاً لا غير) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين الخاصة بالمشروع والتي تعتبر مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ولا يحق للجمعية الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع .. وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزارى واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تقوم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ٦ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

احمد المغربى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى

الصادر للجمعية التعاونية لإسكان ضباط مديرية أمن الجيزة

لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٣١,٤٢٤ فدان تعادل (٢م١٣١٩٦٤)

لإقامة مشروع حى سكنى «تياموسيتى» للجمعية

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى المساحة المخصصة للمشروع ٣١,٤٢٤ فدان تقريباً بما يعادل ٢م١٣١٩٦٤ .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات + عمارات) بمساحة ١٤,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢م٦١٦٩٣,٣ وتمثل نسبة (٤٦,٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .
 - ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة خدمات بمساحة ٢,٦ فدان أى ما يعادل ٢م١٠٥٧١,٧ وتمثل نسبة (٨,٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .
 - ٣ - الأراضى المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٧,٣ فدان أى ما يعادل ٢م٣٠٨١١,٥ وتمثل نسبة (٢٣,٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .
 - ٤ - الأراضى المخصصة للفراغات والمسطحات الخضراء بمساحة ٦,٨ فدان أى ما يعادل ٢م٢٨٨٨٧,٥ وتمثل نسبة (٢١,٦٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ١٤,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢م٦١٦٩٣,٣ وتمثل نسبة (٤٦,٨٪) من إجمالى مساحة المشروع وتشتمل على عمارات سكنية كالتالى :

(أ) منطقة الفيلات :

- عدد قطع الأراضى (١٠٦) قطعة .
- النسبة البنائية (F.P.) (٤٠٪) على قطعة الأرض .
- أقصى ارتفاع مسموح به (بالتزوم + أرضى + أول + غرف السطح) .
- الردود : ٤ أمامى ، ٦ خلفى ، ٣ جانبيين .

(ب) منطقة العمارات :

- عدد قطع الأراضي (١٦) قطعة .
 - النسبة البنائية (F.P.) (٥٠٪) على قطعة الأرض .
 - أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار + غرف السطح) .
 - الردود : ٤ أمامى ، ٦ خلفى ، ٣ جانبي .
 - غرف السطح تمثل (٢٥٪) من المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى
شاملة شخشيخة السلم .
 - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .
- عدد النماذج المعمارية المستخدمة بالمشروع (ستة) نماذج طبقاً للجدول التالى :

النموذج	عدد النماذج	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	إجمالى مساحة الدور الأرضى (م ^٢)
١ ن	٣٣ فيلا	١	١٤٠	٤٦٢٠
٢ ن	١٤ فيلا	٢	٢٤٠	٣٣٦٠
٣ ن	٧ فيلا	٢	٢٤٠	١٦٨٠
٤ ن	٥٢ فيلا	٢	١٦٢	٨٤٢٤
٥ ن	٨ عمارات	٨	٢٤٠	١٩٢٠
٦ ن	٨ عمارات	٨	١٨٠	١٤٤٠
الإجمالى	١٢٢			٢١٤٤٤

- إجمالى عدد الوحدات بالمشروع (٣٠٧) وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٦ فدان أى ما يعادل ١٠٥٧١,٧ م^٢

وتمثل نسبة (٨,٢٪) من مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات:

- يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة الشئون الفنية .
- لا تزيد المساحة المبنية بالخدمات العامة والرئيسية والحضانات عن (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكل قطعة أرض خدمية .
- أقصى ارتفاع لمنطقة الخدمات (أرضى + دور) عدا الحضانة دور أرضى فقط .
- الردود : ٦ متر أمامى ، ٤ متر جانبي ، ٤ متر خلفى .
- يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + ٣ أدوار) ، وللفيلات (أرضى + دور) ويسمح بإقامة دور البدروم ويستخدم كانتظار سيارات (جراجات فقط) بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الخدمات (أرضى + دور) عدا الحضانة دور أرضى فقط .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل شخشيخة السلم والحزانات 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 عن (٢٥٪) من النسبة البنائية المسموح بها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- 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 الفقرة (٥-٦-٧) .

١١ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٢٥٠م

من المباني المغلقة وبواقع سيارة / وحدة سكنية .

١٣ - يحذر فتح أى منفذ على السور الخارجى المحيط بمنطقة الخدمات

وذلك طبقاً لخطاب التعهد المأخوذ على الجمعية .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

مدينة الشيخ زايد



