

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠٩ لسنة ٢٠٠٧

بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠

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 الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتعيين رئيس مجلس إدارة هيئة
المجتمعات العمرانية الجديدة ؛
وعلى موافقتنا بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٦ على الطلب المقدم من شركة التعمير والإسكان
للاستثمار العقارى ؛
وعلى العقد المبرم بين الهيئة وشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقارى
بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٩ ؛
وعلى ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة التعمير
والإسكان للاستثمار العقارى للمخطط العام لإقامة مشروع سكنى على قطعة الأرض رقم (١٤)
المخصصة للشركة بمساحة ٣٢, ١٦٨ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية
بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١١
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 رقم (١٤) المخصصة لشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقارى لإقامة مشروع سكنى بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٦٨, ٣٢ فدان أى ما يعادل ٤١, ٦٩٧٢, ٢م (فقط سبعمائة وستة آلاف وتسعمائة واثنان وسبعون متراً مربعاً و٤١/ ١٠٠ من المتر المربع لا غير) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والتعاقد المبرم فى ٢٩/ ٥/ ٢٠٠٧ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ولا يحق للشركة 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 الشركة 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 الشركة 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 - تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بموافقة الجمعية العشرية على النماذج المعمارية المعتمدة واستخراج التراخيص اللازمة لها .

مادة ٦ - يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ٧ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

المخصصة لشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع سكنى على قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١٦٨,٣٢ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦٨,٣٢ فدان

أى ما يعادل ٢٧٠.٦٩٧٢,٤١ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٦٩,٧٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٩٢٩٩٣,٨ م^٢

وتمثل نسبة (٤٤,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٣,٤٧ فدان أى ما يعادل ٢٥٦٥٦٠,٩٢ م^٢

وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٤,٨٩ فدان أى ما يعادل ٢١٤٦٥٣٨,٢٣ م^٢

وتمثل نسبة (٢٠,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨,٦٨ فدان أى ما يعادل ٢٧٨٤٧٣,٩٤ م^٢

وتمثل نسبة (١١,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة لإقامة حديقة مجمعة بمساحة ١٦,٨٨ فدان

أى ما يعادل ٢٧٠.٨٨٧,٢٣ م^٢ وتمثل نسبة (٠,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للفراغات والمناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ١٤,٦٤ فدان

بما يعادل ٢٦١٥١٨,٣٦ م^٢ وتمثل نسبة (٧,٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات):

١ - إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع (٦٩, ٧٦) فدان أى ما يعادل (٢م٢٩٢٩٩٣, ٨) وتمثل نسبة (٤٤, ٤١٪) من مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات سكنية .

عدد قطع أراضي الفيلات (٣٦٨ قطعة) تتراوح مساحتها ما بين ٥, ٥٤٠م^٢ وحتى ١٩, ٢٠٥٨م^٢ .

عدد النماذج لقطع الأراضي (٣) على النحو التالى :

النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
فيلات منفصلة	١٩٨	١	١٩٨
فيلات شبه متصلة	١٤٠	٢	٢٨٠
فيلات متصلة	٣٠	٤	١٢٠
الإجمالى	٣٦٨		٥٩٨

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات :

النسبة البنائية لا تزيد المباني المغلقة على قطعة الأرض السكنية (F. P.) عن (٤٠٪) من مساحتها .

الارتفاع المسموح به بالنسبة للفيلات (أرضى + دورين) .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالردود داخل قطع الأراضي السكنية

على النحو التالى :

الأمامى (٤م) .

الخلفى (٦م) .

الجانبى (٣م) .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٣,٤٧ فدان أى ما يعادل ٩٢,٠٥٦,٥٦٠ م^٢ وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

المنطقة	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان
المنطقة الأولى	٣٨٨٣٩,٢٥	٩,٢٥
المنطقة الثانية	١٧٧٢١,٦٧	٤,٢٢
الإجمالى	٥٦٥٦٠,٩٢	١٣,٤٧

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم تحديد عناصر منطقة الخدمات طبقاً للمعدلات التخطيطية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة ، ويتم اعتمادها من الشئون الفنية فى حينه .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بكل نشاط (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمناطق الخدمات بواقع سيارة/٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (أرضى + دورين) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بكل نشاط بمنطقة الخدمات
(نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للجارى تطبيقها بالهيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها
عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية
من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني
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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها
لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة 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 الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها
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 فى الفقرة (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٥٠م^٢ من المباني المغلقة وبواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

مدينة القاهرة



قانون الجديدة

