

## وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠٠٨

بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٤

### 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 المادة الرابعة من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء ؛

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 موافقة مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٩) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٧

على إعادة تخصيص باقى المساحة السابق تخصيصها لجمعية إسكان أعضاء نادى هليوبوليس لتصبح إجماليتها ٥٢,٠١ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بين الهيئة وجمعية إسكان أعضاء نادى هليوبوليس الرياضى

فى ٢٠٠٨/٣/٩ والمخاص بقطعة الأرض المشار إليها ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز تنمية مدينة الشروق من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام

المقدمة من جمعية إسكان أعضاء نادى هليوبوليس الرياضى لإقامة (تجمع عمرانى)

على قطعة الأرض رقم (٧ أ) بمساحة ٥٢,٠١ فدان بالحى الرابع بمدينة الشروق ؛

وعلى موافقتنا بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١ بشأن زيادة الكثافة السكانية للمشروع

من ٥٥ شخصاً/فدان إلى ٩٠ شخصاً/فدان ، على أن يتم دفع العلاوة المستحقة نظير الزيادة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٣

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 (٧ أ) المخصصة لجمعية إسكان أعضاء نادى هليوبوليس الرياضى لإقامة (تجمع عمرانى) لأعضاء نادى هليوبوليس الرياضى بالحى الرابع بمدينة الشروق بمساحة ٥٢,٠١ فدان أى ما يعادل ٢٢١٨٤٦٥ م<sup>٢</sup> (فقط مائتان وثمانية عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وستون متراً مربعاً لا غير) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٩ بين الهيئة والجمعية والتي تعتبر جميعها 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 -** تقوم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بموافقة المجمع 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

احمد المغربى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

لجمعية إسكان أعضاء نادى هليوبوليس الرياضى

لإقامة (تجمع عمرانى) على قطعة الأرض رقم (٧ أ)

بمساحة ٥٢,٠١ فدان بالحى الرابع بمدينة الشروق

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٢,٠١ فدان

أى ما يعادل ٢٢١٨٤٦٥ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦ فداناً أى ما يعادل ١٠٩١٩٥ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٤٩,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٤,١٩ فدان أى ما يعادل ١٧٦١٠ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٨,٠٦٪) من إجمال مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١١,٢٦ فدان

أى ما يعادل ٤٧٢٨٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢١,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤,٥٤ فدان أى ما يعادل ١٩٠٧٨ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٨,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للحديقة المجمعة والمسطحات الخضراء وممرات المشاة

بمساحة ٦,٠٢ فدان أى ما يعادل ٢٥٢٩٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٥٧٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :**

( أ ) إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٢٦ فدائاً أى ما يعادل ١٠٩١٩٥ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة ( ٤٩,٩٩ ٪ ) من مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

\* إجمالي عدد العمارات ( ٥٥ ) عمارة مقسمة كالتالى :

٣٨ عمارة بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

١٧ عمارة بارتفاع (أرضى + أول) المطلة على الحدود الخارجية لقطعة الأرض

المطلية على المشاريع المجاورة (فيلات) .

\* إجمالي عدد الوحدات ( ١٠٨٨ ) وحدة .

**الاشتراطات البنائية :**

النسبة البنائية لا تزيد المباني المغلقة على قطعة الأرض السكنية (F. P.) عن (٤٥ ٪)

من مساحتها .

الارتفاع المسموح به بالنسبة للعمارات (أرضى + ٣ أدوار) للنموذج (أ ، ب) ،

(أرضى + دور) للنموذج (ج ، د) وفقاً للجدول الموضح .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات داخل المناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية .

**جدول النماذج المعمارية للإسكان :**

النموذج	مسطح العمارة م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد العمارات	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الوحدات بالدور الأرضى م <sup>٢</sup>
أ	٦٢٢	أرضى + ٣ أدوار	١٦	١٩	٣٠٤	١١٨١٨
ب	١٢٤٤	أرضى + ٣ أدوار	٣٢	١٩	٦٠٨	٢٣٦٣٦
ج	٦٢٢	أرضى + ١ دور	٨	١٢	٩٦	٧٤٦٤
د	١٢٤٤	أرضى + ١ دور	١٦	٥	٨٠	٦٢٢٠
						٤٩١٣٨
إجمالي مسطح الوحدات بالدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )						١٠٨٨

### ثانياً - مناطق الخدمات :

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٩,٤ فدان أى ما يعادل ١٧٦١٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠,٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- النشاط المخصص (تجارى - إدارى) لخدمة المشروع .

### جدول الخدمات ومساحتها :

منطقة الخدمات	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة الأرض بالفدان
تجارى	١٣٩٧٥	٣,٣٢
إدارى	٣٦٣٥	٠,٨٦
إجمالى	١٧٦١٠	٤,١٨

### ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٣٠ ٪) من مساحة الأرض المخصصة للنشاط التجارى والإدارى بمنطقة الخدمات .
- أقصى ارتفاع لمنطقة الخدمات ٣ أدوار (أرضى + دورين) .
- الردود يتم الالتزام بالردود لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .
- يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع ٢ سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة .

### الاشتراطات العامة

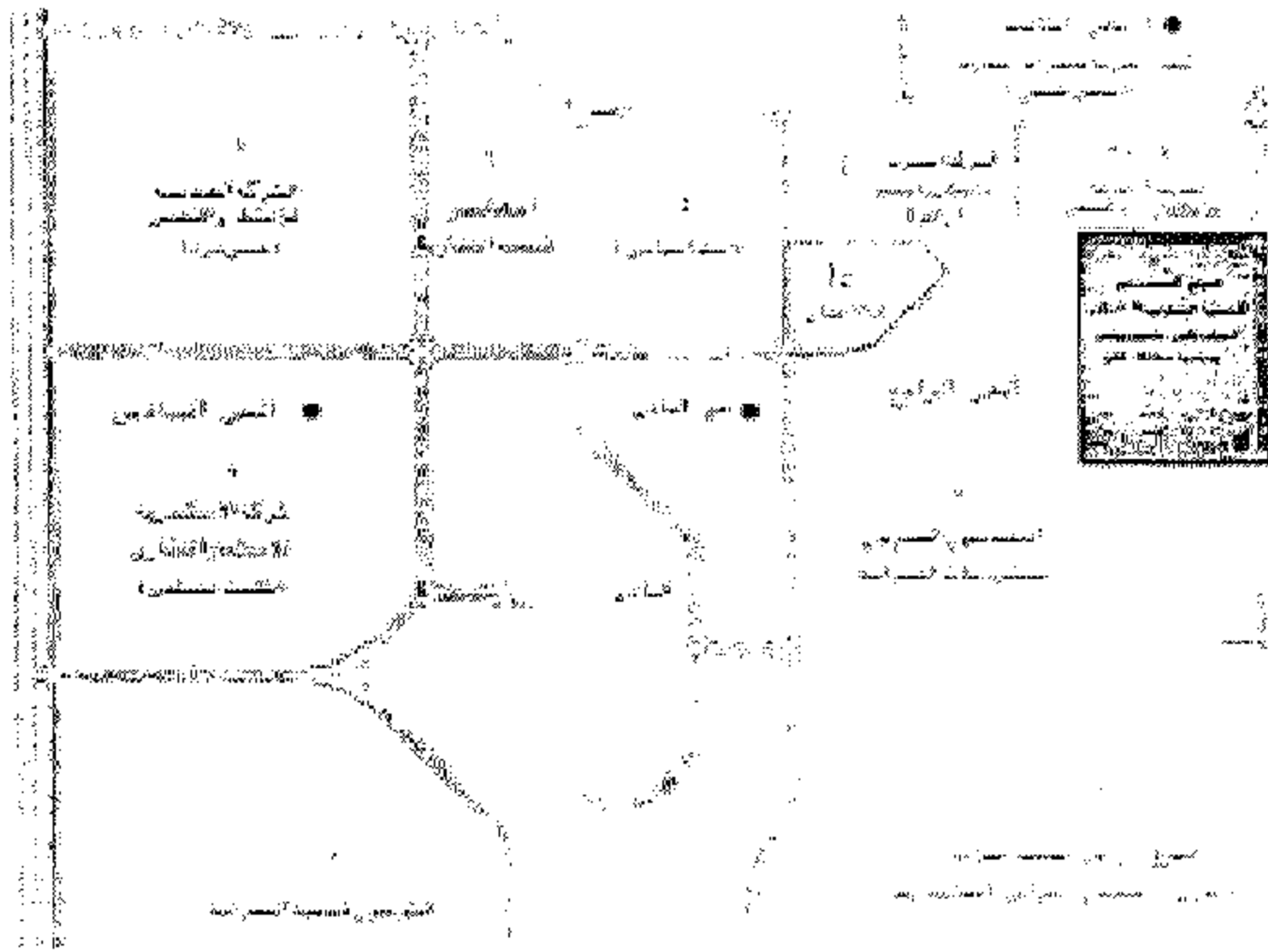
- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات (أرضى + ٣ أدوار) ، (أرضى + دور واحد) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (تجارى - إدارى) بنسبة بنائية (F. P.) (٣٠٪) ، وارتفاع (أرضى + ٢ دور متكرر) .
- ٣ - 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 بنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية 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 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 ٢ سيارة / ٢م٥٠ من المباني المغلقة وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- |         |         |
|---------|---------|
| طرف أول | طرف ثان |
| (إمضاء) | (إمضاء) |

مادة ١٤٤ من قانون تنظيم العمل المصرفي رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨

مادة ١٤٥ من قانون تنظيم العمل المصرفي رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨

مادة ١٤٦ من قانون تنظيم العمل المصرفي رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨



مادة ١٤٧ من قانون تنظيم العمل المصرفي رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨

مادة ١٤٨ من قانون تنظيم العمل المصرفي رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨

مادة ١٤٩ من قانون تنظيم العمل المصرفي رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨

مادة ١٥٠ من قانون تنظيم العمل المصرفي رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨



موقع الهيئة العامة لتنظيم قطاع البنوك  
 رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨



