

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٤٥ لسنة ٢٠٠٧

بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٢

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 ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام

المقدمة من شركة المهندس للتنمية والتجارة والتعمير لإقامة تجمع سكنى على قطعة الأرض

رقم (١٤ أ ٢) المخصصة للشركة بمساحة ٩,٧٢ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٦) بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٢٧

باعتماد ما تم من إجراءات فى شأن كافة حالات التخصيص السابق موافقة السلطة

المختصة بالهيئة عليها خلال الفترة السابقة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢١

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 أ ٢) المخصصة لشركة المهندس للتنمية والتجارة والتعمير لإقامة تجمع سكنى بمنطقة المستثمرين الشمالية لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢٥,٨٢٧,٢٤ م^٢ (فقط أربعون ألفاً وثمانمائة وسبعة وعشرون متراً مربعاً و٢٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمتى الشروط المرفقتين بخصوص المشروع والعقد المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر مكملة 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 - يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

لشركة المهندس للتنمية والتجارة والتعمير

لإقامة تجمع سكنى على قطعة الأرض رقم (١٤ أ ٢) بمساحة ٩,٧٢ فدان

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢٥٠,٨٢٧,٢٥ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣,٨٨ فدان أى ما يعادل ٥٠٠,٢٠٦,٦٣ م^٢ وتمثل نسبة (٣٩,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات العامة بمساحة ١,١٣ فدان أى ما يعادل ٣٥٠,٧٦٥,٣٥ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق (الداخلية) بمساحة ١,٥١ فدان أى ما يعادل ٤٧٠,٦٣٥,٤٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق (الخارجية) بمساحة ١,٥٩ فدان أى ما يعادل ٨٣٠,٦٦٦,٠٨٣ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٦١ فدان أى ما يعادل ١٠٠,٦٧٤,٢٠١ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٣,٨٨ فدان أى ما يعادل ٥٠٠,٢٠٦,٦٣ م^٢ وتمثل نسبة (٣٩,٩٣٪) من مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات سكنية .

٢ - إجمالى عدد قطع الأراضى ٢٣ قطعة تتراوح مساحاتها بين ٢٤,٠٥١ م^٢ وحتى ٢١,٩٢٨ م^٢ .

٣ - عدد النماذج المستخدمة (٥) نماذج طبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج المعمارية للإسكان بالمشروع :

رقم النموذج	مسطح الفيلا م ^٢ (F. P.)	عدد الفيلات	إجمالى مسطح الوحدات (F. P.)
١	٢٣٧٠	٨	٢٢٩٦٠
٢	٢٢٠٠	٦	٢١٢٠٠
٣	٢٢٠٠	٥	٢١٠٠٠
٤	٢٢٠٠	٣	٢٦٠٠
٥	٢١٠٥	١	٢١٠٥
الإجمالى	٢١٠٧٥	٢٣	٢٥٨٦٥

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية : لا تزيد المباني المغلقة على قطعة الأرض السكنية (F. P.)

لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحتها .

الردود : أمامى ٤ م ، الجانبي ٣ م ، الخلفى ٦ م .

الارتفاع المسموح به (دور أرضى + أول) .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٣, ١ فدان أى ما يعادل ٣٥, ٤٧٦٥ م^٢

وتمثل نسبة (٦٧, ١١٪) من مساحة أرض المشروع ، وتشتمل على :

جدول أراضي الخدمات ومساحاتها :

رقم	النشاط	المساحة المخصصة للنشاط	المساحة المبنية م ^٢
١	خدمات (ج) جامع	٧٦٠, ٤٢	٢٢٨, ١٣
٢	خدمات (أ) محلات تجارية + إدارى	٤٧٥, ١٣	١٤٢, ٥٤
٣	خدمات (ب) محلات تجارية + إدارى	١٠٦٩, ٩٨	٣٢٠, ٩٩
٤	خدمات (د) ترفيهى	٢٤٥٩, ٨٢	٤٩١, ٩٦
الإجمالى		٤٧٦٥, ٣٥	١١٨٣, ٦٢

ثالثاً - 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 أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة الشئون الفنية .

لا تزيد النسبة البنائية للخدمات التجارية والإدارية والمسجد عن (٣٠٪) من المساحة الإجمالية المخصصة لكل نشاط أما بالنسبة للخدمات الترفيهية لا تزيد النسبة البنائية عن (٢٠٪) وذلك طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

أقصى ارتفاع لمنطقة الخدمات التجارية والمبنى الإدارى (أرضى + دورين) ، والخدمات الترفيهية (أرضى + دور) ، والمسجد (وفقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة) .

الردود : يتم الالتزام بالردود من جميع الجهات ٦م كحد أدنى .

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

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (أرضى + أول) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني الخدمات التجارية والإدارية (أرضى + دورين) ،
وللخدمات الترفيهية (أرضى + دور) والمسجد (وفقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة) .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - النسبة البنائية لمنطقة الخدمات طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٥ - 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بيناتها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - 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 .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة وبواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
 هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
 مدينة القاهرة الجديدة



