

قرارات

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٤٠ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٦

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع 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 ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب مساعد أول الوزير رقم (٢٧٤٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٢ المتضمن موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضى للجمعيات التعاونية الجادة منها الجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة البحيرة والإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/١٢/٨ المتضمن استلام الجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة الإسكندرية والبحيرة لقطعة الأرض رقم (١٢) بالحى السكنى الثامن بمساحة ١٢,٥ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٧/١ بين الهيئة والجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة الإسكندرية والبحيرة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (١٢) بمساحة ١٢,٥ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى السكنى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٣١) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٠ المتضمن قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ فى شأن منح مهلة نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضى جاهزة للاستلام بالمدن الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٦٣٧) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٤ المرفق به كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (٤٥٧) بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٧ المتضمن الموقف النهائى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية
سالفة الذكر ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة الإسكندرية والبحيرة الواردة برقم (٢٥٩٩) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٢ المرفق طيه كافة مستندات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية على قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٣٩٣) بتاريخ ٣٠/٤/٢٠١٢ متضمناً التنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية سائلة البيان فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة برج العرب الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة الإسكندرية والبحيرة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (١٢) المخصصة للجمعية بمساحة ١٢,٥ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى السكنى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٢ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة الإسكندرية والبحيرة وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ١٢,٥ فدان أى ما يعادل ١٦,٥٢٤٨٧ م^٢ (فقط اثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وسبعة وثمانون متراً مربعاً ، ١٠٠/٦١ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة الإسكندرية والبحيرة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٠/٧/١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة الإسكندرية والبحيرة بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع لغير أعضائها إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٧/١ ، وبأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم 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 ، مع التزام الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

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

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. م/ طارق وفاق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

للجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين

بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة البحيرة والإسكندرية

لقطعة الأرض رقم (١٢) بالحي الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ١٢,٥ فدان

أى ما يعادل ١٦,١٦م^٢٥٢٤٨٧.

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٣,٢٨٩ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢١٣٨١٥,٥ وتمثل نسبة (٢٦,٣٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات ببصمة الأرض جزء من العمارات (F. P.)

بمساحة ١,١٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م^٢٧١٦ وتمثل نسبة (١,٣٦٤٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٧١٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢٧٢١١,٤ وتمثل نسبة (١٣,٧٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢,٠٦٤ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢٨٦٦٨,٨ وتمثل نسبة (١٦,٥١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٥,٢٦ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢٢٢٠٧٥,٤٦ وتمثل نسبة (٤٢,٠٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع ٣, ٢٨٩ فدان ،
 أى ما يعادل ١٣٨١٥, ٥^٢م^٢ وتمثل نسبة (٢٦, ٣٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع
 لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالي :

النموذج	التكرار	سطح العمارات بالنموذج (م ^٢)	إجمالي سطح العمارات	الارتفاع	عدد الوحدات السكنية بالدور	عدد الوحدات الخدمى بالدور الأرضى	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد وحدات الخدمة
A	٣	٤٩٠, ١	١٤٧٠, ٣	بدروم (جراج) + أرضى + متكررة ٥	٤	-	٢٤	٧٢	-
A-	١٠	٤٩٠, ١	٤٩٠, ١	أرضى + ٥ أدوار متكررة	٤	-	٢٤	٢٤٠	-
B	٤	٥١٢	٢٠٤٨	بدروم (جراج) + أرضى + متكررة ٥	٤	-	٢٤	٩٦	-
B-	١	٥١٢	٥١٢	أرضى + ٥ أدوار متكررة	٤	-	٢٤	٢٤	-
C	٣	٥٠٦, ٦	١٥١٩, ٨	بدروم (جراج) + أرضى + متكررة ٥	٤	-	٢٤	٧٢	-
C-	٢	٥٠٦, ٦	١٠١٣, ٢	بدروم (جراج) + أرضى + متكررة ٥	٤	٢	٢٢	٤٤	٤
D	٣	٥١١, ٢	١٥٣٣, ٦	بدروم (جراج) + أرضى + متكررة ٥	٤	-	٢٤	٧٢	-
D-	٣	٥١١, ٢	١٥٣٣, ٦	بدروم (جراج) + أرضى + متكررة ٥	٤	١	٢٣	٦٩	٣
الإجمالي	٢٩	-	١٤٥٣١, ٥					٦٨٩	٧

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
 الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية
 بقاء الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة برج العرب الجديدة والمحدد من هيئة
 عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

الكثافة بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/فدان .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية)

والالتزام بعمل بدروم على أن يستغل (أماكن لانتظار السيارات) .

المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

بإجمالى مساحة ٢م٧١٦ (F. P.) ببصمة الدور الأرضى للعمارات (تجارى) .

رقم العمارة	النموذج	عدد الوحدات	المسطح (م ^٢)	الاستعمال
١٩	C-	٢	٢٨٠	تجارى
٢٠	C-	٢	٢٨٠	تجارى
٢٧	D-	١	٥٢	تجارى
٢٨	D-	١	٥٢	تجارى
٢٩	D-	١	٥٢	تجارى
الإجمالى			٢م٧١٦	

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (بدروم جراج + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة - توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والمخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن 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 بنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية لبناء مساكن العاملين بالبنوك والأعمال المالية لمحافظة البحيرة والإسكندرية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 الري 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 الشركة 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 الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع ٢ موقف سيارة/٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول) (طرف ثان)
(إمضاء) (إمضاء)

