

قرارات

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٧ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥

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 القرار الجمهورى رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل الوزارة ؛
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 للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون الفنية رقم (٤٤٤٦) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٠٩ المتضمن موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان (كمحلة ثانية) بمدينة برج العرب الجديدة ؛ وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز تنمية مدينة برج العرب الجديدة المتضمن موافقة اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (١٢١١) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٩ على تخصيص مساحة ١٢,٥ فدان للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية لإنشاء وحدات سكنية ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٦/١٢/٢٠٠٩ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ١٢,٥٨ فدان أى ما يعادل ٥٥٢٨٦١,٥٥ م^٢ (فقط اثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة وواحد وستون متراً مربعاً و٥٥/١٠٠ من المتر المربع) بالحى السكنى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١/٧/٢٠١٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (١٣) بمساحة ١٢,٥٩ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى السكنى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٥٩) بتاريخ ١٦/٨/٢٠١١ المتضمن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٨١) بتاريخ ٢٠/٧/٢٠١١ على توصية اللجنة المشكلة بالقرار رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بقيام جهاز مدينة برج العرب الجديدة باتخاذ الإجراءات اللازمة لفسخ التعاقد للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٥٥٢٨٦١,٥٥ م^٢ بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة لعدم استصدار القرار الوزارى طبقاً للبند الثامن من عقد البيع الابتدائى المبرم مع الجمعية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٦١) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٩ لجهاز مدينة برج العرب الجديدة المتضمن التظلم المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية من إلغاء التخصيص لقطعة الأرض رقم (١٣) بالحى السكنى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة والمعروض على لجنة بحث التظلمات الرئيسية والتي قررت بجلستها رقم (١٧٤) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١١ سحب الموضوع السابق تحويله للشئون القانونية ومنح الجمعية سائلة البيان مهلة أربعة شهور لاستخراج القرار الوزارى واستخراج التراخيص والبدء فى التنفيذ وإعادة العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٥٠٠) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٧ المتضمن التنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية سائلة البيان فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (١٠٤١) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٧ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية ؛

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 للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (١٣) المخصصة للجمعية بمساحة ١٢, ٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٥٥, ٥٥ ٢٨٦١ م^٢ (فقط اثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة وواحد وستون متراً مربعاً و٥٥/١٠٠ من المتر المربع) بالحى السكنى الثامن بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٠ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرء البحار بالإسكندرية 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 (١٣) بمساحة ١٢, ٥٨ فدان أى ما يعادل ٥٥, ٥٥ م^٢ (فقط اثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة وواحد وستون متراً مربعاً و٥٥/١٠٠ من المتر المربع) بالحى السكنى الثامن بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة برج العرب الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرء البحار بالإسكندرية 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 مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرء البحار بالإسكندرية 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 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 وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرء البحار بالإسكندرية

المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٣)

بالحي الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٥,٥٥٢٨٦١ م^٢ ، أى ما يعادل ١٢,٥٨ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢٨٨٧ م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ٣,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٧٨٩ م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ٠,١٨ فدان وتمثل نسبة (١,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٣٨٩,٠٨ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٢٩,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٤٤٦,٨٥ م^٢ ، أى ما يعادل ١,٣٠ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ومحرات المشاة بمساحة ١٨٣٤٩,٦٢ م^٢ أى ما يعادل ٤,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢٨٨٧ م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ٣,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٤) نماذج معمارية كالتالى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (FP) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
أ	١٦	٥٢٦	٢٤	٣٨٤
ب	٤	١٠٥٢	٤٨	١٩٢
ج	١	٥٢٦	٢٠	٢٠
د	١	٥٢٦	٢٢	٢٢

١ - إجمالى عدد الوحدات بالمشروع ٦١٨ وحدة .

٢ - إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى تشمل (مساحة الخدمات + مساحة الإسكان) بمساحة ١٣٦٧٦ م^٢ .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - النسبة البنائية (F.P.) لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة المشروع .
- ٢ - الردود : ٦م بين العمارات وحد الجار : ٤م بعد عرض الرصيف الخارجى : ٢م بعد عرض الرصيف الداخلى .
- ٣ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة + « ٢٥٪ » غرف سطح «خدمات») من المسطح المسموح به بالدور الأرضى ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/فدان .
- ٥ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠ م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- ٦ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- ٧ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٧٨٩ م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ١٨٠ فدان وتمثل نسبة (١٠, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون 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 قطاع التخطيط والمشروعات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،
ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدرود .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمرأء البحار بالإسكندرية
على نفقتها الخاصة 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 محرات وشبكة الرى
وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات 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 للمبانى 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 الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثان)

(إمضاء)

(طرف أول)

(إمضاء)