

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٨ 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 موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٨ على تخصيص قطعة أرض

بمساحة ١٢ فداناً لجمعية العاملين بالأوقاف وأسرهم بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٧ بين الهيئة والجمعية التعاونية

للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرهم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط

والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٨٣) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس

بمساحة ١٢ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرههم الوارد برقم (١٢٧٥٥) بتاريخ ١٨/١٠/٢٠١٠ لاعتماد مشروع الجمعية وطلب استصدار القرار الوزارى والمرفق طيه تعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخذيم من الخارج يتم تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ١٩/١/٢٠١٢ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرههم لقطعة الأرض رقم (٨٣) بمساحة ١١,٩٩ فدان أى ما يعادل ٤٤,٤٤٠,٣٣٩ م<sup>٢</sup> بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛  
وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٣١٣) بتاريخ ٢/٤/٢٠١٢ متضمناً التنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية سالفه البيان فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات بالهيئة الوارد برقم (٤٣٧٠) بتاريخ ١٥/٥/٢٠١٢ المتضمن عدم الممانعة من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٨٩٥) بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٢ المتضمن الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرههم ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرههم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٨٣) المخصصة للجمعية بمساحة ١١,٩٩ فدان أى ما يعادل ٤٤,٤٤٠,٣٣٩ م<sup>٢</sup> (فقط خمسون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وثلاثون متراً مربعاً و٤٤/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٧/٤ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرههم 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 (٨٣) بمساحة ١١,٩٩ فدان أى ما يعادل ٤٤,٣٣٩,٤٤ م<sup>٢</sup> (فقط خمسون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وثلاثون متراً مربعاً و٤٤/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرههم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرههم بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع لغير أعضائها إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٧ ، 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 للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرهـم

لقطعة الأرض رقم (٨٣) بمساحة ١١,٩٩ فدان

بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ١١,٩٩ فدان

أى ما يعادل ٢٥٠٣٣٩,٤٤ م<sup>٢</sup>.

**أولاً - مكونات المشروع :**

١ - الأراضى المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بمساحة ٣,٣٧ فدان

أى ما يعادل ٢١٤١٥٢,٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٨,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبانى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٥,١ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢,٠٣ فدان

أى ما يعادل ٢٨٥٤٢,٦١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٦,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢,٢٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٥٨٢,٠٢ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١٩,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤,١٣ فدان

أى ما يعادل ٢١٧٣٠٧,٢١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣٤,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P.) للإسكان والخدمات

لا تزيد عن (٣٠٪) من مساحة أرض المشروع وبحيث لا تزيد المساحة المخصصة للخدمات

عن (٥٪) وتحقق نسبة بنائية (١,٥٪) ضمن (٣٠٪) كحد أقصى .

## ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع ٣,٣٧ فدان أى ما يعادل ٢م١٤١٥٢,٥ وتمثل نسبة (١١,٢٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المستخدمة (٥) نماذج طبقاً للجدول التالي :

الارتفاع	إجمالي الوحدات السكنية	عدد الوحدات بالدور للنموذج	إجمالي مسطح العمارات	مسطح العمارات بالنموذج (م <sup>٢</sup> )	التكرار	عدد العمارات بالنموذج	النموذج	
بدروم + أرضى + ٥ أدوار علوية	٤٣٢	أرضى ٤ سكنى	٩٠٢٤,٨٤	٥٠١,٣٨	١٨	١	أ	
		متكرر ٤ سكنى						
	٤٨	أرضى ٤ سكنى	١٠٠٢,٦٢	٥٠١,٣١	٢	١	ب	
		متكرر ٤ سكنى						
	١٤٤	أرضى ٤ سكنى	٣١١٥,٣٨	٥١٩,٢٣	٦	١	ج	
		متكرر ٤ سكنى						
	٢٢	أرضى ٢ سكنى	٥٠٤,٨٣	٥٠٤,٨٣	١	١	د	
		متكرر ٤ سكنى						
	٢٣	أرضى ٣ سكنى	٥٠٤,٨٣	٥٠٤,٨٣	١	١	هـ	
		متكرر ٤ سكنى						
		٦٦٩	-	١٤١٥٢,٥	-	٢٨		الإجمالي

## 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 بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك في حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/فدان .

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

يسمح بإقامة بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

## ثالثا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F. P.) للخدمات ١٨ , ٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٥ , ١م

وتمثل نسبة (١,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	الاشتراطات	
				نسبة بناء	ارتفاع
١	مول تجارى	١٥١٥,٥٦	٤٤٥,١	(٣٠٪)	أرضى + دورين يتم ترك رددود لا تقل عن ٦م من حدود الأرض
٢	مسجد	١١٧٢,١٧	٣٠٠		طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بالنسبة لاشتراطات المباني الدينية

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

( أ ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F. P.) (المساحة المبنية بأرض

الخدمات + المساحة المبنية أسفل المباني السكنية) عن (١,٥ ٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

(ب) الارتفاع : (دور أرضى + دورين علويين) بالنسبة للمول التجارى ، أما المسجد

فيتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المعمول بها للنشاط الدينى .

(ج) الرددود : بالنسبة لأراضى الخدمات لا تقل الرددود بين الحدود الخارجية للأرض

وحد المباني عن ٦م من جميع الجهات .

(د) يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

(هـ) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٢٥٠م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة

وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

### 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 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 بينائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الأوقاف وأسرهم 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 محرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات 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 موقف سيارة / ٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثان )

( إمضاء )

( طرف أول )

( إمضاء )

