

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦٤ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١

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 موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٨ على تخصيص قطعة أرض

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيمايين بمساحة ٤ أفدنة

بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى التعهد المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيمايين

الوارد بتاريخ ٢٠١٢/١/١٦ والمتضمن أن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط

وفى حالة الترخيم من الخارج يتم تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة وبعد موافقة

قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيمايين لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٩٢) بمساحة ٤ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٣/٢٢ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيمايين قطعة الأرض رقم (٩٢) بمساحة ٣٣, ١٦٨٠٠ م<sup>٢</sup> بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٤١٤) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٧ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيمايين فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٩٠٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٧ المتضمن الموقف العقارى والمالى للجمعية سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩٥٩٣) بتاريخ ٢٠١٢/٨/٥ المتضمن قيام الجمعية سالفه الذكر بسداد القسط التاسع استحقاق ٢٠١٢/٧/١٤ ؛

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 لأعضاء نادى المهندسين الكيمايين لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٩٢) المخصصة للجمعية بمساحة ٤ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٩ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيمايين 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 (٩٢) بمساحة ٤ أفدنة أى ما يعادل ٣٣,٠٠٠م<sup>٢</sup> (فقط ستة عشر ألفاً وثمانمائة متر مربع و٣٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيميائيين لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيميائيين بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع لغير أعضائها إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ ، وتلتزم الجمعية بأن 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 بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخذيم من الخارج يتم تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ الإجراءات القانونية فى هذا الشأن .

**مادة ٦ -** تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧ -** 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

ا.د.م/ طارق وفاق

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

رقم ٣٦٤ لسنة ٢٠١٢

الصادر للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نادى المهندسين الكيميائيين

لقطعة الأرض رقم (٩٢) بمساحة ٤ أفدنة

بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٤ أفدنة أى ما يعادل ٣٣,٠٠م<sup>٢</sup>.

**اولا - مكونات المشروع :**

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ١٣,١ فدان أى ما يعادل

٢٤٧٦١,٤٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٨,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

بمساحة ٠,٠٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٥٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٠,٩٩ فدان

أى ما يعادل ٧٧,٧٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٤,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٨٢ فدان

أى ما يعادل ١٤,٧٦٤٦,١٤م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٥,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - 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 .

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

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (F.P.) بالمشروع ١,١٣ فدان أى ما يعادل ٢٤٧٦١,٤٢م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٢٨,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

## عدد النماذج المستخدمة (٥) نماذج طبقاً للجدول التالي :

الارتفاع	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي وحدات الخدمات بالتكرار	إجمالي الوحدات السكنية	عدد الوحدات بالنموذج		إجمالي مسطح العمارات	مسطح العمارات بالنموذج (م <sup>٢</sup> )	التكرار	عدد العمارات بالنموذج	النموذج
				أرضي	متكرر					
بدروم + أرضي + ٥ أدوار علوية	٨٨	-	٨٨	٢ سكني	أرضي	٢٠١٥,٢٤	٥٠٣,٨١	٤	١	أ
				٤ سكني	متكرر					
	٢٤	٢	٢٢	٢ خدمي	أرضي	٤٩٠,٣٥	٤٩٠,٣٥	١	١	ب
				٢ سكني	متكرر					
	٦٦	-	٦٦	٢ سكني	أرضي	١٥١٣,١١	٥٠٤,٣٧	٣	١	ج
				٤ سكني	متكرر					
٢٤	١	٢٣	١ خدمي	أرضي	٤٩٠,٣٥	٤٩٠,٣٥	١	١	د	
			٣ سكني	متكرر						
٢٤	-	٢٤	٤ سكني	أرضي	٥٠٤,٣٧	٥٠٤,٣٧	١	١	هـ	
			٤ سكني	متكرر						
٢٢٦	٣	٢٢٣	-	-	٥٠١٣,٤٢		١٠	الإجمالي		

## الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضي + 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 كهربائي 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 :**

إجمالي المساحة المبنية (F.P) (جزء من العمارات) ٠.٠٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٥٢م

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

رقم الوحدة	النموذج	مسطح الوحدة م <sup>٢</sup>	الاستعمال
١	ب	٨٤	تجارى
٢	ب	٨٤	تجارى
٣	د	٨٤	تجارى
الإجمالى	-	٢٢٥٢ م <sup>٢</sup>	-

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (النشاط التجارى) :**

( أ ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P) عن (١,٥ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) الارتفاع : (دور أرضى + دورين علويين) بالنسبة لأرض الخدمات .

(ج) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٢٥٠ مبانى 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 لباقي 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 لأعضاء نادى المهندسين الكيميائيين 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 محرات 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 ورسفها 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 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 )

