

## وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٥/٦/٢٠١٢

وزير الإسكان والمرافق والتنمية 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 المجلس الأعلى للقوات المسلحة رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١١ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 ١/١٢/٢٠٠٩ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٨/٨/٢٠٠٩ على تخصيص قطعة أرض لجمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف بمساحة ٤ أفدنة بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٧/٧/٢٠١٠ بين الهيئة وجمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة

الأرض الفضاء رقم (٨٥) بمساحة ٤ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/١/١٩ المتضمن استلام جمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف قطعة الأرض رقم (٨٥) بمساحة ٠,٣ , ١٦٨٦٠م<sup>٢</sup> بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٠٥٨) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٩ المتضمن الموقف العقارى والمالى للجمعية سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٣٩٤) بتاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع جمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٢٠١) بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٦ المتضمن قيام الجمعية سالفه الذكر بسداد القسط الثامن استحقاق ٢٠١٢/٤/٣١ ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٨٥) المخصصة للجمعية بمساحة ٠,١ , ٤ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٦/٤ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف 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 (٨٥) بمساحة ٤,٠١ فدان أى ما يعادل ٠,٣٠٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> (فقط ستة عشر ألفاً وثمانمائة وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٣ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمباعة لجمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٠/٧/٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم جمعية القاضى الفاضل للإسكان والتعمير والمصايف بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع لغير أعضائها إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٧/٧ ، 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 طبقاً للبند التاسع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٧/٧ تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

**مادة ٤ -** تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. م / محمد فتحى البرادعى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

لجمعية القاضى الفاضل التعاونية للإسكان والتعمير والمصايف

لقطعة الأرض رقم (٨٥) بمساحة ٤,٠١ فدان

بقطاع الأندلس بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

**مساحة المشروع =**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٤,٠١ فدان

أى ما يعادل ٢٠٣,٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

**أولاً - مكونات المشروع :**

١ - الأراضى المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بمساحة ١,١٤ فدان

أى ما يعادل ٢٤٧٩٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٨,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبانى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,٠٦ فدان أى ما يعادل

٢٢٥٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

بمساحة ٠,٦٩ فدان أى ما يعادل ٢٢٨٩٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,١٧٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٩٣ فدان أى ما يعادل ٢٣٩٠٠ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٢٣,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ١,١٩ فدان

أى ما يعادل ٢٥٠٢٤,٠٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٩,٨٪) 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) :**

إجمالى المساحة المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بالمشروع ١,١٤ فدان

أى ما يعادل ٢٤٧٩٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٨,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المستخدمة (٤) نماذج طبقاً للجدول التالي :

رقم النموذج	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) (F.P.)	مساحة الإسكان (م <sup>٢</sup> ) (F.P.)	مساحة الخدمات (م <sup>٢</sup> ) (F.P.)	عدد الأدوار	عدد الوحدات السكنية		التكرار	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (م <sup>٢</sup> )	مسطح العمارة بالدور المتكرر (م <sup>٢</sup> )
					الأرضي	المتكرر				
(A١)	٤٩٨,٢	٣٧٢,٢	٢١٣١,٦	٥	٣	٤	٢	٣٨	٩٩٦,٤	٥٤٨,٥
(A٢)	٤٩٨,٢	٤٩٨,٢		٥	٤	٤	٢	٤٠	٩٩٦,٤	٥٤٨,٥
(B١)	٥١٠	٥١٠		٦	٤	٤	٢	٤٨	١٠٢٠	٥٦٠,٨
(C)	٥٠٧,٤	٥٠٧,٤		٦	٤	٤	٤	٩٦	٢٠٢٩,٦	٥٦٣,٤
الإجمالي	٥٠٤٢	٤٧٩٠		-				٢٢٣	٥٠٤٢,٤	-

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،  
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني الخدمات التجارية على الأرض المخصصة للنشاط التجارى  
(أرضى + دورين) .
- 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 المصروح بها على أن لا تزيد فى مجموعها  
عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية القاضى الفاضل التعاونية للإسكان والتعمير والمصايف 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 ، هنا 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 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 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/ ٢٥٠م<sup>٢</sup>) من المبانى المغلقة وبواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ( طرف أول ) ( طرف ثان )  
( إمضاء ) ( إمضاء )



