

قرارات

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٢

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٤٢٠ لسنة ٢٠٠٩

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 (٤٢٠) بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢١ المتضمن اعتماد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

والمباعة لشركة إسكان مصر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات - توين هاوس)

بمساحة ٣٣,٦ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ بين الهيئة وشركة إسكان مصر المتضمن بيع قطعة الأرض سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٥٣٣٤) بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٥ المتضمن موافقة السلطة المختصة على اعتماد المخطط المعدل لمشروع الشركة سالفه الذكر على قطعة الأرض رقم (٨) بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣٣,٦ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إسكان مصر رقم (٢٤٣٤) بتاريخ ٢٠١١/٣/٢٤ المتضمن تعديل المخطط العام لمشروع الشركة رقم (٨) بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣٣,٦ فدان ؛

وعلى التعهد المقدم من شركة إسكان مصر بتاريخ ٢٠١١/٤/٤ المتضمن أنه فى حالة تضرر أحد مالكى أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن ، وأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتابى جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقمى (١٣٨٧٧) بتاريخ ٢٠١١/٥/٩ ، (٢٩٥١٢) بتاريخ ٢٠١١/١١/٣ المتضمنين الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٨) بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣٣,٦ فدان والمخصصة لشركة إسكان مصر ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٥٢٨٩) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩ بالموقف المالى والتنفيذى والمهل الممنوحة للأرض ؛

وعلى الفاكس الوارد من جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١١ بموقف الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٨١٣٩) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٦ بالموقف التنفيذى للأرض ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة إسكان مصر لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة على قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٣,٦ فدان بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من شركة إسكان مصر فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٩ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٤٢٠ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمباعة لشركة إسكان مصر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات - توين هاوس) بمساحة ٣٣,٦ فدان أى ما يعادل ٢١٤١١٣٩ م^٢ (فقط مائة وواحد وأربعون ألفاً ومائة وتسعة وثلاثون متراً مربعاً لا غير) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المعدلة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة إسكان مصر بما نصت عليه المواد (الثانية والثالثة والرابعة) من القرار الوزارى رقم ٤٢٠ لسنة ٢٠٠٩ وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٢٠ لسنة ٢٠٠٩ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم بتاريخ ٤/٤/٢٠١١ المشار إليه ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

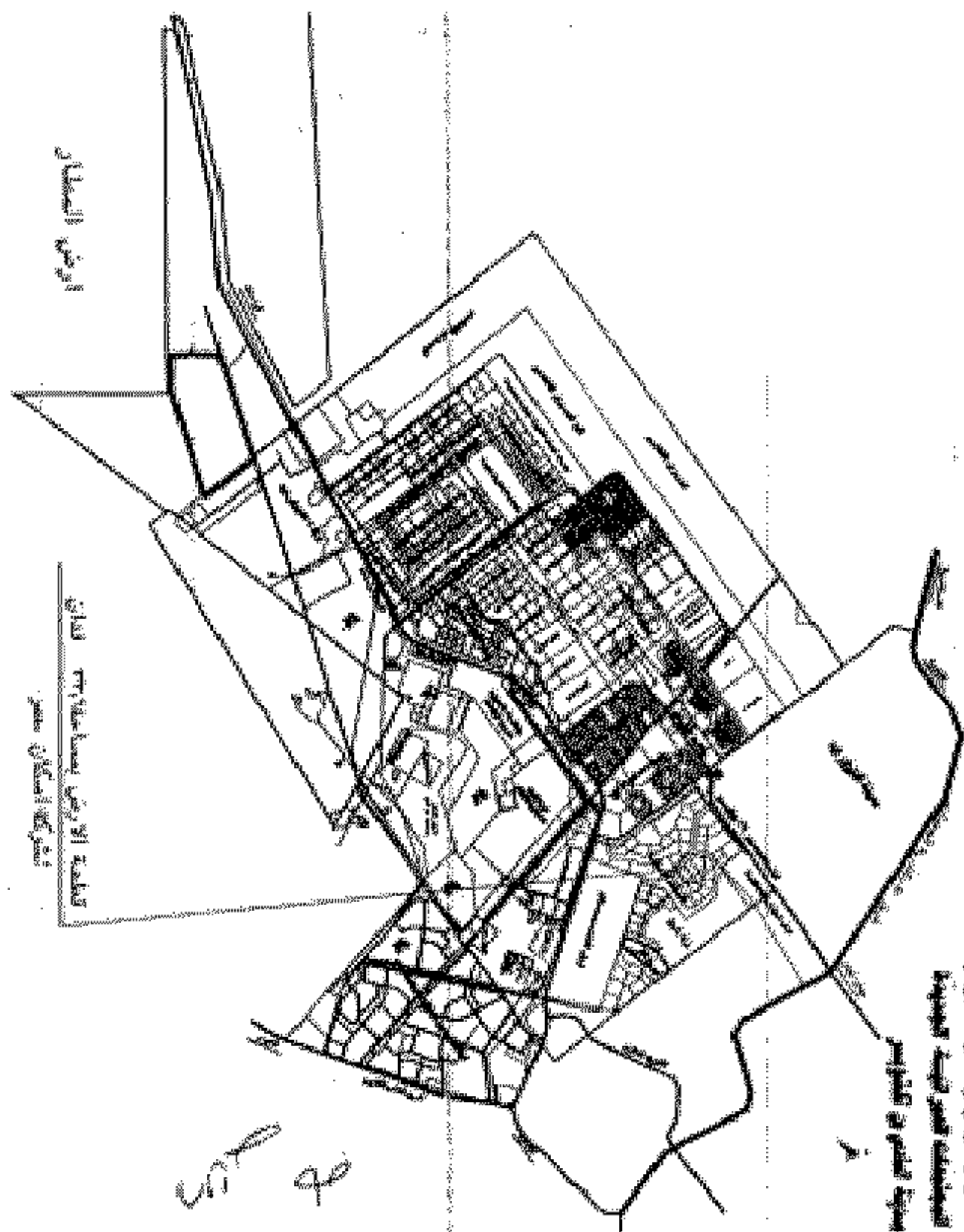
مادة ٦ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. م/ طارق وفيق



الوزير الأول والوزير الثاني والوزير الثالث
الوزير الرابع والوزير الخامس والوزير السادس
الوزير السابع والوزير الثامن والوزير التاسع

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠١٢

المعدل لشركة إسكان مصر لإقامة مشروع سكنى (فيلات + توين هاوس)

على قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٣,٦ فدان بالحى الثالث

بمنطقة التوسعات الشرقية - مدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٣,٦ فدان أى ما يعادل

٢م١٤١١٣٩ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٤,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٧٧,٧٧٠,٢٦٢م

وتمثل نسبة (٠,١٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٨٠,١٦٩١٦م

وتمثل نسبة (٩,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٩,٨٤ فدان

أى ما يعادل ١٧,١٣١٩,١٤م وتمثل نسبة (٢٨,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٢ فدان ، أى ما يعادل ٤٦,٨٧٢,٢١٦م

وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٦٤ فدان

أى ما يعادل ٨٠,٩٦٩,٢٦م وتمثل نسبة (٩,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات متصلة ، توين هاوس) - تاون هاوس :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ١٤,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٧٧,٧٧ م^٢ ٢٦٢١٢٠,٧٧
وتمثل نسبة (٠,١٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالى عدد قطع الأراضى (فيلات ، توين هاوس) - تاون هاوس (١١٤) قطعة
تتراوح مساحتها بين ٢٤٣٨,٨٠ م^٢ إلى ٢١٤٢٧,١١ م^٢ .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (فيلات شبه متصلة - تاون هاوس) :

النسبة البنائية (F. P.) لا تتعدى (٤٠٪) لكل قطعة أرض سكنية .

أقصى ارتفاع مسموح به (دور أرضى + أول) .

الردود : أمامى ٤م ، جانبى ٣م ، خلفى ٦م وطبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة المزايدة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ٣,٣١ فدان ، أى ما يعادل ١٣٩١٦,٨٠ م^٢

وتمثل نسبة (٠,٩٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

قطعة الأرض	نوع الخدمة	م ^٢	بالفدان	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود		
						أمامى	جانبى	خلفى
١	نادٍ اجتماعى	١٠٨٩٥,٨٠	٢,٥٩	٢٠٪	بدروم +	٥	٤	٤
٢	نادٍ رياضى صحى	١٥١٠,٥٠	٠,٣٦	٤٠٪	أرضى +	٥	٤	٤
٣	تجارى	٧٥٥,٢٥	٠,١٨	٤٠٪	٢ دور	٥	٤	٤
٤	دينى	٧٥٥,٢٥	٠,١٨	٣٠٪	يتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالمباني الدينية المعمول بها بالهيئة			
إجمالى منطقة الخدمات		١٣٩١٦,٨٠	٣,٣١					

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بمعدل (موقف سيارة/ ٢٥٠م^٢) من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات .

بالتفويض عن شركة إسكان مصر

أيمن أنيس صليب

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة للسكنى لا تتعدى (٤٠٪) لكل قطعة أرض سكنية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - 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 ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى شركة إسكان مصر 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة 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 .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها لنهـو المشروع خلال مدة التعاقد .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/ ٥٠م^٢) من المباني المغلقة وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات ، وبواقع (سيارة/وحدة سكنية) بالمناطق المخصصة للإسكان .

(طرف ثان)

(طرف أول)

بالتفويض عن شركة إسكان مصر

(إمضاء)

أيمن أنيس صليب