

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤١ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٢/٤

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 تعديل القرار الوزارى

رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة لاستعمالات الأراضى

بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب السيد أ. د. م. نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٤٤٦)

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ بشأن موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضى

للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان (كمحلة ثانية) والمتضمن تخصيص قطعة رقم (٢٩)

بمساحة ١٢ فداناً بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للمهندسين بالإسكندرية ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/١٢/١٤ وكارت الوصف المرفق به المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية لقطعة الأرض رقم (٢٩) بالحى السكنى الثامن بمساحة ١١,٩٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٠٠٥٨,٩١ م<sup>٢</sup> بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ بالموافقة على منح مهل نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضٍ جاهزة للاستلام بالمدن الجديدة لاستكمال إجراءات التعاقد وتقديم مستندات استصدار القرار الوزارى واستصدار تراخيص البناء لقطع الأراضى المخصصة لهم ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٢ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٩) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن ضمن الأراضى المخصصة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بمساحة ١٢ فدانا ما يعادل ٢٥٠٠٥٨,٩١ م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية الوارد برقم (٣٣٢١) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٩ والمرفق به لوحة الموقع العام لمشروع الأرض المخصصة لها مرفقا به مستندات المشروع ؛

وعلى البيان الوارد من جهاز مدينة برج العرب الجديدة والمحرف فى ٢٠١٢/٥/٣٠ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٠١٦) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٩ والمرفق طيه بيان بالجمعيات التى تنطبق عليها التيسيرات التى أقرها مجلس إدارة الهيئة ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية الوارد برقم (٧٢١) بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١٢ بمراجعة الرسومات الخاصة بمشروع الجمعية بالقطعة رقم (٢٩) منطقة الجمعيات - الحى الثامن - مدينة برج العرب الجديدة والمرفق طيه تعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة والبرنامج الزمنى للمشروع ومحضر اجتماع الجمعية العمومية للجمعية ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٤٨٦) بتاريخ ١/١٠/٢٠١٢ والمتضمن أنه تمت مراجعة المستندات الاقتصادية والمالية المقدمة من الجمعية والتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية المشار إليها ؛

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 للمهندسين بالإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٩) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمساحة ١١,٩٢ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٩/١/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين 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 (٢٩) بمساحة ١١,٩٢ فدان أى ما يعادل ٥٠٠٥٨,٩١ م<sup>٢</sup> (فقط خمسون ألفاً وثمانية وخمسون متراً مربعاً و١٠٠/٩١ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٢ 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 بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٦ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** 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 ٥ -** 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 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

أ.د. م/ طارق وفيق

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية

المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢٩) بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩١, ٥٨, ٥٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل

١١, ٩٢ فدان .

**مكونات المشروع :**

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٤, ١٧, ٢٥ م<sup>٢</sup> (F. P.) أى ما يعادل

٢, ٩٨ فدان وتمثل نسبة (٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٨, ٧٥ م<sup>٢</sup> (F. P.) أى ما يعادل

٠, ١٨ فدان وتمثل نسبة (١, ٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٨٧, ٩١, ٦٩ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٤, ٩٣ فدان وتمثل نسبة (٤١, ٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦١, ٣, ١٠ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٢, ٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٩, ٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧١, ٩٤, ٦ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل

١, ٤٥ فدان وتمثل نسبة (١٢, ١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٤, ١٧, ٢٥ م<sup>٢</sup> (F. P.) أى ما يعادل

٢, ٩٨ فدان وتمثل نسبة (٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## ٢ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٩) نماذج معمارية كالتالى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F.P.) م <sup>٢</sup>	إجمالى مسطح العمارات م <sup>٢</sup>	ملاحظات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج	الوصف
(A)	٣	٥٨٤,٤٢	١٧٥٣,٢٦	-	٢٤	٧٢	بدون فتحات جانبية
(A) <sup>٤</sup>	٩	٥٨٤,٤٢	٥٢٥٩,٧٨	-	٢٤	٢١٦	بها فتحات من جانب واحد
(As) <sup>٤</sup>	١	٣٤٤,٤٢	٣٤٤,٤٢	بها وحدتان للخدمات بالدور الأرضى بمساحة إجمالية ٢٢٤ م <sup>٢</sup>	٢٢	٢٢	بها فتحات من جانب واحد
(As)	١	٣٤٤,٤٢	٣٤٤,٤٢	بها وحدتان للخدمات بالدور الأرضى بمساحة إجمالية ٢٢٤ م <sup>٢</sup>	٢٢	٢٢	بدون فتحات جانبية
(B)	٢	٥٧٢,٧٠	١١٤٥,٤		٢٤	٤٨	بها فتحات من الجانبين
(C)	٢	٤٩٦,٣٦	٩٩٢,٧٢		٢٤	٤٨	بدون فتحات جانبية
(C) <sup>٤</sup>	٢	٤٩٦,٣٦	٩٩٢,٧٢		٢٤	٤٨	بها فتحات من جانب واحد
(C) <sup>٤</sup>	١	٤٩٦,٣٦	٤٩٦,٣٦		٢٤	٢٤	بها فتحات من الجانبين
(D)	٣	٣٩٦,١٢	١١٨٨,٣٦		٢٤	٧٢	بها فتحات من جانب واحد
الإجمالى	٢٤		١٢٥١٧,٤٤			٥٧٢	

٣ - إجمالى عدد الوحدات بالمشروع ٥٧٢ وحدة .

٤ - إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى تشمل (مساحة الخدمات + مساحة الإسكان) .

**الاشتراطات البنائية للإسكان :**

- ١ - النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٣٠٪) من مساحة المشروع .
- ٢ - الردود ٦م بين العمارات ، وحد الجار ٤م بعد عرض الرصيف الخارجى ، ٢م بعد عرض الرصيف الداخلى .
- ٣ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .
- ٤ - 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 .
- ٥ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/فدان بحد أقصى .
- ٦ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠م<sup>٢</sup> (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- ٧ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- ٨ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .
- ٩ - البدروم يستعمل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها ولا يلتزم الجهاز بتوصيل مرافق للبدروم .

**ثانياً - مناطق الخدمات :**

- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٨, ٧٥١م<sup>٢</sup> (F. P.) أى ما يعادل ١٨, ٠ فدان وتمثل نسبة (١, ٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

- يراعى أن تكون منطقة 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 .

بتفويض من الجمعية التعاونية

للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية

د/ هانى محمد عبد الجواد عياد



### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- 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 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 للمهندسين 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 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 للمباني 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 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 المعتمد من الهيئة .

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

( طرف ثان )

( طرف أول )

بتفويض من الجمعية التعاونية

(إمضاء)

للبناء والإسكان للمهندسين بالإسكندرية

د/ هانى محمد عبد الجواد عياد