

قرارات

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢ 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 بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى

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

بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون الفنية رقم (٤٤٤٦)

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

للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان (كمحلة ثانية) والمتضمن تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٧)

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

للعاملين بمصلحة الجمارك ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة برج العرب الجديدة المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢ بإخطار الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك بموافقة السلطة المختصة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٢ فداناً بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/١١/٩ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك لقطعة الأرض رقم (٢٧) بالحى السكنى الثامن بمساحة ٢٥٠٤٠٦,٨٨ م^٢ بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٣١) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٠ بموافقة مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ على منح مهل إضافية للجمعيات المخصص لها أراضٍ بالمدن الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٢ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك المتضمن بيع قطعة الأرض القضاء رقم (٢٧) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن ضمن الأراضى المخصصة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بمساحة ١٢ فداناً أى ما يعادل ٢٥٠٤٠٦,٨٨ م^٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك الوارد برقم (٣٤٩٩) بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٩ لمراجعة الرسومات الخاصة بمشروع الجمعية بالقطعة رقم (٢٧) 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 وصورة محضر الجمعية العمومية للجمعية والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١١ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٠١٦) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٩ المرفق طيه بيان بالجمعيات التى تنطبق عليها التيسيرات التى أقرها مجلس إدارة الهيئة ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٣٥٤) بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢ 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 كتاب السيدة د. م. مدير عام بالإدارة المركزية لدراسة المشروعات الوارد برقم (١١٠٧٦) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٩ والمتضمن أنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالف الذكر ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٨ والمرفق طيه عدد (٧) نسخ نهائية لاستصدار القرار الوزارى ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (٢٢٣٣) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٤ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك ؛

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 للعاملين فى مصلحة الجمارك لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٧) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمساحة ١٢ فداناً بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/١/١٠ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الجمارك فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ١٢ فداناً أى ما يعادل ٢٥٠٤٠٦,٨٨ م^٢ (فقط خمسون ألفاً وأربعمائة وستة أمتار مربعة و٨٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك 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 للعاملين فى مصلحة الجمارك بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٢ التى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وتلتزم الجمعية بأن تشتمل 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 ٢٩/٤/٢٠١٢ 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 الوزاري الصادر

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين في مصلحة الجمارك

المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢٧) بالحي الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٨٨,٤٠٦,٨٨ م^٢ ، أي ما يعادل ١٢ فداناً .

مكونات المشروع :

١ - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١١٨٧٢ م^٢ (F. P.) أي ما يعادل ٢,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٥٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٧٥٦ م^٢ (F. P.) أي ما يعادل ٠,١٨ فدان وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٧٤٦١,٤٤ م^٢ أي ما يعادل ١,٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٠٥٩,٨٩ م^٢ ، أي ما يعادل ٠,٤٩ فدان وتمثل نسبة (٤,٠٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة بمساحة ٢٨٢٥٧,٥٥ م^٢ أي ما يعادل ٦,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥٦,٠٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١١٨٧٢ م^٢ (F. P.) أي ما يعادل ٢,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٥٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٢) نماذج معمارية كالتالى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (FP) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
أ	٢٧	٤٢٤	٢٤	أرضى + ٥ أدوار	٦٤٨
ب	١	٤٢٤	٢٠	أرضى + ٤ أدوار	٢٠

١ - إجمالى عدد الوحدات السكنية بالمشروع ٦٦٨ وحدة سكنية .

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

بمساحة ١٢٦٢٨ م^٢ .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة المشروع .

٢ - الردود : ٦م بين العمارات ، وحد الجار ٤م بعد عرض الرصيف الخارجى ،

٢م بعد عرض الرصيف الداخلى .

٣ - 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 .

٤ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/فدان .

٥ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠ م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

٦ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

٧ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٧٥٦ م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ١٨٠ فدان

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

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون 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 .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقًا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وبحيث لا تزيد النسبة البنائية (F. P.) للإسكان + الخدمات عن (٣٠٪) .

يتم توفير أماكن انتظار طبقًا للكود المصرى .

رئيس مجلس الإدارة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة + « ٢٥٪ » غرف سطح «خدمات») من المسطح المسموح به بالدور الأرضى ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية 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 أسطح 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 بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين فى مصلحة الجمارك 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 صيانة 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 والمعتمد 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 .

١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثان)

(طرف أول)

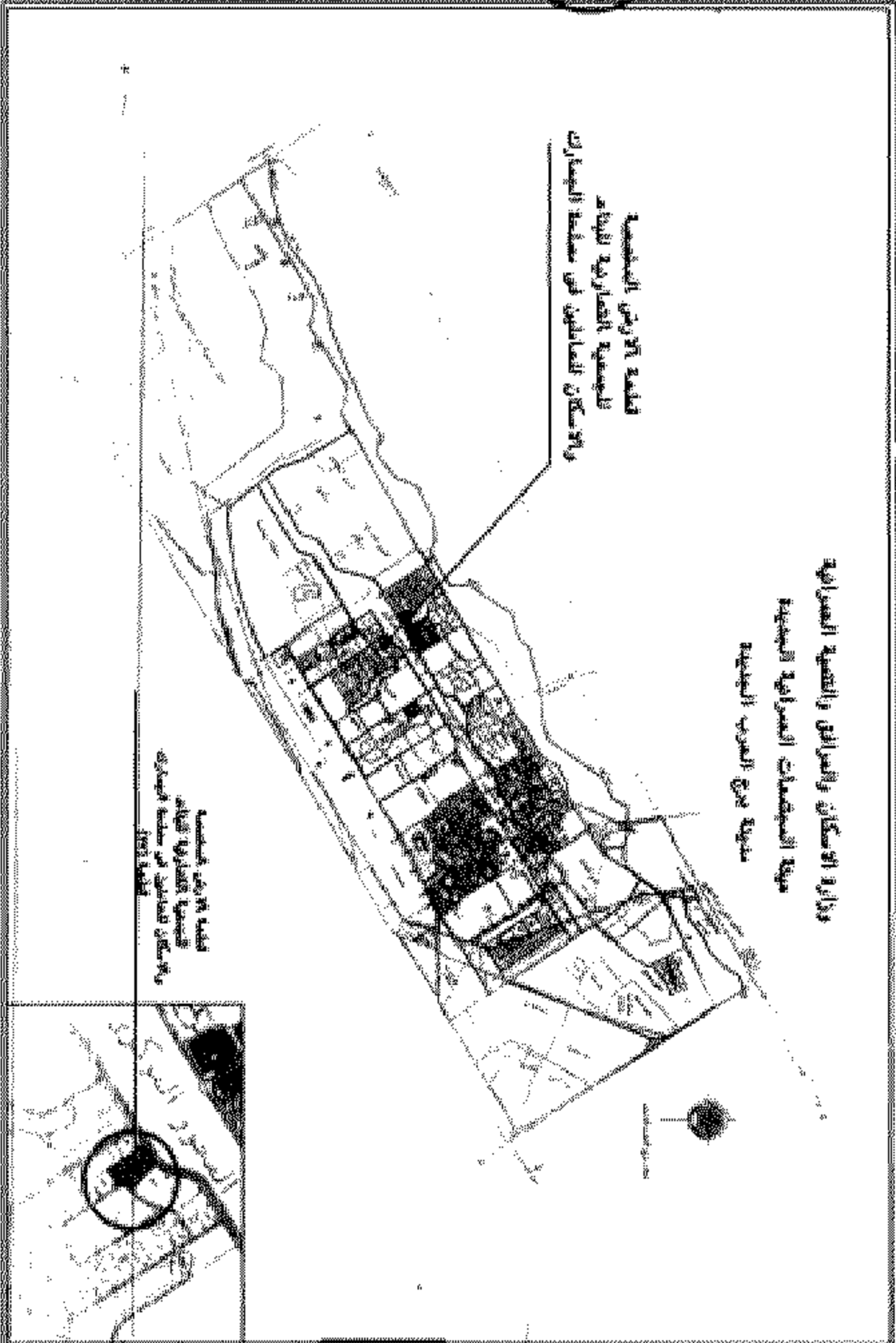
رئيس مجلس الإدارة

(إمضاء)

(إمضاء)

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

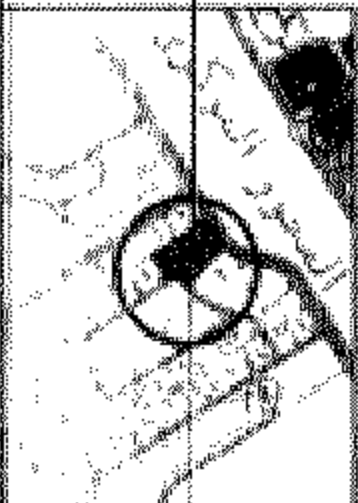
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



مبنى الأرض المسطحة
 والمساحة الخضراء للبيئة
 والسكان المصانين في منطقة المصانين

مبنى الأرض المسطحة والمساحة الخضراء
 المساحة الخضراء المسطحة
 منطقة برج العرب المسطحة

مبنى الأرض المسطحة
 والمساحة الخضراء للبيئة
 والسكان المصانين في منطقة المصانين
 المساحة الخضراء



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT