

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١

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 (٨٠٢٤)

بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ بشأن موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضٍ

للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان (كمرحلة ثالثة ورابعة) والمتضمن تخصيص قطعة أرض

بمساحة ٨,٥ فدان بمدينة برج العرب إلى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين

بشركة الإسكندرية التجارية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة برج العرب الجديدة

المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١٥ بإخطار الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين

بشركة الإسكندرية التجارية بموافقة السلطة المختصة على تخصيص قطعة أرض

بمساحة ٨,٥ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ١٥/١٢/٢٠٠٩ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية لقطعة الأرض رقم (١٦-١٩) بمساحة ٠,٨ م^٢ ٣٤٨٩٢, بالحقى السكنى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٦/١٢/٢٠١٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية المشهرة برقم ٣٣٠ لسنة ١٩٨٢ المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (١٦-١٩) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحقى الثامن بمساحة ٨,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٣٤٨٩٢,٠٨ م^٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٦٧٤) بتاريخ ٣١/٧/٢٠١١ والمتضمن أنه تمت مراجعة المستندات الاقتصادية والمالية المقدمة من الجمعية والتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية المشار إليها ، مع ملاحظة أن اسم الجمعية المدون فى عقد التأسيس والنظام الداخلى والمنشور بالوقائع المصرية هو الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية بالإسكندرية وفروعها بالمدن والقرى يختلف عن اسم الجمعية المدون بعقد البيع الابتدائى للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٥٧) بتاريخ ١٦/٨/٢٠١١ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠/٧/٢٠١١ بالموافقة على توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بقيام جهاز مدينة برج العرب الجديدة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لفسخ التعاقد للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية والمخصص لها قطعة الأرض رقم (١٦-١٩) بالحقى الثامن بمنطقة إسكان الجمعيات بمساحة ٣٤٨٩٢,٠٨ م^٢ بمدينة برج العرب الجديدة لعدم استصدار قرار وزارى طبقاً للبند الثامن من عقد البيع الابتدائى المبرم مع الجمعية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية المتضمن صدور قرار من لجنة بحث التظلمات الرئيسية بجلستها رقم (٢٠٠) بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٨ بسحب قرار إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١٦-١٩) المخصصة لجمعية الإسكندرية التجارية وتطبيق ما جاء بقرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ والذي ينص على أن تكون مدة التنفيذ المحددة لإقامة المشروعات على قطع الأراضى المخصصة أو المباعه للعملاء وبكافة أنواعها والتي لم يتم توفير مصدر للمياه اللازمة لها للإنشاء اعتباراً من تاريخ توفير مصدر مياه وطريق ممهد «مدق» للوصول للموقع وليس من التاريخ المحدد بالتعاقد بشرط الالتزام بسداد الأقساط والفوائد طبقاً لمواعيد استحقاقها ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية الوارد برقم (٧٣٦٥) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢ لمراجعة الرسومات الخاصة بمشروع الجمعية بالقطعة رقم (١٦-١٩) بمنطقة 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 ٢٠٠٩/١٠/٢٩ والبرنامج الزمنى المقترح للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية بتاريخ ٢٠١٣/١/٨ والمرفق طيه عدد (٧) نسخ نهائية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (٣٦٣) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٧ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية ؛

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 بشركة الإسكندرية التجارية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (١٦-١٩) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمساحة ٨,٣١ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

ق ر ر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦-١٩) بمساحة ٨,٣١ فدان أى ما يعادل ٢٣٤٨٩٢,٠٨ م^٢ (فقط أربعة وثلاثون ألفاً وثمانمائة واثنان وتسعون متراً مربعاً و٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة والمباة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية المشهرة برقم ٣٣ لسنة ١٩٨٢ 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 بشركة الإسكندرية التجارية بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٦ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، 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 ٢/١٠/٢٠١٢ 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 الوزارى الصادر

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية

المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٦ و ١٩) بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٤٨٩٢,٠٨ م^٢

أى ما يعادل ٨,٣١ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٩٩٤٤,٢٤ (F.P.) ، أى ما يعادل

٢,٣٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٥٢٣,٣٨ (F.P.) ، أى ما يعادل

٠,١٣ فدان وتمثل نسبة (١,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وعمرات المشاة بمساحة ١٥٠٥٠,٥١ م^٢

أى ما يعادل ٣,٥٨ فدان ، وتمثل نسبة (٤٣,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق (الداخلية) ومواقف السيارات بمساحة ٤٨٣٠,٥٩ م^٢

أى ما يعادل ١,١٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق (الخارجية) بمساحة ٢٤٥٤٣,٣٦ م^٢ ، أى ما يعادل

١,٠٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٩٩٤٤,٢٤ (F.P.) ، أى ما يعادل

٢,٣٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٤) نماذج معمارية كالتالى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F. P) م ^٢	إجمالي مسطح العمارات م ^٢ (F. P)	الارتفاع	ملاحظات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
(A)	٧	٨٤١,٣٨	٥٨٨٩,٦٦	جميع البلوكات والنماذج مكنونة من بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة	-	٣٦	٢٥٢
(A')	١	٤٦٢,٠٨	٤٦٢,٠٨		-	٣٣	٣٣
(B)	٣	٦٠٢,٦٤	١٨٠٧,٩٢		الدور الأرضى به ثلاث وحدات سكنية فقط	٢٤	٧٢
(C)	٣	٥٩٤,٨٦	١٧٨٤,٥٨		-	٢٤	٧٢
الإجمالي			٩٩٤٤,٢٤				٤٢٩

٣ - إجمالي عدد الوحدات بالمشروع ٤٢٩ وحدة .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

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

٢ - الودود : 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^٢ (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 للأنشطة المصرح بها

ولا يلتزم الجهاز بتوصيل مرافق للبدروم .

ثانياً - مناطق الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٣٨, ٢٥٢٣م^٢ (F.P) ، أى ما يعادل ١٣, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥, ١٪) 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 .

رئيس الجمعية

(إمضاء)

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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد
فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بينائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة الإسكندرية التجارية
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 لمنطقة الخدمات فيتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
(إهضاء)
(إهضاء)