

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٨,٨٨ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

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 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 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 أ. د. م. مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٨٤٢٢)

بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢ والمرفق به جدول وخريطة تضمننا موافقة السلطة المختصة

على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة (٩) أفدنة بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

إلى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٦/١٢/٢٠٠٩ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى لقطعة الأرض رقم (٢٠) بالحى السكنى الثامن بمساحة ٧٥,٣٧٣١٧ م^٢ بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٧/٧/٢٠١٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٠) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن ضمن الأراضى المخصصة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بمساحة ٨,٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٧٥,٣٧٣١٧ 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 (٩٤٨) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١١ والمتضمن أنه تمت مراجعة المستندات الاقتصادية والمالية المقدمة من الجمعية والتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية المشار إليها ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى الوارد برقم (٢٠٥٧) بتاريخ ١١/٣/٢٠١٢ بمراجعة الرسومات الخاصة بمشروع الجمعية بالقطعة رقم (٢٠) منطقة الجمعيات - الحى الثامن - مدينة برج العرب الجديدة والمرفق طيه البرنامج الزمنى للمشروع ومحضر اجتماع مجلس إدارة الجمعية المؤرخ ٦/٥/٢٠٠٧ وتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٤٤٢) بتاريخ ١٤/٦/٢٠١٢ بشأن موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٢ على أن تكون مدة التنفيذ المحددة لإقامة المشروعات على قطع الأراضى بكافة أنواعها والتي لم يتم توفير مصدر للمياه اللازمة للإنشاء اعتباراً من تاريخ توفير مصدر مياه وطريق ممهّد وليس من التاريخ المحدد بالتعاقد بشرط الالتزام بسداد الأقساط والفوائد طبقاً لمواعيد استحقاقها ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (١٧٨٧) بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٢ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى الوارد برقم () بتاريخ ١٨/١١/٢٠١٢ والمرفق به عدد (٧) نسخ نهائية لاستصدار القرار الوزارى ؛

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 بالأكاديمية العربية للنقل البحرى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٠) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمساحة ٨,٨٨ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/١٢/٢٠١٢ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٤٩٠) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٢ بطلب استيفاء بعض البيانات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٩٦) بتاريخ ٢١/١/٢٠١٣ بشأن عدم انطباق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١١ على الجمعية المشار إليها ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (١٣٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٨ بشأن موقف ترفيق منطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بالمدينة والمبين به أنه تم إسناد الشبكات الرئيسية للأحياء السكنية (٥، ٦، ٨) (مياه شرب - صرف صحى - فرمة ترابية) بموجب أمر الإسناد رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٠ الصادر من الجهاز التنفيذى لمياه الشرب والصرف الصحى وتم استلام الموقع بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٠ بمدة تنفيذ ١٢ شهراً ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣٠ بالرد مدعماً بالمستندات على كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٤٩٠) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٠ ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٣٤) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٧ بشأن انتهاء المهلة الممنوحة للجمعية سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤١٣٨) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٦ بالرد على الاستيفاء الوارد بكتاب المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٣٤) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٧ والمرفق به كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٢٦) بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٢ والمتضمن صدور قرار من اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ بالموافقة على منح الجمعية سالفه الذكر مهلة ستة شهور لاستكمال تقديم المستندات واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم الخاص بقطعة الأرض بمساحة ٩ أفدنة بمدينة برج العرب الجديدة ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٨,٨٨ فدان أى ما يعادل ٢٣٧٣١٧,٧٥ م^٢ (فقط سبعة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وسبعة عشر متراً مربعاً و٧٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى 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 بالأكاديمية العربية للنقل البحرى بتاريخ ٢٠١٠/٧/٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، 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 ٢٠١٢/٣/١١ 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 - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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/ طارق وفاق

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠١٣

الصادر للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى

لقطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٨,٨٨٥ فدان

بالخى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٨,٨٨٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٣٧٣١٧,٧٥ م^٢ .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٢,٠٧٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ٨٧٢١ ، وتمثل نسبة (٢٣,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٠٩ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ٤٥٩ ، وتمثل نسبة (١,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٠,٥٨٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ٢٤٥٣,٣٩ ، وتمثل نسبة (٦,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٩٣٢ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢ ٨١١٨,٥١ ، وتمثل نسبة (٢١,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤,١٨٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ١٧٥٦٥,٨٥ ، وتمثل نسبة (٤٧,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع ٢,٠٧٦ فدان ، أى ما يعادل ٨٧٢١ م^٢ ، وتمثل نسبة ٢٣,٣٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة وحدات سكنية طبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	الارتفاع	المساحة البنائية (FP) م ^٢	عدد الوحدات بالدور	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المساحة البنائية (FP) م ^٢
A	١٤	بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة	٢م ٥١٠	٤	٢٤	٣٣٦	٢م ٧١٤٠
B	٢	بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة (أسفله مناطق خدمات)	٢م ٥١٠	٤	٢٢	٤٤	٢م ١٠٢٠
C	٢	بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة (مصمت من جانب واحد فقط)	٢م ٥١٠	٤	٢٤	٤٨	٢م ١٠٢٠
الإجمالى	١٨					٤٢٨	٢م ٩١٨٠

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

الارتفاع المسموح به (بدورم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

الكثافة بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م .

المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ أمتار .

ترك مسافة لا تقل عن ٤ أمتار بعد عرض الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة (المباني) .

ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة (المباني) .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) .

البدروم يستغل كمواقف انتظار سيارات .

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات :

بإجمالى مساحة ٢٤٥٩م^٢ (F. P.) ببصمة الدور الأرضى للعمارات بنشاط تجارى وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	إجمالى المساحة البنائية (F. P.) م ^٢	المنطقة
تجارى	٢٢٢٩,٥ م ^٢	(١) أسفل عمارة ١ بالدور الأرضى
تجارى	٢٢٢٩,٥ م ^٢	(١) أسفل عمارة ١٢ بالدور الأرضى
	٢٤٥٩ م ^٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية للخدمات :

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

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع موقف سيارة/ ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .

رابعاً - النسبة البنائية :

النسبة البنائية (F. P.) للإسكان والخدمات لا تتعدى (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للجمعية وبالنسبة للخدمات بالدور الأرضى للعمارات لا تتعدى (٥٪) من إجمالى الـ (٣٠٪) .

المفوض

عميد بحرى / إبراهيم شحاتة

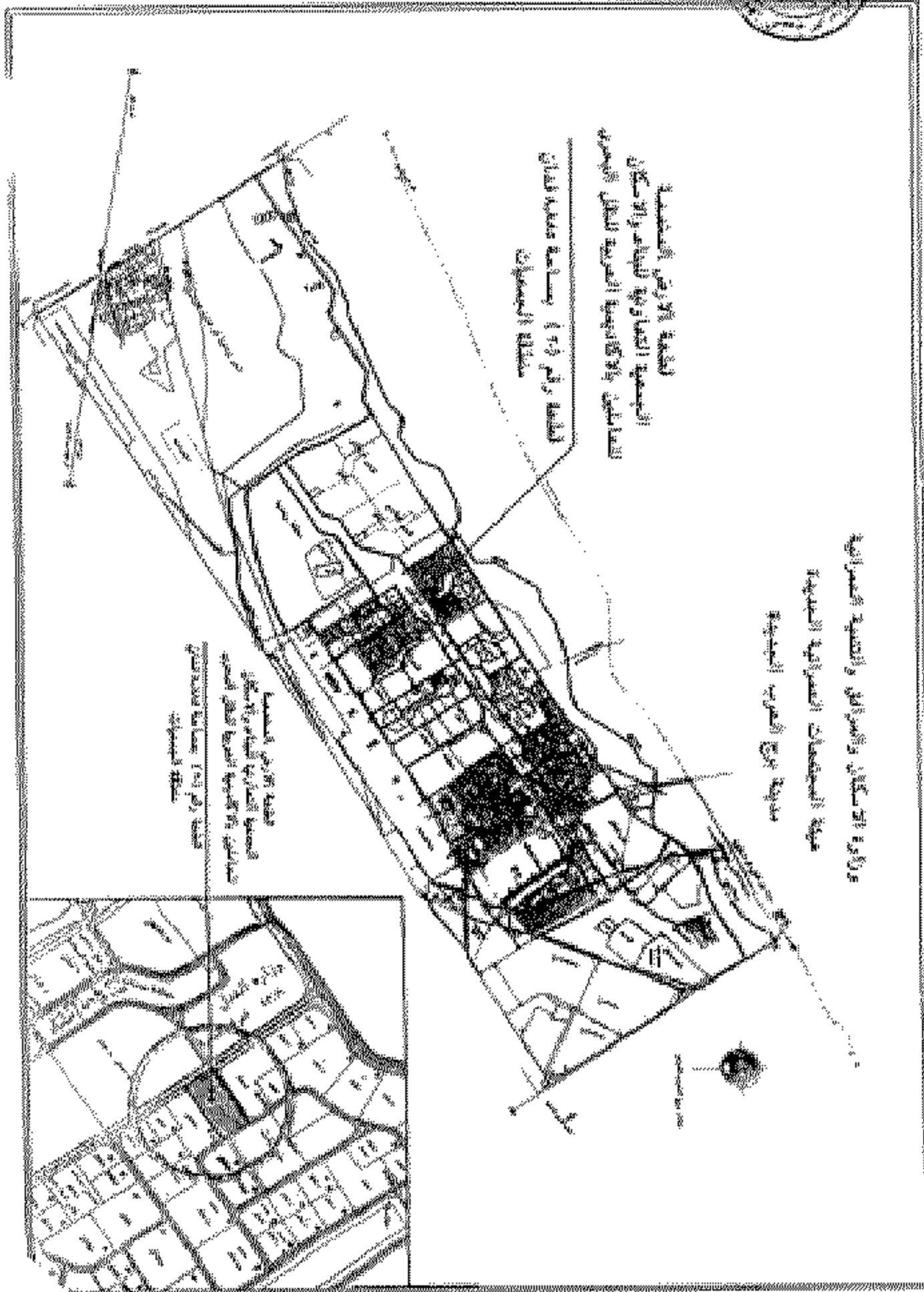
الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط .
- 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 بينائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالأكاديمية العربية للنقل البحرى 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 .
- 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 ورصفها 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 الشركة 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 بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
- (إمضاء)
عميد بحرى / إبراهيم شحاتة



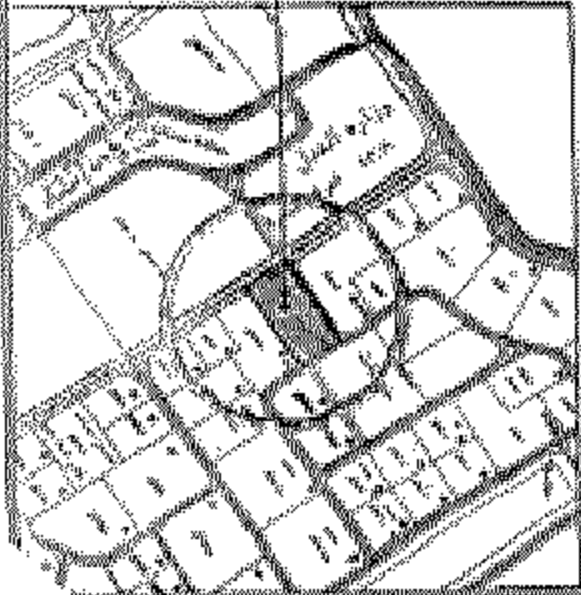
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



للحديقة الأرضية المخصصة
التيسوية، التمازوجة للبناء والأماكن
الساحلية، والأكاديمية المصرية للفنون
الطبيعية رقم ١٠٦١ مساحة مبنية، المكان
مساحة المساحات

وزارة الإسكان والتعمير والتنمية العمرانية
مدينة الإسكندرية الجديدة
مدينة برج العرب الجديدة

للحديقة الأرضية المخصصة
التيسوية، التمازوجة للبناء والأماكن
الساحلية، والأكاديمية المصرية للفنون
الطبيعية رقم ١٠٦١ مساحة مبنية، المكان
مساحة المساحات



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT