

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٤٥ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٩,٤٨ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لجمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ باعتماد القواعد والاشتراطات

البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ١/١٢/٢٠٠٩ بشأن تعديل بعض أحكام

القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة

لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٩ على تخصيص قطعة أرض بمدينة القاهرة الجديدة لجمعية الأبراج التعاونية لبناء المساكن ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ بشأن ضوابط التعامل مع قطع الأراضي المخصصة للجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣ بين الهيئة وجمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان المسجلة برقم ٣٤٨ لسنة ١٩٨٢ والمتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢١) بمساحة حوالى ٩,٥ فدان بما يعادل ٢٣٩٩٠٠ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٥/٣١ المتضمن استلام جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٠,٣ م^٢ ٢٣٩٨١٢ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية للمشروعات الوارد برقم (٨٨٢٦) بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٥ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٣٩٨) بتاريخ ٢٠١٢/٨/١٣ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب استشارى مشروع جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين
بالمهينة العامة لتعاونيات البناء والإسكان الوارد برقم (٦٤٤٤) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٢
المرفق طيه مستندات القرار الوزارى ومحضر اجتماع الجمعية العمومية الخاصة بالجمعية ؛
وعلى ما يفيد سداد الجمعية للمصاريف الإدارية نظير استصدار قرار اعتماد
التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٩) بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٣ لجهاز
مدينة القاهرة الجديدة بخصوص الموقف المالى للأرض ؛

وعلى التعهد المقدم من استشارى الجمعية والوارد برقم (٢٠١٨) بتاريخ ٧/٢/٢٠١٣
والمتضمن أنه سيتم تنفيذ النموذج رقم (٣) من نماذج المخطط بحيث تكون فتحات
الأدوار المتكررة هى نفسها الفتحات الموجودة بالدور الأرضى وعمل ميول على الواجهتين
لسطح دور الخدمات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٨٤٩) بتاريخ ٢٥/٤/٢٠١٤
المتضمن الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٩٢٧) بتاريخ ١٧/٧/٢٠١٤
المتضمن سداد الجمعية للمستحق حتى تاريخه لحساب قطعة الأرض رقم (٢١)
بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة
من جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالمهينة العامة لتعاونيات
البناء والإسكان لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض
رقم (٢١) المخصصة للجمعية بمساحة ٩,٥ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس
بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من اعتماد المشروع والموقع من كافة القطاعات والجهات المعنية بالهيئة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٨/١١ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٠٦٤٠) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٨ المرفق به كتاب رئيس الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى رقم (٣١٢٥) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ المتضمن الإفادة بأن جمعية الأبراج لبناء المساكن هى ذات جمعية الأبراج التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٩,٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة والمسجلة برقم ٣٤٨ لسنة ١٩٨٢ والمشهرة بجريدة الوقائع المصرية بالعدد رقم (٢٢٦) بتاريخ ١٩٨٢/١٠/٥ ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٩,٤٨ فدان أى ما يعادل ٢٣٩٨١٢,٠٣ م^٢ (فقط تسعة وثلاثون ألفاً وثمانمائة واثنى عشر متراً مربعاً و٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة لجمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان المسجلة برقم ٣٤٨ لسنة ١٩٨٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يحظر على جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان عرض وحدات مشروع الجمعية 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 من مفوضها استشارى المشروع بكتابه الوارد برقم (٢٠١٨) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٧ والمرفق بتنفيذ النموذج رقم (٣) من نماذج المخطط بحيث تكون فتحات الأدوار المتكررة هى نفس الفتحات الموجودة بالدور الأرضى وعمل ميول على الواجهتين لسطح دور الخدمات ، وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

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 - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتماده 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 - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار والمحددة بالبند الثالث من عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة به .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لجمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

لقطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٩,٤٨ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس - مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٩,٤٨ فدان ،
أى ما يعادل ٢٣٩٨١٢,٠٣ م^٢ .

أولاً - مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة لمباني الإسكان (F.P.) بمساحة ٢,٦١ فدان ،
أى ما يعادل ٢١٠٩٨٣,٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٧,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمباني الخدمات (F.P.) بمساحة ٠,١٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٦٠٤ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٧٢ فدان ،
أى ما يعادل ٢٧٢٢٣,٨٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٠٠٤,٦٠ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢٠,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٣,١١ فدان ،
أى ما يعادل ٢١٢٩٩٦,٣٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٢,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P.) للإسكان والخدمات لا تزيد عن
(٣٠٪) من مساحة أرض المشروع وبحيث لا تزيد المساحة المخصصة للخدمات عن (٥٪)
وتحقق نسبة بنائية (١,٥٪) ضمن (٣٠٪) كحد أقصى ؛

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F.P.) بالمشروع ٢, ٦١ فدان ، أى ما يعادل ٣, ١٠٩٨٣, ٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٧, ٥٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المستخدمة (٣) نماذج طبقاً للجدول التالي :

الارتفاع	إجمالي المساحة البنائية م ^٢	المساحة البنائية م ^٢	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات السكنى بالدور السكنى	التكرار	رقم النموذج
أرضى + أدوار متكررة	٢٤٩٦,٢ م ^٢	٢٤٩٩,٢٤ م ^٢	١٢٠	٢٤	أرضى	٥	١
					متكرر		
	٢٧٤٨٨,٦ م ^٢	٢٤٩٩,٢٤ م ^٢	٣٦٠	٢٤	أرضى	١٥	٢
					متكرر		
	٢٩٩٨,٥ م ^٢	٢٩٩٨,٥ م ^٢	٤٨	٤٨	أرضى	١	٣
					متكرر		
	٣, ١٠٩٨٣, ٣ م ^٢		٥٢٨			٢١	

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقاء الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/فدان .
- يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة /وحدة سكنية) .
- يسمح بإقامة بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

ثالثًا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F.P.) للنشاط التجارى ١٤٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٦٠٤ م^٢ وتمثل نسبة (٥,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بالدور الأرضى للعمارة رقم (٣) .
الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

(أ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) للنشاط التجارى (المساحة المبنية بأرض الخدمات + المساحة المبنية أسفل المباني السكنية) عن (٥,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) الردود : بالنسبة لأراضى الخدمات لا يقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض وحد المباني عن ٦م من جميع الجهات .

(ج) يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

(د) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقًا للكود المصرى للجراجات .

رئيس مجلس إدارة جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

أ / على صالح رحمى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (بدروم جراج + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً 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 والمخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن 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 بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان 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 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 ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 م^٢ 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)
رئيس مجلس إدارة جمعية الأبراج التعاونية للبناء والإسكان
- للعاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان
- أ / على صالح رحمى

