

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٢/٣

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ( ٣٦ أ )

بمساحة ٧,٨٧ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والميعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية

وزير الإسكان والمرافق 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 ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٢٣٢)

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات

التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٦/٣ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية ببيع قطعة الأرض رقم (٣٦ أ) بمساحة ٨ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٧/١ لمساحة ٢٠١٢,٧١,٦٩,٧١ مقاسة من محاور الطرق للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية ؛

وعلى كتاب الاستشارى المفوض من الجمعية المذكورة بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٨ والمرفق به بعض المستندات والمخطط العام للمشروع على قطعة الأرض رقم (٣٦ أ) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٩٣) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٣ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة لموافقاتنا بموقف كامل الأرض للمشروع عالىه وصورة مرسله للسيد المحاسب رئيس الإدارة المركزية بقطاع التمويل والاستثمار بشأن دراسة الجدوى الاقتصادية وصورة للجمعية المذكورة لموافقاتنا بالمصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٨ والمرفق به شيك بقيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٠ والمتضمن الموقف العقارى والمالى لأرض مشروع الجمعية المذكورة ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة طبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٨ للاستشارى المفوض للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية لإقامة مشروع سكنى لموافقتنا بالبرنامج الزمنى لتنفيذ كامل المشروع على قطعة الأرض رقم (٣٦ أ) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة موضحاً اسم الجمعية (الجهة المالكة) وموقع المشروع ومساحته مع الالتزام بمدة التنفيذ طبقاً للبند التاسع عشر بعقد البيع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٦٩٠٩) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٣ لقطاع الشئون العقارية والتجارية وذلك للإفادة عن سلامة المدة التى يتم تقديم المستندات الخاصة باستصدار القرار الوزارى للمشروع على الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١٣/٩/٣٠ والمرسل لجهاز مدينة القاهرة الجديدة لعرض موقف الأرض عاليه على اللجنة الفرعية بجهاز المدينة والإفادة للعرض على اللجنة المختصة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر بتاريخ ٢٠١٣/١١/٧ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٨ بالموافقة على منح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية مدة ستة أشهر لتقديم مستندات القرار الوزارى لأرض المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٣ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع بعد التوقيع والموضح به الموقف الكامل لقطعة أرض المشروع ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية لإقامة مشروع سكنى على قطعة الأرض رقم (٣٦ أ) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٧٦٠) فى ٢٢/١/٢٠١٤ بسداد الجمعية للقسطين الثانى عشر والثالث عشر بقيمة فروق فوائد الأقساط المستحقة بمبلغ ٢٥,٣٢٣٦٧٠ جنية ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٣ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ١/١٢/٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٦ أ) بمساحة ٧,٧٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٣.٦٩,٧١م<sup>٢</sup> (فقط ثلاثة وثلاثون ألفاً وتسعة وستون متراً مربعاً و٧١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) ، المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية لإقامة مشروع سكنى بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط الخاصة بالمشروع والعقد المحرر بتاريخ ٢٠١٢/٦/٣ بين الهيئة والجمعية والتي تعتبر فى مجموعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ويحظر على الجمعية الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزارى واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تقوم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) 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 .

مادة ٤ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية باستصدار تراخيص بناء للمباني السكنية بعدد أدوار لا يتعدى قيد الارتفاع المسموح به طبقاً لقيد الارتفاع المسموح به من هيئة عمليات القوات المسلحة الواقع بها أرض المشروع ، وفى حالة تعديل قيد الارتفاع بموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة يتم استكمال عدد الأدوار بما لا يتعارض مع الارتفاع المسموح به ، وفى ضوء قيد الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والمتضمنة بالبند الثالث من العقد المحرر بتاريخ ٢٠١٣/٦/٣ وبعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار .

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية

على قطعة الأرض رقم (٣٦ أ) بمساحة ٧,٨٧ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٧,٨٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢٣٣.٦٩,٧١ م<sup>٢</sup> .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٢,٢٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢٩٣٨٣,٧٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٩٦,٠٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣,٤٣ فدان ،

أى ما يعادل ١٤٤١٣,٢٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٣,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٠,٩٤ فدان ،

أى ما يعادل ٣٩٣١,٩٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١١,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,١٥ فدان ، أى ما يعادل ٤٨٤٤,٧١ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١٤,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بالمشروع ٢, ٢٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٣٨٣, ٧٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨, ٣٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

## عدد النماذج المستخدمة نموذجاً طبقاً للجدول التالى :

النموذج	الارتفاع	مسط العمارة بالنموذج (م <sup>٢</sup> )	عدد النماذج	إجمالى مسط العمارات (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالدور	إجمالى عدد الوحدات
النموذج ( أ )	أرضى + ٥ أدوار متكررة	٥٥٠, ٨٢	١٦	٨٨١٢, ١٢	٤ وحدات	٢٨٤ وحدة
					٤ وحدات	
النموذج ( ب )	أرضى + ٥ أدوار متكررة	٢٨٥, ٢١	٢	٥٧٠, ٦٢	وحدتان	٢٤ وحدة
					وحدتان	
الإجمالى				٩٢٨٢, ٧٤		٣٠٨ وحدات

الارتفاع المقرر بدروماً (جراج) + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة ، مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة طبقاً للبروتوكول الموقع بين وزارتى الدفاع والإسكان لحين نهر التنسيق مع القوات المسلحة لتعديل القيد .

تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية باستصدار تراخيص بناء للمبانى السكنية بعدد أدوار لا يتعدى قيد الارتفاع المسموح به طبقاً لقيد الارتفاع المسموح به ، وفى حالة تعديل قيد الارتفاع بموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة يتم استكمال عدد الأدوار بما لا يتعارض مع الارتفاع المسموح به ، وفى ضوء قيد الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة .

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

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

أسفل العمارات .



## ثالثًا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F. P.) لمباني الخدمات ١٢,٠ فدان ، أى ما يعادل ٢,٤٩٦,٠٥ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقًا للجدول التالى :

الردود	النسبة البنائية	الارتفاع	الاستخدام	مسط الخدمات (F.P.)	أرض الخدمات
م ٦	٢٠ ٪	فرضى + دورين	تجارى وإدبرى ويحتوى على مهلى	٢,٤٩٦,٠٥ م <sup>٢</sup>	١٦٥٢,٤٩ م <sup>٢</sup> (بنسبة ٢٥ ٪)

## الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة

طبقًا لكل نشاط على حدة .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع (موقف سيارة لكل ٥٠ م<sup>٢</sup>

من المباني المغلقة) .

بالتفويض عن الجهة المالكة

(إمضاء)

### 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 ، مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة طبقاً للبروتوكول الموقع بين وزارتي الدفاع والإسكان لحين نهي التنسيق مع القوات المسلحة لتعديل القيد .
- ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية باستصدار تراخيص بناء للمباني السكنية بعدد أدوار لا يتعدى قيد الارتفاع المسموح به طبقاً لقيد الارتفاع المسموح به ، وفى حالة تعديل قيد الارتفاع بموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة يتم استكمال عدد الأدوار بما لا يتعارض مع الارتفاع المسموح به ، وفى ضوء قيد الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود بين العمارات .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة المشروعات البترولية والاستشارات الفنية 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 الري 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 للخدمات بواقع موقف سيارة / ٥٠م<sup>٢</sup>

من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

بالتفويض عن الجهة المالكة

( إمضاء )

( إمضاء )



