

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٤ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢

بتعديل القرار رقم ٣٥١ لسنة ٢٠٠٩

واعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ٢٧ فداناً المخصصة لمحافظة القاهرة

بمنطقة الامتداد السكنى شمال الحى الرابع بمدينة بدر

لإقامة وحدات سكنية (الأولى بالرعاية)

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 القرار الجمهورى 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 (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٥١) بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٦ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض المخصصة لمحافظة القاهرة بنظام نقل الأصول بمساحة ٢٧ فداناً لإقامة وحدات سكنية

(الأولى بالرعاية) بمنطقة الامتداد السكنى شمال الحى الرابع بمدينة بدر ؛

وعلى البروتوكول الموقع بين وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ومحافظة القاهرة بشأن دعم وزارة الإسكان للمشروع القومى للإسكان بالمحافظات ؛

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠٠٩/١/٤ المتضمن إحاطة المجلس علماً بموافقة السيد المهندس وزير الإسكان على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٧ فداناً لمحافظة القاهرة بنظام نقل الأصول بمدينة بدر لبناء وحدات سكنية (الأولى بالرعاية) بمساحة ٢٤٢م^٢ ضمن المشروع القومى للإسكان حتى يتسنى تطوير منطقة تل العقارب وعزبة أبو قرن ؛

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١١ المتضمن موافقته على طلبى محافظة القاهرة بإلغاء البروتوكول الموقع مع الوزارة بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٠ لتنفيذ عدد (٢٠٠٠ وحدة سكنية) للإسكان الأولى بالرعاية بمساحة ٢٤٢م^٢ بمنطقة الامتداد السكنى بالحى الرابع بمدينة بدر وتعديل المخطط العام للمشروع لتنفيذ وحدات سكنية بمساحة ٢٧٠م^٢ بدلاً من ٢٤٢م^٢ ، على أن يتم تمويل هذا المشروع من صندوق الإسكان الاقتصادى بالمحافظة دون صرف دعم لهذه الوحدات من الوزارة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مدير مديرية الإسكان والمرافق بمحافظة القاهرة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٦٦٤١) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١١ المرفق به صورة كتاب السيد رئيس قطاع الموازنة العامة للدولة رقم (٦٢٧) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٢ بشأن الموافقة على نقل أصول قطعة الأرض المشار إليها بعاليه وذلك على أن يتم التنسيق بين محافظة القاهرة ووزارة التنمية الاقتصادية ، وصورة كتاب السيد وزير المالية رقم (٥١٥/و) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٢ بشأن الموافقة على نقل أصول قطعة الأرض المذكورة من وزارة الإسكان إلى محافظة القاهرة ؛

وعلى كتاب السيد مدير عام التخطيط والتنمية العمرانية بمديرية الإسكان والمرافق بمحافظة القاهرة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٩٦٢١) بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٥ والمرفق به لوحة (A3) للمخطط العام بعد تعديل المساحة من ٢٤٢م^٢ إلى ٢٧٠م^٢ ، وكتاب السيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (٩٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٣ بشأن الموافقة على إعفاء المحافظة من سداد الرسوم الإدارية المستحقة لاستصدار القرار الوزارى الخاص بقطعة الأرض المخصصة لمحافظة القاهرة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بدر رقم (١١٣٦٧) بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٨ بشأن المشروع المذكور بعاليه المرفق به صورة من قيود الارتفاع المحددة بالمنطقة وهى ٢٠م ، وصورة من اللوحة المعتمدة تشمل الكثافة السكنية لأرض المشروع ، وصورة من محضر استلام الأرض ، وصورة من نقل أصول الأرض ؛

وعلى التعهدات المقدمة من محافظة القاهرة بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٢ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر رقم (١٤٧١١) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١ المرفق به (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٢/٤ والمنتبهة إلى طلب الموافقة على اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع محافظة القاهرة على قطعة أرض بمساحة ٢٧ فداناً الصادر بشأنه القرار الوزارى رقم (٣٥١) بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٦ لإقامة وحدات سكنية بمساحة ٢٧٠م^٢ (الأولى بالرعاية) بمنطقة الامتداد السكنى شمال الحى الرابع بمدينة بدر ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لمحافظة القاهرة بمساحة ٢٧ فداناً ، أى ما يعادل ٧٣,٧٣ م١١٣٣٨١ م٢ لإقامة وحدات سكنية بمساحة ٢٧٠ م٢ (الأولى بالرعاية) بمنطقة الامتداد السكنى شمال الحى الرابع بمدينة بدر ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط الخاصة بالمشروع .

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

مادة ٣ - تقوم محافظة القاهرة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) 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 محافظة القاهرة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم محافظة القاهرة 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 المحافظة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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

المهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لمحافظة القاهرة لإقامة وحدات سكنية (الأولى بالرعاية)

بمساحة ٢٧ فداناً بمنطقة الامتداد السكنى شمال الحى الرابع بمدينة بدر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧ فداناً ، أى ما يعادل

٢,٧٣,١١٣,٣٨١ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩,٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢,٣٨٦,٨١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣٤,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,١٧ فدان ، أى ما يعادل ٢,٩١١,٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٨,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٨ أفدنة ،

أى ما يعادل ٢٦,٣٣٥,٨٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩,٦٢٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤,٣٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤,١٨٢,٨١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٦,١٢٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣,٢٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢,١٣٧,١٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢,١١٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان وحدات سكنية (الأولى بالرعاية) على مستوى إجمالى

مساحة قطعة الأرض :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان الأولى بالرعاية بالمشروع ٩,٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٨٦٨١,٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة وحدات سكنية (الأولى بالرعاية) صافى مساحة الوحدة ٢٧٠ م^٢ طبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى م ^٢	الارتفاع	عدد الوحدات بالدور	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحات الأبنية الأرضية م ^٢
ب	٨	٥٦٠,٦	بدروم (جراج) + أرضى ٥ متكرر	٨	٢٨	٢٨٤	٢٢٨٤,٨
ج	٨	٨٤٠,٩	بدروم (جراج) + أرضى ٥ متكرر	١٢	٧٢	٥٧٦	٦٧٢٧,٢
د	٤	٢٨٠,٣	أرضى ٥ متكرر	٤	٢٤	٩٦	١١٢١,٢
هـ	٥	٥٦٠,٦	أرضى ٥ متكرر	٨	٤٠	٢٤٠	٢٨٠٢
و	٥	٨٤٠,٩	أرضى ٥ متكرر	١٢	٧٢	٣٦٠	٢٢٠٤,٥
الإجمالى	-	-		-	-	١٦٥٦	١٩٢٤٠,٧

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان الأولى بالرعاية بمسطح لا يتعدى ٢٧٠ م^٢ صافى شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة لعمارات الإسكان الأولى بالرعاية لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان الأولى بالرعاية .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان الأولى بالرعاية (أرضى + ٥ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة .

الكثافة المسموح بها للإسكان الأولى بالرعاية تتراوح بين ٢٠٠ - ٢٤٠ شخصاً / فدان .

الردود :

لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود العمارة وحدود أرض الجار .
 بالنسبة للعمارات على الطرق الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،
 وبالنسبة للطرق الداخلية يكون الردود مترين بعد الرصيف .
 المسافة بين عمارات الإسكان الأولى بالرعاية لا تقل عن ١٠ أمتار .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م كمر مشاة بين المناطق السكنية ومنطقة الخدمات .
أماكن انتظار السيارات :

بالنسبة للإسكان الأولى بالرعاية يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى (٧٠٪) من إجمالي عدد الوحدات السكنية بالمشروع .
ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات على مستوى إجمالي مساحة قطعة الأرض ٢, ١٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٩١١٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
جدول الخدمات واشتراطاتها :

الردود	الارتفاعات	النسبة البنائية		المسط م ^٢	الخدمة	المنطقة
		النسبة %	المسط المبنى م ^٢			
٦ أمتار	بدروم + أرضى + دورين متكررين	٢٠%	٤١٨,٥	١٢٩٥	تجارى	١
	بدروم + أرضى + أول	١٠%	١٤٠,٢	١٤٠٢	ترفيهى	٢
من	الالتزام بالاشتراطات البنائية للمباني الدينية		٨٧٤,٢	٢٩١٤	مسجد	٣
جميع	أرضى فقط	٢٠%	٤٦٦,٨	١٥٥٦	حضانة	٤
٤	بدروم + أرضى + دورين متكررين	٢٠%	٥٥٥,٢	١٨٥١	إدارى	٥

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

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/ ٥٠م^٢ من المباني المغلقة) ،
 وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات .

مفوض من قبل محافظة القاهرة

(إِمضَاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان الأولى بالرعاية (أرضى + ٥ أدوار) وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق خدمات الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والمخزانات 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 محافظة القاهرة 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 محافظة القاهرة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى محافظة القاهرة 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 محافظة القاهرة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم محافظة القاهرة 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 محافظة القاهرة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم محافظة القاهرة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى محافظة القاهرة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم محافظة القاهرة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/٢٥٠م^٢) من المباني المغلقة ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات .
- ١٣ - يتم توفير أماكن لانتظار السيارات بحد أدنى (٧٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
(إمضاء)
مفوض من قبل محافظة القاهرة
(إمضاء)

