

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٤/٦

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٧) بمساحة ٠٩, ٥٣٤٥٧ م^٢

المخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

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 والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٨٠٠٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١

والمرفق به التخطيط التفصيلى للمواقع المقترحة للجمعيات التى تم الموافقة على تخصيص أراض لها

بمدينة القاهرة الجديدة ومنها الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية

وعائلاتهم بمساحة ١٢,٦ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم المسجلة برقم (٨٢/٢٦٥) لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٦٧) بمساحة ١٢,٦ فدان بما يعادل ٢٥٢٩٢ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٦/١٩ المتضمن استلام الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم قطعة الأرض رقم (٦٧) بمساحة ١٢,٦ فدان بما يعادل ٢٥٢٩٢ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٢٩٥) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٩ المرسل للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية المرفق به طلب الجمعية بمد المدة الممنوحة لاستصدار القرار الوزارى والواردة بالعقد ؛

وعلى كتاب السيد أ.د استشارى المشروع الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٠٦٠٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ والمرفق به مستندات المشروع ، وتعهد الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيد من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (١٣٥٧٩) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١ المتضمن عدم الممانعة فى اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية ؛

وعلى كتاب الجمعية المحرر بتاريخ ٢٠١٣/٤/٨ والمرفق به الشيك رقم (٦٧٧٨٧٧٢) المؤرخ ٢٠١٣/٤/٣ المسحوب على البنك العربى الإفريقى الدولى بمبلغ ٤١٨٩٧٠ جنيهاً

قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لمشروع الجمعية ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٨٢) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٤ فى شأن استكمال الجمعية لمستندات استصدار القرار

الوزارى لمشروعها ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٣٣٤) بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٣ رداً على طلب الجمعية بمد مهلة تقديم مستندات القرار الوزارى بوجوب الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٩) بتاريخ ١٨/١/٢٠١٢ ؛
وعلى كتاب السيد أ.د استشارى المشروع الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٠٢١٩) بتاريخ ٦/٨/٢٠١٣ والمرفق به عدد (٦) نسخ من المخطط العام النهائى بعد المراجعة الفنية ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٥٤٩) بتاريخ ٢٠/١/٢٠١٤ المتضمن تقدم الجمعية بتعهد تسليم ميزانية ٢٠١١ / ٢٠١٢ معتمدة خلال ثلاثة أشهر من تاريخه ، وانتهى الكتاب بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة والتعهد المقدم وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٠٩٩) المؤرخ ١٧/٢/٢٠١٤ بعدم وجود مستحقات مالية على الجمعية حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣١٩) المؤرخ ١١/٣/٢٠١٤ المتضمن عدم وجود مستحقات على الجمعية والمرفق معه موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على الميزانية العمومية عن عامى ٢٠١١/٢٠١٢ ؛
وعلى موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٦٧) المخصصة للجمعية بمساحة ١٢,٦٠ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة 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 ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٢/٢٠١٤ المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٧) بمساحة ١٢,٦٠ فدان أى ما يعادل ٠,٩ ٢٥٣٤٥٧م (فقط ثلاثة وخمسون ألفاً وأربعمائة وسبعة وخمسون متراً مربعاً و٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) المخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط الخاصة بالمشروع والعقد المحرر بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٢ بين الهيئة والجمعية والتي تعتبر فى مجموعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع والمرحلة المعلن عنها وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزارى واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزارى واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تقوم الجمعية 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 ٥ - 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 ٦ - 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 ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والمتضمنة بالبند الثالث من العقد المحرر بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٢ وبعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ويعمل 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

للجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم

على قطعة الأرض رقم ٦٧ بمساحة ١٢,٧٢ فدان

بقطاع الأندلس بالتجمع الخامس

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ١٢,٧٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٠٩,٥٣٤٥٧ م^٢ .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F.P.) بمساحة ٣,٣٦ فدان ، أى ما يعادل

٢٠٩,٥٣٤٥٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F.P.) بمساحة ٠,١٨٩ فدان ،

أى ما يعادل ٨٠١,٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٤,٢٥٨ فدان ،

أى ما يعادل ١٧٨٨٧,١٨٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٤,١٢ فدان ،

أى ما يعادل ١٧٣١٠,٨١٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٢,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٧٩٤ فدان ، أى ما يعادل

٢٣٣٣٥,٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (F.P.) بالمشروع ٣,٣٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢٠٩,٥٣٤٥٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المستخدمة (١) نموذج طبقاً للجدول التالى

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى	إجمالى المساحات المبنية	الارتفاع	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
عمارة (١)	٢٦ عمارة	٢٥٤٢,٣٤	٢١٤١٢٦,٨٤	أرضى + ٥ أدوار متكررة	٤ وحدات	٢٤ وحدة	٦٢٤ وحدة

الاشتراطات البنائية (لمبنى الإسكان) :

الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان .

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

النسبة البنائية لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٣٠٪) من المساحة

المخصصة للمشروع .

الارتفاع المسموح به لعدد الأدوار لا يتعدى الارتفاع الكلى ١٣,٧ م طبقاً للبروتوكول

الموقع بين وزارتى الدفاع والإسكان .

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

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

أسفل العمارات .

يسمح بإقامة بدروم أسفل المبنى السكنية يستخدم للأنشطة المصرح بها .

ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F.P.) لمبنى الخدمات ١٨٩٠٠٠ م^٢ ، فدان ، أى ما يعادل

٨٦,٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	المساحة (م ^٢)	الارتفاع
مبنى المول التجارى	٩١٢,٤٦	أرضى + أول + ثانى
المسجد	١٥٨٩,٥٤	طبقاً لاشتراطات المبنى الدينية المعمول بها بالهيئة
غرف الكهرباء	١٢١	
غرف أمن	٤٨,٨٥	
الإجمالى	٢٦٧٢,٨٥	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

النسبة البنائية لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٣٠٪) من المساحة المخصصة للنشاط .

عدد الأدوار (أرضى + ٢ متكرر) .

الردود : لا يقل عن ٦ أمتار من جميع الاتجاهات .

الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع (موقف سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ من المبانى المغلقة) .

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به للمباني السكنية (عمارات) طبقاً لقيود الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع (٢١٣,٧م) والمحدد طبقاً للبروتوكول الموقع بين وزارتى الدفاع والإسكان ، كمرحلة أولى لحين التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة للحصول على الموافقة المقررة والواردة بالتعاقد وسمح 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 - غرف خدمات أعلى الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم 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 .
- 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 / ٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثانٍ)

(إمضاء)

(طرف أول)

(إمضاء)

