

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٣ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٥/٧

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة (٨,٥١) فدان

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة

بالحي الثالث بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

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) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن تعديل القرار الوزارى

رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة لاستعمالات الأراضى

بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٨٠٢١)

بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ المرفق به موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١

على تخصيص قطعة أرض للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة

بمساحة ٨,٥ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/١١/٢ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٥١ فدان بالحى الثالث بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٩/٧ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة المشهورة برقم ٥٢٣ لسنة ١٩٧٨ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٢) بمساحة حوالى ٨,٥١ فدان بالحى الثالث بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٨٧١) بتاريخ ٢٠١١/٥/٣ المتضمن سداد مبلغ ١٩٩٧.٩ جنيهات يمثل (١٪) من قيمة الأرض رقم (٢٢) بحدائق أكتوبر والمرفق به الشيك رقم (٧٢٢٣٣) بتاريخ ٢٠١١/٥/٢ المسحوب على بنك التنمية والائتمان الزراعى بالمبلغ المشار إليه قيمة رسوم استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢ بشأن ضوابط التعامل مع قطع الأراضى المخصصة للجمعيات بالمدن الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٥٧٥) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٦ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٧٩٩٩) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٧ والمتضمن أنه لم يتم سداد القسط الخامس والسادس وأنه تم العرض على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز للإلغاء وتم مخاطبة الهيئة بها فى ٢٠١٢/٩/٢٧ للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١١٨٩٩) بتاريخ ١٧/١٠/٢٠١٢ للإفادة عن موقف الأرض بعد العرض على اللجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد لجهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٨٦٧) بتاريخ ١٢/٢/٢٠١٣ والمتضمن تطبيق التيسيرات طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٥) بتاريخ ١/١/٢٠١٣ حال انطباق شروطها على الجمعية التعاونية للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٩٢٧٨) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٣ والمرفق به اللوحات النهائية بعد الاعتماد والموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية التعاونية للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة والمعتمد من السيدة د. م. مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٣ ؛  
وعلى تعهد الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٣ بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية يتم العرض على اللجان المختصة لسداد علاوة نظير التخديم من الخارج بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧١٩) المؤرخ ٤/١١/٢٠١٣ المرفق به محضر الجمعية العمومية للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة المؤرخ ٢٨/٦/٢٠١٠ والمعتمد من الاتحاد التعاونى الإسكانى - قطاع التعاون والمتضمن تفويض السيد/ محمد عبد الفتاح محمد جاد لإنهاء الإجراءات الخاصة بقطعة الأرض المخصصة للجمعية بمساحة ٨,٥١ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٦٧٠٠) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٨ المتضمن عدم وجود أى مديونيات على الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة ، وأن الجمعية تقدمت بشيك أجل بقيمة القسط المستحق فى ٢٠١١/٧/٢٨ يستحق فى ٢٠١٤/٤/٢٨ طبقاً للتيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٣٠٥) المؤرخ ٢٠١٤/٢/١٩ المتضمن أنه ليس على الجمعية أى مديونية حتى تاريخه طبقاً للتيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/١ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من اعتماد المشروع والموقع من كافة القطاعات والجهات المعنية بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٢) المخصصة للجمعية بمساحة ٨,٥١ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ، وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٥ بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٥١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٥٧٤٢م<sup>٢</sup> (فقط خمسة وثلاثون ألفاً وسبعمائة واثنان وأربعون متراً مربعاً لا غير) بالحى الثالث بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٠/٩/٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشتمل 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 ٢٣/٥/٢٠١٣ 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 - تلتزم 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 - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند الرابع من العقد المؤرخ ٧/٩/٢٠١٠ ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

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 مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة

على قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٥١ فدان

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٨,٥١ فدان ، أى ما يعادل  
٢م٣٥٧٤٢ .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٢,١٤ فدان ، أى ما يعادل  
٢م٨٩٨٨ ، وتمثل نسبة (٢٥,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٣ فدان ، أى ما يعادل  
٢م٥٣٦,٣٤ ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,٣١ فدان ، أى ما يعادل  
٢م٥٥١٤ ، وتمثل نسبة (١٥,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م٥٨٤٥ ،  
وتمثل نسبة (١٦,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة بمساحة ٣,٥٤ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م١٤٨٥٨,٦٦ ، وتمثل نسبة (٤١,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بالمشروع ٢,١٤ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م٨٩٨٨ ، وتمثل نسبة (٢٥,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع  
لإقامة عمارات سكنية .

## عدد النماذج المستخدمة (٤) نماذج طبقاً للجدول التالي :

النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	عدد لوجيات بالدور	عدد الأتوار	عدد الوحدات بالتمودج	عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأتوار الأرضية (م <sup>٢</sup> )
أ	١٢	٢٢٤	٤	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٢٤	٢١٢	٥٥١٢
ب	١	٢٢٤	٤	أرضي + ٢ أدوار متكررة	٢٠	٢٠	٢٢٤
ج	١	٢٢٤	٤	٤ لعدد ٥ أدوار + ٢ لعدد دور	٢٢	٢٢	٢٢٤
د	٢	٨٧٦	٨	أرضي + ٢ أدوار متكررة	٤٠	١٢٠	٢٦٢٨
الإجمالي	١٨	-	-	-	-	٢٧٤	٢٨٩٨٨

## الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضي + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة ٦ أكتوبر والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك في حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائي لكل عمارة سكنية .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان .
- يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم كأماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية .

## ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

- إجمالي المساحة المبنية (F. P.) لمباني الخدمات ١٣٠ فدان ، أي ما يعادل ٣٤,٥٣٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٥,١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

النشاط	المساحة م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية (F. P.)	ارتفاع	الردود
تجارى إدوى يشمل مصلى	١٧٨٧,٨ م <sup>٢</sup>	(٢٠٪) (F. P.)	أرضي + دورين	٦ أمتر من جميع الاتجاهات

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

( أ ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) عن (١,٥٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

(ب) يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

(ج) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٢٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة

وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

مفوض عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة

رشا عبد الستار على



### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة ، مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع وذلك فى حال تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع ، 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 - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات 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 الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة 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 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<sup>٢</sup> 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 )

مفوض عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالتربية والتعليم بالجيزة

رشا عبد الستار على



