

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٤ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٥/٧

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٣) بمساحة ١١,٩٧ فدان

المخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

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 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى البيان الموقع من السلطة المختصة والخاص بالمساحات التى سيتم تخصيصها

للجمعيات الجادة طبقاً لخطاب السيد المهندس مساعد أول الوزير رقم (٢٢٤٧٩)

بتاريخ ٢٠٠٨ / ١٢ / ٢٨ كمرحلة ثانية ومنها الجمعية التعاونية لبناء المساكن

لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة للأرض بمساحة ١٢,١٠ فدان ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠ / ١٢ / ٢٠١١ بشأن ضوابط التعامل مع قطع الأراضى المخصصة للجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢١ / ٣ / ٢٠١٢ بين الهيئة والجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة المسجلة برقم ٢٧٦ لسنة ١٩٨٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٥٣) بمساحة حوالى ١٢,١ فدان ، بما يعادل ٨٢٠.٢م^٢ ، بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٩ / ٤ / ٢٠١٢ المتضمن استلام الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة قطعة الأرض رقم (٥٣) بمساحة ٦٥,٣٠١م^٢ ، بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة الوارد بتاريخ ٢ / ٦ / ٢٠١٣ المتضمن سداد الجمعية المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى ، والمرفق به الشيك رقم (٣٧٣١.٢٦٦٠) بنك مصر فرع محمد فريد ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة الوارد برقم (٦٤٥١) بتاريخ ٥ / ٦ / ٢٠١٣ المرفق طيه المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الجمعية عاليه وتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛
وعلى اعتماد السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢١ / ٨ / ٢٠١٣ ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٧٩٢) بتاريخ ١٥ / ٩ / ٢٠١٣ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٠٩٤) بتاريخ ٢١ / ١٠ / ٢٠١٣ بالموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض رقم (٥٣) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٠) بتاريخ ١٢ / ٢ / ٢٠١٤ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥) بتاريخ ٥ / ٢ / ٢٠١٤ بالموافقة على منح الجمعية مهلة ٦ شهور يتم خلالها استصدار القرار الوزارى وعلى الجهاز العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى موافقة كافة قطاعات الهيئة على اعتماد المشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٥٣) المخصصة للجمعية بمساحة ١١,٩٧ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة 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 ١٠ / ٤ / ٢٠١٤ بشأن الموافقة على الاشتراطات البنائية وعلى الرسومات من الناحية الفنية وطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٣) بمساحة ١١,٩٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٠٣٠١,٦٥ م^٢ ، (فقط خمسون ألفاً وثلاثمائة وواحد متر مربع و٦٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢١ / ٣ / ٢٠١٢ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقيين بالقاهرة 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 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 بقيود الارتفاع المحددة بمعرفة هيئة عمليات القوات المسلحة بوزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية .

مادة ٥ - 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 ٦ - تقوم 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 ٧ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند (٤) من العقد المؤرخ ٢١ / ٣ / ٢٠١٢ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - 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

مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر للجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة

بمنطقة إسكان الجمعيات

لقطعة الأرض رقم (٥٣) قطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١,٩٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٠٣٠١,٦٥ م^٢.

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان (F.P.) بمساحة ٣,٢٣ فدان ، أى ما يعادل ٢١٣٥٧٤,٣٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات (F.P.) بمساحة ٠,١٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٤,٥٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤,٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨٤٣٦,٥٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٦,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٢,٤٤ فدان ، أى ما يعادل ٢١٠٢٢٩,٨٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٣٠٦,٣٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (F.P.) بالمشروع ٣,٢٣ فدان ، أى ما يعادل ٢١٣٥٧٤,٣٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٣ نماذج) .

جدول النماذج المعمارية :

النموذج	المساحة السكنية لكل نموذج للدور الأرضى	التكرار	إجمالي المساحة السكنية للدور الأرضى	عدد الوحدات فى الدور		ملاحظات	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالتموذج	إجمالي عدد الوحدات	الوصف
				أرضى	متكرر					
أ	٢٥٠٠ م ^٢	١٤	٢٧٠٠٠ م ^٢	٢	٢		بدروم (جراج) +	٢٤	٢٣٦	صامت
ب	٢٥٠٠ م ^٢	١٣	٢٦٥٠٠ م ^٢	٢	٢		أرضى + ٥ أدوار	٢٤	٢١٢	من
ج	٢٥٠٠ م ^٢	١	٢٥٠٠ م ^٢	-	٢	الدور الأرضى خدمى	متكررة	٢٠	٢٠	أخمين
الإجمالي			٢٨	٢١٤٠٠٠ م ^٢					٦٦٨	

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- الارتفاع المسموح به (بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/ فدان لكامل المشروع .
- المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م .
- يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) .
- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم للأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

ثالثًا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F.P.) للخدمات ١٨,٠ فدان ، أى ما يعادل ٢,٧٥٤,٥٢ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١,٥ ٪) وطبقًا للجدول التالى :

النموذج	وصف النموذج	نوع التخصيص	مساحة الخدمات على منسوب الدور الأرضى	عدد النماذج	عدد الأدوار	إجمالى المساحة م ^٢
ج	أنشطة خدمية (مكاتب إدارية)	بالدور الأرضى فقط للعمرات السكنية رقم (٢)	٢,٤٢٥,٦٢ م ^٢ المسط الخفيف للخدمات بالنموذج الواحد	١	تقع بالدور الأرضى للعمرات السكنية	٢,٤٢٥,٦٢ م ^٢
د	مبنى تجارى (خدمى مستقل)	قطعة أرض بمسط	٢,٢٧٧ م ^٢ F. P. بنسبة (٢٦,٦٧ ٪)	١	أرضى + (٢) علوى	٢,٢٧٧ م ^٢
هـ	عدد غرفتى أمن	١,٠٢٨,٧٥ م ^٢	٢,٢٨٢,٢٢ م ^٢ F. P. بنسبة (٢٢,٢٢ ٪)	٢	أرضى	٢,٢٨٢,٢٢ م ^٢
هـ	غرفة أمن		٢,١٧,٢٠ م ^٢ F. P. بنسبة (١٠,١٢ ٪)	١	أرضى	٢,١٧,٢٠ م ^٢
			الإجمالى			٢,٧٥٤,٥٢ م ^٢
						٠ ٪

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

أرض المشروع .

الارتفاع : (دور أرضى + دورين علويين) بالنسبة لأراضى الخدمات .

الردود : بالنسبة لأراضى الخدمات لا يقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض

وحد المبنى عن ٦م من جميع الجهات .

يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/ ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقًا للكود

المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أي منشآت فى مناطق الردود بين العمارات .
- 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 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 لأعضاء نقابة التطبيقين بالقاهرة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 الجمعية 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 بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع ويعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة / ٥٠م^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)