

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٧٧ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١٤

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢)

بمساحة ٦,٥٠٥,١٦٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٤ أفدنة

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع سكنى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب مساعد أول وزير الإسكان والمرافق رقم (٢٧٤٠) بتاريخ ١٢/١١/٢٠٠٨

والمرفق به موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطعة أرض للجمعية التعاونية

للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة بمدينة القاهرة الجديدة ؛

- 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 ٢٠١٢/٣/١٩ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة المسجلة برقم ٨٦ لسنة ١٩٨٢ المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٢) بمساحة حوالى ٤ أفدنة بما يعادل ٦,٥٠٥ م^٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛
- وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٤/١٧ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٦,٥٠٥ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛
- وعلى الطلب المقدم من الجمعية برقم (٨٦٦٠) بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٣ المرفق به مشروع الجمعية للاعتماد ؛
- وعلى كتاب استشارى مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة الوارد برقم (٩٤٦٧) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٨ المرفق طيه المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الجمعية عالىه وتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيد من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٨٣٥) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ بالموقف العقارى والمالى والتنفيذى للأرض ؛
- وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة المرفق به صورة الشيك الخاص بسداد الجمعية لمبلغ ٦٤,١٢٩٣٦٢ جنيه المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى ؛
- وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٧٩٠٨) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣٠ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة والتعهد المقدم من الجمعية بتسليم ميزانيات الجمعية للأعوام ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١٣ فور اعتمادها وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٢٤٣) فى ٢٨/٥/٢٠١٤
بالموقف العقارى والمالى ؛

وعلى موافقة القطاعات المختلفة بالهيئة وإدارة الشئون القانونية على إصدار
القرار الوزارى ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة
من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة لإقامة مشروع سكنى
متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٢) المخصصة للجمعية بمساحة ٤ أفدنة
بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٤/٦/٢٠١٤ المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٤ أفدنة ،
أى ما يعادل ٦٠, ١٦٥.٥م^٢ (فقط ستة عشر ألفاً وخمسمائة وخمسة أمتار مربعة
و١٠٠/٦٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة
والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة لإقامة مشروع سكنى
متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط
المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ١٩/٣/٢٠١٢
والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة
بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ،
وتلتزم الجمعية بأن تشمل 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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 هذا القرار والواردة بالبند (٣) من العقد المؤرخ ٢٠١٢/٣/١٩ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - ينشر هذا القرار فى الوقائع 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

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء مجلس الدولة

المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٣,٩٣ فدان

بقطاع الأندلس بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٥٠٥,٠٥٠ م^٢ ، أى

ما يعادل ٣,٩٣ فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F.P) ١,٤٧٠,٤٠٠ م^٢ ، بما يعادل ١,١٢ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الوحدات الخدمية (F.P) ٢٢٤٧,٥٨٠ م^٢ ، بما يعادل ٠,٠٦ فدان ،

وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة ٢٨٨٥٣,٩٢ م^٢ ، بما يعادل ٢,١١ فدان ،

وتمثل نسبة (٥٣,٦٤٪) من مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الطرق ٢٢٧٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٠,٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٣٦٪)

من مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F.P) ١,٤٧٠,٤٠٠ م^٢ ، بما يعادل ١,١٢ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية :

النموذج	تكرار النموذج	مسط النموذج (FP) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج		عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مسط النموذج (FP) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
			أرضى	متكرر				
(أ)	٤	٢٩٥,١٦٨	٢	٤	٢٢	بدروم +	١٩٨٠,٦٧٢	٨٨
(ب)	٢	٢٩٥,١٦٨	٢	٤	٢٢	أرضى +	٩٩٠,٣٣٦	٤٤
(ج)	٢	٢٩٥,١٦٨	٢	٤	٢٢	٥ أدوار	١٤٨٥,٥٠٤	٦٦
(د)	١	٢٩٥,١٦٨	١	٤	٢١		٢٩٥,١٦٨	٢١
الإجمالي	١٠						٢٩٥١,٦٨٠	٢١٩

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - النسبة البنائية (F.P) لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة المشروع .
- ٢ - الردود : ٦م بين العمارات وحد الجار ، ٤م بعد عرض الرصيف للطريق الخارجى ، ٢م بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى .
- ٣ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة + « ٢٥٪ » غرف سطح «خدمات للمبنى») من المسطح المسموح به بالدور الأرضى ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٤ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦م .
- ٥ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٦ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/ فدان .
- ٧ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ٢٠م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- ٨ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- ٩ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية .

مساحة الخدمات :

يبلغ إجمالي مساحة الوحدات الخدمية ٢٢٤٧,٥٨ م^٢ ، بما يعادل ٠,٠٦ فدان ، وتمثل نسبة (٥,١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

رقم العمارة	عدد الوحدات الخدمية بالدور الأرضي	مساحة الوحدة الخدمية م ^٢	إجمالي مساحة الوحدات الخدمية	الاستعمال
(١)	وحدة	٢٢,٧٥٨	٢٢,٧٥٨	تجارى / إدارى
(٦)	وحدة	٢٢,٧٥٨	٢٢,٧٥٨	
(٧)	وحدتين	٢٢,٧٥٨	٤٩,٥١٦	
(٨)	وحدتين	٢٢,٧٥٨	٤٩,٥١٦	
(٩)	وحدتين	٢٢,٧٥٨	٤٩,٥١٦	
(١٠)	وحدتين	٢٢,٧٥٨	٤٩,٥١٦	
الإجمالي	١٠ وحدات	-	٢٤٧,٥٨	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون الوحدات الخدمية لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير وحدات الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات . وفى حالة عدم تحقيق النسبة بالبديل السابق فإنه يتم تخصيص مساحة (٥٪) من إجمالي المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى فقط وهى (٣٠٪) وذلك لاستيعاب تلك الخدمات كوحداث (إدارية - تجارية - اجتماعية - مهنية) لخدمة قاطنى المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة . يتم توفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصرى للوحدات الخدمية .

مفوضاً عن الجمعية

(إضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة + « ٢٥٪ » غرف سطح «خدمات للمبنى») من المسطح المسموح به بالدور الأرضى ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة 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 ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للإسكان والبناء لأعضاء مجلس الدولة على نفقتها الخاصة 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

مفوضاً عن الجمعية

(إمضاء)

