

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٣١ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٢/٦/٢٠١٥

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (١ ، ٢)

بمساحة ٤٢,٨٧ فدان

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان

بمنطقة الامتداد (٢٥٠ فدان) بمدينة ١٥ مايو

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 ٨ - ٢٠٠٠ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٦ - ٢٠٠٠ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ١٤ - ٢٠٠٠ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٩ - ٢٠٠٠ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى أمرى الإسناد رقمى (١٣٩ ، ١٤٠) بتاريخ ١٣/٣/١٤ - ٢٠٠٠ بإسناد بيع

قطعتى الأرض رقم (١) بمساحة ١٨,٨٢ فدان ، ورقم (٢) بمساحة ٢٠ فداناً إلى الجمعية

التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان لإقامة نشاط عمرانى

متكامل (عمارات) بمنطقة الامتداد ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو ؛

وعلى محضرى الاستلام بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ المتضمنين استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان لقطعتى الأرض رقم (١) بمساحة ١٨٦٦, ٢٠ فدان ، أى ما يعادل ٨٠, ٨٤٧٨٣ م^٢ ، ورقم (٢) بمساحة ٢٢, ٦٧٨ فدان ، أى ما يعادل ٨٣, ٩٥٢٤٩ م^٢ ؛

وعلى عقدى البيع الابتدائين المبرمين بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان المشهرة برقم ١٢٣ لسنة ١٩٨٢ المتضمنين بيع قطعتى الأرض رقمى (١ ، ٢) بمنطقة الامتداد ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو إلى الجمعية بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢١٤٨٢) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٥ والمتضمن عدم ممانعة القطاع من الناحية العقارية على استصدار قرار وزارى واحد لكلتا القطعتين المخصصتين للجمعية مع الالتزام بالمدة المقررة بالعقد لإثبات الجدية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٦) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢ المتضمن صدور قرار من اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٥) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٥ بالموافقة على ضم قطعتى الأرض رقمى (١ ، ٢) بمنطقة ٢٥٠ فدان والصادر لهما أمرا الإسناد رقما (١٣٩ ، ١٤٠) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ ، وفى ضوء موافقة الشئون العقارية والتجارية بكتابهم رقم (٢١٤٨٢) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٥ ، ويتم تعامل القطعتين كقطعة أرض واحدة من حيث الاشتراطات البنائية ؛

وعلى كتاب التخطيط والمشروعات رقم (٣٣١٦٤) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٢ لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة بملحق عقد البيع الابتدائى للقطعتين بعد الضم ، وذلك بناءً على موافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات عاليه وذلك لإمكان استكمال إجراءات السير فى استصدار قرار وزارى واحد لمشروع الجمعية عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٢٨) بتاريخ ٢٠١٥/١/٦ والمتضمن أنه فى حالة ما لم يترتب على ضم القطعتين أى تعديل فى التزامات وواجبات الطرفين محل التعاقد (الجمعية والهيئة) فيتم الالتزام بما ورد بالعقدين سالفى الذكر ؛

وعلى ما يفيد قيام الجمعية بسداد المصاريف الإدارية المقررة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٤ نظير اعتماد المخطط العام المقدم ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ١٥ مايو رقم (٩٣٨) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٨ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لمشروع الجمعية بعد المراجعة والتوقيع عليها من قبل جهاز المدينة ، وكذا الموقف المالى والعقارى النهائى للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية والمعتمد بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٠ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١٧٢٧٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٨ والذى يفيد بأن الجمعية قد تقدمت بمستندات الدراسة الاقتصادية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ومن بينها صورة من ميزانيات الأعوام المالية للجمعية (٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١٣) معتمدة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وصورة من الخطاب المتضمن تسليم ميزانية عام ٢٠١٤ للمراجعة ؛

وعلى النماذج والتعهدات اللازمة المقدمة من الجمعية والموقعة والمختومة وهى (تعهد منطقة الخدمات - نموذج تفويض للتوقيع على الشروط المرفقة - نموذج تفويض للمراجعة الفنية) ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ١٥ مايو بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعتى الأرض رقمى (١ ، ٢) المخصصة للجمعية بمساحة ٤٢,٨٧ فدان بمنطقة الامتداد ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٠ بشأن الموافقة على الاشتراطات البنائية والرسومات من الناحية الفنية وطلب استصدار القرار المعروض :

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (١ ، ٢) بمساحة ٤٢,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٦٣,٦٣/١٨٠٠٠م^٢ (فقط مائة وثمانون ألفاً واثنان وثلاثون متراً مربعاً و٦٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الامتداد ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقدين المبرمين بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع 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 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 .

مادة ٥ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها 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 الأولى من القرار والواردة بالبند (٤) من العقدين المؤرخين ٢٠١٤/٧/٣ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - يُنشر هنا 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

مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى والتقسيم

لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان بقطعة الأرض رقمى (١ ، ٢)

المخصصتين للجمعية بمساحة ٤٢,٨٧ فدان بمنطقة الامتداد ٢٥٠ فدان

بغرض إقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ١٥ مايو

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٢,٨٧ فدان ،

أى ما يعادل ٣٣,٦٣ م^٢١٨٠٠٠٠٠ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٠,١٦ م^٢٩٠٠٠٠٠٠ ، بما يعادل ٢١,٤٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٣,٣٣ م^٢١٧٥٤٩,٣٣ ، بما يعادل ٤,١٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٩,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٩٠,٩٣ م^٢١٢٢٩٣,٩٠ ،

بما يعادل ٢,٩٣ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٤٠,٤٠ م^٢٣٩٦٨٢,٤٠ ،

بما يعادل ٩,٤٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٨٠,٨٠ م^٢٢٠٤٩١,٨٠ ، بما يعادل ٤,٨٨ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٠,١٦,٩٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٢١,٤٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات بالتماذج	إجمالي عدد الوحدات بالتمودج	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبنية بالأدوار الأرضية (F.P.) م ^٢	المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P.) م ^٢	تكرار التمودج	التماذج
عمارة (وحدات دوبلكس)	٦	٢	بليزوم	٢٦٠	١٢٠	٣	تمودج رقم (١)
عمارة (وحدات دوبلكس)	٦٠	٤	بليزوم + أرضى	٢٦٠٠	٢٤٠	١٥	تمودج رقم (٢)
عمارة (وحدات دوبلكس)	١٥٦	٦	٣ أدوار متكررة	٩٢٦٠	٣٦٠	٢٦	تمودج رقم (٣)
عمارة (وحدات دوبلكس)	٢٨٤	٨		٢٣٠٤٠	٤٨٠	٤٨	تمودج رقم (٤)
عمارة سكنية	٢٨٨	٢٢		٨٦٤٨,١	٩٦٠,٩	٩	تمودج رقم (٥)
-	٨٩٤	الإجمالي		٤٥٠٠٨,١		الإجمالي	

تبلغ الكثافة السكانية للمشروع (٩٠) شخصاً/فدان .

الاشتراطات البنائية العامة :

أولاً - مساحة الإسكان :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٠,١٦,٩٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٢١,٤٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢ - النسبة البنائية للعمارات (F. P.) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي المسطح

المخصص للإسكان ، (٢٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣ - الردود :

- يتم ترك مسافة ٦م بين العمارات وحد الجار .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .
 المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حالة وجود فتحات وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦م .
 ٤ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .
 ٥ - يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات .
 ٦ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالمباني السكنية ؛ بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
 ٧ - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد/فدان .
 ٨ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - مساحة الخدمات :

- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٣ , ١٧٥٤٩م^٢ ، بما يعادل ١٨ , ٤ فدان ، وتمثل نسبة (٧٥ , ٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

الاشتراطات البنائية			المساحة (م ^٢)	النشاط	المنطقة
الارتفاع	الردود	النسبة البنائية			
بدروم + أرضى + دورين	٦م من جميع الجهات	%٣٠	٨٤٣١,٧٤	تجارى	(١)
بدروم + أرضى + دورين		%٣٠	٣٤١٤,٦٤	تعليمى	(٢)
بدروم + أرضى		%١٠	٤٤٧١,٢٧	ترفيهى	(٣)
أرضى ويسمح بعمل ميزانين بنسبة (٣٠٪) من مساحة الدور الأرضى		%٣٠	١٢٣١,٦٨	مسجد	(٤)
-	-	-	١٧٥٤٩,٣٣	-	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تلتزم الجمعية بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استعمالها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع .

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

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين/٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم وسطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بعمل بديوم ويستغل فى الأنشطة المصرح بها فقط ودون أدنى مسئولية على جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البديوم .
- ٣ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها فى ٢٤/٩/٢٠١٣ وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٤ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .
- ٨ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة أسمنت بورتلاند حلوان على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 .

٩ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - 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 .

١٢ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .

١٤ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن سيارة/وحدة سكنية ، وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات .

١٦ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

(إمضاء)

(إمضاء)

