

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٧٨٤ لسنة ٢٠١٤.

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢)

بمساحة ٣,١ فدان ، أي ما يعادل ١٦,١٦ م٢

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس

لإقامة مشروع سكنى لأعضاء الجمعية متكمال التخطيط والتقسيم

بمدينة القاهرة الجديدة

## وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة :

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة :

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٨٠٠٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ المرفق به التخطيط التفصيلي للموقع المقترحة للجمعيات التي تم الموافقة على تخصيص أراضٍ لها بمدينة القاهرة الجديدة ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء بمساحة ٣،١ فدان :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ بشأن ضوابط التعامل مع قطع الأراضي المخصصة للجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة : وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء المسجلة برقم ٧١١ لسنة ١٩٩٢ لإقامة مشروع سكنى متكملاً للتخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٣،١ فدان ، بما يعادل ١٦،١٦ م٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٤/١٨ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ١٦،١٦ م٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى كتاب الجمعية الوارد بتاريخ ٢٠١٣/٦/٦ المتضمن سداد الجمعية مبلغ ١٠١٨٥ جنيهاً قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزاري ، المرفق به الشيك رقم (١٩٣٣١١) على المصرف المتحد بالمبلغ :

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣٠ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمني المقدم من الجمعية سالفة البيان :

وعلى كتاب السيد المهندس المفوض من الجمعية والوارد برقم (١٤٥١٧) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٢ والمرفق به المخطط العام النهائي وصورة محضر اجتماع الجمعية العمومية الطارئة للجمعية ، وتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة التسعير بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛ وعلى موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القاهرة الجديدة من الناحية الفنية بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء لإقامة مشروع سكني متكملاً للتخطيط والت分区 على قطعة الأرض رقم (١٢) المخصصة للجمعية بمساحة ١٣ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ والقرار الوزاري رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة المنتهية بالكتاب رقم (٤٧٩٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ بال موقف المالي والعقارات للأرض ؛

وعلى كتابى السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية المنتهية بالكتاب رقم (٩٤٤١) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٥ المتضمن موافقة القطاع المالي على المستندات الاقتصادية والمالية المقدمة من الجمعية والتنبيه بالسير في إجراءات استصدار القرار الوزاري الخاص باعتماد التخطيط والت分区 لمشروع الجمعية في ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد برقم (٤٨٨١١) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤ الخاص بقيد الارتفاع لمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛ وعلى كتاب الجهاز المؤرخ ٢٠١٤/١١/٨ برسم الجمعية بأنه تم سداد إجمالي ثمن الأرض ؛

وعلى توقيع كافة الجهات المعنية بالهيئة على الجدول الخاص بالقرار الوزاري للجمعية ؛ وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٣,١ فدان ، أي ما يعادل ١٦,١٦٩٩٥م<sup>٢</sup> (فقط اثنا عشر ألفاً وتسعمائة وخمسة وتسعون متراً مربعاً و٦٠/١٦ من المتر المربع لا غير) المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء لإقامة مشروع سكني متكملاً التخطيط والتقسيم بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط الخاصة بالمشروع والعقد المحرر بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ بين الهيئة والجمعية والتعهد المقدم من الجمعية والتي تعتبر في مجموعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة التسعير بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشتمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزاري واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تقوم الجمعية بتقديم برنامج زمني تفصيلي لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦ -** تلتزم الجمعية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام 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 ٢٠١٢/٥/٢٠ وبعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٨ -** ينشر هذا القرار في الواقع المصري ، ويُعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري**

**الصادر باعتماد مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان**

**للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء**

**الكافن بقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٣,١ فدان**

**بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس**

**بمدينة القاهرة الجديدة**

**مساحة المشروع :**

**إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦٩٩٥م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل**

**٣,١٠ فدان .**

**مكونات المشروع :**

**١ - الأراضي المخصصة للإسكان (F.P.) بمساحة ٥٨,٥٨م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨٧,٠ فدان ،**  
وتحتل نسبة (٢٧,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**٢ - الأراضي المخصصة للخدمات (F.P.) بمساحة ٨٢,١٩٨م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل ٤٧,٠ فدان ،**  
وتحتل نسبة (١,٥٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**٣ - الأراضي المخصصة لمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٤٠,٦٩٩م<sup>٢</sup> ،**  
أي ما يعادل ٦٦٣,١ فدان ، وتحتل نسبة (٥٣,٨٦٪) من إجمالي مساحة  
أرض المشروع .

**٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٣٦,٢١٤م<sup>٢</sup> ،**  
أي ما يعادل ٥٢,٠ فدان ، وتحتل نسبة (١٦,٦٦٪) من إجمالي مساحة  
أرض المشروع .

## الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (F. P.) ٥٨,٣٦٣٢ م<sup>٢</sup> ،  
بما يعادل ٨٧ فدان ، وتمثل نسبة (٩٥٪) من إجمالي مساحة الأرض  
طبقاً للجدول التالي :

إجمالي عدد الوحدات بالنماذج	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F. P.)	الارتفاع	عدد الوحدات السكنية بالنماذج (F. P.)	مساحة السكنى بالنماذج (F. P.)	عدد الوحدات بالدور			نماذج تكرار النماذج
					تجاري	سكنى	غير متكرر	
٤٦	١٩٩٦,٩٦ م <sup>٢</sup>	أرضي + أدوار متكررة	٢٤	٢٩٩,٢٤ م <sup>٢</sup>	-	*	أرض	١
					-	*	متكرر	
٢٢	٢٩٩,٢٤ م <sup>٢</sup>	أرضي (مواقف سلحفبية + سكنى) + أدوار متكررة	٢٢	٢٩٩,٢٤ م <sup>٢</sup>	-	٢	أرض	٢
					-	*	متكرر	
١٢	٢٦٢,٧٢ م <sup>٢</sup>	أرضي + أدوار متكررة	١٢	٢٦٢,٧٢ م <sup>٢</sup>	-	٢	أرض	٢
					-	٢	متكرر	
٢٢	٢٧٤,٤٢ م <sup>٢</sup>	أرضي (تجاري + سكنى) + أدوار متكررة	٢٢	٢٧٤,٤٢ م <sup>٢</sup>	١	٢	أرض	٣
					-	*	متكرر	
٢٠	٢٩٩,٢٤ م <sup>٢</sup>	أرضي + أدوار متكررة	٢٠	٢٩٩,٢٤ م <sup>٢</sup>	-	-	أرض	٠
					-	*	متكرر	
١٧٣	٣٦٢٢,٥٨ م <sup>٢</sup>	-	-	-				٤
الإجمالي								

النماذج رقم (٤) يحتوى على خدمات تجارية بسطح ١٢٤,٨٢ م<sup>٢</sup> تم خصمها من مسطح النماذج وتم إضافتها لسطح الخدمات .

## الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - النسبة البنائية (F. P.) : لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة أرض المشروع .

## ٢ - الردود :

يتم ترك مسافة ٦ م بين العمارتَان وحد المجار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف الخارجي حتى حد المبني .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بعد عرض الرصيف الداخلي حتى حد المبني .

المسافة بين العمارتَان لا تقل عن ٠١ م في حالة وجود فتحات وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦ م .

٣ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

٤ - البدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات .

٥ - يسمح بعمل مراافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي ؛ بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .

٦ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/فدان .

٧ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠ م٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحواجز) .

٨ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائي لكل عمارة سكنية .

٩ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

## مساحة الخدمات :

تبليغ مساحة الخدمات (F. P.) (١٩٨,٨٢ م٢ ، بما يعادل ٤٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٥٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

الاشتراطات البنائية			المساحة البنية م٢	المساحة م٢	نوع الخدمة	المنطقة
الردود	ارتفاع	نسبة بنائية٪				
	وحدة بالدور الأرضي نموذج (٤)		١٢٤,٨٢ م٢	-	تجاري	-
١٠,٧٥ م٢ من جمِيع الاتجاهات كحد أدنى دوريَن	أرضى + ٦ م	١٤,٧٥٪	٧٤,٠٠ م٢	٥٠١,٨٢	تجاري	(١)
الإجمالي			١٩٨,٨٢ م٢			

### **الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

يراعى أن تكون الخدمات خدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدام من الطريق الخارجى وفى حالة التخدام من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم تخصيص قطع أراضٍ بنسبة (٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع وبحيث لا تزيد النسبة البنائية (للسكان + الخدمات) عن (٣٠٪) .

في 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 كوحدات (إدارية - تجارية - اجتماعية - مهنية ....) لخدمة قاطنى 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 السيارات طبقاً للكود المصرى .

**المفوض عن الجمعية**

**معتز السيد محمد**

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى السكني (بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة) ، بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - مراقب الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والمخازن والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصحح بها على ألا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي ورئي وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقدرات المطلوبة من : (مياه - صرف صحي - 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 الري 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 لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية المعتمدة 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 في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع فيما لا يتتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بـهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمني المعتمد 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 المصري .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتهته التنفيذية .
- ( طرف أول )
- المفوض عن الجمعية ( إمضاء )
- معتز السيد محمد



