

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٧٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٥/٥/٢٠١٦

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٤)

بمنطقة إسكان الجمعيات - قطاع الأندلس - مدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٦,٣٣ فدان

والمخصصة للجمعية التعاونية لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرهم

لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية

الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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 خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٨٠٠٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ بشأن موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضٍ للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بمدينة القاهرة الجديدة ، ومنها قطعة الأرض رقم (٦٤) بمساحة ٦,٣٣ فدان للجمعية التعاونية لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرههم بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرههم لبيع قطعة الأرض رقم (٦٤) بمنطقة إسكان الجمعيات بمساحة ٦,٣٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٦٥٩١,٤١ م^٢ قابلة للعجز وغير قابلة للزيادة طبقاً لكارت الوصف الصادر من جهاز المدينة ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض رقم (٦٤) بمنطقة إسكان الجمعيات المحرر بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ بمساحة فعلية مقيسة من محاور الطرق ٢٢٦٥٩١,٤١ م^٢ ؛ وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦ ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٧٢٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١ والمتضمن الموقف المالى والعقارى ومقاده أنه لا توجد على الجمعية أية مستحقات مالية حتى تاريخه ؛ وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١٢٥٦٢) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣ مرفقاً به صورة من قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٠) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٨ بتطبيق قرار مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بأن تكون مدة التنفيذ اعتباراً من تاريخ توفير مصدر مياه وطريق مهد للوصول للموقع وليس من التاريخ المحدد بالعقد وبالشروط الواردة به بشرط الالتزام بسداد الأقساط والفوائد فى مواعيد استحقاقها ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١٩٨١٤) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٠ متضمناً أن الجمعية قد استكملت تقديم المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع عليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية والمعتمد بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٨ ؛
وعلى كتاب جهاز المدينة الوارد بالفاكس بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٨ متضمناً الموقف المالى والعقارى وموقف المرافق للمشروع عليه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية بالهيئة ؛
وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة المؤرخ فى ٢٠١٦/٥/١٨ والمتضمن الموقف المالى والعقارى والمرافق والمشار فيه إلى أنه لم يتم ضخ المياه لشبكة المياه لعدم الانتهاء من محطة التنقية الجديدة بالامتداد الجارى تنفيذها بموجب عقد الإنابة تحت إشراف الجهاز التنفيذى لمياه الشرب والصرف الصحى ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرههم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٦٤) بمساحة ٦,٣٣ فدان 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 ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٩ المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٤) بمساحة ٦,٣٣ فدان ، بما يعادل ٤١,٤١ م^٢ (فقط ستة وعشرون ألفاً وخمسمائة وواحد وتسعون متراً مربعاً و٤١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة والمبينة للجمعية التعاونية لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرهم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٣ والتعهدات الموقعة من الممثل القانونى للجمعية والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضائها على رقم القرار ومدة تنفيذه ، 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 وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ توصيل مصدر مياه وطريق ممهد لقطعة الأرض .

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 بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع الجمعية التعاونية لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرهم

بقطعة الأرض رقم (٦٤) بمساحة ٢٦٥٩١,٤١ م^٢ ، أى ما يعادل ٦,٣٣ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بغرض إقامة مشروع سكنى متكامل

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٣٣ فدان ،
أى ما يعادل ٢٦٥٩١,٤١ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F. P) ١,٨ فدان ،
أى ما يعادل ٢٧٥٧٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٨,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات (F. P) ٠,١٠ فدان ،
أى ما يعادل ٢٣٩٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣,٢٦ فدان ،
أى ما يعادل ١٣٦٩٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات ٠,٥٩ فدان ،
أى ما يعادل ٢٢٤٨٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٠,٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣٣ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٩,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F. P) بالمشروع ١,٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٧٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٨,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	المساحة م ^٢ (F. P)	عدد الوحدات فى الدور		عدد الوحدات بالمودج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المساحة م ^٢ (F. P)	الارتفاع	ملاحظات
			أرضى	متكرر					
أ	٢	٢١٠٦٣,٢ م ^٢	٨	٨	٨	١٤٤	٢١٨٩,٦	بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار	
ب	٢	١٥٩٤,٨ م ^٢	١٢	١٢	٧٢	١٤٤	٢١٨٩,٦	بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار	
ج	١	١٥٩٤,٨ م ^٢	٤	١٢	٦٤	٦٤	١٥٩٤,٨	بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار	ثم استقلال عدد (٤) وحدات خدمات بإجمالى مساحة ٢٣٩٩ م ^٢ وباقى المساحة بالدور الأرضى انتشار سيارات وعدد (٤) وحدات (سكنى)
الإجمالى	٦					٣٥٢	٧٩٧٤		

الاشتراطات البنائية العامة :

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - الردود :

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .

المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ أمتار .

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 .

- ٢ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .
- ٣ - البدروم يستعمل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- ٤ - يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبنى على مساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٥ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً / فدان .
- ٦ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .
- ٧ - يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- ٨ - الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات (F. P) ١٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٩٩م^٢ ، وتمثل نسبة (٥ ، ١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

رقم النموذج	الوحدة	مساحة الوحدة	النشاط
جزء من الدور الأرضى من النموذج (ج) بإجمالى مساحة ٢٣٩٩م ^٢	١	١٢٠	تجارى
	٢	١٢٠	
	٣	٧٥	
	٤	٨٤	إدارى
الإجمالى		٢٣٩٩م ^٢	

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة خدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض عن الجمعية التعاونية

لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسره

م/ كريم قطب رضوان

الاشتراطات العامة

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٢٤٠ شخصاً / فدان .
- ٤ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- 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 - **غرف السطح :** هى الملحقات التى بُنيت 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 ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٨ - تتولى الجمعية التعاونية لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرهم على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 المعتمد من الهيئة .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .

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

طرف أول

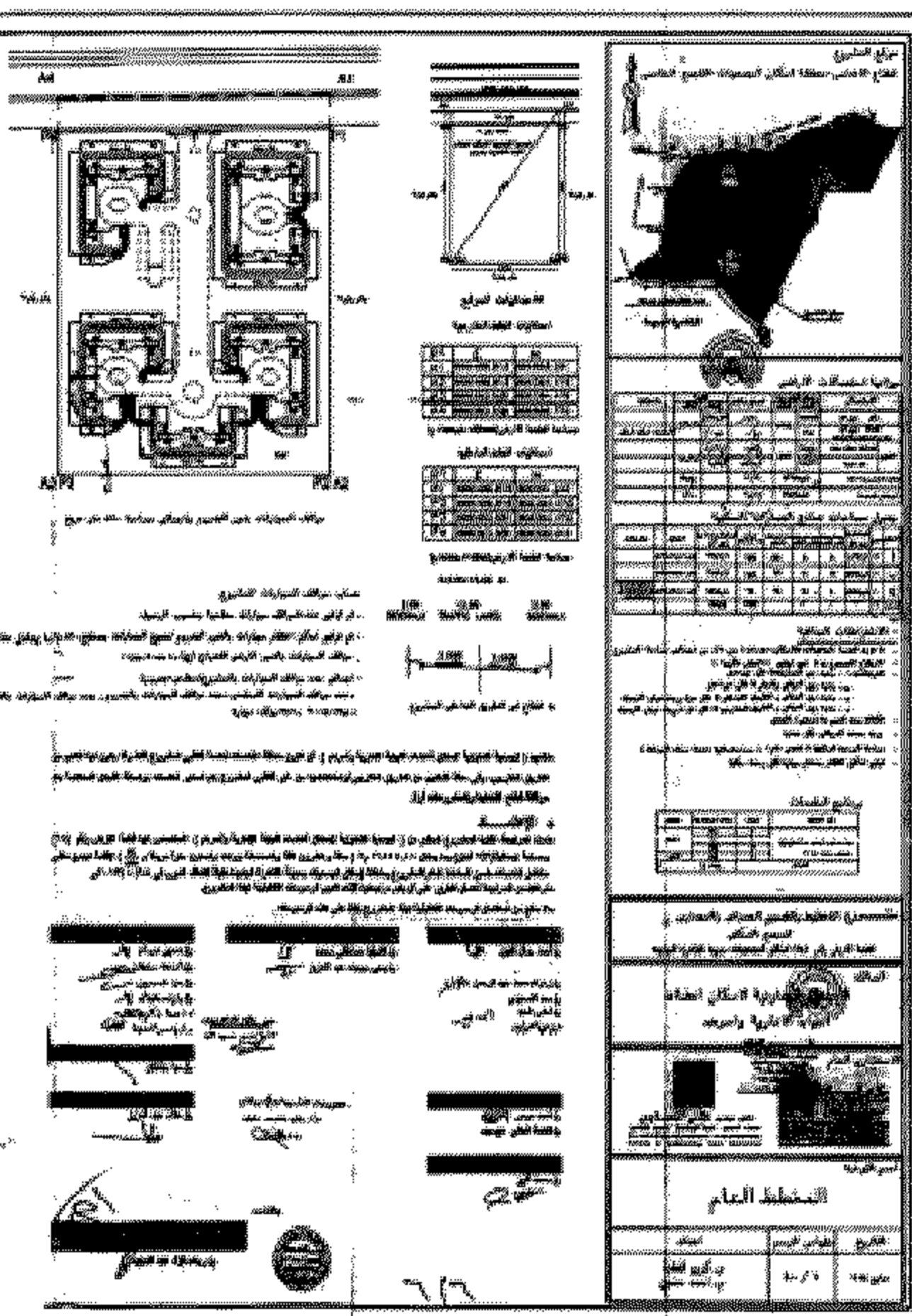
طرف ثانٍ

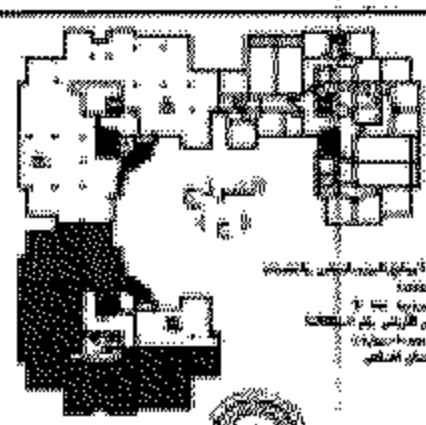
(إمضاء)

مفوض عن الجمعية التعاونية

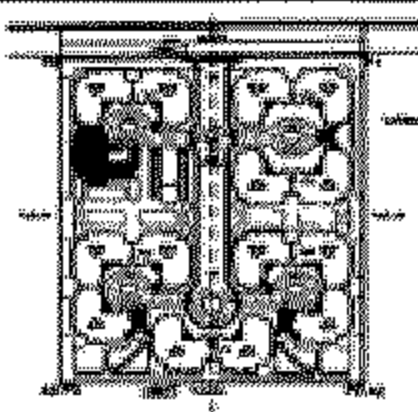
لإسكان أعضاء النيابة الإدارية وأسرهـم

م/ كريم قطب رضوان





١٠: مقطع أفقي للمبنى في مستوى الطابق الأرضي، يظهر فيه:
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الشمالية الغربية.
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الجنوبية الشرقية.
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الغربية.
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الشرقية.



١١: مقطع عمودي للمبنى في مستوى الطابق الأرضي، يظهر فيه:
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الشمالية الغربية.
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الجنوبية الشرقية.
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الغربية.
موقع الدخول الرئيسي للمبنى من الجهة الشرقية.

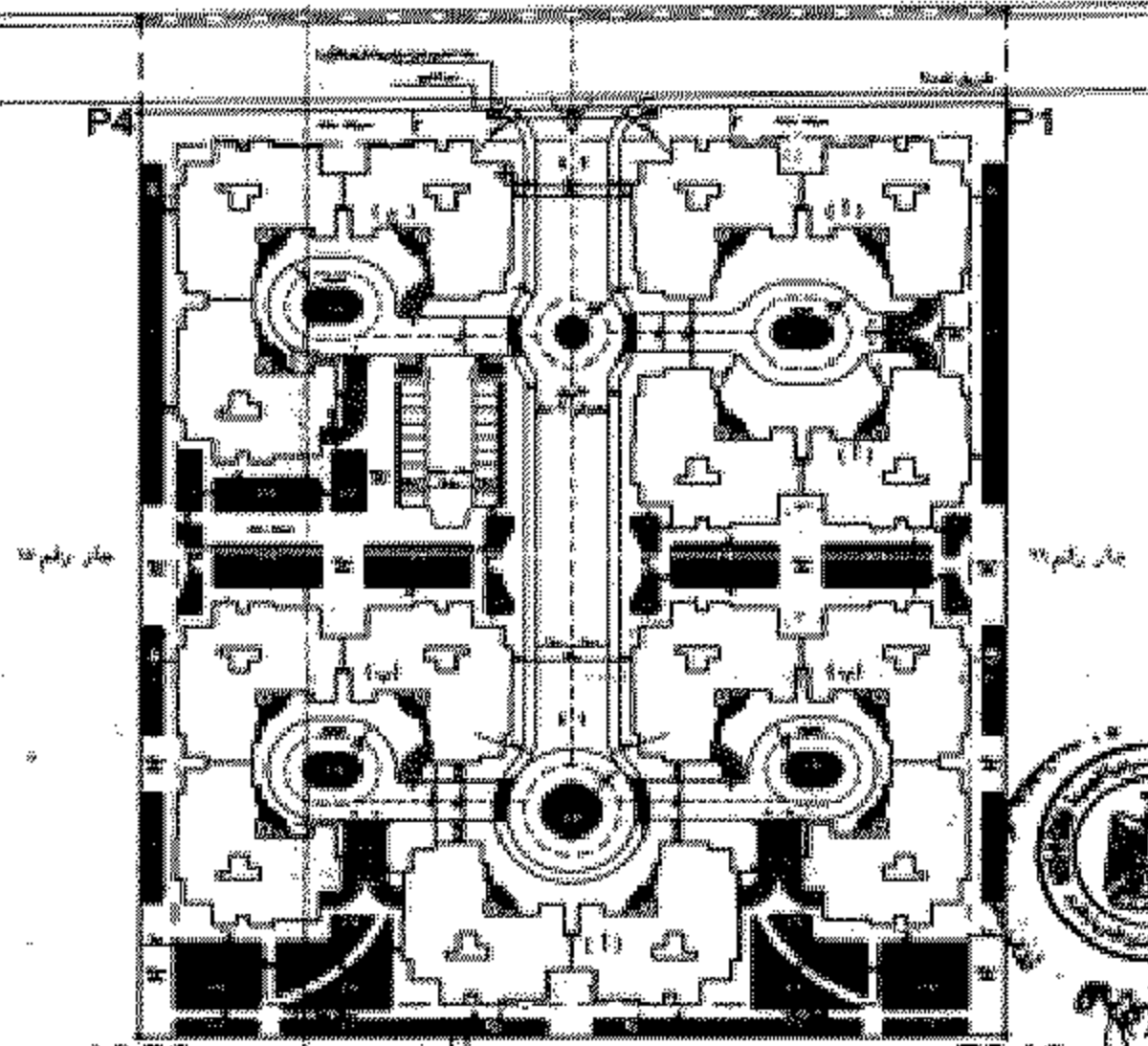
A4

شارع بنها - بنها - ٧٦

A1

P4

P1



جدار خارجي

جدار خارجي

A3 P3

جدار خارجي

P2 A2

الوقائع العامة - ١٠



Handwritten signature and date: ١٠/١٠/٢٠١٦