

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧

بشأن اعتماد المخطط التفصيلى المعدل لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٢٠٣,٠٣ م٢

السابق اعتماد تقسيمها بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٢

واعتماد مخططها العام بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤

والمخصصة لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى بمدينة الخمائل

(المملوكة لجهاز مشروعات وزارة الداخلية)

والواقعة على حد الكردون الشرقى لمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولاتحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم (٣٩٧) بتاريخ ١٩٩١/٩/٢٢ بتخصيص أرض مدينة الخمائل من أراضى مدينة ٦ أكتوبر لوزارة الداخلية ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٢٦ بين كلٍّ من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) ، وصندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) (طرف ثانٍ) وذلك فيما يخص تصميم وإنشاء وتنفيذ خطوط لتغذية المياه لمدينة الخمائل وذلك رغبةً من الجهاز التنفيذى لمشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) فى توصيل المياه المرشحة إلى مشروع مدينة الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر ، على أن يتحمل الصندوق (الطرف الثانى) كافة الأعباء المالية طبقاً للقواعد المنظمة ، وذلك طبقاً لما ورد بتمهيد الاتفاق المنوه عنه ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية بالهيئة رقم (١٢٧٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٢ موجهًا لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى ومرسلاً صورته لجهاز مدينة ٦ أكتوبر متضمنًا موافقة السلطة المختصة على اعتماد التقسيم المقدم من الجمعية لكامل مساحة قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٣٦٧٨٤١٧ م^٢ بمدينة الخمائل وذلك لتقسيمها إلى ١٥ (خمس عشرة) قطعة أرض وكما هو موضح باللوحة المرفقة ، وذلك ضمن مخطط مدينة الخمائل (المملوكة لجهاز مشروعات وزارة الداخلية) ؛

وعلى اعتماد المخطط العام المعدل لقطعة الأرض المخصصة لمدينة الخمائل الواقعة على حد الكردون الشرقى لمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ١٢٣٨,٧ فدان الصادر برقم (٥٩٧٢) بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة جمعية الكناريا للإسكان التعاونى رقم (١٣٥٢٩) المؤرخ ٢٠١٤/٢/١٢ والموجه لرئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر والمتضمن إلغاء قرار تخصيص أرض المشروع لبعض أعضاء الجمعية وسحب كامل المساحة من يد المنتفعين به ووضعها تحت حيازة الجمعية بناءً على قرار لجنة التنسيق بالاتحاد التعاونى للإسكان المركزى ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالهيئة بالجلسة رقم (٣) لشهر نوفمبر لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٤ - محضر رقم (١٩) - بالموافقة على الطلب المقدم من السيد اللواء المدير التنفيذى لصندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية لتعميم الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات المطبقة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لجميع مراحل مشروع الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر أسوة بما اتبع بالمخطط العام المعتمد للمرحلة الثالثة (ب) بذات المشروع ، مع استثناء منطقة الخدمات المركزية الغربية بارتفاع (أرضى + دور) فقط للمباني الخدمية بالمشاريع الاستثمارية طبقاً للمخطط العام المعد لكامل المشروع فى ٢٥/٢/٢٠١٠ ، وذلك طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة لهيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين الهيئة والصندوق وذلك بما لا يتعدى مقننات المياه المصرح بها للمشروع طبقاً للبروتوكول الموقع فى ٢٦/٧/٢٠٠٧ بين الهيئة والصندوق (المنوه عنه بعاليه) ، وفى حالة تأثير زيادة الدور الإضافى للخدمات على معدلات استهلاك المياه يتم العرض على اللجنة المختصة للمرافق لدراسة الأعباء المترتبة نتيجة زيادة الدور ؛

وعلى الطلب المقدم من المكتب الاستشارى - مكتب كونسبت للعمارة والتخطيط (د. م/ حسن الزملى) مفوضاً عن جمعية الكناريا للإسكان التعاونى (مختومة بخاتم الاستشارى والجمعية) الوارد برقم (٤٦٢٥٣) بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٦ وذلك للموافقة على الآتى :

أولاً - إضافة نشاط تجارى باشتراطات بنائية خاصة فى ضوء النسب المسموح بها لمناطق الخدمات بالمشروع وذلك لاستغلال فروق المناسيب بالموقع وذلك نظراً للتباين الشديد فى منسوب الأرض الطبيعية وطبقاً للموضح تفصيلاً بطلب سيادته ، والمرفق به لوحة مبيناً عليها المناسيب بالموقع (مختومة بخاتم الاستشارى والجمعية وعلى مسئولية الاستشارى) طبقاً للتالى :

نوع النشاط المطلوب : محلات تجارية متصلة ، على أن يتم تطبيق قاعدة الحجم طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية المطلوبة للنشاط التجارى بما يحقق استغلال فروق المناسيب بالموقع	الاشتراطات البنائية للخدمات التجارية طبقاً للقواعد المتبعة بالهيئة
النسبة البنائية - لا تزيد عن (٥٥%)	النسبة البنائية - (٣٠%)
الارتفاع - أرضى كامل و(٧٥%) من مساحة الدور الأول فقط مع إلغاء الدور الثانى ، على أن يتم تقديم تعهد بعدم استغلال باقى مساحة الدور الأول فى أى أنشطة	الارتفاع - أرضى + دورين
الردود - مصمت أمامى ومن جانب واحد (فرق منسوب ، خلى ٦ م والجانب الأخرى ٤ م)	الردود - ٦ م من جميع الجهات
المسافة بين مناطق الخدمات والإسكان - يتم استغلال فرق المنسوب (الموضع باللوحة المرفقة) كفاصل بين مناطق الخدمات والإسكان دون الحاجة إلى وجود فاصل أو مسافة أفقية	المسافة بين مناطق الخدمات والإسكان - لا تقل عن ٦ م
معامل إشغال - (٥٥% × ١ دور أرضى) + (٦٠% × ٠,٧٥ دور أول) - ١ بحسب بروزات فى الأدوار المتكررة بحد أقصى (٥٠%) مغلق	معامل إشغال - (٣٠% × ١ دور أرضى) + (٣٥% × دورين متكررين) - ١ بحسب بروزات فى الأدوار المتكررة بحد أقصى (٥٠%) مغلق

على أن يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالهيئة لمناطق الخدمات عاليه داخل حدود قطعة الأرض وكذا موازٍ للطريق المواجه للقطعة .

ثانياً - الموافقة على طلب تعديل المخطط العام للمشروع طبقاً للوحة المرفقة فى ضوء اشتراطات مناطق الخدمات التجارية المطلوبة والموضحة بعاليه (حال الموافقة) ، والاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق الإسكان ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى / مكتب كونسبت للعمارة والتخطيط (د . م / حسن الزملى) مفوضاً عن جمعية الكناريا للإسكان التعاونى (مختوماً بخاتم الاستشارى والجمعية) الوارد برقم (٤٦٩٦٠) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ إلحاقاً إلى كتابه السابق والمتضمن أن مساحة المشروع تبلغ ٣٠٠٠ م^٢ م^٢ ٤٥٣٥٣ م^٢ مقيسة من محاور الطرق المحيطة وأنها المساحة التى تم إعداد ميزانية استعمالات الأراضي لكامل المشروع على أساسها بالمخطط التفصيلى المعدل المطلوب اعتماده ، وذلك تأسيساً بالقواعد المتبعة بالهيئة فيما يخص احتساب مساحات المشروعات العمرانية المختلفة ذات المساحة الأكبر من ٥ أفدنة وأن يتم احتسابها من محاور الطرق المحيطة وطبقاً للموضح بكتاب سيادتهم ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (١٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٨ مرفقاً به لوحات المخطط التفصيلى للمشروع عاليه بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٣

نظير تعديل المخطط التفصيلى للمشروع عاليه وذلك بموجب شيك بنكى رقم (١٦٠٠٢١١٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٧ على بنك التعمير والإسكان باسم «هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة» ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٧٠١٨) بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٣ بذات الخصوص والمرفق به تقرير المعاينة بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٢ والخاص بقطعة الأرض محل الاعتماد والذي يوضح الموقف التنفيذى الحالى والمتضمن أن كافة أراضى منطقة التعديل فضاء فيما عدا قطع الأراضى التالية :

قطعة رقم (١٢) عبارة عن فيلا أرضى + أول + سور وتشطيب الواجهة .

قطعة رقم (١٣) عبارة عن قواعد خرسانية .

قطعة رقم (١٤) عبارة عن فيلا أرضى + أول + سور وتشطيب الواجهة .

قطعة رقم (١٥) عبارة عن فيلا أرضى + أول + سور وتشطيب الواجهة .

والمرفق به عدد (٤) رخص بناء ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة والمشرفة على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩١٢٧)

المؤرخ فى ٢٠١٦/٧/١٧ بشأن الرد على ما ورد بكتاب السيد المستشار القانونى للهيئة

رقم (٢٦٦٠٧) المؤرخ فى ٢٠١٦/٦/٢٣ من ملاحظات ؛

وعلى موافقتنا على المذكرة المعروضة علينا من السيدة المهندسة المشرف على قطاع

التخطيط والمشروعات المؤرخة فى ٢٠١٦/٧/١٧ ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلى المعدل لمساحة ٨, ١٠ فدان ، بما يعادل مساحة ٠,٣ ٤٥٣٥٣م^٢ لقطعة الأرض رقم (١٣) المخصصة لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى والتي هى جزء من مخطط عام لكامل مساحة مدينة الخمائل ، وذلك طبقاً للشروط الفنية والضوابط الواردة بمذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات المشار إليها بديباجة هذا القرار وكذا اللوحات المرفقة بها والتي هى جزء لا يتجزأ من هذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بسداد المستحقات المالية الناتجة عن زيادة مقننات المرافق عن المصرح بها طبقاً لعقد الاتفاق المؤرخ ٢٦/٧/٢٠٠٥ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) ، وصندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) (طرف ثانٍ) وذلك فيما يخص تصميم وإنشاء وتنفيذ خطوط لتغذية المياه لمدينة الخمائل وذلك نظير إضافة النشاط التجارى وإعادة تقسيم عدد (١٠) قطع أراضى فيلات سكنية بارتفاع (أرضى + أول) وتحويلها إلى عدد (٢٠) قطعة أرض عمارات بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالمرافق بالهيئة ، وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار ملغياً وكان لم يكن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية الواردة بالمذكرة المعروضة علينا المنوه عنها بعاليه كحد أقصى بشرط عدم تجاوز الارتفاع المسموح به من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة الرابعة من القرار وذلك طبقاً للشروط الفنية والضوابط الواردة بذاكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات المشار إليها بديباجة هذا القرار .

مادة ٦ - تعتبر الشروط الفنية والضوابط الواردة بذاكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات المشار إليها بديباجة هذا القرار وكذا لوحات المخطط التفصيلى المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذا القرار .

مادة ٧ - يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار بجريدة الوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

