

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٨,٧ فدان
بالمنطقة المحصورة بين إسكان الشباب ٢م٧٠ شمالاً ومنطقة التعاونيات جنوباً
(منطقة التبة) بمدينة الشروق

والمخصصة لجمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان

لضباط العاملين بأكاديمية الشرطة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات 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 والمجمعات

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

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٤١٥) بتاريخ ٣/٨/٢٠١٤ لبيع قطعة الأرض رقم (١)

بمساحة ١٨ فداناً بالمنطقة المحصورة بين إسكان الشباب ٢م٧٠ شمالاً ومنطقة التعاونيات

جنوباً (منطقة التبة) بمدينة الشروق لجمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان لضباط

العاملين بأكاديمية الشرطة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣ المتضمن تسليم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٩,٧٨٥٥٤م^٢ بالمنطقة المحصورة بين إسكان الشباب ٢م^{٧٠} شمالاً ومنطقة التعاونيات جنوباً (منطقة التبة) بمدينة الشروق لجمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان للضباط العاملين بأكاديمية الشرطة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية بتاريخ ٢٠١٥/٤/٦ لاعتماد المخطط العام للمشروع ؛ وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية بتاريخ ٢٠١٥/٥/٤ لتنفيذ المشروع بعد اعتماده والمرفق به تعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الصادر برقم (٦٥٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣١ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٢) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ المتضمن الموافقة على منح الجمعية مهلة ثلاثة شهور لاستكمال إجراءات التعاقد واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض مع الالتزام بباقى البنود الواردة بكراسة الشروط والشروط الواردة بقرار اللجنة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان للضباط العاملين بأكاديمية الشرطة لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٨,٧ فدان بالمنطقة المحصورة بين إسكان الشباب ٢م^{٧٠} شمالاً ومنطقة التعاونيات جنوباً (منطقة التبة) بمدينة الشروق ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٤٥٠٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ المتضمن أن الجمعية تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لمشروعها والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٨٥٧) بتاريخ ٢٠١٦/١/٦ لجهاز المدينة والمرفق به لوحة من المخطط المقدم من الجمعية لعمل المراجعة اللازمة وبيان مدى توافقه مع قطاعات الطرق الخارجية المحيطة بالمشروع وموافقاتنا بكارث وصف للمشروع ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية الخاصة بالمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٦ ؛

وعلى خطاب الجمعية الوارد برقم (٤٢٦١٩) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٧ والمرفق به عدد (٧) نسخ من المخطط العام النهائى للأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٢٠٤) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٨ لجهاز مدينة الشروق مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام المقدم من الجمعية للمراجعة والتوقيع عليها وكذا موافقاتنا بالموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة الشروق رقم (٢٧٤٠) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣ لقطاع التخطيط والمشروعات والمتضمن الموقف المالى والعقارى للمشروع ومرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى اعتماد البرنامج الزمنى للمشروع المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٣ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان للضباط العاملين بأكاديمية الشرطة لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٨,٧ فدان بالمنطقة المحصورة بين إسكان الشباب ٢٧٠ م شمالاً ومنطقة التعاونيات جنوباً (منطقة التبة) بمدينة الشروق وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٨,٧ فدان ، أى ما يعادل ١٩ , ٢٧٨٥٥٤م^٢ (فقط ثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة وأربعة وخمسون متراً مربعاً و١٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لجمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان للضباط العاملين بأكاديمية الشرطة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالمنطقة المحصورة بين إسكان الشباب ٢٧٠م^٢ شمالاً ومنطقة التعاونيات جنوباً (منطقة التبة) بمدينة الشروق ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة الجمعية لذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع بأكمله خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقًا للشروط المرفقة بالقرار والجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بسداد المستحقات المالية قبل استخراج تراخيص البناء ، وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان

للضباط العاملين بأكاديمية الشرطة بقطعة الأرض رقم (١)

بمساحة ١٨,٧٠ فدان بالمنطقة المحصورة بين إسكان الشباب الـ ٢م٧٠ شمالاً

ومنطقة التعاونيات جنوباً (منطقة التبة)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨,٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢٧٨٥٥٤,١٩ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٨٠,٣٧٨٤٠م^٢ ، بما يعادل ٩,٠١ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٨,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١١,٨٠٥٤,١١م^٢ ، بما يعادل ١,٩١ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٥,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة والفراغات ٣٦,٦١٧,٣٦م^٢ ،

بما يعادل ٢,٥٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩٢,١١٥٤١,٩٢م^٢ ، بما يعادل ٢,٧٥ فدان ،

وتمثل نسبة (١٤,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٠٥٠٠م^٢ ، بما يعادل ٢,٥ فدان ،

وتمثل نسبة (١٣,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٨٠,٠٣٧٨٤ م^٢ ، بما يعادل ٩,٠١ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٤٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية للعمارات التالية :

رقم النموذج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار العمارة بالموقع العام	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية للدور الأرضي (F. P) م ^٢	إجمالي مسطح مباني الدور الأرضي م ^٢
أ	بدروم + أرضي	٢١	٤ وحدات بالدور الأرضي	٢٢٦	٧٤٨,٤٦	١٥٧١٧,٦٦
ب	٣+ أدوار متكررة	٦	٤ وحدات بالدور المتكرر	٩٦	٥٢٢,٧٩	٢٢٠٢,٧٤
الإجمالي		٢٧		٤٢٢		١٨٩٢٠,٤٠

الاشتراطات البنائية :

- 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 .
- ٣ - الردود :
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م .
- ٤ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة) .
- ٥ - يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار للسيارات + مخازن غير تجارية .
- ٦ - يسمح بعمل غرف مرافق للخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي بالعمارات السكنية ؛ بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ شخص / فدان .
- ٨ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١١,٨٠٥٤ م^٢ ، بما يعادل ١,٩١ فدان ،
وقتل نسبة (٢٥,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المنطقة	المساحة بالمتر المربع
١	٢٠١٩,٧٩
٢	٣٤٨٣,١٥
٣	٥٧٩,٢١
٤	١٩٧١,٩٦
الإجمالى	٨٠٥٤,١١

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

تتعهد الجمعية بالتقدم بالمستندات اللازمة لاعتماد أنشطة الخدمات واستصدار
التراخيص لها والتنفيذ خلال المهلة المحددة لتنفيذ كامل المشروع ودون المطالبة بأى مهل
إضافية نتيجة عدم تحديد نشاط الخدمات .

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً لما ورد بكراسة الشروط
الخاصة بالمزايدة المدرج بها قطعة الأرض .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارتين لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للمبانى الخدمية
وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض من الجمعية

م/ تامر شعبان

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (بدروم وأرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - 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 طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان للضباط العاملين بأكاديمية الشرطة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى 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 .

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

٩ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - 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 .

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

١٢ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٤ - تلتزم الجمعية بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن سيارة/ وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات بمعدل سيارتين لكل ٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للمباني الخدمية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض من الجمعية

(إمضاء)

م/ تامر شعبان

