

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٤٥ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بالحى الأول بمنطقة أبو الهول (س)
بمساحة ١٠ أفدنة لمشروع مركز بحوث الصحراء بمدينة القاهرة الجديدة
لإقامة مقر إدارى للمركز

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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٧ بين كل من هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة والسادة مركز بحوث الصحراء لبيع قطعة أرض بمساحة ٤٩,٩٥ فدان

لإقامة مقر إدارى لمعهد بحوث الصحراء بمنطقة أبو الهول بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور وزير الزراعة واستصلاح الأراضى رقم (١٠٤٧) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٤ برسم السيد أ. د. م. الوزير بشأن قرار مجلس إدارة مركز بحوث الصحراء المنعقد بتاريخ ١٩/٢/٢٠٠٤ بالاكتفاء بمساحة ١٠ أفدنة بمنطقة التجمع الخامس وتوجيه باقى الاعتمادات لإقامة المركز الإقليمى لبحوث الصحراء بسينا ؛

وعلى كتاب التخطيط والمشروعات رقم (١٥٣٦) بتاريخ ٢٣/٢/٢٠١٠ للسادة مركز بحوث الصحراء متضمناً الاشتراطات البنائية للقطعة ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٣/٥/٢٠١٠ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة مركز بحوث الصحراء المتضمن تعديل البند الثالث من العقد الابتدائى المبرم بعاليه لتصبح المساحة النهائية ١٠ أفدنة تحت العجز والزيادة بدلاً من ٥٠ فدناً وتبقى كامل البنود كما هي ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع المقدم بعاليه ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٢٩٥) بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٣ والذى يفيد أن المركز قد قام بسداد قيمة المساحة المخصصة له بالكامل وتم تخفيض قيمتها من مديونية الهيئة طرف بنك الاستثمار القومى ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٦) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٥ على منح السادة مركز بحوث الصحراء مهلة لمدة سنة للاستلام واستخراج التراخيص وإثبات الجدية على قطعة الأرض الكائنة بمنطقة أبو الهول جنوب منطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ١٠ أفدنة بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مقر إدارى لمركز بحوث الصحراء وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٥) بتاريخ ١/١/٢٠١٣ المتضمن الموافقة على تعديل أسس التعامل على قطع الأراضى السابق تخصيصها بأنشطة متنوعة وتابعة لجهات حكومية داخل المدن الجديدة والمخصصة لها بنظام نقل الأصول ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠١٦/١/٥ بمنطقة أبو الهول بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ١٠ أفدنة ، أى ما يعادل ٤٢٠٠٠ متر مربع لإقامة مقر إدارى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٣١٢) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ والمرفق به كتاب السيد أ. د. رئيس مركز بحوث الصحراء منتهياً بطلب استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض حتى يتسنى للمركز استكمال باقى الإجراءات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٧٨) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٤ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة لطلب كافة المستندات الخاصة بقطعة الأرض واللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع فى ضوء قرار مجلس الإدارة عالىه ومد مدة المشروع طبقاً للقرار سالف الإشارة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٧٠٧) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٨ مرفقاً به محضر الاستلام وكارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض عالىه وتضمن الكتاب الموقف المالى والعقارى للمشروع المقدم بعاليه ؛

وعلى كتاب السادة مركز بحوث الصحراء رقم (٤٣٦٦٧) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٨ مرفقاً به لوحة الموقع العام للمشروع للمراجعة تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى للمشروع على قطعة الأرض عالىه ؛

وعلى كتاب السيد أ. د. رئيس مركز بحوث الصحراء رقم (٤١٥٥٦٥) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٣ مرفقاً به اللوحات النهائية وبعض المستندات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع بقطعة الأرض عالىه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩٩٥٩) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٧ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع ومتضمناً الموقف المالى والعقارى النهائى لقطعة الأرض عالىه ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٤ على :
أولاً - منح مركز بحوث الصحراء مهلة لمدة شهرين لاستصدار القرار الوزارى
وفى حالة الالتزام تستكمل إلى عام لتنفيذ كامل المشروع .

ثانياً - فى حالة عدم التزام المركز بما ورد بالبند أولاً يتم اتخاذ كافة الإجراءات
المعمول بها فى هذا الشأن من قبل جهاز المدينة طبقاً للاتحة العقارية للهيئة ؛
بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢ تم اعتماد البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع طبقاً للمهلة الممنوحة
للمشروع والمقدم من السادة مركز بحوث الصحراء ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة مركز بحوث
الصحراء لبيع قطعة الأرض بمساحة ١٠ أفدنة لإقامة مقر إدارى لمعهد بحوث الصحراء
بالحي الأول بمنطقة أبو الهول (س) بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢)
بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات
التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بالحي الأول بمنطقة أبو الهول (س)
بمساحة إجمالية ١٠ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٤٢٠٠٠ (فقط اثنان وأربعون ألف متر مربع لا غير)
بمدينة القاهرة الجديدة لمشروع السادة مركز بحوث الصحراء لإقامة مقر إدارى للمركز ،
وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والمركز
بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٧ وملحقه بتاريخ ٢٠١٠/٥/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المركز بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣ - يلتزم المركز بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم 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 المركز بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال سنة اعتباراً من ٢٠١٧/٤/٤ وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٢٦) فى ٢٠١٧/٤/٤

مادة ٤ - يلتزم المركز 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 ٥ - يلتزم المركز بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - يلتزم المركز بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - يلتزم المركز بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - يلتزم المركز باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 مركز بحوث الصحراء

لإقامة مقر إدارى على قطعة أرض بالحى الأول

بمنطقة أبو الهول (س) بمساحة ١٠ أفدنة بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع = ١٠ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م^٢ .**مكونات المشروع :**

- ١ - تبلغ المساحات المبنية بالدور الأرضى (F. P) بالمشروع ٢٩٠٦٥,٩١ م^٢ ، بما يعادل ٢,١٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٢٩٦٠,٠١ م^٢ ، بما يعادل ٣,٠٩ فدان ، وتمثل نسبة (٣٠,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٦٩١٢ م^٢ ، بما يعادل ١,٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٣٠٦٢,٠٨ م^٢ ، بما يعادل ٣,١١ فدان ، وتمثل نسبة (٣١,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات المباني التى يتضمنها المشروع :**أولاً - المساحة المخصصة للمباني :**

تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للمباني بالمشروع ٢٩٠٦٥,٩١ م^٢ ، بما يعادل ٢,١٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المباني	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى	
		م ^٢	فدان
١	بدروم + أرضى + (٣) أدوار متكررة	٢٩٨٩,٩٢	٠,٧١
٢	بدروم + أرضى + أول	١٤٤٧,٢٦	٠,٣٤
٣	بدروم + أرضى + دورين متكررين	١٤٧٥,٤٣	٠,٣٥
٤	بدروم + أرضى + أول	١١٨١,٩٩	٠,٢٨

المبنى	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى	
		م ^٢	فدان
٥	بدروم + أرضى	٦٤٥,١٢	٠,١٥
٦	بدروم + أرضى + أول	١٢٨١,١٩	٠,٣١
غرف أمن	أرضى فقط (٢م٩ للغرفة الواحدة)	٤٥	٠,٠١
الإجمالى		٩.٦٥,٩١	٢,١٥

ثانياً - الاشتراطات البنائية للمشروع :

لا تزيد المساحات المبنية بالدور الأرضى عن (٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الردود :

يتم ترك ردود ٦م من جميع الجهات وبين المبانى وحدود قطعة الأرض الداخلية وبين المبانى وبعضها .

الارتفاع :

الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات ومخازن غير تجارية وأعمال كهروميكانيكال لخدمة المبنى فقط ، ودون أدنى مسئولية على جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات وفقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين/٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بالمشروع وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المسموح به للمنطقة طبقاً للبروتوكول الموقع مع القوات المسلحة .

بالتفويض عن مركز بحوث الصحراء

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة وبدون أدنى مسئولية على جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الواردة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٥٣٦) بتاريخ ٢٣/٢/٢٠١٠ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور 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 أن لا تزيد فى مجموعها عن (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .
- ٥ - يتولى مركز بحوث الصحراء على نفقته 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 يقوم مركز بحوث الصحراء بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - يتولى مركز بحوث الصحراء على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - يتولى مركز بحوث الصحراء على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - يلتزم مركز بحوث الصحراء بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المركز والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - يلتزم مركز بحوث الصحراء باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - يتولى مركز بحوث الصحراء على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - يلتزم مركز بحوث الصحراء بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل موقفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بقطعة الأرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - يلتزم مركز بحوث الصحراء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن مركز بحوث الصحراء

(إمضاء)

موقع قطعة الأرض بالنسبة لمدينة القاهرة الجديدة

میزانیة استعمالات الأرض	
استعمالات الأرض	المساحة (م ²)
المساحة الكلية للمبنى (F.F)	١٠٠٠
مساحة الطرق	٢٧.١
المساحة الكلية للمبنى	١٠٠٠
المساحة الكلية للمبنى (F.F)	١٠٠٠
المساحة الكلية للمبنى (F.F)	١٠٠٠

كرتوك بوضع الميوزيمات بالشروع

مساحة المساحة الكلية للمبنى ١٠٠٠ متر مربع

مساحة المساحة الكلية للمبنى ١٠٠٠ متر مربع

مساحة المساحة الكلية للمبنى ١٠٠٠ متر مربع

مساحة المساحة الكلية للمبنى ١٠٠٠ متر مربع

الرقم	الغرض	المساحة (م ²)	عدد الأمتار	القبلي
١	حاروم أرضية ١	٢٨٨,٩٢	١٧	١
٢	حاروم أرضية ٢	١٤٧,٢١	٩	٢
٣	حاروم أرضية ٣	١٢٧,٤٣	٧,٧	٣
٤	حاروم أرضية ٤	١٨٨,٩٨	١١,٤	٤
٥	حاروم أرضية ٥	١٤٥,٢٢	٩	٥
٦	حاروم أرضية ٦	١٢٨,٦٤	٧,٧	٦
٧	غرفة أمن	٥٥	٠,٣	٧
الإجمالي		١٠٠٠		

الاشتراطات النهائية

- الارتفاع العام ٢٠ متر بحد أقصى
- الارتفاع فوق بنية الأرض من جميع الجهات ومن الجهات ومنه فقط للجهة الغربية
- الارتفاع فوق بنية الأرض من جميع الجهات ومن الجهات ومنه فقط للجهة الغربية
- لا يجوز ان يكون السطح الممتد للمبنى في الأرض (F.F) من ٠,٣ متر

مساحة الأرض للشروع

رقم	مساحة (م ²)	مساحة (م ²)	مساحة (م ²)
١	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

مساحة الأرض الكلية للمبنى

مساحة الأرض الكلية للمبنى

مساحة الأرض الكلية للمبنى

مساحة الأرض الكلية للمبنى

