

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٠٨ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٢

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٧) بمساحة ١٢,٧٢ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم

لإقامة مشروع سكنى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠١٤ باعتقاد المخطط العام

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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ بشأن موافقة السلطة المختصة

على تخصيص قطع أراضٍ للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ومنها قطعة الأرض رقم (٦٧)

بمساحة ١٢,٧٢ فدان للجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم لبيع قطعة الأرض رقم (٦٧) بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٢,٦ فدان (٢م٥٢٩٢٠) تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٩ لقطعة الأرض رقم (٦٧) بمنطقة إسكان الجمعيات بمساحة ٢م٥٣٤٥٧,٠٩ والمخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٦٢) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المذكورة بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٤١٣٧١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٥ بشأن طلب الجمعية الموافقة على نقل المول التجارى وتعديل الطرق المحيطة وبعض أماكن انتظار السيارات عن المخطط المعتمد ؛

وعلى خطاب الجمعية الوارد برقم (٤١٦٣١٠) بتاريخ ٢٠١٧/١١/٧ مرفقاً به التعهدات والتفويضات اللازمة للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل المخطط العام كالتالى :

تعهد يفيد « أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة » .

تعهد بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة العقود المبرمة بين الجمعية وقاطنى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

تفويض المراجعة الفنية وتفويض التوقيع على الشروط المرفقة ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية الوارد برقم (٤٢٦٤٩) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٢

مرفقاً به اللوحات النهائية اللازمة للاعتماد ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٣ ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٩٢) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٧ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية المذكورة ومرفق به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٧) بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٢,٧٢ فدان والمخصصة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠١٤ باعتماد المخطط العام وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٤/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٧) بمساحة ١٢,٧٢ فدان ، بما يعادل ٥٣٤٥٧,٠٩ م^٢ (فقط ثلاثة وخمسون ألفاً وأربعمائة وسبعة وخمسون متراً مربعاً و٠,٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم لإقامة مشروع سكنى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠١٤ باعتماد المخطط العام ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الجمعية ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، 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 وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠١٨/٤/١٢

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم

لمشروع الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم

بقطعة الأرض رقم (٦٧) بمساحة ١٢,٧٢ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس لإقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات)

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢,٧٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٥٣٤٥٧,٠٩ م^٢ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة المباني على مستوى المشروع (F. P) (إسكان + خدمات) ٢١٤٩٢٦,٥٩ م^٢ ،

أى ما يعادل ٣,٥٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٩٢٪) من إجمالى مساحة المشروع

وتنقسم إلى :

١ - تبلغ مساحة العمارات السكنية (F. P) ٢١٤١٢٦,٨٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٣٦ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٦,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة المباني الخدمية (F. P) ٢٧٩٩,٧٥ م^٢ ، ما يعادل ٠,١٩ فدان ،

وتمثل نسبة (١,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٠٦٠٨,٥٦ م^٢ ،

أى ما يعادل ٤,٩١ فدان ، وتمثل نسبة (٣٨,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٤٥٨٦,٠٤ م^٢ ، أى ما يعادل

٣,٤٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٣٣٥,٩٠ م^٢ ، أى ما يعادل

٠,٧٩٤ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للاستعمال السكنى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (F. P) ١٤١٢٦,٨٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٣٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٦,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

رقم النموذج	مساحة الدور الأرضى	التكرار	إجمالى مسطح النماذج	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج الواحد	إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار
١	٥٤٣,٢٤	٢٦	١٤١٢٦,٨٤	٤	٢٤	٦٢٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة
الإجمالى	-	٢٦	١٤١٢٦,٨٤	-	-	٦٢٤	-

الاشتراطات البنائية للمشروع :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (إسكان + خدمات) .
- ٢ - 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 طبقاً للقواعد المعمول بها .
- ٣ - المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ أمتار .
- ٤ - ترك مسافة لا تقل عن ٤ أمتار بعد عرض الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة للمباني السكنية (المباني) .
- ٥ - ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة للمباني السكنية (المباني) .
- ٦ - الارتفاع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار علوية) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع بالمنطقة .
- ٧ - الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- ٨ - أقصى كثافة سكانية مسموح بها لكامل أرض المشروع = ٢٤٠ ش/ف والكثافة السكانية الفعلية للمشروع ٢١١ ش/ف .
- ٩ - يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

١٠ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١١ - البدروم يستغل كجراج للسيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيكال) .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F. P) ٧٥,٧٥٩,٧٥ م^٢ ، بما يعادل ١٩,٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	مساحة أرض الخدمات	النسبة البنائية	الارتفاع	المسطح المبنى للخدمات (F. P)	الردود
مبنى المول التجارى	٢م ٩١٣,٤٦	٣٠٪	أرضى + أول + ثانى	٢م ٢٧٤,٠٤	٦ أمتار من جميع الجهات
مسجد	٢م ١٥٨٩,٥٤		أرضى + ميزانين	٢م ٤٧٦,٨٦	
غرف أمن F. P	٢م ٤٨,٨٥			٢م ٤٨,٨٥	بعد أقصى ٢م ٩ للغرفة الواحدة
الإجمالى	٢م ٢٥٢١,٨٥			٢م ٧٩٩,٧٥	
غرف كهرباء	٢م ١٢١				

الاشتراطات البنائية لأراضى 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 استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعيرها بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

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

بالنسبة للمبانى الدينية يتم الالتزام بالاشتراطات المعمول بها بالهيئة للمبانى الدينية .

بالتفويض عن الجمعية التعاونية لبناء المساكن

للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم

أبو ضيف سيد على

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات (أرضى + ٥ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها على أن تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية :** 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 و(١٠٪) للمباني الخدمية طبقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم على نفقتها 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - 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 .
- ٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المقدم والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقفى سيارة لكل ٢٥٠ م من المباني المغلقة وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار طبقاً للمعدلات المعمول بها لكل نشاط وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .

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

(طرف ثانٍ)

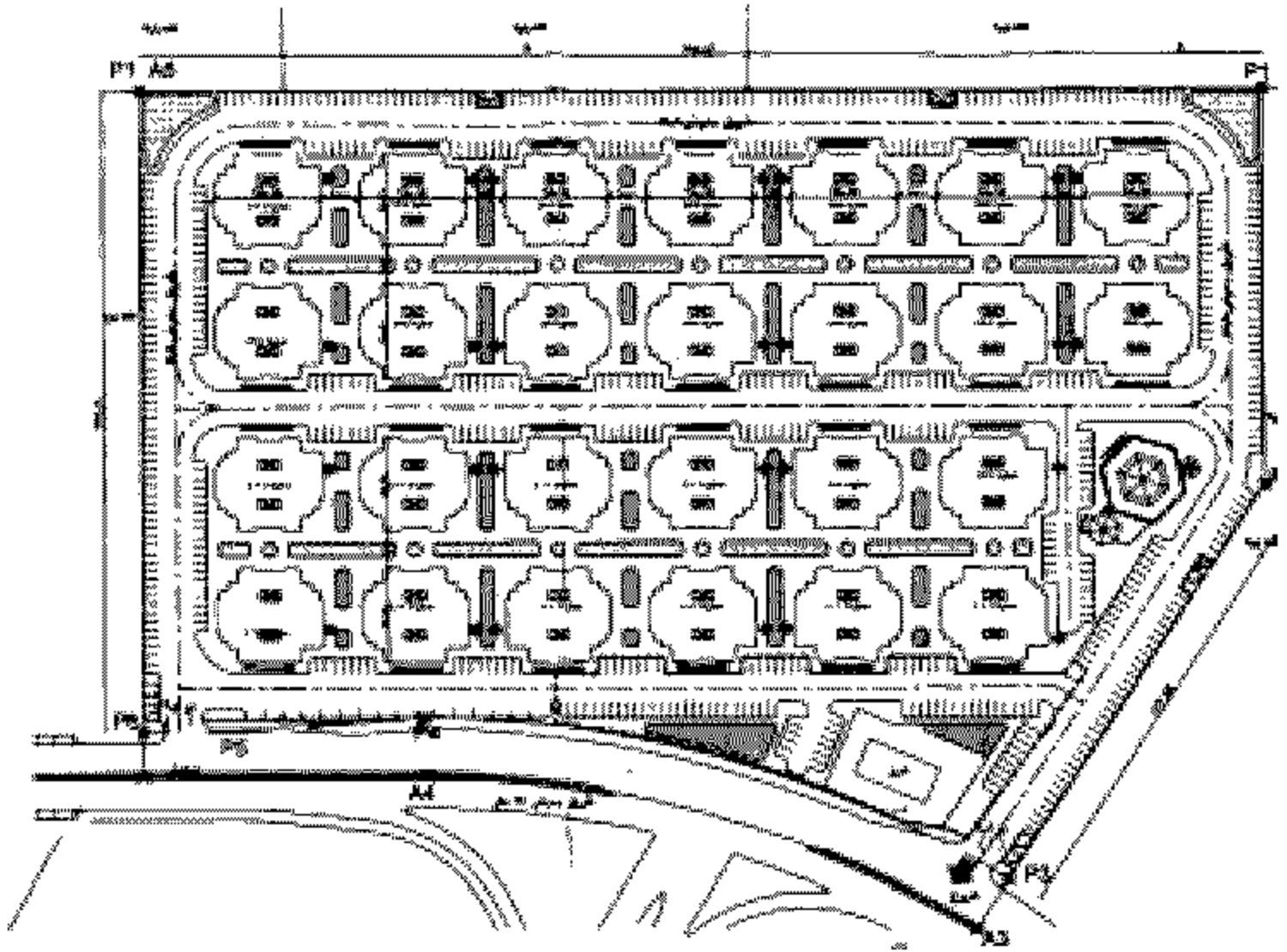
(طرف أول)

بالتفويض عن الجمعية التعاونية لبناء المساكن

(إمضاء)

للعاملين بالرقابة الإدارية وعائلاتهم

أبو ضيف سيد على



الموقع العام، طاقى رسم ١١ - ١



طاقح الطريق



معمورة لهندسة المعمارية

Handwritten signature and initials.

Handwritten date: ٢٠١٨

شروط ومقتضى التصميم

- المخطط المرفق به يوضح موقع المشروع
 - في موقع من الطرق الرئيسية

شروط التصميم:
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.

شروط التصميم:
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.

شروط التصميم:
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.

شروط التصميم:
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.

شروط التصميم:
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.
 - يجب أن يكون التصميم متوافقاً مع القوانين المعمول بها في قطاع الأشغال العامة والتخطيط العمراني.