

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٩ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة ٨,٩٨ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لجمعية النسور التعاونية للبناء والإسكان (الجو)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة إسكان الجمعيات

بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية حوالى (٩ أفدنة) بنظام البيع

لجمعية النسور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) المشهرة برقم (٢٤١) لسنة ١٩٨٢

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١ لقطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لجمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ٤١,٣٧٧٥٦ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٢ بين الهيئة وجمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) على قطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٧ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والمتضمن طلب بعض المستندات الخاصة بقطعة الأرض عاليه ، وصورة من الخطاب للسادة جمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) لاستيفاء المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري ؛

وعلى خطاب اللواء طيار أ.ح رئيس مجلس إدارة جمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) الوارد برقم (٤١٨٦٤٢) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٣ والمتضمن بأنه تم بالفعل طرح مناقصة بين المكاتب الاستشارية المختصة للقيام بأعمال التصميم وسيتم الإخطار فور اختيار المكتب الاستشاري ؛

وعلى خطاب المكتب الاستشاري أ.د.م/ أحمد فؤاد صبرى المفوض من الجمعية الوارد برقم (٤٦٦٣٨) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣ ومرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع ومرفقاً به (تفويض الجمعية للسادة المكتب الاستشاري أ.د.م/ أحمد فؤاد صبرى للمراجعة الفنية للمخطط العام ، تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة ، تعهد الخدمات) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٨٦٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٥ ومرفقاً به النسخ النهائية للمخطط العام بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٤/٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الجمعية والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٨ لتنفيذ مكونات المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للمشروع الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية النسر التعاونية للبناء والإسكان (الجو) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨) بإجمالي مساحة ٨,٩٨ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٥ المعروضة علينا لاستصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة ٨,٩٨ فدان بما يعادل ٣٧٧٥٦,٤١ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لجمعية النسر التعاونية للبناء والإسكان (الجو) لإقامة مشروع عمراني متكامل وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٢ ، والتي تعتبر جميعها مكملات لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع 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 وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم 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 ٦ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وخلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً فى الهيئة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨)
منطقة إسكان الجمعيات - قطاع الأندلس - مدينة القاهرة الجديدة
المخصصة لجمعية النسر التعاونية للبناء والإسكان (الجو)
لإقامة مشروع عمراني متكامل بإجمالي مساحة ٨,٩٨ فدان
بما يعادل ٢م^٢ ٣٧٧٥٦,٤١

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٨,٩٨) فدان أي ما يعادل
٢م^٢ ٣٧٧٥٦,٤١.

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٤,٤٩١ فدان بما يعادل
٢م^٢ ١٨٨٦٧,٩٣ وتمثل نسبة (٤٩,٩٧٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١,٠٧٨ فدان أي ما يعادل
٢م^٢ ٤٥٣٠,٦٣٨ وتمثل نسبة (١١,٩٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة
٠,٢٥٢ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٠٦٠,٩٠٣ وتمثل نسبة (٢,٨١٪) من إجمالي
أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات
١,٤٥ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٦٠٩٢,٦٢٩ وتمثل نسبة (١٦,١٣٧٪) من إجمالي مساحة
أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١,٧١٤ فدان بما يعادل
٢م^٢ ٧٢٠٤,٣١ وتمثل نسبة (١٩,٠٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٤,٤٩١ فدان بما يعادل ٢١٨٨٦٧,٩٣ م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٩٧٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج التالي :

رقم النموذج	مساحة الدور الأرضي	التكرار	إجمالي مسطح (Fp) بالموقع العام	عدد الوحدات بالنموذج الواحد	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار
أ	٢٧٧١,٨٧ م ^٢	٥	٢٣٨٥٩,٣٥ م ^٢	٢٩	١٤٥	بدروم + أرضي + ٤ مكرر
ب	٢٧٧١,٨٧ م ^٢	٦	٢٤٦٣١,٢٢ م ^٢	٢٨	١٦٨	بدروم + أرضي + ٤ مكرر
	الإجمالي	١١	٢٨٤٩٠,٥٧ م ^٢		٣١٣	

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .
- ٣ - الارتفاع (بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة.
- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٥٠ شخصاً/ فدان والكثافة المحققة بالمشروع ١٥٠ ش / فدان .
- ٥ - يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور بدروم والجاري العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٦ - المسافة بين العمارات لا تقل عن (١٠م) وفي حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن تقل إلى (٦م) .

- ٧ - المسافة بين العمارات وبين حد الجار والطرق الخارجية لا تقل عن (٦م) .
- ٨ - ترك مسافة لا تقل عن (مترين) بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى الكتلة (المبنى) .
- ٩ - ألا تقل المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن (٥٠ مترًا) شاملة عروض الطرق والارتدادات .
- ١٠ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١١ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية، ووفقًا لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١,٠٧٨ فدان أى ما يعادل ٤٥٣٠,٦٣٨م^٢ وتمثل نسبة (١١,٩٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

رقم المنطقة	النشاط	مساحة الأراضى		الارتفاع	النسبة البنائية	الارتدادات	الملاحظات
		بالمتر المربع	الفدان				
ج	مبنى تجارى	٣٤٧١,٨٨	٠,٨٢٦	أرضي + دورين	٣٠٪	٦ أمتار من جميع الجهات	بحد أقصى ٢م٩ للغرفة
د	نادى تجارى	٩٦٩	٠,٢٣	أرضي + أول	٢٠٪	٦ أمتار من جميع الجهات	
هـ	غرف أمن وبيووبات (FP)	٨٩,٧٥٨					
	الإجمالى	٤٥٣٠,٦٣٨					

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضى الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم ترك ردود (٦م) من حد المباني السكنية وحد قطعة الأرض الخدمية .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ (٦م) من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٥٠ م^٢) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

مناطق الخدمات تخدم قاطنى المشروع ولا يكون بها تخدم مباشر من الطرق الخارجية وفى حالة تخدمها من الخارج يتم إعادة التسعير وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

مفوض عن الجمعية

م/ أحمد سالم عبد العاطى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - الحد الأقصى للكثافة السكانية الإجمالية (١٥٠ شخص / فدان) .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ و (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - 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 ممرات 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مباني مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

مفوض عن الجمعية

م/ أحمد سالم عبد العاطى سالم

