

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٦/٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٥,٠٧ فدان
والواقعة بالامتداد الشرقى شمال مشروع سكن مصر بمدينة بدر
المخصصة للسادة صندوق تمويل المساكن
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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 رقم (٨٧) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٠ بالموافقة
على إتاحة قطع الأراضى بالمدن الجديدة الآتية : (العبور بمساحة ١٣ فدناً بامتداد

الحى السكنى الثانى - بدر بمساحة ٢٢ فداناً بالحى السابع - بنى سويف الجديدة بمساحة ٢١,٧ فدان بمنطقة ال-٢٥٢ فداناً - السادات بمساحة ٢٠ فداناً بمنطقة الامتداد - الفيوم الجديدة بمساحة ٥,٧ - فدان بالمنطقة الإقليمية) وذلك لصندوق تمويل المساكن لإنشاء وحدات سكنية بمساحات تتراوح من (٩٥م^٢ إلى ١١٢م^٢) ويتم سداد الثمن من خلال حصة عينية من الوحدات بنسبة من (١٥ إلى ٢٠)٪ تخصص لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بدلاً من قيمة الأرض وطبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣١٦٣٩ بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣ باعتماد الاشتراطات البنائية الخاصة بقطع الأراضى المخصصة لصندوق تمويل المساكن (لإنشاء وحدات سكنية) طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٨٧ بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٠ والمتضمنة أن الارتفاع بحد أقصى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وفى حالة عدم وجود قيود ارتفاع يتم الالتزام بعدد الأدوار بما يتلاءم مع قيد الارتفاع الموجود بالمنطقة الواقع بها أرض المشروع والبدروم يستغل كجراج ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١١٥ بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ بالموافقة على الآتى :

إلغاء تخصيص قطعة الأرض السابق تخصيصها لصندوق تمويل المساكن بمساحة (٥,٧ فدان) بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة طبقاً لطلب الصندوق ؛
تخصيص قطعة الأرض بمساحة (٥,٧ فدان) بالامتدادات الشرقية شمال مشروع سكن مصر بمدينة بدر لصندوق تمويل المساكن .
اعتماد تحديد الحد الأدنى لنسبة الحصة العينية التى تخصص لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالى الحد الأقصى المقرر للمساحات البنائية (BUA) بكل قطعة أرض على حدة وذلك نظير قيمة الأرض وفقاً لما يلى :

- مدينة العبور الحد الأدنى لنسبة الحصة العينية (٢٦٪) .
- مدينة بدر الحد الأدنى لنسبة الحصة العينية (١٦٪) .
- مدينة السادات الحد الأدنى لنسبة الحصة العينية (٢٤٪) .
- مدينة بنى سويف الجديدة الحد الأدنى لنسبة الحصة العينية (١٦٪) .
- وعلى محضر التسليم المؤرخ بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٨ لقطعة الأرض لإنشاء وحدات سكنية بمساحات تتراوح من ٩٥م^٢ إلى ١١٢م^٢ بمدينة بدر بالامتداد الشرقى شمال مشروع سكن مصر بمساحة إجمالية (٧٠٠٠٠٠ فدان) ما يعادل ٢٨٠٠٠٠٠٠م^٢ على الطبيعة والمخصصة لصندوق تمويل المساكن ؛
- وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٤٤٤٢) بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٨ والمرفق به العقد الابتدائى لقطعة الأرض الكائنة بالامتداد الشرقى شمال مشروع سكن مصر بمساحة (٧٠٠٠٠٠ فدان) أى ما يعادل ٢٨٠٠٠٠٠٠م^٢ بمدينة بدر والمخصصة مقابل حصة عينية لصندوق تمويل المساكن ؛
- وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٨ بيسن الهيئة وصندوق تمويل المساكن لقطعة الأرض بمساحة ٧٠٠٠٠٠ فدان بما يعادل ٢٨٠٠٠٠٠٠م^٢ الكائنة بالامتداد الشرقى شمال مشروع سكن مصر بمدينة بدر لإقامة مشروع عمرانى مقابل حصة عينية ؛
- وعلى خطاب صندوق تمويل المساكن الوارد بتاريخ ٢٨/١/٢٠١٩ مرفق به (٧) نسخ نهائية للمشروع عاليه ؛
- وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٣٦٩١) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٩ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لعدد ثلاث قطع أراضى مخصصة للصندوق بكل من مدينة العبور - بدر ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة بدر السوارى برقم (٩٤٠٩٤) بتاريخ ٢٧/٢/٢٠١٩ والمرفق به عدد ٧ لوحات بعد المراجعة والاعتماد وموقف كامل للقطعة عاليه ؛

وعلى ما يفيد استكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٩
 نظير المراجعة الفنية واستصدار القرارات الوزارية ؛
 وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات ؛
 وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
 وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
 الجديدة وجهاز مدينة بدر الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من
 صندوق تمويل المساكن باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٧ فدان
 الواقعة بالامتداد الشرقى شمال مشروع سكن مصر بمدينة بدر لإقامة مشروع عمرانى
 والمخصصة مقابل حصة عينية ، 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 ٢/٦/٢٠١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٧ فدان
 بما يعادل ٢٨٠٢١٢٩٤ م^٢ (فقط واحد وعشرون ألفاً ومائتان وأربعة وتسعون متراً
 مربعاً و٢٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والواقعة بالامتداد الشرقى شمال مشروع
 سكن مصر بمدينة بدر والمخصصة لصندوق تمويل المساكن لإقامة مشروع عمرانى
 وذلك مقابل حصة عينية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا
 القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

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

مادة ٤ - يلتزم الصندوق بالاشتراطات البنائية الواردة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٦٣٩) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣ كحد أقصى ويشترط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع ؛

مادة ٥ - يلتزم الصندوق 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 يلتزم الصندوق بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وذلك وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية ؛

مادة ٦ - يلتزم الصندوق بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٧ - يلتزم الصندوق بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - يلتزم الصندوق باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ٩ - يلتزم الصندوق بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه - كل فيما يخصه - .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد العجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد التخطيط العام والتفصيلى

لمشروع تخطيط (٥,٠٧) فدان بالامتدادات الشرقية

شمال مشروع سكن مصر - بمدينة بدر والمخصصة

للسادة صندوق تمويل المساكن

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥,١٠) فدان

أى ما يعادل ٢٢١٤٥٩,٥ م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢,٠٢ فدان

بما يعادل ٨٤٧٧,٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣٩,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٠,٦٢ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٤٥ م^٢ وتمثل

نسبة (١٢,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف الانتظار ٠,٢٤ فدان

بما يعادل ٣٠٠٣,٥١ م^٢ وتمثل نسبة (٤,٦٨٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٠,٧٣ فدان بما يعادل

٣٠٨٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٤٩ فدان بما يعادل

٦٢٤٥,٣٩ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مناطق الإسكان :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢,٠٢ فدان بما يعادل ٨٤٧٧,٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣٩,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

النموذج	عدد العمارات	مساحة الدور الأرضى	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مسطح العمارات
نموذج (A)	٨	٥٢٩,٨٥ ٢م	أرضى ٤ + متكرر	٤	٢٠	١٦٠ وحدة	٤٢٣٨,٨

تم تحديد حصة الهيئة على لوحات المخطط العام .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

النسبة البنائية للإسكان لا تزيد عن (٢٥ ٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأرض المشروع (أرض الإسكان لا تزيد عن (٥٠ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع والنسبة البنائية داخل كل أرض لا تزيد عن (٥٠ ٪) .
الارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكررة ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ؛ وعلى أن يستغل البدروم وفقاً للأشطة المصرح بها .
المسافة بين العمارات لا تقل عن (٨) أمتار وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات الجانبية بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .
الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٢٠٠ فرد/فدان ؛ والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٩٧ فرداً/فدان .
الالتزام بترك ردود لا يقل عن (٤) أمتار بعد الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة .

الالتزام بتسرك مسافة لا تقل عن (٢) متر بعد الرصيف للطريق الداخلى حتى حد المبانى.

الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواق سياره لكل وحدة سكنية بالبدرومات وبأماكن الانتظار السطحية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات بعدد (١٨٥) موقفاً بالبدرومات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن انتظار السيارات السطحية ومرات المشاة .

مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أراضي الخدمات ٠.٦٢ فدان أى مايعادل ٢٦٤٥م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات من (٨-١٢٪) .

الاشتراطات البنائية				النشاط
الردود	الارتفاع	المساحة فدان	المساحة م ^٢	
٦ م من جميع الجهات	أرضى ودورين	٠.٦٢	٢٦٤٥	تجارى - ترفيهى

يتم توفير موقف انتظار سسيارة لكل ٢٥م^٢ مبانى مغلقة بالخدمات؛ وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بما ورد بالكود المصرى للجراجات .

٢ - تتعهد الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

٣ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المبانى وبعضها .

٤ - فى حالة التصميم الحضرى لقطع أراضي الخدمات يتم ترك ردود ٦م بين المبانى وبعضها البعض .

٥ - يتم الالتزام باشتراطات المبانى الدينية الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة .

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكرر وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) .
- ٦ - يتولى «صندوق تمويل المساكن» على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى 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 صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - يتولى الصندوق على نفقته تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - يلتزم الصندوق بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠ - يلتزم الصندوق باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة/ وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٠٢٥ مبانى مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- طرف أول
(إمضاء)
- طرف ثانٍ
(إمضاء)

