

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٥١٩ لسنة ٢٠١٩**

بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٦٨,٧١ فدان  
بالى السابع بغرض إقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) بمدينة بدر  
والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان  
لإقامة مشروع إسكان تعاونى

#### **وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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 اتفاقية التعاون المبرمة بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بين كل من هيئة المجمعات

العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بشأن توفير الأراضى اللازمة

لإقامة تجمعات تعاونية متكاملة الأنشطة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩  
بالموافقة على اتفاقية التعاون المشار إليها ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢  
بالموافقة على إتاحة الأراضى لهيئة تعاونيات البناء والإسكان بمدينة (القاهرة الجديدة -  
٦ أكتوبر - أسوان الجديدة - ١٥ مايو - أسيوط الجديدة - العاشر من رمضان -  
المنيا الجديدة - بدر - برج العرب الجديدة - نسيوط الجديدة - سوهاج الجديدة -  
طيبة الجديدة) بنظام السداد المحدد باتفاق التعاون المشترك المشار إليه بعاليه ، على ألا يتم  
التعامل بهذه الأسعار إلا بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة بشأن تطبيق الأسعار وطريقة  
السداد وطبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦  
بالموافقة على اعتماد الأسعار السابق عرضها بالجلسة رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢  
وبنظام السداد المحدد باتفاق التعاون المشترك بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان في ٢٠١٤/١/١٩ والمراجع من مجلس النولة  
اعتباراً من ٢٠١٥/١/١ ولمدة عام يعاد بعدها النظر للأراضى المتاحة للهيئة العامة  
لتعاونيات البناء والإسكان وذلك بالمدن المذكورة بعاليه ؛

وعلى بروتوكول التعاون المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ بين كل من هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وذلك في ضوء مراجعة إدارة  
الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وبعد الأخذ فى الاعتبار  
الملاحظات التى أبدتها إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمتضمن تخصيص الأرض مقابل  
(٧٥٪) من قيمة السعر المحدد من اللجنة العليا لتسعير الأرض ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٥١) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ بشأن تحديد نسب  
الخدمات بالأراضى المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وكذا فيما يخص  
تقديم منطقة الخدمات من الخارج ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ لقطعة أرض بمساحة ١٦٨,٧١ فدان بعد تحميل شريحة الطرق الخارجية بالحى السابع والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بمدينة بدر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ على قطعة الأرض بمساحة ١٦٩,٩٥ فدان تحت العجز والزيادة بالحى السابع بغرض إقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) بمدينة بدر بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان (طرف ثان) ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع المشروعات بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان الوارد برقم (٤١٣٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٦ مرفقاً به نسختان من المخطط التفصيلى للمشروع عاليه للمراجعة الفنية تمهيداً لاعتماده واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان الوارد برقم (٤٤٦١٣) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٧ ومرفق به (صورة من بيان أمر الدفع الإلكتروني بسداد (١٠٪) من قيمة قطعة الأرض + صورة من بيان أمر الدفع الإلكتروني بسداد الرسوم الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى للمشروع) ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع المشروعات بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان الوارد برقم (٤٦٤٧٨) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢ مرفقاً به عدد ٧ لوحات من المخطط العام للمشروع لاستصدار القرار الوزارى ، وكذا البرنامج الزمنى وتقويض التوقيع على الشروط المرفقة وتعهد منطقة الخدمات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بدر رقم (٤٨٦١) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٦ مرفقاً به عدد ٧ لوحات من المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة، وكذا الموقف المالى والعقارى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

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 بنى سويف الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) على قطعة أرض بمساحة ١٦٨,٧١ فدان بالحى السابع بمدينة بدر ، وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٦٥١ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ المعروضة علينا لاستصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٦٨,٧١ فدان بما يعادل ٢٧٠٨٦٠٠,٠٨ م<sup>٢</sup> (فقط سبعمائة وثمانية آلاف وستمئة متر مربع و٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالحى السابع بمدينة بدر لإقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .



**مادة ٢ -** تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالتعهد الموقع منها بأنه فى حالة تخديم منطقة الخدمات من خارج المشروع يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات طبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٥١ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠

**مادة ٤ -** تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

**مادة ٧ -** تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وخلال مدة لا تتجاوز ست سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد من الهيئة .

**مادة ٨ -** تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ٩ -** تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً في الهيئة .

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

وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع السكنى بقطعة أرض بمساحة ١٦٨,٧١ فدان والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالحي السابع بمدينة بدر بغرض إقامة مشروع إسكان تعاونى

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦٨,٧١ فدان أى ما يعادل

٢٧٠٨٦٠٠,٠٨ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى المسطحات المبنية f.p على مستوى المشروع

(إسكان + خدمات) ١٩١٧٠٩,٤٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٥,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٠٥%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

(أ) إجمالى المسطحات المبنية f.p المخصصة للعمارات السكنية وتبلغ

١٦٦٤٤٠,٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٤٩%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

(ب) إجمالى المسطحات المبنية f.p المخصصة للخدمات وتبلغ ٢٥٢٦٨,٦٣ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٦,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٣,٥٧%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٩٥٧١٣,٢٧ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٧٠,٤١ فدان وتمثل نسبة (٤١,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

١٧٧٢٧٧,٤٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٢,٢١ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٠٢%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٤٣٨٩٩,٨٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠,٤٥ فدان

وتمثل نسبة (٦,٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .





### الردود :

- يتم ترك مسافة ٦م بين العمارات وحد الجار .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م فى حالة وجود فتحات وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦ م .
- الارتفاع :** (بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) .
- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية ؛ بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .
- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بقيد الارتفاع المحدد من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- مساحة الوحدة السكنية لا تزيد على ١٢٠ م<sup>٢</sup> (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- يسمح بعمل بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال - أماكن انتظار السيارات) .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وذلك إما سطحياً أو بالبدروم أو بكليةما .
- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/ فدان ، الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٠٧ أشخاص/فدان .

## ثانيا - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:

إجمالى المسطحات المبنية f.p للخدمات وتبلغ ٢٥٢٦٨,٦٣م بما يعادل ٦,٠٢ فدان

وتمثل نسبة (٣,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P	الارتداد (من جميع الجهات)	النسبة البنائية	الاشتراطات البنائية	إجمالى المساحة		النشاط	الخدمات
				بالمتر المربع	بالفدان		
٢م٣٩٨٧,٧١	٦م	٣٠٪	أرضى + ٣ زرع	٣,١٦	١٣٢٦٢,٣٧	مستشفى (١)	١ خدمات
٢م٣٨٦٣,٨٧				٣,٠٧	١٢٨٧٩,٥٧	مدرسة (٢)	
٢م٣٧٤٣,٩٠				٢,٩٧	١٢٤٧٩,٦٨	تجارى (٣)	
٢م٤٥٣٨,٢٠				٣,٦٠	١٥١٢٧,٣٢	تجارى إدارى (٤)	
٢م٤٩٤٤,١١				٣,٩٢	١٦٤٨٠,٣٨	تجارى إدارى (٥)	
٢م١٤٧٤,٦٦			١,١٧	٤٩١٥,٥٢	مسجد (٦)	٢ خدمات	
٢م٦٣٦,٦٠			٠,٥٠	٢١٢٢,٠٠	إدارى (٧)		
٢م١١١٦,١٩			٠,٨٨	٣٧٢٠,٦٢	تجارى (٨)		
٢م٥٨٦,٢٢			٠,٤٧	١٩٥٤,٠٧	تجارى (٩)		
٢م٣٨٦,١٧			٠,٣١	١٢٨٧,٢٣	تجارى (١٠)		
٢م٢٥٢٦٨,٦٣			٢٠,٠٥	٨٤٢٢٨,٧٦	الإجمالى		

تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بأن يكون تخديم منطقة الخدمات

بالمشروع من الداخل فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة طلب

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة

الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وطبقاً للقواعد المعمول بها .

الحد الأقصى المسموح به لمساحة منطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع كخدمات للمشروع وطبقاً للبيان بعاليه .

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

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ موقف سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة بالبدروم وسطحياً داخل الأراضى المخصصة بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يسمح بإقامة نور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال - أماكن انتظار السيارات - مخازن غير تجارية) .

رئيس قطاع المشروعات  
مهندس / (إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع : (بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) .
- ٢- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال - أماكن انتظار السيارات) .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح 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 على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٧- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة تشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان 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 الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .



- ١٠- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والمعتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨ ، ١٠) لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١٣- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة / ٢م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات لمناطق الخدمات والإسكان .
- ١٥- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ  
رئيس قطاع المشروعات  
مهندسين / (إمضاء)

طرف أول  
(إمضاء)



