

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤٨٨, ٢١ فدان

والواقعة بالحى السابع بمدينة بدر

المخصصة للسادة صندوق تمويل المساكن

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 الإسكان 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 قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٧) بتاريخ ١٠/١١/٢٠١٥ بالموافقة على إتاحة قطع الأراضى بالمدن الجديدة الآتية (العبور بمساحة ١٣ فداناً بامتداد الحى السكنى الثانى - بدر بمساحة ٢٢ فداناً بالحى السابع - بنى سويف الجديدة بمساحة ٢١,٧ فدان بمنطقة ال ٢٥٢٠ فدان - السادات بمساحة ٢٠ فداناً بمنطقة الامتداد - الفيوم الجديدة بمساحة ٥,٧ فدان بالمنطقة الإقليمية) وذلك لصندوق تمويل المساكن لإنشاء وحدات سكنية بمساحات تتراوح من (٢٩٥م^٢ إلى ٢١١٢م^٢) ويتم سداد الثمن من خلال حصة عينية من الوحدات بنسبة من (١٥ إلى ٢٠٪) تخصص لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بدلاً عن قيمة الأرض وطبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته برقم (١١٥) بتاريخ ١٩/٢/٢٠١٨ 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 أرض 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 المحرر بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٨ لقطعة أرض لإنشاء وحدات سكنية بمساحات تتراوح من (٢٩٥م^٢ إلى ١١٢م^٢) بمدينة بدر بالحى السابع بمساحة إجمالية ٢١,٥ فدان ، ما يعادل ٢٠٠,٢٥٢,٢م^٢ على الطبيعة والمخصصة لصندوق تمويل المساكن ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية والوارد برقم (٤١٥٧٣٩) بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٨ والمرفق به العقد الابتدائى لقطعة الأرض الكائنة بالحى السابع بمساحة ٢١,٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٠,٢٥٢,٢م^٢ بمدينة بدر والمخصصة مقابل حصة عينية لصندوق تمويل المساكن ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٨ بين الهيئة وصندوق تمويل المساكن والمتضمن بيع قطعة أرض بمساحة ٢١,٥ فدان ، بما يعادل ٢٠٠,٢٥٢,٢م^٢ الكائنة بالحى السابع بمدينة بدر مقابل حصة عينية تتمثل فى تسليم الهيئة نسبة (١٦٪) كحد أدنى من إجمالى مساحة الوحدة السكنية التى يتم إقامتها على قطعة الأرض من كافة النماذج والوحدات السكنية ؛

وعلى خطاب صندوق تمويل المساكن الوارد برقم (٤١٠) بتاريخ ١/١/٢٠١٩ والمرفق به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى (تعهد الخدمات - التفويض بالتوقيع على الاشتراطات) ؛

وعلى خطاب صندوق تمويل المساكن الوارد برقم (٤٤٧٥١) بتاريخ ٢٨/١/٢٠١٩ مرفقاً به (٧) نسخ نهائية من لوحات المخطط العام للمشروع عليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤٢٥٦٢) بتاريخ ٧/٢/٢٠١٩ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والاعتماد والموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عليه ؛

وعلى خطاب صندوق تمويل المساكن الوارد برقم (٤٢٦٨٣) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٠ مرفقاً به التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لعدد ثلاث قطع أراضٍ مخصصة للصندوق بكل من (مدينة العبور - بدر) ؛

وعلى ما يفيد استكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٤ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرارات الوزارية ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات فى ٢٠١٩/٥/٩ ؛
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 أرض بمساحة ٤٤٨ , ٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٠٢٥٢, ٢٩م^٢ والواقعة بالحى السابع لإقامة مشروع عمرانى 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 ٢٠١٩/٥/١٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤٤٨ , ٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٠٢٥٢, ٢٩م^٢ (فقط تسعون ألفاً ومائتان واثنان وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٢٠ من المتر المربع لا غير) والواقعة بالحى السابع بمدينة بدر لإقامة مشروع عمرانى والمخصصة مقابل حصة عينية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٨/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكمله 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 الترخيم 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 وبشرط 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 لدراستها 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 - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط العام والتفصيلي

لإقامة تجمع سكني متكامل على مساحة ٢١,٤٨ فدان

الحى السابع بمدينة بدر

والمخصصة للسادة صندوق تمويل المساكن

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١,٤٨٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢٠٠٠٠٠٠ م^٢.

مكونات المشروع:

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ١٠,٦٩٨ فدان ،

بما يعادل ٢٠٠٠٠٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٢,٠٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٠٠٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٩,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف الانتظار

٣,٦٠ فدان ، بما يعادل ٢٠٠٠٠٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٦,٧٤٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ١,٧٣ فدان ، بما يعادل ٢٠٠٠٠٠٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٨,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣,٤٢ فدان ،

بما يعادل ٢٠٠٠٠٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مناطق الإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ١٠,٦٩٨ فدان ،
بما يعادل ٢,٤٤٩٣٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٧٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،
وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

النموذج	عدد العمارات	مساحة الدور الأرضي	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح العمارات
نموذج (١)	٤١	٢,٤٥٨,٥ م ^٢	أرضي + ٤ متكرر	٤	٢٠	٩٨٠ وحدة	٢٢٤٦٦,٥

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

النسبة البنائية للإسكان لا تزيد على (٢٥٪) من إجمالي المساحة المخصصة لأرض المشروع
(أرض الإسكان لا تزيد على « ٥٠٪ » من إجمالي مساحة أرض المشروع والنسبة البنائية
داخل كل الأرض لا تزيد على « ٥٠٪ ») .

الارتفاع (أرضي + 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 للأنشطة المصرح بها .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفي 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 ٤م بعد الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد الرصيف للطريق الداخلى حتى حد المباني .

الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بالبدرومات وبأماكن الانتظار السطحية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
 عدد أماكن الانتظار المخصصة بالمشروع ١٤٤٥ موقفاً بالبدرومات وعدد ١٠٠ موقف سطحي .

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

مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات 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 على (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 - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٢,٠٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٥٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات من (٨-١٢٪) .

الاشتراطات البنائية			النشاط
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	
٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضى ودورين	٢٠٪	تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - ثقافى
	بدروم + أرضى + أول	٢٠٪	ناد اجتماعى
		١٠٪	ترفيهى

- ١ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات ،
وبما لا يتعارض مع الكود 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 ردد لا تقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات
وبين المبانى وبعضها .
- ٤ - فى حالة التصميم الحضرى لقطع أراضى الخدمات يتم ترك ردد ٦م بين المبانى
وبعضها البعض .
- ٥ - يتم الالتزام باشتراطات المبانى الدينية الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة .

محمد محمد إسماعيل

الاشتراطات العامة

- ١ - 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 .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) 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 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 على (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 للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦ - يتولى صندوق تمويل المساكن على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، 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 الصندوق 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 ورصفها 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 للمباني 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 الفقرتين (٦ ، ٧) .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة/ وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - يلتزم الصندوق بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

محمد محمد إسماعيل

طرف أول

(إمضاء)

