

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٠٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨٢)

بمساحة ٤,٠١ فدان بما يعادل ١٦٨٥٩,٣٦ م^٢

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن

لأعضاء هيئة التدريس وموظفى الأثر

لإقامة مشروع سكنى متكامل لأعضاء الجمعية

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 القرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة التدريس وموظفى الأزهر على بيع قطعة الأرض رقم (٨٢) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤ فدان أى ما يعادل ٢١٦٨٠٠ م^٢؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٧/٥/٢٠١٢ لقطعة الأرض رقم (٨٢) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ٢١٦٨٥٩,٣ م^٢؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١٢؛

وعلى كتاب مكتب الإيمان للتصميمات والاستشارات الهندسية الوارد برقم (٤١٠٣٢٢) بتاريخ ٦/٩/٢٠١٥ مرفقاً به تعهد منطقة الخدمات وبعض المستندات الخاصة بالمشروع وكذا بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥١٦٤٨) بتاريخ ١٨/١٢/٢٠١٦ بشأن الموقف العقارى للمشروع والمتضمن بأن يتم الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٠) بتاريخ ٨/١١/٢٠١٥ بالموافقة على تطبيق قرار مجلس الوزراء الصادر بالجلسة رقم (٢٠) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٢ بأن تكون مدة التنفيذ اعتباراً من تاريخ توفير مصدر مياه وطريق ممهد للوصول للموقع وليس من التاريخ المحدد بالعقد ، وبالشروط الواردة بالقرار؛

وعلى طلب مكتب الإيمان للتصميمات والاستشارات الهندسية الوارد برقم (٤٢١٤٢٨) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٠ بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى والمرفق طيه اعتماد الميزانيات الخاصة بالجمعية ودراسة الجوى للمشروع بعد تحديثها؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦٣١٩) بتاريخ ٩/١٢/٢٠٢٠ الذى تضمن موقف قطعة الأرض بأنه تم سداد إجمالى قيمة الأرض وأن الموقف التنفيذى لقطعة الأرض فضاء؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٧٥) بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢١ بإلغاء تخصيص قطعة الأرض لعدم استصدار القرار الوزارى وثبات الجدية ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات الصادر بالجلسة رقم (٢٩) بتاريخ ٧/٨/٢٠٢٢ بمنح الجمعية مهلة نهائية مقدارها شهر للانتهاء من إجراءات استصدار القرار الوزارى وفى حالة عدم الالتزام يسرى قرار الإلغاء دون إعادة العرض للجنة ؛

وعلى كتاب مكتب الإيمان للتصميمات والاستشارات الهندسية السوارد برقم (٤١٦٦٤٥) بتاريخ ١١/٨/٢٠٢٢ بشأن السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى والمرفق طيه تحديث لدراسة الجدوى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٧٢٣٨) بتاريخ ١١/٩/٢٠٢٢ متضمناً موقف قطعة الأرض ومرفقاً به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة التدريس وموظفى الأزهر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨٢) بمساحة ٤,٠١ فدان بما يعادل ١٦٨٥٩,٣٦ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع سكنى متكامل لأعضاء الجمعية ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/٩/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨٢) بمساحة ٤,٠١ فدان بما يعادل ٢١٦٨٥٩,٣٦ م^٢ (سنة عشر ألفا وثمانمائة وتسعة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٣٦ من المتر المربع) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة التدريس وموظفي الأزهر لإقامة مشروع سكنى متكامل لأعضاء الجمعية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٧ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 المقدم والمساحة المتعاقد عليها 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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية

لبناء المساكن لأعضاء هيئة التدريس

وموظفى الأزهر بقطعة الأرض رقم (٨٢) بمساحة ٤,٠١ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بغرض إقامة مشروع سكنى

متكامل الخدمات بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤,٠١ فدان أى ما يعادل

٢١٦٨٥٩,٣٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة المباني على مستوى المشروع (F.P) ١,١٩ فدان أى ما يعادل

٢٥٠٠٠,٧٤ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٦٦٪) من إجمالى مساحة ارض المشروع وتنقسم إلى :

تبلغ مساحة المباني السكنية (F.P) ١,١٣ فدان أى ما يعادل ٢٤٧٢٩,٩٢ م^٢ وتمثل نسبة

(٢٨,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة مباني الخدمات (F.P) ٠,٠٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٧٠,٧٨ م^٢

وتمثل نسبة (١,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ١,٣٦٦ فدان أى ما يعادل

٢٥٧٣٦,٦٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣٤,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات

١,٤٦ فدان أى ما يعادل ٢٦١٢١,٩٠ م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٣١٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

أولاً - المنطقة المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) بالمشروع ١,١٣ فدان أى ما يعادل ٢٤٧٢٩,٩٦ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٠٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية الآتى :

الارتفاع	إجمالى المساحة البنائية م ^٢ (F.P)	المساحة البنائية م ^٢ (F.P)	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات فى الدور	التكرار	النموذج
دور أرضى + ٥ أدوار متكررة	١٤٩٧,٧٢	١٩٩,٢٤	٧٢	٢٤	أرضى	٣	A
					متكرر		
بدرج (جراج) + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة	١٤٩٧,٧٢	١٩٩,٢٤	٧٢	٢٤	أرضى	٣	B
					متكرر		
دور أرضى (مواقف سطحية) + ٥ أدوار متكررة	١٩٩,٢٤	١٩٩,٢٤	٢٠	٢٠	مواقف انتظار سيارات	١	C
					متكرر		
دور أرضى مواقف سطحية + ٥ أدوار متكررة	١٢٣٥,٢٨	٦١٧,٦٤	٦٠	٣٠	مواقف انتظار سيارات	٢	D
					متكرر		
-	٤٧٢٩,٩٦	-	٢٢٤	-	-	٩	إجمالى

الاشتراطات البنائية العامة :

- ١ - النسبة البنائية لا تزيد عن (٣٠%) من إجمالى مساحة المشروع (سكنى + خدمات) .
- ٢ - الردود :
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 .
المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ أمتار .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ أمتار بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

٣- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

٤- البدروم يستغل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج سيارات - الأعمال الكهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .

٥- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٦- الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرد/ فدان .

٧- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى بكل عمارة سكنية .

٩- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

١٠- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات .

ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة مباني الخدمات (F.P) ٠,٠٦ فدان أى ما يعادل ٢٧٠,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية	الارتفاع
١	تجارى	٨٤٢,٥٩	٢٥٢,٧٨	٣٠٪	أرضى + دورين
٢	غرف أمن F.P	١٨		دور أرضى فقط ويحد أقصى ٢م ^٢ للغرفة الواحدة	
	المجموع		٢٧٠,٧٨		—

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الجمعية بترك ردود لا يقل عن ٦م بعد حدود أرض الخدمات
وحد المباني السكنية .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - نسبة بنائية - ارتفاع)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق الخدمات .
تتعهد الجمعية بأن مناطق الخدمات هى لخدمة قاطنى المشروع ، وفى حالة طلب
تقديمها أو استخدامها من غير قاطنى المشروع فيتم إعادة تسعير مناطق الخدمات
وبعد الحصول على الموافقات المطلوبة .

الاشتراطات العامة

- ١- النسبة البنائية (F.P) (إسكان + خدمات) لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٢٤٠ شخص / فدان .
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبدروم .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- غرف 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 تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٨- تتولى الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة التدريس وموظفى الأزهر على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٩- 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 .
- ١٠- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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 .
- ١٢- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٨، ٩، ١٠) .
- ١٤- تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته . يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٧- تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

رئيس مجلس إدارة الجمعية

السيد الأستاذ/ وليد عبد السلام عبد الرحمن

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

