

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٩١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١

باعتتماد المخطط التفصيلى المقدم من وزارة الداخلية

على قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٦.٧٦ فدان بما يعادل ٢٢٨٤.٠٢,٢٢ م

بامتداد شارع ذاكر حسين أمام بوابة (٨) لأكاديمية الشرطة

بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع سكنى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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) الصادر 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 الصادر بجلسته رقم (١٥٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٣
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢٣٣١٥١,٩٣م^٢ بامتداد شارع
ذاكر حسين أمام بوابة (٨) لأكاديمية الشرطة بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة
بنظام نقل الأصول للسادة وزارة الداخلية على النحو الوارد بالقرار ؛
وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٢ لقطعة الأرض رقم (٤)
بامتداد شارع ذاكر حسين أمام بوابة (٨) لأكاديمية الشرطة بالتجمع الأول بمدينة
القاهرة الجديدة بمساحة ٢٠٢٢م^٢ لمسئولى وزارة الداخلية ؛
وعلى كتاب السيد اللواء المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضى
"صاد" بوزارة الداخلية السوارى برقم (٤٣٦٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٥ والمتضمن
استصدار القرار الوزارى للمشروع عالىه والمرفق به خطابا الإدارة العامة للبحوث
المالية والموازنة الاستثمارية المشار فيهما إلى (موافقة وزارة التخطيط والتنمية
الاقتصادية - ووزارة المالية على نقل أصول قطعة الأرض عالىه لوزارة الداخلية) ؛
وعلى كتاب السيد اللواء المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضى
(صاد) بوزارة الداخلية رقم (٤٧) المؤرخ ٢٠٢٢/٣/١ والمرفق به الموافقات اللازمة
لإقامة المشروع وكذا بيانات المشروع المقترح تنفيذه ؛
وعلى كتاب السيد اللواء المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضى
"صاد" بوزارة الداخلية الوارد برقم (٤٦٤٩٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ لىذات الشان
والمرفق به النسخ النهائية بعدد (٧) لوحات للمشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واعتماد التخطيط والنقسم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة السوارى برقم (٤٧٩٧٦)
بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦ مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عالىه بعد التوقيع والمراجعة
وكذا الموقف كاملا لقطعة الأرض ؛

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 وزارة الداخلية باعتماد المخطط التفصيلى على قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٦,٧٦ فدان بما يعادل ٢٢٨٤٠٢,٢٢م بامتداد شارع ذاكرك حسين أمام بوابة (٨) لأكاديمية الشرطة بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى المقدم من وزارة الداخلية على قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٦,٧٦ فدان بما يعادل ٢٢٨٤٠٢,٢٢م (ثمانية وعشرون ألفاً وأربعمائة واثان متر مربع و ٢٢/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بامتداد شارع ذاكرك حسين أمام بوابة (٨) لأكاديمية الشرطة بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم وزارة الداخلية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم وزارة الداخلية بالحصول على كافة موافقات الجهات المعنية في ضوء قرار مجلس الإدارة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠٢١ وإبرام عقد لقطعة الأرض موضوع القرار .

مادة ٤ - تلتزم وزارة الداخلية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٥ - تلتزم وزارة الداخلية بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٦ - تلتزم وزارة الداخلية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم وزارة الداخلية 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 .

مادة ٨ - تلتزم وزارة الداخلية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم وزارة الداخلية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

مادة ١٢ - يُنشر 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 الوزاري

الصادر باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من وزارة الداخلية

على قطعة الأرض رقم (٤) بامتداد شارع ذاکر حسين

أمام بوابة ٨ لأكاديمية الشرطة بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٦,٧٦ فدان بما يعادل ٢٢٨٤٠٢,٢٢م

لإقامة مشروع سكني

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٨٤٠٢,٢٢م أي ما يعادل ٦,٧٦ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢١١٦٤٣,٦٧م بما يعادل ٢,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٤١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :
الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات) بمساحة ٢٢٩٣٨,٠٥م بما يعادل ٠,٧٠ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٢٨٧٠٥,٦٢م بما يعادل ٢,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٦٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٨٣٠٢,١١م أي ما يعادل ١,٩٨ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٢٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة بمساحة ٣٢٦٤,٦٣م أي ما يعادل ٠,٧٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- مساحة غرف الأمن ٢١٨م أي ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥١٧٣,٨١م أي ما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل نسبة (١٨,٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات العامة لمناطق الإسكان :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان (الفيلات) ٢٩٣٨,٠٥م^٢ بما يعادل ٠,٧٠ فدان
وتمثل نسبة (١٠,٣٤%) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالي :

جدول نماذج الفيلات التوئين							
رقم القطعة	مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضي (F.P) م ^٢ المسموح	نوع النموذج	المسطحات البنائية (BUA) بخلاف البروزات (م ^٢)	عدد الأدوار
١	٥٤٩,١٩	٢	٤٥%	٢٤٧,١٣	فيلا شبه متصلة	٤٩٤,٢٧	بدروم + أرضى + أول
٢	٦٣٠,٤٠	٢	٤٥%	٢٨٣,٦٨	فيلا شبه متصلة	٥٦٧,٣٦	بدروم + أرضى + أول
٣	٦٥٢,٩٤	٢	٤٥%	٢٩٣,٨٢	فيلا شبه متصلة	٥٨٧,٦٤	بدروم + أرضى + أول
٤	٦٠٥,٢٤	٢	٤٥%	٢٧٢,٣١	فيلا شبه متصلة	٥٤٤,٧١	بدروم + أرضى + أول
٥	٥٠٠,٢٩	٢	٤٥%	٢٢٥,١٣	فيلا شبه متصلة	٤٥٠,٣٦	بدروم + أرضى + أول
الإجمالي	٢٩٣٨,٠٥	١٠		١٣٢٢,١٢		٢٦٤٤,٢٥	

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٨٧٠٥,٦٢م^٢ بما يعادل ٢,٠٧ فدان
وتمثل نسبة (٣٠,٦٥%) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالي :

جدول النماذج المعمارية للعمارات								
النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالتصميم	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضي (F.P) م ^٢	إجمالي المسطح (F.P) م ^٢	المسطحات البنائية (BUA) بخلاف البروزات (م ^٢) للنموذج	إجمالي (BUA) م ^٢	عدد الأدوار
٦	١١	٦	٦٦	٣٩٥,٧١	٤٣٥٢,٨١	١١٨٧,١٣	١٣٠٥٨,٤٣	بدروم + أرضى + دورين

الاشتراطات البنائية للإسكان (فيلات) :

١- النسبة البنائية : لا تزيد النسبة البنائية للفيلات (توين - تاون) عن (٤٥%)
من المساحة المخصصة لأراضي إسكان الفيلات .

٢- الردود : ردود قطع أراضي الفيلات (٣م أمامى و٣م جانبي و٤م خلفى) .

- ٣- أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٤- الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للفيلات السكنية (أرضى + دور) بحيث لا يتعارض مع قيود الارتفاعات فى المنطقة .
- ٥- البدروم : يستغل كجراج لانتظار السيارات والأنشطة المصرح بها ومداخل ومخارج البدرومات بما لا تتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- الاشتراطات البنائية الإسكان (عمارات) :**
- ٦- النسبة البنائية : لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٥٠%) من المساحة المخصصة لأراضى إسكان العمارات .
- ٧- الردود : المسافات بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات العمارات يمكن أن تصل إلى ٦ أمتار .
- ٨- أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٩- الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + دورين) بحيث لا يتعارض مع قيود الارتفاعات فى المنطقة .
- ١٠- البدروم : يستغل كجراج لانتظار السيارات والأنشطة المصرح بها ومداخل ومخارج البدرومات بما لا تتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- جدول المقنن المائى :**

حساب المقننات المائية			
نوع الإسكان	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البيروزات (م)	أقصى مقنن مائى (م ^٣ /يوم)	أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
فيلات (أرضى + أول)	٢٦٤٤,٢٥	٥,٣٥	١٤١٤٦,٧٢
عمارات (أرضى + دورين)	١٣٠٥٨,٤٣	٥,١٥	٦٧٢٥٠,٩١
الإجمالى	١٥٧٠٢,٦٨		٨١٣٩٧,٦٣

مع التزام وزارة الداخلية بالآتى :

- . تلتزم الشركة بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .
- . تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٤٠٦ أفراد) .
- . تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- . تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقا للكود المصرى .

التعهدات :

يتعهد كل من وزارة الداخلية مالكة قطعة الأرض بمساحة ٢٠٢,٢٣م^٢ بما يعادل ٦,٧٦ فدان بمدينة القاهرة الجديدة والمكتب الهندسى استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

المفوض عن المالك

السيد/ (إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية (أرضى + دورين) والفيلات السكنية (أرضى + دور) ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع سكني .
- ٤- تلتزم وزارة الداخلية بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي .
- ٨- تلتزم وزارة الداخلية بالقيام بالآتي :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٩- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٦ لسنة ٢٠٢٢) .

طرف ثان
المفوض عن أمالك
السيد/ (إمضاء)

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



