

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٢ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٩

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس المجلس الأعلى للقوات المسلحة رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١١

بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى مذكرة الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان المؤرخة ٢٠٠٩/٨/١١

المتضمنة العرض على السلطة المختصة للموافقة على تخصيص قطعة أرض لجمعية المستثمرين

بمدينة العاشر من رمضان بدون دراسة الملاءة المالية بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بمدينة العاشر من رمضان

بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ضمن المشروع القومى للإسكان والمؤشر عليها بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٨

لا مانع ويتم إحاطة مجلس الإدارة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم (٣٦)

بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/١٤ على تخصيص قطعة أرض لجمعية المستثمرين بمدينة العاشر من رمضان

بدون دراسة الملاءة المالية بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بمدينة العاشر من رمضان بنسبة (١٠٠٪)

إسكان قومى ضمن المشروع القومى للإسكان وطبقاً لشروط المشروع القومى للإسكان

وينفس الأسعار المصدق عليها بالجلسة رقم (٥) بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٩ ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢١/٧/٢٠١٠ المتضمن استلام جمعية المستثمرين بمدينة العاشر من رمضان قطعة أرض بالمجاورة (٧٦) بالحى (١١) بمساحة ٢٥,٨٩ فدان أى ما يعادل ٦٤,٨٧٧٤ م^٢ (فقط مائة وثمانية آلاف وسبعمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً و٦٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٧) بتاريخ ١٤/٩/٢٠١١ بالقرار رقم (٢٧/٩/١١/٢٥) على مقترحات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بضوابط استمرار التعامل على أراضى المشروع القومى للإسكان بديلاً عن سحب الأراضى بمنح الجمعيات والنقابات والشركات مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٣٠/٩/٢٠١٣ لاستكمال تنفيذ مشروعاتها ، وأنه لا يتم تسليم المساحات المتبقية إلا فى حدود ما يمكن إتمام التنفيذ عليه خلال المهلة المقررة وبما لا يجاوز المائة فدان من المساحة المخصصة إذا كانت تزيد عن ذلك ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥١٩) بتاريخ ٢٢/١/٢٠١٢ المتضمن اعتماد البرنامج الزمنى لمشروع جمعية مستثمرى العاشر من رمضان على قطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بالمجاورة (٧٦) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٥/٢/٢٠١٢ بين الهيئة وجمعية مستثمرى العاشر من رمضان على قطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بالمجاورة (٧٦) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛

وعلى التعهد المقدم من جمعية مستثمرى مدينة العاشر من رمضان الوارد بتاريخ ٦/٥/٢٠١٢ والمتضمن أن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب السيد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٢ المتضمن التنبيه باللائم نحو السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع جمعية المستثمرين بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية مستثمرى العاشر من رمضان لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للجمعية رقم (٧٦) بالحى الحادى عشر بمساحة ٢٥,٨٩ فدان أى ما يعادل ٦٤,٨٧٧٤,٦٤ م^٢ (فقط مائة وثمانية آلاف وسبعمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً و٦٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪» للمشروع القومى للإسكان) ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣١ المتضمن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة لمشروع جمعية مستثمرى العاشر من رمضان فى ضوء أحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى بمدينة العاشر من رمضان وطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٦) بالحى (١١) بمدينة العاشر من رمضان بمساحة ٢٥,٨٩ فدان أى ما يعادل ٦٤,٨٧٧٤,٦٤ م^٢ (فقط مائة وثمانية آلاف وسبعمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً و٦٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمبيعة لجمعية مستثمرى العاشر من رمضان لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪» إسكان قومى) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ بين الهيئة والجمعية والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية مستثمرى العاشر من رمضان بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ويحظر على الجمعية الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للجمعية الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالانتهاى من تنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها فى موعد غايته ٢٠١٣/٩/٣٠ ، وذلك وفقاً للبند التاسع من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ بين الهيئة والجمعية .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية عند بيع وحدات الإسكان القومى بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى والتي تم اعتمادها من السيد المهندس رئيس الجهاز المركزى للتعمير ورئيس اللجنة المشكلة بالقرار رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ طبقاً للبند الحادى والعشرين من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ بين الهيئة والجمعية .

مادة ٥ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / محمد فتحى البرادعى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر لجمعية مستثمرى العاشر من رمضان
لإقامة مشروع سكنى («١٠٠٪») للمشروع القومى للإسكان)
بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بالمجاورة (٧٦) بالحى الحادى عشر
بمدينة العاشر من رمضان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥,٨٩ فدان أى ما يعادل

٢١٠٨٧٧٤,٦٤ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢,٧٦ فدان أى ما يعادل ٢٥٣٦١٣,٩٢ م^٢

وتمثل نسبة (٢٩,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٢١ فدان أى ما يعادل ٢٩٢٦٨,٤٨ م^٢

وتمثل نسبة (٨,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٧٧ فدان أى ما يعادل ١٥٨٣٧,٦٩ م^٢

وتمثل نسبة (١٤,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣,٥٤ فدان

أى ما يعادل ١٤٨٨٨,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣,٦١ فدان

أى ما يعادل ١٥١٦٦,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان بنسبة (« ١٠٠٪ ») للمشروع القومي للإسكان

على مستوى إجمالي مساحة قطعة الأرض :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان القومي بالمشروع ١٢,٧٦ فدان
 أى ما يعادل ٥٣٦١٣,٩٢ م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٢٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع
 لإقامة وحدات سكنية بنسبة (« ١٠٠٪ » إسكان قومي) صافى مساحة الوحدة ٦٣ م^٢
 طبقاً للجدول التالي :

النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحات الأدوار الأرضية م ^٢
نموذج (أ)	٣٨	٥٨٢,٧٦	٨	بدروم (جراج) + أرضى + ٤ أدوار متكررة	١٥٢٠	٢٢١٤٤,٨٨
نموذج (ب)	٨	٥٨٢,٧٦	٨	بدروم (جراج) + أرضى + ٣ أدوار متكررة	٢٥٦	٤٦٦٢,٠٨
الإجمالي	٤٦				١٧٧٦	٢٦٨٠٦,٩٦

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومي بمسطح لا تتعدى ٦٣ م^٢
 صافى شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب
 البلكونات بنصف مسطحها .

النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة لعمارات الإسكان القومي لا تزيد عن (٥٠٪)
 من المساحة المخصصة للإسكان القومي .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومي طبقاً لقيود الارتفاع المحدد
 من هيئة عمليات القوات المسلحة .

الكثافة المسموح بها للإسكان القومي تتراوح بين (١٤٠ - ٢٤٠) شخص / فدان .

الردود:

لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود العمارة وحدود أرض الجار .
 بالنسبة للعمارات على الشوارع الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،
 وبالنسبة للشوارع الداخلية يكون الردود ٢ متر بعد الرصيف .
 المسافة بين عمارات الإسكان القومى لا تقل عن ١٠ أمتار ، وفى حالة عدم وجود فتحات
 بالواجهات الجانبية بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .
 يتم الالتزام بعمل سور خارجى حول أرض المشروع .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ أمتار بين المناطق السكنية ومنطقة الخدمات .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات:

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض
 ٢, ٢١ فدان أى ما يعادل ٤٨, ٩٢٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (٥٣, ٨٪) من إجمالى مساحة
 أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	المسح بالتر المربع	المسح بالفدان
١	١٩٥٩, ٧٩	٠, ٤٧
٢	٥٣٩٠, ٨٠	١, ٢٨
٣	١٩١٧, ٨٩	٠, ٤٦
الإجمالى	٩٢٦٨, ٤٨	٢, ٢١

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات:

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق
 الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع
 يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط
 طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة/ ٥٠م^٢
 من المباني المغلقة) ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف
 انتظار سيارات طبقاً لمعدلات الكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يتم الالتزام بقيود الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة الواقع بها أرض المشروع .
- ٢ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستغل فى الأنشطة المصرح بها لدور البدروم .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى جمعية مستثمرى العاشر من رمضان على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني 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 .
- ٧ - 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 .
- ٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الجمعية 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 الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بما لا يقل عن (٧٠٪) من عدد الوحدات .

١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف (سيارة/ ٢م^{٥٠}) من المباني المغلقة ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً لمعدلات الكود المصرى .

١٥ - الالتزام بما جاء بالقانون الصادر بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثان)

(طرف أول)

المفوض (إمضاء)

(إمضاء)

