

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٣ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/٨/١٥

وزير الإسكان والمجتمعات 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 القرار الجمهورى رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل الوزارة ؛

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 القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن اعتماد الاشتراطات

البنائية المعدلة لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة

لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون الفنية رقم (٤٤٤٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢

المتضمن موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضى للجمعيات التعاونية

للبناء والإسكان (كمرحلة ثانية) بالمدن العمرانية الجديدة منها مدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة المؤرخ ٢٠٠٩/١١/٢ الموجه لجمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية بشأن موافقة السلطة على تخصيص أراضى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان والمتضمن موافقة اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (١٢١١) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٩ على تخصيص مسطح ٤ أفدنة تحت العجز والزيادة لحين التحديد النهائى بمعرفة مصلحة المساحة للجمعية بالشروط الواردة بكتاب جهاز المدينة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/١٢/٦ المتضمن استلام جمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية لقطعة الأرض رقم (١١) بالحى السكنى الثامن بمساحة ٦٩, ٠٥م^٢ أى ما يعادل ٤, ٠٤ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٤/٨/٢٠١٠ بين الهيئة وجمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (١١) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن ضمن الأراضى المخصصة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بمساحة ٤, ٠٤ فدان أى ما يعادل ٦٩, ٠٥م^٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من جمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية الوارد برقم (٩٢٧٤) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١١ لمراجعة الرسومات الخاصة بمشروع الجمعية بالقطعة رقم (١١) منطقة الجمعيات - الحى الثامن - مدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (٢٢٢٦) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١١ المتضمن الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض المخصصة لجمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية بالهيئة رقم (١١٢٧) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١١ المتضمن التنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية المشار إليها ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٣١) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٠ بشأن موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ على منح مهلة نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضي جاهزة للاستلام بالمدين الجديدة (عدا مدينة القاهرة الجديدة) والتزمت بالسداد وتقديم مستندات التعاقد واستلام الأرض خلال المهلة الممنوحة سابقاً حتى ٢٠١١/١/٣١ وبالصوابط الواردة بالكتاب ؛

وعلى التعهد المقدم من جمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية المؤرخ ٢٠١٢/١/٣٠ بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛ وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة برج العرب الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (١١) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمساحة ٤٠٠٤ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٨ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٦٤٨) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٥ المرفق طيه كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (١٢٢٠) بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٧ بشأن انطباق البند (١) من التيسيرات التى أقرها مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ على الجمعية سالفه البيان ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمنطقة إسكان الجمعيات بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة بمساحة ٤,٠٤ فدان أى ما يعادل ٦٩,٥٠٠م^٢ (فقط سبعة عشر ألفاً وخمسة أمتار مربعة و٦٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمباعة لجمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٤/٨/٢٠١٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع لغير أعضائها إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٤/٨/٢٠١٠ ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن مع التزام الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات طبقاً للبند التاسع عشر تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ولا يعتد بتواريخ أية قرارات وزارية معدلة تصدر بعد القرار الوزارى الأول .

مادة ٤ - تقوم الجمعية 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 ٥ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

ا. د. م/ طارق وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

لجمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية

المخصص لها قطعة الأرض رقم (١١) بالحى الثامن بمدينة برج العرب

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧٠٠٥,٦٩م^٢ أى ما يعادل ٤,٠٤ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٨٤٤م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٥٤م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ٠,٠٦ فدان وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٥٤٦,٥م^٢ أى ما يعادل ١,٣٢ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٣٦١,١٩م^٢ أى ما يعادل ١,٥١ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٨٤٤م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٥) نماذج معمارية كالتالى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F. P.) (م ^٢)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
أ	٤	٥٣٧	٢٤	٩٦
ب	١	١٠٧٤	٤٨	٤٨
ج	١	٢٦٥	١٢	١٢
د	١	٥٣٧	٢١	٢١
هـ	١	١٠٧٤	٤٦	٤٦

٣ - إجمالى عدد الوحدات بالمشروع ٢٢٣ وحدة .

٤ - إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى تشمل (مساحة الخدمات + مساحة الإسكان) .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٣٠٪) من مساحة المشروع .
- ٢ - الردود : ٦م بين العمارات ، وحد الجار : ٤م بعد عرض الرصيف الخارجى ،
٢م بعد عرض الرصيف الداخلى .
- ٣ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة + (٢٥٪) غرف سطح
«خدمات» من المسطح المسموح به بالدور الأرضى ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/فدان .
- ٥ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠م^٢ .
- ٦ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- ٧ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٥٤م^٢ (F. P.) أى ما يعادل ٠,٦ فدان
وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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 استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير
الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها
على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى
ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية الإسكندرية التعاونية للبناء والإسكان بالإسكندرية على نفقتها الخاصة
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى 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 .
- ٦ - 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 .
- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها
طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨ - 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 .
- ٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة لمنطقة الخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

(طرف ثان)

(طرف أول)

بالتفويض لواء بحرى ا. ح/ رفعت فهمى محمد

(إمضاء)

سكرتير عام الجمعية

