

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٧٠ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٥

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ 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

وللائحته 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 موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢ على تخصيص قطعة أرض

لجمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٧ بين الهيئة وجمعية طلائع المستقبل

للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء

رقم (٤) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمساحة ١٢ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/١/١٦ المتضمن استلام جمعية طلائع المستقبل

للإسكان التعاونى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣٤,٢٦٧,٢٥٠ م^٢ بقطاع الأندلس

بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من جمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى الوارد برقم (٢٢٠٨) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٤ لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الجمعية والمرفق طيه تعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (٤٣٠٩) بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٤ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٢٣٧) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية سالفه البيان فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٧٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٤ المتضمن الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض المخصصة لجمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٤) المخصصة للجمعية بمساحة ١٢ فداناً ، أى ما يعادل ٣٤, ٢٦٧, ٢٥٠م (فقط خمسون ألفاً ومائتان وسبعة وستون متراً مربعاً و٣٤/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٠ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى 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 جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٢٨٧٦) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٢ والخاص بموقف الأرض العقارى والمالى ؛
وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٢٣٨) بتاريخ ٥/١١/٢٠١٢ بخصوص قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٩) بتاريخ ١٨/١/٢٠١٢ والخاص بتوقيينات مهل التنفيذ لقطع الأراضى السكنية المخصصة لجمعيات الإسكان التعاونية بمدينة القاهرة الجديدة والتي سبق التعاقد معها ولم يتم التسليم حتى تاريخه نظراً لعدم الانتهاء من توصيل المرافق ؛

قرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٢ فداناً ، أى ما يعادل ٣٤, ٢٦٧, ٥٠ م^٢ (فقط خمسون ألفاً ومائتان وسبعة وستون متراً مربعاً و٣٤/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمباعة لجمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٠ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٠ ، وبأن 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 تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

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 بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٤ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وألا يكون الترخيم من الطرق الخارجية وفى حالة استخدامها لغير قاطنى المشروع يتم التسعير بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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 - 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

أ.د. م/ طارق وفاق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

رقم ٤٧٠ لسنة ٢٠١٢

الصادر لجمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى

لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٢ فداناً

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس - مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ١٢ فداناً ، أى ما يعادل ٣٤,٢٦٧,٢٥ م^٢.

أولاً - مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ١٥,٣ فدان ، أى ما يعادل ١٣٢١٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ١٨,٠ فدان ، أى ما يعادل ٧٥٠ م^٢ وتمثل نسبة (٥,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٩٥,٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٩٦٢ م^٢ وتمثل نسبة (٧,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨,٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٣١١ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦,٩٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٨,٢٨,٣٤ م^٢ وتمثل نسبة (٥٧,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P.) للإسكان والخدمات لا تزيد عن (٣٠٪) من مساحة أرض المشروع وبحيث لا تزيد المساحة المخصصة للخدمات عن (٥٪) وتحقق نسبة بنائية (١,٥٪) ضمن (٣٠٪) كحد أقصى .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع ٣, ١٥ فدان ، أى ما يعادل ١٣٢١٦م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .
عدد النماذج المستخدمة (٤) نماذج طبقاً للجدول التالى :

نموذج	مسطح النموذج	عدد الوحدات بالدور	ارتفاع النموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالى عدد الوحدات بالمشروع	عدد السيارات		
							إجمالى مسطحات النماذج	بالمشروع	
A	٥٣١	٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٢٤	٦	١٤٤	٢٤	١٤٤	
B	٥٢٨	٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٢٤	١٣	٣١٢	٢٤	٣١٢	
C	٥٦٥	٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٢٤	٢	٤٨	٢٤	٤٨	
D	٥٠٩	٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٢٤	٤	٩٦	٢٤	٩٦	
الإجمالى							١٣٢١٦	٦٠٠	٦٠٠

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/فدان .
يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) .
يسمح بإقامة بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F.P) للنشاط التجارى ١٨٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٠ م^٢ وتمثل نسبة (١,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات	النسبة البنائية	المساحة المبنية	النسبة مساحة / إجمالى	مساحة الأرض	النشاط	المبنى
٦ أمتار	٣٠ ٪	٧٥٠	٥ ٪	٢٥٠٠	تجارى	E
من جميع الجهات	من المسطح المخصص					
دورين		٧٥٠	٥ ٪	٢٥٠٠	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

(أ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P) للنشاط التجارى (المساحة

المبنية بأرض الخدمات + المساحة المبنية أسفل المباني السكنية) عن (١,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) الارتفاع : (دور أرضى + دورين علويين) بالنسبة لأرض الخدمات .

(ج) الردود : بالنسبة لأراضى الخدمات لا تقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض وحد المباني عن ٦ م من جميع الجهات .

(د) يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

(هـ) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (بدروم جراج + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحققات 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 .
- ٥ - تتولى جمعية طلائع المستقبل للإسكان التعاونى 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 .
- 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 ورفضها 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 الشركة 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 بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٥٠م^٢

من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثان)

(إهداء)

(طرف أول)

(إهداء)

