

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/١/١٢

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 ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى

رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة

لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٨ على تخصيص قطعة أرض

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم بمساحة ١٢ فداناً

بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٧/١ بين الهيئة والجمعية التعاونية

للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط

والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٥١) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس

بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٢ فداناً بما يعادل ٥٠٠٠ م^٢ تحت العجز والزيادة

وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١١ بشأن منح الجمعيات المخصص لها قطع أراضٍ بمدينة القاهرة الجديدة مهلاً للتعاقد والتنفيذ ؛ وعلى محضر الاستلام المؤرخ ١٩/١/٢٠١٢ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم لقطعة الأرض رقم (٥١) بمساحة ٦٤,٦٦١ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٢٩) بتاريخ ٣١/٢/٢٠١٢ بشأن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم (٩) بتاريخ ١٨/١/٢٠١٢ بتطبيق نفس التوقيتات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١١ على الجمعيات السابق إبرام عقود معها بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٢ لاعتماد مشروع الجمعية وطلب استصدار القرار الوزارى والمرفق به تعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة والبرنامج الزمنى لتنفيذ مشروع الجمعية لمدة ثلاث سنوات ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٥٠١) بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٢ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات بالهيئة رقم (٨٩٩٦) بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٢ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٩٠٨) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٦ المتضمن الموقف العقارى والمالى للجمعية سالفه البيان ؛
وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٥١) بمساحة حوالى ١٢,٠٦ فدان بما يعادل ٢م^٥.٦٦١,٦٤ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٧ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم 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 رقم (١٤٢٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢ بشأن سداد الجمعية لفرق مساحة قطعة الأرض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١) بمساحة ١٢,٠٦ فدان أى ما يعادل ٢م^٥.٦٦١,٦٤ (فقط خمسون ألفاً وستمائة وواحد وستون متراً مربعاً و٦٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٠/٧/١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الطرف الأول 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 بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - 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 ٥ - 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 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 وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بشركة بترول بلاعيم

بالقطعة رقم (٥١) بمساحة ١٢,٠٦ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ١٢,٠٦ فدان
أى ما يعادل ٢٥٠٦٦١,٦٤ م^٢.

أولاً - مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٣,٣٥ فدان
أى ما يعادل ٢١٤٠٨٥,٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٧,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٨ فدان
أى ما يعادل ٢٧٦٠,٠١ م^٢ وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٥٣ فدان
أى ما يعادل ٢٦٤١٨,٦١ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧٥٥,٨ م^٢
وتمثل نسبة (٧,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦,١١ فدان
أى ما يعادل ٢٥٦٤١,٤٢ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠,٦٢٪) 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):

إجمالي المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع ٣,٣٥ فدان أى ما يعادل ١٤٠,٨٥ م^٢ وتمثل نسبة (٢٧,٨ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المستخدمة (٤) نماذج طبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد العمارات بالنموذج	التكرار	مسطح العمارات بالنموذج (م ^٢)	إجمالي مسطح العمارات	عدد الوحدات بالدور للنموذج	إجمالي الوحدات السكنية	الارتفاع
أ	١	١٢	٥١٨,٩٩	٦٢٢٧,٨٨	أرضى ٤ سكنى	٢٨٨	
					متكرر ٤ سكنى		
ب	١	٦	٥٠٦,٣٤	٣٠٣٨,٠٤	أرضى ٤ سكنى	١٤٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار علوية
					متكرر ٤ سكنى		
ج	١	٤	٤٤٥,٤٦	١٧٨١,٨٤	أرضى ٤ سكنى	٩٦	
					متكرر ٤ سكنى		
د	١	٦	٥٠٦,٣٤	٣٠٣٨,٠٤	أرضى ٤ سكنى	١٤٤	
					متكرر ٤ سكنى		
الإجمالي		٢٨		١٤٠,٨٥,٨		٦٧٢	

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 بقيود الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك في 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 الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية) .

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F. P.) للنشاط التجارى (ببصمة الأرض جزء من عمارات) ١٧,٠ فدان ، أى مايعادل ٢٧٦٠,٠١م^٢ وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	النشاط	المساحة م ^٢	الاشتراطات	
			المساحة المبنية م ^٢	نسبة بنائية
١	مول تجارى	١٥٨٧,٣٢	٤٦٠,٠١	٣٠٪
				الارتفاع
				الردود
				أرضى + دورين
				يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م من حدود الأرض
٢	مسجد	١٠٧١,٧٦	٣٠٠	طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بالنسبة لاشتراطات المباني الدينية

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

(أ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F. P.) (المساحة المبنية بأرض الخدمات +

المساحة المبنية أسفل المباني السكنية) عن (١,٥٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

(ب) الارتفاع : (دور أرضى + دورين علويين) بالنسبة للمول التجارى ،

أما المسجد فيتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المعمول بها للنشاط الدينى .

(ج) الردود : بالنسبة لأراضى الخدمات لا يقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض

وحد المباني عن ٦م من جميع الجهات .

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

(هـ) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٥٠م^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 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 .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بشركة بترول بلاعيم على نفقتها 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 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 المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة/ ٢٥٠م^٢)

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

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثان)

(طرف أول)

المفوض عن الجمعية

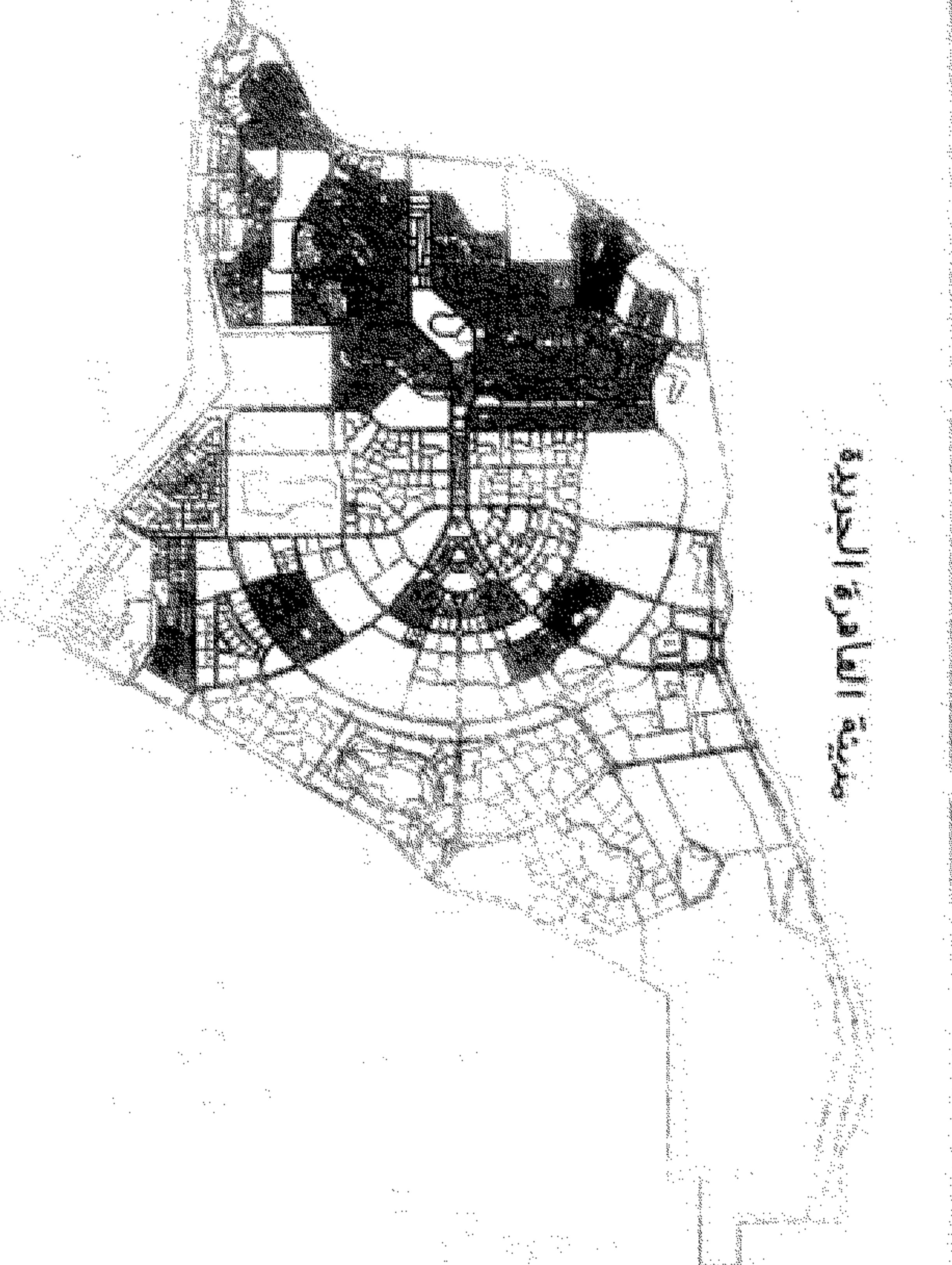
(إمضاء)

م. نادى لويس أيوب



مديرية
الأسرة
والشباب

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



مدرسة
الأسرة
والشباب

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT