

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٣٩ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٨

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٦/ب) بمساحة ٤ أفدنة

المخصصة لجمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى

للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن تعديل القرار الوزارى

رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة

لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية رقم (٤٤٤٨) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ والمرفق به

موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطعة أرض لجمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى

للمضباط العاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة بمساحة ٤ أفدنة بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٣١ على تعديل التخصيص لجمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة لتصبح القطعة (٣٦ ب) بمساحة ٤ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بدلاً من مدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ بشأن ضوابط التعامل مع قطع الأراضى المخصصة للجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ بين الهيئة وجمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة المسجلة برقم ٩٤٦ لسنة ٢٠٠٨ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٣٦ ب) بمساحة حوالى ٤ أفدنة ، بما يعادل ٦٢,٣م<sup>٢</sup> بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٤/٤ المتضمن استلام جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى قطعة الأرض رقم (٣٦ ب) بمساحة ٦٢,٣م<sup>٢</sup> بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب استشارى مشروع جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة الوارد برقم (٨٥٠٨) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥ المرفق طيه المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الجمعية عليه وتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٥٣٢) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٨ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة الوارد برقم (٢١٨) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٥ المتضمن سداد الجمعية لمبلغ ١٥٢١٣٣ جنيهاً المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى والمرفق به الشيك رقم (١٠٩١١٠٠٠٠٠٢٧٥٩) البنك الأهلى المصرى بالمبلغ ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (١٣٠٤٩) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٦ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مدير عام المشروعات بقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٩٣) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة لبيان موقف القسط العاشر المستحق فى ٢٠١٣/٣/١ ؛

وعلى كتب جهاز مدينة القاهرة الجديدة أرقام (١٨٣٠) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١١ و(٤١٥٦) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٧ و(١٣٠٣٦) بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٠ والمنتهى بالفاكس الوارد بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٥ إلى أنه لا يوجد مستحقات مالية على الجمعية حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٧٠) بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٧ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٦ بالموافقة على منح الجمعية مهلة ٦ شهور لتقديم مستندات القرار الوزارى وبعاد العرض ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للضباط العاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٣٦ ب) المخصصة للجمعية بمساحة ٤ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٣ بشأن الموافقة على الاشتراطات البنائية وعلى الرسومات من الناحية الفنية المقدمة من جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للضباط العاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض :

### قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٦ ب) بمساحة ٤ أفدنة أى ما يعادل ٦٢, ٣٠٣م<sup>٢</sup> (فقط ستة عشر ألفاً وتسعمائة وثلاثة أمتار مربعة و٦٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة لجمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ١٩/٣/٢٠١٢ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، 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 - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند (٤) من العقد المؤرخ ٢٠١٢/١١/١٩ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

## الشروط المرفقة

### بالقرار الوزارى الصادر

لجمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة

لقطعة الأرض رقم (٣٦ ب) بمساحة ٤,٠٢٥ فدان بالمنطقة الجنوبية

بقطاع الأندلس - مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٤,٠٢٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٦٢م<sup>٢</sup> ١٦٩.٣.

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F.P) بمساحة ١,١٤٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٥٠م<sup>٢</sup> ٤٨١٧,٥ ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F.P) بمساحة ٠,٦٠٣٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٥٣م<sup>٢</sup> ٢٥٣,٥ ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٠,٩٨٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٤١م<sup>٢</sup> ١٢٨,٤٢ ، وتمثل نسبة (٢٤,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٨٣٤٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٤٧م<sup>٢</sup> ٧٧٠,٤٦٢ ، وتمثل نسبة (٤٥,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (F.P) بالمشروع ١,١٤٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٥٠م<sup>٢</sup> ٤٨١٧,٥ ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المستخدمة (٢) نموذج طبقاً للجدول التالى :

الارتفاع	إجمالى الوحدات السكنية	عدد الوحدات بالدور المتكرر	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى مسطح العمارات ٢م	مساحة العمارة بالنموذج (F.P) ٢م	التكرار	نموذج
	٤٨	٢٠	٤	٩٦٣,٥٠	٤٨١,٧٥	٢	A
دور أرضى + ٥ أدوار متكررة	١٧٦	٢٠	٢ سكنى + مساحة لانتظار سيارات	٣٨٥٤	٤٨١,٧٥	٨	B
	٢٢٤	٢٠٠	٢٤	٤٨١٧,٥			الإجمالى

الاشتراطات البنائية (لمبنى 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 للأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) وذلك فيما يزيد

على المساحة المخصصة لإيواء السيارات بالبدروم .

**ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

إجمالى المساحة المبنية (F.P) لمباني الخدمات ٠,٦٠٣٥ , فدان ، أى ما يعادل ٢٥٣,٥ م<sup>٢</sup> ،  
 وتمثل نسبة (١,٥ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	المساحة م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية (F.P)	الردود	عدد الأدوار
مبنى إدارى يحتوى على مصلى بالدور الأرضى	٢٥٣,٥٠	٢٠ %	٦ أمتار من جميع الجهات	دور أرضى + ٢ دور

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

( أ ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P) عن (١,٥ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

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

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

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

مفوض عن

جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى

للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة

م / عمرو أنور عبده السقا



### 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 بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة 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 ورففها 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 / ٢٥٠ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ( طرف أول )  
( طرف ثانٍ )
- ( إمضاء )  
مفوض عن جمعية اللؤلؤة للإسكان التعاونى
- للعاملين بالإدارة العامة لشرطة الحراسات الخاصة
- م / عمرو أنور عبده السقا

