

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١/٢١

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٥) بمساحة ١,٦ فدان

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرهـم

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ 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 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 ٢٠١٢/٣/٨ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرهـم المسجلة برقم ٤٠٩ لسنة ١٩٨٢ المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٦٥) بمساحة حوالى ٦,١ فدان ، بما يعادل ٢٢٥٦٢٠م<sup>٢</sup> بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٣/١٩ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرهـم قطعة الأرض رقم (٦٥) بمساحة ٢٢٥٦٥٣,٩٦م<sup>٢</sup> بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرهـم الوارد بتاريخ ٢٠١٤/٦/١ المتضمن سداد الجمعية المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب استشارى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرهـم الوارد برقم (٤٥٢٣٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ المرفق طيه المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الجمعية عاليه 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 اعتماد البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ ؛

وعلى ما يفيد قيام الجمعية باستكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير مراجعة المشروع بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٨ ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرهـم رقم (٤٦٩٤١) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٤ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد د. المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (١٧٣٥٣) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٤ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرهـم فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٣٠٣) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٨  
بالموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض رقم (٦٥) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس  
بمدينة القاهرة الجديدة والمرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٣٠٧٣) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٨ للجمعية  
بإرجاء استصدار القرار الوزارى لحين التنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية أولاً  
بشأن المهلة المقررة بالعقد لتقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛  
وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية  
رقم (٢٣٨٦٨) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٨ برسم جهاز المدينة للعرض على اللجنة الفرعية بالجهاز  
والإفادة للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بموقف الأرض ؛  
وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٦١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠  
بموافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٤  
على منح الجمعية مهلة ستة شهور يتم خلالها استصدار القرار الوزارى ؛  
وعلى موافقة كافة قطاعات الهيئة على اعتماد المشروع ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام  
المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرههم  
لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٦٥) المخصصة للجمعية  
بمساحة ٦,١ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء  
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩  
والاشتراطات البنائية المرفقة ؛  
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
بتاريخ ٢٠١٥/١/٦ بشأن طلب استصدار القرار المعروض ؛

**قـرـر:**

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٥) بمساحة ١,٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٦٥٣,٩٦ م<sup>٢</sup> (فقط خمسة وعشرون ألفاً وستمائة وثلاثة وخمسون متراً مربعاً و٩٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرههم لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٢/٣/٨ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بجريدة الأهرام وأسرههم 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 بقيود الارتفاع المحددة بمعرفة هيئة عمليات القوات المسلحة بوزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية .

مادة ٥ - 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 ٦ - تلتزم 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 ٧ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند (٤) من العقد المؤرخ ٢٠١٢/٣/٨ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 / مصطفى كمال مدبولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بجريدة الأهرام وأسرههم

المخصص لها قطعة الأرض رقم (٦٥)

بمساحة ٢٥٦٥٣,٩٦ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٦,١ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥٦٥٣,٩٦ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل

٦,١ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F. P.) ٣,٧٣١١ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,٧٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الخدمات (F. P.) ٢٣٨٤,٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٩ فدان ، وتمثل نسبة (١,٥٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع (الخدمات عبارة عن جزء من الدور الأرضى للعمارة «أ/١»

بمساحة ٢١٩٢,٤ م<sup>٢</sup> وجزء من الدور الأرضى للعمارة «أ/٢» بمساحة ٤,١٩٢ م<sup>٢</sup> .تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ١١٠٥٩,٧٦ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢,٦٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٣,١١٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٤٩٣١ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,١٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١٩,٢٢٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ١٩٦٧ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٤٧ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٦٧٪)

من مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F. P.) ٣,٧٣١١ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,٧٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٥ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## جدول النماذج المعمارية

| ملاحظات  | إجمالي المساحة للنموذج (F.P.) | إجمالي عدد الوحدات السكنية بالنموذج | عدد الوحدات السكنية بالنموذج | عدد النماذج | الارتفاع                                      | مسطح النموذج (F. P.) م <sup>٢</sup> | النموذج  |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------|---|-------------------------------------|----------|
|  | ٥٣١٦                          | ٢٤٠                                 | ٢٤                           | ١٠          | دور أرضى + ٥ أدوار متكررة + (يدروم - غرف سطح) | ٥٣١,٦                               | (أ)      |
| الدور الأرضى<br>مواقف سيارات +<br>خدمات بمسطح<br>٢م <sup>٢</sup> ١٩٢,٤ | ١٠٦٢,٢                        | ٤٠                                  | ٢٠                           | ٢           | دور أرضى + ٥ أدوار متكررة + (يدروم - غرف سطح) | ٥٣١,٦                               | (أ)      |
|  | ٥٣١                           | ٢٤                                  | ٢٤                           | ١           | دور أرضى + ٥ أدوار متكررة + (يدروم - غرف سطح) | ٥٣١                                 | (ب)      |
|  | ٧٨٦                           | ٣٦                                  | ١٨                           | ٢           | دور أرضى + ٥ أدوار متكررة + (يدروم - غرف سطح) | ٢٩٢                                 | (ج)      |
|  | ٧٦٩٦,٢                        | ٢٤٠                                 | -                            | ١٥          | -   | -                                   | الإجمالى |

الالتزام باستخراج التراخيص بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بعد أقصى للارتفاع ١٣,٧٠ م طبقاً للبروتوكول الحالى إلى أن يتم التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة .

## الاشتراطات البنائية للإسكان :

النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٣٠%) (إسكان + خدمات) من مساحة المشروع .  
الردود بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م ، وبين العمارات والطريق الداخلى لا تقل عن ٢ م بعد عرض الرصيف ، وبين العمارات والطريق الخارجى لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف .

الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) + غرف سطح (بنسبة لا تزيد عن « ٢٥٪ » من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية) .

الالتزام باستخراج التراخيص بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بحد أقصى للارتفاع ١٣,٧٠م طبقاً للبروتوكول الحالى إلى أن يتم التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م .

تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة .

الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٢٤٠ فرداً/فدان .

مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠م<sup>٢</sup> (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

#### ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات (F. P.) ٣٨٤,٨م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٩ فدان ، وتمثل نسبة (١,٥ ٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

| المساحة<br>بالفدان | إجمالى<br>مساحة<br>الخدمات<br>(F. P.) | المساحة المخصصة م <sup>٢</sup> (F. P.) |           | النشاط  | للكان المخصص للخدمات                     |
|--------------------|---------------------------------------|--|-----------|---------|--|
| ٠,٩                | ٣٨٤,٨                                 | ١٩٢,٤                                  | نموذج ١/أ | تجارى - | جزء من الدور الأرضى (من نموذج ١/أ و ٢/أ) |
|                    |                                       | ١٩٢,٤                                  | نموذج ٢/أ | إدارى   |  |



**الاشتراطات البنائية للخدمات :**

يراعى أن تكون الخدمات لخدمة قاطنى 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 .  
يتم تخصيص قطع أراضٍ بنسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع وبحيث لا تزيد النسبة البنائية للإسكان + الخدمات عن (٣٠٪) .

فى حالة عدم تحقيق النسبة بالبديل السابق فإنه يتم تخصيص مساحة (٥٪) من إجمالى المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى فقط وهى (٣٠٪) وذلك لاستيعاب تلك الخدمات كوحدات (إدارية - تجارية - اجتماعية - مهنية ....) لخدمة قاطنى المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة للخدمات ، وطبقاً للكود المصرى .

بالتفويض

**كريم قطب رضوان**

### الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) + غرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية ، بدون مسئولية على جهاز المدينة فى 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمؤسسة الأهرام على نفقتها الخاصة 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 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 وزارة الدفاع 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 للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / ٢٥٠ مبانٍ مغلقة للخدمات وطبقاً للكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

بالتفويض

( طرف أول )

( إمضاء )

كريم قطب رضوان



