

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٠

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٧٠ بمساحة ٩,١٦٥ فدان

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب بالقاهرة

لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم

بمنطقة الجمعيات 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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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 (٨٠٠٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ والمتضمن ما يفيد

موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطعة أرض للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لمأمورى الضرائب بمدينة القاهرة الجديدة ؛

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 ٢٠١٣/٣/٦ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب المسجلة برقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٢ محافظة القاهرة المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٧٠) بقطاع الأندلس بمنطقة إسكان الجمعيات بمساحة حوالى ٩,١٦٥ فدان ، بما يعادل ٠,٤٤٩٤٩٤م^٢ تحت (العجز والزيادة) لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٣/٤/٤ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب قطعة الأرض رقم (٧٠) بمساحة ٠,٤٤٩٤٩٤م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمعتمد من رئيس الجهاز بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧ ؛

وعلى التعهد الموقع من الجمعية بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛
وعلى ما يفيد قيام الجمعية بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٨ ؛

وعلى كتاب الجمعية بتاريخ ٢٠١٤/١١/٩ المرفق به البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع ؛
وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٢٥٥٢) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٨ والمرفق به صورة من ميزانيات الجمعية للأعوام المالية من ١٩٩٧/٦/٣٠ وحتى ٢٠١٤/٦/٣٠ معتمدة من كل من الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان المنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة والتعهد المقدم وطبقاً للقواعد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية بالهيئة ؛

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 لمأمورى الضرائب لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٧٠) المخصصة للجمعية بمساحة ١٦٥, ٦ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى كتاب المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١٤٢٧) فى ٢٠١٥/١٢/٧ بشأن موقف قطعة الأرض رقم (٧٠) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمساحة ١٦٥, ٩ فدان والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب لإقامة مشروع سكنى ، والمتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٠) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٨ قررت أنه على جهاز المدينة تطبيق قرار مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بأن تكون مدة التنفيذ اعتباراً من تاريخ توفير مصدر مياه وطريق ممهد للوصول للموقع وليس من التاريخ المحدد بالعقد وبشرط الالتزام بسداد الأقساط والفوائد طبقاً لمواعيد استحقاقها مع تعميم ذلك على كافة الحالات المشيلة دون الرجوع إلى اللجنة العقارية الرئيسية طالما أن المرافق الضرورية لم تكتمل ، وفى ضوء تطبيق قرار مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٠) المشار إليه ، وفى ضوء ما ورد بكتاب جهاز المدينة رقم (١٦٥١) فى ٢٠١٥/٢/١٩ لقطاع التنمية وتطوير المدن بشأن المناطق التى لم يتم توصيل المرافق لها وخاصة المياه ومن ضمنها منطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٢١١) فى ٢٠١٥/١٠/١٨ إلى المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات والمتضمن أنه قد تم سداد القسط السادس عشر (الأخير) والمستحق فى ٢٠١٤/٤/٢١ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/١/١١ المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٠) بمساحة ١٦٥, ٩ فدان ، أى ما يعادل ٤, ٠٤٣٨٤٩٤ م^٢ (فقط ثمانية وثلاثون ألفاً وأربعمائة وأربعة وتسعون متراً مربعاً و٤٠٠/٠٤ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٣/٣/٦ والتعهدات الموقعة من الممثل القانونى للجمعية والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية الحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة التنفيذ ، 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 الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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 .

مادة ٦ - 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 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 الثالث من العقد المؤرخ ٢٠١٣/٣/٦ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب

بقطعة الأرض رقم (٧٠) بمساحة ٩, ١٧ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس

بغرض إقامة مشروع سكنى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩, ١٧ فدان ،
أى ما يعادل ٠,٤٣ م^٢ , ٢٣٨٤٩٤ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) ٨٦, ٧٢٦ م^٢ ،
أى ما يعادل ٢, ٥٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧, ٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٤١, ٥٧٧ م^٢ ، أى ما يعادل ٠, ١٤ فدان ،
وتمثل نسبة (١, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٠, ٤٣ م^٢ , ١٦٨٣٨ م^٢ ،
أى ما يعادل ٤, ٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٣, ٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات ٧٢, ٧٢٤ م^٢ ،
أى ما يعادل ١, ٧٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٩, ٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٠, ٠٧ م^٢ , ٢٩٥١ م^٢ ، أى ما يعادل ٠, ٧٠ فدان ،
وتمثل نسبة (٧, ٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) ٨٦, ٧٢٦, ١٠م^٢ ، أى ما يعادل ٢, ٥٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧, ٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

التماذج	تكرار التماذج	مسطح العمارات بالتماذج (F.P) م ^٢	إجمالي مسطح العمارات (F.P) م ^٢	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات
أ	١٠	٥٠٦,٠١	٥٠٦,٠١	٤	بدروم +	٢٤٠
ب	٢	٥٠٧,٥٤	١٥٢٢,٦٢	٤	أرضي +	٧٢
ج	٦	٥١٩	٣١١٤	٤	٥ أدوار متكررة	١٤٤
د	٢	٥١٥,٠٧	١٠٣٠,١٤	٤	-	٤٨
الإجمالي	٢٠	-	١٠٧٢٦,٨٦	-	-	٥٠٤

الاشتراطات البنائية العامة :

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - الردود :

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .

المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ أمتار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

٢ - الارتفاع المسموح به (أرضي + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قِبَل وزارة الدفاع بالمنطقة .

٣ - البدروم يستغل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها .

٤ - يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبنى على مساحة مبنية

لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي بالعمارات السكنية بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

- ٥ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً / فدان .
 ٦ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .
 ٧ - يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
 ٨ - الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ٢١٢٠ م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٤١, ٥٧٧ م^٢ ، أى ما يعادل ١٤٠ فدان ، وتمثل نسبة (١,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة (م ^٢)	المساحة البنائية (م ^٢)
١	مول تجارى	١٩٢٤,٧	٥٧٧,٤١

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات بنشاط تجارى :

تلتزم الجمعية بأن 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 بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة (تكون الاشتراطات البنائية كالاتى : نسبة بنائية لا تزيد عن (٣٠ ٪) - ارتفاع أرضى + دوزين - ردود لا تقل ٦ م من جميع الجهات) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

مفوضاً عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للمأمورى الضرائب

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - النسبة البنائية (F.P) لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٢٤٠ شخصاً / فدان .
- ٤ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - **غرف السطح** : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٨ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٩ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - 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 .

١٢ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .

١٤ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٦ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوضاً عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

(إمضاء)

للمأمورى الضرائب

(إمضاء)

