

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة إجمالية ٤, ١٠٠ فدان

بمنطقة شمال الحى الرابع بمدينة بدر

والمخصصة لمحافظة القاهرة بنظام نقل الأصول

لإقامة مشروع إسكان اجتماعى عليها

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 بالقانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤ فى شأن الإسكان الاجتماعى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى طلب السيد محافظ القاهرة الوارد برقم (٨١٣٢٩) بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٤

بشأن تدبير أراضٍ مجاورة لمحافظة القاهرة ولا تقل مساحتها عن ١٠٠ فدان

لإقامة المرحلة الثانية من مشروع الإسكان الاجتماعى المطلوب ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٤٦٤٠) بتاريخ ٢٥/٦/٢٠١٤ والمتضمن أنه بالعرض على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٤ قرر الموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٠ فدان تقع شمال الحى الرابع بمدينة بدر لإقامة مشروع الإسكان الاجتماعى بنظام نقل الأصول لمحافظة القاهرة ؛

وعلى خطاب السيد المحاسب رئيس قطاع الموازنة العامة للدولة بتاريخ ١٢/١٠/٢٠١٤ إلى السيد اللواء سكرتير عام محافظة القاهرة والمتضمن بأنه تمت الموافقة على نقل أصول قطعة أرض بمساحة ١٠٠ فدان شمال الحى الرابع بمدينة بدر لإقامة مشروع الإسكان الاجتماعى لمحافظة القاهرة ؛

وعلى خطاب السيدة وكيل الوزارة والمشرف على قطاع التخطيط الإقليمى بتاريخ ١٢/٨/٢٠١٥ للسيد اللواء سكرتير عام محافظة القاهرة والمتضمن موافقة الأستاذ الدكتور وزير التخطيط والمتابعة والإصلاح الإدارى لمحافظة القاهرة على نقل أصول قطعة أرض بمساحة ١٠٠ فدان تقع شمال الحى الرابع بمدينة بدر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى محافظة القاهرة ؛

وعلى خطاب السيد اللواء مهندس مدير مديرية الإسكان والمرافق بمحافظة القاهرة رقم (٩٥٧) بتاريخ ١٠/٨/٢٠١٤ لجهاز مدينة بدر والمتضمن بأن يكون تاريخ ١٢/٨/٢٠١٤ هو تاريخ تسليم قطعة أرض بمساحة ١٠٠ فدان شمال الحى الرابع بمدينة بدر لمحافظة القاهرة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٠/١١/٢٠١٥ لقطعة أرض ومرفق به كارت الوصف بمساحة ٩٧,١٧٤,٢٤٢م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٤٠٠ فدان بمنطقة شمال الحى الرابع بمدينة بدر ؛

وعلى العقد المحرر بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٦ المبرم بين الهيئة والسادة محافظة القاهرة لقطعة أرض بمساحة ١٠٠,٠٠٤ فدان بمنطقة شمال الحى الرابع بنظام نقل الأصول لإقامة مشروع إسكان اجتماعى بمدينة بدر ؛

وعلى خطاب الدكتور استشارى المشروع الوارد برقم (٤٧٥٩٢) بتاريخ ١٨/٦/٢٠١٥ بطلب اعتماد المخطط العام للمشروع على قطعة الأرض عاليه والمخصصة لمحافظة القاهرة بنظام نقل الأصول ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٠٢٥) بتاريخ ١٤/٤/٢٠١٦ إلى السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية لتحديد قيمة تكلفة المتر المربع بنظام نقل الأصول لقطعة الأرض حتى يتسنى تحديد قيمة المصاريف ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١٣٧٦) بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٦ إلى مدير مديرية الإسكان والمرافق بمحافظة القاهرة لتقديم ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية من قِبَل محافظة القاهرة بتاريخ ١٨/٨/٢٠١٦ بموجب الشيك رقم (٢١٠١٦٠٠٧٢٦٤٨١٧٢) نظير استكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛  
وعلى خطاب جهاز مدينة بدر رقم (٤١٨٥٠٢) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٦ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام بعد المراجعة والشوقيع عليها من السادة مسئولى الجهاز ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمقدم من محافظة القاهرة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٧ ؛

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة للمراجعة والتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ومنها تعهد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع والموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة محافظة القاهرة على قطعة أرض بمساحة ٤, ١٠٠ فدان بمنطقة شمال الحى الرابع بمدينة بدر لإقامة مشروع إسكان اجتماعى عليها لصالح محافظة القاهرة وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤, ١٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٩٧, ١٧٤, ٤٢م<sup>٢</sup> (فقط أربعمئة وعشرون ألفاً ومائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً و٩٧/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لمحافظة القاهرة بمنطقة شمال الحى الرابع بمدينة بدر بنظام نقل الأصول لإقامة مشروع إسكان اجتماعى عليها لصالح محافظة القاهرة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة ومحافظة القاهرة بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم محافظة القاهرة بعدم تخصيص وحدات المشروع إلا بعد التنسيق مع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم محافظة القاهرة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم محافظة القاهرة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم محافظة القاهرة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم 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 -** تلتزم محافظة القاهرة 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 محافظة القاهرة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم محافظة القاهرة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وذلك خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة والشروط المرفقة .

**مادة ٩ -** تلتزم محافظة القاهرة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**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 والمراقق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

**أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع محافظة القاهرة

بقطعة أرض بمساحة ١٠٠,٠٤ فدان

لإقامة مشروع إسكان اجتماعى (متكامل الخدمات)

بمنطقة شمال الحى الرابع بمدينة بدر

#### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧٤,٩٧ م<sup>٢</sup>، أى ما يعادل

١٠٠,٠٤ فدان .

#### مكونات المشروع:

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٣٢٧٨٤ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٣١,٦١ فدان ، وتمثل نسبة (٣١,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤٤١١٠,٠٣ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ١٠,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ٧٩,٧٩ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ١,٦٨ فدان ، وتمثل نسبة (١,٦٧٪) من مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٥٥٥٥٩,٩٣ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٣٧,٠٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣٧,٠٢٪) من مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٨٠٧١٨,٢٢ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ١٩,٢٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٢١٪) من مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٣٢٧٨٤م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٦١ ، ٣١ فدان ، وتمثل نسبة ( ٣١ ، ٦٠٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

نوع الإسكان	رمز النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات فى الدور	عدد مرات تكرار العمارة بالموقع العام	عدد الوحدات بالنموذج الواحد	إجمالى عدد الوحدات	المساحة البنائية للدور الأرضى بالنموذج الواحد (F. P) م <sup>٢</sup>	إجمالى مسطح مباني الدور الأرضى للبلوك بالموقع العام (م <sup>٢</sup> )
عمارات	أ	أرضى + ٥ أدوار متكررة	١٢	١٩	٧٢	١٣٦٨	١٠٢٢	١٩٦٠٨
عمارات	ب		٤ وحدات بالدور	٢٧	٤٨	١٢٩٦	٦٨٨	١٨٥٧٦
عمارات	ج		٢٦	٤٨	١٢٤٨	٦٨٨	١٧٨٨٨	
عمارات	د		٢٠	٢٤	٧٢٠	٢٤٤	١٠٢٢٠	
الإجمالى				١٠٢	-	٤٦٢٢	-	٦٦٢٩٢

### الاشتراطات البنائية للإسكان :

النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن ( ٥٠٪ ) من إجمالى المسطح المخصص للإسكان ولا تزيد عن ( ٢٥٪ ) من إجمالى مساحة الموقع .

الردود بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م ، وبين العمارات والطريق الداخلى لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف ، وبين العمارات والطريق الخارجى لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف .

يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد أرض الخدمات وحد المبنى السكنى .

الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م .

الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قِبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة .

الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٢٠٠ فرد / فدان .

مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ٨٦م<sup>٢</sup> .



يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .  
تم توفير أماكن انتظار سطحى للسيارات للمنطقة السكنية بنسبة لا تقل عن (٧٠٪) من عدد الوحدات طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠١٦ محضر اجتماع رقم (٢٩) بتاريخ ٢٩/٢/٢٠١٦  
**ثانياً - مساحة الخدمات :**

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠٣ ، ٢٤٤١١٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥٠ ، ١٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠ ، ١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لمجدول مساحات قطع الأراضى الخدمية التالى :

الاشتراطات البنائية			النشاط	المساحة م <sup>٢</sup>		
الارتفاع						
الردود	الامتاسى	جانبى	الارتفاع	نسبة بنائية		
خلفى						
٦ أمتار من جميع الجهات	الالتزام بالاشتراطات البنائية		٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض	٢٠٨٣,٢٨	مسجد	
	بدروم + دور أرضى + دورين متكررين			٧٠٢٩,١٤	مدرسة	
	أرضى فقط بحد أقصى ٤,٧ م			١٤٧٦,٤٦	خزانة	
	دور أرضى + دورين متكررين			١٦٢٥,٩	وحدة إطفاء	
	بدروم + دور أرضى + دورين متكررين			٢٥٠٦,١٥	مكتب بريد	
	بدروم + دور أرضى + دورين متكررين			٤٩٨٥,٢	منطقة خدمات تجارية (١)	تجارى
	بدروم + دور أرضى + دورين متكررين			٥٩٨٢,١	منطقة خدمات تجارية (٢)	
	بدروم + دور أرضى + دور أول			٦٣٧٢,٩	منطقة خدمات ترفيهية	
	بدروم + دور أرضى + دورين متكررين			٩٢٠٢,٤	منطقة خدمات إدارية	
	-	-		-	٨١	عدد (٩) غرف أمن
			٤٤١١٠,٠٢	الإجمالى		

### الاشتراطات البنائية للخدمات :

الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدميم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدميم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارتين لكل ٥٠ متراً مبانٍ مغلقة بالبدروم ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالهيئة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد أرض الخدمات وحد المبنى السكنى .

يتم ترك ردود لا تقل عن ٦م من الحدود الداخلية لقطعة الأرض الخدمية وبين المباني وبعضها .

تلتزم محافظة القاهرة بأخذ موافقات جهات الاختصاص لإقامة وحدة الإطفاء والبريد ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة .

مفوض عن محافظة القاهرة

( إمضاء )