

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٣٩ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/٦/١١

وزير الإسكان والمرافق والتنمية 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 المجلس الأعلى للقوات المسلحة رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١١ 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 بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية
المعدلة لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛
وعلى كتاب مساعد أول الوزير رقم ٢٧٤٠ بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٢ والمتضمن موافقة
السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضى للجمعيات التعاونية الجادة ، منها جمعية
درع مصر للإسكان التعاونى بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٦ بين الهيئة وجمعية درع مصر
للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض
الفضاء رقم (٣١) بمساحة ١٢,٠٦ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس
بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٢/٢١ المتضمن استلام جمعية درع مصر
للإسكان التعاونى لقطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ١٢,٠٦ فدان ، أى ما يعادل ٥٢,٦٥٨ م^٢
(فقط خمسون ألفاً وستمائة وثمانية وخمسون متراً مربعاً و٥٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير)
بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٤١٠) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢ المتضمن التنبيه باللائم نحو السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية سالفه الذكر فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد :

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٥٢٢) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢ والمتضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض المخصصة للجمعية سالفه الذكر :

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية درع مصر للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ١٢,٠٦ فدان لمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٢ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جمعية درع مصر للإسكان التعاونى وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض :

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ١٢,٠٦ فدان أى ما يعادل ٥٢,٦٥٨,٥٢ م^٢ (فقط خمسون ألفاً وستمائة وثمانية وخمسون متراً مربعاً و٥٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمباعة لجمعية درع مصر للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية درع مصر للإسكان التعاونى بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع لغير أعضائها إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ١٦/٢/٢٠١٢ ، 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 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 ٤ - 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 ٥ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. م / محمد فتحى البرادعى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر لجمعية درع مصر للإسكان التعاونى

لقطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ١٢,٠٦ فدان

بمنطقة الجمعيات

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ١٢,٠٦ فدان

أى ما يعادل ٢٥٨,٥٢ م^٢.

أولا - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بمساحة ٢,٨٨ فدان

أى ما يعادل ٢١٢١,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبانى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٨ فدان ، أى ما يعادل

٢٧٥٩,٨٧ م^٢ وتمثل نسبة (١,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلى بمساحة ١,٨١ فدان ، أى ما يعادل

٢٧٦١٥,٥٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٧٩ فدان ، أى ما يعادل

٢٣٣٥٧,٩ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٦,٤ فدان ، أى ما يعادل

٢٦٨٢٥,١٨ م^٢ وتمثل نسبة (٥٣,٠٨٪) 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) :

إجمالى المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع ٢,٨٨ فدان
أى ما يعادل ١٢١٠٠م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المستخدمة (١) نموذج طبقاً للجدول التالى :

النموذج	مسطح العمارة	عدد الوحدات بالعمارة	عدد العمارات	عدد الوحدات	إجمالى مسطح الوحدات ب(٢٠م ^٢)
١	٥٥٠	٢٤	٢٢	٥٢٨	١٢١٠٠

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

(أ) الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

(ب) الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

(ج) يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

(د) الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/فدان .

(هـ) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (سيارة/وحدة سكنية) .

(و) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم فى الأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكالى - مخازن غير تجارية) .

ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المبنية (F. P.) للنشاط التجارى ١٨,٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٩,٨٧م^٢ وتمثل نسبة (١,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية بـ م ^٢ (٣٠٪) من مساحة الأرض	المساحة بـ م ^٢	النشاط
ردود	ارتفاع	نسبة بنائية			
٦ م من جميع الجهات	أرضى + دورين	(٣٠٪)	٧٥٩,٨٧	٢٥٣٢,٩ م ^٢	تجارى

رابعاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (النشاط التجارى) :

(أ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F. P.) للنشاط التجارى (المساحة

المبنية بأرض الخدمات + المساحة المبنية أسفل المباني السكنية) 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 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) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة - توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني الخدمات التجارية على الأرض المخصصة للنشاط
التجارى (أرضى + دورين) .
- 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 تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصريح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها
عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية درع مصر للإسكان التعاونى لضباط المدرعات 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 ورصفها
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 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 .

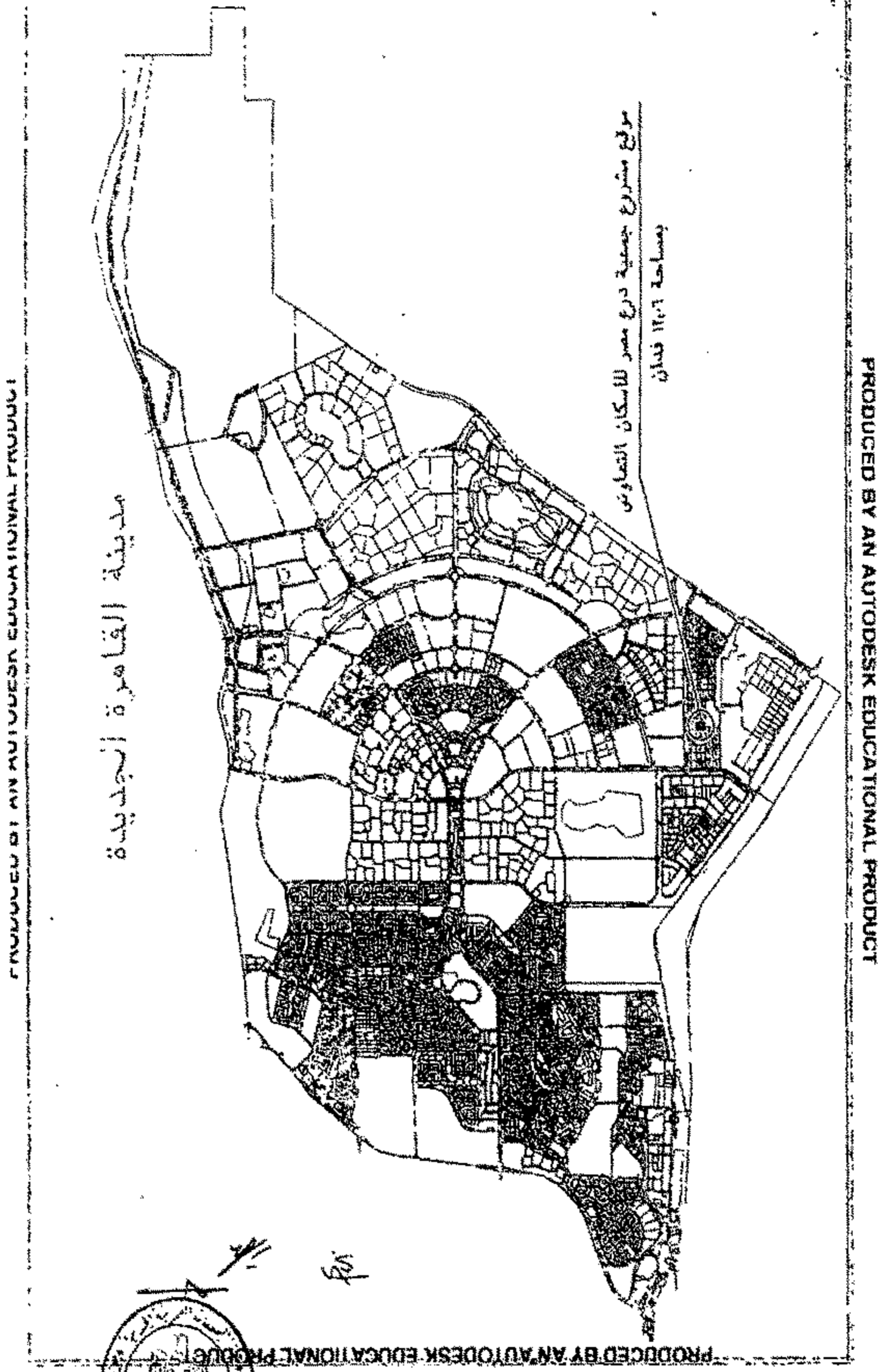
١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف أول) (طرف ثان)

(إمضاء) الاسم/ محمد عبد المنصف عبد الفتاح

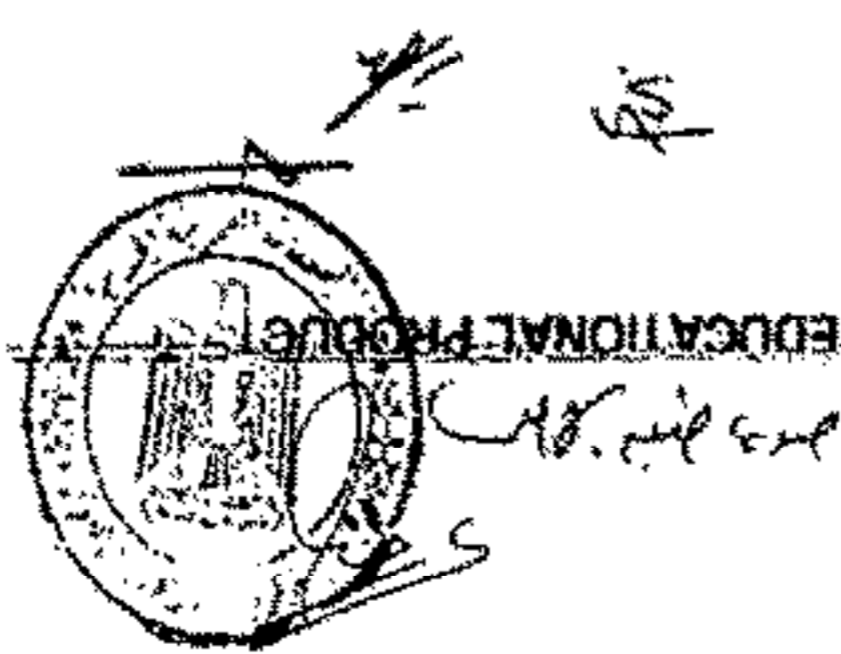
التوقيع :

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



مدينة القاهرة الجديدة

موقع مشروع جنسية درج مصر للأسكان التعاوني
بمساحة ١٠٦٠٠٠ قدمان



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

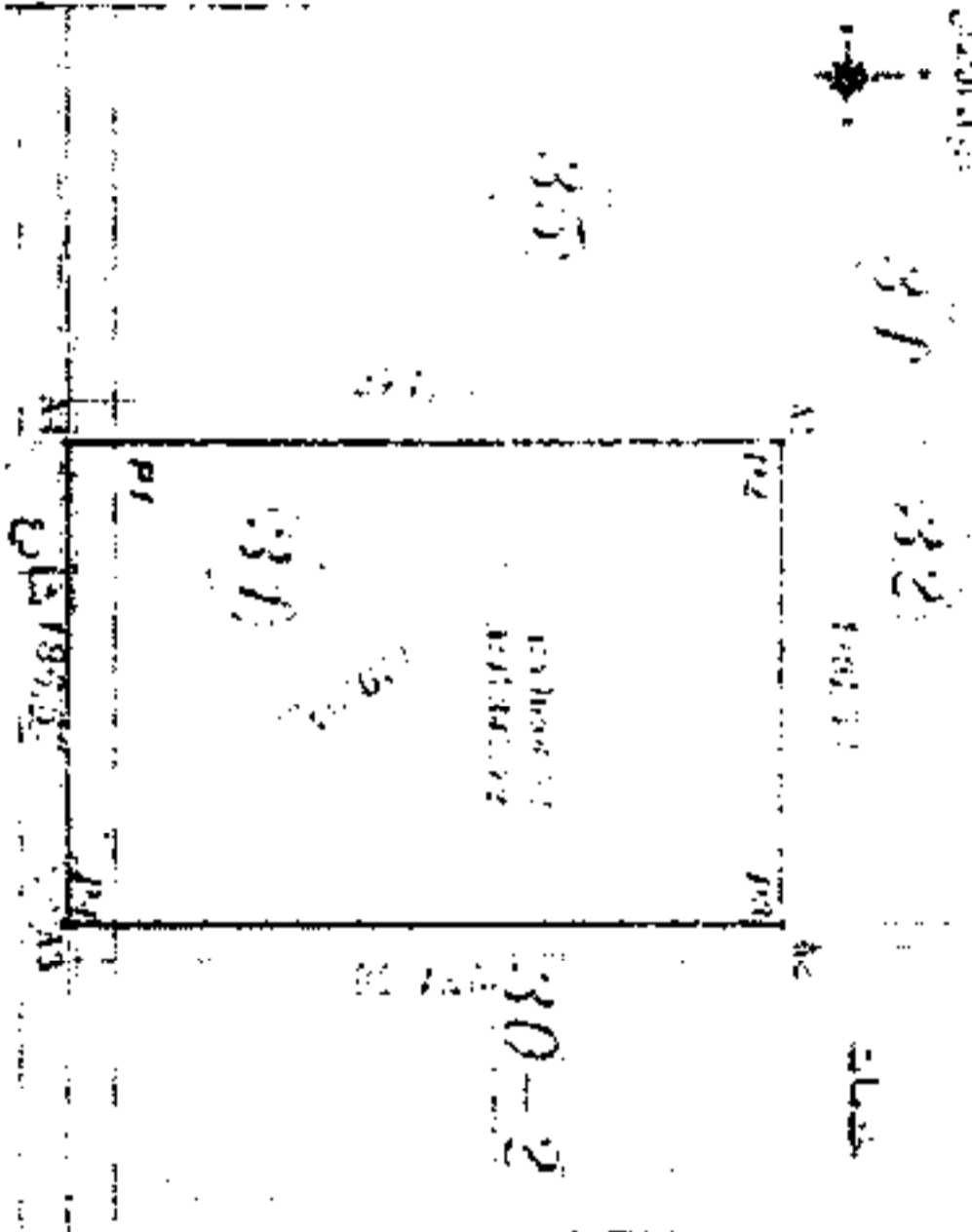
احداثيات النقاط الخارجية

Pt	E	N
P1	664349.055	806022.156
P2	664349.079	806275.711
P3	664535.624	806275.711
P4	664535.625	806004.157

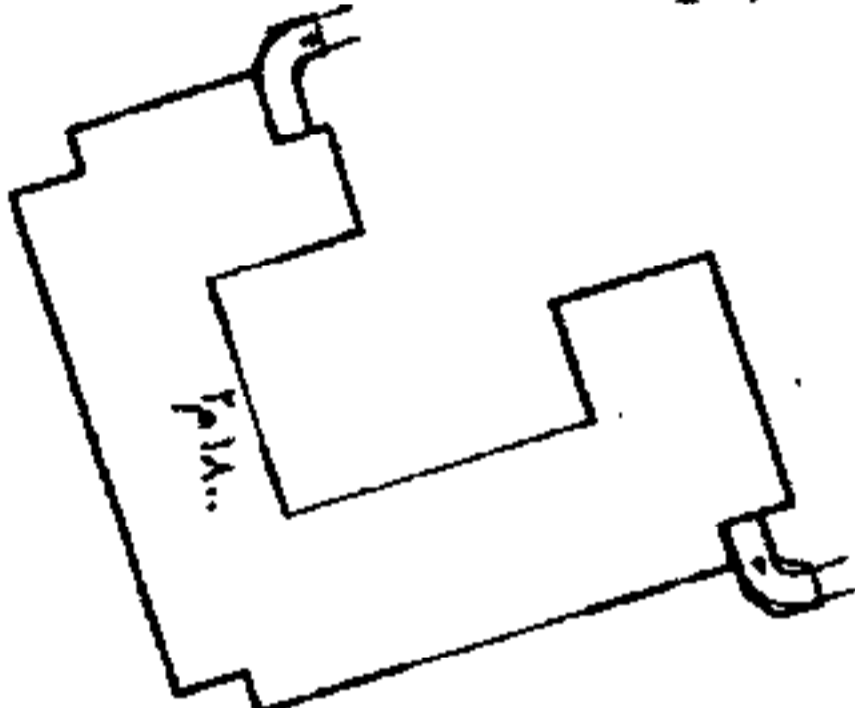
احداثيات النقاط الخارجية

Pt	E	N
A1	664349.079	806275.711
A2	664535.624	806275.711
A3	664535.625	806004.157
A4	664349.054	806004.163

احداثيات الموقع



حدود البرومات



تعدد الخدمات

موقع المشي
مدينة القاهرة الجديدة



موزانية استعمالات الاراضي

الاستعمال	الرمز	المساحة المبنية (م ²)	المساحة الكلية (م ²)
سكن	١٠٠	٣٣٠٠	٣٣٠٠
خدمات	١٠١	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات العامة	١٠٢	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات التجارية	١٠٣	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات الصناعية	١٠٤	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات الترفيهية	١٠٥	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات التعليمية	١٠٦	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات الصحية	١٠٧	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات الثقافية	١٠٨	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات الدينية	١٠٩	٣٠٠	٣٠٠
الخدمات الاجتماعية	١١٠	٣٠٠	٣٠٠

جدول المساحات المتحصنة

المساحة	الرمز	المساحة المبنية (م ²)	المساحة الكلية (م ²)
المساحة المبنية	١	٣٣٠٠	٣٣٠٠
المساحة الكلية	٢	٣٣٠٠	٣٣٠٠

الاشتراطات البنائية

- 1- الالتزام بحدود البرومات.
- 2- الالتزام بحدود المساحة المبنية.
- 3- الالتزام بحدود المساحة الكلية.
- 4- الالتزام بحدود المساحة المبنية.
- 5- الالتزام بحدود المساحة الكلية.
- 6- الالتزام بحدود المساحة المبنية.
- 7- الالتزام بحدود المساحة الكلية.
- 8- الالتزام بحدود المساحة المبنية.
- 9- الالتزام بحدود المساحة الكلية.
- 10- الالتزام بحدود المساحة المبنية.

تتضمن الجمعية بأن تكون منظمة الخدمات لتقديم المشروع فقط ولا يكون بها تحديد من الطريق الخارجى ، ولدى حالة التخليص من الطريق الخارجى يتم تسليم الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة الشئون الفنية

الإيضاح

- جوده التراخيص التنفيذية للمشروع المتكفى للقيام من (جمعية فرع مصر للاستشارات الهندسية)
- الارض المخصصة لها رقم (31) منطقة سكنى الخمسة مدينة القاهرة الجديدة
- على مساحة (12.06) فدان بنا بمساحة 80858.52 متر مربع (خمسون ألف وستة مائة وثمانون متر مربع فقط)
- لم تتضمن التراخيص أعمال الطرق على ان يتم مزاولتها أثناء العمل بالتراسات التنفيذية
- لا مطلق من استكمال الترسيمات التنفيذية بناء على هذه الترسيمات

التعليقات:

- ١/ كاتيبا مهنيا حسن
- ٢/ كاتيبا مهنيا حسن
- ٣/ كاتيبا مهنيا حسن
- ٤/ كاتيبا مهنيا حسن

التعليقات:

- ١/ كاتيبا مهنيا حسن
- ٢/ كاتيبا مهنيا حسن
- ٣/ كاتيبا مهنيا حسن

التعليقات:

- ١/ تولى مهندسين مهنين
- ٢/ تولى مهندسين مهنين
- ٣/ تولى مهندسين مهنين
- ٤/ تولى مهندسين مهنين
- ٥/ تولى مهندسين مهنين
- ٦/ تولى مهندسين مهنين
- ٧/ تولى مهندسين مهنين
- ٨/ تولى مهندسين مهنين
- ٩/ تولى مهندسين مهنين
- ١٠/ تولى مهندسين مهنين

التعليقات:

- ١/ كاتيبا مهنيا حسن

بموجب قرار السيد وزير الإسكان رقم ٥٠٠ / ١ لسنة ٢٠١٢
 بتمثيل السيد محمد مصطفى حسن
 رئيس اللجنة المختصة بالمشروعات
 ومقرها الإسكندرية



بيانات الترسيمات

رقم الترسيم	مساحة الترسيم (م ²)	مساحة الأرض (م ²)	نسبة الترسيم (%)
١	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٢	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٣	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٤	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٥	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٦	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٧	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٨	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
٩	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%
١٠	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٠٠%

جمعية فرع مصر للإسكان والتعاون
 لخدمات المرافق
 للإسكان والتخطيط العمراني والمهندسين
 للمصالح السكنية
 قسمة الأرض رقم ٣١ إسكان الخدمات
 مدينة القاهرة الجديدة
 الإسكندرية
 CONSULTANT

المخطط العام
 ٥٠٠ / ١
 ٢٠١٢-٤-٣١

