

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٧ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١٢

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٦

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 (١٠٤) بتاريخ ١٠/٥/٢٠٠٦ المتضمن اعتماد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة

لإقامة مشروع حى سكنى (تيامو سيتى) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد

بمساحة ٣١,٤٢٤ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٢٧٢) بتاريخ ٢٠٠٣/٤/١ المتضمن موافقة السلطة المختصة على حجز قطعة أرض للجمعية التعاونية لإسكان ضباط مديرية أمن الجيزة بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٨ بين الهيئة والجمعية التعاونية لإسكان ضباط مديرية أمن الجيزة لإقامة مشروع إسكان لأعضاء الجمعية متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء بمساحة ٤٢٤, ٣١ فدان بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٠ على الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة لتعديل المخطط العام لمشروع الجمعية من فيلات وعمارات إلى فيلات فقط بنفس المخطط والتعديل بالنموذج المعمارى فقط ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٣ على تعميم مبدأ إدراج غرف أسطح المباني السكنية بالمشاريع العمرانية بالمدن الجديدة والتي لم يدرج بالقرارات الوزارية الخاصة بها وجود غرف أسطح على أن تكون بنسبة (٢٥٪) من النسبة البنائية المسموح بها بالدور الأرضى وأن تظل خدمية ولا تمثل فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي الوحدات المقفلة المصرح بها بالمبنى السكنى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة رقم (١٦) بتاريخ ٢٠١١/١/٦ المتضمن اعتماد اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٠٥) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٢ توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بإلغاء التخصيص واتخاذ إجراءات فسخ التعاقد مع الجمعية التعاونية لإسكان ضباط مديرية أمن الجيزة والمخصص لها قطعة الأرض الكائنة بمدخل مدينة الشيخ زايد بمساحة ٤٢٤, ٣١ فدان لمشروع (تياموسيتى) لعدم إثبات الجدية ؛

- وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٩٩) بتاريخ ٢٠١١/٨/١٥ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٨٢) بتاريخ ٢٠١١/٧/٢٥ بالموافقة على سحب قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٠٥) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٢ بشأن إلغاء التخصيص واتخاذ إجراءات فسخ التعاقد مع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة (تياموسيتى) المخصص لها قطعة الأرض الكائنة بمدخل مدينة الشيخ زايد بمساحة ٤٢٤ , ٣١ فدان ومنح الجمعية سالفه الذكر مهلة ستة شهور من تاريخ إخطارها لاستخراج تراخيص البناء لكامل المشروع وتنفيذ المشروع مع تقديم برنامج زمنى للانتهاء من التنفيذ خلال المهلة الممنوحة ويعاد العرض ؛
- وعلى الطلب المقدم من الجمعية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١١/٩/٨ وطلب الجمعية الوارد لجهاز المدينة بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٦ لإجراء تعديلات فى مخطط مشروع (تياموسيتى) ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٢٣٢) بتاريخ ٢٠١١/١١/١٧ المرفق طيه الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لأرض الجمعية ؛
- وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة الوارد برقم (١٣٢٢٢) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ المتضمن محضر الجمعية العمومية للجمعية بشأن موافقة الأعضاء على إجراء التعديلات المطلوبة على المخطط العام لمشروع الجمعية بمدينة الشيخ زايد ؛
- وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة الوارد برقم (٢٦٠) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٢ المتضمن موافقة الجمعية على تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالردود الجانبية لقطع الأراضى بالمشروع والتي تقل واجهتها عن ٢٢م بحيث تكون الردود الجانبية ٥ , ٢م من كل جانب والردود الأمامية والخلفية ٤ أمتار بحيث تحقق الحفاظ على النسبة البنائية المقررة لقطع الأراضى والمحددة بالقرار الوزارى الجارى تعديله ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٣ المتضمن موافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها بتاريخ ٢٠١٢/١/١ فنياً على طلب الجمعية تعديل الردود لقطع أراضى العمارات لتصبح ٤م من كل الجهات ، وفى حالة قطع الأراضى بطول واجهات أقل من ١٨م يتم الحفاظ على الردود بحيث لا تقل واجهة المبانى عن ١٠م مع الحفاظ على النسبة البنائية طبقاً للقرار الوزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٦ ؛

وعلى التعهد المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة الوارد بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ المتضمن أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛ وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المعدل المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة مشروع حى سكنى (تياموسيتى) بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ٤٢٤ , ٣١ فدان بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/٣/٥ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٥٦) بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٠ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤٣) بتاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ بالموافقة على توصية اللجنة الفرعية بجهاز مدينة الشيخ زايد بمنح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط الشرطة العاملين بمديرية أمن الجيزة المخصص لها قطعة الأرض الكائنة بمدخل المدينة بمساحة ٤٢٤ , ٣١ فدان بنشاط سكنى مهلة ستة شهور لاستخراج تراخيص البناء لكامل المشروع وتنفيذ المشروع مع تقديم برنامج زمنى للانتهاء من التنفيذ خلال المهلة الممنوحة وبعاد العرض ؛

**قرار:**

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة لإقامة مشروع حى سكنى (تياموسيتى) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٤٢٤, ٣١ فدان أى ما يعادل ١٣١٩٦٤م<sup>٢</sup> (فقط مائة وواحد وثلاثون ألفاً وتسعمائة وأربعة وستون متراً مربعاً لا غير) والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٦ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط مديرية أمن الجيزة بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة بالقرار الوزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٦ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ المشار إليه وفى حالة مخالفة ذلك يُلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٤ -** إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٦ المساس بأى مراكز قانونية اكتسبت قبل صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يُلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

**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

د. د. مهندس / محمد فتحى البرادعى

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المعدل للجمعية التعاونية لإسكان ضباط مديرية أمن الجيزة

لقطعة الأرض بمساحة ٣١,٤٢٤ فدان

لإقامة مشروع سكنى «تياموسيتى» للجمعية

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣١,٤٢٤ فدان  
أى ما يعادل ٢م١٣١٩٦٤ .

**مكونات المشروع :**

١ - الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات وفيلات) بمساحة ١٤,٧١ فدان  
أى ما يعادل ٢م٦١٦٩٣,٣ وتمثل نسبة (٤٦,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٥١ فدان أى ما يعادل ٢م١٠٥٧١,٧  
وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٧,٣٣ فدان  
أى ما يعادل ٢م٣٠٨١١,٥ وتمثل نسبة (٢٣,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للفراغات والمسطحات الخضراء بمساحة ٦,٨٧ فدان  
أى ما يعادل ٢م٢٨٨٨٧,٥ وتمثل نسبة (٢١,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات وعمارات) تقسيم أراضى :**

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان (عمارات وفيلات) بمساحة ١٤,٧١ فدان  
أى ما يعادل ٢م٦١٦٩٣,٣ وتمثل نسبة (٤٦,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

عدد قطع الأراضى (١٢٢) قطعة على النحو التالى :

( أ ) **للعمارات :** عدد (١١٧) قطعة أرض تتراوح المساحات من (٢م٣٢٧,٥٢)  
إلى (٢م٧٩٧,٤٩) .

(ب) **للفيلات :** عدد (٥) قطع أراضى تتراوح المساحات من (٢م٤٥٩,٧٢)  
إلى (٢م٤٨٥,٣٦) .

## جدول الوحدات السكنية بالمشروع :

عدد الأدوار	إجمالى عدد الوحدات	عدد الوحدات السكنية	عدد القطع	التموج
أرضى + أول + ثانى + ثالث	٢٠٦	٢	١٠٣	ق ١
أرضى + أول + ثانى + ثالث	٥٦	٤	١٤	ق ٢
أرضى + أول	٥	١	٥	ق ٣
	٢٦٧		١٢٢	الإجمالى

## الاشتراطات البنائية :

## ( أ ) للعمارات :

النسبة البنائية (F. P.) (٤٥٪) لكل قطعة أرض .

## الردود :

٤م أمامى - ٦م خلفى - ٤م جانبي .

فى حالة طول واجهة القطعة يقل عن ٢٠م يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م فقط

وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى .

## الارتفاع :

(أرضى + أول + ثانى + ثالث) .

## أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية ز طبقاً للكود المصرى للجراجات .

## (ب) للفيلات :

النسبة البنائية (F. P.) (٤٠٪) لكل قطعة أرض .

## الردود :

٤م أمامى - ٦م خلفى - ٣م جانبي .

فى حالة قطع الأراضى بطول واجهة يقل عن ٢٢,٥م يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م فقط

وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى .

### الارتفاع :

(أرضى + أول) .

### اماكن انتظار السيارات :

يتم توفير اماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية ز طبقاً للكود المصرى للجراجات .

### ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٥١ فدان أى ما يعادل ١٠٥٧١,٧ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

بالنسبة للنشاط التجارى بالمنطقة (أ) :

نسبة بنائية (٣٠٪) .

ارتفاع : أرضى + دور .

ردود : ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض .

لم يتم تحديد عناصر الخدمات (ب ، ج) بالمشروع ويتم اعتمادها من قطاع التخطيط

والمشروعات عند تقديمها فى حينه .

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة 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 الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة - ردود - ارتفاع) لكل نشاط على حدة

طبقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالمشروعات العمرانية الاستثمارية .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة .



### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات (أرضى + ٣ أدوار + غرف السطح) وللفيلات (أرضى + أول + غرف السطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم مع الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢ - النسبة البنائية للأرض المخصصة للإسكان (عمارات) بالمشروع لا تزيد عن (٥٠٪) وللفيلات (٤٥٪) .
- ٣ - يتم الالتزام بالردود طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود :
- ٥ - 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 بينائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى الجمعية التعاونية لإسكان ضباط مديرية أمن الجيزة 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 .
- ٧ - 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 .

- ٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - 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 .
- ١٠ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/ ٢٥٠م<sup>٢</sup>) من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

( طرف ثان )

( طرف أول )

م/ رفعت أحمد عبد السلام

(إمضاء)

مفوض عن الجمعية

