

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٣٤ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣٠

وزير الإسكان والمجتمعات 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 الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ 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

وللائحته 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 نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٤٤٩) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢

المتضمن موافقة السلطة المختصة على تخصيص مساحة ٤ أفدنة بمدينة ٦ أكتوبر

لجمعية الصفاة للبناء والإسكان التعاونى ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/١٢/٢٢ المتضمن استلام جمعية الصفاة

للبناء والإسكان التعاونى قطعة الأرض رقم (٩) بالتوسعات الشمالية بمساحة ٤ أفدنة

بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١ على منح أصحاب الأراضى المسندة بالبيع أو المحجوزة لجمعيات الإسكان التعاونى بالمدن الجديدة مهلة حتى ٢٠١٠/٩/٣٠ لتقديم كافة المستندات اللازمة للتعاقد بشرط عدم وجود مستحقات مالية والتي تم إحاطة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٤٥) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٤ بين الهيئة وجمعية الصفوة للبناء والإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٩) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ١٦٨٠٠ م^٢ (فقط ستة عشر ألفاً وثمانمائة متر مربع لا غير) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة على منح جمعيات الإسكان التعاونى مهلة ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد لتقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى بحد أقصى ٢٠١١/٦/٣٠ المشار إليها بكتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٥١٥٢) بتاريخ ٢٠١١/٢/١١ ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب رئيس الإدارة المركزية للتمويل والاستثمار رقم (٥٨٧) بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٧ والمنتهى بالتنبيه باللائم نحو السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية عالىة فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة ؛

وعلى كتاب المكتب الهندسى الاستشارى - المفوض عن الجمعية - الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٧٥٣) بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٦ والمرفق به لوحة القرار الوزارى للمشروع ومحضر اجتماع الجمعية العمومية العادية بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٥ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٢٥٩٠) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٩ المتضمن الموقف العقارى والمالى للجمعية سالفه البيان ؛

وعلى التعهد المقدم من الجمعية بتاريخ ٢٠١٢/٦/٤ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وألا يكون الترخيم من الطرق الخارجية ، وفى حالة الترخيم من الطرق الخارجية واستخدامها لغير قاطنى المشروع يتم التسعير بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٨٧٠٧) بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٢ بسداد الجمعية للقسط المستحق فى ٢٨/٦/٢٠١٢ ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية الصفوة للبناء والإسكان التعاونى على قطعة الأرض رقم (٩) المخصصة للجمعية بمساحة ٤ أفدنة بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٢ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جمعية الصفوة للبناء والإسكان 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 (٩) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ١٦٨٠٠م^٢ (فقط ستة عشر ألفاً وثمانمائة متر مربع لا غير) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمباعة لجمعية الصفوة للبناء والإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية الصفوة للبناء والإسكان التعاونى بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع لغير أعضائها إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٠ ، 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 .

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 بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٤/٦/٢٠١٢ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وألا يكون الترخيد من الطرق الخارجية ، وفى حالة الترخيد من الطرق الخارجية واستخدامها لغير قاطنى المشروع يتم التسعير بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. م/ طارق وفاق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

رقم ٤٣٤ لسنة ٢٠١٢

الصادر لجمعية الصفوة للبناء والإسكان التعاونى

على قطعة الأرض رقم (٩) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٤ أفدنة أى ما يعادل ١٦٨٠٠ م^٢.

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بمساحة ١,١٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٤٧٧٣,٧ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٢ - الأراضى المخصصة لمباني الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,٠٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٢ م^٢ وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ١,٧٤٣ فدان أى ما يعادل ٧٣٢٣,٢٣ م^٢ وتمثل نسبة (٤٣,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٠٦ فدان أى ما يعادل ٤٤٥١,٠٧ م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية : لا تزيد النسبة البنائية (F. P.) (إسكان + خدمات) عن (٣٠٪)

من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع بمساحة ١,١٣٧ فدان أى ما يعادل ٤٧٧٣,٧ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

لإقامة عمارات سكنية .

جدول النماذج المعمارية :

الارتفاع	إجمالى المساحة البنائية (م ^٢) (F.P.)	المساحة البنائية (م ^٢) (F.P.)	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالدور		التكرار	رقم النموذج
					سكنى			
أرضى + ٤ أدوار متكررة	٤٧٧٣,٧	٤٧٧,٣٧	٢٠٠	٢٠	٤	أرضى	١٠	١
					٤	متكرر		
	٤٧٧٣,٧		٢٠٠				١٠	

الاشتراطات البنائية (لمبنى الإسكان):

- ١ - الكثافة بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/فدان .
- ٢ - الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- ٣ - لا تزيد النسبة البنائية (F. P.) (إسكان + خدمات) عن (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .
- ٤ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة ٦ أكتوبر والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٥ - 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 م .
- ٦ - المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م .
- ٧ - ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطريق الخارجى حتى حد المبنى .
- ٨ - ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد المبنى .
- ٩ - يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (سيارة/وحدة سكنية) والسماح بإقامة دور للبدروم على أن يستغل (أماكن انتظار السيارات) بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٠ - يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

ثالثاً - منطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الخدمات (F.P) بمساحة ٠,٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٢م^٢ وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات :

المنطقة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة المبنية م ^٢
١	تجارى وإدارى يحتوى على مصلى	١٦٦٠	٢٥٢
	المجموع		٢٥٢

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F. P.) بالدور الأرضى عن (٣٠٪) من مساحة القطعة .

الارتفاع : (أرضى + دورين) .

الردود : ٦ أمتار من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض المخصصة للخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٥م^٢ من المباني المغلقة .

المفوض من جمعية الصفوة للإسكان التعاونى

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ، مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع (١٥م) بمدينة ٦ أكتوبر والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبحيث لا تزيد النسبة البنائية على أرض الخدمات عن (١,٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالعمارات : 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية الصفاة للبناء والإسكان التعاونى 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 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 الشركة 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 بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - الالتزام بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف أول)

(طرف ثان)

(إمضاء)

المفوض من جمعية الصفوة للإسكان التعاونى

(إمضاء)