

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦٠ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٢/٨/٢٠١٣

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٧٤) بمساحة ٦,٩٧١ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمبيعة لصندوق الإسكان الخاص للعاملين بشركة المقاولون العرب

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 ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 محضر اجتماع مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة بالجلسة رقم (٤٠)

بتاريخ ٢/٢/٢٠١٠ بإحاطة المجلس علماً بموافقة السيد المهندس الوزير على الطلب المقدم

من صندوق الإسكان الخاص للعاملين بالمقاولون العرب على تخصيص قطعة الأرض رقم (٧٤)

بمساحة ٧ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة وحدات سكنية وبنفس الشروط المطبقة على الجمعيات التعاونية للإسكان

على أن يتم العرض على اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد المعاملة المالية

طبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/١/٩ والمتضمن استلام صندوق الإسكان الخاص للعاملين بشركة المقاولون العرب قطعة الأرض رقم (٧٤) بمساحة ١٨, ٢٩٢٨١م<sup>٢</sup> بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٠ المبرم بين الهيئة وصندوق الإسكان الخاص للعاملين بشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» المنشأ بالقرار الوزارى رقم ٢٩٧ لسنة ١٩٨٠ بشأن بيع قطعة الأرض رقم (٧٤) بمساحة ٧ أفدنة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى ؛

وعلى كتاب صندوق الإسكان الخاص للعاملين بالمقاولون العرب الوارد برقم (٧٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ والمرفق به صورة محضر استلام قطعة الأرض وكارت الوصف وصورة التعاقد وتعهد أن منطقة الخدمات داخل المشروع لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة لتحديد علاوة الترخيم من الخارج بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ومحضر اجتماع مجلس الإدارة وتفويض بالتوقيع على الشروط ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٦٢٥) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ والمرفق به الموقف العقارى والمالى واللوحات النهائية بعد الاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من صندوق الإسكان الخاص للعاملين بالمقاولون العرب بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٢ والمعتمد من مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٦ ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٧ والمتضمن قيام صندوق الإسكان الخاص للعاملين بشركة المقاولون العرب بتقديم (صورة طبق الأصل من قرار إنشاء الصندوق ودراسة الجدوى الاقتصادية والمالية لمشروع الجمعية وصورة من ميزانيات الصندوق) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٣٠٩) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٧ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة للإفادة عن سداد القسط المستحق على الجمعية فى ٢٠١٣/٥/٥ ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من صندوق الإسكان الخاص للعاملين بالمقاولون العرب لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٧٤) بمساحة ٦,٩٧١ فدان بالمنطقة الجنوبية بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٨/٥ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من صندوق الإسكان الخاص للعاملين بالمقاولون العرب وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٤) بمساحة ٦,٩٧١ فدان ، أى ما يعادل ١٨,٢٩٢٨١ م<sup>٢</sup> (فقط تسعة وعشرون ألفاً ومائتان وواحد وثمانون متراً مربعاً و١٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة لصندوق الإسكان الخاص للعاملين بشركة المقاولون العرب لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والصندوق بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم صندوق الإسكان الخاص للعاملين بشركة المقاولون العرب بعدم عرض وحدات مشروع الصندوق للحجز والبيع إلا بعد موافقة الطرف الأول ، ويلتزم الصندوق بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الصندوق 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 - يلتزم الصندوق بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - يلتزم الصندوق بتقديم برنامج زمنى تفصلى 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 الصندوق بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذ القرار .

مادة ٥ - يقوم الصندوق 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 ٦ - يقوم الصندوق بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

المهندس / إبراهيم رشدى محلب

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى رقم ٣٦٠ لسنة ٢٠١٣

الصادر لصندوق الإسكان الخاص بالعاملين بشركة المقاولون العرب (عثمان أحمد عثمان)

لقطعة الأرض رقم (٧٤) بمساحة ٦,٩٧١ فدان

بالمنطقة الجنوبية بقطاع الأندلس بإسكان الجمعيات

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٩٧١ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٢٩٢٨١,١٨ .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان (F. P.) بمساحة ١,٩١٨ فدان ، أى ما يعادل

٢م٨٠٥٨,١ ، وتمثل نسبة (٢٧,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات (بالدور الأرضى) جزء من العمارات

بمساحة ٠,٩٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٠٨,٨٨ ، وتمثل نسبة (١,٣٩٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢,٤٠٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢م١٠٠٨٩,٤٣٥ ، وتمثل نسبة (٣٤,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٥١ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٦٣٤٥,١٢٥ ، وتمثل نسبة (٢١,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٠٤٣ فدان ، أى ما يعادل

٢م٤٣٧٩,٦٤ ، وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## جدول استعمالات الأرضى :

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ١,٩١٨ فدان ، أى ما يعادل ١,٥٨,٥٨م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٧,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة وحدات سكنية بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان) طبقاً للجدول التالى :

النموذج	عدد العمارات	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) (F. P.)	عدد الوحدات الأرضى بالدور المتكرر	عدد الوحدات بالتمودج	عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية (م <sup>٢</sup> )	الارتفاع
أ	١٤	٥٢٩,١٨٦٣	٤	٤	٢٤	٧٤٠٨,٦٠٧٥	أرضى +
ب	٢	٥٢٩,١٨٦٣	٢	٤	٢٢	١٠٥٨,٣٧٢٥	٥ أدوار متكررة
الإجمالى	١٦	-	-	-	-	٨٤٦٦,٩٨	

## الاشتراطات البنائية (لمبنى الإسكان) :

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

الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) على أن يتم استخراج التراخيص كمرحلة أولى على أساس (أرضى + ٣ أدوار) لحين الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة على الدورين الرابع والخامس .

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

الكثافة بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/ فدان .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية)

والالتزام بعمل بدروم على أن يستغل (أماكن لانتظار السيارات) .

**ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

بإجمالى مساحة ٢٤٠٨,٨٨ م<sup>٢</sup> (F. P.) ببصمة الدور الأرضى للعمارات بنشاط

(تجارى ، إدارى) طبقاً للجدول التالى :

النموذج	النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )
بجزء من الدور الأرضى بالعمارة رقمى ٩ ، ١٠ بالنموذج (ب)	(٢) وحدة تجارى	٢٠٤,٤٤٠.٢ م <sup>٢</sup> بإجمالى مساحة = ٤٠٨,٨٨ م <sup>٢</sup>

**ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع موقف

سيارة / ٢٥٠ م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة .

**رابعاً - النسبة البنائية :**

النسبة البنائية (F. P.) (إسكان وخدمات) بنسبة لا تتعدى (٣٠٪) من إجمالى المساحة

المخصصة للصندوق وبالنسبة للخدمات بالدور الأرضى للعمارات بنسبة لا تتعدى (٥٪)

من إجمالى الـ (٣٠٪) .

المفوض عن صندوق الإسكان الخاص

للعاملين بالمقاولون العرب

مهندس / تامر على علم الدين

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات» ( أرضى + ٥ أدوار متكررة) على أن يتم استخراج التراخيص كمرحلة أولى على أساس (أرضى + ٣ أدوار) لحين الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة على الدورين الرابع والخامس ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط .
- 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 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 الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - يتولى صندوق الإسكان الخاص بالعاملين بشركة المقاولون العرب (عثمان أحمد عثمان) على نفقته 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .



٦ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - يلتزم الصندوق 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 - يلتزم الصندوق باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .

١١ - يلتزم الصندوق بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٥٠م<sup>٢</sup>

من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣- الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

المفوض عن صندوق الإسكان الخاص

( إمضاء )

للعاملين بالمقاولون العرب

مهندس / تامر على أحمد علم الدين