

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٥ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٥

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠)

بامتداد التوسعات الشمالية

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة

بمساحة ١٦, ١٢ فدان بمدينة ٦ أكتوبر

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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ 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 القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ١/١٢/٢٠٠٩ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية

المعدلة لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية رقم (٤٤٤٩) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٠٩
والمرفق به موافقة السلطة المختصة على تخصيص مساحة ١٢ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر
لصالح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ١/١٢/٢٠٠٩ المتضمن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
لأراضى إسكان الجمعيات ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية
للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة لمساحة ١٢ فداناً ، بما يعادل ٢٥٠٠٠ م^٢
تحت العجز والزيادة وذلك لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بالقطعة رقم (٢٠)
منطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛
وعلى ما يدل على سداد جزء من المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٠
تظير مراجعة المشروع واستصدار القرار الوزارى ؛
وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٤٢٨) بتاريخ ١٢/١١/٢٠١٢
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات مرفق به ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٤/١٠/٢٠١٢
والمبرم بين الهيئة والسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس
بجامعة القاهرة بمساحة ٢٥٠٠٠ م^٢ بمنطقة التوسعات الشمالية (وبناءً على موافقة
مجلس إدارة الهيئة على المذكرة المعروضة بجلسته رقم « ٥٤ » بتاريخ ١١/٩/٢٠١١
على طلب إحدى الجمعيات باستبدال قطعة الأرض السابق تخصيصها للجمعية بحدائق أكتوبر
بأرض بديلة وتعميم تلك الموافقة على الجمعيات المجاورة ذات الحالات المثيلة عند طلبها
ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة) -

وورد بالبند (٨) بالتمهيد « يلتزم الطرف الثانى باستكمال تقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لاعتماد التخطيط والتقسيم بأرض المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ توقيع الملحق » ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/١/١١ بتسليم قطعة الأرض البديلة بمساحة ١٢,١٦ فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ومرفق به كارت الوصف لقطعة الأرض بالإحداثيات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٧٢٠٤) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٦ إلى قطاع التخطيط والمشروعات بالموقف المالى والعقارى للجمعية ومرفق به اللوحات النهائية للمخطط العام بعد التوقيع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مشروع الجمعية سالفه الذكر ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٦٧) بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٧ الصادر لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن موافاتنا بأى أقساط مالية مستحقة على الجمعية حتى تاريخه ؛

وعلى خطاب الجمعية بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٨ الوارد به شيك مقبول الدفع لاستكمال المصاريف الإدارية نظير مراجعة المشروع واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب الإدارة المركزية للتمويل والاستثمار رقم (٩٠٤) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٩ والذي يفيد بأنه لكى تتمكن الجمعية من السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة فإنه يتعين على الجمعية تقديم ما يفيد اعتماد ميزانياتها لسنة ٢٠١١ ، ٢٠١٢ من كل من الاتحاد التعاونى للإسكان المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ؛

وعلى خطاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١ بأن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٨٤٢٨) المؤرخ ٢٠١٤/١١/١٣ المتضمن سداد الجمعية لقيمة الأرض بالكامل ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة لإقامة مشروع سكنى (عمارات) متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض المخصصة للجمعية بمساحة ١٦, ١٢ فدان بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ والقرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية المؤرخ ٢٠١٥/١/٦ المتضمن إرفاق الجمعية ميزانيتها عامى ٢٠١٣ ، ٢٠١٤ معتمدين من الاتحاد الإسكانى المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٩ بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض القضاء المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة بمساحة ١٦, ١٢ فدان ، أى ما يعادل ٣, ٢١ هـ (فقط واحد وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة أمتار مربعة و٢١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمبينة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة لإقامة مشروع سكنى (عمارات) متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٠ وملحقه المؤرخ ١٤/١٠/٢٠١٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة التدريس بجامعة القاهرة بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الرابع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٢ ، وبأن 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 طبقاً للبند التاسع عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٠ .

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 طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار والمتضمنة بالبند (٢) من العقد المؤرخ ١٤/١٠/٢٠١٢ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل 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

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لأعضاء هيئة تدريس جامعة القاهرة

لقطعة أرض بمساحة ١٦, ١٢ فدان

بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ١٦, ١٢ فدان ،
أى ما يعادل ٢, ٢١, ٣٠٠ م^٢ .

أولاً - مكونات المشروع:

- ١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٢٧, ٣ فدان ،
أى ما يعادل ٢, ١٣٧٢٩, ٨٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦, ٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (بصمة الدور الأرضى) جزء من العمارات (F. P.)
بمساحة ١١, ٠ فدان ، أى ما يعادل ٢, ٤٦٦, ٥٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠, ٩١٪) من إجمالى
مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠, ٧ فدان ، أى ما يعادل ٢, ٣٠٠ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٠, ٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٤, ٦ فدان ،
أى ما يعادل ٢, ٢٦٢٥١, ٧٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥١, ٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٨, ١ فدان ،
أى ما يعادل ٢, ٥٣٦٤, ٧١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٩, ١ فدان ، أى ما يعادل ٢, ٤٩٩٠, ٣٨ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٩, ٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F.P.) بالمشروع ٣, ٢٧ فدان ،
 أى ما يعادل ١٣٧٢٩, ٨٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦, ٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
 لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالى :

الارتفاع	إجمالى وحدات الخدمات بالتكرار	إجمالى الوحدات السكنية	عدد الوحدات		إجمالى مسطح العمارات م ^٢	مسطح العمارات (بالتمودج م ^٢)	التكرار	عدد العمارات بالتمودج	التمودج
			أرضى	متكرر					
يلدوم + أرضى + ٤ أدوار علوية (بحد أقصى ١٥ متراً)	-	٢٦٠	٤ سكنى		٦٥٨٢,٤٢	٥٠٦,٢٤	١٢	١	أ
			٤ سكنى						
	-	١٨٠	٤ سكنى		٤٥٥٧,٠٦	٥٠٦,٢٤	٩	١	ب
			٤ سكنى						
	-	٤٠	٤ سكنى		١٠١٢,٦٨	٥٠٦,٢٤	٢	١	ج
			٤ سكنى						
	-	٢٠	٤ سكنى		٥٠٦,٢٤	٥٠٦,٢٤	١	١	د
			٤ سكنى						
	٤	٢٦	٢ سكنى	أرضى	١٠٢٥,٢٦	٥١٢,٦٢	٢	١	هـ
			٢ تجارى						
	١	١٩	٢ سكنى	أرضى	٥١٢,٦٢	٥١٢,٦٢	١	١	و
			١ تجارى						
			٤ سكنى	متكرر					
	-	٥٥٥				١٤١٩٦,٢٩	-	٢٨	الإجمالى

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
 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 وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .

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) .

ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

بإجمالى مساحة ٢٤٦٦,٥٥ م^٢ (F. P.) ببصمة الدور الأرضى للعمارات (تجارى)

بالإضافة إلى ٢٣٠٠ م^٢ (F. P.) بنشاط مسجد .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) للمباني الدينية

طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠ م^٢

من المباني المغلقة .

رابعاً - النسبة البنائية :

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

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

من إجمالى الـ (٣٠٪) .

رئيس مجلس إدارة

جمعية إسكان أعضاء هيئة التدريس

بجامعة القاهرة

أ.د/ على السيد عبده الديب

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقاء الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة ٦ أكتوبر والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع ، 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 تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصريح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء هيئة تدريس جامعة القاهرة 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 الشركة 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 - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢م٥٠ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف أول) (طرف ثانٍ)

(إمضاء) رئيس مجلس إدارة

جمعية إسكان أعضاء هيئة التدريس

بجامعة القاهرة

أ.د/ على السيد عبده الديب

