

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٠ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٩ ج) بمساحة ٦ أفدنة

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للنقابة العامة للمهن الاجتماعية

لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم « عمارات »

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن تعديل القرار الوزارى

رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة

لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٤/٥/١١ بين الهيئة والنقابة العامة للمهن الاجتماعية على تخصيص قطعة الأرض رقم (٥٢) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمساحة ٦ أفدنة بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٨) بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١٨ بالموافقة على إلغاء التخصيص لقطعة الأرض ؛

وعلى تأشيرة السيد الوزير بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٦ بالاستجابة لطلب النقابة بإعادة النظر فى قرار إلغاء تخصيص قطعة الأرض على شريطة البدء فوراً والالتزام بتوقيات الانتهاء من الأعمال ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض رقم (٥٢) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ٥,٨١٨ فدان والمحرز بتاريخ ٢٠٠٧/١/٢٨ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢) بتاريخ ٢٠٠٧/١/٢٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٢) المخصصة لنقابة الاجتماعيين لإقامة تجمع عمرانى متكامل لأعضاء النقابة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥,٨١٨ فدان ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٥ بإلغاء التخصيص لقطعة الأرض رقم (٥٢) بمساحة ٦ أفدنة بمنطقة المستثمرين الشمالية والمخصصة للنقابة العامة للمهن الاجتماعية وفقاً لبنود عقد البيع الابتدائى المؤرخ فى ٢٠٠٤/٥/١١ ؛

وعلى محضر استرجاع لقطعة الأرض رقم (٥٢) بمنطقة المستثمرين الجنوبية والمحرز بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢٧ ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم (٧٣٤٦) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٧ والذى يفيد موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٧ على الموقع البديل المقترح «جزء من قطعة الأرض رقم (٤٩ ج)» بمساحة ٦ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية تنفيذاً لحكم محكمة القضاء الإدارى الصادر لصالح نقابة المهن الاجتماعية لتعذر التنفيذ بقطعة الأرض الأصلية السابق بيعها والتنفيذ عليها ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٩٥) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٥ والذي يفيد موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٢) على إنذار النقابة العامة للمهن الاجتماعية بخطاب بعلم الوصول لسداد ما سبق استرداده من مبالغ مالية كثرمن لقطعة الأرض محملة بالأعباء من تاريخ صدور الحكم وحتى تاريخ السداد طبقاً للقواعد القانونية ومنحها مهلة ثلاثين يوماً طبقاً لنص المادة (١٧) من اللائحة العقارية وفي حالة انقضاء تلك المدة دون التزام النقابة يتم إلغاء التخصيص وعلى ألا يتم تحرير عقد البيع الابتدائي لقطعة الأرض إلا بعد سداد كامل ثمنها ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٥٨٩) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٩ والمتضمن قيام النقابة بسداد قيمة ما سبق استرداده وشيك مقبول الدفع قيمة الأعباء محملة من تاريخ صدور الحكم فى ٢٠١٠/١١/٢٨ وحتى تاريخ السداد فى ٢٠١٤/٣/٩ وذلك تنفيذاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ (وهذا يمثل ثمن قطعة الأرض بالكامل) ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض رقم (٤٩ ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ٦ أفدنة والمحور بتاريخ ٢٠١٤/٣/٩ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٧ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد على جزء من قطعة الأرض رقم (٤٩ ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ٦ أفدنة مع النقابة العامة للمهن الاجتماعية ، على أن ينص العقد المزمع إبرامه مع النقابة «خلال شهر من تاريخ إخطارها» على الآتى :
أن مدة تنفيذ المشروع ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ التوقيع على عقد البيع الابتدائي .

اعتماد القرار الوزارى لتخطيط وتقسيم كامل مسطح قطعة الأرض طبقاً للاشتراطات البنائية لإقامة مشروع عمرانى متكامل خلال ستة شهور من تاريخ توقيع عقد البيع الابتدائي ؛

وعلى الملحق المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٥ بتعديل بعض بنود عقد البيع الابتدائي المؤرخ فى ٢٠٠٤/٥/١١ ليصبح بيع جزء من قطعة الأرض رقم (٤٩ ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٦ أفدنة للسادة النقابة العامة للمهن الاجتماعية ؛

وعلى خطاب النقابة الوارد برقم (٤٢٥٦٥) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٨ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مرفقاً به بعض مستندات القرار الوزارى ؛

وعلى ما يفيد قيام النقابة بتاريخ ٢٠١٥/٣/٣٠ بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب النقابة الوارد برقم (٨٢٧٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٥ المقدم برسم السيد أ. د. م. الوزير بشأن طلب الموافقة على مد المهلة الممنوحة لاستخراج القرار الوزارى لمدة ٦ شهور أخرى ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٩٨٣) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٦ لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمتضمن أنه تم الانتهاء من المراجعة الفنية للمخطط العام وكذا طلب دراسة طلب النقابة بمد مهلة استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٢٩٥) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٤ والذى يوضح الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لأرض المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٢١٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١ المتضمن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٠) بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٧ على منح النقابة العامة للمهن الاجتماعية مهلة ثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى واستخراج التراخيص على جزء من قطعة الأرض رقم (٦) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ٦ أفدنة ، وفى حالة الالتزام يتم استكمال مدة تنفيذ المشروع طبقاً للتعاقد وملحقه مع عدم الإخلال بالتوقيتات المحددة لتنفيذ المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤١٠٣) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ بشأن موافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر يوليو محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ على أن تكون المسافة بين العمارات السكنية فى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية ٦ أمتار كحد أدنى داخل المشروعات العمرانية المتكاملة وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع العمارة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من النقابة العامة للمهن الاجتماعية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم «عمارات» على قطعة الأرض رقم (٤٩ ج) بمساحة ٦ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥ المعروضة علينا بطلب إصدار هذا القرار ؛

قـرر:

مادة ١ - يُلغى القرار الوزاري رقم (١٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١/٢٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٢) بمساحة ٦ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة .

مادة ٢ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٩ ج) بمساحة ٦ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٥٢٠٠ م^٢ (فقط خمسة وعشرون ألفاً ومائتا متر مربع لا غير) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للنقابة العامة للمهن الاجتماعية لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والنقابة وملحقه بتاريخى ٢٠٠٤/٥/١١ و ٢٠١٤/٩/٢٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٣ - تلتزم النقابة العامة للمهن الاجتماعية بعدم عرض وحدات مشروع النقابة للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء النقابة على رقم القرار ومدة تنفيذه ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم النقابة بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥ - تلتزم النقابة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم النقابة 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 النقابة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ملحق العقد المبرم فى ٢٥/٩/٢٠١٤ .

مادة ٧ - تقوم النقابة 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 ٨ - تلتزم النقابة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم النقابة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الثالث من العقد المؤرخ بتاريخ ١١/٥/٢٠٠٤ وملحقه بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٤ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر للنقابة العامة للمهن الاجتماعية لقطعة الأرض رقم (٤٩ ج)

بمساحة ٦ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بالتجمع الخامس

بجوار الجامعة الأمريكية بمدينة القاهرة الجديدة

أولاً - مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٠٥٢٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣ أفدنة ، أى ما يعادل ١٢٦٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦٦٦ ، فدان ، أى ما يعادل ٢٧٩٧٠٩٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠٣ ، ١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧٤١ ، فدان ، أى ما يعادل ٣١١٢٠١٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٥ ، ١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٨٦٨ ، فدان ، أى ما يعادل ٣٦٤٤٠٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٦٠ ، ١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧٢٥ ، فدان ، أى ما يعادل ٣٠٤٥٠٩٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠٨٧ ، ١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ثانياً - الأراضى المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٣ أفدنة ، أى ما يعادل ١٢٦٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٣) نماذج .

جدول النماذج المعمارية :

النموذج	مسطح السكنى لكل نموذج للدور الأرضى	التكرار	إجمالى مسطح السكنى للدور الأرضى		عدد الوحدات فى الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
			أرضى	متكرر				
A	٢م ٣٢٠	١٢	٢م ٣٨٤٠	٢	٢	بدروم (جراج) +	٨	٩٦
B	٢م ٣٦٠	٢	٢م ٧٢٠	٢	٢	أرضى + ٣ أدوار	٨	١٦
C	٢م ٥٥٥	٢	٢م ١١١٠	٢	٢	متكررة	١١	٢٢
	الإجمالى	١٦	٢م ٥٦٧٠					١٢٤

الاشتراطات البنائية (لمبنى الإسكان) :

- النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) مع التزام النقاية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة القاهرة الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان لكامل المشروع .
- المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م .
- فى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .
- ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى وحد كتلة المبنى .
- يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٦٦٦ ، فدان ، أى ما يعادل ٢م ٢٧٩٧ ، ٩٣ ، وتمثل نسبة (١٠٣ ، ١١٪) طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	المساحة	الاستخدام	الاشتراطات البنائية	
			النسبة البنائية	الارتفاع
منطقة خدمات (١)	٢م ١٩٧٤ ، ٤٣	تجارى	٢٠٪	أرضى + دورين
منطقة خدمات (٢)	٢م ٨٢٣ ، ٥	ناد اجتماعى	٢٠٪	أرضى + دور
الإجمالى	٢م ٢٧٩٧ ، ٩٣			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- يتم ترك ردود ٦ أمتار بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات .
- يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل قطع أراضي الخدمات .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارتين / ٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للنشاط التجاري والنادي الاجتماعي وطبقاً للكود المصري للجراجات .
- تلتزم النقابة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وفى حالة تخدمها من الخارج أو استثمارها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مفوض عن النقابة العامة للمهن الاجتماعية

عماد منير كامل

