

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٧٠ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٦

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢)

بمساحة ٦٦, ٤, ٩٧٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٢ فدانا

والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان والخدمات

للعاملين بمجلس الدفاع الوطنى

بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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 ولائحته التنفيذية ؛

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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١١ بشأن ضوابط التعامل مع قطع الأراضى المخصصة للجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٤ والمتضمن الموافقة على إعادة التعامل على قطعة الأرض رقم (٢) والسابق تخصيصها للجمعية بمساحة ١٢ فداناً بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٧) بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٤ المتضمن الموافقة على طلب الجمعية بالتعامل على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٢ فداناً والسابق تخصيصها للجمعية المذكورة على أساس السعر الذى تم سداه بالفعل دون تحميل الجمعية أعباء إضافية أو تسعير جديد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٥ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان والخدمات للعاملين بمجلس الدفاع الوطنى لبيع قطعة أرض رقم (٢) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٢ فداناً ٩٦, ٩٠٩, ٤٠٥ م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى محضر الاستلام لقطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة إسكان الجمعيات بمساحة ٦٦, ٤٩٧, ٤ م<sup>٢</sup> مقيسة من محاور الطرق والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان والخدمات للعاملين بمجلس الدفاع الوطنى والمحزر بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٥ ؛

وعلى التعهد المقدم من الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات والوارد بتاريخ ٣/٨/٢٠١٥ ؛

وعلى ما يفيد قيام الجمعية بسداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية وأستصدار القرار الوزارى بتاريخ ١٦/٩/٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد بتاريخ ١٧/٩/٢٠١٥ مرفقاً به مذكرة موضح بها موقف كامل لقطعة الأرض عالىه ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤١١٩٣١) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٨ بشأن دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة من الجمعية المذكورة والمنتهى بالرأى إلى «التنبية باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد» ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١١/٣ متضمناً الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان والخدمات للعاملين بمجلس الدفاع الوطنى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢) المخصصة للجمعية بمساحة ١٢ فداناً بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١١/٩

المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٢ فداناً ، أى ما يعادل ٦٦,٤٩٧٠٤ م<sup>٢</sup> (فقط تسعة وأربعون ألفاً وسبعمائة وأربعة أمتار مربعة و٦٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان والخدمات للعاملين بمجلس الدفاع الوطنى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧ والتعهدات الموقعة من الممثل القانونى للجمعية ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم قرار التخطيط والتقسيم 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 بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير لإعادة تسعير منطقة الخدمات وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** 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 .

**مادة ٦ -** تلتزم 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 ٧ -** تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الثالث من العقد المؤرخ ٢٧/٧/٢٠١٥ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ٧ من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٩ -** 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 الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان والخدمات

للعاملين بمجلس الدفاع الوطنى المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢)

بمساحة ٦٦, ٤, ٩٧٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٢ فداناً

بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٦, ٤, ٩٧٠ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ١٢ فداناً .

### مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F.P) ٣١, ٣٧, ١٦٣٧ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢, ٧٧ فدان ،  
وتمثل نسبة (٢٣, ٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الخدمات (F.P) ٦, ٤٥, ٧٤٥ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠, ١٨ فدان ، وتمثل نسبة (١, ٥٪)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع «الخدمات عبارة عن الدور الأرضى للمبنى (CI)» .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء ٣٧, ٣٧, ١٨٥٩٣ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤, ٤٣ فدان ،  
وتمثل نسبة (٣٧, ٤١٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية ١٨, ١٣٦٨٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٣, ٢٦ فدان ،  
وتمثل نسبة (٢٧, ٥٤٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢٠, ٤٠, ٥٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١, ٢٠ فدان ،  
وتمثل نسبة (١٠, ١٤٪) من مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F.P) ٣١, ٣٧, ١٦٣٧ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢, ٧٧ فدان ،  
وتمثل نسبة (٢٣, ٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## جدول النماذج المعمارية

النموذج	تكرار النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية بالنموذج	مسطح الدور الأرضي للنموذج (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي مسطح الدور الأرضي للنموذج (F.P) م <sup>٢</sup>
A1	٤	دور أرضي + ٥ أدوار متكررة	٢٤	٩٦	٦٤٢,٧٧	٢٥٧٥,٠٨
A2	٤	دور أرضي + ٥ أدوار متكررة	٢٤	٩٦	٦٤٢,٧٧	٢٥٧٥,٠٨
B1	٤	دور أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٨	٧٢	٤٧٢,٠٦	١٨٨٨,٢٥
B2	٤	دور أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٨	٧٢	٤٧٢,٠٦	١٨٨٨,٢٥
B3	٤	دور أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٨	٧٢	٤٧٢,٠٦	١٨٨٨,٢٥
C	٤	دور أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٢	٤٨	٢٠٥,٦	٨٢٢,٤٠
C1	٤	دور أرضي (خدمات) + ٥ أدوار متكررة سكني	١٠	٤٠	١٨٦,٤	٧٤٥,٦
الإجمالي	٢٨	-	-	٤٩٦	-	١٢٣٨٢,٩١

إجمالي مسطح النماذج المعمارية يتكون من ١٦٣٧,٣١ م<sup>٢</sup> للاستعمال السكني + ٧٤٥,٦ م<sup>٢</sup> خدمات بالدور الأرضي للنموذج (C1).

## الاشتراطات البنائية للإسكان :

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة المشروع .  
الردود بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م ، وبين العمارات والطريق الداخلى لا تقل عن ٢ م بعد عرض الرصيف ، وبين العمارات والطريق الخارجى لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف .

الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة) + غرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .  
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م .

تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة .

الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٢٤٠ فرداً / فدان .

مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠ م<sup>٢</sup> (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

## ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات (F.P) ٦, ٢٧٤٥ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٨ .٠ فدان ، وتمثل نسبة (١,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع «الدور الأرضى بالنموذج (C1)» .

## الاشتراطات البنائية للخدمات :

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى 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 تخصيص قطع أراضٍ بنسبة (٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع وبحيث لا تزيد النسبة البنائية للإسكان + الخدمات عن (٣٠ ٪) .

فى حالة عدم تحقيق النسبة بالبديل السابق فإنه يتم تخصيص مساحة (٥ ٪) من إجمالى المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى فقط وهى (٣٠ ٪) وذلك لاستيعاب تلك الخدمات كوحداث (إدارية - تجارية - اجتماعية - مهنية ....) لخدمة قاطنى المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل ٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة للخدمات ، وطبقاً للكود المصرى .

محمد أحمد زكى عابدين

### الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) + غرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية بدون مسئولية على جهاز المدينة فى توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- 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 بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان والخدمات للعاملين بمجلس الدفاع الوطنى على نفقتها الخاصة 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 الجمعية 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل سيارة / ٢٥٠ مبانٍ مغلقة للخدمات وطبقاً للكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- طرف أول
- طرف ثانٍ
- ( إمضاء )
- محمد أحمد زكى عابدين



