

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/١/١٢

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 ولائحته 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 موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٤ على تخصيص قطع أراضى

(بدون دراسة ملاءة مالية) لنادى قضاة مصر بعدة مدن منها مدينة برج العرب الجديدة

بمساحة ٨ أفدنة بالحى الثامن لإقامة مشروعات إسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٦

بالإحاطة علماً بموافقة السيد المهندس الوزير على تخصيص قطع أراضى (بدون دراسة

ملاءة مالية) لنادى قضاة مصر بعدة مدن منها مدينة برج العرب الجديدة بمساحة ٨ أفدنة

بالحى الثامن لإقامة مشروعات إسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٤١) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢ بالإحاطة علماً بموافقة السيد المهندس الوزير على تعديل التخصيص ومعاملة نادى قضاة مصر بنفس نظام المعاملة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان (اشتراطات بنائية - معاملة مالية) وكذا استبدال الموقع السابق تخصيصه بالحى الثامن ليصبح بمساحة ٨,٥ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ على منح مهل نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضى جاهزة للاستلام بالمدن الجديدة لاستكمال إجراءات التعاقد وتقديم مستندات التعاقد واستصدار تراخيص البناء لقطع الأراضى المخصصة لهم ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٦٦) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٤ والمتضمن صدور قرار من اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٤ بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ على قطعة الأرض الكائنة بالحى السكنى الثامن لمساحة ٨,٥ فدان بمدينة برج العرب الجديدة والمخصصة لنادى قضاة مصر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٦ بين الهيئة ونادى قضاة مصر لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٤١) بمساحة حوالى ٨,٥١٢ فدان بما يعادل ٢٣٥٧٤٨,٨٣م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٨/١٢ المتضمن استلام نادى قضاة مصر قطعة الأرض رقم (٤١) بمساحة ٢٣٥٧٤٨,٨٣م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب استشارى مشروع نادى قضاة مصر الوارد برقم (٦٤١٤) بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٦ المرفق طيه مستندات القرار الوزارى وتعهد نادى قضاة مصر بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (١٥٨٨) بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٣ المتضمن الموقف العقارى والمالى لنادى قضاة مصر ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٥٩١) بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٩ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع نادى قضاة مصر فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة برج العرب الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من نادى قضاة مصر لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٤١) المخصصة للجمعية بمساحة ٨,٥١٢ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٤ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من نادى قضاة مصر وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤١) بمساحة ٨,٥١٢ فدان أى ما يعادل ٣٥٧٤٨,٨٣ م^٢ (فقط خمسة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً و٨٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة برج العرب الجديدة والمباعة لنادى قضاة مصر لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة ونادى قضاة مصر بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم نادى قضاة مصر بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ويلتزم نادى قضاة مصر بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء نادى قضاة مصر 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 نادى قضاة مصر بالتعهد المقدم منه 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 نادى قضاة مصر 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 نادى قضاة مصر بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٥ - يقوم نادى قضاة مصر 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 - يلتزم نادى قضاة مصر 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 وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

لنادى قضاة مصر المخصص له قطعة الأرض رقم (٤١)

بالحي الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٣٥٧٤٨,٨٣ أى ما يعادل

٨,٥١٢ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م١٠٠٣٢,٢٥ (F. P.) أى ما يعادل

٢,٣٨٩ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٥٣٦,٢٢ (F. P.) أى ما يعادل

٠,١٢٧ فدان وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٢م٦٩٥٠,٦٣

أى ما يعادل ١,٦٥٥ فدان وتمثل نسبة (١٩,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٣٧٨٧,٨٧ أى ما يعادل ٠,٩٠٢ فدان

وتمثل نسبة (١٠,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م١٤٤٤١,٨٦

أى ما يعادل ٣,٤٣٩ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م١٠٠٣٢,٢٥ (F. P.) أى ما يعادل

٢,٣٨٩ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٥) نماذج معمارية كالتالى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج م ^٢ (F. P.)	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
أ	١٢	٥١٨,٩٩	٢٤	٢٨٨
ب	٥	٥٠٦,٣٣	٢٤	١٢٠
ج	١	٥٠١,٣	٢٣	٢٣
د	١	٥٠١,٣	٢٢	٢٢
هـ	١	٥٠٦,٣٤	٢٢	٢٢

١ - إجمالى عدد الوحدات السكنية بالمشروع ٤٧٥ وحدة سكنية .

٢ - إجمالى عدد الوحدات الخدمية (٣) وحدات بمساحة ٢٢, ٢٣٦ م^٢ .

٣ - إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى تشمل (مساحة الخدمات + مساحة

الإسكان) بمساحة ٤٧, ٢٦٨ م^٢ .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة المشروع .

٢ - الردود : ٦م بين العمارات وحد الجار ٤م بعد عرض الرصيف الخارجى

٢م بعد عرض الرصيف الداخلى .

٣ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة + « ٢٥٪ » غرف سطح

«خدمات») من المسطح المسموح به بالدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

٤ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/فدان .

٥ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠ م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

٦ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

٧ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :**الأراضى المخصصة للخدمات :**

جزء من العمارات ببصمة المبنى (٢٢, ٢٣٦) (F. P.) (عدد ثلاث وحدات) وتمثل ٠,٠٥٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
مسجد بمساحة ٢٣٠٠م (F. P.) وتمثل ٠,٠٧١ فدان وتمثل نسبة (٠,٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون الخدمات لخدمة 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 الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وبحيث لا تزيد النسبة البنائية للإسكان + الخدمات عن (٣٠٪) .

يتم توفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة + « ٢٥٪ » غرف سطح «خدمات») من المسطح المسموح به بالدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية بدون مسئولية جهاز المدينة عن 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 لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - يتولى نادى قضاة مصر على نفقته 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 يقوم نادى قضاة مصر بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - يتولى نادى قضاة مصر 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 نادى قضاة مصر على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - يلتزم نادى قضاة مصر 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 - يلتزم نادى قضاة مصر باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

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

١١ - يلتزم نادى قضاة مصر بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٢ - يلتزم نادى قضاة مصر بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع (سيارة/وحدة سكنية) بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

١٤ - يلتزم نادى قضاة مصر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثان)

(طرف أول)

بالتفويض

(إمضاء)

م. نادى لويس أيوب

