

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٧ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨

باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

على قطعة الأرض رقم (٢١) وجزء من قطعة (٢٠) بمساحة ١٠, ٣٣ فدان

بمنطقة الجامعات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

لإنشاء مشروع عمرانى متكامل

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 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 والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥

على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢١) وجزء من قطعة (٢٠) بمنطقة الجامعات بقطاع الأندلس

بمدينة القاهرة الجديدة للسادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

بمساحة حوالى ٣٣ فداناً بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٦ بين الهيئة والسادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية وذلك لبيع قطعة الأرض رقم (٢١) وجزء من قطعة (٢٠) بمنطقة الجامعات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٣ فداناً تحت العجز والزيادة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ١٠/٢/٢٠١٦ بمساحة ٣٣,١٠ فدان ، بما يعادل ١٥,٥٨,٣٩٠ م^٢ من جهاز مدينة القاهرة الجديدة للسادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد رئيس مجلس إدارة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية برقم (٤٣٨٥٧) بتاريخ ٩/٣/٢٠١٦ مرفقاً به المخطط التفصيلى المطلوب اعتماده للمشروع والسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة رئيس مجلس إدارة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية برقم (٤٤٠١٩) بتاريخ ١٤/٣/٢٠١٦ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٢٦٧) بتاريخ ١٤/٣/٢٠١٦ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى لأرض المشروع واللوحات النهائية للمخطط التفصيلى بعد المراجعة والتوقيع عليها من مسئولى جهاز المدينة وبعض المستندات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٨/٣/٢٠١٦ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٦/٤/٢٠١٦ نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣١٤٠) بتاريخ ٧/٤/٢٠١٦ بالموقف المالى للمشروع ؛

وعلى موافقة قطاع الشؤون المالية والإدارية على الدراسة الاقتصادية لمشروع الجمعية ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الجمعية على قطعة الأرض رقم (٢١) وجزء من قطعة (٢٠) بمنطقة الجامعات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٣, ١٠ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) وجزء من قطعة (٢٠) بمساحة ٣٣, ١٠ فدان ، أى ما يعادل ١٥, ٥٨, ٣٩٠ م^٢ المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بمنطقة الجامعات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لإنشاء مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة الجمعية لذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتفق عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة المتفق عليها والواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند الثالث من عقد البيع المؤرخ ٢٧/١/٢٠١٦ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع والشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٧ - تقوم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام

لمشروع السادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

بمساحة ٣٣,١٠ فدان بقطعة الأرض رقم (٢١) وجزء من قطعة (٢٠)

بمنطقة الجامعات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٣,١٠ فدان ،

أى ما يعادل ٢م١٣٩٠٥٨,١٥ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للأراضى السكنية ١٦,٣٤ فدان ،

بما يعادل ٢م٦٨٦١٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لأراضى الخدمات ٢,٧٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢م١١٧١٠ ، وتمثل نسبة (٨,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥,٧٥ فدان ،

بما يعادل ٢م٢٤١٤٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٤,٥٥ فدان ،

بما يعادل ٢م١٩١١٤ ، وتمثل نسبة (١٣,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣,٦٨ فدان ،

بما يعادل ٢م١٥٤٨٠,١٥ ، وتمثل نسبة (١١,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للأراضي السكنية ١٦,٣٤ فدان ،
بما يعادل ٦٨٦١٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٣٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،
وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

جدول النماذج السكنية للعمارات التي يتضمنها المشروع

رمز النموذج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار البلوك بالموقع العام	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	المساحة البنائية للدور الأرضي F.P	إجمالي مسط مبانى الدور الأرضي للبلوك بالموقع العام F.P	عدد الوحدات بالدور	ملاحظات
A	بدروم (جراج) + دور أرضي + أربعة أدوار	٢٩	١٥	٤٣٥	٢م ^٢ ٥٠٦	٢م ^٢ ١٤٦٧٤	٢	
B		١	٢٠	٢٠	٢م ^٢ ٦٧٥	٢م ^٢ ٦٧٥	٤	
C		١	٢٠	٢٠	٢م ^٢ ٨٢٤	٢م ^٢ ٨٢٤	٤	
D		٥	٢٠	١٠٠	٢م ^٢ ٦٩٤	٢م ^٢ ٣٤٧٠	٤	
E		١	٢٠	٢٠	٢م ^٢ ٦٩٨	٢م ^٢ ٦٩٨	٤	
F		١	٢٠	٢٠	٢م ^٢ ٦٩٨	٢م ^٢ ٦٩٨	٤	
G		٢	٢٥	٥٠	٢م ^٢ ٨٨١	٢م ^٢ ١٧٦٢	٥	
H		١	٢٥	٢٥	٢م ^٢ ٨٨١	٢م ^٢ ٨٨١	٥	
I		٥	٢٠	١٥٠	٢م ^٢ ١٠٤١	٢م ^٢ ٥٢٠٥	٦	
J		٢	٢٥	٧٠	٢م ^٢ ١٢٢٨	٢م ^٢ ٢٤٥٦	٧	
K		١	٤٠	٤٠	٢م ^٢ ١٢٨٨	٢م ^٢ ١٢٨٨	٨	
L		١	٤٥	٤٥	٢م ^٢ ١٥٧٥	٢م ^٢ ١٥٧٥	٩	
الإجمالي				٩٩٥	٢م ^٢ ٣٤٢٠٦			

الاشتراطات البنائية :

- ١ - لا تزيد مساحة الأراضي السكنية (عمارات) عن (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المبنية (F.P) على قطعة الأرض عن (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- ٣ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضي + ٤ أدوار) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤ - الكثافة السكانية للمشروع لا تزيد عن ١٥٠ ش / ف .
- ٥ - الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين العمارات ، والمسافة بين العمارات وحد الرصيف لا تقل عن مترين للطرق الداخلية و٤م للطرق الخارجية ، ومسافة ٥٠م بين العمارات وقيلات أى مشروع مجاور .

٦ - تلتزم الجمعية بمسئوليتها عن توفير المياه المعالجة لحمامات السباحة والبحيرات الصناعية بالمشروع (فى حالة إقامتها بالمشروع) .

٧ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات للعمارات السكنية بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

أراضى الخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لأراضى الخدمات ٢,٧٨ فدان ، أى ما يعادل ٢١٧١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٢,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للأنشطة والاشتراطات وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية	المساحة		النشاط	المنطقة		
	النسبة البنائية	بالفدان			بالمتر المربع	
ردود	ارتفاع					
م٦	أرضى + دورين	٢٠%	١,١١	٤٦٥٤	إدارى وتجارى	منطقة خدمات (١)
من	أرضى + ميزانين	٢٠%	٠,١٥	٦٥٣	جامع	منطقة خدمات (٢)
جميع	بدون إنشاعات		٠,٢٣	٩٨٢	منطقة ترفيهية	منطقة خدمات (٣)
الجهات	أرضى + دور	٢٠%	١,٢٩	٥٤٧٥	ناد اجتماعى	منطقة خدمات (٤)
			٢,٧٨	١١٧١٤	إجمالى المساحة	

الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية .

٢ - تلتزم الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة استخدامها من غير قاطنى المشروع أو تخديمها من الخارج يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

٣ - يتم توفير عدد موقوفين انتظار سيارة لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة ، يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

بالتفويض عن الجمعية

هشام محمد سعد الوكيل

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة والموضحة بالجدول المرفق .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : 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 المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى لمباني الخدمات ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .
- ٦ - تتولى جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية 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 .

- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - 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 .
- ١٠ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على قطعة الأرض طبقاً للبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٣ - تلتزم الجمعية بمسئوليتها عن توفير المياه المعالجة لحمامات السباحة والبحيرات الصناعية بالمشروع .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الجمعية بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

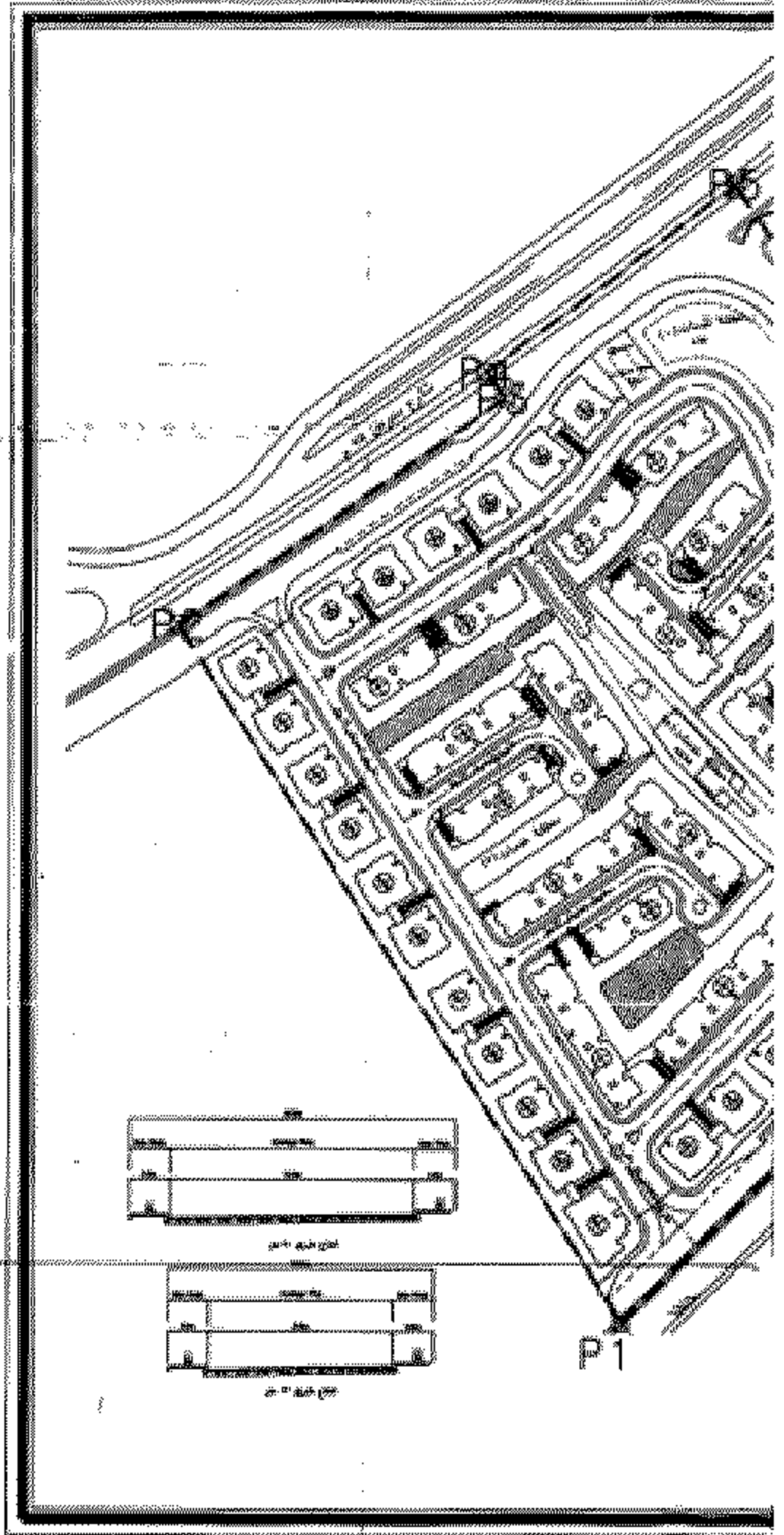
طرف ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن الجمعية

(إمضاء)

هشام محمد سعد الوكيل

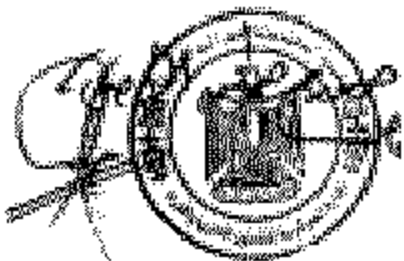


الواجهة الشمالية



الواجهة الجنوبية

P1



٠٠٠٠٠