

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢

باعتداد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة (٥٥,٦٥) فدان
بمركز خدمات منطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة)
بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية
لإقامة نشاط (تجارى - إدارى - سكنى)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٩
بالموافقة على الطلب المقدم من السيد لواء / رئيس مجلس إدارة جمعية الكنانة
للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بتخصيص قطعة الأرض بمساحة (٥٢) فدان
الكائنة بمركز خدمات منطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة

الجديدة لصالح جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - سكنى) باشتراطات بنائية (٢٠٪ نسبة بنائية ، وبارتفاع أرضى ٤ أدوار متكررة) ، وذلك بنظام البيع ، مع الالتزام بالشروط والضوابط الآتية :

مدة تنفيذ المشروع خمس سنوات تبدأ من تاريخ استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

عملة السداد لقطعة الأرض : الجنيه المصرى ؛

يتم التعامل بسعر المتر المربع وفقاً للعرض المقدم من الجمعية بواقع (١٠٠٥٠) ج/م^٢

وبما لا يقل عن السعر المعتمد من اللجنة العقارية الرئيسية ؛

يتم سداد نسبة ١٥٪ من قيمة قطعة الأرض بالجنيه المصرى خلال شهر من

تاريخ الإخطار بموافقة مجلس الإدارة بالإضافة إلى (١٪ مصاريف إدارية و ٠,٥٪

مجلس أمناء) ؛

سداد باقى ثمن قطعة الأرض على خمس أقساط سنوية متساوية بالجنيه المصرى

يستحق القسط الأول منها بعد عام من التاريخ المحدد لسداد الدفعة المقدمة ، على أن

يتم تحميل كافة الأقساط بالفائدة المعلنة بالبنك المركزى من تاريخ الإخطار بموافقة

مجلس الإدارة وحتى تاريخ السداد (بالإضافة إلى ٢٪ طبقاً لتعليمات وزارة المالية

و ٠,٥٪ مصاريف إدارية) ؛

تلتزم الجمعية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة لإقامة المشروع ؛

تلتزم الجمعية بتحرير عقد البيع الابتدائى لقطعة الأرض خلال مدة لا تزيد عن

سنة أشهر من التاريخ المحدد لسداد الدفعة المقدمة ، وتقديم كافة المستندات اللازمة

لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة

أشهر من تاريخ توقيع عقد البيع الابتدائى ؛

مساحة قطعة الأرض تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من

جهاز المدينة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١
بالموافقة على الطلب المقدم من السادة / جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية
الاجتماعية لتعديل موعد سداد الأقساط ليبدأ القسط الأول بعد عامين بدلا من عام من
التاريخ المحدد لسداد الدفعة المقدمة على أن يتم تحميل كافة الأقساط بالفائدة المعلنة
بالبنك المركزى من تاريخ الإخطار بموافقة مجلس الإدارة الصادر بجلسته رقم ١٦٦
لسنة ٢٠٢٢ وحتى تاريخ السداد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١١ لقطعة الأرض بمساحة
٢٣٣٣٧٥٠,٩٣ م^٢ بما يعادل (٥٥,٦٥) فدان لصالح جمعية الكنانة للخدمات الإدارية
والرعاية الاجتماعية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩ بين الهيئة والسادة جمعية
الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية على قطعة الأرض بمساحة
٥٥,٦٥ فدان الكائنة بمركز خدمات منطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية
(الأيقونة) بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - سكنى) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤٠١٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦
بأنه لا يوجد ما يمنع فنيا من أن تحتوى قطعة الأرض على أى نشاط خدمى آخر
بخلاف التجارى والإدارى والسكنى مثل النشاط الفندقى والطبى والترفيهى ... إلخ ،
مع الالتزام بالاشتراطات البنائية المعتمدة لقطعة الأرض طبقاً لقرار مجلس إدارة
الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٢ وذلك على النحو الوارد بالخطاب ؛

وعلى الطلب المقدم من جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية
بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢١ متضمنا طلب استصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام
لقطعة الأرض ومرفق به التفويضات الخاصة باستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ متضمناً موقف قطعة الأرض ، وكذا مرفق به لوحات المخطط العام لقطعة الأرض بعد التوقيع عليها ؛ وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ ؛ وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٥,٦٥ فدان الكائنة بمركز خدمات منطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة) بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع مختلط ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٢ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٥,٦٥ فدان الكائنة بمركز خدمات منطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة) بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع مختلط ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الجمعية بعدم عرض الوحدات السكنية بالمشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة ٣- تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤- تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 بالشروط والضوابط الواردة بتمهيد عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩ بين الهيئة والجمعية وطبقاً لما قرره مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقمي (١٦٨، ١٦٦) لسنة ٢٠٢٢

مادة ٧- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها
أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة
الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة
بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو
المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى
لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٥,٦٥ فدان الكائنة بمركز خدمات منطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة) بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع مختلط

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٣٧٥٠,٩٣م^٢ أى ما يعادل ٥٥,٦٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- مساحة المباني (F.P) ٢٤٦٧٥٠,٠٠م^٢ بما يعادل ١١,١٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢١٤٢٣٠,٥٤م^٢ أى ما يعادل ٣٣,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٦٠,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٤٤٦٩٥,٥٧م^٢ أى ما يعادل ١٠,٦٤ فدان وتمثل نسبة (١٩,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني :

مساحة المباني (F.P) ٢٤٦٧٥٠,٠٠م^٢ بما يعادل ١١,١٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول الآتى :

النشاط	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى	المبنى
أنشطة مختلطة	أرضى + ٤ أدوار	٢٢٣٠	مبنى رقم ٠١
		٣١٨٠	مبنى رقم ٠٢
		٢١٦٠	مبنى رقم ٠٣
		٢١٦٠	مبنى رقم ٠٤
		٣٣٦٧	مبنى رقم ٠٥
		٣١٨٠	مبنى رقم ٠٦

المبنى	مساحة الدور الأرضى	عدد الأدوار	النشاط
مبنى رقم ٠٧	٣١٨٠		
مبنى رقم ٠٨	٣٣٦٧		
مبنى رقم ٠٩	٣٥٢٣		
مبنى رقم ١٠	٣١٨٠		
مبنى رقم ١١	٣١٨٠		
مبنى رقم ١٢	٣٥٢٣		
مبنى رقم A	٢٠١٠		
مبنى رقم B	١٣٠٠		
مبنى رقم C	١٣٠٠		
مبنى رقم D	١٣٠٠		
مبنى رقم E	١٣٠٠		
مبنى رقم F	٢٠١٠		
مبنى رقم G	١٣٠٠		
الإجمالى	٤٦٧٥٠		

الاشتراطات البنائية للمبانى :

مساحة المباني لا تزيد على ٢٠٪ من إجمالى مساحة الأرض
يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به (أرضى + ٤ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود
الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦ صدر برقم (٣٤٠١٥) خطاب قطاع التخطيط والمشروعات
بأنه لا يوجد ما يمنع فنيا من أن تحتوى قطعة الأرض على أى نشاط خدمى آخر
بخلاف التجارى والإدارى والسكنى مثل النشاط الفندقى والطبى والترفيهى .. إلخ ،
مع الالتزام بالاشتراطات البنائية المعتمدة لقطعة الأرض طبقاً لقرار مجلس إدارة
الهيئة بالجلسة رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٢ وذلك علة النحو الوارد بالخطاب .

يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد على ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى لكل مبنى بالنسبة للمباني السكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية ، وبالنسبة للمباني الخدمية (١٠٪ مغلق - ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى لكل مبنى .

البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
لا تقل المسافة بين المباني عن ٨م وفى حالة الواجهات المصمتة (لا يوجد بها فتحات) يمكن أن تصل المسافة إلى ٦م .

ترك ردود من جميع الجهات بحد أدنى ٦م من الحدود الداخلية لقطعة الأرض .
ترك مسافة ٢م بحد أدنى بين المباني وحتى حدود أرصفة الطرق الداخلية .
أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الجمعية بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق الداخلية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد النسبة البنائية على ٢٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمنطقة .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وبالنشطة المصرح بها لدور البدروم .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد على ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى لكل مبنى بالنسبة للمباني السكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية ؛ وبالنسبة للمباني الخدمية (١٠٪ مغلق - ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى لكل مبنى .
- ٦- تتولى جمعية الكفالة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري 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 ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاستراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد شبكات 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- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية

وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



الجمهورية العربية السورية
السلطة القضائية
المحكمة الدستورية
الطابق الأول

العدد ١٤٤ - قرأ العدد ٨٨٧



