

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٤ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٣,٠٨٩ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والتنمية 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 تعديل بعض أحكام

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

لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للمشئون الفنية رقم (٨٠٠٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ والمرفق به كشف يتضمن موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٨ على تخصيص قطعة أرض لجمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى بمساحة ٣,١ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

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

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ بين الهيئة وجمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى المسجلة برقم ٤٣٦ لسنة ١٩٨٢ والمتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٧) بمساحة حوالى ٣,١ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة إلى الجمعية سالفه الذكر لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٤/١٠ المتضمن استلام جمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة فعلية ١٢٩٧٧,٧٥ م<sup>٢</sup> بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة جمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى الوارد برقم (٤٧٥٦) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ المرفق طيه المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى وتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وتفويض الاستشارى فى المراجعة الفنية للمخطط العام لمشروع الجمعية والبرنامج الزمنى للتنفيذ لمشروع الجمعية وتفويض رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى بمشروع الجمعية ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (٨٥٦٣) بتاريخ ٢٠١٢/٧/١ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٦٩) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع جمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤١٥٩) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٧ المتضمن الموقف العقارى والمالى للجمعية سالفه البيان ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٧) المخصصة للجمعية بمساحة ٣,٠٨٩ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٠ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

## قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٣,٠٨٩ فدان ، أى ما يعادل ١٢٩٧٧,٧٥م<sup>٢</sup> (فقط اثنا عشر ألفاً وتسعمائة وسبعة وسبعون متراً مربعاً و ١٠٠/٧٥ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة لجمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية 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 - تلتزم الجمعية 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 ٤ - 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 ٥ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٧ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ طارق وفيق

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى رقم ٢٦٤ لسنة ٢٠١٣

الصادر لجمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى

والمخصص لها قطعة الأرض رقم (٧)

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣,٠٨ فدان ، أى ما يعادل  
٢م ١٢٩٧٧,٧٥ .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٠,٨٨ فدان ، أى ما يعادل  
٣٦٩٨,٦٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,٠٤٦ فدان ،  
أى ما يعادل ١٩٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق بمساحة ١,٢٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٥٤١٦,٨٥ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٤١,٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة وممرات المشاة  
بمساحة ٠,٨٧٣ فدان ، أى ما يعادل ٣٦٦٧,٢٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بالمشروع ٠,٨٨ فدان ،  
أى ما يعادل ٣٦٩٨,٦٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع  
لإقامة عمارات سكنية .

## جدول النماذج المعمارية :

النموذج	الارتفاعات	مسطح العمارة (م <sup>٢</sup> )	عدد العمارات	عدد الوحدات	إجمالى مسطح العمارات (م <sup>٢</sup> )
	أرضى + ٥ أدوار	٢م ٤٦٢,٣٣	٨	١٧٣	٢م ٣٦٩٨,٦٦

## الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- 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 .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/ فدان لكامل المشروع .
- المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م .
- يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

## ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات (F. P.) ٢م ١٩٥ ببصمة الدور الأرضى للعمارات ، أى ما يعادل ٠,٤٦ فدان ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

رقم العمارة	عدد الوحدات الخدمية بالأرض	استخدام المسطح الإدارى	مساحة الوحدة الخدمية (م <sup>٢</sup> )
٢	١	سوبر ماركت	٣٩
٣	١	حضانة	٣٩
٤	١	مكتب إدارى	٣٩
٦	١	عيادة	٣٩
٧	١	صيدلية	٣٩
الإجمالى	٥	-	١٩٥

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/ ٢٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

يراعى أن تكون الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى ، أى استثمارها من غير قاطنى المشروع ، يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

### رابعاً - النسبة البنائية المسموح بها بالمشروع :

النسبة البنائية (F. P.) (إسكان وخدمات) لا تتعدى (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المفوضة عن جمعية الكرنك الهندسية

للإسكان التعاونى

م. رشاد ربيع صالح حسن



### 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 (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود بين العمارات .
- 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 المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية الكرنك الهندسية للإسكان التعاونى على نفقتها 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 ومواصفات 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 الشركة 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 ( ٤ ، ٥ ، ٦ ) .

١١ - تلتزم الجمعية بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢م٥٠ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

المفوضة عن جمعية الكرنك الهندسية

( إمضاء )

للإسكان التعاونى

م. رشاد ربيع صالح حسن