

## وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٠٩

بتاريخ ٢٤/٦/٢٠٠٩

### وزير الإسكان والمرافق والتنمية 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 القرار الجمهورى رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠٠٥ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠ بشأن إنشاء التجمعات الأول والثالث والخامس (مدينة القاهرة الجديدة) ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتعيين رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٣ والمشهر برقم (١٦٧٣) بتاريخ ٨/٦/٢٠٠٤ بتخصيص أرض لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير بمساحة ١٦٩٥,٠١ فدان والتي تعادل مساحة (٤٠٠,٠٥٠م<sup>٢</sup>) من الأراضى المخصصة لمدينة القاهرة الجديدة الصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
 وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات  
 المقدمة من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للمخطط العام لمشروع إقامة مدينة سكنية  
 متكاملة الخدمات على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ١٦٩٥,٠١ فدان  
 الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٣ سالف الذكر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٠٩  
 بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة وطلب استصدار القرار الوزارى ؛  
 وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤١٨٠)  
 بتاريخ ١٠/٦/٢٠٠٩ بشأن استيفاء كافة الاشتراطات الفنية والتخطيطية  
 طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى  
 رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة  
 لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

### قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
 إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير على قطعة الأرض المملوكة للشركة  
 بمساحة ١٦٩٥,٠١ فدان أى ما يعادل ٢٧١١٩٠٥٠,٠٤ (فقط سبعة ملايين ومائة  
 وتسعة عشر ألفاً وخمسون متراً مربعاً و٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير)  
 بموجب القرار الجمهورى رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٣ والمستنزلة من مساحة الأراضى المخصصة  
 لمدينة القاهرة الجديدة الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠  
 لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة  
 وقوائم الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير بتقديم المخططات التفصيلية لمراحل تنفيذ المشروع طبقاً للمخطط العام المعتمد لكامل مساحة المشروع ، على أن تقوم بتقديم كل مرحلة للاعتماد طبقاً للشروط الفنية المرفقة بهذا القرار والمخطط المعتمد والبرنامج الزمنى .

**مادة ٣ -** تلتزم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير باعتماد المخططات العامة والتفصيلية لمراحل تنفيذ شبكتى مياه الشرب والصرف الصحى طبقاً للمخطط العام المعتمد لكامل مساحة المشروع ، وفى حالة طلب الشركة قيام الهيئة بإمداد المشروع بتلك الاحتياجات يتعين عليها تقديم المخططات التنفيذية لكل مرحلة من مراحل المشروع للاعتماد وفقاً للشروط المرفقة بهذا القرار والمخطط العام المعتمد .. مع تعهد الشركة بتحمل أعباء تكلفة إمداد المشروع بالمرافق من مصادرها السيادية ، وفى حالة عدول الشركة عن ذلك تلتزم بتدبير احتياجات المشروع من المرافق على نفقتها الخاصة .

**مادة ٤ -** فى حالة موافقة الشركة على قيام الهيئة بتدبير احتياجات المشروع من المرافق (مياه - صرف صحى) تلتزم الشركة بتقديم جداول مقترحة بالمقننات المطلوبة من تلك الاحتياجات ومواعيدها ووفقاً للبرنامج الزمنى لتنمية المشروع لأخذها فى الاعتبار بعد اعتمادها من الهيئة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتنسيق مع الشركة القابضة لكهرباء مصر لتوفير الطاقة الكهربائية اللازمة للمشروع وتحديد مصادرها بعد موافقة الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة 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 فى ضوء عدم استفادة الشركة من مصادر المياه والصرف الصحى التى تم تنفيذها لخدمة أراضى المشروع مع تحملها كافة الأعباء الناتجة عن عدم تشغيل تلك المصادر أو فى حالة التشغيل الجزئى .

مادة ٧ - تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بموافقة الجمعية العشرية على النماذج المعمارية المعتمدة واستخراج التراخيص اللازمة لها .

مادة ٨ - يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ٩ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

**أحمد المغربى**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
للمخطط العام المقدم لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات  
على الأرض المملوكة لها بمساحة ١٦٩٥,٠١ فدان  
على طريق القاهرة / السويس شمال مدينة القاهرة الجديدة  
مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المملوكة للشركة ١٦٩٥,٠١ فدان  
أى ما يعادل ٢٧١١٩٠٥٠,٠٤ .

### مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للمناطق السكنية بمساحة ٦٧٥ فداناً أى ما يعادل ٢٢٨٣٥٠٠٠م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٣٩,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للأنشطة الخدمية بمساحة ٣١٢,٤ فدان أى ما يعادل ٢١٣١٢٠٨٠م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (١٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمرافق وخدمات الحرفيين بمساحة ٣٨ فداناً أى ما يعادل ٢١٥٩٦٠٠م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٢,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية (طريق السويس) بمساحة ١٥,٣ فدان  
أى ما يعادل ٢٦٤٢٦٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية الداخلية بمساحة ٣٩٠ فداناً  
أى ما يعادل ٢١٦٣٨٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء الرئيسية بمساحة ٧٠,٨٥ فدان  
أى ما يعادل ٢٢٩٧٥٧٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٧ - أرض المنطقة الأمنية بمساحة ٣٢, ١٦ فدان أى ما يعادل ٢١٣٥.٨م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩, ١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٨ - الأراضى المخصصة لحرم خطوط الكهرباء وحرم طريق السويس بمساحة ١٦١, ٣ فدان أى ما يعادل ٢٦٧٧٤٦٠, ٠٤م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
**أولاً - المساحة المخصصة للسكنى :**

١ - إجمالى المساحة المخصصة للسكنى بمساحة ٦٧٥ فداناً أى ما يعادل ٢٨٣٥.٠٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣٩, ٨٪) من مساحة أرض المشروع .. مقسمة طبقاً للجدول التالى :

النسبة (%)	إجمالى المساحة بالفدان	مساحة الإسكان بالأحياء (بالفدان)						نوع الإسكان
		الأول	الثانى	الثالث	الرابع	الخامس	السادس	
١٠, ٤	٧٠	-	-	-	-	٤٥	٢٥	فيلات منفصلة .....
١٧	١١٥	-	٢٠	٢٥	-	٧٠	-	فيلات توين .....
٢٥, ٥	١٧٢	٢٧	٤٠	٤٥	١٥	-	٤٥	فيلات تاون .....
٢٦, ٤	١٧٨	٢٨	٣٥	٢٥	٤٥	٢٥	٢٠	عمارات كبيرة .....
٢٠, ٧	١٤٠	٦٥	-	-	٧٥	-	-	عمارات صغيرة .....
١٠٠	٦٧٥	١٢٠	٩٥	٩٥	١٣٥	١٤٠	٩٠	الإجمالى .....

### الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

نوع الإسكان	نسبة البناء (%) (F.P.)	الارتفاعات ( دور )	الارتفاعات ( متر )			
			أمامى	خلفى	جانبي ١	جانبي ٢
فيلات منفصلة .....	٣٠	٢, ٥	٤	٦	٣	٣
فيلات توين .....	٣٥	٣	٤	٦	٣	-
فيلات تاون .....	٤٠	٣	٤	٦	-	-
عمارات كبيرة .....	٤٥	٦	٤	٦	يتم ترك ردود بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع العمارة مقاساً من منسوب الصفر المعمارى	
عمارات صغيرة .....	٤٥	٤	٤	٤		

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار بواقع سيارة لكل وحدة سكنية .

الحد الأقصى للكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٦٠ نسمة / فدان .

## ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للأنشطة الخدمية بمساحة ٤, ٣١٢ فدان أى ما يعادل ٢م١٣١٢.٨٠ وتمثل نسبة (٥, ١٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

المساحة		الاستعمال
بالمتر المربع	بالفدان	
١٩٧٤٠٠	٤٧	الخدمات التجارية والمحلية .....
٢٣٥٢٠٠	٥٦	الخدمات التعليمية والصحية .....
٣٥٧٠٠٠	٨٥	الخدمات الإقليمية والإدارية .....
٥٢٢٤٨٠	١٢٤,٤	مناطق ترفيهية ونوادي .....
١٣١٢.٨٠	٣١٢,٤	الإجمالي .....

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

الارتفاعات ( متر )			الارتفاعات ( دور )	نسبة البناء (٪) (F. P.)	نوع الخدمات (النشاط)
جانبي	خلفي	أمامي			
٦	٦	٦	٢	٣٠	المباني التجارية والتعليمية والصحية ..
٦	٦	٦	٣	١٠	الترفيهية .....
٦	٦	٦	١٢	٣٠	الخدمات الإقليمية والإدارية .....

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار بواقع ٢ سيارة / ٢م٥٠ مباني مغلقة للخدمات (التجارية - الإدارية) ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية .

### الاشتراطات العامة

- ١ - تلتزم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بالاشتراطات البنائية الواردة بالمخطط العام المعتمد والمرفقة بهذا القرار داخل حدود قطعة الأرض المملوكة للشركة بموجب القرار الجمهورى رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٣
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تلتزم الشركة بتقديم المخططات التفصيلية لجميع مناطق المشروع وفقاً للمخطط العام وتقديم البرنامج الزمنى لكامل مساحة المشروع لدراسة أعمال المرافق (مياه - صرف - كهرباء ... إلخ) على أن تعتمد من الهيئة فى حينه .
- ٥ - تلتزم الشركة بتقديم مخطط عام لشبكتى مياه الشرب والصرف الصحى لمراحل التنفيذ المختلفة وكذا الدراسات الخاصة باحتياجات المشروع من مياه الشرب والصرف الصحى فى حال موافقتها على قيام الهيئة بإمداد الأراضى بتلك الاحتياجات مع التعهد بتحمل التكلفة الخاصة بإمداد المشروع بهذه المرافق ومن مصادرها السيادية أو قيامها بتدبير تلك الاحتياجات بمعرفتها الخاصة وعلى نفقتها .
- ٦ - فى حالة موافقة الشركة على قيام الهيئة بتدبير احتياجات المشروع من المرافق (مياه - صرف صحى) تلتزم الشركة بتقديم جداول مقترحة بالمقننات المطلوبة من تلك الاحتياجات ومواعيدها المقترحة لتنمية المنطقة لأخذها فى الاعتبار بعد اعتمادها من الهيئة .
- ٧ - تلتزم الشركة بتقديم قطاعات عرضية تفصيلية للطرق داخل الأحياء أثناء تقديم المخططات التفصيلية للمناطق للاعتماد فى حينه طبقاً للمخطط العام .



- ٨ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بالنسبة للمداخل على الطريق الإقليمى الشمالى (القاهرة - السويس) .
- ٩ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الزيادة فى الارتفاعات عن القيود المسموح بها بالمنطقة .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الشركة القابضة لكهرباء مصر لتوفير الطاقة الكهربائية اللازمة للمشروع وتحديد مصادرها بعد موافقة الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١١ - تلتزم الشركة بالقيام بأعمال التشغيل والصيانة للمرافق ولحين قيامها بتسليمها للجهات المعنية للقيام بتلك الأعمال .
- ١٢ - الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع ٢ سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة (التجارية والإدارية) وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

