

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٧٢ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٤

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧

بمساحة ٤٠٥,٠٩ فدان ، أى ما يعادل ١٣٩١,٠٣ م^٢

بمنطقة النرجس بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة

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 ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٤٩ لسنة ٢٠٠٦ بإنهاء تخصيص قطعة أرض

للمنفعة العامة والبالغ مساحتها ٤٠٠ فدان بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة

وتخصيصها لأغراض المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٦٥) بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤ المتضمن اعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض المملوكة لجهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى) لإقامة مشروع سكنى

بمساحة ٤٧,٤٧ فدان ، أى ما يعادل ١٧٨٦٩٦٦,٣٩ م^٢ بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

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 الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ١٩٩٧/١٢/٧ والمتضمن استلام المخابرات العامة لمساحة ٥٧٤,٠٤٠ فدان بحى النرجس بمدينة القاهرة الجديدة بما يعادل ٧١,٧١٦٩٩٥٥١م^٢ ؛
وعلى الطلب المقدم من المخابرات العامة الوارد برقم (٣٣٦٨) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ لتعديل القرار الوزارى رقم (٢٦٥) بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤ باستبدال المناطق الخضراء الأمامية بقطع أراضٍ سكنية واستبدال أرض الفيلا رقم (F2) بمنطقة خدمات (٢) بنشاط مبنى اجتماعى ، وتعديل المنطقة الغربية بتغيير نشاط منطقة الخدمات التجارية إلى مسجد وخدمات طبية وإضافة مبنى للحضانة بالمنطقة الخضراء ، وبتغيير نشاط منطقة الخدمات الإدارية إلى منطقة سكنية وتغيير النموذج السكنى بالمنطقة ونموذج (D) من (فيلات منفصلة وحدتين بقطعة الأرض) إلى فيلا متصلة (وحدتين بقطعة الأرض) الواحدة والمرفق به التعهدات أنه لم يتم البيع أو التصرف فى وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن ، وتعهد أنه فى حالة تضرر أحد مالكي/قائنى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن ، وتعهد أن منطقة الخدمات لخدمة قائنى المشروع ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛
وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للشئون المالية المؤرخ ٢٠١٣/٤/١٦ المرفق به صورة شيك سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد التعديل المقدم ؛
وعلى الطلب المقدم من المخابرات العامة الوارد برقم (٥٩٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٢ والمرفق به الموقع العام بعد المراجعة للاعتماد ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٦ بالموقف التنفيذى للأرض ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٧/٧ والموضح به أن المساحة الكلية للمشروع ٤٠٥,٠٩٠ فدان ، بما يعادل ١٧٠,١٣٩١,٠٣م^٢ ، حيث إن الطرق المحيطة بها حارات خدمة (الشمالى والشرقى) ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المعدل المقدمة من المخبرات العامة بشأن تعديل تخطيط وتقسيم الأرض المخصصة بمساحة إجمالية ٠٩ , ٤٠٥ فدان ، أى ما يعادل ٠٣ , ١٣٩١ , ١٧٠م لإقامة مشروع سكنى بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٨ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من المخبرات العامة فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛

وعلى كتاب المستشار القانونى للهيئة رقم (٧٨١) فى ٢٠١٣/١٠/٩ بشأن استيفاء بعض المستندات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٢) فى ٢٠١٣/١٠/٢٨ رداً على الكتاب رقم (٧٨١) سالف الذكر ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٠٩ , ٤٠٥ فدان ، أى ما يعادل ٠٣ , ١٣٩١ , ١٧٠م (فقط مليون وسبعمائة وواحد ألف وثلاثمائة وواحد وتسعون متراً مربعاً و٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للمخبرات العامة بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخبرات العامة بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة من القرار الوزارى رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧ وبأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - تلتزم المخبرات العامة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ المشار إليها ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ، ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى سالف البيان المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم المخبرات العامة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لاستكمال تنفيذ المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - الموافقة على قيام المخبرات العامة بتنفيذ الأعمال على المساحة المخصصة لها بمقتضى القرار الجمهورى رقم ٣٤٩ لسنة ٢٠٠٦ طبقاً للشروط والرسومات المعدلة المعتمدة ، وتعتبر تلك المستندات جزءاً لا يتجزأ من هذا القرار وعلى أن يتم التنفيذ بعد صدور التراخيص .

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 والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر
 لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم القطعة المخصصة
 لجهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى)
 لإقامة مشروع سكنى على قطعة أرض بمساحة ٤٠٥,٠٩ فدان
 والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧
 بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٠٥,٠٩ فدان ،
أى ما يعادل ١٧٠١٣٩١,٠٣م^٢ على النحو التالى :

مساحة ٣٢١,٨٤ فدان ، أى ما يعادل ١٣٥١٧٣١,٥٧م^٢ المعتمدة .
 مساحة ٨٣,٢٥ فدان ، أى ما يعادل ٣٤٩٦٥٩,٤٦م^٢ امتداد مستقبلى .
 (أ) منطقة الاعتماد :

إجمالى المساحة المخصصة لمنطقة الاعتماد ٣٢١,٨٤ فدان ، أى ما يعادل ١٣٥١٧٣١,٥٧م^٢
ومكوناتها على النحو التالى :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٣٩,٧٦ فدان ، أى ما يعادل ٥٨٧٠١٢,٤٤م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٤٣,٤٣٪) من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٧,٩٨ فدان ، أى ما يعادل ١١٧٥٠٢,٤٦م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٨,٦٩٪) من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٦,٤٣ فدان ، أى ما يعادل ٦٩٠٠٤,١٤م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٥,١٠٪) من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٣,٦ فدان ، أى ما يعادل ١٨٣١١٥,٠١م^٢ ،
 وتمثل نسبة (١٣,٥٥٪) من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٩٤,٠٧ فدان ،
 أى ما يعادل ٣٩٥٠٩٧,٥٢م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩,٢٣٪) من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١٣٩,٧٦ فدان ، أى ما يعادل ٤٤,١٢,٥٨٧ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٤٣,٤٣٪) من مساحة منطقة الاعتماد لإقامة فيلات سكنية .
عدد قطع أراضى الفيلات (٧٤٠) قطعة .
عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٥) نماذج طبقاً للجدول التالى :

النموذج	مسطح الدور الأرضى (F.P.)	التكرار	إجمالى مسطح الدور الأرضى (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
A	٢٦٠	١٢٨	٣٣٢٨٠	١	١٢٨
B	٢٠٦,٣٢	٣٤٥	٧١١٨٠,٤	١	٣٤٥
C	١٥٥,٨٦	١٤٢	٢٢١٣٢,١٢	١	١٤٢
D	٢٨١,٣٦	١٢٠	٣٣٧٦٣,٢	٢	٢٤٠
G	٤٤٤	٥	٢٢٢٠	١	٥
الإجمالى	-	٧٤٠	١٦٢٥٧٥,٧٢	-	٨٦٠

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية : لا تزيد المباني المغلقة على قطعة الأرض السكنية (F.P.) عن (٤٠٪) من مساحتها .

الارتفاع المسموح به بالنسبة للفيلات (أرضى + أول) .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالردود داخل قطع الأراضى السكنية (فيلات) ،

على النحو التالى :

الأمامى : ٤ م .

المخلفى : ٦ م .

الجانبى : ٣ م .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية داخل قطع الأراضى السكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٧,٩٨ فدان ، أى ما يعادل ٤٦,٢ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٦٩,٨٪) من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

تشتمل منطقة الخدمات على الأنشطة الآتية :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	المساحة م ^٢		النشاط
			منطقة (٢)	منطقة (١)	
٦ أمتار	بدروم + أرضى + أول	٢٠٪	٩٨١٧,٦	٧٨١٩٣,١٩	نادٍ اجتماعى
			٨٨.١٠,٧٩		
من جميع الجهات	بدروم + أرضى + ٢ دور	٣٠٪	١٢١٦٣,٦٣		تجارى
			٣٩٧٤,٧٢		إدارى
			٣٩٥٣		خدمات طبية
			٣٢٦١		مسجد
			٦١٣٩,٣٢		الحضانة
	أرضى فقط		١١٧٥.٢,٤٦		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .

(ب) منطقة الامتداد المستقبلى :

تبلغ المساحة المخصصة للمنطقة ٨٣,٢٥ فدان ، بما يعادل ٤٦,٢ م^٢ ،

ويتم اعتماد المخطط العام لاستعمالات الأراضى لها عند تقديمها فى حينه وعلى أن تستكمل نسبة الخدمات لإجمالى المشروع طبقاً للقواعد الجارى تطبيقها فى تلك المشروعات .

محمد أحمد ذكى عابدين

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات) (أرضى + أول) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)
الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط لمناطق الخدمات .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية** : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء
مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد
فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - يتولى جهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى) على نفقته 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 جهاز المخابرات العامة
بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات مشاة
وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البددورات والأرصفة والتبليطات
والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها
طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - يلتزم جهاز المخابرات العامة 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 جهاز المخابرات العامة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - يلتزم جهاز المخابرات العامة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١١ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/٢٥٠ من المباني المغلقة) وبواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان داخل قطعة الأرض السكنية .

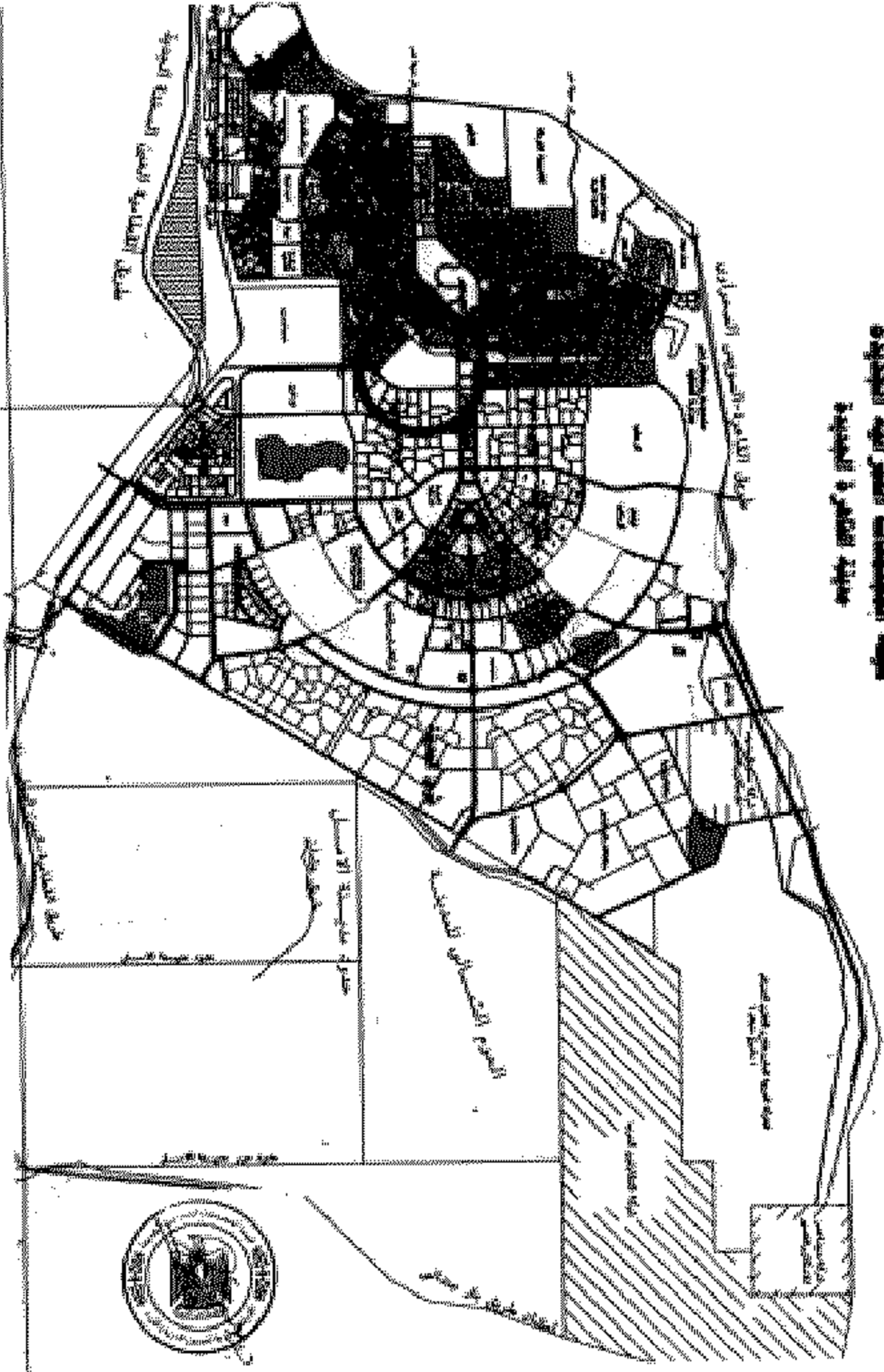
(طرف ثانٍ)

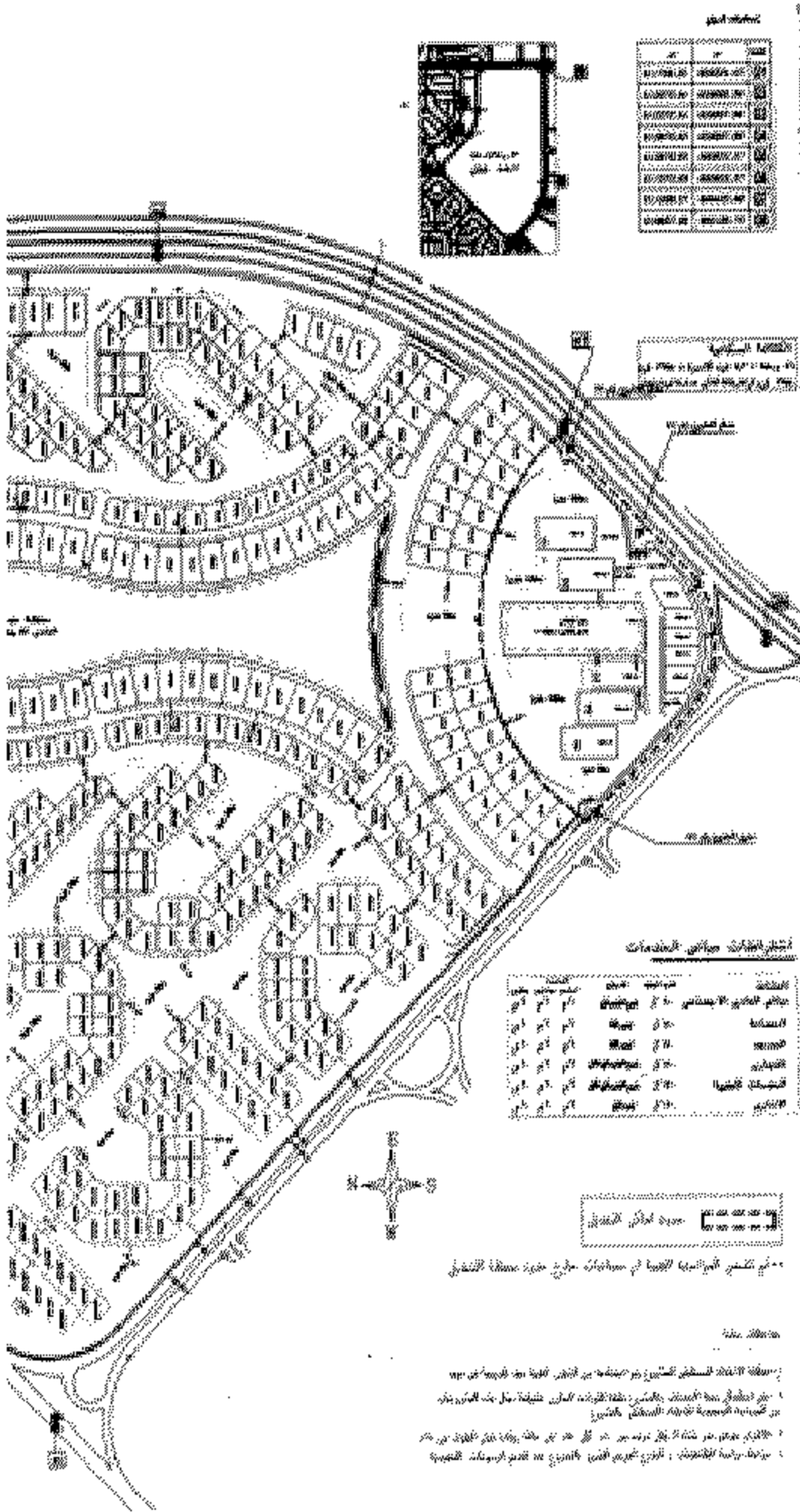
(طرف أول)

محمد أحمد ذكى عابدين

(إمضاء)

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
 هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
 مدينة القاهرة الجديدة





تقسيم المساحة

رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠٠	مبنى رقم ١
٢	١٠٠٠	مبنى رقم ٢
٣	١٠٠٠	مبنى رقم ٣
٤	١٠٠٠	مبنى رقم ٤
٥	١٠٠٠	مبنى رقم ٥
٦	١٠٠٠	مبنى رقم ٦
٧	١٠٠٠	مبنى رقم ٧
٨	١٠٠٠	مبنى رقم ٨
٩	١٠٠٠	مبنى رقم ٩
١٠	١٠٠٠	مبنى رقم ١٠
١١	١٠٠٠	مبنى رقم ١١
١٢	١٠٠٠	مبنى رقم ١٢
١٣	١٠٠٠	مبنى رقم ١٣
١٤	١٠٠٠	مبنى رقم ١٤
١٥	١٠٠٠	مبنى رقم ١٥
١٦	١٠٠٠	مبنى رقم ١٦
١٧	١٠٠٠	مبنى رقم ١٧
١٨	١٠٠٠	مبنى رقم ١٨
١٩	١٠٠٠	مبنى رقم ١٩
٢٠	١٠٠٠	مبنى رقم ٢٠

معلومات أساسية عن المشروع

الاسم	الموقع	المساحة الكلية	المساحة المبنية
المشروع	المنطقة السكنية الجديدة	١٠٠٠٠٠ م ^٢	١٠٠٠٠ م ^٢
عدد الوحدات	١٠٠٠		
عدد الطوابق	٥		
عدد المواقف	١٠٠		
عدد الحدائق	١		
عدد المدارس	١		
عدد المساحات التجارية	١		

معلومات إضافية عن المشروع

الاسم	المساحة	الملاحظات
المساحة المبنية	١٠٠٠٠ م ^٢	
المساحة الخضراء	١٠٠٠ م ^٢	
المساحة التجارية	١٠٠ م ^٢	
المساحة التعليمية	١٠٠ م ^٢	
المساحة الرياضية	١٠٠ م ^٢	
المساحة الترفيهية	١٠٠ م ^٢	

معلومات إضافية عن المشروع

المساحة المبنية: ١٠٠٠٠ م^٢

المساحة الخضراء: ١٠٠٠ م^٢

المساحة التجارية: ١٠٠ م^٢

المساحة التعليمية: ١٠٠ م^٢

المساحة الرياضية: ١٠٠ م^٢

المساحة الترفيهية: ١٠٠ م^٢

معلومات إضافية عن المشروع

الاسم	المساحة	الملاحظات
المساحة المبنية	١٠٠٠٠ م ^٢	
المساحة الخضراء	١٠٠٠ م ^٢	
المساحة التجارية	١٠٠ م ^٢	
المساحة التعليمية	١٠٠ م ^٢	
المساحة الرياضية	١٠٠ م ^٢	
المساحة الترفيهية	١٠٠ م ^٢	

معلومات إضافية عن المشروع

المساحة المبنية: ١٠٠٠٠ م^٢

المساحة الخضراء: ١٠٠٠ م^٢

المساحة التجارية: ١٠٠ م^٢

المساحة التعليمية: ١٠٠ م^٢

المساحة الرياضية: ١٠٠ م^٢

المساحة الترفيهية: ١٠٠ م^٢

معلومات إضافية عن المشروع

المساحة المبنية: ١٠٠٠٠ م^٢

المساحة الخضراء: ١٠٠٠ م^٢

المساحة التجارية: ١٠٠ م^٢

المساحة التعليمية: ١٠٠ م^٢

المساحة الرياضية: ١٠٠ م^٢

المساحة الترفيهية: ١٠٠ م^٢

