

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٩

باعتتماد التصميم العمرانى لقطع الأراضى

أرقام (خ ٢٦، خ ٢٧، خ ٢٨، خ ٢٩، خ ٢٢، خ ١٢٢) بمساحة ٢٣، ٢٢٦٧٥٢م

بمركز خدمات النرجس فيلات بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة بنظام نقل الأصول لصالح جهاز المخابرات العامة

لاستخدامها فى أغراض المخابرات العامة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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) 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 بجلسته رقم (١٢٥) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٥ بالموافقة

على تخصيص قطع الأراضى أرقام (خ ٢٦، خ ٢٧، خ ٢٨، خ ٢٩، خ ٢٢، خ ١٢٢)

والممر الفاصل بين قطع الأراضى أرقام (خ ٢٦، خ ٢٧، خ ٢٨، خ ٢٩) وقطعتى

الأرض رقمى (خ ٢٢، خ ١٢٢) بمركز خدمات النرجس فيلات بمدينة القاهرة الجديدة

لتصبح قطعة أرض واحدة بمساحة ٢٣، ٢٢٦٧٥٢م مقيسة من محاور الطرق الخارجية

لصالح المخابرات العامة بنظام نقل الأصول لاستخدامها فى أغراض المخابرات العامة ؛

وعلى كتاب كل من السادة وزارة المالية ووزارة التخطيط والمتابعة والإصلاح الإدارى بالموافقة على نقل أصول قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٢٠ لقطعة الأرض رقم (خ ٢٦، خ ٢٧، خ ٢٨، خ ٢٩، خ ٢٢، خ ٢٢٢) بمساحة ٢٢٦٧٥٢,٢٣ م بمركز خدمات النرجس فيلات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب شركة نيوم اربابلا للتطوير العقاري وكيلاً عن جهاز المخابرات العامة والوارد برقم (٤١١٦٢٧) بتاريخ ١٠/٦/٢٠٢١ بخصوص قطعة الأرض رقم (خ ٢٦، خ ٢٧، خ ٢٨، خ ٢٩، خ ٢٢، خ ٢٢٢) بإجمالي مساحة ٢٢٦٧٥٢,٢٣ م بمركز خدمات النرجس فيلات بالمدينة والمتضمن طلب اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض ومرفقاً به صورة من التوكيل والتفويضات الخاصة بالقرار الوزاري ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٠٨٣) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢١ متضمناً موقف قطعة الأرض محل الدراسة ومرفقاً به لوحات المشروع بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢١/٦/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٠٠٣) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢١ متضمناً الموافقة الفنية على زيادة معامل الاستغلال بقطعة الأرض عاليه ليصبح ١,٧٥ بدلاً من ١,٢ مع الالتزام بالارتدادات المقررة بواقع ٦ م من جميع الجهات والالتزام بقرع الارتفاع المحدد للمنطقة بواقع ١٧,٧٠ م على أن يتم تحميل كافة الأعباء المالية المترتبة على زيادة معامل الاستغلال وتدعيم المرافق (في حال الاحتياج للتدعيم) على التكلفة النهائية لنقل الأصول وفقاً للقواعد المالية والمحاسبية المعمول بها ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 من جهاز المخابرات العامة باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (خ٢٦، خ٢٧، خ٢٨، خ٢٩، خ٢٢، خ٢٢٢) بمساحة ٢٢٦٧٥٢,٢٣ م^٢ بمركز خدمات النرجس فيلات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة بنظام نقل الأصول لصالح جهاز المخابرات العامة لاستخدامها في أغراض المخابرات العامة ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (خ٢٦، خ٢٧، خ٢٨، خ٢٩، خ٢٢، خ٢٢٢) بمساحة ٢٢٦٧٥٢,٢٣ م^٢ بمركز خدمات النرجس فيلات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة بنظام نقل الأصول لصالح جهاز المخابرات العامة لاستخدامها في أغراض المخابرات العامة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٨/٣/٢٠٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني بغير عذر مقبول تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٤ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٥ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم معها وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - يلتزم جهاز المخابرات العامة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ٨ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري الصادر

باعتتماد التصميم العمراني لقطع الأراضي

أرقام (خ ٢٦، خ ٢٧، خ ٢٨، خ ٢٩، خ ٢٢، خ ٢٢) بمساحة ٢٢٦٧٥٢,٢٣ م

بمركز خدمات النرجس فيلات بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة بنظام نقل الأصول لصالح جهاز المخابرات العامة

لاستخدامها في أغراض المخابرات العامة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٦٧٥٢,٢٣ م أي ما يعادل ٦,٣٦٩ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ إجمالي مساحة المباني (F.P) ٢٨٩٣٤٤,٢٨ م وتمثل نسبة (٣٤,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ إجمالي مساحة المناطق الخضراء والممرات ٢٧٢٤٥,٩٨ م وتمثل نسبة (٢٧,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ إجمالي مساحة الممرات الداخلية ٤٠١٢,٨٣ م وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٦١٤٩,١٤ م وتمثل نسبة (٢٢,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة المباني بالدور الأرضي ٢٨٩٣٤٤,٢٨ م وتمثل نسبة (٣٤,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول المسطحات البنائية التالي :

رقم المبنى	مساحة الدور الأرضي	النسبة	الارتفاع	ملاحظات
١	٢٣١٤,٨٣	٨,٧٪	٣ بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة	أرضي وأول تجاري + ٣ أدوار متكررة إداري
٢	١٣٩٢,١٨	٥,٠٧٪		
٣	٣٧٠٠,٩١	١٣,٨٨٪		
٤	١٩٣٦,٠٩	٧,٢٨٪		
	الإجمالي ٢٨٩٣٤٤,٢٨ م	٣٤,٩٣٪		

الاشتراطات البنائية :

- ١- لا تزيد إجمالى مساحة المبانى بالمشروع على (٣٥%) من إجمالى مسطح المشروع .
- ٢- الارتفاع (أرضى وأول تجارى + ٣ أدوار متكررة إدارى) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- الالتزام بألا تقل المسافة بين المبانى عن ٨م وبما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى .
- ٤- يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٥- الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات .
- ٦- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المبانى يستخدم للأنشطة المصرح بها (خدمات للمبنى - مخازن غير تجارية - جراجات - أعمال الكهروميكانيكل) .
- ٧- يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدنى .
- ٨- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الاشتراطات العامة

- ١- إجمالي المساحة المبنية لكامل مباني المشروع بالدور الأرضي لا تزيد على (٣٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- يسمح بإقامة عدد (٣) دور بدروم أسفل جميع مباني المشروع بالأنشطة المصرح بها للبندرومات (خدمات للمبنى - مخازن غير تجارية - جراجات - أعمال الكهروميكانيكل) .
- ٤- وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت من مناطق الردود .
- ٦- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧- غرف مرافق الخدمات بدور السطح تمثل نسبة (١٠% مغلق + ١٠% مفتوح) من مسطح الدور الأرضي ، وطبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٨- يتولى السادة جهاز المخابرات العامة ، على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالياً ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن يقوم الجهاز بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٩- يتولى السادة جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تسويق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٠- يتولى السادة جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١- يلتزم السادة 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 الجهاز والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٢- يتولى السادة جهاز المخابرات العامة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣- يتولى السادة جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٤- يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٥- يلتزم السادة جهاز المخابرات العامة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

م/ سامى محمد حلمى محمود محمد

طرف أول

(إمضاء)

