

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٤٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢١

باعتتماد المخطط التفصيلى لمنطقة الامتداد المستقبلى بمساحة ٩٠,٤٦ فدان

بنشاط (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى)

ضمن قطعة الأرض الكائنة بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لجهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥٧٢ لسنة ٢٠١٣

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٩٧ بتخصيص قطعة

الأرض البالغ مساحتها ٤٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لاستخدامها لأغراض

المخابرات العامة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٧ لقطعة الأرض المخصصة لأغراض المخبرات العامة بالقرار الجمهورى رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٩٧ بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤٠٤,٥٧٤ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٦٥) بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض لإقامة مشروع سكنى بمساحة ٤٢٥,٤٧ فدان بما يعادل ٢م١٧٨٦٩٦٦,٣٩ بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٥٦٨٤) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٣ الخاص بطلب إقامة ارتفاع (٧) أدوار ونسبة بنائية (٣٥٪) بالمساحة المخصصة للامتداد المستقبلى بمساحة ٩٠,٥ فدان متضمناً موافقة السلطة المختصة على إقامة المشروع بمنطقة الامتداد المستقبلى بنسبة بنائية (٣٥٪) وبارتفاع (٧) أدوار (أرضى + ٦ أدوار) وإضافة نشاط ترفيهى للمنطقة ليصبح النشاط (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى) بمشروع مجلس الدفاع الوطنى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩٣٣٧) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٧ متضمناً أنه بتدقيق مساحة قطعة الأرض طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة تبين أن المساحة الكلية لقطعة الأرض ٢م١٧٠١٣٩١,٠٣ بما يعادل ٤٠٥,٠١ فدان ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٧٢) بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٤ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض لإقامة مشروع سكنى بمساحة ٤٠٥,٠٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٠١٣٩١,٠٣ بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب شركة نيو ارايلا للتطوير العقارى الوارد برقم (٤١٥١٧٦) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٩ متضمناً طلب اعتماد المخطط التفصيلي لمساحة ٩٠,٥٠ فدان ضمن قطعة الأرض المخصصة لمجلس الدفاع الوطنى والكائنة بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة الامتداد المستقبلي الواردة برقم (٤١٩١٩١) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٤٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٥ متضمناً موقف المشروع ومرفق به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط التفصيلي لمنطقة الامتداد المستقبلي وتضمن الخطاب بأن المنطقة محل الاعتماد بمساحة ٨٣,٢٥ فدان ضمن المخطط العام الصادر بالقرار الوزاري رقم ٥٧٢ لسنة ٢٠١٣ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى) باعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة الامتداد المستقبلي بمساحة ٩٠,٤٦ فدان بنشاط (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهي) ضمن قطعة الأرض الكائنة بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٥٧٢ لسنة ٢٠١٣ 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 ٢٠٢١/١٠/١٩ والمنتهية بطلب الموافقة الفنية على المساحة الواردة بلوحة المخطط العام المقدمة من المالك بمساحة ٩٠,٤٦ فدان بما يعادل ٣٧٩٩٢٠,٩٤ م^٢ مقيسة من محاور الطرق المحيطة مع قيام جهاز المدينة بتدقيق إحداثيات الأرض محل القرار الجمهوري رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٩٧ ومقارنتها بالمساحة المقيسة من محاور الطرق لاحتساب الفروق فى المساحات إن وجدت واتخاذ اللازم طبقاً للقواعد والموافقة على استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي لمنطقة الامتداد المستقبلي بمساحة ٩٠,٤٦ فدان بنشاط (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى) ضمن قطعة الأرض الكائنة بمنطقة النرجس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لجهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى) والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥٧٢ لسنة ٢٠١٣ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانى) .

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

مادة ٤ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى 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 الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار .

مادة ٧ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بأحكام المواد (٢، ٣، ٥) من القرار

الوزارى رقم (٥٧٢) بتاريخ ١٤/١١/٢٠١٣

مادة ٨- يلتزم جهاز المخابرات العامة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

مادة ٩- يلتزم جهاز المخابرات العامة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠- يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 المخطط التفصيلى لمنطقة الامتداد المستقبلى

بمساحة ٩٠,٤٦ فدان ضمن قطعة الأرض الكائنة بمنطقة النرجس

بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لجهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطنى)

لإقامة مشروع سكنى والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٦٥ لسنة ٢٠٠٧

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥٧٢ لسنة ٢٠١٣

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة منطقة الامتداد المستقبلى (محل الاعتماد) ٢م٣٧٩٩٢٠,٩٤

أى ما يعادل ٩٠,٤٦ فدان .

مكونات المشروع :

المساحة المخصصة للمستطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالى

٢م١٣٢٦٦١,٠٠ بما يعادل ٣١,٥٩ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٩٢٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م٥٩٣٧١,٦٢ بما يعادل ١٤,١٤ فدان

وتمثل نسبة (١٥,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٦٣٢٦٦,٥٤ بما يعادل ١٥,٠٦ فدان

وتمثل نسبة (١٦,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمستطحات الخضراء وممرات المشاة

٢م١٢٤٦٢١,٧٨ بما يعادل ٢٩,٦٧ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٨٠٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

المساحة المخصصة للمستطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالي ١٣٢٦٦١,٠٠ م^٢ بما يعادل ٣١,٥٩ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	النشاط	مسطح الدور الأرضي F.P م ^٢	عدد الأدوار
١	تجاري	١٩٥٠٨,٠٠	٣ بدروم + أرضي
٢	تجاري	١٧٦٨,٠٠	٣ بدروم + أرضي
٣	تجاري	١٤٨١,٠٠	٣ بدروم + أرضي
٤	تجاري إداري	٤٤١٧,٠٠	٣ بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة
٥	تجاري	١٣١٢,٠٠	٣ بدروم + أرضي
٦	تجاري إداري	٤٥٨٠,٠٠	٣ بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة
٧	تجاري	١٩٥٧,٠٠	٣ بدروم + أرضي
٨	تجاري	٨٣٤,٠٠	٣ بدروم + أرضي
٩	تجاري	٥٤١,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١٠	تجاري	٤٣٠,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١١	تجاري	١٢٣٠,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١٢	تجاري	١٤٦٢,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١٣	فندق	٣٨٧٤,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١٤	فندق	١٨٠٠,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١٥	إسكان فندقى	٩٧٣,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١٦	إسكان فندقى	٤٧٥٥,٠٠	٣ بدروم + أرضي
١٧	إسكان فندقى	٢٦٦٣,٠٠	٣ بدروم + أرضي + دورين
١٨	إسكان فندقى	٢٧٦١,٠٠	٣ بدروم + أرضي + دورين
١٩	إسكان فندقى	٣٣٤٥,٠٠	٣ بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة
٢٠	إسكان فندقى	٢٣٥٨,٠٠	٣ بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة

رقم المبنى	النشاط	مسطح الدور الأرضي F.P م ^٢	عدد الأدوار
٢١	إسكان فندقى	٢٣٩١,٠٠	٣ بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة
٢٢	إسكان فندقى	٢٠٩٧,٠٠	٣ بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة
٢٣	إسكان فندقى	١٧٧٦,٠٠	٣ بدروم + أرضى
٢٤	إسكان فندقى	٢٦٠١,٠٠	٣ بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة
٢٥	إسكان فندقى	٢٧٤٠,٠٠	٣ بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة
٢٦	إسكان فندقى	٢٣٤٥,٠٠	٣ بدروم + أرضى + دورين
٢٧	إسكان فندقى	٢٥٢٨,٠٠	٣ بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة
٢٨	إسكان فندقى	٢٩٤٥,٠٠	٣ بدروم + أرضى + دورين
٢٩	إسكان فندقى	٣٢٨٠,٠٠	٣ بدروم + أرضى
٣٠	تجارى إدارى	٤٢٥٧,٠٠	٣ بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة
٣١	تجارى إدارى	٣٧٠٠,٠٠	٣ بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة
٣٢	تجارى إدارى	٢٩٥١,٠٠	٣ بدروم + أرضى + دورين
٣٣	تجارى	٥١٩١,٠٠	٣ بدروم + أرضى
٣٤	تجارى	١٢٩١,٠٠	٣ بدروم + أرضى + أول
٣٥	تجارى	٥١٨,٠٠	٣ بدروم + أرضى + أول
٣٦	تجارى	١٨٤٩,٠٠	٣ بدروم + أرضى + أول
٣٧	تجارى	٨٧٠,٠٠	٣ بدروم + أرضى + أول
٣٨	تجارى	٥٧٠٨,٠٠	٣ بدروم + أرضى
٣٩	تجارى	٢٩٨٢,٠٠	٣ بدروم + أرضى + أول
٤٠	تجارى	٣٨٥٣,٠٠	٣ بدروم + أرضى
٤١	تجارى إدارى	٢٩٨٢,٠٠	٣ بدروم + أرضى + دورين
٤٢	تجارى إدارى	٧١٥٥,٩٠	٣ بدروم + أرضى + دورين
٤٣	تجارى	١٨٩٠,٠٠	٣ بدروم + أرضى + أول
٤٤	تجارى	٢٧١٢,٠٠	٣ بدروم + أرضى + أول
إجمالي مساحة المباني (Built up area)		٣٥٠٣٤٣,٠٠	

الاشتراطات البنائية للمشروع (محل الاعتماد) :

- النسبة البنائية لمنطقة الامتداد المستقبلي (٣٥%) من إجمالي مساحة المنطقة .
- النشاط : (سكنى - تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى) .
- عدد الأدوار : (أرضى + ٦ أدوار متكررة) .
- الالتزام بترك ردود عام من حدود قطعة الأرض الداخلية بحد أدنى ٦ م .
- الالتزام بالمسافات البينية بين المباني وبعضها طبقاً للائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بأن تكون أنشطة البدرومات طبقاً للأنشطة المصرح بها بدور البدروم (مخازن غير تجارية - جراجات - خدمات للمبنى - أعمال كهروميكانيكال) .
- الالتزام بالحصول على أية موافقات قد تكون مطلوبة من الجهات المعنية .
- الالتزام بقيد الارتفاع المحدد للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + ٦ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠% مغلق + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- يتولى جهاز المخابرات العامة (مجلس الدفاع الوطني) على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البركورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشيكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢- يلتزم المالك بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣- يلتزم المالك بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يلتزم المالك بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن المالك
الاسم/ سامى محمد حلمى

طرف أول
معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

١٤٩٠ - ١٤٩١

[illegible]

