

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٢

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (MC2-19)

بمساحة ٢م٦١٠٦٦ بما يعادل ١٤,٥٤ فدان بمركز المدينة -

بالمرحلة الأولى بمدينة العاشر من رمضان

المخصصة للسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع

لإقامة مركز إسلامى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لتتفق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته برقم (١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الارض رقم (MC2-19) بمساحة ٢م٦١٠٦٦ بما يعادل ١٤,٥٤ فدان بمركز المدينة مرحلة أولى بمدينة العاشر من رمضان المخصصة للسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع لإقامة مركز إسلامى يتولى على (مسجد جامع - مقر ادارى للخدمات الاجتماعية - معهد ازهرى لجميع المراحل - مركز طبى خيرون - مبنى خدمات تعليمية - مبنى قاعات متعددة الأغراض - ملاعب مفتوحة) .

وعلى محضر استلام قطعة الأرض بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٧ بمساحة ٢م٦١٠٦٦ .

وعلى عقد التخصيص لبرقم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع لقطعة الأرض رقم (MC2-19) بمساحة ٢م٦١٠٦٦ بما يعادل ١٤,٥٤ فدان بمركز المدينة مرحلة أولى بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مركز إسلامى يتولى على (مسجد جامع - مقر ادارى للخدمات الاجتماعية - معهد ازهرى لجميع المراحل - مركز طبى خيرون - مبنى خدمات تعليمية - مبنى قاعات متعددة الأغراض - ملاعب مفتوحة) وطبقا للبيود الواردة بالتعاقد .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم ١١٧٤٧ بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٤ لجهاز مدينة العاشر من رمضان والمتضمن الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض وقيود الارتفاع للمنطقة الواقعة بها قطعة الأرض وطبقا لما ورد تفصيلا بالخطاب .

وعلى خطاب السادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٢٧٩٢٢ بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٠ للموافقة على اعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض ومرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه

وعلى خطاب جهاز مدينة العاشر من رمضان الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٢٨٩٢٣ بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢١ متضمنا موافق كامل قطعة الأرض . وعلى الإفادة بسماه الجمعية ليمه المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الراسخ الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٣١٣١٢١ بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٧ .

وعلى خطاب السادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٣١٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٩ للموافقة على تأجيل استصدار القرار الوزاري لاحداث بعض التعديلات على المخطط العام للمشروع .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٨٩٠٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٨ لجهاز مدينة العاشر من رمضان طلب الجمعية عاليه للموافقة على اضافة كلية علوم القرآن وكلية علوم الحديث وسكن للطلبة المزمدين على هذه الكليات إلى أنشطة المركز وتضمين تلك الأنشطة بالقرار الوزاري الجارى استصداره والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على اضافة كلية علوم القرآن وكلية علوم الحديث وسكن للطلبة المزمدين على هذه الكليات إلى أنشطة المركز مع الالتزام ببعض المتطلبات وطبقا لما ورد تفصيلا بالخطاب .

- وعلى خطاب السادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٣٨٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٨ للموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض مرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه بعد استيفاء الملاحظات المطلوبة.
- وعلى خطاب جهاز مدينة العاشر من رمضان الصادر برقم (٢٣٤٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٧ مرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه بعد الاعتماد من الجهاز .
- وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ .
- وعلى التعهدات المقدمة من الجمعية المخصص لها الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (MC2-19) بمساحة ٦١٠٦٦ م^٢ بمركز المدينة مرحلة أولى بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مركز إسلامي . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

قرار

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (MC2-19) بمساحة اجمالية (٦١٠٦٦ م^٢) بمركز المدينة المرحلة الأولى بمدينة العاشر من رمضان المخصصة للسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع لإقامة مركز إسلامي . وذلك طبقا للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٩ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الجمعية باستخدام قطعة الأرض محل القرار الملل في الغرض المخصص له . وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٣) : تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٤) : تلتزم الجمعية بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٥) : تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٦) : تلتزم الجمعية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم

١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها

مادة (٧) : تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار

ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك

يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة

مادة (٨) : تلتزم الجمعية بالحصول كافة الموافقات المطلوبة من الجهات ذات الصلة لتنفيذ المشروع (وزارة الأوقاف - وزارة التعليم العالي ...)

وطبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن .

مادة (٩) : تلتزم الجمعية بالمخصص لها قطعة الارض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي

لتنظيم الاتصالات

مادة (١٠) : تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١١) : تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرارات وتعديلاته

مادة (١٢) : تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٣) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتدال المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (MC2-19) بمساحة ٢٦١٠٦٦ م^٢ و المخصصة للمساحة / جمعية خير بلا حدود لتنمية المجتمع لإقامة مركز إسلامي بالمرحلة الأولى، بمركز المدينة بمدينة العاشر من رمضان

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع من محاور الطرق ٢٦١٠٦٦ م^٢ أي ما يعادل ١٤,٥٤ فدان

مساحة قطعة الأرض الصافية ٥٠٨٨٨,١٤ م^٢ أي ما يعادل ١٢,١٢ فدان

مكونات المشروع

ميزانية استثمارات الأراضي لكامل المشروع :-

مساحة المباني بالدور الأرضي (FP) ١٨٤٩٦,٦٩ م^٢ بما يعادل ٤,٤٠ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٢٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع

الطرق الداخلية و المناطق المفتوحة بمساحة ٣٢٣٩١,٤٥ م^٢ أي ما يعادل ٧,٧١ فدان وتمثل نسبة ٥٣,٠٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع

الطرق الخارجية بمساحة ١٠١٧٧,٨٦ م^٢ أي ما يعادل ٢,٤٢ فدان وتمثل نسبة ١٦,٦٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع

إجمالي المسطحات المبنية للمشروع طبقاً للجدول التالي:-

مباني الخدمات	الاستعمال	المسطح المبنى بالدور الأرضي (F.P.) (م ^٢)	عدد الدور	المسطح المبنى بالدور (B.U.A.) (م ^٢)
MO 01	مسجد	3763.11	أرضي + أول + ميزانين	9407.78
ME02	طبي	3310.07	بدروم + أرضي + 9 أنوار متكررة	33100.72
ED03	مبنى تعليمي	1605.40	بدروم + أرضي + 9 أنوار متكررة	16053.98
ED04	مبنى تعليمي	3200.71	بدروم + أرضي + 4 أنوار متكررة	16003.54
AD05	خدمي / اداري	2410.24	بدروم + أرضي + 9 أنوار متكررة	24102.40
AD06	خدمي / اداري	2193.25	بدروم + أرضي + 9 أنوار متكررة	21932.53
AD07	خدمي / اداري	1995.90	بدروم + أرضي + 9 أنوار متكررة	19959.05
بوابات (عدد 2 بوابة تعدد 1 مدخل - جلي الاكزيه)		18.00	أرضي	18.00
الإجمالي		18496.69		140577.99

جدول أرصدة المشروع طبقاً للجدول التالي:-

مساحة المشروع	المساحات المسموح بها طبقاً للائتمارات الاصليه	المساحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس الإدارة الهيئة بالجلسة رقم (191) لسنة (2024) (م ^٢)	المساحات المستخدمة بالمشروع (م ^٢)	المساحات المتبقية (م ^٢)
61066.00				
F.P (50%)	30533.00	30533.00	18496.69	12036.31
B.U.A (أرضي + 4 أنوار متكررة)	152665.00	160298.25	140577.99	19720.26

الاشتراطات البنائية للمشروع :-

النسبة البنائية لمسطح الدور الأرضي لا تزيد عن (٥٠ %) والارتفاع المسموح به (أرضي + ٤ أدوار متكررة) طبقا لخطاب قطاع التخطيط والمشرعات برقم (٤١٧٤٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٤
تم تطبيق نظام الحجم على مباني المشروع وبما لا يخالف قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة وهو (٣٥ م)
طبقا لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٨٩٠٨) بتاريخ ٥/١٨ / ٢٠٢٥ تم الموافقة على إضافة كلية علوم القرآن وكلية علوم الحديث وسكن للطلبة المترددين على هذه الكليات إلى أنشطة المركز مع الالتزام بالضوابط الوارد بالخطاب.
تم زيادة معامل الاستغلال بنسبة (٥ %) طبقا للتيسيرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والممتد سريانها طبقا للقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ورقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥
حدود كتل المباني تقريبية على أن يتم تحديدها نهائيا عند الانتهاء من التراخيص مع الالتزام بمساحة المباني ونشاطها وموقعها والابعاد بينها وبين بعضها البعض .
الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البندوبات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته
يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
يسمح بعمل بندوبات أسفل المباني الخدمية باستثناء مبنى المسجد على أن تستخدم بالأنشطة المصرح بها
الالتزام بترك رنود عام ٦ م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية .

طرف ثان

المفوض عن الجمعية

مرفت على عبده على



الإشتراطات العامة

- (١) الارتفاع المسموح به أرضى وأربعة أدوار متكررة مع الالتزام بقيود الارتفاع المعتمدة من القوات المسلحة لمنطقة مركز المدينة المرحلة الأولى (٣٥ متر) و تم استخدام نظام الحجوم والتيسيرات الممنوحة من الهيئة طبقاً لقرارات مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ بامتداد سريان التيسيرات الممنوحة للسادة المستثمرين بالقرار رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣
- (٢) يسمح بإقامة بدرومات أسفل المباني الخدمية فقط ولا يصرح بتنفيذ بدروم أسفل المسجد وتستخدم في الأنشطة المصرحة لها فقط وطبقاً للقرار الوزاري ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ (جراجات ومخازن غير تجارية) دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم
- (٣) طبقاً لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٨٩٠٨) بتاريخ ٢٠٢٥/ ٥/ ١٨ تم الموافقة على إضافة كلية علوم القرآن وكلية علوم الحديث وسكن للطلبة المترددين على هذه الكليات إلى أنشطة المركز مع الالتزام بالضوابط الوارد بالخطاب.
- (٤) لاسبه البنائيه لا تزيد عن ٥٠% f.p من إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع و الردود لا يقل عن ٦م من جميع الجهات الخارجية ويتم ترك ردود داخلي بين المباني وبعضها بمسافة لا تقل عن ٦م
- (٥) لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود.
- (٦) حدود كتل المباني تقريبية والتحديد النهائي لها عند الانتهاء من التراخيص مع الالتزام بمساحة المباني f.p ونشاطها وموقعها والأبعاد بينها وبين بعضها
- (٧) تتولى جمعية خيرون بلا حدود على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه و صرف صحي وري و كهرباء و تليفونات و غاز و توصيلهم بالمباني و ذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من جهاز المدينة 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 تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية
- (٨) تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات و شبكة الري و أعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات و الأرصفة و التبليطات و الزراعة و التشجير و الأعمال الصناعية و التكميات و خلافة ..
- (٩) تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية و رصفها طبقاً للرسومات و المواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (١٠) تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ و إجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية و التراخيص الصادر للمباني و كذا التفتيش الفني و اعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات و الرسومات المقدمة من الجامعة و المعتمدة من الهيئة و جهاز المدينة .
- (١١) تلتزم الجمعية بإعتماد رسومات و مواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١٢) تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في النقره (٥ , ٦ , ٧)
- (١٣) تلتزم الجمعية بالحصول على الموافقات الخاصة من الجهات المعنية .
- (١٤) يتم توفير أماكن إنتظار سيارات طبقاً للمعدلات الواردة بالكوود المصري للجرافات كذا مداخل ومخارج البدرومات ة
- (١٥) يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع
التخطيط والمشروعات
م/ أحمد محمد موسى

طرف ثان

المفوض عن الجمعية
مرفت على عبده على

٨

محرر: 

محرر: محرر: 

١-  

٢- 

٣- 

٤- 

٥- 

٦- 

٧- 

٨- 

٩- 

١٠- 

١١- 

١٢- 

١٣- 

١٤- 

١٥- 

١٦- 

١٧- 

١٨- 

١٩- 

٢٠- 



٢١- 

٢٢- 

٢٣- 

٢٤- 

٢٥- 

٢٦- 

٢٧- 

٢٨- 

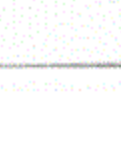
٢٩- 

٣٠- 

٣١- 

٣٢- 

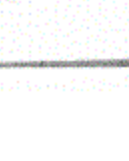
٣٣- 

٣٤- 

٣٥- 

٣٦- 

٣٧- 

٣٨- 

٣٩- 

٤٠- 