

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلي 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 إسلامي السابق صدور القرار الوزاري لها رقم ٨٨٤ لسنة ٢٠٢٥

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء للمجمعات 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 (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة.

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية اللائحة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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 الأرض رقم (MC2-19) بمساحة ٢م٦١٠٦٥,٧

بما يعادل ١٤,٥٤ فدان بمركز المدينة مرحلة أولى بمدينة العاشر من رمضان المخصصة للسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع لإقامة مركز اسلامي

يحتوى على (مسجد جامع - مقر ادارى للخدمات الاجتماعية - معهد ازهرى لجميع المراحل - مركز طبي خيري - مبنى خدمات تعليمية - مبنى قاعات متعددة

الاعراض - ملاعب مفتوحة).

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

وعلى عقد تخصيص المزمع بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٩ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع لقطعة الأرض رقم

(MC2-19) بمساحة ٢م٦١٠٦٦ بمركز المدينة مرحلة أولى بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مركز اسلامي يحتوى على (مسجد جامع - مقر ادارى للخدمات

الاجتماعية - معهد ازهرى لجميع المراحل - مركز طبي خيري - مبنى خدمات تعليمية - مبنى قاعات متعددة الاعراض - ملاعب مفتوحة) وطبقا للبند

الواردة بالتعاقد.

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٨٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٢ باعتماد اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (MC2-19) بمساحة ٢م٦١٠٦٦ المخصصة

لجمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع لإقامة مركز اسلامي بالمرحلة الأولى بمدينة العاشر من رمضان.

وعلى خطاب جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٥٠٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٩ للموافقة على اعتماد تعديل

المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه.

وعلى خطاب جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٦٢٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣ المرفق به عدد (٧) لوحات

نهائية للمشروع عاليه.

وعلى خطاب جهاز مدينة العاشر من رمضان الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٩٤) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨ مرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحة

المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه بعد الاعتماد من الجهاز والموضح به موقف قطعة الأرض.

وعلى الإفادة بقيام الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات

برقم (٤١١٤) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٤.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الواقع من القطعات و الإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / جمعية خيرون بلا حدود لتسمية المجتمع باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (MC2-19) بمساحة ٦١٠٦٦م٢ بمركز المدينة مرحلة أولى بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مركز اسلامى السابق صدور القرار الوزاري لها رقم (٨٨٤) لسنة ٢٠٢٥. ووفقاً 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 ٢٠٢٦/٢/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

" قرار "

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (MC2-19) بمساحة اجمالية (٦١٠٦٦ م٢) بمركز المدينة المرحلة الاولى بمدينة العاشر من رمضان المخصصة للسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتسمية المجتمع لإقامة لإقامة مركز اسلامى السابق صدور القرار الوزاري لها رقم (٨٨٤) لسنة ٢٠٢٥ . وذلك طبقاً للإشتراطات 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 الارض محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من اجله قطعة الارض او الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتنسيق وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٣) : تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

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

مادة (٥) : تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لاسمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفى حالة الإخلال بهذه الإلتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة .

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

١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى 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 للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراجعة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : تلتزم الجمعية ببنود الموافقات الصادرة للمشروع من الهيئة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .

مادة (٩) : 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 (١٠) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات لعمال شبكة الاتصالات بالشروع بتنفيذ الجمار القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١) : تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٢) : تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٣) : تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمبينة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤) : 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 الوزارى الصادر

باعتقاد المخطط التفصيلي المعدل لقطعة الأرض رقم (MC2-19) بمساحة ٢م٦١٠٦٦ و المخصصة للسادة / جمعية خيرون بلا حدود لتنمية المجتمع لإقامة مركز اسلامي بالمرحلة الأولى بمركز المدينة والصادر لها القرار الوزارى رقم ٨٨٤ بتاريخ ٢٥/٨/١٢ بمدينة العاشر من رمضان

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع من محاور الطرق ٢م٦١٠٦٦ أى ما يعادل ١٤,٥٤ فدان

مكونات المشروع

ميزانية استعمالات الاراضى لكامل المشروع :-

- مساحة المباني بالدور الارضى (FP) ٢م٢١٥٥٩,١ بما يعادل ٥,١٣ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٣٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع
- الطرق الداخلية و المناطق المفتوحة بمساحة ٢٩٣٢٩,٠٤م أى ما يعادل ٦,٩٨ فدان وتمثل نسبة ٤٨,٠٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع
- الطرق الخارجية بمساحة ١٠١٧٧,٨٦م أى 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 (2م) (F.P.)	عدد الأدوار	المسطح المبنى بالأدوار 2م (B.U.A.)
MO 01	مسجد	1318	أرضي + أول + ميزانين (30%) من مساحة الأرضي	3031.4
ED01	مبنى تعليمي	4624.5	بدروم + أرضي + 6 أدوار متكررة	32371.5
ED02	مبنى تعليمي	3145.4	بدروم + أرضي + 6 أدوار متكررة	22017.8
ED03	مبنى تعليمي	3369.8	بدروم + أرضي + 6 أدوار متكررة	23588.6
ED04	مبنى تعليمي	549.9	بدروم + أرضي + 6 أدوار متكررة	3849.3
AD01	خدمي / اداري	4624.5	بدروم + أرضي + 6 أدوار متكررة	32371.5
AD02	خدمي / اداري	3765	بدروم + أرضي + 6 أدوار متكررة	26355
AD05	إدارة أمن	50	أرضي	50
AD06	إدارة أمن	40	أرضي	40
بوابات وغرف أمن (عدد 2 بوابة) بوابة 1 وبوابة 2		72		72
الإجمالي		21559.1		143747.1

جدول أرصدة المشروع طبقاً للجدول التالي:-

المساحات المتبقية (2م)	المساحات المستخدمة بالمشروع (2م)	المساحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس الإدارة الهيئة بالجلسة رقم 191 لسنة 2024 (2م)	المساحات المسموح بها طبقاً للائشراطات الاصلية	مساحة المشروع
				61066.00
8973.9	21559.1	30533.00	30533.00	F.P (50%)
16551.15	143747.1	160298.25	152665.00	B.U.A

الاشتراطات البنائية للمشروع :-

- النسبة البنائية لمسطح الدور الارضى لا تزيد عن (٥٠ %) والارتفاع المسموح به (ارضي + ٤ ادوار متكررة) طبقا لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٤٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٤
- تم تطبيق نظام الحجم علي مباني المشروع وبما لا يخالف قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة وهو (٣٥ م)
- تم زيادة معامل الاستغلال بنسبة (٥ %) طبقا للتيسيرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والممتد سريتها طبقا للقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ورقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥
- حدود كتل المباني تقريبية علي أن يتم تحديدها نهائيا عند الانتهاء من التراخيص مع الالتزام بمساحة المباني ونشاطها وموقعها والابعاد بينها وبين بعضها البعض .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن إنتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بعمل بدرومات اسفل المباني الخدمية باستثناء مبنى المسجد على أن تستخدم بالأنشطة المصرح بها
- الالتزام بترك ردود عام ٦ م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية .
- يسمح بإضافة كلية علوم القرآن وكلية علوم الحديث وسكن للطلبة المترددين على هذه الكليات إلى أنشطة المركز طبقا لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٨٩٠٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٨ مع الالتزام بالضوابط الوارد بالخطاب.
- يتم اخذ كافة الموافقات اللازمة من جميع جهات الاختصاص بالنسبة للأنشطة الدينية والتعليمية قبل استصدار التراخيص .



جمهورية مصر العربية
وزارة التخطيط
مركز الدراسات والبحوث
القاهرة

