

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٨١) بمساحة ٤,٠١ فدان بما يعادل ١٦٨٥٥,٣٤ م^٢ بمنطقة الجمعيات بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة شركة جدور للتطوير العمرانى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للجمعيات العمرانية الجديدة .

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة الجمعيات العمرانية الجديدة .

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

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٨ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٨١) بمنطقة الجمعيات بالتجمع الثالث بمساحة (٢م^٢١٦٨٠٠) بمدينة القاهرة الجديدة . للسادة /شركة جدور للتطوير العمرانى لإقامة مشروع "عمرانى متكامل".

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٠٢/٠٩ لقطعة الأرض رقم (٨١) بمنطقة الجمعيات بالتجمع الثالث بمساحة (٢م^٢١٦٨٥٥,٣٤) بما يعادل (٤,٠١) فدان بمدينة القاهرة الجديدة للسادة/ شركة جدور للتطوير العمرانى .

وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٠٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة جدور للتطوير العمرانى لتخصيص قطعة الأرض رقم (٨١) بمنطقة الجمعيات بالتجمع الثالث بمساحة (٢م^٢١٦٨٥٥,٣٤) بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط "عمرانى متكامل".

وعلى الطلب المقدم من السيد/ محمود حسين محمود حسين سبيع الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩٦٣٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/١١م للموافقة على اعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه برفقا به المستندات الخاصة بالمشروع .

وعلى كتاب الشركة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٠٢٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٠٩/٠٣م برفقا به اللوحات النهائية للمشروع .

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٧٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٦م مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة الفنية والتوقيع . مع بيان الموقف العقاري والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة برقم (٤٢٢٩٤٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٤ .

وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المالى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / جدور للتطوير العمرانى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٨١) بمساحة ٤.٠١ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٥٥,٣٤ الكائنة بمنطقة الجمعيات بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ واشترطات الطرح التي تتم التخصيص على اساسها .

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

القرار

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٨١) بمساحة ٤.٠١ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٥٥,٣٤ الكائنة بمنطقة الجمعيات بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة جدور للتطوير العمرانى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقا للمخطط وللإشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم الغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشترطات 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 (٤) : تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التذيم من الخارج أو استخدامها لغير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وهدما اية تبعيات لذلك ودون ادى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة الارض بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالإشترطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٩) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد، وفي حالة تبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٤) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالتقرر الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨١) بمنطقة الجمعيات بالتجمع الثالث بمساحة (٢٠١٦٨٥٥,٣٤) بما يعادل (٤,٠١) فدان بمدينة القاهرة الجديدة، المخصصة للسادة /شركة جدور للتطوير العمراني JADOUR FOR URBAN DEVELOPMENT لإقامة مشروع "عمراني متكامل"، والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ٢٠٢٥/١٠/٠٦ م.

إجمالي مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٤,٠١) فدان أي ما يعادل ٢٠١٦٨٥٥,٣٤ م.

أولاً: مكونات (كامل مساحة المشروع):

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٨٤٢٧,٦٧ م بما يعادل ٢,٠١ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٠٢٠,٦ م بما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة ١١,٩٩% من إجمالي أرض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٢١٦٨,٦٤ م بما يعادل ٠,٥١ فدان وتمثل نسبة ١٢,٨٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤٣٢٣٨,٤٣ م بما يعادل ١,٠١ فدان وتمثل نسبة ٢٥,١٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

ثانياً: مكونات أراضي الإسكان بالمشروع (العمارات):

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٨٤٢٧,٦٧ م بما يعادل ٢,٠١ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع، تتضمن نماذج معمارية (عمارات) وطبقاً للجدول التالي:-

جدول النماذج السكنية:

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي للنموذج (م ^٢) F.P	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنماذج (م ^٢) F.P	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المساحة المبني (م ^٢) (BUA)
A1	١	٤٦٦,٧٣	٤٦٦,٧٣	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٢٢	٢٢	٢٨٠٠,٣٨
A2	١	٤٦٦,٧٣	٤٦٦,٧٣		٢٢	٢٢	٢٨٠٠,٣٨
A3	١	٤٦٦,٧٣	٤٦٦,٧٣		٢٢	٢٢	٢٨٠٠,٣٨
A4	١	٤٦٦,٧٣	٤٦٦,٧٣		٢٢	٢٢	٢٨٠٠,٣٨
B1	١	٩٢٤,١٤	٩٢٤,١٤	أرضي + دور	٤٦	٤٦	٥٥٤٤,٨٤
B2	١	٩٢٤,١٤	٩٢٤,١٤		٤٦	٤٦	٥٥٤٤,٨٤
C1	١	٣١٤,٦٦	٣١٤,٦٦	-	١٣	١٣	١٨٨٧,٩٦
C2	١	١٨٤,٥	١٨٤,٥	-	٢	٢	٣٦٩
الإجمالي	٨	٤٢١٤,٣٦	٤٢١٤,٣٦	-	١٩٥	-	٢٤٥٥٨,٢

ثالثاً: الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع:-

- لا تزيد المساحة المخصصة لمناطق الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان (عمارات).
- الارتفاع المسموح به (أرضي + خمسة أدوار متكررة)، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من السنوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بعمل دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م في حالة عدم وجود فتحات، ٨م في حالة وجود فتحات.
- المسافة بين حا، الرصيف والعمارة لا يقل عن ٦م بالنسبة للطرق الخارجية، ٢م الطرق الداخلية.
- يتم ترك ردهود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.

محمد سعيد محمد عبد الله

الإشتراطات العامة


- ١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية ويُسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة الارتفاع ليصبح (أرضي + خمسة أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من انقوات المسلحة بالمنطقة، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٢) يسمح بإقامة دور البدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
- ٣) يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل.
- ٤) تلتزم شركة / جندور للتطوير العمراني JADOUR FOR URBAN DEVELOPMENT " بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارية تطبيقها بالشروط والاستثمارات بالهيئة.
- ٥) تلتزم الشركة بفيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الأشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- ٦) لا يجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود.
- ٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي تُبنى أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١٢٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٨) تلتزم شركة / جندور للتطوير العمراني JADOUR FOR URBAN DEVELOPMENT " بالقيام بالآتي:
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البر دورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه المحلات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمخاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قوازاات وزارية في هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتيش الفني للاشتراطات البنائية والتأخييص الصادرة للمباني وكذا التفيتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

١٩ يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل أرض المشروع (المناطق السكنية، مناطق الخدمات) طبقاً لكونه المصري، لتجراجات وتعديلاته.

١٠ تلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
١١ تلزم الشركة بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له وكراسة اشتراطات المزايدة، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، والقرار الوزاري رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠.

١٢ تلزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.

١٣ تلزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

التوقيع: 
الرقم القومي ١١٥٠٧٧٢٠٠٩٣٠٨٠
الصفة: وكيل وممثل لشركة

طريف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

" احمد إبراهيم محمد "

مهندس/

طبق الأصل





م. عمرو نصير - نوفمبر ٢٠٢٥



