

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٦١١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/٧

باعتتماد تعديل المرحلة الأولى بمساحة ٣ أفدنة

واعتماد المرحلة الثانية بمساحة ٧ أفدنة بقطعة الأرض بمساحة ١٠ أفدنة

لكامل الأرض بمدينة العاشر من رمضان

المخصصة للشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٣٤٢) بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٨

لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) وحدات بمساحة ٢م٦٣

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 ؛

و على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات 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 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٤

بالموافقة على حجز قطعة الأرض بمساحة ١٠ أفدنة بالحي الثانى عشر بمدينة

العاشر من رمضان ضمن المشروع القومى للإسكان (محور المستثمرين) للشركة لولاية

للإسكان المتكامل للاستثمار العقارى والسياحى والخدمات التعليمية بنسبة (٥٠٪)

إسكان قومى ، (٥٠٪) إسكان حر والمشروع مكون من مرحلتين ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٣ للمرحلة الأولى  
بمساحة ٣ فدان ؛

وعلى التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٢ على مساحة المرحلة الأولى ؛  
وعلى القرار الوزاري رقم (٣٤٢) بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٨ بالموافقة على اعتماد  
التخطيط و التقسيم للمرحلة الأولى ؛

وعلى موافقة السيد المهندس الوزير بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٤ على تعديل النسبة  
المخصصة للإسكان القومي بالمشروع لتكون (١٠٠٪) إسكان قومي لبناء وحدات  
سكنية ٢٦٣ وإحاطة مجلس إدارة الهيئة ؛  
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٢ للمرحلة الثانية الأخيرة  
بمساحة ٧ أفدنة ٢٢٩٣٩٨,٤٢ ؛

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٣/١١/٦ على المساحة الباقية ٧ أفدنة ؛  
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٢) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٥  
بالموافقة على اعتماد التعديلات التي طرأت بعقد الشركة ليصبح المشروع باسم  
الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية بدلاً من الشركة الدولية للإسكان المتكامل  
للاستثمار العقاري والسياحة والخدمات التعليمية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥٤) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٠  
بالموافقة على اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦  
بالموافقة على فسخ التعاقد بالمرحلة الثانية من قطعة الأرض الكائنة بالحي الثاني عشر  
ضمن المشروع القومي للإسكان بمساحة ٧ أفدنة المخصصة للشركة الدولية للاستثمار  
العقاري إعمالاً للبند الثالث من التمهيد بالعقد المبرم والمتضمن إلغاء التخصيص  
للأرض التي يتم تسليمها أو التعاقد عليها حال مرور أكثر من عام دون إثبات الجدية ؛  
وعلى حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته المنعقدة ٢٠١٩/٦/٢٥ في الدعوى  
رقم ٩٢٢١ لسنة ٧٠ ق. بقبول الدعوى شكلاً وفي الموضوع بإلغاء القرار المطعون  
فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار وقد تم الطعن عليه بالطعن رقم ١٠٥٣٣١  
لسنة ٦٥ ق عليا ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١ لبيع مساحة ٧ أفدنة محدداً به  
المدة الزمنية للانتهاء من تنفيذ المشروع لكامل مكوناته تنفيذاً للحكم الصادر  
في الدعوى رقم ٩٢٢١ لسنة ٧٠ ق قضاء إدارى القاهرة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥١٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٠ بشأن طلب  
استصدار قرار وزارى معدل والمرفق به لوحة المخطط العام للمشروع بقطعة  
الأرض المخصصة للشركة بمساحة ١٠ أفدنة لإقامة وحدات إسكان قومی والصادر  
بشأنها ملحق لعقد البيع الابتدائى لتنفيذ الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٩٢٢١ لسنة ٧٠ ق  
قضاء إدارى القاهرة وأرفق بالطلب بعض مستندات القرار الوزارى ؛  
وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤١٤١٣٢) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١١ مرقفاً به  
اللوحة النهائية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان الوارد برقم (٤١٦١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١١  
مرقفاً به اللوحة النهائية للمشروع بعد المراجعة و التوقيع وكذا الإقادة بموقف كامل  
المشروع - وتضمن كتاب جهاز المدينة إلى انه تم الطعن على الحكم الصادر لصالح  
الشركة من قبل الجهاز الهيئة تحت رقم ١٠٥٣٣١ لسنة ٦٥ ق عليا وما زال متداولة  
حتى تاريخه ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢  
نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى معدل للمشروع ؛  
وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ ؛  
وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤١٧٧٣٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ والمرفق به  
التعهد الخاص بقبولها والتزامها بتنفيذ الحكم الذى سيصدر من المحكمة الإدارية العليا  
فى الطعن رقم ١٠٥٣٣١ لسنة ٦٥ ق عليا حال صدوره لصالح هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة ؛

وعلى جدول عم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة  
من الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية باعتماد تعديل المرحلة الأولى



**مادة ٥** - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بقبولها والتزامها بتنفيذ الحكم الذى سيصدر من المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم ١٠٥٣٣١ لسنة ٦٥ ق عليا حال صدوره لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

**مادة ٦** - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧** - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨** - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩** - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال المدة الواردة بالبند الرابع من ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١ وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١١** - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تعديل المرحلة الأولى بمساحة ٣ أفدنة واعتماد المرحلة الثانية بمساحة ٧ أفدنة لمشروع الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية بقطعة الأرض بمساحة ١٠ أفدنة لكامل الأرض لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) وحدات بمساحة ٢م٦٣ بمدينة العاشر من رمضان

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٤١٩٩٨,٧٤ أى ما يعادل ١٠ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأرض المخصصة للإسكان ٢م١٣٨١٩,٠٦ بما يعادل ٣,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأرض المخصصة للخدمات وغرف الأمن ٢م٣٣٦٨ أى ما يعادل ٠,٨ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٢م١٦٠٠٣,٦ أى ما يعادل ٣,٨١ فدان وتمثل نسبة (٣٨,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م٣٧٧٧,١٨ أى ما يعادل ٠,٩ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٥٠٣٠,٩ أى ما يعادل ١,٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :**

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للإسكان ٣٨١٩,٠٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات بالتماراج	عدد الوحدات بالدور		إجمالي مسطح الأرضية	مساحة الدور الأرضي للعمارة	تكرار النموذج	النوع
				بالتكرار	الأرضي				
جميع نماذج	بدروم + أرض + ٤ أدوار متكررة	١٨٠	٦٠	١٢	١٢	٢١٨٥,٢٦	٧٢٨,٤٢	٣	A
نماذج مسمتة من الجانبين ما عدا النموذج VC	بما لا يتجاوز قيد ارتفاع القوات المسلحة بمنطقة مع حفظ حق الشركة في الدور الخامس بعد الأرضي حال سماح قيد ارتفاع القوات المسلحة لاحقاً	٣٦٠	٦٠	١٢	١٢	٤٣٧٠,٥٢	٧٢٨,٤٢	٦	B
		٣٠	٣٠	٦	٦	٣٥٣,٧٥	٣٥٣,٧٥	١	C
		٥٧٠	---	---	---	٦٩٠٩,٥٣	---	١٠	إجمالي

**الاشتراطات البنائية للإسكان :**

- ١- النسبة البنائية (FP) لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للنشاط السكني ولا تزيد عن (٢٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- الردود :  
يتم ترك مسافة ٦م بين العمارات وحد الجار .  
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .  
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .  
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م في حالة وجود فتحات وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦م .  
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين المناطق المخصصة للخدمات وحد العمارات السكنية .
- ٣- الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، مع حفظ حق الشركة في الدور الخامس بعد الأرضي حال سماح قيد ارتفاع القوات المسلحة لاحقاً وفقاً للقواعد المتبعة .
- ٤- يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات .
- ٥- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .

٦- الكثافة السكانية المسموح بها من ١٤٠ إلى ٢٤٠ فرداً / فدان والكثافة السكانية المحققة ٢٠٠ شخص / فدان .

٧- مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ٢٦٣م<sup>٢</sup> (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط).

٨- يتم الالتزام بتوفير مواقف لانتظار سيارات بواقع ٠,٧ سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مباني مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

#### ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للخدمات وغرف الأمن ٢٣٣٦٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٨ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

رقم الأرض	النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الارتفاع	الردود	النسبة البنائية
رقم (١)	تجارى	٣٣٦٠	بدروم + أرضى + دورين	٦٦ من جميع الجهات	٣٠٪
رقم (٢)	غرف أمن	٨	أرضى فقط		
الإجمالى		٣٣٦٨			

#### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد جهات الاختصاص .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع ، يتم توفير أماكن لانتظار سيارات بمعدل (سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مباني مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .



### الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، مع حفظ حق الشركة في النور الخلس بعد الأرضى حال سماح قيد ارتفاع القوات المسلحة لاحقاً وفقاً للقواعد المتبعة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ٦- تتولى الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونك وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع ٠,٧ سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة / ٢٥٠م) مباني مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

مفوض عن الشركة

**عبد الله حسن أحمد أبو السعود**

طرف أول

( **إمضاء** )



