

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتتماد تعديل المخطط العام لمساحة ١١٢,٣٢ فدان

بمناطق الامتداد بمدينة القاهرة الجديدة

ضمن مساحة إجمالية ٢٧٣,٧٤ فدان

المخصصة للجامعة الأمريكية بالقاهرة

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٩٨ لسنة ٢٠٠١

والمعدل بلوحة المخطط العام بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٣

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 ؛

وعلى 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) الصادر 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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٧/٩/٢٢ بين هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة والجامعة الأمريكية بالقاهرة لقطعة الأرض بمساحة ٢٥٠ فدان

لإقامة مقر جديد للجامعة الأمريكية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

- وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٩٩٨/٥/٢٧ لقطعة الأرض بمساحة ٢٥٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٨ للجامعة الأمريكية يفيد أن المساحة الكلية المحسوبة من محاور الطرق ٢٧٣,٧٤ فدان ؛
- وعلى القرار الوزارى رقم (١٩٨) بتاريخ ٢٠٠١/٧/٢٢ باعتماد التخطيط والنسيم لقطعة الأرض المخصصة للجامعة الأمريكية بالقاهرة ؛
- وعلى خطاب الشئون الفنية بالهيئة بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٣ متضمن لوحة المخطط العلم المعدل ؛
- وعلى كتاب الجامعة الأمريكية بالقاهرة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٣٠٤٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٢ والمرفق به لوحة المخطط المعدل للمشروع عاليه لاستصدار القرار الوزارى ؛
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٤٢٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧ والمرفق به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه ؛
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٢٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣ الموجه للجامعة الأمريكية بالقاهرة والمتضمن أنه تم منح الجامعة مهلة سنتين وأربعة شهور وأربعة وعشرين يومًا وهى نسبة الـ (٢٠٪) من المدة (الأصلية + المدة المضافة) البالغة اثنتى عشرة سنة ليصبح تاريخ الانتهاء الفعلى للمشروع عاليه هو تاريخ ٢٠٢٦/٨/٩ ؛
- وعلى خطاب الجامعة الأمريكية بالقاهرة الوارد برقم (٤٨٧٨١) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٩ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط العلم المعدل لقطعة عاليه ؛
- وعلى الإقادة بسداد الجامعة الأمريكية بالقاهرة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٩ ؛
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة إلى القطاع المشار إليه الوارد برقم (٤٩٣٩٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ والمرفق به عدد ٧ لوحات بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ ؛
وعلى جدول عم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة
من الجامعة الأمريكية بالقاهرة باعتماد تعديل المخطط العام لمساحة ١١٢,٣٢ فدان
بمناطق الامتداد بمدينة القاهرة الجديدة ضمن مساحة إجمالية ٢٧٣,٧٤ فدان
المخصصة للجامعة الأمريكية بالقاهرة والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٩٨
لسنة ٢٠٠١ والمعدل بلوحة المخطط العام بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٠٣ ، ووفقاً لأحكام
قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتها
والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ،
وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/٥/٢٠٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى
المعروض ؛

قرار :

مادة ١ -يعتمد تعديل المخطط العام لمساحة ١١٢,٣٢ فدان بمناطق الامتداد
بمدينة القاهرة الجديدة ضمن مساحة إجمالية ٢٧٣,٧٤ فدان المخصصة للجامعة
الأمريكية بالقاهرة والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٩٨ لسنة ٢٠٠١ ، والمعدل
بلوحة المخطط العام بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٠٣ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على
الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٣/٤/٢٠٠٥ وملحقه
المبرم بتاريخ ٨/١٢/٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
مادة ٢ -تلتزم الجامعة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة
المحددة لانتهاه المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله
الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجامعة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط

عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الجامعة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال

شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى

المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الجامعة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة

٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الجامعة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١)

من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة رقم (٥) من القرار

ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى

المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ

الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الجامعة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة

الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

مادة ٨ - تلتزم الجامعة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩ - تلتزم الجامعة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة

بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ -تلتزم الجامعة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

مادة ١١ -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

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتماد تعديل التصميم الحضري المقدم من الجامعة الأمريكية بالقاهرة
لمناطق الامتداد وبمساحة تعديل ١١٢,٣٢ فدان بمشروع الجامعة الأمريكية
بمساحة إجمالية ٢٧٣,٧٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة والسابق
اعتماده بالقرار الوزاري رقم ١٩٨ لسنة ٢٠٠١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٧٣,٧٤) فدان أي
ما يعادل (١١٤٩٧٣٩,٧٢ م^٢) .

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني (f.p) ٢م^٢١٧٢٤٦٠ بما يعادل ٤١,٠٦ فدان وتمثل
نسبة (١٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

وتنقسم إلى التالي :

(أ) مساحة المباني القائمة والبعض منها جاري التصالح عليها (f.p)
١م^٢٠٠٥٨٠ بما يعادل ٢٣,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٨,٧٥%) من إجمالي
مساحة أرض المشروع .

(ب) مساحة المباني الجديدة محل الاعتماد (f.p) ٢م^٢٧١٨٨٠ بما يعادل
١٧,١١ فدان وتمثل نسبة (٦,٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة ومسارات المشاة ٤,٢٧م^٢٦٧٨٦١٤
بما يعادل ١٦١,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٥٩,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٢م^٢٢١١٤٥٥ بما يعادل ٥٠,٣٥ فدان وتمثل نسبة
(١٨,٣٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٨٧٢١٠,٤٥م^٢ بما يعادل ٢٠,٧٦ فدان وتمثل
نسبة (٧,٥٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة المباني (f.p) ١٧٢٤٦٠م^٢ بما يعادل ٤١,٠٦ فدان وتمثل نسبة (١٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	اسم المبنى	مساحة الدور الأرضي بالمتر المربع fp	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات البنائية بالمتر المربع BUA
١	مبنى تعليمي أكاديمي	٤٦٣٨	بما لا يتجاوز عدد الأدوار المسموح بها (دور أرضي + دورين متكررين) على أن يتم تحديد عدد الأدوار لكل مبنى عند استصدار التراخيص وبما لا يتعارض مع إجمالي المسطحات البنائية والواردة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٤ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢	٨٩٢١٣
٢	مبنى تعليمي أكاديمي	٣١٠٢		
٣	مبنى تعليمي أكاديمي	٢٩٩٦		
٤	مبنى سكن الطلاب	٢٠١٤		
٥	مبنى سكن الطلاب	٢٠١٤		
٦	مبنى سكن الطلاب	٢٠١٤		
٧	مبنى سكن الطلاب	٢٠١٤		
٨	مبنى سكن الطلاب	٢٠١٤		
٩	مبنى تعليمي أكاديمي	٦٣٥٠		
١٠	مبنى تعليمي أكاديمي	١١٠٣		
١١	مبنى تعليمي أكاديمي	١٦٨٣		
١٢	مبنى تعليمي أكاديمي	١١٧٤		
١٣	مبنى تعليمي أكاديمي	٥٣٤٦		
١٤	مبنى تعليمي أكاديمي	٤٥١٨		
١٥	مبنى تعليمي أكاديمي	٤٨٠٠		
١٦	مبنى تعليمي أكاديمي	١٧٧٥		
١٧	مبنى تعليمي أكاديمي	٢٠٠٠		
١٨	مبنى تعليمي أكاديمي	٢٤٩٦		
١٩	مبنى تعليمي أكاديمي	٣١١٣		
٢٠	مبنى تعليمي أكاديمي	٣١١٣		
٢١	مبنى تعليمي أكاديمي	١٨٩٢		
٢٢	مبنى تعليمي أكاديمي	١٩٦٥		
٢٣	مبنى تعليمي أكاديمي	١١٣٠		
٢٤	مبنى تعليمي أكاديمي	٣٧٦٥		
٢٥	مبنى تعليمي أكاديمي	٣٠٠٧		
٢٦	مبنى تعليمي أكاديمي	٥٦١		
٣١-٣٧	بوابات	١٢٨٣	أرض فقط	
	إجمالي مساحة المباني الجديدة محل الاعتماد	٧١٨٨٠	-	٨٩٢١٣
	إجمالي مساحة المباني القائمة والبعض منها جاري التصالح عليها	١٠٠٥٨٠	-	٣٠١٥٦٧
	إجمالي مساحة المباني بالمشروع	١٧٢٤٦٠	-	٣٩٠٧٨٠

بصمة وشكل المباني الجديدة الجاري اعتمادها بصمة تقريبية ويتم تحديدها عند استصدار التراخيص مع الالتزام بمساحة البصمة لكل مبنى .

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية (FP) : لا تزيد على (١٥٪) من إجمالي أرض المشروع .
الارتفاع : دور أرضي + دورين متكررين .

الردود :

لا تقل عن ١٠ أمتار من حدود المباني والحد الداخلي لأرض المشروع .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ أمتار بين المباني وبعضها كحد أدنى .
يتم ترك مسافة ٢ م بين المبني وحد الرصيف .
تلتزم الجامعة الأمريكية بالقاهرة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع
وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لأرض المشروع .
تلتزم الجامعة الأمريكية بالقاهرة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات
التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته والقواعد المعمول
بها بالهيئة .

تلتزم الجامعة الأمريكية بالقاهرة أن تكون مداخل ومخارج البسدرومات طبقاً
للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية بما لا يتعارض
مع منحنيات الطرق .

تلتزم الجامعة الأمريكية بالقاهرة بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى والبحث
العلمي وأخذ موافقاتها ولا يسمح بعمل أى فصول دراسية أو معامل بالبسدرومات
وطبقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم بالهيئة .
تتعهد الجامعة الأمريكية بالقاهرة بأخذ موافقات جهات الاختصاص بشأن المباني
التعليمية محل الاعتماد .

تتعهد الجامعة الأمريكية بالقاهرة بالاكتماء بما تم تنفيذه وفقاً لما تم ترخيصه
ولما تم التصالح عليه وكذلك الاكتفاء بالمسطحات البنائية للامتداد المستقبلي
(بصمة F.P ٢٧١٨٨٠م^٢ + إجمالي مسطحات بنائية BUA بمساحة (٨٩٢١٣م^٢)
وبإجمالى بصمة لكامل المشروع بمساحة ٢١٧٢٤٦٠م^٢ (بميعادل ١٥٪ من
إجمالى مساحة المشروع) وبإجمالى مسطحات بنائية لكامل المشروع بمساحة ٣٩٠٧٨٠م^٢ -
وذلك طبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢

طرف ثان

رئيس الجامعة الأمريكية بالقاهرة

دكتور / أحمد سليم داتل

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية دور أرضى + دورين متكررين ويسمح بعمل بدروم طبقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق .
- ٢- يسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها ولا يسمح بإقامة أية أنشطة تعليمية بدور البدروم .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية (٢٠%) (١٠% مغلق ، ١٠% مفتوح) من مسطح الدور الأرضى للمباني الأكاديمية .
- ٦- تتولى الجامعة الأمريكية بالقاهرة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى 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 صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجامعة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧- تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الجامعة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجامعة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الجامعة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- تلتزم الجامعة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الجامعة بالبرنامج الزمني والمعتمد من الهيئة.
- ١٤- تلتزم الجامعة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- ١٥- تلتزم الجامعة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٧- تلتزم الجامعة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثان

رئيس الجامعة الأمريكية بالقاهرة

دكتور / أحمد سليم دلال

طرف أول

معاون وزير الإسكن

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

