

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨٠ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٧/٩/٢٠١٦

فى شأن اعتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٦)

بمساحة ١٨,٥٥ فدان

بمنطقة الجامعات والمعاهد العليا بقطاع الأندلس

والمخصصة لشركة دجلة للاستثمار العقارى

لإقامة جامعة خاصة بمدينة القاهرة الجديدة

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٦٣ لسنة ٢٠١٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦) بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٠٦

على حجز قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٩ فداناً بمنطقة الجامعات والمعاهد العليا

شرق مدينة القاهرة الجديدة لمجموعة دجلة للاستثمار العقارى لإقامة جامعة خاصة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١/١٠/٢٠٠٧ بين الهيئة وشركة دجلة للاستثمار

العقارى ببيع قطعة الأرض رقم (٢٦) بمنطقة الجامعات بمنطقة الامتداد - شرق مدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ١٩ فداناً ، تعادل ٢٧٩٨٠٠م لإقامة مشروع جامعة خاصة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٨١٨٦) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣١ والمرفق به كارت الوصف لقطعة أرض بمساحة ٢,٧٧٩.١,٥٥ م^٢ ، بما يعادل ١٨,٥٥ فدان ؛
وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٦٣) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٦ والمخاص بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٠ المتضمن أنه على جهاز المدينة تطبيق التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ على قطعة الأرض واعتبار مدة ثلاث السنوات المحددة لإقامة المشروع من تاريخ توفير مصدر مياه للشركة مع الالتزام بسداد المستحقات المالية طبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٩٨٣) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/١٠ بالموقف العقارى والمالى والتنفيذى وموقف المرافق المتضمن أنه جارى تصميم شبكات المياه والصرف الصحى للمنطقة ولا يوجد شبكات مياه داخلية حالياً ورأى الجهاز الخاص بقطعة الأرض ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٤/٦ لقطعة الأرض المذكورة البالغ مساحتها الخارجية الفعلية المقيسة على الطبيعة ٢,٧٧٩.١,٥٥ م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٦٣) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٦ باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمنطقة الجامعات والمعاهد العليا بمساحة ١٨,٥٥ فدان المخصصة لشركة دجلة للاستثمار العقارى لإقامة مشروع جامعة خاصة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٤٠٥) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ بأنه لا مانع من الموافقة من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة بإضافة بدروم علوى أسفل جميع مبانى المشروع ، على أن يتم أخذ التعهدات اللازمة باستخدام البدرومين فى الأنشطة المصرح بها للبدرومات (انتظار سيارات - مخازن) ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠٣٩) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٩ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٠) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٨ بخصوص موقف قطعة الأرض رقم (٦٤) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بتطبيق قرار مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بأن تكون مدة التنفيذ اعتباراً من تاريخ توفير مصدر مياه وطريق ممهد للوصول للموقع وليس من التاريخ المحدد بالعقد وبالشروط الواردة به ، مع تعميم ذلك على كافة الحالات المثيلة دون الرجوع للجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ نظير استصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض المنوه عنها ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٧ متضمناً الموقف المالي والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٣٨٨) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ بشأن موافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢) لشهر أبريل لسنة ٢٠١٦ محضر اجتماع رقم (١٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ على اعتماد الاشتراطات البنائية لقطع الأراضى بنشاط تعليم عالٍ (جامعات - معاهد عليا) بالمدين الجديدة على النحو الوارد بالكتاب ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٨ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع والموقع من القطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة دجلة للاستثمار العقارى لاعتماد التصميم العمرانى المعدل لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٨,٥٥ فدان بمنطقة الجامعات والمعاهد العليا بقطاع الأندلس والمخصصة لشركة دجلة

للاستثمار العقارى لإقامة جامعة خاصة بمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وتعديلاتهما وقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢) لشهر أبريل لسنة ٢٠١٦ محضر اجتماع رقم (١٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٩ المعروضة علينا بطلب استصدار هذا القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٩٥٠) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٣ المتضمن أنه بمراجعة موقف المرافق تبين أن منطقة الجامعات جارى بها استكمال تصميم شبكات المياه والصرف ، وأنه سيتم تغذية المنطقة بالمياه عند انتهاء الجهاز التنفيذى من نهو مشروع الخطوط الناقلة للمياه العكرة من محطة المأخذ بالمعادى وحتى محطة التنقية بالامتداد وتشغيل محطة التنقية ، وأن أقرب خطوط مياه منفذة قريبة من موقع أرض الجامعات هى المنطقة الصناعية وتبعد حوالى ٢٢٠٠ متر طولى ويمكن تدبير مصدر مياه لأعمال الإنشاءات فى حالة تقديم طلب من الشركة بالتنسيق مع شركة المياه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٧٠٦٢) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٦ المتضمن أن مدة التنفيذ لازالت سارية ، حيث إن الجهاز لم يقم بتوفير مصدر مياه على حدود قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٨١٧٩) بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٩ المتضمن أنه تم مراجعة واعتماد البرنامج الزمنى فى ضوء قرارى مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقمى (٥٨) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩ و(٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦ ، وقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٠) فى ٢٠١٥/١١/٨ ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمنطقة الجامعات والمعاهد العليا بقطاع الأندلس - مدينة القاهرة الجديدة - بمساحة ١٨,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٧٩٠١,٥٥ م^٢ (سبعة وسبعون ألفاً وتسعمائة ومتر واحد مربع و٥٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) ، والمخصصة لشركة دجلة للاستثمار العقارى لإقامة جامعة خاصة بمدينة القاهرة الجديدة ، والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٦٣) فى ٢٠١٤/٤/٦ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١ والتي تعتبر فى مجموعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجامعة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) والمعتمد من الهيئة ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تقوم الجامعة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الجامعة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٥ - تلتزم الجامعة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وبعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع ، وفى حالة ثبوت ما يُخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تقوم الجامعة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

مادة ٧ - تلتزم الجامعة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مديبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٢٦٣ لسنة ٢٠١٤
والخاص باعتماد التصميم العمراني لمشروع شركة دجلة للاستثمار العقاري

بقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٨,٥٥ فدان

بمنطقة الجامعات والمعاهد العليا بقطاع الأندلس

لإقامة مشروع جامعة خاصة بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨,٥٥ فدان ،
أى ما يعادل ٢م٧٧٩.١,٥٥ .

مكونات المشروع :

١ - المساحة المخصصة للمساحات المبنية بالمشروع (F. P) ٣,١٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢م١٣٢٤٣,٢٦ ، وتمثل نسبة (١٦,٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

وتنقسم إلى :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني الأكاديمية (F. P) ٣,٠٢ فدان ، بما يعادل ٢م١٢٦٥٦ ،
وتمثل نسبة (١٦,٢٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لمباني إسكان الطلبة (F. P) ٠,١٤ فدان ، بما يعادل ٢م٥٨٧,٢٦ ،
وتمثل نسبة (٠,٧٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٧,٦٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٣٢١٩٦,٧١ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٣٪) من
إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٦,٤٤ فدان ،
أى ما يعادل ٢م٢٧.٦٥,٣٣ ، وتمثل نسبة (٣٤,٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١,٢٨ فدان ، أى ما يعادل ٢م٥٣٩٦,٢٥ ،
وتمثل نسبة (٦,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

أولاً - المساحة المخصصة للمباني الأكاديمية (F. P) :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني الأكاديمية (F. P) ٣,٠٢ فدان ، بما يعادل ٢٦٥٦م^٢ ،

وقمثل نسبة (٢٣,١٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

النسبة (%) من إجمالي مساحة المشروع	المساحة المبنى بالدور الأرضي (F. P)		الاستعمال	رقم المبنى
	فدان	(م ^٢)		
٢,٢٠	٠,٤١	١٧١٤,٤٠	مبنى الإدارة الرئيسي	١
١,٥٥	٠,٢٩	١٢٠٩,٢٧	تعليمي	٢
٢,٠١	٠,٥٦	٢٣٤٥,١٢		٣
١,٧٢	٠,٢٢	١٢٤٣,٥٨		٤
١,٧٢	٠,٢٢	١٢٤٣,٥٨		٥
١,٩٤	٠,٢٦	١٥١٠,٤٨		٦
١,٢٩	٠,٢٤	١٠٠٧,٥٨		٧
٢,٠٧	٠,٥٠	٢١٠٦,٦٥		٨
٠,٠١	٠,٠٢	٧٥,٢٢		خدمات
١٦,٢٢	٢,٠٢	١٢٦٥٦	إجمالي المساحة الأكاديمية	

الاشتراطات البنائية للمنطقة الأكاديمية :

المساحة المبنية بالدور الأرضي (F. P) لا تزيد عن (١٧٪) من إجمالي مساحة المنطقة الأكاديمية .

لا تقل المنطقة الأكاديمية عن (٨٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية والكليات (أرضي ودورين) .

يتم ترك ردد ١٠ أمتار من جميع الجهات من الحدود الخارجية للمشروع وبين المباني وبعضها .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية

وطبقاً للكود المصري للجراجات .

يتم الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالي وأخذ موافقتها .

لا يسمح بعمل أى فصول دراسية أو معامل بالبدرومات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمباني إسكان الطلبة (F. P) :

تبلغ المساحة المخصصة لمباني إسكان الطلبة (F. P) ١٤,٠ فدان ، بما يعادل ٢٦,٥٨٧ م^٢ .

وتمثل نسبة (٧٥,٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	مساحة النموذج (م ^٢)	التكرار	عدد الوحدات بالدور	إجمالي عدد الوحدات	الارتفاع
١٠	٥٨٧,٢٦	١	٨	٢٢	أرضي + ٢ أدوار متكررة

الاشتراطات البنائية لمنطقة إسكان الطلبة وخدماتها :

لا تزيد المساحة المخصصة للمنطقة السكنية عن (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أقصى ارتفاع (أرضي + ٣ أدوار متكررة) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية

وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

توزيع مساحات مناطق المشروع طبقاً للجدول التالي :

النسبة (%)	المساحة		المنطقة
	فدان	م ^٢	
٩٦,٩٨	١٧,٩٩	٧٥٥٥٢,٥١	الأكاديمية
٣,٠٢	٠,٠٦	٢٣٤٩,٠٤	إسكان الطلبة
١٠٠	١٨,٠٥	٧٧٩٠١,٥٥	الإجمالي

يسمح بعمل عدد بدرومين أسفل جميع مباني المشروع للأنشطة المصرح بها للبدرومات

(انتظار سيارات - مخازن) طبقاً للموافقة الصادرة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات

رقم (١٥٤٠٥) بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٥

عن شركة دجلة للاستثمار العقارى

ياسر محمد محمد قاسم

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى الأكاديمية بالمشروع (أرضى + دورين) و (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح) للمبنى السكنى وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للمباني التعليمية والخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يسمح بإقامة عدد دورين للبدروم أسفل جميع مباني المشروع للأنشطة المصرح بها للبدرومات (انتظار سيارات - مخازن) طبقاً لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - **غرف مرافق الخدمات بدور السطح** : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : (آبار السلاالم والمخزانات والغرف الخدمية) التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى السكنى ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الأكاديمية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - تتولى شركة دجلة للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى ، 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٤ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات بمناطق المباني الأكاديمية وإسكان الطلبة .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

طرف أول

عن شركة دجلة للاستثمار العقارى

(إمضاء)

ياسر محمد محمد قاسم

