

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٧

باعتتماد التصميم العمرانى للمشروع

بقطعة أرض بمساحة ١٩,٤٩ فدان بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان

المخصصة لشركة مايو للخدمات التعليمية

«ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه»

لإقامة نشاط تعليمى عالٍ بمدينة ١٥ مايو

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن تحت رقم (١٤١)

بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ موجهاً للسيد / ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه (شركة تحت التأسيس)

متضمناً إسناد بيع قطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) منطقة الـ ٢٥٠ فدان بمساحة ٢٨٢٢٧٠ م

لإقامة نشاط (تعليمى عالٍ) بمدينة ١٥ مايو بسعر المتر المربع ٩٢٢ جنيهاً/م^٢ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٣ لقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمساحة إجمالية تبلغ ٨٥, ٨١٨٧٣ م^٢ بمنطقة ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو بما يعادل ١٩, ٤٩ فدان ؛ وعلى الطلب المقدم من السادة المجموعة الهندسية للعمارة والتصميم الداخلى مفوضاً عن السادة شركة مايو للخدمات التعليمية «ش. م. م» رقم (٨٦٣٦٥) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١١ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى باعتماد مشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان المخصصة لها لإقامة مشروع «تعليمى عالٍ» بمدينة ١٥ مايو ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٩٨١) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٢ موجهاً إلى جهاز مدينة ١٥ مايو بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٨ بخصوص الموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة مايو للخدمات التعليمية «ش. م. م» بدلاً من السيد / ناجح سيد عبد الفتاح وشركاه (شركة تحت التأسيس) لإقامة نشاط تعليمى عالٍ بمدينة ١٥ مايو وذلك على قطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان بمساحة ٨٦, ٨١٨٧٣ م^٢ ، مع منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لاستكمال تقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم وفى حالة الالتزام تستكمل إلى ثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى مع الالتزام بباقى التوقيتات المحددة بكراسة الشروط وذلك شريطة سداد أية مبالغ مستحقة حتى تاريخه وتعديل البند الثالث بصحيفة الاستثمار الصادر بها شهادة تأسيس للشركة بإضافة نشاط تعليمى عالٍ للأنشطة الأخرى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٩٢٨) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١ موجهاً للسيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن طلب الإفادة عن المهلة الممنوحة للشركة لتقديم واستيفاء كافة الرسوم والمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ومن بينها صورة التعاقد المبرم مع الشركة وذلك لقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ١٥ مايو رقم (٢٥٨٣) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٥ مرفقاً به
الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٦٩)
بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨ الموجه لجهاز مدينة ١٥ مايو بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية
بالجلسة رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ والتي قررت الموافقة على استكمال إجراءات التعاقد
باسم شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» شركة توصية بسيطة
بدلاً من شركة مايو للخدمات التعليمية شركة مساهمة مصرية لإقامة نشاط تعليمى عالٍ
بمدينة ١٥ مايو وذلك على قطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان بمساحة ٨٦,٨٦ م^٢ ،
مع منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لاستكمال تقديم كافة المستندات اللازمة
لاستصدار القرار الوزارى مع الالتزام بباقى التوقيتات المحددة بكراسة الشروط
وذلك شريطة سداد أية مبالغ مستحقة حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٤٤٠٦)
بتاريخ ٢٠١٦/٦/٨ مرفقاً به صورة من التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٦/٧
بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مايو للخدمات التعليمية
«ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» لقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان
بمساحة ٨٥,٨٥ م^٢ تحت العجز والزيادة المخصصة للشركة لإقامة نشاط تعليمى عالٍ
بمدينة ١٥ مايو ؛

وعلى اعتماد البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٦/٧/٥ ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤١٥٢) بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٨
موجهاً لجهاز مدينة ١٥ مايو ومرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط التفصيلى الوارد رفق
كتاب السادة المجموعة الهندسية للعمارة والتصميم الداخلى المفوض عن السادة شركة مايو
للخدمات التعليمية وذلك لمشروع الشركة «جامعة مايو الخاصة» بقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩)
بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان بالمدينة والمنتهى بطلب المراجعة والتدقيق والتوقيع على اللوحات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ١٥ مايو رقم (٢٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٥ مرفقاً به عدد (٧) لوحات موقعة من الجهاز بعد استيفاء بعض الملاحظات التى رأى الجهاز تعديلها وأرفق بالكتاب الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض والمتضمن أن الشركة منتظمة فى سداد الأقساط حتى تاريخه ؛

وعلى مراجعة اللوحات الواردة من جهاز المدينة تبين وجود بعض الملاحظات ما أدى إلى إعادة طباعة اللوحات مرة أخرى وبتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٢ ورد إلينا كتاب جهاز مدينة ١٥ مايو رقم (٢٦٧٢) مرفقاً به عدد (٧) لوحات موقعة من الجهاز وذلك على ضوء الاجتماع المنعقد بين استشارى الشركة وممثلى القطاع وجهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/١/١٦ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التصميم العمرانى للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ١٥ مايو رقم (١٨٨) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٢ مرفقاً به الموقف المالى لقطعة الأرض والمتضمن أنه «غير مستحق على الشركة أقساط مالية حتى تاريخه» ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ١٥ مايو بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» باعتماد التصميم العمرانى لمشروع إقامة نشاط تعليمى عالٍ بقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمساحة ١٩,٤٩ فدان بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وكراسة شروط المزايدة التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات إلى المستشار القانونى للهيئة والمتضمن أن الشركة تقدمت بالمستندات المطلوبة لاستصدار القرار خلال المهلة الممنوحة لها بموجب قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

- مادة ١ -** يُعتمد التصميم العمرانى لمشروع شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» بقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩) بمساحة ١٩,٤٩ فدان ، بما يعادل ٨٥,٨٥٣,٨١٨ م^٢ (فقط واحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثلاثة وسبعون متراً مربعاً و٨٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة نشاط تعليمى عالٍ بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان بمدينة ١٥ مايو ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٦/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالحصول على موافقات جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) خلال المدة المحددة بالعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٦/٧ والبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال المدة المحددة بالعقد (سبع سنوات من تاريخ أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم) وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى بقطعة الأرض رقم (٣٨ - ٣٩)

بمساحة ١٩,٤٩ فدان بمنطقة الـ ٢٥٠ فدان

المخصصة لشركة مايو للخدمات التعليمية

«ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه»

لإقامة مشروع تعليمى عالٍ بمدينة ١٥ مايو

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٤٩ فدان ،

أى ما يعادل ٢٨١٨٧٣,٨٥ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للمباني بالمشروع F. P ١٣٥٧٩ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٢٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة بالمشروع ٢٤٥٩٦٠,٨٥ م^٢ ، أى ما يعادل ١٠,٩٥ فدان ، وتمثل نسبة (٥٦,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية بالمشروع ١١٥٥٣ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٧٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بالمشروع ١٠٧٨١ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٥٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المسطحات المبنية بالمشروع :

المساحة المخصصة للمباني بالمشروع F. P ١٣٥٧٩ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٢٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٥٨ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالاتى :

جدول مسطحات المباني بالمشروع :

م	الاستعمال	المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P) بالمتر المربع	عدد الأدوار
١	الإدارة	١١٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٢	المسجد	١٥٠	وفقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة
٣	مبنى أكاديمى	٢٢٢٥	بدروم + أرضى + دورين
٤	مبنى أكاديمى	٢٢٢٥	
٥	مبنى أكاديمى	١٤٢٣	
٦	مبنى أكاديمى	١٤٢٣	
٧	مبنى أكاديمى	٢٢٢٥	
٨	مبنى أكاديمى	٢٢٢٥	
٩	الكافيتيريا	٧٥	أرضى فقط
١٠	مبنى خدمات (لخدمة النشاط الأكاديمى)	٤٧٢	بدروم + أرضى + دورين
١١	غرف الأمن (عدد « ٦ » غرف)	٣٦ (بواقع ٢٩ م ^٢ للغرفة الواحدة)	أرضى فقط
	الإجمالى	١٣٥٧٩	

الاشتراطات البنائية العامة :

النسبة البنائية بكامل المشروع لا تزيد عن (١٧ ٪) F. P من إجمالى مساحة قطعة أرض المشروع مع الالتزام بالشروط الخاصة لوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .

الارتفاع (أرضى + دورين متكررين) بالنسبة للأنشطة الأكاديمية ومبنى الإدارة ،
وذلك بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة بدروم
يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن) .
الردود ١٠ أمتار بين المباني الأكاديمية وبعضها وبين المباني والحدود الصافية للأرض .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات .
لا يسمح بعمل فصول دراسية أو معامل بدور البدروم .
الاشتراطات البنائية للمسجد طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها فى الهيئة .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكمود المصرى للجراجات
واشتراطات الجهات المعنية .

رئيس مجلس الإدارة

ناجح محمد سيد

الاشتراطات العامة

- ١ - يُبلغ أقصى ارتفاع للمبانى الأكاديمية ومبنى الإدارة (أرضى + دورين) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور للبدروم وفقاً للضوابط ، وذلك شريطة أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط ، ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية لا تزيد عن (١٧٪) (F. P) من إجمالى مساحة قطعة الأرض الخاصة بالمشروع مع الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تتولى شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 .
- ٥ - تتولى شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٧ - تلتزم شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - تلتزم شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تلتزم شركة مايو للخدمات التعليمية «ناجح محمد سيد عبد الفتاح وشركاه» بالبرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٠ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات والمعدلات التصميمية للنشاط .
- ١١ - يتم الالتزام بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

ناجح محمد سيد



