

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

قرار وزاري رقم ٤١٧ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٧

باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة

بنشاط منشآت إدارية وخدمية بمساحة ٨٠,٢٠ فدان

ضمن المخطط المعتمد لقطعة أرض بمساحة ٥٧,٣٥٨ فدان

بمنطقة مدينة المعرفة شمال غرب مدينة العاشر من رمضان

المخصصة بنظام نقل الأصول لجامعة الزقازيق

لإقامة فرع للجامعة وال الصادر لها القرار الوزاري رقم ٤٠٤ لسنة ٢٠١٦

### **وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

### **ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الوزاري 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 القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٧٤ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢

بشأن تنظيم الجامعات (بخصوص إنشاء جامعة الزقازيق)؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٢٣٨٨٠) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٠ المتضمن بأنه بالعرض على مجلس إدارة الهيئة لجهاز مدينة العاشر من رمضان والمتضمن بأنّه بمقتضى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٦) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ الموافقة على استبدال الموقع الخاص بجامعة الزقازيق الكائن بالمحور المركزي بالمرحلة الرابعة بمنطقة الجامعات ليكون بمدينة المعرفة شمال غرب المدينة بمساحة ٣٨٠ فدانًا بناءً على موافقتها وبذات الضوابط الواردة بالقرار الصادر من مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٣/١١/٦٥ بشأن أسس التعامل على قطع الأراضي المخصصة للجهات الحكومية بنظام نقل الأصول وعلى أن يتم تحديد المساحة في ضوء دراسة الجدوى المقدمة من الجامعة والاستخدامات التي تتوافق مع الاحتياجات الفعلية :

وعلى محضر التسلیم المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٨/٩ المتضمن تسليم جامعة الزقازيق مساحة ٣٥٨،٥٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٨،٥٩٩٠ م٢ بمنطقة مدينة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان المخصصة بنظام نقل الأصول :

وعلى كتاب الجامعة الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧ برقم (٤١٤١٢٧) والمرفق به قيمة المصاريف الإدارية :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٠٢٨) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٠ المتضمن بأن المساحة النهائية لقطعة الأرض عاليه هي ٣٥٨،٥٧ فدان :

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٥/٥ بين الهيئة وجامعة الزقازيق المتضمن تخصيص مساحة ٣٥٨،٥٧ فدان بمنطقة شمال غرب مدينة العاشر من رمضان إلى جامعة الزقازيق بنظام نقل الأصول :

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الجامعة المرفق والمعتمد من الهيئة طبقاً للعقد المبرم :

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٠٤) الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للجامعة بمساحة ٣٥٨،٥٧ فدان بمدينة العاشر من رمضان :

وعلى كتاب الجامعة الوارد برقم (٨٦٩١٠) / ٢٣ / ١٠/٢٠١٦ بطلب اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة بنشاطات إدارية وخدمية بمساحة ٢٠،٨٠ فدان ضمن المخطط المعتمد لقطعة أرض بمساحة ٣٥٨،٥٧ فدان والسابق صدور القرار الوزاري رقم (٤٠٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥ لإنشاء فرع جامعة الزقازيق بمدينة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان :

وعلى كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان رقم (١٨٥٩) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٧ المتضمن بياناً بالموقف العقاري والمالي لقطعة الأرض المشار إليها بعليه والمرفق به عدد (٧) لوحات ولوحة A3 بعد مراجعتها وتوقيعها :

وعلى جدول عدم المانعة من استصدار هذا القرار الموقع من كافة قطاعات الهيئة :  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من جامعة الزقازيق لاعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة بنشاطات إدارية وخدمية ضمن فرع جامعة الزقازيق بمنطقة مدينة المعرفة شمال غرب مدينة العاشر من رمضان وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٤٠٤ لسنة ٢٠١٦ :

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٦ المعروضة علينا بطلب استصدار هذا القرار :

### قرر :

**مادّة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة بنشاطات إدارية وخدمية بمساحة ٢٠،٨٠ فدان ، بما يعادل ٨٧٣٤٩،٨٣م<sup>٢</sup> (فقط سبعة وثمانون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وأربعون متراً مربعاً و١٠٠/٨٣م<sup>٢</sup>) من المتر المربع لا غير) جزءاً من قطعة الأرض المخصصة بنظام نقل الأصول لجامعة الزقازيق لإقامة فرع للجامعة بمنطقة مدينة المعرفة شمال غرب مدينة العاشر من رمضان على مساحة ٣٥٨،٥٧ فدان ، بما يعادل ٣٨،٣٨م<sup>٢</sup> (مليون وخمسين ألفاً وتسعمائة وخمسة متر مربع و٣٨،٣٨م<sup>٢</sup>) من المتر المربع لا غير) ، وذلك طبقاً لقائمة الاشتراطات البنائية المرفقة والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد البرم مع الجامعة بتاريخ ٢٠١٦/٥/٥ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .**

**مادة ٢** - تلتزم جامعة الزقازيق بالحصول على موافقات جهات الاختصاص قبل البدء في التنفيذ واستكمال إجراءات نقل الأصول .

**مادة ٣** - تلتزم الجامعة بالبرنامج الزمني لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) المعتمد من الهيئة ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤** - تلتزم الجامعة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٥** - تلتزم الجامعة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والشروط المرفقة .

**مادة ٦** - تلتزم الجامعة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والبند الثالث من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٥/٥ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وخلال عشر سنوات من تاريخ التعاقد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٧** - تلتزم الجامعة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبوع بالهيئة حالياً .

**مادة ٨** - تلتزم الجامعة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري .

**مادة ٩** - ينشر 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 مدبولى

## الشروط المرفقة

للخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة بنشاط منشآت إدارية وخدمية

بمساحة ٢٠,٨٠ فدان ضمن الخطط المعتمد

لقطعة أرض بمساحة ٣٥٨,٥٧ فدان

والسابق صدور قرار وزاري رقم (٤٠٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥

لإنشاء فرع جامعة الزقازيق بمدينة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان

### المساحة الإجمالية للأرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٥٨,٥٧ فدان ،

أى ما يعادل ٣٨,٥٩٩٠ م٢ .

وتبلغ مساحة المنطقة الأكاديمية (بما تضم من مبانٍ ومرات مشاة وطرق داخلية فرعية

وانتظار سيارات ومناطق خضراء ومفتوحة) ٢٢٨,٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٣٢,٥١٠ م٢ ،

وتمثل نسبة (٦٣,٧٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة مناطق إسكان الطلبة والطالبات وخدماتها (بما تضم من مبانٍ وانتظار سيارات

ومناطق خضراء ومفتوحة ومرات مشاة وطرق داخلية فرعية) ٤٥,١١ فدان ،

أى ما يعادل ٦٨,٦٨ م٢ ، وتمثل نسبة (١٢,٥٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للطرق الداخلية والفراغات الرئيسية ٦٠,٢٩ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٢٥٣١٩٧ م٢ ، وتمثل نسبة (١٦,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للطرق الخارجية ٤٨,٢٤ فدان ، أى ما يعادل

٣٦,٣٦ م٢ ، وتمثل نسبة (٦,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### مساحة المخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة :

إجمالي مساحة المنطقة الثامنة للمشروع ٨٠,٢٠ فدان ، أى ما يعادل ٨٧٣٤٩,٨٣ م٢ .

### مكونات المشروع :

مساحة المنشآت الإدارية والخدمية ٢,٨٢ فدان ، أى ما يعادل ١١٨٣٥,٩٢ م٢ ، وتمثل نسبة (٥٥٪/١٣٪) من إجمالي مساحة المنطقة الثامنة .

مساحة انتظار السيارات ١,٩٤ فدان ، أى ما يعادل ٨١٥٣ م٢ ، وتمثل نسبة (٣٣٪/٩٪) من إجمالي مساحة المنطقة الثامنة .

مساحة مرات المشاة ٢,٥٦ فدان ، أى ما يعادل ١٠٧٤٦ م٢ ، وتمثل نسبة (٣١٪/١٢٪) من إجمالي مساحة المنطقة الثامنة .

مساحة المناطق الخضراء ١٣,٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٥٦٦١٤,٩١ م٢ ، وتمثل نسبة (٨١٪/٦٤٪) من إجمالي مساحة المنطقة الثامنة .

### جدول المباني للمنطقة الثامنة (منشآت إدارية وخدمية) :

رقم المبني	الاستعمال	مساحة الدور الأرضي م٢ (f. p.)	عدد الأدوار
١	مبني إدارة الجامعة	٢٣٩٨,٩٢	بدروم + أرضي دورين بحد أقصى ١٥ م
٢	مبني قاعة الاحتفالات الخاصة بالجامعة وانشطتها فقط	٤٥٣٣	
٣	مبني شئون الدراسات العليا	١٠٣٥	
٤	مبني شئون أعضاء هيئة التدريس والعاملين	١٠٣٥	
٥	مبني شئون خدمة المجتمع	١٠٣٥	
٦	مبني شئون الطلاب	١٠٣٥	
٧	مبني المسجد	٧٦٤	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها في الهيئة
	المجموع	١١٨٣٥,٩٢	

إجمالي المسطحات المبنية ل كامل أرض المشروع بالدور الأرضي =  $(١٧٪ \times ١٥٠,٥٩٩ م٢) + (إجمالي مساحة أرض المشروع) = ٢٥٦٠,١٨,٣٦ م٢$  .

إجمالي المسطحات المبنية بالدور الأرضي للمنطقة الثامنة = ١١٨٣٥,٩٢ م٢ .

الرصيد المتبقى للدور الأرضي على كامل المشروع =  $١١٨٣٥,٩٢ م٢ - ٢٥٦٠,١٨,٣٦ م٢ = ٩١٨٢,٤٤ م٢$  .

### الاشتراطات البنائية العامة :

النسبة البنائية لجميع مبانى المشروع (الأكاديمية - السكنى - الخدمات)  
لا تزيد عن (١٧٪) p. f من إجمالي مساحة المشروع .

الردد الداخلى لا يقل عن ٨م بين المبنى وبعضاها و ١٠م بين المبنى وحد أرض المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار (سيارات - أتوبيس) طبقاً للكود المصرى وطبقاً للمعدلات  
المعمول بها للمشروعات المماثلة .

الرصيد الإجمالي المسموح به للمسطحات المبنية بالدور الأرضى p. f. لجميع مبانى المشروع  
هو  $٢٥٦.١٨.٣٦ = ٦٠.٩٦$  فدان ، بما يعادل (١٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .

السماح بعمل دور البدرؤم ليستخدم بالأنشطة المسموح بها .

مدخل ومخارج البدرؤمات للمبنى بما لا يتعارض مع مسارات الطرق والمرات .

ارتفاعات المبنى (بدرؤم وأرضى ودورين فقط) لجميع المبانى للمشروع بما لا يتعارض  
مع الارتفاع المحدد من هيئة العمليات للقوات المسلحة وهو ١٥ متراً .

بالتفويض

محمد أشرف صلاح مصطفى

### **الاشتراطات العامة**

- ١ - ارتفاعات المباني (بدروم + أرضي + دورين) فقط لجميع المباني بالمشروع وبما لا يتعارض مع الارتفاع المحدد من هيئة العمليات العسكرية وهو ١٥ متراً .
- ٢ - إجمالي النسبة البنائية لجميع مباني المشروع لا يزيد عن (١٧٪) f.p (إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع) .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٤ - تتولى جامعة الزقازيق على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي ورئيسي كهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقدرات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجامعة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - تلتزم الجامعة بالسماح لهندسى المجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجامعة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨ - تلتزم الجامعة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم الجامعة بالحصول على الموافقات الخاصة من الجهات المعنية .
- ١١ - مدة تنفيذ المشروع عشر سنوات من تاريخ التعاقد طبقاً للبند الثالث عشر من التعاقد .
- ١٢ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بالمنطقة الأكاديمية ومنطقة الإسكان طبقاً للكود المصري والمعدلات التصميمية .
- ١٣ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- طرف ثانٍ  
بالتفويض
- طرف أول  
(إمضاء)
- محمد أشرف صلاح مصطفى



