

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨٩ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ١٠,٠١٢ فدان

بمنطقة الجامعات بمدينة بدر

والمخصصة لشركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء

لإقامة نشاط (تعليم على) «جامعة خاصة»

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 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 الطلب المقدم من السادة شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء (ش. م. م.)

وشركة أنفينتى للتنمية العقارية والاستثمار (ش. م. م.) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٦

للموافقة على تخصيص قطعة أرض لإنشاء جامعة خاصة بإحدى المدن الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٣ بشأن استجابة شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء لما أسفرت عنه نتيجة دراسة الجدوى المقدمة منها بتقديم تعهد منها ومن شركات أنفينتى والنادر والشرق الأوسط مجتمعين بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع ومثبت بالسجل التجارى ، وكذا عقود مساهمة تلك الشركات فى تكاليف إنشاء الجامعة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٤ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض الواقعة بمنطقة الجامعات بمساحة ١٠ أفدنة لإقامة جامعة خاصة لصالح شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء بنظام البيع مع الالتزام بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالى ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ بالاشتراطات البنائية لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٧) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٩ بالموافقة على جدولة قيمة قطعة الأرض المخصصة للشركة لإنشاء جامعة خاصة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢٠ لقطعة أرض بمنطقة الجامعات بمدينة بدر بمساحة ١٥,٤٩٠,٤٢م^٢ باسم شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء لإقامة نشاط (تعليم عالى) ؛

وعلى طلب شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء الوارد برقم (٤١٤٤٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٨ للموافقة على اعتماد المخطط العام للمشروع بمساحة ١٠ أفدنة لإقامة جامعة خاصة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤١٥٥٦٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٥ بالموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ومرفقاً به بعض المستندات المطلوبة للسير فى إجراءات الاعتماد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٧ بين الهيئة وشركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء لبيع قطعة أرض بمنطقة الجامعات بمدينة بدر بمساحة ١٥, ٤٩, ٢٤٢ م^٢ ، بما يعادل ١٠ أفدنة تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة بدر لإقامة نشاط (تعليم عالي) ؛

وعلى خطاب شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء الوارد برقم (٤٦٧٩٩) بتاريخ ١٥/٤/٢٠١٨ مرفقاً به بعض المستندات ومنها ترحيب السيد الدكتور أمين مجلس الجامعات الخاصة والأهلية بوزارة التعليم العالي والبحث العلمي على إقامة مشروع الجامعة الخاصة شريطة استيفاء كافة المتطلبات لإنشاء الجامعة وأيضاً التفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري بتاريخ ٧/٦/٢٠١٨ ؛

وعلى خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٨ والمرفق به الآتى :

صورة من الخطاب الموجه من شركة جولدن إيجيبت للهيئة بتاريخ ١٠/٧/٢٠١٦
التعهد المقدم من شركة جولدن إيجيبت وشركة أنفينتى وشركة النادر وشركة الشرق الأوسط مجتمعين برفع رأس المال إلى خمسين مليون جنيه مصدر ومثبت بالسجل التجارى والمدفوع إلى خمسة وعشرين مليون جنيه مدفوع ومثبت بالسجل التجارى .
السجلات التجارية الخاصة بكل من شركة (أنفينتى وجولدن إيجيبت والشرق الأوسط للاستثمار والتسويق العقارى) والموضح بها زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بما يتناسب مع حجم التكاليف الاستثمارية بمشروع الجامعة طبقاً لدراسة الجدوى .

صورة من العقود المبرمة بين شركة جولدن إيجيبت من ناحية وكل من شركة أنفينتى وشركة الشرق الأوسط وشركة النادر بالمساهمة فى التكاليف الاستثمارية للجامعة بالمبالغ الموضحة تفصيلاً بالعقود ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤١٠٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٩ والمرفق به الموقف العقارى والمالى والتنفيذى للقطعة عاليه ، ومرفق به (٧) نسخ من المخطط العام للمشروع عاليه بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٩ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء باعتماد التصميم العمرانى للمشروع المخصص لها على قطعة الأرض بمساحة ١٠٠٠١٢ فدان بمنطقة الجامعات بمدينة بدر لإقامة نشاط (تعليم عالي) «جامعة خاصة» 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 ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١٠٠٠١٢ فدان ، بما يعادل ٢٤٢٠٤٩,١٥ م^٢ (فقط اثنان وأربعون ألفاً وتسعة وأربعون متراً مربعاً و١٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الجامعات بمدينة بدر المخصصة لشركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء لإقامة نشاط (تعليم عالي) «جامعة خاصة» ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة بالعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢١ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة باستصدار القرار الجمهورى اللازم لإنشاء الجامعة الخاصة وإحضار موافقات كافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط المخصص له قطعة الأرض ، وفى حالة إخلالها بذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وفقاً لقرار لجنة التخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر مارس لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال مدة التنفيذ المحددة للمشروع .

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 فى الوقائع 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لقطعة الأرض بمساحة ١٠,٠١٢ فدان

والمخصصة لشركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء

لإقامة مشروع جامعة خاصة بمنطقة الجامعات - غرب مدينة بدر

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠,٠١٢ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٢.٤٩,١٥ م^٢.

مكونات المشروع:

ميزانية استعمالات الأراضي لكامل المشروع:

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) ٢٦٦١٦ م^٢ ، بما يعادل ١,٥٧٥ فدان ،
وتمثل نسبة (١٥,٧٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

منطقة الملاعب بمساحة ٢٣٠٣٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٠,٧٢٢ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٢١٪)
من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٢٥٣١١ م^٢ ، أى ما يعادل ١,٢٦٥ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢,٦٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة بمساحة ٢٢١٧٤٩,١٥ م^٢ ،
أى ما يعادل ٥,١٧٨ فدان ، وتمثل نسبة (٥١,٧٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المسطحات المبنية:

عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى		الاستعمال	
	فدان	(م ^٢)		
بدروم + أرضى + ٢ متكرر	,٥٠١	٢١٠٥	مبنى الإدارة والدراسات العليا	١
بدروم + أرضى + ٢ متكرر	,٥٤٥	٢٢٩٠	كلية الهندسة	٢

عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي		الاستعمال	
	فدان	(م ^٢)		
بدروم + أرضي + ٢ متكرر	٢٥٥	١٠٧٢	كلية التكنولوجيا	٣
بدروم + أرضي + ٢ متكرر	٢٦٦	١١١٩	كلية إدارة أعمال	٤
(لا تزيد غرفة الأمن عن أرضي - ٩ أمتار ^٢ للغرفة الواحدة)	٠٠٧	٣٠	غرف الأمن	٥
	١,٥٧٥	٦٦١٦	الإجمالي	

يتم الحصول على موافقة وزارة التعليم العالي على الكليات المقترحة بالمشروع قبل تشغيل الجامعة .

الاشتراطات البنائية العامة :

لا تزيد النسبة البنائية (fp) عن (١٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
في حالة طلب الجهة المختصة لها قطعة الأرض زيادة النسبة البنائية للمشروع من نسبة (١٧٪) فيتم العرض على اللجان المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة ، وذلك بحد أقصى (٢٢٪) من إجمالي مساحة المشروع وفي ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسة رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥

الارتفاع : المباني الأكاديمية (أرضي + دورين) .

المباني الخدمية داخل أرض المشروع طبقاً لارتفاع الخدمات بالمشاريع الاستثمارية بالهيئة وبما لا يُخالف قيود الارتفاع المسموح بها من قبل هيئة القوات المسلحة وطبقاً لقرار لجنة التخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر مارس لسنة ٢٠١٧ محضر اجتماع (١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١
الردود : ١٠ من جميع الجهات الخارجية وترك ردود داخلي بين المباني وبعضها بمسافة لا تقل عن ١٠م للمباني الأكاديمية و٨م للمباني الخدمية .

أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصري للجراجات .

معدل انتظار السيارات ٢ ، . مكان انتظار لكل طالب شامل هيئة التدريس والإداريين طبقاً للكود المصري للجراجات .

دراسة أماكن انتظار السيارات :

الطاقة القصوى لعدد الطلاب بالجامعة ٥٧٠٠ طالب .

عدد المستفيدين (شامل الطلاب وأعضاء هيئة التدريس والإداريين)

هو (٥٧٠٠ × ٢) = ١١٤٠٠ مستفيداً .

أماكن انتظار السيارات التي تم توفيرها :

عدد (١٢) مكان انتظار سيارات سطحى (أتوبيس) سعة ٥٠ طالباً سطحياً .

عدد (٤٠٠) مكان انتظار سيارات سطحى (سيارة) بإجمالى مساحة ١٠٠٠٠ م^٢ .

عدد (١٦٦) مكان انتظار سيارات للسيارات بالموقع العام سطحى .

بإجمالى (١١٦٦) موقف انتظار سيارات بالمشروع .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

يسمح بإقامة بدرومات وتستخدم فى الأنشطة المصرحة لها فقط وطبقاً للقرار الوزارى

رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ (جراجات ومخازن غير تجارية) .

الالتزام بالاشتراطات الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها

ولا يسمح بعمل أى فصول دراسية ومعامل بالبدروم .

المفوض عن الشركة

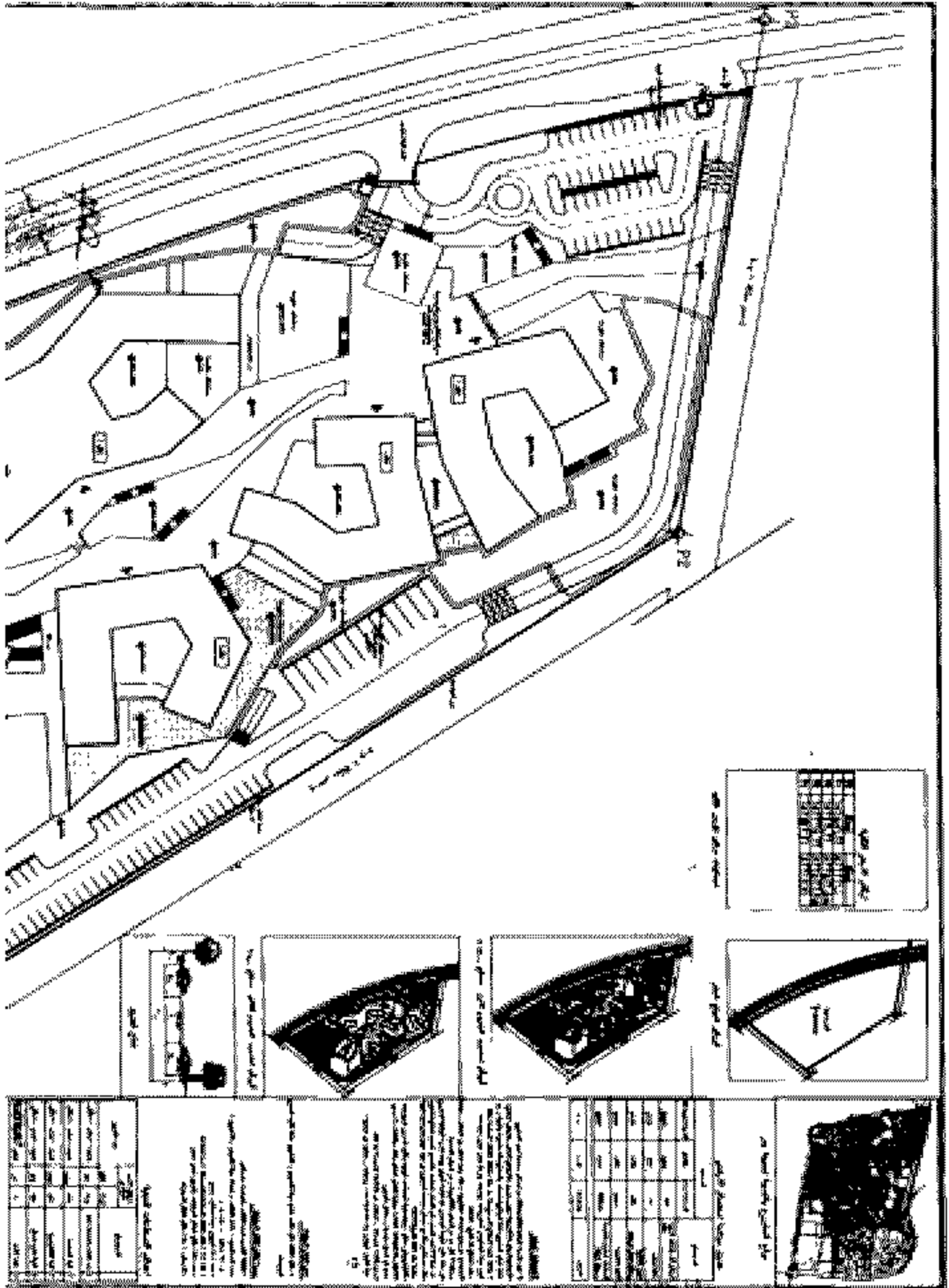
رئيس مجلس الإدارة

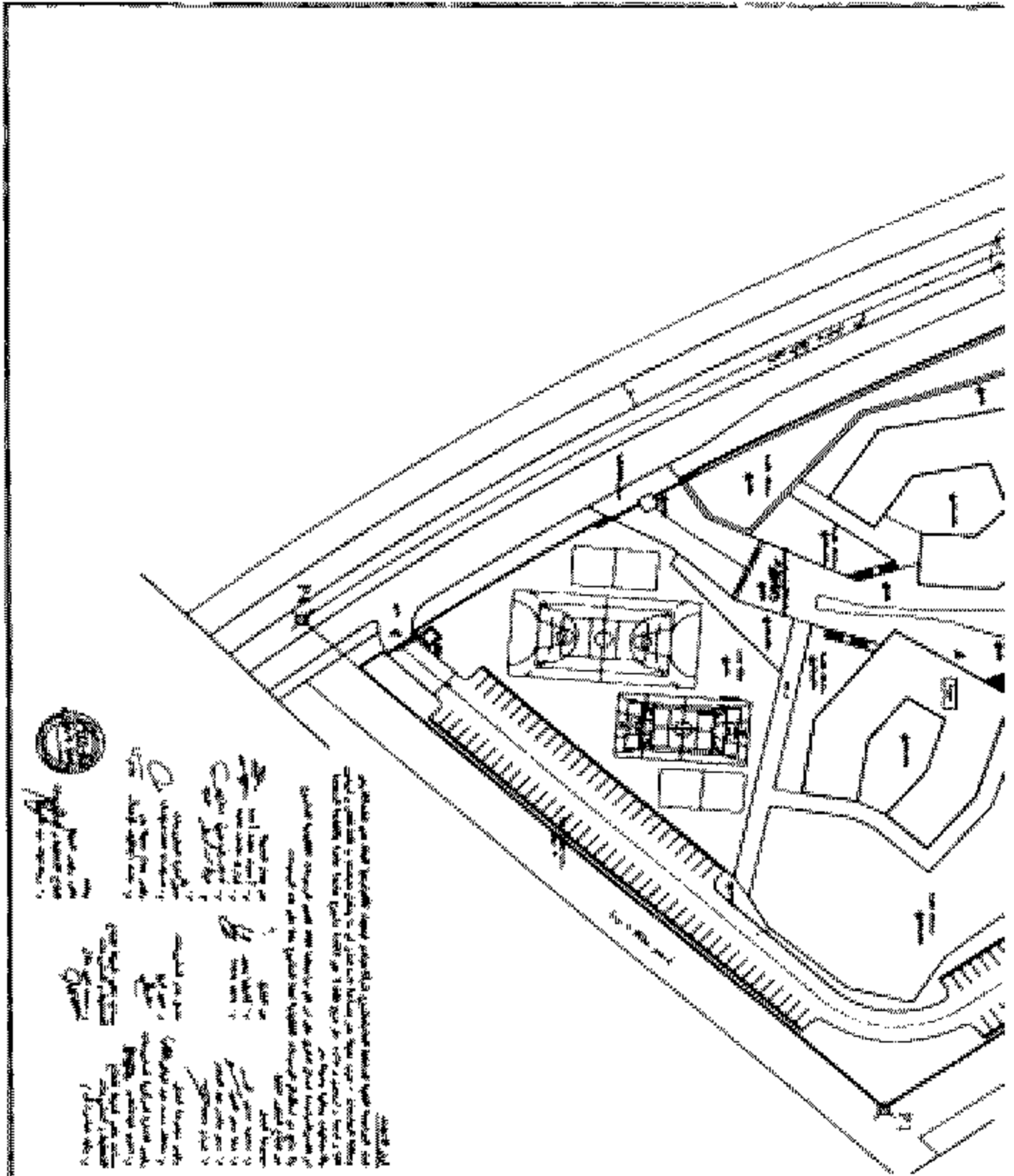
(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية (أرضى + دورين) أما فيما يخص ارتفاع المباني الخدمية داخل أرض المشروع طبقاً لارتفاع الخدمات بالمشاريع الاستثمارية بالهيئة وبما لا يُخالف قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل هيئة القوات المسلحة وطبقاً لقرار لجنة التخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر مارس لسنة ٢٠١٧ محضر اجتماع (١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات مخازن غير تجارية) دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣ - النسبة البنائية لا تزيد عن (١٧٪) f.p من إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع والردود لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات الخارجية ويتم ترك ردود داخلى بين المباني وبعضها بمسافة لا تقل عن ١٠م للمباني الأكاديمية و٨م للمباني الخدمية مع الالتزام بالحصول على موافقة الجهات المعنية (وزارة التعليم العالى -) .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٥ - تتولى شركة جولدن إيجيبت لتكنولوجيا البناء على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية وورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - 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 الجامعة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالحصول على الموافقات الخاصة من الجهات المعنية .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالى على الكليات المقترحة بالمشروع قبل تشغيل الجامعة .
- ١٣ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
- (إمضاء)
المفوض عن الشركة
- رئيس مجلس الإدارة
(إمضاء)





هذا المخطط هو مخطط تقني يوضح تخطيط مبنى سكني مكون من ١٠ وحدات سكنية. المبنى مقسم إلى طابقين، ويتضمن كل وحدة سكنية غرفة نوم، مطبخ، حمام، وغرفة معيشة. كما يتضمن المخطط مساحات خضراء خارجية ومساحات للوقوف للسيارات. تم إعداد هذا المخطط وفقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

المهندس المعماري: *[اسم المهندس]*
 رقم الترخيص: *[رقم الترخيص]*
 تاريخ الإعداد: *[التاريخ]*

مهندس معماري
[اسم المهندس]

[توقيع]