

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٤٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٦

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٣٦ فدان
بالمحور المركزى رقم (٢) بمدينة السادات
والمخصصة لشركة مدينة السادات الدولية
لإنشاء الجامعات لإقامة جامعة خاصة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 وتعديلاته ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق
والمجمعات العمرانية ؛
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 قرار مجلس إدارة الهيئة برقم (١١٩) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٥ والمتضمن الموافقة
على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠ فدان بالمحور المركزى رقم (٢) بمدينة السادات
لصالح شركة مدينة السادات الدولية لإنشاء الجامعات لإقامة جامعة خاصة على أن تلتزم
الشركة بتعهداتها المالية بزيادة رأس المال المرخص به قبل التعاقد وفى حالة استنطاقها
الحصول على القرض البنكى يلزم عليها توفير باقى التمويل اللازم لإقامة المشروع
وبشرط تقديم دراسة جدوى اقتصادية من أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة قبل صدور
القرار الوزارى وعلى النحو الوارد بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٨ لقطعة الأرض موضوع
الطلب بمساحة ٣٠ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد المهندس الدكتور/ إسلام غنيمى إبراهيم - المكتب
الاستشارى "دار العمارة والعمران" السوارى برقم (٤٣٠٩٦) بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٩
للموافقة على استصدار القرار الوزارى للقطعة بعاليه والمرفق به عدد ٣ لوحة
للمراجعة ، تفويض المراجعة الفنية لمخطط المشروع وتفويض التوقيع على الشروط
المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى كارت الوصف المعتمد بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٩ والموقع عليه الإحداثيات
لمساحة ٣٠ فدان بمساحة صافية ٢٧,٧ فدان ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٣٧٩٨) بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٩
لجهاز مدينة السادات لموافاته بكارى الوصف ومحضر الاستلام وكذا الموقف العقارى
والمالى وموقف المرافق على الحدود الخارجية لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٥٠٣) بتاريخ ١٠/٣/٢٠١٩
بالموافقة على رأى جهاز مدينة السادات (بضم قطعة الأرض الفضاء) المجاورة
للجامعة بمساحة ٦ فدان بنسبة (٢٠%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض
موضوع الطلب وطبقاً للكروكى المرفق وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة
رقم (٩٥) بتاريخ ٢١/٧/٢٠١٦ بناءً على طلب الشركة السوارى برقم (٤٣٥٠٦)
بتاريخ ٢٠/٢/٢٠١٩ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٧/٣/٢٠١٩ لقطعة الأرض المضافة
بمساحة ٦ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٦٥١١) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢ بشأن عقد البيع الابتدائي المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ لقطعة الأرض بالمحور المركزى رقم (٢) بمدينة السادات والبالغ مساحتها ٢م٢٦٠٠٠ بما يعادل ٣٠ فدان والمساحة تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات ؛

وعلى كارت الوصف المعتمد بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢١ بعد إضافة مساحة ٦ فدان لتصبح المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ٣٦ فدان والمساحة الصافية ٣٠,٨٦ فدان .
وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣٠ لقطعة الأرض بالمحور المركزى رقم (٢) بمدينة السادات والبالغ مساحتها ٢م٢٥٢٠٠ بما يعادل ٦ فدان والمساحة تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد الدكتور/ إسلام غنيمى إبراهيم المكتب الاستشارى "المفوض" رقم (٤١٠٥٥٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٩ للموافقة على استصدار القرار الوزارى لمشروع الجامعة والمرفق به عدد (٧) نسخ نهائية للمشروع وكذا البرنامج الزمنى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٢ نظير المراجعة الفنية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٤١٠٦٥١) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٣٠ والمتضمن أن الشركة قدمت كافة المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى إلا أنه يتعين على الشركة زيادة رأس المال المدفوع ليصبح ١٦٠ مليون جنيه طبقاً لنتيجة الدراسة بكتاب المالية رقم (٨١١٩) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٣ ؛

- وعلى خطاب جهاز مدينة السادات رقم (١١٩٧٠) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢
والمرفق به عدد (٧) نسخ للوحات بعد المراجعة والاعتماد لقطعة الأرض بعاليه ؛
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد والمقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٦/٣
للمشروع بعاليه ؛
وعلى خطاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة السادات رقم (٤١١٩٦٣)
بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٨ والمتضمن الموقف العقارى والمالى وموقف المرافق على الحدود
الخارجية للقطعة ؛
وعلى السجل التجارى للشركة الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٢ المتضمن زيادة
رأس المال المدفوع لمبلغ مائة وستون مليون جنيه مصرى ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٨٣٠٠) المؤرخ ٢٠١٩/٧/٣٠
المتضمن أن الموافقة الصادرة من القطاع لضم قطعة الأرض بمساحة (٦) فدان تمت
فى ضوء قرار مجلس الإدارة رقم (٩٥) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢١ لتوحيد خط التنظيم بين
قطعتى أرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة
مدينة السادات الدولية لإنشاء الجامعات باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض
بمساحة ٣٦ فدان بالمحور المركزى رقم (٢) بمدينة السادات والمخصصة لإقامة
جامعة خاصة ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولاتحتة 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 ٢٠١٩/٧/٣٠ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

- مادة ١ -** يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٣٦ فدان بما يعادل ٢٠١٢٠٠م^٢ (فقط مائة وواحد وخمسون ألفاً ومائتان متر مربع) بالمحور المركزى رقم (٢) بمدينة السادات والمخصصة لشركة مدينة السادات الدولية لإنشاء الجامعات لإقامة جامعة خاصة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجامعة بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ / وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهدين المقدمين منها بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع ، وبأنه فى حالة عدم استطاعتها الحصول على القرض البنكى تلتزم بتوفير باقى التمويل اللازم من خلال زيادة رأس مال الشركة وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالى على النشاط المخصص له للأرض قبل مباشرة النشاط (جامعة خاصة) وفى حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- 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 خلال مدة عشر سنوات من تاريخ صدور هذا القرار على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للجدول الزمني المعتمد من الهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً في الهيئة .

مادة ١٠ - 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 الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة مدينة السادات الدولية لإنشاء الجامعات

بمساحة ٣٦ فداناً بما يعادل ٢م١٥١٢٠٠

بالمحور المركزى رقم ٢ لإقامة جامعة خاصة بمدينة السادات

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٦ فداناً أى ما يعادل ٢م١٥١٢٠٠ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) (مبانى أكاديمية وإدارة ومستشفى جامعى) ٢م٢٥٧٠٠٤ بما يعادل ٦,١٢ فدان وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م٦٦٦١٢ بما يعادل ١٥,٨٦ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٠٧٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م٣٧٢٩٦ بما يعادل ٨,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٦٦٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢م٢١٥٨٨ بما يعادل ٥,١٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٢٧٪) من مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للأنشطة :

تبلغ إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى :

تبلغ مساحة الاراضى المبنية بالدور الأرضى f.p (مبانى أكاديمية وإدارة ومستشفى جامعى) ٢م٢٥٧٠٠٤ بما يعادل ٦,١٢ فدان وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

رقم المبنى	النشاط	ملاحظات	المساحة البنائية بالدور الأرضي بالمتر المربع Fp	التكرار	إجمالي المساحات البنائية بالدور الأرضي Fp	عدد الأديوار
١	صالة احتفالات الجامعة	ثلاثة مباني متصلة داخلياً	٣٢٠٥	١	٣٢٠٥	٢ بدروم + أرضي + دورين متكررين ولهما لا يتعدى قبو. الأبنية المفروسة من ورش والدهق ولها لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٢	مبنى الإدارة					
٣	مبنى المكتبة					
٤	مبنى أكاديمي	مبنيين متصلين داخلياً	٣٩٠٠	١	٣٩٠٠	
٥	مبنى أكاديمي ١					
٦	مبنى أكاديمي	مبنيين متصلين داخلياً	٤٠٠٠	١	٤٠٠٠	
٧	مبنى أكاديمي					
٨	مبنى أكاديمي	مبنيين متصلين داخلياً	٣٩٠٠	١	٣٩٠٠	
٩	مبنى أكاديمي					
١٠	مبنى أكاديمي	ثلاثة مباني متصلة داخلياً	٣٩٠٠	١	٣٩٠٠	
١١	مبنى أكاديمي					
١٢	مبنى أكاديمي					
١٣	مبنى أكاديمي	١٣٥٠	١٣٥٠	١	١٣٥٠	
١٤	مبنى أكاديمي					
١٥	مستشفى جامعي					
	بوابة الأمن	٩,٧٧	٨٨	٩	٩,٧٧	دور واحد
	الإجمالي	-	٢٥٧٠٤	-	-	-

الاشتراطات البنائية لأراضي الجامعات :

النسبة البنائية (F.P) : لا تزيد عن (١٧%) من إجمالي أرض المشروع .

بالنسبة للمنطقة الأكاديمية :

عدد الأديوار (٢ بدروم + أرضي + دورين) ، يسمح بإقامة بدروم بالأنشطة

المصرح بها لدور البدروم ولا يسمح بإقامة أية فصول دراسية أو معامل في البدروم .

مساحة المنطقة الأكاديمية (الكليات + الإدارة) بنسبة لا تقل عن (٨٠%) من إجمالي

أرض المشروع .

الردود :

- لا تقل الردود عن ١٠م من حدود المبانى والحد الداخلى لأرض المشروع .
- لا تقل الردود عن ١٠م بين المبانى بعضها كحد أدنى .
- يتم ترك مسافة ٢م بين المبنى وحد الرصيف .
- تلتزم الجامعة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشترطات الجهات المعنية .
- الالتزام بالحصول على كافة موافقات الجهات المعنية التى قد تكون مطلوبة لإقامة النشاط .

المفوض عن الشركة

(**إمضاء**)

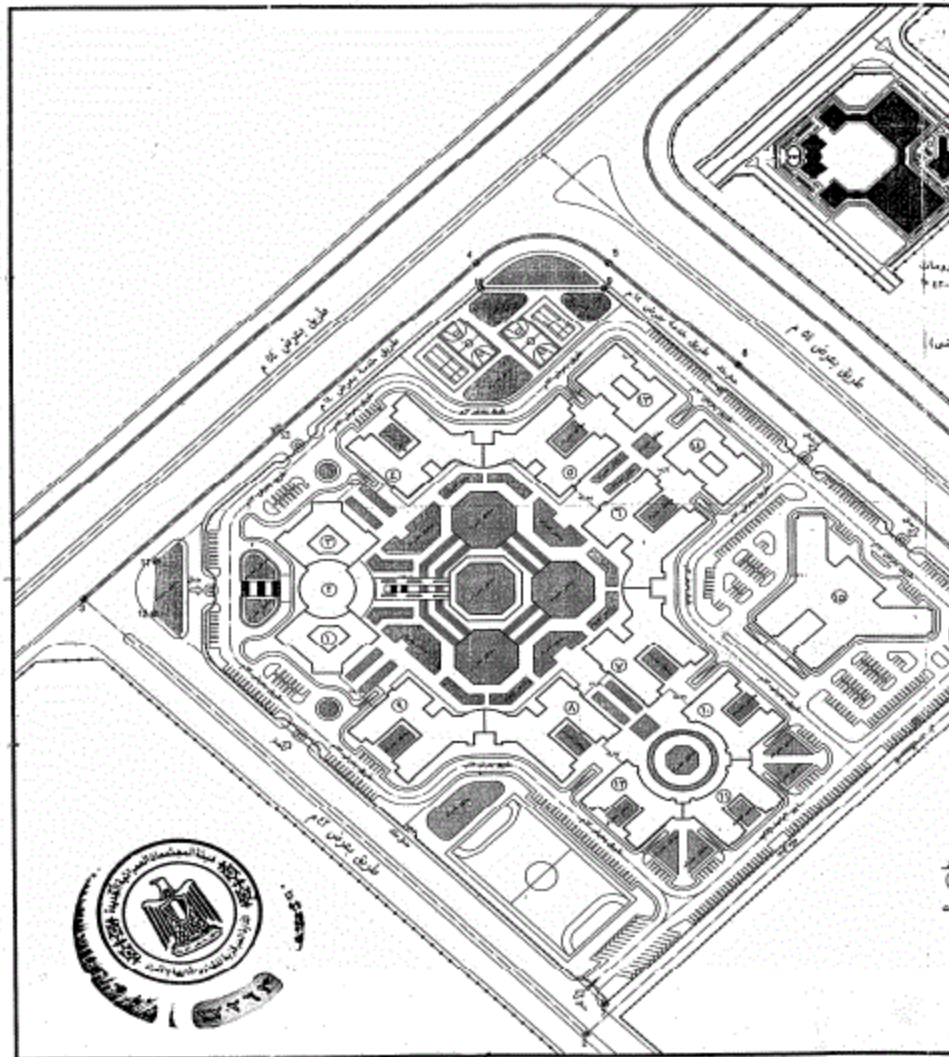
الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + دورين) للمباني الأكاديمية (الأكاديمية + الإدارة + المستشفى الجامعى) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديروم .
- ٢ - لا يجوز إقامة لية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - تتولى شركة مدينة السادات الدولية لإنشاء الجامعات 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 .
- ٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجامعة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٧ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٣، ٤، ٥) .
- ٩- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١١- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .
- ١٢- الالتزام بالحصول على كافة موافقات الجهات المعنية التى قد تكون مطلوبة لإقامة النشاط .
- ١٣ - تلتزم الجامعة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
المفوض عن الشركة
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



مدرسة الأميرالامير
الاسكندرية