

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٩٦ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٣/٩/٢٠٢٠

باعتقاد تعديل التصميم العمرانى على قطعة أرض بمساحة ٣٧,١ فدان
الكائنة بمركز مدينة بدر

المخصصة للجامعة المصرية الروسية

لاستكمال الإنشاءات بالجامعة

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 كتاب السيد المهندس رئيس قطاع الشؤون التجارية والعقارية رقم (١٣١٠)

بتاريخ ٢٠٠٥/٣/١ بالموافقة على الطلب المقدم من السيد أ.د/ شريف حلمى

لشراء المبنى الإدارى لجهاز المدينة بمساحة ٢٣٥٤٦٦م^٢ وذلك لإقامة الجامعة

المصرية الروسية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٤/١٢ للمبنى الإدارى والأرض

المقام عليها المبنى ومشمولاتها (مبنى جهاز مدينة بدر السابق) بمساحة ٨,٤٤ فدان بما

يعادل مساحة ٢٣٥٤٦٦م^٢ لإنشاء الجامعة المصرية الروسية بمدينة بدر ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٧ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢١,٦ فدان أى ما يعادل ٢م٩٠٧١٨,٨٧ الملاصقة لمبنى الجامعة لاستغلالها كامتداد للجامعة وإقامة كلية طب الأسنان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٠ لمساحة ٢١,٦ فدان بما يعادل ٢م٩٠٧١٨,٧٨ للجامعة المصرية الروسية وتأشر على المحضر بناءً على خطاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٧٣٥) بتاريخ ٢٠١١/١٢/١٤ على أن يتم احتساب المساحة النهائية للجامعة بإجمالى ٢٥,٩٢ بزيادة (٢,٥٪) بعد إضافة نصيبها من الطرق الخارجية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١١/٢/١٧ للأرض المخصصة للجامعة المصرية الروسية بمساحة ٢١,٦ فدان أى ما يعادل ٢م٩٠٧١٨,٨٧ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٧ للأرض المشار لها بعاليه بإضافة مساحة ٤,٣٢ فدان أى ما يعادل ٢م١٨١٤٤ كمساحة زائدة نتيجة تحميل المساحة مقيسة من محاور الطرق المحيطة لتصبح المساحة الإجمالية ٢٥,٩٢ فدان متضمنة نصيب الأرض من الطريق المستحدث ؛

وعلى مذكرة القرار الوزارى الواردة برقم (٢١٦٩) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٣ باعتماد مشروع التصميم العمرانى لمشروع الجامعة المصرية الروسية لمساحة ٢٥,٩٢ فدان ؛

وعلى كتاب شركة كيان للاستشارات الهندسية والتصميم الداخلى استشارى الجامعة المصرية الروسية الوارد برقم (٤١٥٧٤٧) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٧ بخصوص تعديل القرار الوزارى لمشروع الجامعة المصرية الروسية بقطعة الأرض الكائنة بمركز مدينة بدر بمساحة ٢م٤٤,٣٣٠ بما يعادل ٣٤,٣٦ فدان للوصول للنسبة البنائية المقررة (١٧٪) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٧٧٥) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٨ لجهاز مدينة بدر لموافاته بمدى مطابقة الموقف التنفيذى على الطبيعة للرخص الصادرة للمشروع (طبقاً للوحات المرفقة) وكذا الموقف المالى وصورة من كارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض موضعاً به إحداثيات قطعة الأرض للمساحة الصافية والإجمالية وكذا نسبة الإنجاز على الطبيعة لقطعة الأرض بعاليه والعقد المبرم لها ومراجعة اللوحات المرفقة وموافاتنا بالملاحظات ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر رقم (٤١٨٦٦٠) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١١ المرفق به موقف كامل لقطعة الأرض (مالي وعقارى وتنفيذى) والمشار فيه إلى أنه جارى اتخاذ إجراءات ضم القطعتين بمساحة ٢٥,٩٢ فدان وبمساحة ٨,٤٤ فدان (أرض الجهاز سابقاً) وأن نسبة الإنجاز على الطبيعة (٩٥%) للمباني الواردة بالقرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر رقم (٤١٩٨٢٨) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٥ بشأن خطاب السيد رئيس الجامعة المصرية الروسية بطلب ضم القطعتين المخصصتين للجامعة سائلة الذكر ؛

وعلى خطاب السادة شركة كيان للاستشارات الهندسية والتصميم الداخلى برقم (٤٢٥٣٥٤) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٦ المرفق به البرنامج الزمنى والتفويضات الخاصة بالشركة ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٢٥٥٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٨ والموضح به تاريخ انتهاء المشروع ٢٠٢١/٢/٢٧ وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٨) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩ ورقم (٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦ بشأن مدة تنفيذ المشروعات الخدمية ؛

وعلى كتاب الجامعة المصرية الروسية الوارد برقم (٤٧٣٢١) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٣ بشأن طلب الموافقة على استخدام نظرية الحجم على كامل مساحة أرض المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٧٠٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٨ لجهاز مدينة بدر بشأن الموافقة من الناحية الفنية على ضم القطعتين المشار لهما بعاليه لتصبح المساحة الإجمالية ٣٧,١ فدان (بعد إضافة نصيب قطعة الأرض الإجمالية من محاور الطرق بواقع ٢,٧٤ فدان زيادة والتي سيتم المحاسبة المالية عليها) مقيسة من محاور الطرق بذات الاشتراطات (نسبة بنائية ١٧% بارتفاع أرضى + دورين) وردود ١٠م من جميع الجهات وكذا الموافقة من الناحية الفنية على استخدام نظرية الحجم طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر رقم (٤١١١٩٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ مرفقاً به عدد ٧ نسخ لوحات التصميم العمرانى المعدل بعد التوقيع ومرفقاً به موقف نهائى لقطعة الأرض المخصصة للجامعة المصرية الروسية وأن الشركة لم تقم بسداد المستحقات المالية عليها ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجامعة المصرية الروسية والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٣ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٥٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٩ للسادة الجامعة المصرية الروسية لموافقتنا بما يفيد سداد المصاريف الإدارية بواقع (٠,٥%) من قيمة الأرض بواقع ٤٩٩٦٣ جنيهاً (تسعة وأربعون ألفاً وتسعمائة وثلاثة وستون جنيهاً فقط لا غير) ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر رقم (٤١٧٤٨٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٦ والمشار فيه أنه تم إبرام ملحق عقد لكامل مساحة قطعة الأرض وكذا قيام الجامعة المصرية الروسية بسداد كافة المستحقات المالية عليها وعمل التسويات اللازمة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من اعتماد المشروع المقدم من الجامعة بعاليه الموقع من القطاعات المختلفة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة الجامعة المصرية الروسية باعتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٣٧,١ فدان الكائنة بمركز مدينة بدر لاستكمال الإنشاءات بالجامعة 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 ٢٠٢٠/٩/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل التصميم العمراني للمشروع المقدم من السادة الجامعة المصرية الروسية على قطعة أرض بمساحة ٣٧,١ فدان بما يعادل ٢م١٥٥٨٣٦,٩١ (مائة وخمسة وخمسون ألفاً وثمانمائة وستة وثلاثون متراً مربعاً و ١٠٠/٩١ من المتر المربع) الكائنة بمركز مدينة بدر لاستكمال الإنشاءات بالجامعة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجامعة بتاريخ ٢٠١١/٢/١٧ ، وملحقه المبرمين بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٧ وتاريخ ٢٠٢٠/٩/١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجامعة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣ - تلتزم الجامعة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الجامعة باستكمال الحصول على كافة موافقات وزارة التعليم العالي وكافة الجهات المختصة على النشاط المخصص له الأرض قبل مباشرة النشاط وفي حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٦ - تلتزم الجامعة بتنفيذ المشروع خلال المدد المحددة للتنفيذ والواردة بالتعاقد المبرم مع الشركة على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للجدول الزمني المعتمد من الهيئة ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٧ - تلتزم الجامعة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكود المصرى .

مادة ٨ - تلتزم الجامعة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع حالياً فى الهيئة .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 الوزاري

المعدل لاعتماد التصميم العمراني لمشروع الجامعة المصرية الروسية

بقطعة الأرض الكائنة بمركز بدر بمساحة ٢م١٥٥٨٣٦,٩١ بما يعادل ٣٧,١ فدان

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٥٥٨٣٦,٩١ أي بما

يعادل ٣٧,١٠ فدان والصادر لها الموافقة الفنية رقم (١٣٧٠٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٨

بضم قطعتي أرض بمساحتي ٢٥,٩٢ فدان و ٨,٤٠ فدان بالإضافة إلى (٢,٧٤) فدان

نصيب الأرض من إجمالي محاور الطرق المحيطة لتصبح بمساحة إجمالية

٣٧,١ فدان مقيسة من محاور الطرق المحيطة .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة المباني (F.P) ٢م٢٥٤٧٢,٥٢ بما يعادل ٦,٠٦ فدان وتمثل نسبة

(١٦,٣٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

مساحة المباني الأكاديمية (F.P) ٢م٢٤٢٦١,٥٢ بما يعادل ٥,٧٨ فدان وتمثل

نسبة (١٥,٥٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مساحة المباني السكنية (F.P) ٢م١٢١١,٠٠ بما يعادل ٠,٢٩ فدان وتمثل

(٠,٧٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية وأماكن

انتظار السيارات ٨٣٢٤٦,٦م٢ بما يعادل ١٩,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٥٣,٤٢%) من

مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٤٧١١٧,٧٩م٢ بما يعادل ١١,٢٢ فدان وتمثل

نسبة (٣٠,٢٤%) من مساحة أرض المشروع .

ملاحظات :

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ على المباني المخالفة للمخطط السابق اعتماده للمشروع وتم السداد .

صدرت الموافقة الفنية رقم (١٣٧٠٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٨ بضم قطعتي أرض بمساحتي ٢٥,٩٢ فدان و ٨,٤٠ فدان بالإضافة إلى ٢,٧٤ فدان نصيب الأرض من إجمالي محاور الطرق المحيطة لتصبح إجمالي مساحة أرض الجامعة المصرية الروسية ٣٧,١ فدان مقيسة من جميع محاور الطرق المحيطة وتم السداد .

تمت الموافقة الفنية على استخدام نظرية الحجم على إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ وتم السداد ، على مساحة ٦٧٥٦م^٢ فقط .

جدول مساحات المباني التعليمية طبقاً للرخص وبعد تطبيق نظرية الحجم

رقم المبنى والنشاط	مساحة F.P	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبنية وفقاً لرخص bua	مساحة الدور المضاف طبقاً لنظرية الحجم	إجمالي المساحات المبنية وفقاً لنظرية الحجم BUA
مبنى ١ مبنى تعليمي قائم	١٣٥٩,٢	أرضي + دورين متكررين	٤٠٠٧٧,٦	٠	٤٠٧٧,٦
مبنى ٢ مبنى الكافيتريا	٢١٣,٥	أرضي + أول متكرر	٤٤٨,٠٨	٠	٤٤٨,٠٨
مبنى ٣ مبنى تعليمي	١٤٨٥	أرضي + دورين متكررين	٤٦٢٧	٠	٤٦٢٧
مبنى ٤ مبنى طب أسنان	٢٤٧٩,٥	أرضي + دورين متكررين	٦٥١٢,٧	٠	٦٥١٢,٧
مبنى ٥ مبنى كافيتريا	٢١٣,٥	أرضي + أول متكرر	٤٤٨,٠٨	٠	٤٤٨,٠٨
مبنى ٦ مبنى مطعم وجمنازيوم	١٣٦٥,٤	أرضي + دورين متكررين	٣٦٧٠,٨	٠	٣٦٧٠,٨
مبنى ٧ مبنى تعليمي	١٠٤٢	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٣٢٣٢,٢٣	١١١٨,٥	٤٣٥٠,٧٣
مبنى ٨ مبنى تعليمي	١٢١٣	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٣٨١٥,٦	١٣٠١,٣	٥١١٦,٩
مبنى ٩ مبنى تعليمي	١٢١٤	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٣٧٧٠	١٢٧٨	٥٠٤٨

رقم المبنى والنشاط	مساحة F.P	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبنية وفقاً للرخص bua	مساحة الدور المضاف طبقاً لنظرية الحجم	إجمالي المساحات المبنية وفقاً لنظرية الحجم BUA
مبنى ١٠ مبنى تعليمي	١٤٨٧	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٤٧٤١,٥٦	١٦٣٥,٧	٦٣٧٧,٢٦
مبنى ١١ ورشة تعليمية	٦٢٤,١	أرضي + دورين متكررين	٢٠٦٦,٦	٠	٢٠٦٦,٦
مبنى ١٤ مبنى إداري (مبنى الجهاز القديم)	٤١٣٦,٥٥	أرضي + دورين متكررين	١٢٨٨٨,٠٤	٠	١٢٨٨٨,٠٤
مبنى ١٧ غرف أمن وبوابات	٤٦٠	أرضي فقط لا غير	٤٦٠	٠	٤٦٠
مبنى ١٨ غرف محولات	١٣٨,٧٧	أرضي فقط لا غير	١٣٨,٧٧	٠	١٣٨,٧٧
الإجمالي	١٧٤٣١,٥٢		٥٠٨٩٧,٠٦	٥٣٣٣,٥	٥٦٢٣٠,٥٦

جدول مساحات المباني المستحدثة

رقم المبنى	مساحة FP	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبنية
مبنى ١١ امتداد مبنى الورش التعليمية	٥٠٠	أرضي + دورين متكررين	١٦٠٠
مبنى ١٢ مبنى تعليمي مستحدث	٤٢٠٠	أرضي + دورين متكررين	١٣٤٤٠
مبنى ١٣ مبنى تعليمي مستحدث	١٨٠٠	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٧٧٤٠
مبنى ١٦ كافتيريا	٢٠٠	أرضي + أول متكرر	٤٢٠
مبنى ١٨ غرف محولات	١٣٠	دور أرضي	١٣٠
إجمالي المباني المستحدثة	٦٨٣٠		٢٣٣٣٠

جدول مساحات المباني السكنية

رقم المبنى	مساحة FP	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبنية
مبنى ١٥ مبنى سكني	٦١١	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٢٦٢٧,١٣
مبنى ١٥ / امتداد مبنى سكني (مستحدث)	٦٠٠	أرضي + ٣ أدوار متكررة	٢٥٨٠
إجمالي المباني السكنية	١٢١١		٥٢٠٧,١٣

الاشتراطات البنائية للمنطقة الأكاديمية (التعليمية) :

- . النسبة البنائية لا تزيد على (١٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- . لا تقل مساحة أراضي المنطقة الأكاديمية على (٨٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- . الردود ١٠م من جميع الجهات ٦م بين المباني وبعضها .
- . أقصى ارتفاع (أرضي + دورين) .
- . الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالي وأخذ موافقتها .
- . يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات للمناطق التعليمية وتستخدم البدرومات كجراجات ومخازن .

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :

- . لا تزيد مساحة أرض منطقة الإسكان على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- . النسبة البنائية لا تزيد على (٢٥٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للإسكان .
- . الردود بين المباني وبعضها لا تقل عن ٦م من جميع الاتجاهات .
- . أقصى ارتفاع (أرضي + ثلاثة أدوار متكررة) للمباني السكنية .
- . تم استخدام نظرية الحجم للمباني الأكاديمية بما لا يتجاوز عن النسبة البنائية المقررة (١٧٪) وبما لا يزيد على ارتفاع أرضي + ٣ أدوار بإجمالي مسطحات مبنية ٢٧٩,٢٧٥,٨٤٧م^٢ وتم احتسابه بالكيفية التالية :

- (ما يمثل قيمة الـ ١٧٪ من الأرض) + إجمالي مساحة البروزات المسموح بها
- (قيمة الـ ١٧٪ من الأرض F.P) × ٢ (عدد الأدوار المسموح به) × ١,١
- (ما يمثل قيمة ١٠٪ بروز) .

- . الردود : ١٠م من جميع الجهات ولا تقل عن ٦م بين المباني وبعضها .
- . أقصى ارتفاع مسموح به : (أرضي + ٣ أدوار) للمباني الأكاديمية .
- . يتم الالتزام بقيود الارتفاع لهيئة عمليات القوات المسلحة .
- . يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات الخاص بالجامعات بمعدل ٠,٢ متر مربع / طالب شاملة هيئة التدريس والإداريين .

الاشتراطات العامة

١ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) للأنشطة الأكاديمية والمباني الخدمية بالمشروع (يتم استخدام نظرية الحجم للمباني الأكاديمية بما لا يتجاوز عن النسبة البنائية المقررة (١٧٪) وبما لا يزيد على ارتفاع أرضى + ٣ أدوار بإجمالى مسطحات مبنية (٢٧٩,٢٧٥,٤٧٧,٥٨٤م^٢) والارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) لمنطقة إسكان الطلبة ويسمح بإقامة بدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

٢ - غرف الخدمات بالسطح هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البقاء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية ولا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى بالمباني الأكاديمية ولا تزيد على (٢٥٪) بالنسبة لسكن الطلبة والطالبات ولا تمثل فى مجموعها وحدة سكنية .

٣ - النسبة البنائية لكامل المشروع لا تزيد على (١٧٪) من إجمالى مساحة قطعة أرض المشروع .

٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة ولا يجوز إقامة أية منشآت فى منطقة الردود .

٥ - تتولى الجامعة المصرية الروسية على نفقتها 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 المصرية الروسية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

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

٧ - تتولى الجامعة المصرية الروسية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الجامعة المصرية الروسية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجامعة المصرية الروسية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تلتزم الجامعة المصرية الروسية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الجامعة المصرية الروسية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الجامعة المصرية الروسية بقيود الارتفاع لهيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

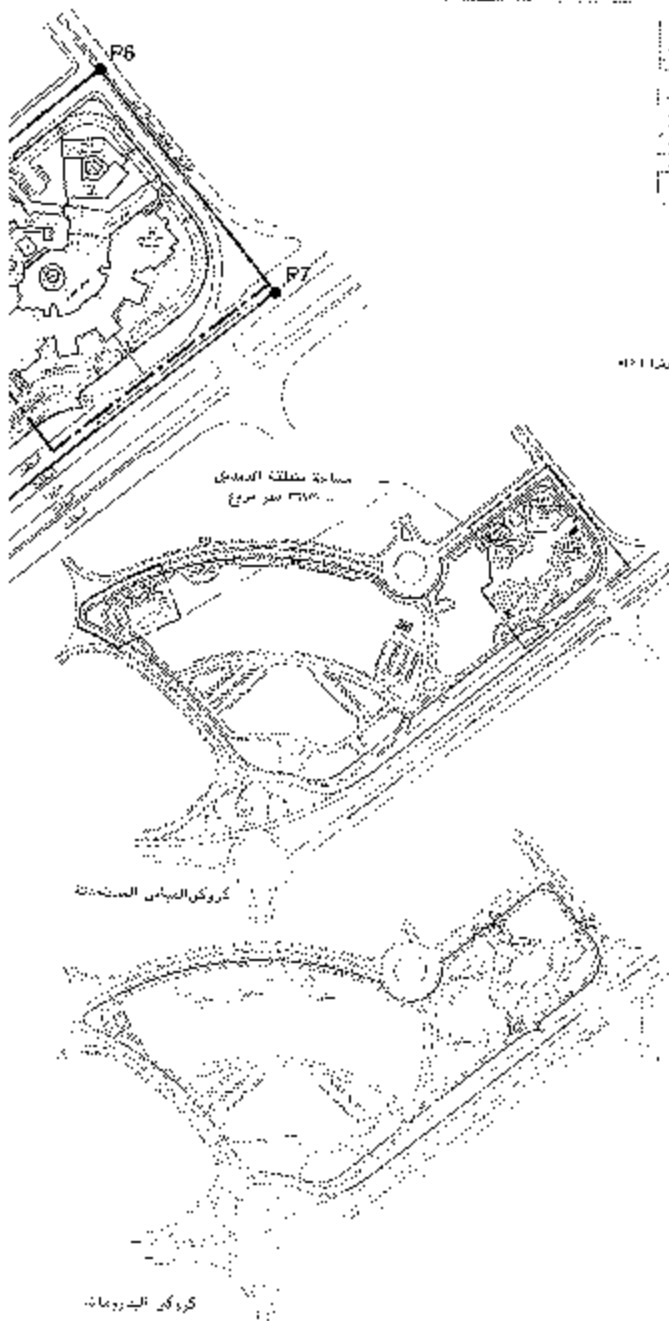
١٢ - تلتزم الجامعة المصرية الروسية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للأكود المصرى للجراجات بمعدل ٠,٢ متر مربع / طالب شاملة هيئة التدريس والإداريين .

١٤ - تلتزم الجامعة المصرية الروسية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
(**إمضاء**)

طرف أول
(**إمضاء**)



رقم القيد	المساحة	الارتفاع	الغرض
١٠١٢٥	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٢٦	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٢٧	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٢٨	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٢٩	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٠	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني

البيانات الواردة في المخطط
 لا قيد الترخيص المرفق بقرار أو وثيقة من ١٥٩ من أصلها مسقط المخطط
 يتم استخدام باقي المساحة المخصصة للبناء الأكاديمية وما لا يتجاوز من المساحة
 المخصصة للبناء السكني لا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني

رقم القيد	المساحة	الارتفاع	الغرض
١٠١٣١	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٢	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٣	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٤	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٥	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٦	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٧	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٨	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٣٩	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٠	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني

رقم القيد	المساحة	الارتفاع	الغرض
١٠١٤١	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٢	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٣	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٤	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٥	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٦	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٧	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٨	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٤٩	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٠	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني

البيانات الواردة في المخطط
 لا قيد الترخيص المرفق بقرار أو وثيقة من ١٥٩ من أصلها مسقط المخطط
 يتم استخدام باقي المساحة المخصصة للبناء الأكاديمية وما لا يتجاوز من المساحة
 المخصصة للبناء السكني لا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني

رقم القيد	المساحة	الارتفاع	الغرض
١٠١٥١	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٢	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٣	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٤	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٥	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٦	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٧	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٨	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٥٩	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني
١٠١٦٠	٢.٣٨	١٢.٥٠	سكني

البيانات الواردة في المخطط
 لا قيد الترخيص المرفق بقرار أو وثيقة من ١٥٩ من أصلها مسقط المخطط
 يتم استخدام باقي المساحة المخصصة للبناء الأكاديمية وما لا يتجاوز من المساحة
 المخصصة للبناء السكني لا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني

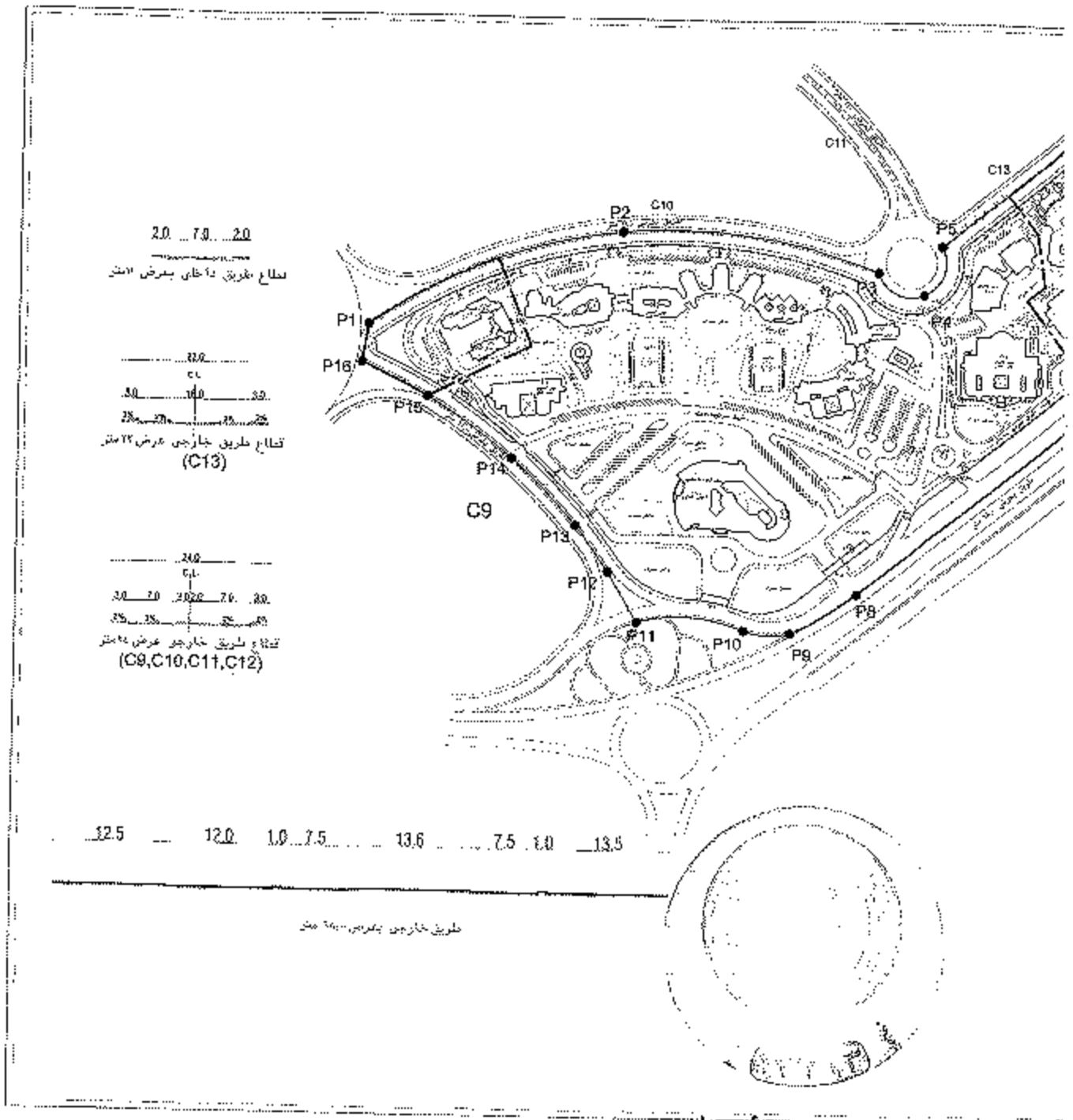
البيانات الواردة في المخطط
 لا قيد الترخيص المرفق بقرار أو وثيقة من ١٥٩ من أصلها مسقط المخطط
 يتم استخدام باقي المساحة المخصصة للبناء الأكاديمية وما لا يتجاوز من المساحة
 المخصصة للبناء السكني لا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني

البيانات الواردة في المخطط
 لا قيد الترخيص المرفق بقرار أو وثيقة من ١٥٩ من أصلها مسقط المخطط
 يتم استخدام باقي المساحة المخصصة للبناء الأكاديمية وما لا يتجاوز من المساحة
 المخصصة للبناء السكني لا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني

البيانات الواردة في المخطط
 لا قيد الترخيص المرفق بقرار أو وثيقة من ١٥٩ من أصلها مسقط المخطط
 يتم استخدام باقي المساحة المخصصة للبناء الأكاديمية وما لا يتجاوز من المساحة
 المخصصة للبناء السكني لا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني
 ولا تزيد عن ١٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للبناء السكني

Egyptian Arabic University
 جامعة العربية المصرية
 EGYPTIAN ARABIAN UNIVERSITY
 KAYAN
 شركة كايان للتصميم والهندسة المعمارية
 KAYAN
 شركة كايان للتصميم والهندسة المعمارية
 DRAWING TITLE: المسطحة المرفق المرفق
 DRAWN BY: WAKHAR
 CHECKED BY: MOUNIR
 DATE: 2020/11/22
 SCALE: 1/200
 SHEET NO.: 02/02





Handwritten signature and date: *CS/8/2020*
CS/8/2020