

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١/٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض

بمساحة ٤٥ فداناً الكائنة غرب مدينة بدر

المخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية

والمقام عليها جامعة بدر بالقاهرة BUC

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٤٣٠) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٥

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 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 عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٧/٨/٢٠٠٩ للأرض المخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية بمساحة ٤٥ فدان بما يعادل ٣٥,٣٧,٨٩٠ م^٢؛

وعلى القرار الجمهوري رقم (١١٧) بتاريخ ٧/٢/٢٠١٣ بإنشاء جامعة خاصة باسم جامعة بدر؛

وعلى القرار الجمهوري رقم (٥٤٥) بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٣ بإنشاء جامعة خاصة باسم جامعة بدر؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٣٠) بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٥ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤٥ فدانا بغرب مدينة بدر والمخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة نشاط تعليمي جامعي؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٦٦٣٨) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠٢٠ بشأن طلب الموافقة على تعديل النسبة البنائية من (١٧٪) إلى (١٧,٧٦٪) والمرفق به لوحة المخطط العام المعدل لقطعة الأرض محل الدراسة بعد زيادة النسبة البنائية؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٢٦٠) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢٠ لجهاز مدينة بدر لمراجعة اللوحة المرفقة بعد تعديل النسبة البنائية من (١٧٪) إلى (١٧,٧٦٪) وإيداء الملاحظات؛

وعلى خطاب أمين عام جامعة بدر الوارد برقم (٤١٩٤٨٠) في ٢٩/٩/٢٠٢٠ لقطاع التخطيط والمشروعات والمرفق به لوحة المخطط العام بعد التعديل؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٧٠١٥) بتاريخ ٣/١٠/٢٠٢٠ لجهاز مدينة بدر لمراجعة اللوحة المعدلة المرسله من الشركة لقطعة الأرض محل الدراسة؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤٣٠٥٥٤) بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٢٠ بشأن عدم وجود ملاحظات بلوحة المخطط العام لقطعة الأرض محل الدراسة؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٥٧٦) بتاريخ ٢٥/١١/٢٠٢٠ لجهاز مدينة بدر لمراجعة وتوقيع عدد (٧) لوحات المرفقة بخطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٤٠٢٨) في ٢٤/١١/٢٠٢٠ والموافاة بالموقف المالي والتنفيذي للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤٢٤٨٠٢) بتاريخ ٣/١٢/٢٠٢٠ والموضح به أن الشركة قامت بسداد كامل المبلغ المستحق على الأرض بخلاف قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية من (١٧٪) إلى (١٧,٧٦٪) وأن الموقف التنفيذي للقطعة هو (٩٧٪) حتى تاريخه وقامت الشركة بسداد قيمة المخالفات بتعديل شكل بعض الكتل بالمشروع عن الشكل المعتمد بالقرار الوزاري المعدل برقم ٤٣٠ لسنة ٢٠١٥ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية والكائنة غرب مدينة بدر بمساحة ٤٥ فدانا بما يعادل ٣٧,٣٥م^٢ والمقام عليها جامعة بدر بالقاهرة BUC والصادر لها القرار الوزاري رقم (٤٣٠) بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٥ باعتماد التخطيط والتقسيم وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤٥ فداناً بما يعادل ٢١٨٩٠٣٧,٣٥م (مائة وتسعة وثمانون ألفاً وسبعة وثلاثون متراً مربعاً و٣٥/١٠٠ من المتر المربع) المخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية والكائنة غرب مدينة بدر والمقام عليها جامعة بدر بالقاهرة BUC والصادر لها القرار الوزارى رقم (٤٣٠) بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٥ باعتماد التخطيط والتقسيم وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٧/٨/٢٠٠٩ 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 في إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالحصول على موافقة 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 الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى منه بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للجدول الزمني المعتمد من الهيئة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية من (١٧%) إلى (١٧,٧٦%) وعمل ملحق عقد بعد التعديل محدد به مدة تنفيذ المباني المستحدثة ولا يتم استخراج تراخيص البناء عن تلك الزيادة إلا بعد السداد .

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

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 الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى المعدل للمشروع المقدم

من شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية لقطعة الأرض

الكائنة غرب مدينة بدر بجوار الجامعة الإلكترونية بمساحة ٣٥,٣٧,٣٥م^٢

بما يعادل ٤٥,٠٠ فداناً والمقام عليها جامعة بدر بالقاهرة BUC

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٤٣٠) بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٥

باعتماد التخطيط والتقسيم

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٥,٣٧,٣٥م^٢ أى ما

يعادل ٤٥,٠٠ فداناً .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة أرض المبانى (F.P) ٣٣٥٧٢,٥م^٢ بما يعادل ٧,٩٩ فدان

وتمثل نسبة (١٧,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٩٧٢٤٠,٠٣م^٢ بما يعادل

٢٣,١٥ فدان وتمثل نسبة (٥١,٤٤٪) من مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٣٩٩٦,٤٣م^٢

بما يعادل ٥,٧١ فدان وتمثل نسبة (١٢,٦٩٪) من مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٣٤٢٢٨,٣٩م^٢ بما يعادل ٨,١٥ فدان

وتمثل نسبة (١٨,١١٪) من مساحة أرض المشروع .

ميزانية استعمالات الأراضي

النسبة المئوية من إجمالى الموقع	المساحة		الاستعمال	م
	فدان	متر		
١٧,٧٦%	٧,٩٩	٣٣,٥٧٢,٥٠	المساحة المبنية	١
٥١,٤٤%	٢٣,١٥	٩٧,٢٤٠,٠٣	مناطق خضراء مفتوحة	٢
١٨,١١%	٨,١٥	٣٤,٢٢٨,٣٩	طرق خارجية	٣
١٢,٦٩%	٥,٧١	٢٣,٩٩٦,٤٣	طرق داخلية + أماكن انتظار	٤
١٠٠,٠٠%	٤٥,٠٠	١٨٩,٠٣٧,٣٥	إجمالى مساحة المشروع	

ملاحظات :

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

تم تعديل النسبة البنائية من (١٧%) إلى (١٧,٧٦%) بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بخطابه رقم (٤٩٣٨٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٤

تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نتيجة زيادة النسبة البنائية من (١٧%) إلى (١٧,٧٦%) طبقاً للقواعد المعمول بها بذات الشأن .

جدول مساحات المباني الأكاديمية

عدد الأدوار المسموح به	النسبة المستغلة من المساحة البنائية المسموحة (%)	المساحة المبنية (م ^٢)	المبنى	م
أرضى ودورين علويين	١,٤٤%	٢م ٢,٧٢٧,٠٠	مبنى ١ (كلية الصيدلة والعلاج الطبيعى)	١
أرضى ودورين علويين	٢,٣١%	٢م ٤,٣٦٧,٠٠	مبنى ٢ (كلية طب الفم والأسنان والتمريض)	٢
أرضى ودورين علويين	١,٢٣%	٢م ٢,٣٢٠,٠٠	مبنى ٣ (كلية الإدارة والعلوم المالية والاقتصادية)	٣
أرضى ودورين علويين	١,٣٨%	٢م ٢,٦٠٩,٠٠	مبنى ٤ (المبنى الإدارى)	٤

م	المبنى	المساحة المبنية (م ^٢)	النسبة المستغلة من المساحة البنائية المسموحة (%)	عدد الأدوار المسموح به
٥	مبنى ٥ (كلية الهندسة والتكنولوجيا)	٢م ٤,٠٣٠,٤٨	٢,١٣%	أرضى ودورين علويين
٦	مبنى ٦ (كلية الفنون التطبيقية)	٢م ١,٤٤٨,٧٠	٠,٧٧%	أرضى ودورين علويين
٧	مبنى ٧ (كلية التربية الموسيقية)	٢م ١,١٩٧,٣٤	٠,٦٣%	أرضى ودورين علويين
٨	مبنى ٨ (كلية السينما والفنون المسرحية)	٢م ١,٥٩٥,٠٠	٠,٨٤%	أرضى ودورين علويين
٩	مبنى ٩ (مبنى الأنشطة الطلابية)	٢م ١,٦٠١,٥٠	٠,٨٥%	أرضى ودورين علويين
١٠	مبنى أكاديمي ١٠	٢م ٢,٠٠٠,٠٠	١,٠٦%	أرضى ودورين علويين
١١	مبنى أكاديمي ١١	٢م ١,٣٠٠,٠٠	٠,٦٩%	أرضى ودورين علويين
١٢	مبنى أكاديمي ١٢ - مبنى ١٣	٢م ٢,٨٦٤,١٨	١,٥٢%	أرضى ودورين علويين
١٣	كوبرى	٢م ٥٥,٠٠	٠,٠٣%	-----
١٤	مبنى أكاديمي ١٤	٢م ١,٤٩١,٣٠	٠,٧٩%	أرضى ودورين علويين
١٥	مبنى أكاديمي ١٥	٢م ١,٩٦٥,٠٠	١,٠٤%	أرضى ودورين علويين
١٦	مبنى ١٦ (المسجد)	٢م ٧٠٠,٠٠	٠,٣٧%	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية
١٧	مبنى ١٧ (مبنى الخدمات)	٢م ١,١٦٦,٠٠	٠,٦٢%	أرضى فقط (غرفة الأمن لا تزيد على ٢م٩)
١٨	غرف الأمن	٢م ١٣٥,٠٠	٠,٠٧%	أرضى فقط
	الإجمالي	٢م ٣٣,٥٧٢,٥٠	١٧,٧٦%	

الاشتراطات البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية على (١٧,٧٦%) من إجمالي مساحة قطعة أرض المشروع في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بخطابنا رقم (٤٩٣٨٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٤

الردود : ١٠ من جميع الجهات .

المنطقة الأكاديمية (التعليمية) وتكون باشتراطات بنائية :

النسبة البنائية للمنطقة الأكاديمية لا تزيد على (١٧,٧٦%) من إجمالى المنطقة الأكاديمية .

الردود بين المبانى وبعضها لا تقل عن ٦م من جميع الجهات .

أقصى ارتفاع (أرضى + دورين) .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع والمعمول بها بالهيئة .

الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .

السماح بعمل نور بدروم يستخدم للأنشطة المسموح بها (جراجات - مخازن - أعمال هيدروليكية) وعدم السماح بعمل فصول أو قاعات أو معامل أو أنشطة للطلبة أو أعضاء هيئة التدريس .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات الخاص بالجامعات بمعدل ٠,٢ متر مربع / طالب شاملة هيئة التدريس والإداريين .

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به (دور أرضي + ٢ أدوار متكررة) للأنشطة الأكاديمية
ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (جراجات - مخازن -
أعمال هيدروليكية) دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- غرف مرافق الخدمات هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار
السلام والخزانات والغرف الخدمية ولا تزيد في مجموعها على (١٠٪) من مسطح
الدور الأرضي بالمباني الأكاديمية .
- ٣- النسبة البنائية لكامل المشروع لا تزيد على (١٧,٧٦٪) من إجمالي مساحة
قطعة أرض المشروع .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً
للاشتراطات المعمول بها بالهيئة ولا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- تتولى شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) على نفقتها
الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري
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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد
المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦- تتولى شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) 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 شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠- تتولى شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١١- تلتزم شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

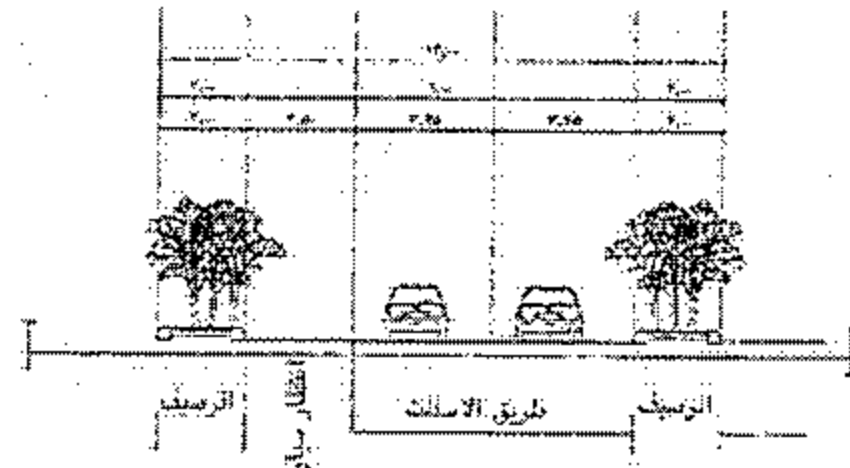
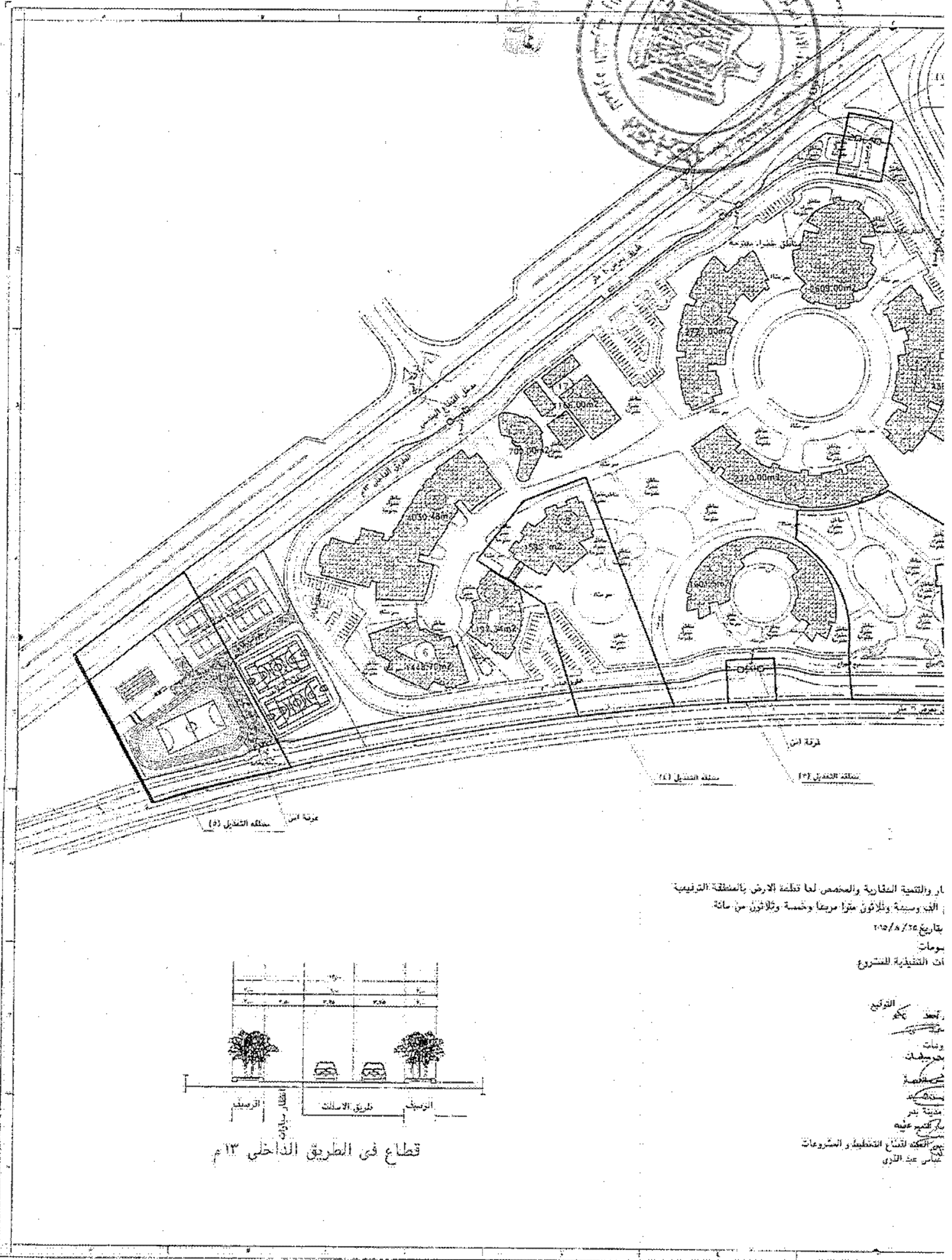
١٢- تلتزم شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) بالبرنامج الزمني والمعتمد من الهيئة .

١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات الخاص بالجامعات بمعدل ٠,٢ متر مربع / طالب شاملة هيئة التدريس والإداريين .

١٤- تلتزم شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
محمد على محمد

طرف أول
(إمضاء)



إل والتعمية العقارية والمخصص لها تطلعة الأرض بالمنطقة الترفيحية
والتي مسيطة والملاشون مترا مربعا وخمسمة وثلاثون من ساحة
تاريخ ١٠٥/٨/٢٥
بومات
أت التنفيذية للشروع

- الترصيف
- الأسفلت
- الغضاب
- النباتات
- موتور
- البناء
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر
- البحر

قطاع في الطريق الداخلي ١٣م

١١٧