

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

#### قرار وزارى رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٥ فدان  
بالحي الرابع بمدينة رشيد الجديدة المخصصة  
لشركة جماعة الرشيد للاستثمار لإقامة جامعة رشيد الخاصة

#### 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 ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان  
والمرافق والمجمعات العمرانية ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٩ بالموافقة على إعادة  
تخصيص مساحة ٣١٨٥,٦٨ فدان من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح  
هيئة المجمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مجتمع عمرانى جديد  
(مدينة رشيد الجديدة) ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٦٤ لسنة ٢٠١٩ بشأن إنشاء جامعة خاصة  
باسم "جامعة رشيد" ؛

وعلى القرار الوزارى 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 القرار الوزارى رقم ١٠٠٢ لسنة ٢٠٢٠ باعتماد المخطط الاستراتيجى العام لمدينة رشيد الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٨ بين كلاً من السادة شركة جماعة الرشيد للاستثمار ومحافظة البحيرة لقطعة أرض مخصصة لإنشاء مشروع جماعة رشيد الخاصة على مساحة ٣٥ فدان ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٢ بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ بمنح الشركة مدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزارى بالتخطيط والتقسيم لتنفيذ مبانى الجامعة على قطعة الأرض بمساحة ٢م١٤٧٠٠٠ الواقعة داخل حدود القرار الجمهورى عالىه ؛

وعلى كتاب مكتب دار العمارة وال عمران للاستشارات الهندسية السوارى برقم ٤٩٥٣ بتاريخ ٢٠٢١/١/١٤ ومرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة السوارى برقم ٤١٢٣٢ بتاريخ ٢٠٢١/١/١٩ ومرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع مختومة ومرفق موقوف قطعة الأرض ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢ لقطعة الأرض بمساحة ٣٥ فدان بما يعادل ٢م١٤٧٠٠٠ بين كلاً من السادة شركة جماعة الرشيد للاستثمار وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإقامة جماعة رشيد الخاصة بمدينة رشيد الجديدة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ نظير المراجعة الفنية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٥ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة رشيد الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة جماعة الرشيد للاستثمار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٥ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٤٧٠٠٠ بالحى الرابع بمدينة رشيد الجديدة المخصصة لإقامة جامعة خاصة ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ١٠٠٢ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٥ فدان ، بما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٤٧٠٠٠ (مائة وسبعة وأربعون ألف متر مربع) بالحى الرابع بمدينة رشيد الجديدة المخصصة لشركة جماعة الرشيد للاستثمار لإقامة جامعة خاصة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٨ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالى وكافة الجهات المختصة على النشاط المخصص له الأرض قبل مباشرة النشاط وفى حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم صرف تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات التى حل أجل سدادها .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة الغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وخلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ٩ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة ٢م ١٤٧٠٠٠ بما يعادل ٣٥ فدان

والمخصصة للسادة / شركة جماعة الرشيد للاستثمار

لإقامة جامعة خاصة بالحي الرابع بمدينة رشيد الجديدة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٥ فدان

بما يعادل ٢م ١٤٧٠٠٠ .

#### مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى مساحة مسطحات الأدوار الأرضية للمباني الأكاديمية

٥,٩٥ فدان أى ما يعادل ٢م ٢٤٩٩٠ وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات

المشاة والملاعب ١٤,٣٥ فدان أى ما يعادل ٢م ٦٠٣٠٢ وتمثل نسبة (٤١%) من

إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٨,٩ فدان أى ما يعادل ٢م ٣٧٣٧٠ وتمثل نسبة (٢٥,٥%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥,٨ فدان

أى ما يعادل ٢م ٢٤٣٣٨ وتمثل نسبة (١٦,٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## جدول المباني الأكاديمية على مستوى المشروع :

م	الاستعمال	المساحة المبنية بالدور الأرضى	التكرار	إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى	عدد الأدوار
١	صالة احتفالات الجامعة	٢م٩٠٠	١	٢م٩٠٠	
٢	مبنى الإدارة	٢م١٨٠٠	١	٢م١٨٠٠	
٣	مبنى المكتبة وخدمات طلابية	٢م٧٠٠	١	٢م٧٠٠	
٤	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
٥	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
٦	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
٧	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
٨	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
٩	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
١٠	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
١١	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
١٢	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
١٣	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
١٤	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
١٥	مبنى أكاديمى	٢م١٧٢٠	١	٢م١٧٢٠	
١٦	مبنى خدمات طلابية	٢م٩٣٠	١	٢م٩٣٠	
١٧	بوابة الأمن	٢م٥	٤	٢م٢٠	دور واحد
	الإجمالى			٢م٢٤٩٩٠	

أرضى ٣٠ دور متكررة بما لا يتعدى قيود الارتفاع

مبنيين متصلين داخلياً

### **الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :**

النسبة البنائية لجميع مباني المشروع (الأكاديمية - خدمات طلابية) لا تزيد عن (١٧٪) F.P من إجمالي مساحة المشروع .

الارتفاع : أرضى + دورين للمباني بالمنطقة الأكاديمية .

المساحة المخصصة للمنطقة الأكاديمية لا تقل عن (٨٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الردود الداخلى ١٠ متر من جميع الجهات وبين المباني وبعضها والمباني وحد

أرض المشروع .

يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها (أماكن انتظار سيارات -

مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) دون مسئولية جهاز المدينة عن

توصيل المرافق .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بنسبة (٢٠٪) من مساحة الدور

الأرضى كالاتى : (١٠٪ مغلق و ١٠٪ مفتوح) .

يتم الالتزام بالشروط الخاصة لوزارة التعليم وأخذ موافقة كافة الجهات المعنية .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

بالنسبة لأماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات (سيارات - أتوبيس) طبقاً للكود المصرى وبمعدل

(٠,٢) موقف انتظار / طالب (شاملاً أعضاء هيئة التدريس والإداريين) كالاتى :

الطاقة الاستيعابية للجامعة ١٠٠٠٠ (طالب شاملة أعضاء هيئة التدريس

والإداريين) - (مطلوب ٢٠٠٠ موقف انتظار) .

تم توفير (٢٠٥) مكان انتظار بالبدرومات + ١٤٨ موقف انتظار أتوبيسات بما

يعادل ١٤٨٠ موقف انتظار سيارات + ٣١٥ موقف انتظار سطحى) بإجمالى ٢٠٠٠

موقف انتظار سيارات .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع أرضى + دورين وذلك للمبنى بالمنطقة الأكاديمية وبشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور للبدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ولا يسمح باستغلاله فى أى أنشطة طلابية أو معامل .
- ٢- النسبة البنائية لا تزيد عن (١٧٪) F.P (للمنطقة الأكاديمية + الخدمات الطلابية) من إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع والردود لا يقل عن ١٠م مع الالتزام بالحصول على موافقة الجهات المعنية (وزارة التعليم العالى .....).
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٤- تتولى شركة جماعة الرشيد للاستثمار على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى 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 .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات



الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجامعة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٤، ٥، ٦) .

١٠- تلتزم الشركة بالحصول على الموافقات الخاصة من الجهات المعنية وكذا الاشتراطات الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقاتها .

١١- مدة تنفيذ المشروع ثلاث سنوات من تاريخ صدور أول قرار وزارى طبقاً للبند الثالث من التعاقد .

١٢- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى والمعدلات التصميمية .

١٣- يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

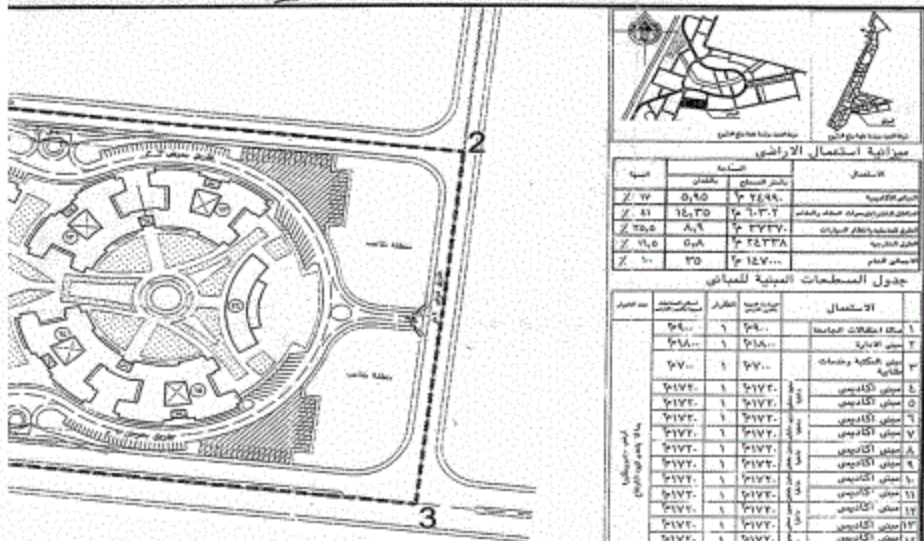
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثان

رئيس مجلس إدارة شركة جماعة الرشيد للاستثمار  
السيد/ صالح حسن صالح الشرقاوى

العدد ١٤٩  
سنة ١٤٢٠



ميزانية استعمال الارض

الاسم	المساحة	القيمة	المساحة	القيمة
الارض المملوكة	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩
الارض المملوكة للمدينة	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥
الارض المملوكة للقطاع	٨٩	٨٩	٨٩	٨٩
الارض المملوكة للقطاع	٥٨	٥٨	٥٨	٥٨
الارض المملوكة للقطاع	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥

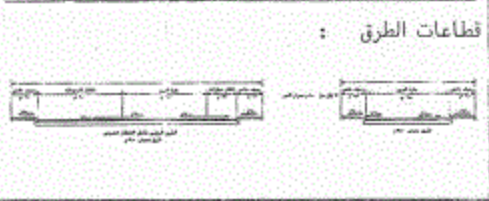
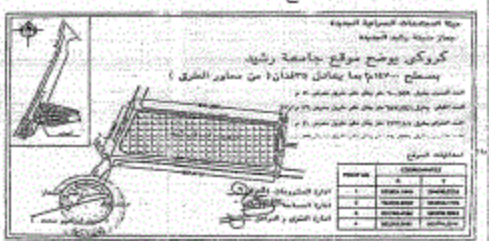
جدول المسطحات المبنية للمباني

الاسم	المساحة	القيمة	المساحة	القيمة
١	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩
٢	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥
٣	٨٩	٨٩	٨٩	٨٩
٤	٥٨	٥٨	٥٨	٥٨
٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥
٦	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩
٧	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥
٨	٨٩	٨٩	٨٩	٨٩
٩	٥٨	٥٨	٥٨	٥٨
١٠	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥
١١	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩
١٢	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥
١٣	٨٩	٨٩	٨٩	٨٩
١٤	٥٨	٥٨	٥٨	٥٨
١٥	٣٥	٣٥	٣٥	٣٥
١٦	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩	٢٤٩٩
١٧	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥	١٤٣٥

دراسة اما

١- دراسة اما  
٢- دراسة اما  
٣- دراسة اما  
٤- دراسة اما  
٥- دراسة اما  
٦- دراسة اما  
٧- دراسة اما  
٨- دراسة اما  
٩- دراسة اما  
١٠- دراسة اما  
١١- دراسة اما  
١٢- دراسة اما  
١٣- دراسة اما  
١٤- دراسة اما  
١٥- دراسة اما  
١٦- دراسة اما  
١٧- دراسة اما

كارت وصفاض المشروع:



قطاعات الطرق :

الاشتراطات البنائية :  
١- ارتفاع السقف المسموح به من الارض ٤ متر  
٢- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
٣- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
٤- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
٥- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
٦- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
٧- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
٨- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
٩- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١٠- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١١- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١٢- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١٣- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١٤- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١٥- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١٦- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر  
١٧- ارتفاع السقف المسموح به من السطح ٤ متر

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية  
مكتب المخططات العمرانية الجديدة  
مشروع المخطط العام لانشاء جامعة خاصة  
بمدينة رشيد الجديدة  
شركة رشيد العقارية  
مكتب المخططات العمرانية الجديدة  
وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

### الاعتماد:

تمت الموافقة الفنية للخطط المقدم من المصمم المعماري الأستاذ الدكتور السيد  
 الكاشور باسم المصمم المعماري والخبير في مجال التصميم الحضري والعمارة  
 والتخطيط العمراني الأستاذ الدكتور السيد الكاشور على أن يترأس لجنة التصميم الحضري  
 التي ستمتثل اللجنة العليا للمشروع بأكمله على النحو الآتي:

المصمم المعماري: الأستاذ الدكتور السيد الكاشور  
 الخبير في مجال التصميم الحضري: الأستاذ الدكتور السيد الكاشور  
 الخبير في مجال التصميم الحضري: الأستاذ الدكتور السيد الكاشور

بالتوقيع: *[Handwritten Signature]*

بالتصديق: *[Official Stamp]*

### ن انتظار السيارات :

المساحة المحيطة بالمبنى رقم ٣٥٧٤

مساحة انتظار سيارات ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> انتظار السيارات بالمحيط

١ - مساحة انتظار السيارات: ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
 ٢ - مساحة انتظار السيارات: ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
 ٣ - مساحة انتظار السيارات: ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
 ٤ - مساحة انتظار السيارات: ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

بالتوقيع: *[Handwritten Signature]*

بالتصديق: *[Official Stamp]*