

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧٥ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٣/٩/٢٠٢١

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٠ فداناً
الكاننة بناحية تل العيس على طريق الإسكندرية مطروح الساحلى
بمدينة العلمين الجديدة

المخصصة لشركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة
لإقامة مشروع جامعة خاصة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات
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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 بجلسته رقم (١٢٨) بتاريخ ١٦/٦/٢٠١٩

بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥٠ فداناً بناحية تل العيس على طريق

الإسكندرية/ مطروح الساحلى لصالح شركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم

التعليمية الحديثة لإقامة جامعة خاصة وذلك وفقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢١/١٠/٢٠٢٠ لقطعة الأرض المخصصة لشركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة لإقامة مشروع جامعة خاصة وذلك من قبل جهاز تنمية مدينة العلمين الجديدة ، وبلغت المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ٤١,٥٠م^٢ بما يعادل ٥٠ فداناً ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة كيان للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة الوارد برقم (٤١٠٤٠٨) بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٢١ بشأن طلب اعتماد المخطط التفصيلي لمشروع الجامعة الخاصة بقطعة الأرض موضوع العرض وأرفق بالطلب تفويضات بـ (المراجعة الفنية - التوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزاري) .

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة لقطعة الأرض بمساحة ٤١,٥٠م^٢ تحت العجز والزيادة المخصصة للشركة لإقامة نشاط جامعة خاصة بمدينة العلمين الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة كيان للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة الوارد برقم (٤١٧٧٢٣) بتاريخ ١/٩/٢٠٢١ (مرفقاً به النسخ النهائية) للمخطط التفصيلي لمشروع الجامعة الخاصة بقطعة الأرض موضوع العرض ، تمهيداً لاستصدار القرار الوزاري بالاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٦/٩/٢٠٢١ ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢/٩/٢٠٢١
نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التصميم العمراني للمشروع ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة العلمين الجديدة الوارد برقم (٤١٨٢٣٥) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢١ مرفقاً لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العلمين الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة شركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة لاعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض بمساحة ٥٠ فدانا ، بالمنطقة الكائنة بناحية تل العيس على طريق الإسكندرية مطروح الساحلى بمدينة العلمين الجديدة لإقامة نشاط جامعة خاصة ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

تفسير :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض بمساحة ٥٠ فدانا أى ما يعادل ١٠٠/٥٠ (مائتان وعشرة آلاف وواحد وأربعون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) ، الكائنة بناحية تل العيس على طريق (الإسكندرية/ مطروح) الساحلى المخصصة لشركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة لإقامة مشروع جامعة خاصة بمدينة العلمين الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ ، 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 بالحصول على القرار الجمهورى الخاص بتلك الجامعة ، وكذا 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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 .

مادة ٦- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال عشر سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧- تلتزم الشركة بأن تكون (المستشفى الجامعي - كلفة المباني السكنية والخدمية) لخدمات مكونات الجامعة فقط ولا يسمح بأن تكون لها صفة تجارية .

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

مادة ٩- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٠- يُنشر 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 الوزاري

الصادر باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض بمساحة ٥٠ فداناً الكائنة بناحية تل العيس على طريق (الإسكندرية/ مطروح) الساحلى ، المخصصة لشركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة ، لإقامة مشروع جامعة خاصة بمدينة العلمين الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠ فداناً أى ما يعادل ٢٢١٠٠٤١,٥ م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للمبنى بالمشروع (F.P) ٢٣٥٧٠٧ م^٢ أى ما يعادل ٨,٤٩ فدان وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى الآتى :

(أ) المساحة المخصصة للمباني الأكاديمية (F.P) تبلغ ٢٣١٠٣٠ م^٢ بما يعادل

٧,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) المساحة المخصصة للمباني الخدمية (F.P) تبلغ ٢٤٦٧٧ م^٢ بما يعادل

١,١١ فدان وتمثل نسبة (٢,٢٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بالمشروع

٤٢٨٨٨ م^٢ أى ما يعادل ٣٤,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٦٨,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بالمشروع

٢١٢٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٨٦ فدان وتمثل نسبة (٥,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بالمشروع ٢١٩٤٤٦,٥ م^٢

أى ما يعادل ٤,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٩,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المسطحات المبنية بالمشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للمباني بالمشروع (F.P) ٣٥٧٠٧م^٢ أى ما يعادل ٨,٤٩ فدان وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة للمباني الأكاديمية (F.P) تبلغ ٣١٠٣٠م^٢ بما يعادل ٧,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٨%) من إجمالي مساحة المشروع ، وبيانها كالتالى :

جدول مسطحات المباني الأكاديمية بالمشروع :

م	الاستعمال	المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) بالمتر المربع	المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) بالفدان	عدد الأدوار
١	مجمع الكليات	٢٦٨٨٠	٦,٤٠	٢ بنروم + أرضى + ٣ أدول
٢	مبنى إدارى (رئاسة الجامعة)	١٩٥٠	٠,٤٦	٢ بنروم + أرضى + دورين
٣	مستشفى تعليمى	٢٢٠٠	٠,٥٢	٢ بنروم + أرضى + ٣ أدول
	الإجمالى	٣١٠٣٠	٧,٣٨	

(ب) المساحة المخصصة للمباني الخدمية (F.P) تبلغ ٤٦٧٧م^٢ بما يعادل ١,١١ فدان وتمثل نسبة (٢,٢٢%) من إجمالي مساحة المشروع ، وبيانها كالتالى :

م	الاستعمال	المسطح المبنى بالدور الأرضى (F.P) بالمتر المربع	المسطح المبنى بالدور الأرضى (F.P) بالفدان	عدد الأدوار
٤	إسكان طلابى (مستوى فندقى)	١٢٥٧	٠,٣٠	٢ بنروم + أرضى + ٧ أدول
٥	خدمات طلابية	١٠٧٥	٠,٢٥	٢ بنروم + أرضى + أول
٦	المبنى الثقافى والمكتبة	١٠٧٥	٠,٢٥	٢ بنروم + أرضى + دورين
٧	المبنى الرياضى	٩٠٠	٠,٢١	٢ بنروم + أرضى + دورين
٨	بوابك	٣٥٠	٠,٠٨	أرضى فقط
٩	غرف الأمن	٢٠	٠,٠٠٤	أرضى فقط
	الإجمالى	٤٦٧٧	١,١١	

الاشتراطات البنائية للمشروع (وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٨ لسنة ٢٠١٩) بتخصيص قطعة الأرض وقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر مارس لسنة ٢٠١٧ باشتراطات قطع الأراضي بنشاط جامعات ومعاهد بالمدن الجديدة :

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

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

يتم الالتزام بالشروط الخاصة لوزارة التعليم العالي وأخذ موافقتها .
الردود الداخلى لقطعة الأرض : بواقع ١٠م من جميع الجهات .
يتم الالتزام بتوفير أماكن لتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات كل من الدفاع المدنى والجهات المعنية .

أولاً - الاشتراطات البنائية للمنطقة الأكاديمية :

لا تقل مساحة أراضى المنطقة الأكاديمية عن (٨٠٪) من مساحة أرض المشروع .
عدد الأدوار المسموح بها كحد أقصى للمبنى الأكاديمية (أرضى + ٣ أدوار)
وذلك بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دورى بدروم يستغلان بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) على أن يتم استيفاء أماكن الانتظار أولاً .
الردود بين المباني التعليمية لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات .
لا يسمح بعمل فصول دراسية أو معامل بأدوار البدروم .

ثانياً - الاشتراطات البنائية لمبنى إسكان الطلبة والأنشطة الخدمية :

لا تزيد مساحة أراضى منطقة إسكان الطلبة وأعضاء هيئة التدريس عن (٢٠٪) من مساحة أرض المشروع .

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان عن (٢٥٪) من مساحة منطقة الإسكان .
عدد الأدوار المسموح بها كحد أقصى للمبنى السكنى (أرضى + ٧ أدوار
متكررة) وذلك بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ،
ويسمح بإقامة دورى بدروم يستغلان بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات -
أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) وعلى أن يتم استيفاء أماكن انتظار السيارات أولاً .
الارتفاع الخاص بالمبنى الخدمية طبقاً لارتفاع الخدمات بالمشاريع الاستثمارية .
الردود بين المباني لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات .

تلتزم الشركة كذلك بالتالى :

أن تكون (المستشفى الجامعى - كافة المباني السكنية والخدمية) لخدمة مكونات
الجامعة فقط ولا يسمح بأن تكون لها صبغة تجارية .
الحصول على كافة الموافقات والقرارات والأوراق المطلوبة لإقامة المشروع .
قيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز
الاشتراطات البنائية للمشروع .

رئيس مجلس إدارة الشركة

السيد / خالد حسان قطب الفقى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى الأكاديمية (أرضى + ٣ أدوار) بينما مبنى إسكان الطلبة بارتفاع (أرضى + ٧ أدوار) ؛ بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دورى بدروم وفقاً للضوابط؛ وذلك شريطة أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط ، ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدورى البدروم .
- ٢- النسبة البنائية بكامل المشروع لا تزيد عن (١٧٪) F.P من إجمالي مساحة قطعة أرض المشروع ويمكن أن تصل إلى (٢٢٪) شريطة سداد العلاوة المقررة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٨٥ لسنة ٢٠١٥ مع الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت بمنطقة الردود .
- ٤- تتولى شركة كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافة .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورففها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من الهيئة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات المشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات والمعدلات التصميمية للنشاط .

١١- يتم الالتزام بالقانون الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية، قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٨ لسنة ٢٠١٩) ، وقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر مارس لسنة ٢٠١٧ باشتراطات قطع الاراضى بنشاط جامعات ومعاهد بالمدن الجديدة .

طرف ثانٍ

رئيس مجلس إدارة الشركة

السيد/ خالد حسان قطب الفقى

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القورى

العدد الأول - ٦٧٥

المالك : شركة كيان للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة المفوض / أ. خالد حسان قطب الفقى رقم قومي / 21600532

الجدول الزمني لتنفيذ مشروع قطعة الأرض بمساحة 50 فدان - مدينة العلمين الجديدة - لشاط جامعة جيا

برئاسة المهندس محمد رضا عز الدين

رقم	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				

الوقت للمعد الإبتدائي للمرح بتاريخ ٥/٧/٢٠٢١ بين قرية كيان مصر للتنمية البشرية والنظم التعليمية الحديثة والعينة على مساحة (٥٠،١١٧،٤٧) فدان بمدينة العلمين الجديدة لبقائه مشروع تجاري خاصة فإن صفة تعويد المشروع على مسؤوليات سن تاريخ صيد أدك قرد وزاره بإعتاد المخطط العام للمشروع .

علمية : لا مانع من اعتماد البناج الزمن التنفيذى المشروع مرتباً للرة المجرى البند التاجر من التاجر ومالاد يفاوض مع ما جاء فى قانون البناج والمورد رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذ وكعب وما يفرغ للمواصفات الفنية والمعايير الهندسية والتنفيذية المتعلقة عمل .

في حالة التأخر في تنفيذ الأعمال لدى يتدسم البيود ٦ تم تقديم برنامج زمن تعويد معد على عملك وذلك في ضوء المدة الزمنية المحددة بالخطط

Handwritten signature/initials.

