

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٢٥,٣٥ فدان

بالمنطقة الترفيحية بمدينة بدر

والمخصصة لجامعة بدر بالقاهرة (BUC)

لإقامة مشروع بنشاط مختلط "فودكورت وناد اجتماعى

وأكاديمية تعليمية وصالة جمباز مبنى إدارى"

### 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩  
على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٧ فداناً أى ما يعادل ٢م١١٣٤٠٠  
بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر لإقامة نشاط مختلط (فودكورت - نادٍ اجتماعى -  
أكاديمية تعليمية - صالة جمباز - مبنى إدارى) لصالح جامعة بدر (BUC)  
لخدمة النشاط الجامعى بنظام البيع بالأسعار المعمول بها حالياً ؛  
وعلى كتاب مكتب جماعة تصميم المجتمعات "Scale" المفوض عن جامعة بدر  
الوارد برقم (٤٥٤٢٢) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٤ مرفقاً به (نموذج تفويض بالمراجعة  
الفنية للمشروع ، لوحة للمراجعة الفنية للمخطط المقدم من الجامعة) ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٨ بين الهيئة وجامعة بدر  
بالقاهرة (BUC) على قطعة أرض بمساحة ٢٠٦٤٩٢,٥٤ م٢ بما يعادل ٢٥,٣٥ فدان  
بالمنطقة الترفيهية بمدينة بدر والمخصصة للجامعة لإقامة مشروع بنشاط مختلط  
"فودكورت ونادٍ اجتماعى وأكاديمية تعليمية وصالة جمباز ومبنى إدارى) ؛  
وعلى كتاب مكتب جماعة تصميم المجتمعات "اسكيل" المفوض عن جامعة  
بدر الوارد برقم (٤١٦٠٢٠) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٤ والمرفق به عدد (٧) لوحات  
نهائية للمشروع بعاليه والبرنامج الزمنى ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤١٨٢٠٤) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٨  
والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية بعد الاعتماد والمرفق به الموقف المالى والعقارى  
وصورة من محضر الاستلام وكارت الوصف لقطعة الأرض بعاليه ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤١٩٥١٨) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٦  
بشأن قطعة الأرض عاليه والمرفق به صورة من محضر التنسيق المشترك  
بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ الموقع بين مفوضى الجامعة وجهاز مدينة بدر بخصوص  
مبنى موزع الكهرباء الكائن داخل قطعة الأرض المخصصة للجامعة ؛

وعلى كتاب جامعة بدر بالقاهرة (BUC) الوارد برقم (٤١٩٧٦٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ المرفق به ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والنقسيم لمشروع الجامعة عالىة ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٦ ؛ وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٢٢١٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١ بشأن مشروع الجامعة بعاليه والمنتهى إلى أن الجامعة قامت بتقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التصميم العمرانى ؛ 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 بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جامعة بدر بالقاهرة (BUC) باعتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٢٥,٣٥ فدان بما يعادل ٢١٠٦٤٩٢,٥٤ بالمنطقة الترفيهية بمدينة بدر والمخصصة لإقامة مشروع بنشاط مختلط "قودكورت وناد اجتماعى وأكاديمية تعليمية وصالة جمباز ومبنى إدارى" وفقاً 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 ٢٠٢١/١١/٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

**قـــــــــــــــــرر:**

- مادة ١ -** يعتمد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٢٥,٣٥ فدان بما يعادل ١٠٠,٥٤٩٢,٥٤م<sup>٢</sup> (مائة وستة آلاف وأربعمائة واثنان وتسعون مترًا مربعًا و٥٤/١٠٠ من المتر المربع) بالمنطقة الترفيهية بمدينة بدر والمخصصة لجامعة بدر بالقاهرة (BUC) لإقامة مشروع بنشاط مختلط "فودكورت وناد اجتماعى وأكاديمية تعليمية وصالة جميز ومبنى إدارى" ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، 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 بالحصول على موافقة كافة الجهات المختصة على النشاط المخصص له الأرض قبل مباشرة النشاط وفى حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٤ -** تلتزم الجامعة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٥ -** تلتزم الجامعة بموافاة 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 على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

**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. مهندسين/ عاصم عبد الحميد الجزار**

**الشروط المرفقة بالقرار الوزارى**

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢١٠٦٤٩٢,٥٤ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٢٥,٣٥ فدان بالمنطقة الترفيهية

بمدينة بدر والمخصصة لجامعة بدر بالقاهرة (BUC)

لإقامة مشروع بنشاط مختلط "فودكورت ونادٍ اجتماعى

وأكاديمية تعليمية وصالة جمباز ومبنى إدارى"

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥,٣٥ فدان أى ما يعادل

٢١٠٦٤٩٢,٥٤ م<sup>٢</sup>.

**مكونات المشروع :**

تبلغ إجمالى مساحة المباني (F.P) ٣١٥٨٨,٧٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٥٢ فدان

وتمثل نسبة (٢٩,٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للملاعب والمناطق الخضراء

والفراغات ٢٤٩٢٨٠,٧٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١١,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٢٨%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية والخارجية حوالى ٢٢٥٦٢٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٦,١٠ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٠٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :**

المساحة المخصصة للمساحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالى ٣١٥٨٨,٧٦ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٧,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وبيانها طبقاً للجدول التالى :

رقم المبنى	النشاط	المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P (م <sup>٢</sup> )	عدد الأدوار
١	المبنى الإدارى (١)	٥٤٧٨,٦٨	دورين بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة
٢	المبنى الإدارى (٢)	١٩٢٢,١١	دورين بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة

رقم المبنى	النشاط	المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) (م <sup>٢</sup> )	عدد الأدوار
٣	مبنى القود كورت (١)	١٦١٩٤,٣٨	دورين بدروم + أرضى + دورين متكررين
٤	مبنى القود كورت (٢)	٩٠٧,٩٢	دورين بدروم + أرضى + دورين متكررين
٥	المبنى الاجتماعى	٤٠٣١,٨٤	دورين بدروم + أرضى + دورين متكررين
٦	قاعة (١)	٤٣١,١٣	دورين بدروم + أرضى + دورين متكررين
٧	قاعة (٢)	٤٣١,١٣	دورين بدروم + أرضى + دورين متكررين
٨	الجمنزيم	٦٤٢,٧٩	دورين بدروم + أرضى + دورين متكررين
٩	مبنى الخدمات (١)	١٠٠	أرضى
١٠	مبنى الخدمات (٢)	٥٣٧,٠٥	أرضى
١١	مبنى المرافق والصيانة	٣٣٠,٢٠	أرضى + دورين متكررين
١٢	مسرح مكشوف	٥٠٠,٥٣	أرضى
١٣	البوابات وغرف الأمن	٨١	أرضى
	الإجمالى	٣١٥٨٨,٧٦	

### ثانياً - الاشتراطات البنائية :

- المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد على (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- يتم ترك ردود من الحدود الخارجية للمشروع ١٠ أمتار من جميع الجهات .
- يتم ترك ردود بين المباني وبعضها بما لا يقل عن ١٠ أمتار .
- الارتفاع : أرضى + ٢ متكرر (النادى الاجتماعى والقود كورت) ، أرضى + ٣ أدوار متكررة (للأكاديمية التعليمية والإدارى) .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق للبدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) أو مخازن غير تجارية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات حسب كل نشاط على حدة طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .

تلتزم جامعة بدر (BUC) ببنود الاتفاق الواردة بمحضر التنسيق بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ الموقع بين مفوضى الجامعة وجهاز مدينة بدر بخصوص مبنى موزع الكهرباء الكائن داخل قطعة الأرض المخصصة للجامعة .

المفوض

**محمد على**



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع أرضى + ٢ متكرر (النادى الاجتماعى والفودكورت) ، أرضى + ٣ أدوار متكررة (للأكاديمية التعليمية والإدارى) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة النفاع ، ويسمح بإقامة دور البديوم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) لجميع الأنشطة لا تزيد على (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى مغلق و(١٠٪) مفتوح ، وطبقاً للقرار الوزلى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- تتولى جامعة بدر بالقاهرة (BUC) على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 .
- ٧- تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومت والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تلتزم الجامعة 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 الجامعة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الجامعة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الجامعة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الجامعة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القنوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائىة لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الجامعة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الجامعة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥- تلتزم الشركة بكافة القواعد والاشتراطات المعتمدة لقطعة الأرض محل القرار .
- ١٦- تلتزم الجامعة بتوفير أماكن انتظار سيارات حسب كل نشاط على حدة طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- تلتزم الجامعة ببنود الاتفاق الواردة بمحضر التنسيق بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ الموقع بين مفوضى الجامعة وجهاز مدينة بدر بخصوص مبنى موزع الكهرباء الكائن داخل قطعة الأرض المخصصة للجامعة .
- ١٨- تلتزم الجامعة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

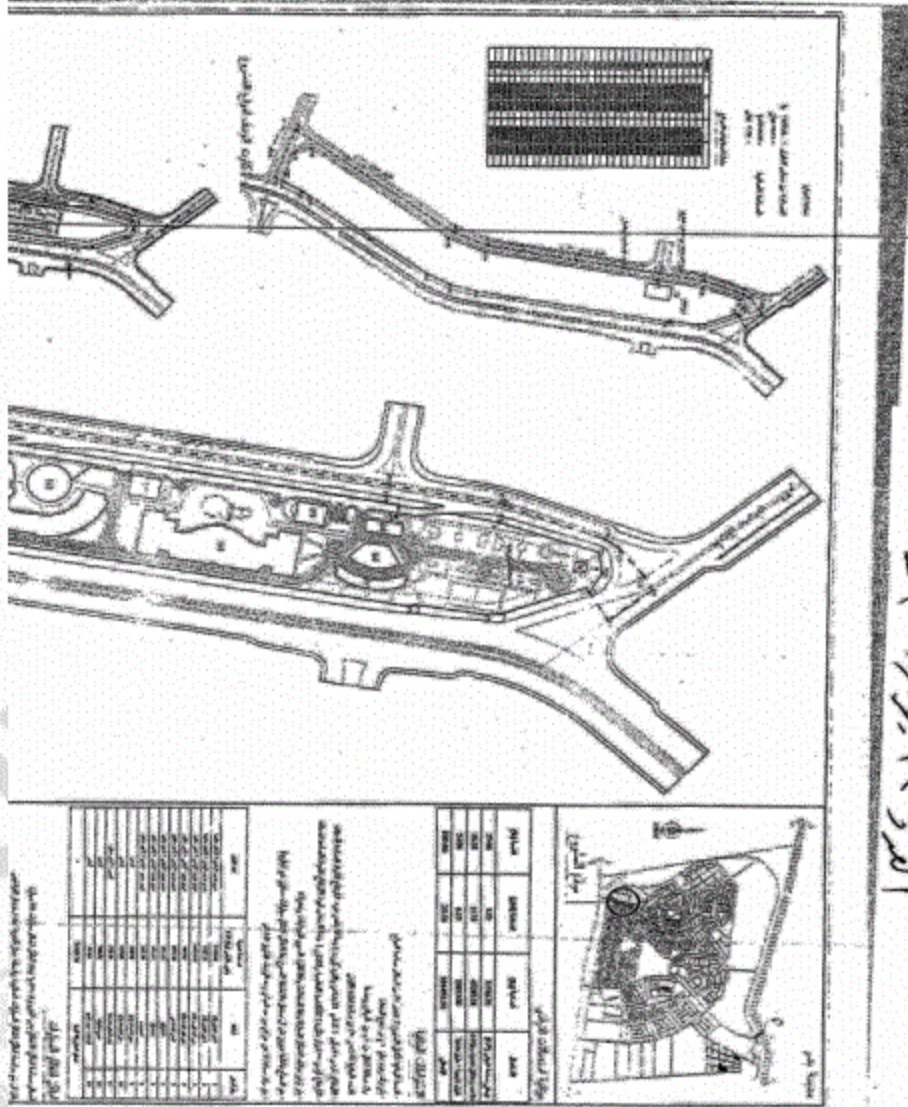
طرف ثان

المفوض

**محمد على**

طرف أول

**(إمضاء)**



المساحة ٦٠٠٠ متر مربع -



جدول مواصفات الموقع

الرقم	الوصف	القيمة	الوحدة
١	مساحة الموقع الكلية	٦٠٠٠	متر مربع
٢	مساحة المبنى السكني	١٠٠٠	متر مربع
٣	مساحة المساحات الخضراء	٢٠٠٠	متر مربع
٤	مساحة المساحات المغطاة	١٠٠٠	متر مربع
٥	مساحة المساحات الممتدة	٢٠٠٠	متر مربع

جدول مواصفات المباني السكنية

الرقم	الوصف	القيمة	الوحدة
١	عدد الوحدات السكنية	١٠٠	وحدة
٢	مساحة الوحدة السكنية	١٠٠	متر مربع
٣	عدد الطوابق السكنية	١٠	طابق
٤	عدد المساحات الخضراء	٢٠	مساحة
٥	عدد المساحات المغطاة	١٠	مساحة
٦	عدد المساحات الممتدة	٢٠	مساحة

الخطة المرحلية للموقع السكني

