

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢١

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض

رقم ت (٩-١) بمساحة ٢م٩٥٥٨٣ شمال الحى التاسع بمدينة هليوبوليس
لإقامة جامعة خاصة والمقدم من السيد/ عمرو مروان على توفيق
ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
بمساحة إجمالية ٢م٢٢٧٠٨٠٩٨ بما يعادل ٥٤٠٦٠٦٠٦٩ فدان بمدينة الشروق
والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩

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 الجمهورى رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والمتضمن تعديل المادة الأولى

من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ لتكون كالتالى :

تخصص لهيئة ميناء القاهرة الجوى مساحة ٥٤٠٦٠٦٠٦٩ فدان تعادل ٢٢,٧١ كم٢ ناحية

الشروق وذلك لتعويض بها شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن أرض الشركة المتاخلة

فى خطة تطوير مطار القاهرة الجوى ؛

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 عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٠ بين شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسيد/ عمرو مروان على توفيق والمتضمن بيع قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٥٥٨٣,٨٨ م^٢ والمبينة بالحدود والأبعاد بالعقد المشار إليه ؛

وعلى القرار الوزارى برقم (٨٦٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة بمساحة ٥٤٠٦,٦٩ فدان واعتماد المخططات التفصيلية لبعض مناطق المشروع بما يعادل ١٨٠٣ فدان بمشروع مدينة هليوبوليس ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات السوارى برقم (٢٢٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٤ للسيد / المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رداً على كتاب السيد / وزير قطاع الأعمال العام والمتضمن رأى قطاع التخطيط والمشروعات بخصوص النقاط الواردة بالخطاب بشأن إلغاء المطالبة المالية الواردة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن قيمة المسطح الزائد لأرض مدينة هليوبوليس وكذا المساحات الزائدة المطلوب تعويضها لصالح مصر الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد/ محمد أحمد محمد السباعى مفوضاً من السيد/ عمرو مروان على توفيق الوارد برقم (٤٧٨٧٧) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٣ بشأن قطعة الأرض بمساحة ٢٩٥٥٨٣ م^٢ بنشاط جامعة خاصة ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمرفق به صور من التفويضات المطلوبة بالمشروع وكذا لوحة المخطط التفصيلى للمشروع عليه ؛

وعلى كتاب السيد/ محمد أحمد محمد السباعى مفوضاً من السيد/ عمرو مروان على الوارد برقم (٤٨٩١٧) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٧ والمرفق به (٧) لوحات نهائية للمخطط التفصيلى لمنطقة الاعتماد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤١٢٤٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية بعد التوقيع والمتضمن أن شركة مصر الجديدة هى المنوطة بالموقف المالى والعقارى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشروق بشأن المطالبة المالية الخاصة بمشروع مصر الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق والمرفق به كتاب شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤١٣٨٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٧ بشأن قطعة الأرض رقم ت (٩-١) بنشاط تعليمي (جامعة) بمشروع الشركة والموضح بكتاب الشركة موقف قطعة الأرض كما تضمن أن مالك قطعة الأرض هو السيد/ عمرو مروان على توفيق وفقاً لعقد البيع المبرم بين شركة مصر الجديدة وسيادته بتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٠ والمنتهي نحو السير فى اعتماد المخطط التفصيلي لمشروع سيادته ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٧/١١ نظير المراجعة الفنية للمشروع عاليه لاستصدار القرار الوزارى ؛

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 الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ عمرو مروان على توفيق باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم ت (٩-١) شمال الحى التاسع بمدينة هليوبوليس بنشاط جامعة خاصة بمساحة ٢م٩٥٥٨٣ ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ على مساحة إجمالية ٢م٢٢٧٠٨٠٩٨ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان بمدينة الشروق ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/١١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم ت (٩-١) بمساحة ٢٩٥٥٨٣م^٢ (خمسة وتسعون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وثمانون متراً مربعاً) شمال الحسى التاسع بمدينة هليوبوليس بنشاط جامعة خاصة والمقدم من السيد عمرو مروان على توفيق ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ على مساحة إجمالية ٢٢٢٧٠٨٠٩٨م^٢ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان بمدينة الشروق ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣- يتم الالتزام 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- يتم الالتزام بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - يتم الالتزام بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - يتم الالتزام بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٨ - يتم الالتزام 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 تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم ت (١-٩) شمال الحى التاسع بمدينة هليوبوليس بنشاط جامعة خاصة والمقدم من السيد/ عمرو مروان على توفيق على مساحة ٢٩٥٥٨٣م^٢ ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسابق اعتماد قرار وزارى له برقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ على مساحة إجمالية ٢٢٧٠.٨٠٩٨ بما يعادل ٥٤٠٦.٦٩ فدان

مكونات المشروع :

ميرانية استعمالات الأراضى لكامل المشروع :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (Foot print) ٢١٦٢٤٩م^٢ بما يعادل ٣,٨٦٩ فدان وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٢١٣,٦٧٧م^٢ بما يعادل ٣,٢٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء والمفتوحة والملاعب بمساحة ٢٦٥٦٥٧م^٢ أى ما يعادل ١٥,٦٣٣ فدان وتمثل نسبة (٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
إجمالى المسطحات المبنية :

الرمز	اسم المبنى	مساحة الدور الأرضى للمبنى بالتر المربع (F.P)	عدد الأدوار	إجمالى المساحات المبنية (BUA)
B1	مبنى أكاديمى	١,٦٦٨	٤	٦,٦٧٢
B2	مبنى أكاديمى	٢,٠٧٥	٤	٨,٣٠٠
B3	مبنى أكاديمى	١,٦٨٨	٤	٦,٧٥٢
B8	مبنى أكاديمى	١,٤٣٧	٤	٥,٧٤٨
B9	مبنى أكاديمى	١,٣٩٧	٤	٥,٥٨٨
B7	مبنى أكاديمى	١,٤١١	٤	٥,٦٤٤
B4	مبنى خدمى	٧٦٦	٣	٢,٢٩٨

الرمز	اسم المبنى	مساحة الدور الأرضي للمبنى بالتر مربع (F.P)	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبينة (BUA)
B10	مبنى خدمي	١,٤٠٧	٤	٥,٦٢٨
B5	المكتبة وقاعة المؤتمرات	٢,٨٩٦	٤	١١,٥٨٤
B6	المبنى الإداري	١,٤٦٨	٤	٥,٨٧٢
	غرف أمن (لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م ^٢)	٣٦	١	٣٦
	الإجمالي	١٦,٢٤٩		٦٤,١٢٢

الاشتراطات البنائية العامة :

سبق أن تم اعتماد القرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد

الاشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة والمتضمنة :

أن يتم التعامل مع الوضع القائم كما هو عليه من حيث الاشتراطات البنائية الخاصة به بما لا يخالف قانون تنظيم وتوجيه أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية وكذلك قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة على أن تقوم الشركة بالتنسيق مع القوات المسلحة بهذا الشأن وعلى أن يتم التعامل بنظام الرصيد عند اعتماد المخطط العام للمشروع والمخططات التفصيلية للمناطق السكنية والخدمية للمشروع وذلك حرصاً على العلاقات التعاقدية بين الشركة والعملاء .

وتم اعتماد اشتراطات المشروع عاليه من ضمن اشتراطات القانم وكالاتى :

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

الارتفاع : المباني (أرضي + ثلاثة أدوار) .

الردود : ١٠م من جميع الجهات الخارجية .

أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات الواردة

بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

معدل انتظار السيارات ٠,٢ مكان انتظار لكل طالب شامل هيئة التدريس والإداريين طبقاً للكوود المصرى للجراجات .
دراسة أماكن انتظار السيارات .
عدد المستفيدين (شامل الطلاب وأعضاء هيئة التدريس والإداريين) هو $(٠,٢ \times ١٥٨٧٤) = ٣١٧٥$ مستفيداً .
أماكن انتظار السيارات التى تم توفيرها :

عدد (٤٤) مكان انتظار سيارات سطحى (أتوبيس) سعة ٢٥ طالب سطحى .
عدد (٢٣٧) مكان انتظار سيارات سطحى (سيارة) .
عدد (٢٣٨٤) مكان انتظار للسيارات بدور البدروم .
بإجمالى (٣٧٢١) موقف انتظار سيارات بالمشروع :
يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
يسمح بإقامة دور للبدروم وتستخدم فى الأنشطة المصرحة لها فقط للنشاط (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال إلكتروميكانيكال إلخ) .
الالتزام بالاشتراطات الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها ولا يسمح بعمل أى فصول دراسية ومعامل بالبدروم .
رصيد الخدمات الخاصة بمشروع مصر الجديدة :

سبق أن تم خصم مساحة ٢٦٤٩٩٦م^٢ (BUA) لقطعة الأرض (محل الاعتماد) من رصيد شركة مصر الجديدة من الكتلة المبنية المسموح بها من رصيد الخدمات كوضع قائم سبق اعتماده بموجب المخطط العام السابق اعتماده والصادر له القرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩

المفوض عن المالك

السيد / عمرو مروان على توفيق

