

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧

باعتتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٣ - ٢٤)
بمساحة ٣٧,٧٨٦ فدان بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لشركة أكاديمية النيل للتنمية التعليمية (ش.م.م)
لإقامة مشروع جامعة خاصة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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
المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٣ ، ٢٤) بمساحة ٣٩ فداناً بمنطقة
الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة لصالح أكاديمية النيل للعلوم لإقامة جامعة خاصة
بالشروط والضوابط الواردة بقرار المجلس ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة على الطلب المقدم من أكاديمية النيل للعلوم بشأن التعامل على قطعتى
الأرض عاليه بالشروط الآتية :

العرض على اللجنة المختصة بالتسعير .

سداد (١٥٪) من إجمالى قيمة الأرض بالإضافة إلى (١٪) مصاريف إدارية +
(٠,٥٪) مجلس أمناء وذلك خلال شهر من تاريخ إخطار الأكاديمية بالسداد
بالدولار الأمريكى .

سداد (٨٥٪) المتبقية من قيمة الأرض على سبعة أقساط سنوية متساوية بالدولار
الأمريكى بتحويل من الخارج .

فى حال عدم الالتزام باستكمال السداد يتم خصم قيمة (٥٠٪ من (١٠٪ السابق
سدادها كجدية حجز) طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٥)
بتاريخ ٢٠١٩/٣/٥ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٧ لقطعة الأرض المذكورة
البالغ مساحتها الخارجية الفعلية المقيسة من الطبيعة (٢٠٢,٥٨٧,٠٢ م٢) ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤١) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٦
بالموافقة على تصحيح الخطأ المادى الوارد بقرار مجلس الإدارة الصادر بجلسته رقم (١٠٣)
بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٦ ليصبح تخصيص قطعتى الأرض رقم (٢٣ ، ٢٤) بمنطقة
الجامعات بمساحة إجمالية (٣٧,٧٨ فدان) بمدينة القاهرة الجديدة باسم شركة أكاديمية
النيل للتنمية التعليمية (ش.م.م) بدلاً من أكاديمية النيل للعلوم ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩
بالموافقة على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٦)
بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣ بشأن التيسيرات فى السداد بالإعفاء من غرامات التأخير على
المتبقى من غرامات التأخير التى لم تقم الشركة بسدادها على أن يتم استكمال باقى
الإجراءات الخاصة بالتعاقد واستصدار القرار الوزارى طبقاً لما جاء بقرار مجلس
إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٠ بين الهيئة وشركة أكاديمية النيل للتنمية التعليمية (ش.م.م) على بيع قطعة الأرض رقم (٢٣ ، ٢٤) بمنطقة الجامعات بمساحة إجمالية ٢٠٢٠٠٠٠ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب السيد أ.د/ إسلام غنيمي - مكتب دارة العمارة والعمراني للاستشارات الهندسية مفوضاً عن الشركة الوارد برقم (٤٨٨٤١) بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٢١ والمتضمن طلب اعتماد استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به التفويضات بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزاري ؛

وعلى خطاب المكتب الاستشاري المفوض بالمراجعة الفنية للمشروع الوارد برقم (٤١٢٩٩) بتاريخ ١٧/١/٢٠٢٢ متضمناً النسخ النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦٠٨) بتاريخ ٦/٢/٢٠٢٢ متضمناً موقف المشروع ومرفق به نسخ المخطط العام للمشروع بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع الواردة برقم (٤٢٩٩٧) بتاريخ ٧/٢/٢٠٢٢ ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢٢ ؛

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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أكاديمية النيل للتنمية التعليمية (ش.م.م) باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (٢٣ - ٢٤) بمساحة ٣٧,٧٨٦ فدان بما يعادل ٢٠٢٠٠٠٠ م^٢ بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع جامعة خاصة ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

- مادة ١ -** يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٣ - ٢٤) بمساحة ٣٧,٧٨٦ فدان بما يعادل ٢٠,٢٠٥٨٧م^٢ (مائة وثمانية وخمسون ألفاً وسبعمائة واثنان متر مربع و ٢٠/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة أكاديمية النيل للتنمية التعليمية (ش.م.م) لإقامة مشروع جامعة خاصة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٠ والتي تعتبر جميعها مكمله 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 القرار الجمهورى الخاص بذلك 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 بعدم البدء فى استخراج تراخيص المباني أرقام (١١ ، ١٢ ، ١٣) (مبنى المستشفى ، عيادات الأسنان ، ملحق المستشفى) قبل استصدار القرار الجمهورى المتضمن إنشاء كلية الطب البشرى وكلية طب الأسنان .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد خلال عشر سنوات من تاريخ التعاقد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتقاد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (٢٣-٢٤)

بإجمالي مساحة ١٥٨٧٠٢,٢٠ م^٢ بما يعادل ٣٧,٧٨٦ فدان

بمنطقة الجامعات والمعاهد العليا بقطاع الأندلس

والمخصصة لشركة أكاديمية النيل للتنمية التعليمية

لإقامة مشروع جامعة خاصة بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٧,٧٨٦ فدان ،

أى ما يعادل ١٥٨٧٠٢,٢٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - المساحة المخصصة للمساحات المبنية بالمشروع (F.P) ٦,٤٢٤ فدان

أى ما يعادل ٢٢٦٩٧٩,٣٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

١٢,٩٢٣ فدان أى ما يعادل ٥٤٢٧٧,٤٢ م^٢ وتمثل نسبة (٣٤,٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٤,٦٦٣ فدان

أى ما يعادل ٢٦١٥٨٧,١٧ م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٧٧٦ فدان أى ما يعادل

١٥٨٥٨,٢٤ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) ٦,٤٢٤ فدان أى ما يعادل ٢٦٩٧٩,٣٧م^٢ وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ طبقاً للجدول التالى :

رقم المبنى	الاستعمال	المسطح المبنى بالدور الأرضى (F.P)	عدد الأدوار
١	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٢	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٣	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٤	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٥	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٦	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٧	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٨	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
٩	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
١٠	مبنى أكاديمى	١٨٠٠	بدروم + أرضى + دورين
١١	مبنى المستشفى	٤١٠٠	بدروم + أرضى + دورين
١٢	مبنى عيادات الأسنان	١٠٥٠	بدروم + أرضى + دورين
١٣	ملحق المستشفى	١٠٥٠	بدروم + أرضى + دورين
١٤	مبنى الإدارة + المكتبة المركزية + المسرح	٢٧٢٥,٣٧	بدروم + أرضى + دورين
١٥	بوابة الأمن (عدد ٦ غرف أمن)	٥٤	أرضى فقط بمسطح ٢م ^٢ للغرفة الواحدة بحد أقصى
الإجمالى		٢٦٩٧٩,٣٧	

الاشتراطات البنائية :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد على (١٧٪) من إجمالى

مساحة المشروع .

لا تقل المنطقة الأكاديمية عن (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

لا تزيد المساحة المخصصة للمنطقة السكنية على (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضى لمبانى إسكان الطلبة وأعضاء هيئة التدريس على (٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

أقصى ارتفاع للمبانى الأكاديمية والكليات (أرضى ودورين) و (أرضى + ٣ أدوار متكررة) لمبانى إسكان الطلبة وأعضاء هيئة التدريس .

يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح بنسبة (٢٠%) (١٠% مغلقة - ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضى وتستغل كخدمات للمبنى .

يسمح بعمل بدروم أو أكثر أسفل المبانى يتم استغلالها بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

يتم ترك ردود ١٠ أمتار من جميع الجهات من الحدود الخارجية للمشروع وبين المبانى وبعضها .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .

لا يسمح بعمل أى فصول دراسية أو معامل بالبدرومات .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخرج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية بالمشروع (أرضى + دورين) و (أرضى + ٣ أدوار متكررة) لمباني إسكان الطلبة وأعضاء هيئة التدريس وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للمباني التعليمية والخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض مع غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي لمباني إسكان الطلبة وأعضاء هيئة التدريس و (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني الأكاديمية ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى شركة أكاديمية النيل للتنمية التعليمية على نفقتها 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته بمناطق المباني الأكاديمية وإسكان الطلبة .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته .

طرف أول

(**إمضاء**)

طرف ثانٍ

مفوض عن المالك

(**إمضاء**)

CIV - 15 14V m.m.



