

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٤٥,٦ فدان
بما يعادل ٢م١٩١٥٢٠ واعتماد المرحلة الأولى من المشروع
بمساحة ٢١ فداناً بما يعادل ٢م٨٨٢٠٠ بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر
والمخصصة للسادة شركة يونيفرسال للتعليم Universal Education
لإقامة 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) 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١ لقطعة الأرض بمساحة ٤٥,٦٠ فدان
وتعادل ٢م١٩١٥٢٠ بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر المخصصة للسادة شركة يونيفرسال
للتعليم بقرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بجلسته رقم (١٣٣)
بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦ بنظام البيع بالأسعار المعمول بها حالياً لإقامة نشاط تعليمى جامعة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٣) بتاريخ ٢٦/١/٢٠٢٠ الموافق على تخصيص مساحة ٤٥,٦ فدان بما يعادل ٢م١٩١٥٢٠ بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر لإقامة نشاط تعليمي جامعة المتضمن تقسيم الأرض إلى ٢م١٧٨٩٢٠ يتم احتساب النسبة البنائية عليها بخلاف مساحة ٢م١٢٦٠٠ لا تشملها النسبة البنائية لمرور خط غاز بتلك المساحة وتستغل في أعمال تنسيق الموقع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٢٠ بتصويب القرار الخاص بالسادة شركة يونيفرسال للتعليم ، والسادة شركة بايونيرز إديوكيش للتعليم والسادة شركة جلوبال مصر للتجارة والسادة شركة أدفانسد للتعليم لتكون (الشركة ملزمة باستكمال السداد خلال ٦٠ يوماً من تاريخ الإخطار بقرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة على التخصيص) بدلاً من (سداد المقدم : تلتزم شركة باستكمال نسبة السداد من تاريخ الإخطار بالمطالبة المالية) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات المؤرخ ٢٨/١٢/٢٠٢٠ الموجه لقطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن إمكانية قيام الشركة باستغلال المساحة المتبقية بعد ترك حرم لخط الغاز القائم طبقاً للمنفذ على الطبيعة بالمنطقة محل الدراسة ذات المساحة الإجمالية ٢م١٢٦٠٠ بإقامة منشآت بها شريطة ترك حرم كافٍ لخط الغاز سالف الذكر ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٣١/٣/٢٠٢٢ بشأن إعادة تحديد سعر المتر المربع لمساحة ٢م١٢٦٠٠ المار بها خط الغاز في قطعة الأرض بمساحة ٤٥,٦ فدان بنشاط تعليم عالي بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشاري أ.د.م. إسلام غنيمي المفوض عن شركة يونيفرسال للتعليم Universal Education الوارد برقم (٤٨٥٤٤) بتاريخ ١٤/٤/٢٠٢٢ بشأن إنهاء المراجعات الفنية لمشروع الجامعة والمرفق به التفويضات وعدد (٧) نسخ من لوحات المخطط العام للقرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٧/٤/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة يونيفرسال للتعليم Universal Education لقطعة الأرض المخصصة لها بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر لإنشاء مشروع جامعة خاصة بمساحة ٤٥,٦ فدان ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤٩٨٤٣) بتاريخ ١١/٥/٢٠٢٢ ومرافقاً به كارت الوصف النهائي للمشروع ، وكذا عدد ٧ لوحات نهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى لمساحة ٤٥,٦ فدان والمرحلة الأولى بمساحة ٢١ فداناً الواردة برقم (٤١١٠٩٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٦ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٧ ؛
وعلى التعهد الموقع من رئيس مجلس إدارة الشركة بالسماح لمسئولى جهاز المدينة وشركة الغاز بدخول المشروع للقيام بأعمال صيانة خط الغاز الواقع فى أرض المشروع فى أى وقت ؛

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 السادة شركة يونيفرسال للتعليم Universal Education باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٤٥,٦ فدان بما يعادل ٢م١٩١٥٢٠ واعتماد المرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٢١ فداناً بما يعادل ٢م٨٨٢٠٠ بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر والمخصصة لإقامة 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 ٢٠٢٢/٦/٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٤٥,٦ فدان بما يعادل ٢م١٩١٥٢٠ (مائة وواحد وتسعون ألفاً وخمسمائة وعشرون متراً مربعاً) واعتماد المرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٢١ فداناً بما يعادل ٢م ٨٨٢٠٠ (ثمانية وثمانون ألفاً ومائتاً متر مربع) بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر والمخصصة للسادة شركة يونيفرسال للتعليم Universal Education لإقامة جامعة خاصة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بترك حرم كاف لخط الغاز القائم طبقاً للمنفذ على الطبيعة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع من رئيس مجلس إدارة الشركة بالسماح لمسئولى جهاز المدينة وشركة الغاز بدخول المشروع للقيام بأعمال صيانة خط الغاز الواقع فى أرض المشروع فى أى وقت .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالحصول على القرار الجمهوري الخاص بتلك الجامعة ، وكذا موافقة وزارة التعليم العالي وكافة الجهات المختصة على النشاط المخصص له الأرض قبل مباشرة النشاط وفي حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار التصميم المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد خلال عشر سنوات من تاريخ استلام الأرض ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتساريخ 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 ٢م^٢١٩١٥٢٠

بما يعادل ٤٥,٦ فدان واعتماد المرحلة الأولى من المشروع

بمساحة ٢م^٢٨٨٢٠٠ بما يعادل ٢١ فدانا

والمخصصة للسادة شركة يونيفرسال للتعليم Universal Education

لإقامة جامعة خاصة بالمنطقة الترفيهية غرب المدينة بمدينة بدر

مساحه المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٥,٦ فدان أى ما يعادل

٢م^٢١٩١٥٢٠ .

مراحل المشروع :

١- تبلغ إجمالي مساحة المرحلة الأولى للمشروع ٢١ فدانا أى ما يعادل ٢م^٢٨٨٢٠٠

وتمثل نسبة (٤٦,٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ إجمالي مساحة مرحلة الامتداد المستقبلي للمشروع ٢٤,٦ فدان أى ما يعادل

٢م^٢١٠٣٣٢٠ وتتمثل نسبة (٥٣,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مكونات المرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :

١- تبلغ إجمالي مساحة مسطحات الأدوار الأرضية للمبنى F.P ٣,٥٧ فدان أى ما يعادل

٢م^٢١٤٩٩٤ وتتمثل نسبة (١٧%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى من أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة

٧,٨٨ فدان أى ما يعادل ٢م^٢٣٣١١٠,٣ وتتمثل نسبة (٣٧,٥٤%) من إجمالي مساحة المرحلة

الأولى من أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات مساحة

٧,٩٢ فدان أى ما يعادل ٢م^٢٣٣٢٣٢,٥ وتتمثل نسبة (٣٧,٦٨%) من إجمالي مساحة المرحلة

الأولى من أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية مساحة ١,٦٣ فدان أي ما يعادل ٢٦٨٦٣,٢ م^٢ وتمثل نسبة (٧,٧٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى من أرض المشروع .
جدول المباني على مستوى المرحلة الأولى من أرض المشروع :

المساحات التفصيلية للمساحة المبنية بالمرحلة الأولى			
عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي F.P (م ^٢)	الاستعمال	رقم المبنى
بما لا يتعدى قيود الارتفاع المسموح بها بدروم + أرضي + مكرر	١٤٣٦	إدارة الجامعة + صالة الاحتفالات	مبنى ١
	٢٨٨٠	مبنى أكاديمي	مبنى (٢ و ٣)
	٢٨٨٠	مبنى أكاديمي	مبنى (٤ و ٥)
	٣٠٨٠	مبنى أكاديمي	مبنى (٦ و ٧)
	٣٠٨٠	مبنى أكاديمي	مبنى (٨ و ٩)
	٨١٠	مبنى خدمات	مبنى ١٠
	٨١٠	مبنى خدمات	مبنى ١١
أرضي فقط	١٨		غرف الأمن (عدد ٢ غرفة أمن)
	١٤٩٩٤	إجمالي مساحة المباني	

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :

النسبة البنائية المسموح بها لجميع مباني المشروع (الأكاديمية - خدمات طلابية) لا تزيد عن (١٧٪) f.p من إجمالي مساحة كامل أرض المشروع ويمكن زيادتها إلى (٢٢٪) وذلك بعد سداد العلاوة المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥
الارتفاع : (أرضي + دورين) للمباني بالمنطقة الأكاديمية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من هيئة عمليات القوات المسلحة .

لا تقل الردود عن ١٠ أمتار 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 - ...) ولا يسمح بإقامة أى فصول أو معامل
دراسية أو قاعات أو أنشطة للطلبة وأعضاء هيئة التدريس دون مسئولية جهاز المدينة
عن توصيل المرافق .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بنسبة (٢٠٪) من مساحة الدور الأرضي
كالاتى : (١٠٪ مغلق و ١٠٪ مفتوح) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح
بها بالمنطقة .

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

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية
وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام أن تكون مداخل ومخارج الجراجات طبقاً للكود المصرى واشتراطات
الجهات المعنية .

تلتزم الجهة المالكة بتقديم مخطط منطقة الامتداد المستقبلى وتقديمها للاعتماد وتنفيذها
خلال المهلة المحددة للمشروع .

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + دورين) وذلك للمباني 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 يونيفرسال للتعليم Universal Education على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى 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 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 الرى وأصعدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء النقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا النقيش 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 في الفقرات (٤، ٥، ٦) .

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

١١- مدة تنفيذ المشروع عشر سنوات من تاريخ استلام الأرض طبقاً للبند الخامس عشر من التعاقد .

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

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

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

