

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٣٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٩

اعتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٨٨,٩٦ فدان

بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر

المخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع تعليمى "جامعة"

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٨٦,٥ فدان بالمنطقة الترفيهية غرب
مدينة بدر بجوار جامعة بدر لإقامة نشاط تعليمي "جامعة" لشركة القاهرة للاستثمار
والتنمية العقارية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٧ لقطعة الأرض المخصصة
للشركة بعاليه والبالغ مساحتها على الطبيعة ٨٨,٩٦ فدان بما يعادل ٢٣٧٣٦٣٥,٦٢
بالمساحة الترفيهية غرب مدينة بدر ؛

وعلى الطلب المقدم من الاستشاري المكلف من قبل شركة القاهرة للاستثمار
والتنمية العقارية الوارد برقم (٤٢٣٩٢١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٢ لاستصدار القرار
الوزاري باعتماد التصميم العمراني لمشروع الشركة المزمع تنفيذه على قطعة أرض
بمساحة ٨٨,٩٦ فدان بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية لقطعة أرض بالمنطقة
الترفيهية غرب مدينة بدر بمساحة ٨٨,٩٦ فدان تقريباً تحت العجز والزيادة وفقاً
للتحديد النهائي الصادر من إدارة المساحة بجهاز مدينة بدر ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزاري باعتماد التصميم العمراني للمشروع عاليه والوارد
برقم (٤١٨١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣٠ ؛

وعلى خطاب الاستشاري المكلف من قبل شركة القاهرة للاستثمار والتنمية
العقارية الوارد برقم (٤١٨٤٩٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ مرفقاً به عدد (٧ نسخ) النهائية
للمخطط المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر الصادر برقم (١٠١٣٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣
مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتدقيق ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ ؛
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 شركة القاهرة
للاستثمار والتنمية العقارية لاعتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٨٨,٩٦ فدان بما
يعادل ٢٣٧٣٦٣٥,٦٢م^٢ بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر المخصصة لإقامة
مشروع تعليمى "جامعة" ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة
٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٨٨,٩٦ فدان
بما يعادل ٢٣٧٣٦٣٥,٦٢ (ثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وستمائة وخمسة وثلاثون
متراً مربعاً و ١٠٠/٦٢ من المتر المربع) بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر
المخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع تعليمى "جامعة" ،
وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة
بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة
المحددة لانتهاه المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله
الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة باستيفاء وإحضار موافقات كافة الجهات المختصة ومنها
وزارة التعليم العالى قبل مباشرة النشاط المخصص له قطعة الأرض ، وفى حالة
إخلالها بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي خلال عشر سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة لطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢- 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 الوزارى

الصادر لاعتماد التصميم العمرانى

لقطعة أرض بمساحة ٢٣٧٣٦٣٥,٦٢م أى ما يعادل ٨٨,٩٦ فدان

بالمنطقة الترفيهية غرب مدينة بدر

المخصصة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع تعليمى "جامعة"

طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٧٣٦٣٥,٦٢ فدان أى ما يعادل

٢٣٧٣٦٣٥,٦٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للمباني بالمشروع (F.P) ٢٦٣٥٢٨,٨٨م أى ما

يعادل ١٥,١ فدان وتمثل نسبة (١٧,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة

والملاعب بالمشروع ٢٢٦٦٧٦٤,٦٨٥م أى ما يعادل ٦٣,٥ فدان وتمثل

نسبة (٧١,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بالمشروع

٢١٩٧٤٠م أى ما يعادل ٤,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٢٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بالمشروع ٢٢٣٦٠٢,٠٥٥م أى ما

يعادل ٥,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول مسطحات المباني بالمشروع :

رقم المبنى	الجزء	التقسيم	مسطح الدور الأرضي للجزء (م ²)	مسطح الدور الأرضي للمبنى (م ²)	عدد الأدوار
مبنى ١	١	كافة رقم ١	٣٨٨١,٥٣	٧٩٦٢,٨٦	
		كافة رقم ١	٣١١١,٧٦		
		كافة رقم ٢	٤٦٦,٥٧		
مبنى ٢	١	عناصر الاتصال	٢١٥٥,٩٦	٥٧٩٩,٤٧	
		كافة رقم ٤	٣٩٨٠,١٣		
		كافة رقم ٥	٣١٢,٣٨		
مبنى ٣	١	عناصر الاتصال	٣١١٧,٣٠	٦٨٤٩,٠١	
		كافة رقم ٧	٣٣٠٢,٣٤		
		كافة رقم ٨	١٦٨,٣٨		
مبنى ٤	٢	عناصر الاتصال	١٧٠٨,٣٣	٣٧٤٥,٩٩	
		مساح الإدارة	٣٥٠٠,٠٣		
		مساح الأنشطة الترفيهية	٥٦٤,٤٣		
مبنى ٥	٣	عناصر الاتصال	١٧٩٤,٥٥	١٧٩٤,٥٥	
		مستشفى تعليمي	٣٣٠٩,٩٥		
مبنى ٦	١	قاعة المؤتمرات	٣٨٦٤,٨٦	٧١٣٧,٠١	
		كافة رقم ١٢	٣٣٨١,١٣		
		عناصر الاتصال	٤٨٨,٠٢		
مبنى ٧	١	كافة رقم ١٧	٣١١٧,٣٠	٨١٨٤,٩٤	
		كافة رقم ١٨	٢٠٩١,٩٣		
		عناصر الاتصال	٢٤٤,٧١		
مبنى ٨	١	كافة رقم ١٩	٣٨٢٠,٠١	٧٢٠٩,٥٩	
		كافة رقم ٢٠	٢٨١١,٧٤		
		عناصر الاتصال	٢٣٧,٧٢		
مبنى ٩	١	كافة رقم ٢١	٢٨١١,٧٤	٢٨١١,٧٤	
		كافة رقم ٢٢	٢٣٧,٧٢		
مبنى ١٠	١	مساح الحدائق والمساحات الرياضية	٢٨١٥,٠٨	٢٨١٥,٠٨	
مبنى ١١	١	مساح تعليمي	٢٠٥٤,٣٣	٢٠٥٤,٣٣	
مبنى ١٢	١	مساح تعليمي	٤٥٤,٠٠	٤٥٤,٠٠	
مبنى ١٣	١	مساح خدمات كهربوساخنة	٨٤٠,٠٠	٨٤٠,٠٠	
مبنى ١٤	١	لوحات و تيار الآمن	١٠٨٠,٠٠	١٠٨٠,٠٠	
			اجمالي مسطح الدور الأرضي للمبنى (م ²)		
			اجمالي مساحة أرض المشروع		

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

الحد الأقصى للنسبة البنائية بكامل المشروع : (١٧٪) (F.P) من إجمالي مساحة قطعة أرض المشروع ، ويمكن زيادتها إلى (٢٢٪) ، شريطة سداد العلاوة المالية التي تقررها اللجان المختصة بالتسعير ، نظير النسبة الزائدة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ ، مع الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالي وأخذ موافقتها .

الردود الداخلى ١٠ أمتار بين المباني وبعضها البعض ، وبين المباني والحدود الخارجية لأرض المشروع .

ارتفاع المباني الأكاديمية (أرضى + دورين متكررين) ، أما غرف الأمن ، ومبنى المرافق والخدمات العامة (دور أرضى فقط) ، وذلك بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى الخاص بالجراجات وتعديلاته ، وكذلك اشتراطات مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق وطبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .

يسمح بعمل بدروم يستخدم للأنشطة المسموح بها (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) ، ولا يسمح بإقامة فصول أو قاعات أو معامل أو أنشطة طلابية أو غرف لأعضاء هيئة التدريس بدور البدروم ، وعلى أن يستخدم دور البدروم الأول كمخازن ، ودورى البدروم الثانى والثالث كمواقف انتظار سيارات .

جدول مواقف انتظار السيارات بالمشروع :

مساحة بدروم ٢ (مخصص انتظار سيارات)	٩٧٥٤٦ متراً مربعاً
مساحة بدروم ٣ (مخصص انتظار سيارات)	٩٧٥٤٦ متراً مربعاً
الإجمالى	١٩٥,٠٩٢ متر مربع
نصيب السيارة	٢٥ متراً مربعاً
عدد أماكن انتظار السيارات المتوفرة	٧٨٠٣ مكان انتظار
عدد أماكن انتظار السيارات المطلوبة	٧٤٠٠ مكان انتظار
عدد أماكن انتظار الحافلات	٥٥ مكان انتظار

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية "التعليمية" ومبنى الإدارة (أرضى + دورين) ، وبشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور للبدروم وفقاً للضوابط ؛ وذلك شريطة أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط ، ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- النسبة البنائية بكامل المشروع لا تزيد على (١٧٪) F.P من إجمالي مساحة قطعة أرض المشروع ، ويمكن زيادتها إلى (٢٢٪) وذلك بعد سداد العلاوة المالية التى تقررها اللجان المختصة بالتسعير نظير النسبة الزائدة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ ، مع الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت بمنطقة الردود .
- ٤- غرف مرافق الخدمات بالسطح هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية ، وتكون تابعة فى استعمالها لبقاى وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى بالمباني الأكاديمية .
- ٥- تتولى شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٦- 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 .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى جهاز مدينة بدر بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني ، وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق ، وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة ، والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته والمعدلات التصميمية للنشاط .
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧،٦،٥) .
- ١٣- تلتزم الشركة بالحصول على الموافقة الخاصة بالنشاط التعليمى من الجهات المعنية باستخراج التصاريح اللازمة للجامعات .
- ١٤- يتم الالتزام بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

Handwritten signature and notes in Arabic, including the name 'محمد عبد الحليم محمد' and other illegible text.

كروكي الموقع العام

موقع المشروع

مواصفات المخططات الارشادية

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠ م^٢
 المساحة المبنية: ٥٠٠٠ م^٢
 المساحة الخضراء: ٥٠٠٠ م^٢

جدول مباني المشروع

رقم المبنى	الغرض	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة الخضراء (م ^٢)
١	مبنى سكني	٣٠٠٠	٣٠٠٠
٢	مبنى تجاري	٢٠٠٠	٢٠٠٠
٣	مبنى تعليمي	١٠٠٠	١٠٠٠
٤	مبنى ترفيهي	١٠٠٠	١٠٠٠
٥	مبنى خدمات	٦٠٠	٦٠٠

مواصفات المخططات الارشادية

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠ م^٢
 المساحة المبنية: ٥٠٠٠ م^٢
 المساحة الخضراء: ٥٠٠٠ م^٢

ملاحظات:
 - يجب الالتزام بمواصفات المخططات الارشادية.
 - يجب توفير المساحات الخضراء المطلوبة.
 - يجب توفير الخدمات المطلوبة.

شروط البناء

١- يجب الالتزام بمواصفات المخططات الارشادية.
 ٢- يجب توفير المساحات الخضراء المطلوبة.
 ٣- يجب توفير الخدمات المطلوبة.

ملاحظات:

١- يجب الالتزام بمواصفات المخططات الارشادية.
 ٢- يجب توفير المساحات الخضراء المطلوبة.
 ٣- يجب توفير الخدمات المطلوبة.

ملاحظات:

١- يجب الالتزام بمواصفات المخططات الارشادية.
 ٢- يجب توفير المساحات الخضراء المطلوبة.
 ٣- يجب توفير الخدمات المطلوبة.

