

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٣

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة (٥,٧٣٦ فدان)
بالمحور المركزى بمدينة السادات
والمخصصة لشركة المتحدون للمقاولات العامة وإنشاءات المعاهد
لإقامة مشروع 'معاهد 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 ما تم الإعلان عنه بالجرائد اليومية بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٤ عن طرح
قطع أراضى بمساحات مختلفة من (٢٦١٧ م : ٢٢٤٠٠٠ م) لإقامة أنشطة خدمية
واستثمارية مختلفة ؛

وعلى كتاب الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى رقم (٥١٨) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ متضمنة موافقة السلطة المختصة على اعتماد ما انتهت اليه لجنة البت بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٩ بقبول الطلب المقدم من شركة المتحدون للمقاولات العامة وإنشاءات المعاهد لشراء قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٢٣٠١٦ م^٢ بغرض إقامة معاهد خاصة بمنطقة المحور المركزى بمدينة السادات ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٥ الخاص بقطعة الأرض سالفة الذكر بمساحة إجمالية ٢٤٠٩٢,٥ م^٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ علاء الدين عيد البسيونى بالتوكيل عن السيد أحمد محمود محمد أبو زيد مدير وشريكه بشركة / أحمد محمود محمد أبو زيد (المتحدون للمقاولات العامة وإنشاءات المعاهد) الوارد برقم (٤٧٧٧٩) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٢ والمرفق به اللوحات المطلوب مراجعتها لاستصدار القرار الوزارى الخاص بقطعة الأرض سالفة الذكر ؛

وعلى كتاب الإدارة العامة للتراخيص والمتابعة بوزارة التعليم العالى رقم (٦٦٢) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ الذى انتهى إلى أنه يجوز أن يكون مبنى المعهد مؤجراً أو مملوكاً لصاحب المعهد (الجمعية) صاحبة طلب الإنشاء ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٥ بين الهيئة وشركة / المتحدون للمقاولات العامة وإنشاءات المعاهد لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٢٣٠١٦ م^٢ بالمحور المركزى بمدينة السادات لإقامة مشروع "معاهد خاصة" ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة السادات الوارد برقم (٤١٥٨٣٩) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٧ والمرفق به كارت الوصف النهائى لقطعة الأرض موضح به أن مساحة قطعة الأرض الإجمالية من محاور الطرق المحيطة هى ٢٤٧٢٤٥ م^٢ والمساحة الصافية ١٩٢٧٤ م^٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد أ.د.م/ إسلام غنيمى بالتفويض عن الشركة الوارد برقم (٤١٦٠١٠) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩ والمرفق به عدد ٧ لوحات نهائية للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض سالفة الذكر ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٦ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الخاص بقطعة الأرض المشار إليها عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة السادات الوارد برقم (٤١٧٣٢١) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٩ والمرفق به عدد ٧ لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض بعد التوقيع متضمناً الإفادة بعدم وجود مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخ ٢٠٢١/٨/٢٥ وأنه تم استصدار التراخيص وتنفيذ السور طبقاً للتراخيص ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية الوارد برقم (٤١٨٨٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٦ والمتضمن أن الشركة قدمت أصل دراسة الجدوى الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والنقش لمشروعها بعاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣ ؛

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 السادات الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المتحدون للمقاولات العامة وإنشاءات المعاهد باعتماد مشروع التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة (٥,٧٣٦ فدان) بما يعادل (٢٤٠٩٢,٥ م^٢) بالمحور المركزى بمدينة السادات والمخصصة لإقامة مشروع "معاهد خاصة"، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، ورقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات المؤرخ ٢٠٢٣/٢/٢ الصادر بالإقادة بما إنتهت إليه مراجعة اللجنة الثالثة للعقد المبرم مع الشركة عاليه بتاريخ ٢٠٢١/٥/٥ مرفقاً به بعض التعديلات الخاصة بالعقد ، وكذا الإشارة إلى إقادة جهاز المدينة بسداد الشركة للقسم الثالث المستحق عليها ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٧٣٥) المؤرخ ٢٠٢٣/٤/٤ مرفق به مشروع القرار الوزاري بكافة مشتملاته بعد تحديث البيانات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض بمساحة (٥,٧٣٦ فدان) بما يعادل (٢٤٠,٩٢,٥ م^٢) (أربعة وعشرون ألفاً واثنان وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) بالمحور المركزى بمدينة السادات والمخصصة لشركة المتحدون للمقاولات العامة وإنشاءات المعاهد لإقامة مشروع "معاهد خاصة"، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالي وكافة الجهات المختصة على النشاط المخصص له قبل مباشرة النشاط وفي حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له خلال المهلة المقررة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١ - ينشر 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 الوزاري

الصادر باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض المخصصة للسادة شركة المتحدون للمقاولات العامة وإنشاء المعاهد بمساحة (٥,٧٣٦ فدان) بما يعادل (٢٢٤٠,٩٢,٥) بالمحور المركزي بمدينة السادات لإقامة مشروع (معاهد خاصة)

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥,٧٣٦) فدان أى ما يعادل (٢٢٤٠,٩٢,٥) م^٢ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة المباني الأكاديمية (F.P) ٣٠٠,٣٥ م^٢ بما يعادل ١,٢٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق الانتظار ٤٤٤,٦ م^٢ بما يعادل ١,٢٩٦ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٦٪) من مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٤٨٨,٥ م^٢ بما يعادل ١,١٤٧ فدان وتمثل نسبة (٢٠٪) من مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة والملاعب ٨٥٢٩,٠٥ م^٢ بما يعادل ٢,٠٣١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٤٠٪) من مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للأنشطة :

تبلغ مساحة المباني الأكاديمية (F.P) ٣٠٠,٣٥ م^٢ بما يعادل ١,٢٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

م	الاستعمال	المسطح المبني بالدور الأرضي (م ^٢)	عدد الأدوار
١	مبنى تعليمي	١١٨٥ م ^٢	بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
٢	مبنى تعليمي	١١٨٥ م ^٢	
٣	مبنى تعليمي	١١٨٥ م ^٢	
٤	مبنى تعليمي	١١٨٥ م ^٢	
٥	مبنى الإدارة	٥٥١,٣٥ م ^٢	
	غرف أمن	٩ م ^٢	أرضي فقط
	المساحة الكلية لمبنى المشروع (F.P)	٥٣٠٠,٣٥	-

الاشتراطات البنائية لأراضي الجامعات :

النسبة البنائية (FP) لا تزيد عن (٢٢٪) من إجمالي أرض المشروع طبقاً لكراسة الطرح .

الارتفاع - أرضى + عدد (٢) دور متكرر .

الردود :

لا تقل عن ١٠ متر من حدود المباني والحد الداخلي لأرض المشروع .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠ متر بين المباني وبعضها كحد أدنى .

يتم ترك مسافة ٢م بين المبني وحد الرصيف .

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً

للكود المصرى للجراجات وتعديلاته والقواعد المعمول بها بالهيئة .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج الجراجات طبقاً للكون المصرى للجراجات

وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقاتها ، ولا يسمح

بعمل أى فصول دراسية أو معامل بالبندرومات وطبقاً للأنشطة المصرح بها لدور

البندروم بالهيئة .

يتم الالتزام بكراسة الطرح المخصصة من خلالها قطعة الأرض .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضي + دورين) للمباني الأكاديمية ويسمح بعمل بدروم طبقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً لكود واشتراطات الجهات المعنية .
- ٢- يسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" ولا يسمح بإقامة أية أنشطة تعليمية بدور البدروم .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبرار السلالم والخزانات والغرف الخدمية (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني الأكاديمية ، وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛
- ٦- تتولى شركة (المتحدون للمقاولات العامة وإنشاء المعاهد) على نفقتها الخاصة 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 الأكاديمية 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 للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الأكاديمية 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى ، وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| طرف أول | طرف ثان |
| معاون وزير الإسكن | بالتقويض عن الشركة |
| المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات | |
| د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى | الاسم : عمار فتحى موسى إسماعيل |

[illegible]



