

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٣٠ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٣

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١٩,١٠٤ فدان

بمنطقة الجامعات والمعاهد بامتداد مدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة إس بى للاستثمار (ش.م.م)

لإقامة نشاط (تعليم عال)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 أمر الإسناد رقم (١١٤) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٢ بإسناد بيع قطعة أرض رقم (٢٥)

بمنطقة الجامعات والمعاهد بامتداد مدينة القاهرة الجديدة بناءً على توصية لجنة البت

بهئية المجمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٣ ؛

- وعلى محضر استلام لقطعة أرض بتاريخ ٢٥/٥/٢٠١٥ بمنطقة الجامعات والمعاهد بامتداد مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٦٠, ٢٤٠م<sup>٢</sup> باسم شركة إس بي للاستثمار (شركة مساهمة مصرية - ش.م.م) لإقامة نشاط (تعليم عال) ؛
- وعلى خطاب شركة إس بي للاستثمار (ش.م.م) رقم (٨٦١٩٣) بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٥ مرفقاً به التفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري ؛
- وعلى طلب شركة إس بي للاستثمار (ش.م.م) رقم (٨٦٨٦٢) بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٥ للموافقة على اعتماد المخطط العام لمشروع الشركة على مساحة ١٠٤, ١٩ فدان ؛
- وعلى طلب إس بي للاستثمار (ش.م.م) رقم (٤٧٨٢٦) بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٦ للموافقة على اعتماد المخطط العام لمشروع الشركة على مساحة ١٠٤, ١٩ فدان ؛
- وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٦ بين الهيئة وشركة إس بي للاستثمار (ش.م.م) لبيع قطعة أرض بمنطقة الجامعات والمعاهد بامتداد المدينة بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٦٠, ٢٤٠م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٠٤, ١٩ فدان تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط (تعليم عال) ؛
- وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري بتاريخ ٢٨/١١/٢٠١٦ ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٤٤٧٨) بتاريخ ٩/١/٢٠١٧ والمرفق به (٧) نسخ من المخطط العام للمشروع عاليه معتمدة من مهندسى الجهاز ؛
- وعلى البرنامج الزمني للمشروع المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٣١/١/٢٠١٧ ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٣٨٩٣) بتاريخ ٢٨/٣/٢٠١٧ والمبين به الموقف العقارى والمالى للقطعة عاليه ، ويتبين منه عدم وجود مستحقات مالية على النقابة حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية برقم (٤٥٥٥٧) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٦ ما يفيد أن شركة إس بي للاستثمار قد تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري والتنبيه بما يلزم في ضوء المستندات المقدمة وعقد البيع وطبقاً للقواعد ؛ وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إس بي للاستثمار (ش. م. م) باعتماد التصميم العمراني بقطعة أرض بمساحة ١٠٤, ١٩ فدان بمنطقة الجامعات والمعاهد بامتداد المدينة بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط تعليم عالٍ «جامعة ممفيس» وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وكراسة شروط المزايدة التي تم التخصيص على أساسها ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٥/٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يُعتمد التصميم العمراني لمشروع شركة إس بي للاستثمار (ش. م. م) بقطعة أرض بمساحة ١٠٤, ١٩ فدان ، أى ما يعادل ٦٠, ٢٤٠ م<sup>٢</sup> (فقط ثمانون ألفاً ومائتان وأربعون متراً مربعاً و ٦٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الجامعات والمعاهد بامتداد المدينة بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط تعليم عالٍ «جامعة ممفيس» ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالحصول على موافقات جهات الاختصاص قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) خلال المدة المحددة بالعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣ والبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال سبع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار يُضاف لها مدة ستة أشهر طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٠٢) الصادر في ٢٠١٧/١/٢٩ وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يُخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .
- مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

**أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى لمشروع شركة إس بى للاستثمار (ش.م.م)

لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١٩,١ فدان

بمنطقة الجامعات والمعاهد بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع جامعة خاصة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,١ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٨٠٢٤٠,٦ م<sup>٢</sup> .

**مكونات المشروع :**

١ - المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F. P) ٣,٢٥ فدان ،  
أى ما يعادل ١٣٦٤٠,٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،  
وتنقسم إلى :

تبلغ المساحة المخصصة للمبانى بالمنطقة الأكاديمية (F. P) ٣,١٤ فدان ،  
بما يعادل ١٣١٩٩,٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٦,٤٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لمبانى المرافق (F. P) ٠,٠٦ فدان ، بما يعادل ٢٧٢ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٠,٣٣٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لمبنى تغيير الملابس (F. P) ٠,٠٢٥ فدان ، بما يعادل ١٠٥ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٠,١٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لغرف الأمن (F. P) ٠,٠١٥ فدان ، بما يعادل ٦٤ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وأماكن انتظار السيارات ١٠,٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣٧٦١,٩٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٥٤,٥٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للملاعب الرياضية ٠,٧٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٣١٦٨,٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢,٢٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٥٤١,٣٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١١,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢,٤١ فدان ، أى ما يعادل ١٠١٢٧,٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٢,٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني (F. P) ٣,٢٥ فدان ، أى ما يعادل ١٣٦٤٠,٩٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

رقم المبنى	الاستعمال	المسطح المبنى بالدور الأرضى (F. P)	
		( م <sup>٢</sup> )	فدان
١	مبنى كلية رقم (١)	٩٢٦	٠,٢٢
٢	مبنى كلية رقم (٢)	٩٢٦	٠,٢٢
٣	مبنى كلية رقم (٣)	١٥٢٠	٠,٣٦
٤	مبنى كلية رقم (٤)	١٥٢٠	٠,٣٦
٥	مبنى كلية رقم (٥)	١٣٨٠	٠,٣٣
٦	مبنى كلية رقم (٦)	٩٢٦	٠,٢٢
٧	مبنى المدرجات	٢٠٤٠	٠,٤٨
٨	القاعة الرئيسية	١٠٨٠	٠,٢٦

رقم المبنى	الاستعمال	المسطح المبنى بالدور الأرضى (F. P)	
		فدان	(م <sup>٢</sup> )
٩	مبنى الإدارة	٠,٢٠	٨٤١,٩
١٠	مبنى المعامل	٠,٢٢	٩٢٠
١١	مبنى المكتبة والكافيتيريا	٠,٢٧	١١٢٠
إجمالى المنطقة الأكاديمية		٣,١٤	١٣١٩٩,٩
١٢	مرافق	٠,٠٦	٢٧٢
١٣	مبنى تغيير الملابس	٠,٠٢٥	١٠٥
١٤	غرف أمن	٠,٠١٥	٦٤
إجمالى المساحة المبنية		٣,٢٥	١٣٦٤٠,٩٠

### الاشتراطات البنائية للمنطقة الأكاديمية:

- المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P) لا تزيد عن (١٧٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية والكليات (أرضى ودورين) .
- يتم ترك ردود ١٠ أمتار من جميع الجهات من الحدود الخارجية للمشروع وبين المباني وبعضها .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .  
 يسمح بإقامة عدد (٢) دور للبدروم أسفل جميع مباني المشروع بالأنشطة المصرح بها  
 للبدرومات (انتظار سيارات - مخازن) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق  
 لدور البدروم ، على أن تستخدم بالأنشطة المصرح بها للبدرومات .

بالتفويض عن الجامعة

أ.د/ طارق عبد اللطيف أبو العطا



### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية بالمشروع (أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة عدد (٢) دور للبدروم أسفل جميع مباني المشروع بالأنشطة المصرح بها للبدرومات (انتظار سيارات - مخازن) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، على أن تستخدم بالأنشطة المصرح بها للبدرومات .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - **غرف مرافق الخدمات بدور السطح** : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية بنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الأكاديمية ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى شركة إس بى للاستثمار (ش.م.م) على نفقتها الخاصة 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها 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 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 للسيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات بمناطق المباني الأكاديمية .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثانٍ بالتفويض عن الجامعة

أ.د/ طارق عبد اللطيف أبو العطا



