

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٤ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٨

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٥ - ٦) بمساحة ١٨,٢٠ فدان

بالمطقة الترفيهية بالحى الرابع بمدينة سوهاج الجديدة

والمخصصة للسادة شركة اى بى سى العقارية

لإقامة نشاط نادى رياضى

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) 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

وللائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى والعقارات للمشروعات الاستثمارية بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة برقم (٣٧٩) بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٨ بالموافقة على التصرف بنظام البيع لصالح شركة اى بى سى العقارية (ش.ذ.م.م) لقطعة الأرض (بدون رقم) بمساحة (١٩, ٦١٣٥٤ م<sup>٢</sup>) لإقامة نشاط نادى رياضى بالمنطقة الترفيهية بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى طلب شركة اى بى سى العقارية (ش.ذ.م.م) الوارد برقم (٧٦١٥) بتاريخ ٢/١٢/٢٠١٨ لجهاز مدينة سوهاج الجديدة بشأن الموافقة على ضم مساحة (٣, ٦٤) فدان المجاورة لقطعة الأرض المخصصة للنادى لتصبح بمساحة إجمالية حوالى (١٨, ٢٤) فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٩ لقطعة الأرض بالمنطقة الترفيهية (النوادي) بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة نادى رياضى بمساحة (١٩, ٦١٣٥٤ م<sup>٢</sup>) للشركة عاليه ؛

وعلى الطلب الوارد من شركة اى بى سى العقارية برقم (٤٦٠١٧) بتاريخ ٩/٤/٢٠١٩ بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى للقطعة عاليه ومرفق به المستندات اللازمة ومن بينها صورة من السجل التجارى وصورة من صحيفة الاستثمار وكذا التفويضات ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ بالموافقة على ضم قطعة الأرض رقم (٥) البالغ مساحتها ٣, ٦٤ فدان بالمنطقة الترفيهية بالحى الرابع بمدينة سوهاج الجديدة للقطعة المجاورة لها رقم (٦) والبالغ مساحتها (٦١, ١٤) فدان بنفس المنطقة بنشاط نادى رياضى والمخصصة لصالح شركة اى بى سى العقارية ليصبح إجمالى المساحة (١٨, ٢٥) فدان تقريبًا والعبارة بالتدقيق المساحى على الطبيعة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١١/٦ لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (٣,٦٤) فدان والمقاسة على الطبيعة بالمنطقة الترفيهية (النوادي) بالحي الرابع بالمدينة للقطعة المجاورة لهم رقم ٦ والبالغ مساحتها (١٤,٦١) فدان بنفس المنطقة بنشاط نادى رياضى والمخصصة لشركة اى بى العقارية ليصبح إجمالى المساحة بعد الضم (١٨,٢٥) فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٠ لكل من مساحة قطعتى الأرض بعد الضم لتكون بمساحة إجمالية (١٨,٢٥) فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١ لقطعة الأرض بمساحة (١٩,٦١٣٥٤ م<sup>٢</sup>) أى ما يعادل (١٤,٦) فدان تقريباً لصالح شركة اى بى سى العقارية (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط نادى رياضى بالمنطقة الترفيهية بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/١ بضم قطعة أرض بمساحة (٢,١) فدان للقطعة المجاورة لها رقم (٦) والبالغ مساحتها (١٤,٦١) فدان لتصبح بإجمالى مساحة (١٨,٢٥) فدان لصالح شركة اى بى سى العقارية (ش.ذ.م.م) ؛

وعلى ما يقيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٥ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد برقم (٤٢٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٨ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ومرفق به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه وكذا محضر استلام نهائى بكامل المساحة بعد الضم ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة لقطعة الأرض عاليه بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٥ ؛

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 سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أى بى سى العقارية باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٥ - ٦) بمساحة (٥٢, ٧٦٦٦٦ م<sup>٢</sup>) أى ما يعادل (١٨, ٢٥) فدان بالمنطقة الترفيهية (النوادي) بالحى الرابع بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة نشاط نادى رياضى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٦/٤/٢٠٢٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرر:

**مادة ١ -** يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٥ - ٦) بمساحة (١٨, ٢٥) فدان أى ما يعادل (٥٢, ٧٦٦٦٦ م<sup>٢</sup>) (فقط ستة وسبعون ألفاً وستمائة وستة وستون متراً مربعاً و٥٢/١٠٠ من المتر المربع لاغير) بالمنطقة الترفيهية (النوادي) بالحى الرابع بمدينة سوهاج الجديدة المخصصة لشركة أى بى سى العقارية لإقامة نشاط نادى رياضى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى وملحقه المبرم مع الشركة بتاريخى ١/١٢/٢٠١٩ و١/١/٢٠٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة لحمامات السباحة والبحيرات على مسئوليتها .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة باستيفاء وإحضار موافقات كافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط المخصص له قطعة الأرض ، وفي حالة الإخلال بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٥ -** 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 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وملحقه وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع وخلال مدة التنفيذ المحددة للمشروع (ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار) .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حاليًا .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١١ -** ينشر هذا القرار بالوقائع 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 باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٥ - ٦)

بالحي الرابع - المنطقة الترفيهية - بمدينة سوهاج الجديدة

بمساحة (٧٦٦٦٦,٥٢م<sup>٢</sup>) أى ما يعادل (١٨,٢٥) فدان والمخصصة للسادة

شركة اى بى سى العقارية لإقامة مشروع نادى رياضى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٧٦٦٦٦,٥٢م<sup>٢</sup>)

أى ما يعادل (١٨,٢٥) فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى مساحة المبانى ٣٨٣٣,٣٣م<sup>٢</sup> بما يعادل (٩١,٠) فدان وتمثل

نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية (١٧٥٨٩,٨٦م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٤,١٩) فدان

وتمثل نسبة (٢٢,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية وانتظار السيارات (١١١٥٤,٤٨م<sup>٢</sup>)

بما يعادل (٢,٦٦) فدان وتمثل نسبة (١٤,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض

المشروع.

٤ - إجمالى المساحات المفتوحة وممرات المشاه والملاعب وحمامات السباحة

(٢١,٢٣٢٢,٢١م<sup>٢</sup>) بما يعادل (١٠,٠٧) فدان وتمثل نسبة (٥٥,٢١٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ إجمالي مساحة المسطحات الخضراء ومناطق ألعاب الأطفال (١٧٦٦,٦٤م<sup>٢</sup>) بما يعادل ٠,٤٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النسبة المئوية من المساحة الكلية	إجمالي المساحة		استعمالات الأراضي
	بالفدان	بالمتر المربع	
٥٪	٠,٩١	٣٨٣٣,٣٣	مباني
٢٢,٩٤٪	٤,١٩	١٧٥٨٩,٨٦	طرق خارجية
١٤,٥٥٪	٢,٦٦	١١١٥٤,٤٨	طرق داخلية وأماكن انتظار سيارات
٥٥,٢١٪	١٠,٠٧	٤٢٣٢٢,٢١	مساحات مفتوحة وممرات مشاة وحمامات سباحة
٢,٣٪	٠,٤٢	١٧٦٦,٦٤	مسطحات خضراء وألعاب أطفال

أولاً - المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة المباني ٣٨٣٣,٣٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٩١ فدان وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (F.P) التالي :

رقم المبنى	استعمال المبنى	العدد	مساحة الدور الأرضي بالمتر المسطح	المساحة بالفدان	الارتفاع
١	المبنى الاجتماعي	١	١٠٤٠	٠,٢٤٧	بدروم + أرضي + أول
٢	صالة الألعاب	١	٢٠٠١,٣٣	٠,٤٧٦	بدروم + أرضي + أول
٣	إقامة لاعبين	١	٤٢٠	٠,١٠	بدروم + أرضي + أول



رقم المبنى	استعمال المبنى	العدد	مساحة الدور الأرضى بالمتر المسطح	المساحة بالفدان	الارتفاع
٤	كافتيريات	٢	٥٠	٠,٠١١	بدروم + أرضى + أول
٥	غرف أمن	٦	٧٢	٠,١٧	أرضى
٦	غرف لاعبين ومنصة	١	٢٠٠	٠,٠٤٨	بدروم + أرضى + أول
٧	تغيير ملابس وخدمات	٢	٥٠	٠,٠١١	بدروم + أرضى + أول
الإجمالى			٣٨٣٣, ٣٣	٠,٩١	

### الاشتراطات البنائية :

- ١ - لا تزيد إجمالى مساحة المباني بالمشروع عن (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الارتفاع بدروم + أرضى + أول بما لا يتجاوز قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة.
- ٣ - تم توفير أماكن انتظار السيارات بعدد (٣٤٥) سيارة وفقاً للكود المصرى للجراجات (٠,٤٥) سيارة لكل (١٠٠م<sup>٢</sup>) .
- ٤ - الردود لا تقل عن (٦) أمتار من الحدود الخارجية للأرض حتى حد المبنى .
- ٥ - يستخدم البدروم أسفل المباني كجراجات ووفقاً للأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكا - غرف تغيير ملابس للعمال ..... ) دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل مرافق .

- ٦ - يسمح بغرف أسطح لا تزيد عن ( ١٠٪ ) من مساحة الدور الأرضى وتستغل (كخدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية)
- ٧ - يتم الالتزام باشتراطات وزارة الرياضة والدفاع المدنى .
- ٨ - تتعهد الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسئولية الشركة .
- ٩ - تقوم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التى تضمن سلامة النواحي الإنشائية والألعاب .

## الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحة المبنية لكامل مبانى المشروع بالدور الأرضى لا تزيد عن (٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالنوادى (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والموضحة بلوحة المخطط لقطعة أرض النادى المرفقة بالقرار الوزارى .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - يلتزم السادة شركة اى بى سى العقارية على نفقتها الخاصة بتصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، 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 .
- ٥ - يلتزم السادة شركة اى بى سى العقارية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - يلتزم السادة شركة اى بى سى العقارية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٧ - يلتزم السادة شركة أى بى سى العقارية 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 .
- ٨ - يلتزم السادة شركة اى بى سى العقارية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - يلتزم السادة شركة اى بى سى العقارية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .
- ١٠ - يتم توفير أماكن انتظار السيارات بعدد ( ٣٤٥ ) سيارة بواقع ( ٤٥ ، ٠ ) سيارة لكل ( ١٠٠م<sup>٢</sup> ) ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١١ - يلتزم السادة شركة اى بى سى العقارية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩



