

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٩٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢١

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٣٠,٢٧ فدان بمنطقة الخدمات جنوب طريق المطار بمدينة سوهاج الجديدة والمخصصة لشركة النقيب للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى لإقامة مشروع جامعة خاصة

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 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) 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الخدمات جنوب طريق المطار

بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٢١٢٧١٥٧م<sup>٢</sup> حوالى ٣٢,٥ فدان لصالح شركة النقيب

للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى لإقامة مشروع جامعة خاصة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٤ بين الهيئة وشركة النقيب

للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى على قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الخدمات

جنوب طريق المطار بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٢١٢٧١٥٧,٣٣م<sup>٢</sup> والمخصصة

للشركة لإقامة مشروع جامعة خاصة ؛

وعلى الطلب المقدم من الاستشارى المفوض شركة النقيب للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٥٢٤٣) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣١ مرفقاً به التفويض الصادر من الشركة للمكتب الاستشارى ولوحة للمخطط العام للمشروع للمراجعة ؛

وعلى كتاب مكتب الاستشارات المعمارية والتخطيطية - أ.د/ طارق عبد اللطيف المفوض عن شركة النقيب للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٦٦٣٠) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٨ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٨ الوارد برقم (٤١٨٢٥٠) والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية بعد الاعتماد والمرفق به الموقف المالى والعقارى وصورة من كارت الوصف وصورة من محضر الاستلام ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤١٩٣٩٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٣ بشأن مشروع الشركة بعاليه والمنتهى إلى أن الشركة قامت بتقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ ؛

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 النقيب للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الخدمات جنوب طريق المطار بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٣٠,٢٧ فدان بما يعادل ٢٧١٥٧,٣٣ م<sup>٢</sup> والمخصصة لإقامة مشروع جامعة خاصة ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٣٠,٢٧ فدان بما يعادل ٢١٢٧١٥٧,٣٣م (مائة وسبعة وعشرون ألفاً ومائة وسبعة وخمسون متراً مربعاً و٣٣/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الخدمات جنوب طريق المطار بمدينة سوهاج الجديدة والمخصصة لشركة النقيب للخدمات التعليمية والاستثمار العقاري لإقامة مشروع جامعة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، 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 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 ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها 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 الأرض خلال عشر سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ٩ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ. د. مهندسين / عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١)

بمنطقة الخدمات جنوب طريق المطار

بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٢١٢٧١٥٧,٣٣م

والمخصصة لشركة النقيب للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى

لإقامة مشروع جامعة خاصة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١٢٧١٥٧,٣٣م أى ما يعادل

٣٠,٢٧ فدان .

#### مكونات المشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالى

٢٢١٦١٦,٧٤م أى ما يعادل ٥,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والملاعب

٢٦٤٥٥٢,٠٦م أى ما يعادل ١٥,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٧٦%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٢١٩٧٦٧,٨٤م أى ما يعادل ٤,٧٠ فدان وتمثل نسبة (١٥,٥٥%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٢١٢٢٠,٦٩م أى ما يعادل ٥,٠٥ فدان

وتمثل نسبة (١٦,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :**

المساحة المخصصة للمساحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالي ٢١٦١٦,٧٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً للجدول التالي :

عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	النشاط	مسلسل
بدروم (جراج / مخازن) + أرضى ٢ دور متكرر	١٠٠٢,٧	مبنى أكاديمي	١
	١٦٣٠	مبنى أكاديمي	٢
	١٦٣٠	مبنى أكاديمي	٣
	١٠٠٢,٧	مبنى أكاديمي	٤
	١٠٠٢,٧	مبنى أكاديمي	٥
	١٦٣٠	مبنى أكاديمي	٦
	١١٠٢,٥٥	مبنى أكاديمي	٧
	١٦٠٢,٦	مبنى أكاديمي	٨
	١٠٠٢,٧	مبنى أكاديمي	٩
	١٠٠٢,٧	مبنى أكاديمي	١٠
١٢٦٠٨,٦٥		إجمالي المنطقة الأكاديمية (١)	
بدروم (جراج / مخازن) + أرضى ٢ دور متكرر	١٠٧١,٧	مبنى المدرجات (١)	١١
	١٠٧١,٧	مبنى المدرجات (٢)	١٢
	١١٤٥,٥	القاعة الرئيسية	١٣
	٩٣٨	مبنى المعامل	١٤
	٩٦٩,٢٥	مبنى الإدارة	١٥
	٣٤٤٣,٢	مستشفى تعليمي	١٦
	٢٦٧,٧	مبنى إدارة شرعية	١٧
٨٩٠٧,٠٥		إجمالي المنطقة الأكاديمية (٢)	
أرضى فقط	١٠١,٠٤	غرف أمن ويوابات بعدد ٦ غرف وعدد ٦ يوابات	١٨
٢١٦١٦,٧٤		الإجمالي	

**ثانياً - الاشتراطات البنائية :**

المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد عن (١٧%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم ترك ردود من الحدود الخارجية للمشروع ١٠ أمتار من جميع الجهات .

يتم ترك ردود بين المباني وبعضها بما لا يقل عن ١٠ أمتار .

الارتفاع : (أرضى + ٢ متكرر) .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز

الاشتراطات البنائية للمشروع .

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق للبدروم على

أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) أو مخازن غير تجارية

وعدم السماح بعمل أى فصول دراسية أو قاعات أو معامل بالبدرومات أو أنشطة

للطلبة وأعضاء هيئة التدريس .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً

للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكوود المصرى للجراجات

واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٢ متكرر) للمباني الأكاديمية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له وعدم السماح بعمل أى فصول دراسية أو قاعات أو معامل بالبدرومات أو أنشطة للطلبة وأعضاء هيئة التدريس .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) لجميع الأنشطة لا تزيد عن (١٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية على ألا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) مغلق و(١٠٪) مفتوح من مسطح الدور الأرضى ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- تتولى شركة النقيب للخدمات التعليمية والاستثمار العقارى 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 البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .



- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥- تلتزم الشركة بكافة القواعد والاشتراطات المعتمدة لقطعة الأرض محل القرار .
- ١٦- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- يتم الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .
- ١٨- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

بالتفويض

الاسم/ وليد عدلى حمادة محمود

طرف أول

(إمضاء)



