

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (بدون)

بمساحة ٢٧٥١٨,٠٨ م^٢ بما يعادل ٦,٥٥ فدان

والكائنة بالقطاع الأول بمدينة سفنكس الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة أف أن سبورت للخدمات الرياضية

لإقامة مشروع تعليمى "مدرسة"

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 الجامعات الخاصة والأهلية الصادر بالقانون رقم (١٢١) لسنة ٢٠٠٩.

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التكميلية بالمدين والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى القرار الوزاري رقم (٩١٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٦ بشأن اعتماد المخطط العام لمدينة سفنكس الجديدة.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٩) بتاريخ ٢٠٢١/١/١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة (٢٣٢٠٠) م^٢ على محور سفنكس الجديدة بشان "تعليمى مدرسة" للسادة / شركة أف أن سبورت للخدمات الرياضية وفقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٢٧١٧) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣ بالموافقة على زيادة معامل الاستغلال لقطعة الأرض ليصبح ١,٥ بدلاً من ٠,٩ وبالشروط الواردة تفصيلاً بالكتاب.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٧/٧ لقطعة الأرض بمساحة ٢٦١١٧,٣٥ م^٢ بما يعادل ٦,٢٩ فدان.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٨٨٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ بالموافقة على تعديل الرقود لقطعة الأرض بحيث لا يقل عن ٦ م من جميع الجهات وبالشروط الواردة تفصيلاً بالكتاب.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة أف أن سبورت للخدمات الرياضية لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة (٢٦١١٧,٣٥) الكائنة بالقطاع الأول بمدينة سفنكس الجديدة، لإقامة نشاط "تعليمى مدرسة".

وعلى الطلب المقدم من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٩٩١٧) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣. وبمقتضى الطلب المقدم من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط للمشروع. عقد التخصيص. محضر استلام قطعة الأرض. أخطار التخصيص. كارت الوصف المعتمد من الجهاز والمتضمن المساحة الكلية لقطعة الأرض ٢٧٥١٨,٠٨ م^٢ بما يعادل ٦,٥٥ فدان.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر إلى جهاز مدينة سفنكس الجديدة برقم (١٨٧١١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٥ لتخانة بكامل موقف المشروع.

وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣١٦٨) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٠ المرفق به موقف قطعة أرض المشروع.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر إلى جهاز مدينة سفنكس الجديدة برقم (١١٣٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٩ والمرفق عليه الطلب الصادر برقم (٢٠٢٥/١/١٥) من الشركة عاليه بشأن الحصول على طلب زيادة معامل الاستغلال والإبقاء على الإشرافات الأساسية لقطعة الأرض.

وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٠٩٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٤ مرفقاً به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر إلى جهاز مدينة سفنكس الجديدة برقم (١٨٥٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٤ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف قطعة أرض المشروع.

- وعلى كتاب جهاز مدينة سنطس الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٤٨٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣٠ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع والمرفق به الموقف المالي والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض والمضمن "ان مسطح التخصيص طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (١٨٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٠ م ٢٢٠٠٠) بنشاط " تعليمي مدرسة " وتم تحرير عقد بمسطح (٢٦٤١٧ م) وتم اضافة مساحة (١١٠٠.٧٣ م) ليصبح اجمالي المساحة (٢٧٥١٨.٠٨ م) وجارى تحرير ملحق عقد لمساحة الضم (١١٠٠.٧٣ م) ولا توجد مستحقات مالية حتى تاريخه.
- وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية وإستصدار القرار الوزاري للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٩.
- وعلى البرنامج الزمني للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٩.
- وعلى جدول عدم الممانعة من إستصدار القرار الوزاري للوقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سنطس الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة اف ان سبورت للخدمات الرياضية بإعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة (٢٧٥١٨.٠٨ م) بميعادل (٦.٥٥ فدان) والكائنة بالقطاع الاول بمدينة سنطس الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع تعليمي "مدرسة". ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / تائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ المتضمنة بطلب إستصدار القرار الوزاري المعروف.

" قرار "

- مادة (١):** يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة (٢٧٥١٨.٠٨ م) بما يعادل (٦.٥٥ فدان) والكائنة بالقطاع الاول بمدينة سنطس الجديدة المخصصة للسادة/ شركة اف ان سبورت للخدمات الرياضية لإقامة مشروع تعليمي "مدرسة". وذلك طبقا للإشرافات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١/٣٠، وكافة الشروط التى تم التخصيص على اساسها والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشرافات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتضاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٣):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالحصول على موافقة وزارة التربية والتعليم وكافة الجهات المختصة على انشطة المخصصة له الأرض وفي حالة الإخلال بذلك يتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (٤):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بإبرام ملحق للتعاقد يتضمن المساحة الزائدة وسداد كافة المستحقات المالية عنها.
- مادة (٥):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقييم 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 (٦):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له الأرض وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد على أن يكون ذلك خلال مدة خمس سنوات) من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لما ورد بالبند الشاهن من عقد التخصيص المؤرخ في ٢٠٢٤/١٠/١ . ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها . وفي حالة إثبات ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستصدار كافة التراخيص اللازمة لإقامة المشروع وفقاً لكافة الشروط والقواعد والإجراءات القانونية ذات الصلة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالمدينة .

مادة (١٣) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بقرار الوزارى المرفق، باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة (٢٢٧٥١٨,٠٨ م^٢) بما يعادل (٦,٥٥ فدان) بالقطاع الأول بمدينة سفنكس الجديدة، والمخصصة للسادة/ شركة اف ان سپورت للخدمات الرياضية طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٩ لسنة ٢٠٢٤ لإقامة مشروع تطبيعى "مدرسة"،

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٧٥١٨,٠٨ م^٢ أي ما يعادل ٦,٥٥ فدان .

مكونات المشروع :-

- تبلغ المساحة المخصصة للمبنى بمساحة ٨٢٥٥,٤٢٤ م^٢ بما يعادل ١,٩٦٥ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٠٠ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لمسارات المشاة والمناطق مفتوحة واصال تنسيق موقع بمساحة ٩٥٥٣,١١٦ م^٢ أي ما يعادل ٢,٢٧ فدان وتمثل نسبة ٤١,٧٢ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٢٥٥,٩٢ م^٢ أي ما يعادل ١,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ١٥,٢٨ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٥٠٣,٦٢ م^٢ بما يعادل ١,٣١ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .

جدول مسطحات المبنى بالمشروع:-

رقم المبنى	النشاط	مسطح الدور الأرضي م ^٢ F.P	الاشتراطات البنائية طبقا للاشتراطات الاصلية والمواصفات الصادرة	إجمالي المساحة البنائية م ^٢ B.U.A
مبنى ١	تطبيعى ويشمل	٢ م ^٢ ٣٠٠٠	الارتفاع	٢ م ^٢ ٩٠٠٠
مبنى ٢	ادارة المدرسة	٢ م ^٢ ٢٢٣٧,٤٢٤	٦ م من جميع الجهات	٢ م ^٢ ١٥٧١٢,٢٧٢
غرف أمن وويارات	عدد ٢ غرف أمن	٢ م ^٢ ١٨,٠٠	أرضي فقط ومسطح الغرفة ولا يزيد عن ٩ م	٢ م ^٢ ١٨,٠٠
الإجمالي		٨٢٥٥,٤٢٤		٢٤٧٣٠,٢٧٢

الاشتراطات البنائية :-

- النسبة البنائية للمشروع لا تزيد عن ٣٠ % من إجمالي مساحة ارض المشروع
- الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضي + خورين متكررين) طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١
- يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يتجاوز ٢٠ % (١٠ % مغلق ، ١٠ % مفتوح) من المسطح المبنى بالدور الأرضي وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة
- يتم ترك ردود لا تقل عن ٦ م من الردود الخارجية لقطعة ارض المشروع طبقا للاشتراطات المعمول بها في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمواصفة الصادرة من قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٠٢٤/٣٨٨٢٨
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات داخل قطعة ارض المشروع طبقا للكود المصري للجرادات وتعديلاته
- تم استخدام التيسيرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية بالقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٣ والمعدل بالقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤

جدول الارصدة بالمشروع :-

مساحة ارض المشروع	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصلية للمشروع م ^٢ B.U.A	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها طبقا للتيسيرات المسموح بها للمشاريع الاستثمارية م ^٢ B.U.A	إجمالي لمسطحات البنائية المستخدمة م ^٢ B.U.A	الرصيد المتبقي م ^٢
٢٢٧٥١٨,٠٨ م ^٢	٢٢٤٧٦٦,٢٧ م ^٢	٢٦٠٠٤,٥٨ م ^٢	٢٤٧٣٠,٢٧٢ م ^٢	١٢٧٤,٢٠ م ^٢

الإشتراطات العامة

١. الارتفاع المسموح (بدروم + ارضي + دورين متكررين) طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١ وبشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وسمح 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 للمشروع لا تزيد عن ٣٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع
٣. يتم ترك ردود لا تقل عن ٦ م من الردود الخارجية لقطعة أرض المشروع طبقاً للإشتراطات المعمول بها في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والموافقة الصادرة من قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣٨٨٢٨/٢٠٢٤
٤. لا يجوز إقامة أية منشآت بمنطقة الردود .
٥. غرف مرافق الخدمات بالسطح هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية و تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ولا تزيد في مجموعها عن ٢٠٪ (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مفتوح) من المسطح المبنى بالدور الارضي وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة
٦. الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته والمعدلات التصميمية للنشاط .
٧. تم استخدام التيسيرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية بالقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٣ والمعدل بالقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤
٨. تتولى شركة اف ان سبورت للخدمات الرياضية علي نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للتواعد المعمول بها بالهيئة، وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
٩. تتولي الشركة علي نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
١٠. تتولي الشركة علي نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
١١. تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
١٢. تلتزم الشركة بإعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.

١٣. تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني التنفيذي للمشروع والمعتمد من الهيئة .
١٤. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة في الفقرة (١٠٩-٨)
١٥. تلتزم الشركة بالحصول على الموافقة اللازمة للمشروع
١٦. يتم الالتزام بالقانون الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحة التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
المالك : شركة إف أن سبورت للخدمات الرياضية
مفوضًا عن الشركة
الموقع : أحمد شريف عزب عواد عبد الحميد

طرف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس / أحمد محمد موسى



[illegible]