

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤)

بمساحة ١٢,٨٧ فدان بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة

والمخصصة لشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا

(شركة توصية بسيطة) لإقامة نشاط ترفيهى

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 ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٢٧٧) بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٥ ببيع قطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ٢٥٣.٨٩, ٦١ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) لإقامة نشاط ترفيهي ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠/٨/٢٠١٥ لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة إجمالية ١٢, ٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٠, ٥٠٠, ٥٤ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) ، والمتضمن أن المساحة المسلمة للمستثمر والتي سيتم المحاسبة عليها هي ٣٦, ٣٦٣, ٥٣ م^٢ ؛

وعلى تعديل محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٥ لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) المتضمن أن المساحة الإجمالية هي المساحة المسلمة للمستثمر والتي سيتم المحاسبة عليها وهي ١٢, ٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٠, ٥٠٠, ٥٤ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٤/١/٢٠١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) ببيع قطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة ٣٠, ٥٠٠, ٥٤ م^٢ (تحت العجز والزيادة) لإقامة نشاط ترفيهي ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم (٤٣١٨٦) بتاريخ ٢٩/٢/٢٠١٦ والمرفق به البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ١/٣/٢٠١٦ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم (٤٥٦٦٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٢ والمتضمن كامل الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٠,٥٠٠ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصروفات الإدارية المقررة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ لمشروع الشركة عاليه على قطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٠,٥٠٠ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) لاعتماد تخطيط قطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٠,٥٠٠ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بغرض إقامة نشاط ترفيهى بمدينة أسيوط الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٠,٥٠٠,٥٠٠ م^٢ (فقط أربعة وخمسون ألفاً وخمسون متراً مربعاً و ٣٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسىوط الجديدة والمخصصة لشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) لإقامة مشروع نشاط ترفيهى ، وذلك طبقاً للشروط المرفقة والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وكراسة شروط المزايدة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٤/١/٢٠١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٦ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع السادة/ شركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة)

بقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان ،

أى ما يعادل ٣٠,٣٠٠,٥٤٠ م^٢ بالمنطقة الإقليمية

لإقامة نشاط ترفيهى بمدينة أسيوط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٠,٣٠٠,٥٤٠ م^٢ ،

أى ما يعادل ١٢,٨٧ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني (F. P.) ٣٠,٣٠٠,٥٤٠ م^٢ ، بما يعادل ١,٢٩ فدان ،

وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات المائية ١٦,٨٨٠,٢٥١ م^٢ ، بما يعادل ٦٠,٠ فدان ،

وتمثل نسبة (٤,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات ٩٦,٩٦٤,٥١٣ م^٢ ،

بما يعادل ١,٢٢ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والمناطق المفتوحة ٧٧,٨١٠,٢٠٨ م^٢ ،

بما يعادل ٤,٩٥ فدان ، وتمثل نسبة (٣٨,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لأماكن الألعاب والمطاعم والكافيتيريات المفتوحة

وسباق السيارات ١٦,٩٨٥,١٠٩ م^٢ ، بما يعادل ٢,٦٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,٣٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٠,٩١٩٧,٩١٩ م^٢ ، بما يعادل ٢,١٩ فدان ،

وتمثل نسبة (١٧,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية :

- النسبة البنائية (F.P.) لا تزيد عن (١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + دور أول فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبَل القوات المسلحة .
 - يسمح بعمل بدروم يستغل كجراج انتظار للسيارات ، على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
 - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مساحة المباني المسموح بها للدور الأرضى .
 - يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من جميع الجهات .
 - لا تقل المسافة بين المباني وبعضها عن ٦م .
 - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
 - يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدنى واشتراطات الجهات المعنية .
- التعهدات :

- تتعهد الشركة بالالتزام بقيود الارتفاع المحددة من قِبَل القوات المسلحة وبما لا يتعدى الاشتراطات البنائية للمشروع .
- تتعهد الشركة بأن تكون مباني الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يتم تخديمها من الخارج وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية يتم تسعيرها بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .
- تتعهد الشركة بعدم المطالبة بأى كميات مرافق زائدة عن المقرر لاستخدامها فى المسطحات المائية داخل المشروع ويتم الالتزام بمقننات المرافق المحددة لقطعة الأرض .
- تتعهد الشركة بأن الممرات تسمح بالاستخدام الآلى فى حالة الطوارئ .
- تتعهد الشركة بأنه فى حالة زيادة منسوب منطقة المدرجات عن ١,٢٠م يتم احتسابها ضمن النسبة البنائية وفى كل الحالات لا يتم استخدام أسفلها إلا بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

أولاً - المباني :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني (F. P.) ٠٣, ٥٤٠, ٥٢م^٢ ، بما يعادل ٢٩, ١ فدان ، وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

البيان	المساحة م ^٢	الاستخدام
مبنى (١)	١٧٥, ١٣	محلات وكافيتيريات
مبنى (٢)	١٧٥, ١٣	محلات وكافيتيريات
مبنى (٣)	٦٤, ١٣	مسرح
مبنى (٤)	٢٦, ٥٠	مدخل
مبنى (٥)	٣٣٧, ٥٤	الكارتنج ومحلات وصالة عرض
مبنى (٦)	٢٤٦, ٢٦	علاج سريع ومحلات
مبنى (٧)	٢٠١, ٢٢	محلات
مبنى (٨)	١٦٣, ٠٨	محلات
مبنى (٩)	٥٤, ٤٣	محلات
مبنى (١٠)	٥٦, ٣٩	محلات
مبنى (١١)	١٤١, ٣٢	محلات
مبنى (١٢)	٣٦٧, ٧٥	محلات
مبنى (١٣)	٤٠٠, ٧٣	مطاعم وسينما
مبنى (١٤)	٤٦, ٥٠	سينما
مبنى (١٥)	٢٣٧, ٥٣	سينما
مبنى (١٦)	١١٠٦, ١٠	مطاعم ومحلات وكافيتيريات
مبنى (١٧)	٨١٧, ٤١	محلات وكافيتيريات
مبنى (١٨)	٤٤٨, ١٣	محلات وكافيتيريات ومسجد
مبنى (١٩)	٢٠٨, ٢٣	كافيتيريات
مبنى (٢٠)	١٣١, ٥٢	مطاعم
الإجمالي	٥٤٠٥, ٠٣	

ثانياً - المناطق المفتوحة :

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ٣٩٤٤٧,٧٧ م^٢ ، بما يعادل ٣٩,٩ فدان ، وتمثل نسبة (٧٢,٩٨ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

المساحة م ^٢	الاستخدام
٦٧٩,٢٠	مسطحات مياه ١
١٨٣٧,٦٨	مسطحات مياه ٢
إجمالي المسطحات المائية ٢٥١٦,٨٨ م ^٢	
١٧٩٨,٨٩	انتظار سيارات ١
١٣٤,٧٥	انتظار سيارات ٢
١٨٥,٢٥	انتظار سيارات ٣
١٧٠,٠٠	انتظار سيارات ٤
١١٣٢,٢٩	طريق ١
٦٥٤,٣٨	طريق ٢
١٠٥٩,٤٠	حارة خدمة
إجمالي الطرق الداخلية و انتظار السيارات ٥١٣٤,٩٦ م ^٢	
٤٩٤٤,٥٠	ممر مشاة
٢٧٢٨,١٠	أماكن خضراء
١٣١٣٨,١٧	أماكن مفتوحة
إجمالي المناطق الخضراء وممرات المشاة والمناطق المفتوحة ٢٠٨١٠,٧٧ م ^٢	
١٨٥٧,١٥	منطقة ألعاب مفتوحة ١
١١٩٠,٣٧	منطقة ألعاب مفتوحة ٢
١٧٠,٠٠	مطاعم مفتوحة منشآت خفيفة (أ)

المساحة م ^٢	الاستخدام
٤٣٧,٥٠	مطاعم مفتوحة منشآت خفيفة (ب)
٤٣٧,٨٠	كافيتيريات مفتوحة منشآت خفيفة (أ)
٢٤٠,١٢	كافيتيريات مفتوحة منشآت خفيفة (ب)
٦٤٦٨,١٤	كافيتيريات مفتوحة منشآت خفيفة (ج)
إجمالي أماكن ألعاب ومطاعم وكافيتيريات مفتوحة وسباق سيارات (منشآت خفيفة) ١٦,١٠٩٨٥ م ^٢	
الإجمالي	٣٩٤٤٧,٧٧

محمد السيد عبد الفتاح

الاشتراطات العامة

- ١ - النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (١٠٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى بالمشروع (دور أرضى + دور أول فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبَل القوات المسلحة .
- ٣ - يسمح بعمل بدروم يستغل كجراج انتظار للسيارات ، على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مساحة المبانى المسموح بها للدور الأرضى .
- ٧ - تتولى شركة وسام محمد طایل فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) وشركاه على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 للمواعيد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - 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 .

- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - 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 .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٥ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٦ - تلتزم الشركة باستخدام الطاقة الشمسية لتسخين المياه .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

طرف أول

محمد السيد عبد الفتاح

(إمضاء)

