

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٦ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤,٨٨ فدان الواقعة بالحى السياحى بمدينة أسوان الجديدة المخصصة لشركة مثر هولندا للاستثمار السياحى والفندقى لإقامة مشروع تجارى ترفيهى فندقى

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 للإسكان

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 الصادر بجلسته رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٨

بالموافقة على تخصيص عدد ثلاث قطع أراضى لشركة مصر هولندا للاستثمار السياحى

والفندقى ومنها قطعة الأرض بمساحة ٤,٦ فدان الواقعة بالحى السياحى بمدينة أسوان

الجديدة بنشاط تجارى ترفيهى ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٥/٨ لقطعة أرض بمساحة ٢٠٤٩٦,٦٩م^٢ بالحي السياحي بمدينة أسوان الجديدة لإقامة مشروع تجارى ترفيهي والمخصصة لشركة مصر هولندا للاستثمار السياحي والفندقي ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسوان الجديدة السوارى برقم (٤١١٨٣٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٧ والمتضمن الموافقة الفنية على طلب الشركة بإضافة نشاط فندقي لقطعة الأرض عاليه ، على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة اللازمة لإضافة النشاط المطلوب ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٨٣٣) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٩ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير والمرفق به كتاب جهاز مدينة أسوان بخصوص الموافقة الفنية على إضافة نشاط فندقي لقطعة الأرض عاليه والمتضمن أن النشاط الفندقي بارتفاع (أرضى + ٦ أدوار) طبقاً للقرار الوزارى رقم (٧٠٨) بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٩ باعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسوان الجديدة السوارى برقم (٤١٣٣٣٤) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٦ مرفقاً به موقف كامل لقطعة الأرض (عقارى - تنفيذى - مالى) وكذا الموافقات الخاصة بإضافة النشاط الفندقي (بناءً على طلب الشركة) وكارت الوصف ومحضر الاستلام والإفادة بأن قيد الارتفاع لقطعة الأرض ٢٤م ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسوان الجديدة رقم (٣٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٣١ بخصوص كتاب شركة مصر هولندا للاستثمار السياحي والفندقي ومرفق به (دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع - عدد ٢ شهادة أرصدة - عدد ٣ كشوف حساب بنكية معتمدة) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٢٥٦) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
للسيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية لذات الشأن
والمرفق به المستندات الاقتصادية الخاصة بالمشروع للدراسة طبقاً للقواعد المتبعة ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٥ لقطعة أرض
بمساحة ٢٠٤٩٦,٦٩م^٢ لشركة مصر هولندا للاستثمار السياحى والفندقى وذلك
لإقامة مشروع تجارى ترفيهى فندقى بالحى السياحى بمدينة أسوان الجديدة ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٧٠٠) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٦
الموجه للجنة التسعير بخصوص كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز بمدينة أسوان
الجديدة بشأن طلب شركة مصر هولندا للاستثمار السياحى والفندقى لتعديل المبنى
الفندقى إلى تجارى فندقى والمنتهى إلى تحديد العلاوة اللازمة لإضافة النشاط المطلوب
وذلك حتى يتسنى نهو إجراءات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى كتاب شركة مصر هولندا للاستثمار السياحى والفندقى الوارد
ببرقم (٤١٧١٤٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٦ بشأن استصدار القرار الوزارى
لقطعة الأرض والمرفق به :

البرنامج الزمنى .

ما يفيد بسداد المصاريف الإدارية .

عدد (٧) لوحات للمخطط العام النهائى للمشروع + CD ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسوان الجديدة رقم (٤١٧٧٣٧)

بتاريخ ٢٠١٩/٩/١ لذات الشأن والمتضمن بأن الشركة عالىة قد قامت بسداد مبلغ عن

حساب قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط فندقى والمرفق به الموقف المالى

والعقارى وعدد (٧) لوحات بعد توقيع جهاز المدينة ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من شركة مصر هولندا للاستثمار السياحي والفندقي والمعتمد من الهيئة في ٢٠١٩/٩/٤ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسوان الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مصر هولندا للاستثمار السياحي والفندقي باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤,٨٨ فدان ، بما يعادل ٢٠٤٩٦,٦٩ م^٢ الواقعة بالحى السياحي بمدينة أسوان الجديدة لإقامة مشروع تجارى ترفيهي فندقى بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٨ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٩/٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤,٨٨ فدان ، بما يعادل ٢٠٤٩٦,٦٩ م^٢ (فقط عشرون ألفاً وأربعمائة وستة وتسعون متراً مربعاً و١٠٠/٦٩ من المتر المربع لا غير) الواقعة بالحى السياحي بمدينة أسوان الجديدة والمخصصة لشركة مصر هولندا للاستثمار السياحي والفندقي بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٨ لإقامة مشروع تجارى ترفيهي فندقى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) منه ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى 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 وفقاً للكود المصرى للجراجات .

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

مادة ٩ - ينشر 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. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٠٤٩٦,٦٩ م^٢ بما يعادل ٤,٨٨ فدان والمخصصة لشركة مصر هولندا للاستثمار السياحى والفندقى لإقامة مشروع تجارى ترفيهى فندقى بالحى السياحى بمدينة أسوان الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤,٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٤٩٦,٦٩ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - يبلغ إجمالى مساحة مسطحات الأتوار الأرضية للمباني ١,٣٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٨٣٤ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٠,٣٠٥ فدان ، أى ما يعادل ١٢٨٢,٥٧ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف لتنتظار سيارات ١,٩٢١ فدان ، أى ما يعادل ٨٠٦٩ م^٢ وتمثل نسبة (٣٩,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لمنطقة الملاهى والألعاب المائية مساحة ١,٢٦٥ فدان ، أى ما يعادل ٥٣١١,١٢ م^٢ وتمثل نسبة (٢٥,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول استعمالات المباني على مستوى المشروع :

المباني	النشاط	إجمالى المساحة للدور الأرضى FP (م ^٢)	الارتفاع
١	تجارى فندقى	٢٢٠٠٠ م ^٢	أرضى وأول تجارى أدوار ٢+٣+٤+٥+٦ فندقى + بدروم بمساحة ٧٠٠ متر
٢	ترفيهى ١	٢٤٣ م ^٢	أرضى + أول
٣	ترفيهى ٢	٢٩٨ م ^٢	أرضى + أول
٤	ترفيهى ٣	٢١١٥ م ^٢	أرضى + أول
٥	مول تجارى يحتوى على مصلى	٢٣٥٧٨ م ^٢	أرضى + دورين
	الإجمالى	٢٥٨٣٤ م ^٢	

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :

النسبة البنائية لجميع مباني المشروع لا تزيد عن (٣٠٪) F.P من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

الارتفاع :

أرضى + دورين لمباني النشاط التجارى .

أرضى + ٦ أدوار لمباني النشاط (تجارى فندقى) .

أرضى + دور لمباني النشاط الترفيهى .

الردود : لا يقل عن ٦م من جميع الجهات .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع بما لا يتجاوز ٢٤ مترًا

المسموح بها بالمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع مع الالتزام بأخذ

موافقة الجهات المعنية .

شكل كتلة المباني غير نهائية ويتم الالتزام بمسطح المبنى ومكانه ونشاطه

والردود من جميع الجهات .

دراسة أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات (سيارات - أتوبيس) طبقاً للكوود المصرى وطبقاً للمعدلات .

أماكن انتظار السيارات المطلوب توفيرها بالمشروع :

النشاط	العدد / فئة	معدل	أماكن الانتظار المطلوب توفيرها
النشاط الفندقى	١٠٠ غرفة	٠,٦ موقف / غرفة	٦٠ موقف
النشاط التجارى مبنى رقم (٥) مول تجارى	$3 \times 3578 = 10734$ م ^٢	٣ موقف / ١٠٠ م ^٢	٣٢٣ موقف
النشاط التجارى مبنى رقم (١) تجارى فندقى	$2 \times 2000 = 4000$ م ^٢		
إجمالى			٥٠٣ موقف

أماكن انتظار السيارات التى تم توفيرها بالمشروع :

عدد أماكن انتظار سطحى (أتوبيسات) = ٧ موقف \times ٥٠ = ٣٥٠ موقف انتظار سيارات .

عدد أماكن انتظار سطحى (سيارات) = ١٥٣ موقف .

إجمالى = ٥٠٣ موقف انتظار .

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + دورين) لمباني النشاط التجارى - (أرضى + ٦ أنوار) لمباني النشاط التجارى الفندقى - (أرضى + دور) لمباني النشاط الترفيهى وبشرط الالتزام بقيود الارتفاع المقروضة من قبل وزارة الدفاع (٢٤م) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية لا تزيد عن (٣٠٪) F.P من إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع والردود لا يقل عن ٦م مع الالتزام بالحصول على موافقة الجهات المعنية .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تتولى شركة "مصر هولندا للاستثمار السياحى والفندقى" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى 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 .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة لرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٧ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات الخاصة من الجهات المعنية .
- ١١ - مدة تنفيذ المشروع ٣ سنوات من تاريخ صدور أول قرار وزارى .
- ١٢ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
المفوض عن الشركة
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

