

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٢٠.٧٦ فدان

بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة

من الطريق الصحراوى (الامتداد الجنوبى)

بمدينة سوهاج الجديدة

والمخصصة لشركة أى بى سى العقارية بنشاط حديقة

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 بجلسته رقم (١٠٠) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٣ بالموافقة

على تخصيص قطعة أرض بمساحة حوالى ٢٠.٧٦ فدان لشركة أى بى سى العقارية

بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى (الامتداد الجنوبى) لإقامة

حديقة بجوار قطعة الأرض المخصصة للشركة بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى محضر استلام الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٠ نقطة الأرض المنكورة ؛

وعلى كتاب شركة أى بى سى العقارية الوارد برقم (٤١٠٩٤٩) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٨

والمرفق به صورة من السجل التجارى ونوحة للمراجعة الفنية ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤١٢٥٢٩) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢٥ بشأن تفويض

المكتب الاستشارى للمراجعة الفنية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وشركة أى بى سى العقارية على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٠,٧٦ فدان

بنشاط حديقة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى

(الامتداد الجنوبى) لإقامة حديقة بجوار قطعة الأرض المخصصة للشركة

بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد برقم (٤٧١٣٠)

بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٠ والمرفق به النوحات النهائية المقدمة من الشركة للمخطط المشار

إليه وذلك بعد المراجعة واعتماد الرسومات المقدمة فى ضوء القانون رقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وكذا القرار الوزارى رقم (٢٣٢) وكذلك الموقف الكامل

لقطعة الأرض (مالى - عقارى) ومحضر الاستلام وكارت الوصف ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٨ والموضح به أن

المسمى المذكور بمحضر التسليم "قطعة الأرض المجاورة نقطة الأرض رقم (٢)

المخصصة لشركة أى بى سى العقارية من الجهة الغربية المحصورة بين مدخلى

المدينة من الطريق الصحراوى الامتداد الجنوبى منطقة (١٢٧ فداناً) لإقامة حديقة

"والمسمى المذكور بالعقد" قطعة أرض بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من

الطريق الصحراوى (الامتداد الحيوى) لإقامة حديقة بجوار قطعة الأرض المخصصة

للشركة "المقصود به نفس قطعة الأرض المراد استصدار القرار الوزارى لها مع

الالتزام بالاسم الوارد بالعقد ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٨٤٧١) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٨ والمتضمن ضرورة التنسيق مع الشركة لتقديم دراسة جدوى اقتصادية ومالية تتضمن جميع التكاليف الاستثمارية للمشروع بما فيها قيمة الأرض مع بيان مصادر التمويل وسنوات التنفيذ وجدول توزيع التكلفة الاستثمارية على العمر الإنشائي للمشروع منذ سنة البدء ؛

وعلى التفويض الوارد من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ للتوقيع على القرار الوزاري والمرفقات الخاصة به ؛

وعلى المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري لاعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزاري للمشروع عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمني المعتمد للمشروع المقدم من الشركة لاستكمال تنفيذ باقى المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛
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 ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٢٠,٧٦ فدان بما يعادل ٢٨٧٢٠٩,٦٧م^٢ (فقط سبعة وثمانون ألفاً ومائتان وتسعة أمتار مربعة و١٠٠/٦٧ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوي (الامتداد الجنوبي بمدينة سوهاج الجديدة) والمخصصة لشركة أى بى سى العقارية بنشاط حديقة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع ، وذلك وفق البرنامج الزمني المعتمد وخلال (٣ سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي 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 وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التصميم العمراني لقطعة أرض بنشاط حديقة
لشركة أي بي سى العقارية بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة
من الطريق الصحراوي (الامتداد الجنوبي) بجوار قطعة الأرض

المخصصة للشركة بمساحة ٢٠,٧٦ فدان

بما يعادل ٢م٨٧٢٠٩,٦٧ بمدينة سوهاج الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠,٧٦ فدان أى ما يعادل

٢م٨٧٢٠٩,٦٧ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أنشطة الحديقة (مبانى) ٢م٨٧٢٠ فدان و تمثل نسبة

(١٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى المساحات المفتوحة وممرات المشاة ، الملاعب وحمامات السباحة

والبحيرات الصناعية ٢م٣٣٤٣٩,٤١ بما يعادل ٧,٩٦٢ فدان و تمثل نسبة (٣٨,٣٤%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق :

بالنسبة للطرق الداخلية و انتظار السيارات تبلغ مساحتها حوالى ٢م١٧١١٤,٣

بما يعادل ٤,٠٧٤ فدان و تمثل نسبة (١٩,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

بالنسبة للطرق الخارجية تبلغ مساحتها حوالى ٢م٢٣٧٨,٩٦ بما يعادل ١,٥١٩ فدان

و تمثل نسبة (٧,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يبلغ إجمالى مساحة المسطحات الخضراء حوالى ٢م٢١٥٥٧ بما يعادل ٥,١٣٣ فدان

و تمثل نسبة (٢٤,٧٢%) .

جدول مباني أنشطة الحديقة :

رقم النموذج	النموذج	العدد	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	النسبة	عدد الأدوار
١	فود كورت والكافتریات والمحللالت التجارية	١	١٩٣٨	٠,٤٦١٤	النسبة البنائية من اجمالي مساحة الحديقة (١٠%)	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٢	المطاعم والكافتریات والمحللالت التجارية	٢	١٥٤٧	٠,٣٦٨٣		بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٣	السينمات والعباب الأطفال والمحللالت التجارية والجمانزيوم	٢	٢٠٠٠	٠,٤٧٦		بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٤	قاعات الأفراح والمحللالت التجارية	١	١٧٦٠	٠,٤١٩		بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٥	الدائ يوز والخدمات التجارية	١	٤٢٠	٠,١٠		بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٦	مبنى ادارى تجارى خدمى	١	٥٩٥	٠,١٤٢		بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٧	مبنى ادارى تجارى خدمى	١	٤٠٠	٠,٠٩٥		بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٨	غرف الأمن	٤	٦٠	٠,٠١٤٣		أرضى
	الاجمالى		٨٧٢٠	٢,٠٧٦		

الاشتراطات البنائية للحديقة :

النسبة البنائية (١٠%) من مساحة قطعة الأرض والارتفاع (أرضى وأول) فقط بما لا يتعدى قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة .

تقام المنشآت على المناطق الصالحة فقط وفقاً للدراسات الإنشائية التى ستقوم بها الشركة .

تقوم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التى تضمن سلامة النواحي الإنشائية والألعاب المائية .

يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدنى .

تقوم الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات الصناعية على مسئولية الشركة .

الردود لا تقل عن ٢م من جميع الاتجاهات ولا تقل المسافة بين المباني عن ٢م .

عدد انتظار السيارات = ٤٠٠ سيارة وفقاً للكوود المصرى لتجراجات "٤,٥٠

سيارة لكل ١٠٠م^٢ .

يستخدم البدروم كجراجات ووفقاً للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق .

يسمح بغرف سطح لا تزيد على (١٠٪) من مساحة الأرضى بارتفاع لا يزيد على ٢,٨م (من ظهر البلاطة الخرسانية للأرضية حتى ظهر البلاطة الخرسانية لسقف الغرف) تستغل خدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية .

عن شركة أى بى سى العقارية

محمد عبد الغفار هاشم

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به للمبنى (أرضى + دور أول + غرف سطح) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البديوم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للحديقة (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المذكورة بعقد البيع الابتدائى مشروع حديقة شركة أى بى سى العقارية بمساحة ٢٠,٧٦ فدان بمدينة سوهاج الجديدة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى المنحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة خدمية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (١٠%) من مسطح الدور الأرضى لمبنى الحديقة وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- تلتزم شركة أى بى سى العقارية على نفقتها بتصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 .

٦- تلتزم شركة أى بى سى العقارية على نفقتها الخاصة بتسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧- تتولى شركة أى بى سى العقارية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم شركة أى بى سى العقارية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢- يتم توفير مواقف انتظار سيارات بعدد ٤٠٠ سيارة بما لا يقل عن الكود المصرى للجراجات "٠,٤٥ سيارة لكل ١٠٠م^٢" .

١٣- تلتزم شركة أى بى سى العقارية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

عن شركة أى بى سى العقارية

(**إمضاء**)

محمد عبد الغفار هاشم

جار

