

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٢٧ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩

باعتتماد تعديل القرار الوزارى رقم (٣٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦
والصادر لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان
بالمنطقة الإقليمية - مدينة أسيوط الجديدة
والمخصصة للسادة شركة فوفوزيلا (وسام محمد طایل)
وذلك بتعديل نشاط القطعة من ترفيهى إلى ترفيهى فندقى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات
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
المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٢٧٧) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٤ ببيع قطعة الأرض
رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بالمنطقة الإقليمية بمساحة ١٢,٨٧ فدان لشركة وسام
محمد طایل وشركاه فوفوزيلا "شركة توصية بسيطة" لإقامة نشاط ترفيهى بمدينة
أسيوط الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٠ لقطعة الأرض
رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) والمخصصة للسادة شركة فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة)
بمساحة ١٢,٨٧ فدان وطبقاً للمتاح بالطبيعة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بالمنطقة الإقليمية بمساحة (٣,٥٠٤,٥٠م) لإقامة نشاط ترفيهي ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة (١٢,٨٧ فدان) أي ما يعادل (٣,٥٠٤,٥٠م) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) لإقامة نشاط ترفيهي ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة فوفوزيلا الوارد برقم (٤٢٠٠٧٩) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٥ للموافقة على إضافة نشاط فندقى للنشاط الترفيهي لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٠٣٦) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٣ بالموافقة الفنية على إضافة نشاط فندقى للقطعة عاليه وفقاً " للبند السادس بالعقد الابتدائي المبرم بين الشركة والهيئة والمتضمن أنه فى حالة موافقة الطرف الأول وفقاً للدراسات التى تتم بالإدارة المختصة بالطرف الأول على طلب تعديل الاشتراطات البنائية أو النشاط المخصص من أجله الأرض يلتزم الطرف الثانى بسداد علاوة أو فرق سعر يتم تحديده من اللجان المختصة بالهيئة ووفقاً للأسعار السارية فى تاريخ الموافقة والنظم والقواعد المتبعة فى هذا الشأن" ؛

وعلى كتاب شركة فوفوزيلا الوارد برقم (٤٩٠١٦) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٩ والمتضمن التعهدات والتفويضات اللازمة للمراجعة الفنية للمشروع والتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة فوفوزيلا الوارد برقم (٤١٠٩٣٣) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٣ للموافقة على مد مدة التنفيذ سنة طبقاً لقرارات مجلس الوزراء حيث إنها تنتهى فى ٢٠١٩/٦/٦ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٠٦٨) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦ لقطاع الشئون العقارية والتجارية لدراسة طلب مد المدة للشركة عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥١٤٤٩) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٧ لجهاز مدينة أسيوط الجديدة لموافاتنا (بموقف كامل للقطعة عاليه - ما يفيد سداد العلاوة نظير إضافة النشاط الفندقى للقطعة عاليه - ملحق العقد) لاستكمال المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٣٨٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٦ لجهاز مدينة أسيوط الجديدة المتضمن إرفاق عدد (٧) لوحات لتعديل المخطط العام للمشروع للمراجعة الفنية والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم (٤٢٣١٣٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣٠ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد الاعتماد ، وكذا موقف كامل للقطعة عاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٥ بالموافقة على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٩ على قطعة الأرض المشار إليها لمنحهم مهلة قدرها ستة أشهر بدون مقابل للانتهاء من تنفيذ المشروع تبدأ من تاريخ انتهاء المدة شريطة سداد المستحقات المالية على القطعة ويعاد العرض ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٨ والمتضمن سداد شركة وسام محمد طایل وشركاه فوفوزيلا (شركة توصية بسيطة) لقيمة العلاوة المحددة نظير الموافقة على إضافة نشاط فندقى للقطعة مع الالتزام بالنسبة البنائية ؛

وعلى كتاب شركة الرحاب للمقاولات العمومية (وسام محمد طایل وشركاه) المسند إليها عملية رفع كفاءة بعض الطرق الرئيسية المؤدية للإسكان الاجتماعى بمدينة العاشر من رمضان بأمر الإسناد رقم (٣٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٩ الوارد لجهاز مدينة العاشر من رمضان برقم (٧٩٤٣) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٨ والمتضمن طلب الشركة بتحويل مقابل المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٣٥٦٩) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٥ والموضح به تحويل مقابل المصاريف الإدارية نظير تعديل نشاط القطعة عاليه من ترفيهى إلى ترفيهى فندقى ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المعدل الموقع من كافة القطاعات والإدارة القانونية بالهيئة ؛

على الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة فوفوزيلا (وسام محمد طایل) باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم (٣٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ والصادر لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان بالمنطقة الإقليمية - مدينة أسيوط الجديدة- وذلك بتعديل نشاط القطعة من ترفيهى إلى ترفيهى فندقى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٤ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل القرار الوزارى رقم (٣٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ والصادر لقطعة الأرض رقم (٢١ - ٢٣ - ٢٤) بمساحة ١٢,٨٧ فدان بالمنطقة الإقليمية - مدينة أسيوط الجديدة - والمخصصة لشركة فوفوزيلا (وسام محمد طایل) وذلك بتعديل نشاط القطعة من ترفيهى إلى ترفيهى فندقى وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وكراسة شروط المزايدة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ وملحقه المؤرخ ٢٠١٩/٩/٢٨ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات على المخطط العام المعدل للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي الوحدات بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ، وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم 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 .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - 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 الوزاري

المعدل رقم (٣٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض أرقام (٢١-٢٣-٢٤)

بمساحة ١٢,٨٧ فدان مدينة أسيوط الجديدة ،

والمخصصة للسادة شركة فوفوزيلا

لإضافة نشاط فندقى للنشاط الترفيهي

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢,٨٧ فدان أى ما يعادل

٢٥٤٠,٥٠,٢٩ م^٢.**مكونات المشروع :**يبلغ إجمالي مسطح الدور الأرضي F.P ١,٢٩ فدان بما يعادل ٢٥٤٠,٥٠,٢٩ م^٢ ،

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

تبلغ مساحة المسطحات المائية ٠,٥١ فدان بما يعادل ٢٢١٥٠,٠٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يبلغ إجمالي مساحة الأرض المخصصة طرق داخلية وانتظار سيارات ١,٥٦ فدان

بما يعادل ٢٦٥٦٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يبلغ إجمالي مساحة المناطق الخضراء وممرات مشاة وتراسات مفتوحة ٩,١٦ فدان

بما يعادل ٢٩,١٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يبلغ إجمالي مساحة أماكن ألعاب ومطاعم وكافيتريات (منشآت خفيفة) ٠,٣٥ فدان

بما يعادل ٢١٤٦٩,٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**أولاً - مناطق المباني والمناطق المفتوحة :**يبلغ إجمالي مسطح الدور الأرضي F.P ١,٢٩ فدان بما يعادل ٢٥٤٠,٥٠,٢٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج الآتي :

جدول تفصيلي للمباني والمناطق المفتوحة

مبان مغلقة		أماكن مفتوحة	
بيان	م ^٢	الاستخدامات	م ^٢
مبنى ٣	٤٠٠	مسرح + قاعات	١٣٥٠
مبنى ١١	٥٠	إداري	٥٠٠

مبانٍ مغلقة		أماكن مفتوحة	
بيان	م ^٢	الاستخدامات	الاستخدام
مبنى ١٢	١٤٥٠	فندق + محلات	مسطحات مياه (منطقة الألعاب المفتوحة)
مبنى ١٣	٣٩٠,٥	مطاعم + سينما	إجمالي المسطحات المائية
مبنى ١٤	٥٩,٥	سينما	انتظار السيارات ١
مبنى ١٥	٤٣٤	مطاعم + محلات + كافيتريا	انتظار السيارات ٢
مبنى ١٦	١١١٨,٧	مطاعم + محلات + كافيتريا	انتظار السيارات ٣
مبنى ١٧	٨١٣,١	محلات + كافيتريا	طريق ١
مبنى ١٨	٤٥٣,١٣	محلات + كافيتريا	طريق ٢
مبنى ١٩	٢٠٩,١	كافيتريا	حارات خدمة
غرف الأمن	٢٧	أمن	إجمالي الطرق الداخلية وانتظار السيارات
			منشآت خفيفة سهلة الفك والتركيب - الفندق
			منشآت خفيفة والتركيب - مناطق الألعاب والحديقة
			منشآت خفيفة سهلة الفك والتركيب الممر الخلفي
			إجمالي منشآت خفيفة (سهلة الفك والتركيب)
			مناطق مفتوحة بمنطقة المطاعم ومناطق الألعاب (تراسات وممرات ومسطحات خضراء)
			٣٢١٢٢,٧٦

مبانٍ مغلقة		أماكن مفتوحة	
بيان	م ^٢	الاستخدامات	م ^٢
		مناطق مفتوحة بالفندق (تراسات وممرات ومساحات خضراء)	٦٣٤٤٤
		إجمالي مناطق مفتوحة (تراسات وممرات ومساحات خضراء)	٣٨٤٦٥,٧٦
	٥٤٠٥		٤٨٦٤٥,٢٦
إجمالي الأرض المخصصة ترفيهي فندقى			٥٤٠٥٠,٢٩

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض الترفيهية المخصصة :

(أ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة بالدور الأرضى عن (١٠ ٪) من مساحة قطعة الأرض .

(ب) الارتفاع : دور (أرضى + أول) بالنسبة للمنطقة الترفيهية ودور (أرضى + أول) بالنسبة لنشاط الفندق .

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :

(أ) يتم ترك ربود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ب) يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

(ج) يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .

(د) يتم الالتزام بقيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة وبما لا يتعدى الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض والالتزام باشتراطات الدفاع المدنى والجهات المعنية .

(هـ) يسمح بعمل بدروم على أن يستغل طبقاً للأنشطة المصرح بها فقط ودون مسئولية على جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

أ/ محمد عادل عبد الوهاب

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع ترفيهي فندقى) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - تتولى "قوفوزيلا وسام طابل" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهما بالمبنى بقطعة الأرض عالىه ، 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 .
- ٥ - 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 .
- 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 والترخيص الصادر للمبنى 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 الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١١ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم .
- ١٣ - التزم الشركة بالطاقة الشمسية فى تسخين المياه .

طرف ثانٍ
أ/ محمد عادل عبد الوهاب

طرف أول
(إمضاء)



