

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٨

باعتقاد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (بدون)
بمساحة ٢٥٠٠٥٦٨ م^٢ بمنطقة خدمات الحى الأول بمدينة طيبة الجديدة
المخصصة لشركة أى جى إن للاستثمار العقارى والمقاولات العامة
EGN ش.م.م لإقامة نشاط (ترفيهى)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 الإسكان والمرافق
والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 (١٧٥) بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢٢
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٥٦٨ - ٥ م^٢ بمدينة طيبة
الجديدة لإقامة نشاط (ترفيهى) بمدينة طيبة الجديدة لصالح السادة شركة أى جى
إن للاستثمار العقارى والمقاولات العامة EGN ش م م مع ضرورة الالتزام بالضوابط
الواردة بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٠/٤/٢٠٢٣ لقطعة الأرض رقم (بدون)
بمنطقة خدمات الحى الأول بمساحة ٥٦٨ - ٥ م^٢ بنشاط ترفيهى بمدينة طيبة الجديدة
بمنطقة خدمات الحى الأول أمام محطة المياه بمدخل المدينة لصالح السادة شركة أى
جى إن للاستثمار العقارى والمقاولات العامة EGN ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة أى جى إن للاستثمار العقارى والمقاولات
العامة EGN ش.م.م الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٢٨٣) بتاريخ
٨/٨/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣/١٠/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة و شركة أى جى إن للاستثمار العقارى والمقاولات العامة EGN
ش.م.م لقطعة الأرض رقم (بدون) بمنطقة خدمات الحى الأول بمساحة ١٢٠٠٤ فدان
بمدينة طيبة الجديدة لإقامة نشاط (ترفيهى) ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٣ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة طيبة الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات
برقم (٤٢٨٩٣٧) بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٢٣ مرفقاً به ٦ لوحات للمشروع بعد التدقيق
والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع المالى والعقارى والتنفيذى ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى
بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤٣١١١١) بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٢٣ ؛

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المقدمة من الشركة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة طيبة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة أى جى إن للاستثمار العقارى والمقاولات العامة EGN ش.م.م باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (بدون) بمنطقة خدمات الحى الأول بمساحة ٥٦٨ - ٥٠ م^٢ بمدينة طيبة الجديدة والمخصصة لإقامة نشاط ترفيهي) ، ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (بدون) بمنطقة خدمات الحى الأول بمساحة ٥٦٨ - ٥٠ م^٢ بمدينة طيبة الجديدة والمخصصة لشركة أى جى إن للاستثمار العقارى والمقاولات العامة EGN ش.م.م لإقامة نشاط (ترفيهى) ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال مدة تنفيذ المشروع وطبقاً للبند الثامن من العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى المعتمد لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المخصص 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 المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من رئيس مجلس إدارتها بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة وسداد أية رسوم أو مطالبات مالية فى هذا الشأن .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢ - 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 المخطط التفصيلى
لقطعة الأرض رقم (بدون) بمنطقة خدمات الحى الأول
بمساحة ٣٠,٥٧٢,٣٠ م^٢ بمدينة طيبة الجديدة والمخصصة
للسادة شركة أى جى إن للاستثمار العقارى والمقاولات العامة
EGN ش.م.م لإقامة نشاط (ترفيهى) وفقاً للتعاقد المبرم
بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٣٠,٥٧٢,٣٠ م^٢ أى ما يعادل ١٢,٠٠٤ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للمبانى (مسطح الدور الأرضى) F.P بمساحة ٠٧,٠٥٧,٠٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٠ فدان وتمثل نسبة (٩٩,٩٩٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة والممرات بمساحة ٢١٥,٦٦,٢١ م^٢ أى ما يعادل ٤,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٧٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤٦٧٢,٠٨ م^٢ أى ما يعادل ٣,٤٩ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٠١٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٩٤٤٨,٣٤٥ م^٢ أى ما يعادل ٢,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٨,٦٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة لأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٣٢٨,٥٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٥٤ فدان وتمثل نسبة (٤,٦٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

جدول المباني بالمشروع :

تبلغ الأراضى المخصصة للمباني (مسطح الدور الأرضى) F.P بمساحة ٥٧.٠٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٠ فدان وتمثل نسبة (٩٩,٩٠٪) من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول مساحات المباني الآتى :

عدد الأدوار	الدور الأرضى (F.P)	توصيف المبنى
بدروم + أرضى + أول	٢٣٧,٤٧	مطعم
بدروم + أرضى + أول	٢٤١,١٠	مطعم
بدروم + أرضى + أول	١٨٧,٦٤	كافيه
بدروم + أرضى + أول	١٤٩,٢٥	كافيه
بدروم + أرضى + أول	١٠٦,٧٧	كافيه
بدروم + أرضى + أول	٤٣٥,٩٢	مطعم
بدروم + أرضى + أول	١٨٢,٤٣	مبنى الألعاب المائية
بدروم + أرضى + أول	١٨٠٧,٧٩	مبنى المطاعم وصالة البولينج
بدروم + أرضى + أول	١١٥٤,٥٠	مبنى خدمة الألعاب المائية
أرضى + أول	٧٦,٦٠	خدمات حمامات السباحة
أرضى + أول	٧٦,٦٠	خدمات حمامات السباحة
أرضى + أول	٧٦,٦٠	خدمات حمامات السباحة
أرضى + أول	٧٦,٦٠	خدمات حمامات السباحة
أرضى + أول	٧٦,٦٠	خدمات حمامات السباحة
أرضى + أول	٧٦,٦٠	خدمات حمامات السباحة
أرضى + أول	٧٦,٦٠	خدمات حمامات السباحة
أرضى	١٨	غرفة الأمن (١٧ ، ١٨)
	٥٠٥٧,٠٧	الإجمالى

الاشتراطات البنائية الأصلية :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها للمشروع على (١٠٪) من إجمالى مساحة المشروع كاشتراطات أصلية للمشروع ، والنسبة البنائية المحققة بالمشروع (٩٩,٩٩٪) وبما لا يتجاوز معامل الإشغال المسموح به لقطعة الأرض .
- (ب) الردود بالمشروع : يتم ترك ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المظلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ج) أقصى ارتفاع على مستوى المشروع (أرضى + دور أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة (الارتفاعات بالمشروع لا تشمل البدرومات وغرف السطح) .
- (د) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪) ٥٪ مغلقة- و(٥٪) مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية) .
- (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته قبل استصدار التراخيص .
- (و) يتم تطبيق الاشتراطات والضوابط الخاصة بنسبة البروزات المسموح بها لكل مبنى .
- (ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني الخدمية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكالك) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- (ح) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

وكيلاً عن الشركة

محمد عباس عبد الرحمن

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضى + دور أول) كاشتراطات أصلية ويسمح بإقامة دور بدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات و بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٢ - تلتزم الشركة المالكة (شركة أى جى إن للاستثمار العقاري والمقاولات العامة EGN ش.م.م) بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣ - لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪) (٥٪ مغلقة - و٥٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية) ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة أى جى إن للاستثمار العقاري والمقاولات العامة EGN ش.م.م على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦ - 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 .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
- ٨ - 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 .

- ٩ - تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة المالكة بالبرنامج الزمني المقدم منها و المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٤ - تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٥ - يتم الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وشروط الطرح .
- ١٦ - تتعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال تنسيق الموقع والعناصر المائنة دون المطالبة بأى زيادة لمقننات المرافق المحددة للمشروع .
- طرف أول
- المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
- د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانٍ
- بالتفويض عن الشركة
- محمد عباس عبد الرحمن

