

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٥٩ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٢

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩ - ١١ - ١٣)

بمساحة ٦,٥ ٥٢٩٠ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسوط الجديدة

المخصصة لشركة البستان هاير للتجارة لإقامة مشروع تجارى «هاير»

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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة برقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥

بالموافقة على تخصيص قطع أراضٍ لإقامة نشاط تجارى (هاير) بعدد من المدن الجديدة

وذلك لتقديم الخدمات التجارية لقاطنى تلك المدن ومن بين تلك المدن قطعتا الأرض

رقمى (٩ - ١١) بمدخل مدينة أسوط الجديدة بمساحة ٨,٥ فدان وباشتراطات بناء

(«٣٠٪» نسبة بناء وارتفاع «أرضى + أول») وردود ٦ م من جميع الاتجاهات ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٤٨) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١ بتحديد سعر المتر المربع من قطع الأراضى المخصصة لإنشاء مراكز تجارية (هايبير) بمدن (القاهرة الجديدة ، الشروق ، بدر ، أسيوط الجديدة) بواقع ٦٣٥ ج / م^٢ وذلك لمدينة أسيوط الجديدة ؛ وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٢ لقطعتى الأرض رقمى (٩ - ١١) بمدخل مدينة أسيوط الجديدة بالمنطقة الإقليمية بمساحة ٥٤,٥٤ م^٢ ٣٦٢٥٢ م^٢ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة برقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٣,٤٦ فدان بالمنطقة الإقليمية بمدخل مدينة أسيوط الجديدة الملاصقة لقطعتى الأرض رقمى (٩ - ١١) السابق موافقة مجلس إدارة الهيئة عليهما لإقامة نشاط تجارى «هايبير ماركت» على أن يتم التعامل مع ثلاث القطع كقطعة واحدة وبذات الاشتراطات البنائية والشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد القيمة البيعية للمتر المربع ، ومنح الشركة فترة سماح قدرها سنتان تبدأ من تاريخ سداد الدفعة المقدمة (لجميع قطع الأراضى الواردة بقرار مجلس الإدارة السابق وقطعة الأرض محل الدراسة) بدلاً من تاريخ الموافقة وعلى أن يتم سداد المقدم خلال شهر من تاريخ الإخطار ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية بجلستها المنعقدة برقم (٤٧) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٣ بالموافقة على تحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض رقم (١٣) البالغ مساحتها ٣,٤٦ فدان والمخصصة لشركة البستان هايبير للتجارة بمدينة أسيوط الجديدة بواقع ٧٤٥ ج/م^٢ للسداد الفورى وعلى جهاز المدينة استكمال الإجراءات طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ والقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها المنعقدة برقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٨ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجهاز مدينة أسيوط الجديدة بالجلسة رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٦ والمتضمن الموافقة على الطلب المقدم من شركة البستان هايبير للتجارة بقبول سداد قيمة الـ (١٠٪) من قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٣,٤٦ فدان

بمنطقة الخدمات الإقليمية بنشاط تجارى خلال أسبوع من تاريخ الإخطار محملة بالفوائد من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد وتستكمل باقى الإجراءات «التعاقد ... إلخ» لقطع الأراضى (٩ - ١١ - ١٣) بمنطقة الخدمات الإقليمية والمخصصة للشركة كقطعة واحدة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ ؛

وعلى تعديل محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٦ لقطعة الأرض رقم (٩ - ١١ - ١٣) بالمنطقة الإقليمية بنشاط تجارى «هايبير بمدينة أسيوط الجديدة» بمساحة إجمالية ٦,٥ م٥٢٩.٠٦ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٣٩٠١) بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٦ المرفق به تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة وتفويض آخر بالمراجعة الفنية للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة البستان هايبير للتجارة وذلك لبيع قطعة أرض بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدخل المدينة (١) بمساحة ١٢,٥٩ فدان ، بما يعادل ٦,٥ م٥٢٩.٠٦ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى سيصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٩/٥/٢٠١٧ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب المكتب الاستشارى للشركة الوارد برقم (٤٩٨٣٤) بتاريخ ٥/٧/٢٠١٧ والمرفق به عدد (٧) نسخ من اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لمشروع الشركة بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٧ ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم (٤١١٣٤٨) بتاريخ ٣/٨/٢٠١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع ومرفقاً به الموقف المالى والعقارى ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤١٠٠٩) بتاريخ ١٢/٩/٢٠١٧ والمتضمن التنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة من الشركة وطبقاً للقواعد ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة البستان هايبير للتجارة باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩ - ١١ - ١٣) بمساحة ٢,٥٠٦,٥٠٦ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٥٩ فدان بالمنطقة الإقليمية بمدخل المدينة (١) بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة مشروع تجارى «هايبير» وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩ - ١١ - ١٣) بمساحة ١٢,٥٩ فدان ، بما يعادل ٢,٥٠٦,٥٠٦ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدخل المدينة (١) بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة البستان هايبير للتجارة لإقامة مشروع تجارى «هايبير» ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى إجراءات الحجز والإعلان عن الوحدات داخل المشروع إلا بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط 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 لدراساتها 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 .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام يتم اتخاذ الإجراءات القانونية .

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

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

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد مشروع التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩ - ١١ - ١٣)

بمساحة ٦,٥ ٢٥٢٩٠ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٥٩ فدان بالمنطقة الإقليمية

مدخل المدينة (١) بمدينة أسوط الجديدة

والمخصصة لشركة البستان هاير للتجارة لإقامة مشروع تجارى « هاير »

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٥ ٢٥٢٩٠ م^٢ ،

بما يعادل ١٢,٥٩ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة مبانى الهاير والمرافق ٩٨,٩٨ ١١٨٩٠ م^٢ ، بما يعادل ٢,٨٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٢,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢,٣٤٠ م^٢ ،

بما يعادل ٧,١٥ فدان ، وتمثل نسبة (٥٦,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٤٢,٩١٣٥ م^٢ ، بما يعادل ٢,١٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١٧,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة ٩٨,١٨٤٥ م^٢ ، بما يعادل ٤٤,٠ فدان ،

وتمثل نسبة (٣,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية للمشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٥)

بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ :

١ - النسبة البنائية (لا تزيد النسبة البنائية عن (٣٠٪) من مساحة أرض المشروع) .

٢ - الارتفاع :

دور أرضى ودور أول ويسمح بإقامة مرافق خدمات «غرف أسطح بواقع (١٠٪) من مساحة الدور الأرضى وتستغل كخدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد ولوحات الكهرباء وبنتر السلم» .

يسمح بإقامة بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها «انتظار سيارات + مخازن غير تجارية + أعمال كهروميكانيكية» .

٣ - الردود : ٦م من جميع الاتجاهات .

٤ - يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل ٢٥ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع أرضى ودور أول ويسمح بإقامة مرافق خدمات «غرف أسطح بواقع (١٠٪) من مساحة الدور الأرضى وتستغل كخدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد ولوحات الكهرباء وبئر السلم» كما يسمح بإقامة بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها «انتظار سيارات + مخازن غير تجارية + أعمال كهروميكانيكية» .

٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى منطقة الردود .

٣ - تلتزم شركة البستان هايبير للتجارة بالتنسيق مع الجهات المعنية وأخذ موافقات جهات الاختصاص ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع .

٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تصميم 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 .

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 ورسفها 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 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 الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .

١٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى الخاص بتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ

بالتفويض

طرف أول

(إمضاء)

كريم أحمد رأفت محمود أبوزيد

المساحة الكلية

٥٢٨ ٦٠٠ متر مربع
١٠ ١٠٠ فدان

خط الحدود - صريح الحدود

P2

P3

مكونات برنامج المشروع

رقم	وصف	مساحة (م ²)	عدد
١	مبنى الإدارة	١٠٠٠٠,٠	١
٢	مبنى المخبر	١٠٠٠٠,٠	١
٣	مبنى المحرك	١٠٠٠٠,٠	١
٤	مبنى خزانات المياه	١٠٠٠٠,٠	١
٥	مبنى قاعات	١٠٠٠٠,٠	١

ملف الترخيص

تمت الموافقة على هذا التصميم في تاريخ ١٠/١١/٢٠١٧م الموافق ٢٠/١٢/٢٠١٦م من قبل المهندس المعماري/د. محمد عبد الحميد/رئيس اللجنة الفنية/الهيئة العامة للاستعلامات، وذلك بعد استعراض التصميمات الفنية المقدمة من قبل المهندس المعماري/أ. محمد عبد الحميد/مهندس الاستشارات الهندسية، في ضوء المعايير والفقرات الواردة في لائحة ترخيص التصميم المعماري رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠١٦م، والمادة ١٠ من لائحة ترخيص التصميم المعماري رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠١٦م، والمادة ١٠ من لائحة ترخيص التصميم المعماري رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠١٦م، والمادة ١٠ من لائحة ترخيص التصميم المعماري رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠١٦م، والمادة ١٠ من لائحة ترخيص التصميم المعماري رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠١٦م.

تفصيلات البرنامج

١- مبنى الإدارة: ١٠٠٠٠,٠ م²

٢- مبنى المخبر: ١٠٠٠٠,٠ م²

٣- مبنى المحرك: ١٠٠٠٠,٠ م²

٤- مبنى خزانات المياه: ١٠٠٠٠,٠ م²

٥- مبنى قاعات: ١٠٠٠٠,٠ م²

كروكي تخطيط

كروكي تخطيط

كروكي تخطيط

مهندس استشارات هندسية
د. محمد عبد الحميد
م. محمد عبد الحميد
م. محمد عبد الحميد

م. محمد عبد الحميد

م. محمد عبد الحميد

BMA اتحاد المهندسين المعماريين المصريين

ECC اتحاد المهندسين المدنيين المصريين

مهندس استشارات هندسية

م. محمد عبد الحميد

ص. ب. ١٠٠٠٠ - القاهرة

