

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨٣ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٩/٧/٢٠١٨

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة ٢١,٥٠ فدان

بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسبوط الجديدة

والمخصصة لشركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية)

لإقامة نشاط " تعليم عال "

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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 رقم (١٢٥) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٥ ببيع قطعة الأرض رقم (٢٨)

بمساحة ٢٨٥٧٣٨,٠٩م بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسبوط الجديدة للسيد/

محمد حسن عبد الرحيم إسماعيل (شركة تحت التأسيس) لإقامة نشاط "تعليم عال"

فى المزايذة بالمظاريف المغلقة (جلسة فتح مظاريف فى بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٤ ومالى بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٥) وتوصية لجنة البت بالهيئة بجلستها رقم (١٨) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٨ ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٦/١١ لقطعة الأرض المخصصة للسيد/ محمد حسن عبد الرحيم إسماعيل (شركة تحت التأسيس) بمساحة ٩٠٣١٨,٨٦ م^٢ بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٨ بشأن موقف قطعة الأرض المذكورة بما يلى :

الموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) بدلاً من السيد/ محمد حسن عبد الرحيم إسماعيل (شركة تحت التأسيس) مع منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لاستكمال تقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى وفى حالة الالتزام تستكمل إلى ثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى مع الالتزام بباقى التوقيتات طبقاً لكراسة الشروط .

على جهاز المدينة تحصيل الرسوم المقررة طبقاً للقرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠١٠ وبنسبة التغير فى حصص الشركاء ؛

وعلى خطاب شركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) الوارد برقم (٤١٣٧٦٧) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٣٠ والمرفق به عدد لوحتين للمخطط المزمع إقامته على قطعة الأرض المشار إليها بعالیه للمراجعة والاعتماد وكذا المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للقطعة المذكورة وهى كالتالى :

تفويض الشركة لمتابعة وتقديم المستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى .

تفويض الشركة للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

تفويض الشركة للمراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع .

محضر تسليم قطعة الأرض المذكورة وكارت الوصف وأمر الإسناد .

السجل التجارى للشركة وكراسة الشروط والمواصفات ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بشأن تعديل قرارها بجلستها رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٨ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد لقطعة الأرض المذكورة باسم شركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) بدلاً من السيد/ محمد حسن عبد الرحيم إسماعيل "شركة تحت التأسيس" (بذات نسب الشركاء الواردة بالعرض الفنى للمزايدة) مع منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لاستكمال تقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى وفى حالة الالتزام تستكمل إلى ثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى ، مع الالتزام بباقى التوقيينات طبقاً لكراسة الشروط شريطة تقديم ما يفيد إشهار العقد المعدل وما ورد بالبند السادس منه من جهات الاختصاص وقبل استكمال الإجراءات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) لبيع قطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة الخدمات الإقليمية بمساحة ٩٠٣١٨,٨٦ م^٢ ، بما يعادل ٢١,٥٠ فدان (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة لإقامة مشروع "تعليم عال" بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) الوارد برقم (٤٨٩٢٣) بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥ والمرفق به النسخ النهائية من المخطط المقدم للمشروع المذكور بعاليه وذلك للاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦٣٥١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٢ لجهاز مدينة أسيوط الجديدة مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط المقدم للمشروع المذكور بعاليه وذلك للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦٤٣١) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠١٦ لشركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) لموافقتنا بما يفيد سداد مبلغ مقداره ٥٤٦٤٣٠ جنيهاً قيمة المصاريف الإدارية المستحقة على الشركة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التصميم العمرانى للمشروع المذكور ، وكذا التنسيق مع قطاع الشئون المالية والإدارية لاستيفاء دراسة الجدوى الاقتصادية الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم (٤١٠١١٦) بتاريخ ١٣/٧/٢٠١٦ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط المقدم للمشروع المذكور بعاليه بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (٨٢٧٠) بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٦ مرفقاً به ما يلى :

أصل الشيك المقدم من الشركة المذكورة والمحرم بتاريخ ٢٤/٧/٢٠١٦ لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمبلغ ٥٤٦٤٣٠ جنيهاً والذي يمثل قيمة المصاريف الإدارية سلفة الذكر .

الدراسة المالية والاقتصادية للمشروع المذكور ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٢) بتاريخ ٤/٩/٢٠١٦ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية رقم (٣٠) بتاريخ ٢/٨/٢٠١٦ بالموافقة على منح مهلة ستة أشهر لقطعة الأرض المذكورة من تاريخ الإخطار لاستصدار القرار الوزارى مع الالتزام بباقى التوقيتات طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٧/٩/٢٠١٦ للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (٤١٤٥٠٠) بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٦ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤١٧٤٥٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٦ المتضمن أن الشركة استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التصميم العمراني للمشروع المذكور والمنتهى إلى اتخاذ اللازم فى ضوء المستندات المقدمة وعقد البيع طبقاً للقواعد ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانوني للهيئة رقم (٤٨١) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢ لاستيفاء بعض الملاحظات الخاصة بالمشروع المشار إليه بعالیه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٢٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٣ الموجه للسيد المستشار القانوني للهيئة مرفقاً به ملف مشروع القرار الوزاري للمشروع ومتضمناً ما تم من إجراءات بالتنسيق مع الشركة المذكورة بشأن البيانات المطلوبة بكتاب السيد المستشار سالف الذكر ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانوني للهيئة رقم (٤٢٦٦٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٦ لاستيفاء الملاحظات السابق طلبها بالخطاب الوارد برقم (٤٨١) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١١٨٥٢) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ المرفق به قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٣٦) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٧ والمتضمن منح الشركة المذكورة مهلة أخيرة ثلاثة أشهر لاستيفاء كافة الأوراق والمستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع المشار إليه بعالیه وذلك اعتباراً من تاريخ إخطار الجهاز بقرار اللجنة مع الالتزام بباقي التوقيتات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات ؛

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 فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة الخدمات الإقليمية بمساحة ٢١,٥٠ فدان

لإقامة نشاط «تعليم عال» بمدينة أسيوط الجديدة ، 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 ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر :

مادة ١ - يُعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة الخدمات الإقليمية بمساحة ٢١,٥٠ فدان ، بما يعادل ٩٠٣١٨,٨٦ م^٢ المخصصة لشركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) لإقامة نشاط "تعليم عال" بمدينة أسيوط الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وانهقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة بالعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة باستصدار قرار رئيس الجمهورية اللازم لإنشاء الجامعة الخاصة وإحضار موافقات كافة الجهات المختصة قبل مباشر النشاط المخصص له قطعة الأرض ، وفى حالة إخلالها بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وفقاً لقرار لجنة التخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر مارس لسنة ٢٠١٧ وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار طبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال مدة التنفيذ المحددة له .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التصميم العمراني للمشروع

المقدم من شركة فاروق أحمد مراد وشركاه

(سفنكس للخدمات التعليمية) على قطعة الأرض رقم (٢٨)

بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة

بمساحة ٩٠٣١٨,٨٦ م^٢ ، بما يعادل ٢١,٥٠ فدان لإقامة نشاط (تعليم عال)

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٠٣١٨,٨٦ م^٢ ،

أى ما يعادل ٢١,٥٠ فدان .

مكونات المشروع :

إجمالي مساحة المسطحات المبنية بالدور الأرضى بالمشروع (F.P) ١٥٣١٥ م^٢ ،

أى ما يعادل ٣,٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي مساحة الطرق الخارجية للمشروع ١٥٤٤٧,٤٦ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٦٨ فدان ،

وتمثل نسبة (١٧,١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي مساحة الطرق الداخلية للمشروع ١٠٣٢٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٤٦ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات

للمشروع ٩٢٣١,٤ م^٢ ، أى ما يعادل ١١,٧٢ فدان ، وتمثل نسبة (٥٤,٥١٪)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمنطقة الأكاديمية :

إجمالي مساحة المسطحات المبنية بالدور الأرضى بالمشروع (F.P) ١٥٣١٥ م^٢ ،

أى ما يعادل ٣,٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مباني المشروع (المنطقة الأكاديمية) :

عدد الأدوار	المساحة المبنية بالدور الأرضي بالمتر المربع (م ^٢)	المبنى	مسلسل المباني
أرضي + دورين	١٩٢٤	المبنى الإداري	١
	١٧٨١	أكاديمي (١)	٢
	١٧٨١	أكاديمي (٢)	٣
	١٢٧٨,٥	أكاديمي (٣)	٤
	١٢٧٨,٥	أكاديمي (٤)	٥
	٢٢٩٦	أكاديمي (٥)	٦
	٢٦٥١,٥	أكاديمي (٦)	٧
	٢١٦٤,٥	أكاديمي (٧)	٨
أرضي	١٦٠	غرف أمن البوابات	٩
	١٥٣١٥	الإجمالي	

الاشتراطات البنائية للمشروع :

النسبة البنائية لجميع المباني على مستوى المشروع لا تزيد عن (١٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الارتفاع المسموح به : أرضي + دورين .

تلتزم الشركة بأن تكون ارتفاعات المباني بالمشروع طبقاً لقيود الارتفاع المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

الردود : لا يقل عن ١٠م بين المباني وبعضها وبين المباني والأرض من جميع الجهات .

يصرح بعمل دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له .

تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات .

تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكوود المصري واشتراطات الجهات المعنية .

تلتزم الشركة بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالي وأخذ موافقتها .

لا يسمح بعمل أى فصول دراسية أو معامل بالبدروم .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (بدروم + أرضى + دورين متكررين) للمنطقة الأكاديمية ، ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية جهاز مدينة أسيوط الجديدة عن توصيل المرافق له .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تتولى شركة فاروق أحمد مراد وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى 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 لنقواعد 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 البدورات 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 في 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 الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للحدود المصرى .
- ١٣ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



