

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٦٦ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٣/١١/٢٠١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض رقم (٢) بمساحة ١٥,٨٣ فدان

بالحي المتميز بمدينة المنيا الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمخصصة لشركة/ أشرف فتحى حسين على وشركاه

(المنيا الجديدة للاستثمار العقارى والتنمية)

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم ١٥١ بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٤ بإسناد بيع قطعة أرض

رقم (٢) بالحي المتميز بمساحة ١٧,٨٥ فدان للسيد المهندس/ أشرف فتحى حسين

(المنيا الجديدة للتجارة والمقاولات) لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة المنيا الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٤/٤/٢ المتضمن استلام الشركة قطعة الأرض رقم (٢) بالحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة بمساحة صافية ٤٠,٤٠٤١٩ م^٢ ومساحة مسلمة فعلية ٢٨,٣٠٦٦٥ م^٢ ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٣٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧ المرفق به البرنامج الزمنى للمشروع وتعهد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة ؛
وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٦٤٨٠) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٥ المرفق به الرسومات للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٦٨١١) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٠ المرفق به إيصال سداد المصاريف المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٣ الخاص بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٦ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة/ أشرف فتحى حسين على وشركاه (شركة توصية بسيطة) وبسمة تجارية (المنيا الجديدة للاستثمار العقارى والتنمية) بدلاً من أشرف فتحى حسين (المنيا الجديدة للتجارة والمقاولات) وذلك على قطعة الأرض رقم (٢) بالحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة وبما لا يغل بالتوقيتات المحددة بكراسة الشروط مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة المنيا الجديدة رقم (١١٥٢١) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٤ بالموقف العقارى والمالى للأرض والمتضمن مراجعة لوحة الموقع العام للمشروع ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ بين الهيئة وشركة/ أشرف فتحى حسين على وشركاه (شركة توصية بسيطة) (المنيا الجديدة للاستثمار العقارى والتنمية) ببيع قطعة الأرض رقم (٢) بالحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة بمساحة ١٧,٨٥ فدان ، بما تعادل ٥,٥٠٠ م^٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة المنيا الجديدة رقم (٤٨٣٧٠) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١١ المرفق به لوح المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛
وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة المنيا الجديدة رقم (١١٥١٣) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٧ بالموقف المالى والعقارى للأرض والمساحة التى تم المحاسبة المالية على أساسها ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من الجهات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة المنيا الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من السادة شركة/ أشرف فتحى حسين على وشركاه (المنيا الجديدة للاستثمار العقارى والتنمية) على اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٥,٨٣ فدان بالحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة والمخصصة لها لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة وجلسة الاستفسارات ؛
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٣ المعروضة علينا بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بالحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة المخصصة لشركة/ أشرف فتحى حسين على وشركاه (المنيا الجديدة للاستثمار العقارى والتنمية) بمساحة ١٥,٨٣ فدان ، بما يعادل ٢٨٠٣,٢٨ م^٢ (ستة وستون ألفاً وخمسمائة وثلاثة أمتار مربعة و٢٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

- مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .
- مادة ٦ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة .
- مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار والمحددة بالبند الثالث من العقد المحرر فى ٢٦/٨/٢٠١٤ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

لاعتقاد المخطط العام لمشروع شركة المنيا الجديدة للاستثمار العقاري والتنمية
لإقامة تجمع عمراني متكامل بقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٥,٨٣ فدان
بالحي المتميز بمدينة المنيا الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥,٨٣ فدان ،
أى ما يعادل ٢,٢٨٠,٣٠٣ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٧,٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٣١٨,٥١ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٤٧,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٩٠ فدان ، أى ما يعادل ٢,٧٩٨,٠٣٩ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢,١٢ فدان ، أى ما يعادل ٢,٨٩١,١٣ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٣,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢,٦٤ فدان ،
أى ما يعادل ٢,١١٠,٨٣,٨٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٦,٦٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وعمارات المشاة بمساحة ١,٥٩ فدان ،
أى ما يعادل ٢,٦٦٧,٣٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٧,٥٨ فدان ،
أى ما يعادل ٢,٣١٨,٥١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٧,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة : نموذجان معماريان .

٣ - إجمالي عدد الوحدات بالمشروع (٦٣٦) وحدة .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار + « ٢٥٪ » غرف سطح «خدمات» من المسطح المسموح به بالدور الأرضى) ويسمح بعمل بدروم .
- ٢ - الكثافة السكانية المسموح بها (١٨٠) فرداً/فدان .
- ٣ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٩٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٩,٣٧٩٨٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- ٢ - لا تزيد النسبة البنائية لقطع أراضى الخدمات عن (٣٠٪) .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٤ - يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى .

أشرف فتحى حسين

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات (أرضى + ٥ أدوار متكورة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٤ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع (١٨٠) شخصاً/فدان .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة التى تم ترسية الأرض بموجبها .
- ٧ - يتم الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ووزارة الدفاع رقم (٢٠٠٨/٢٥١١) وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ٨ - يتم الالتزام بالاشتراطات والقواعد المعمول بها حالياً لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية للمناطق .
- ٩ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ١٠ - مرافق الخدمات بدور السطح (بالعمارات السكنية) : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ؛ والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

- ١١ - تتولى شركة المنيا الجديدة للاستثمار العقارى والتنمية 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 .
- ١٢ - 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 .
- ١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٤ - 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 .
- ١٥ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١١ ، ١٢ ، ١٣) .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٨ - دور البندوم المسموح به بالمبنى السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة فقط .
- ١٩ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وطبقاً للكود المصرى .

٢٠ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف أول)

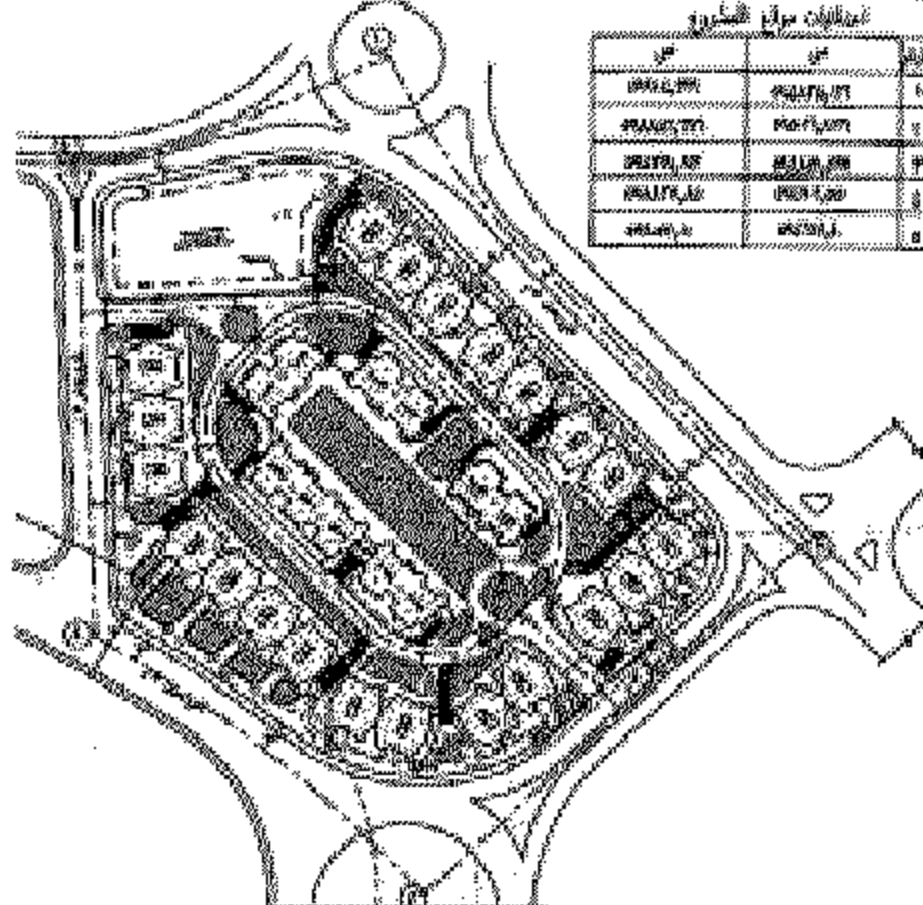
(طرف ثانٍ)

أشرف فتحى حسين

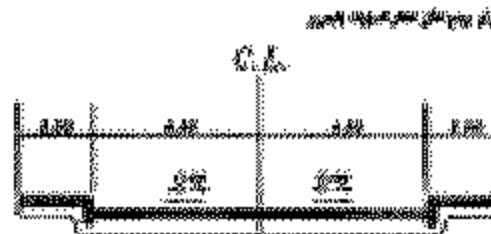
(إمضاء)

المخطط المرحلي للمشروع

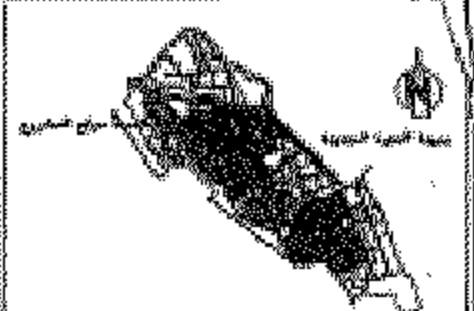
رقم	اسم	رقم
1	مبنى الإدارة	10
2	مبنى السكن	11
3	مبنى السكن	12
4	مبنى السكن	13
5	مبنى السكن	14
6	مبنى السكن	15



أبعاد عرض الطرق المقترحة



Typical Cross Section Roads



رقم	اسم	رقم	اسم
1	مبنى الإدارة	10	مبنى السكن
2	مبنى السكن	11	مبنى السكن
3	مبنى السكن	12	مبنى السكن
4	مبنى السكن	13	مبنى السكن
5	مبنى السكن	14	مبنى السكن
6	مبنى السكن	15	مبنى السكن

رقم	اسم	رقم	اسم
1	مبنى الإدارة	10	مبنى السكن
2	مبنى السكن	11	مبنى السكن
3	مبنى السكن	12	مبنى السكن
4	مبنى السكن	13	مبنى السكن
5	مبنى السكن	14	مبنى السكن
6	مبنى السكن	15	مبنى السكن

ملاحظات:

1- يجب الالتزام بالخطط والبيانات الواردة في هذا المخطط.

2- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التفصيلية.

3- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التنفيذية.

4- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الإنشائية.

5- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الميكانيكية والكهربائية.

6- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات البيئية.

7- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الأمنية.

8- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الصحية.

9- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الرياضية.

10- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الترفيهية.

11- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التعليمية.

12- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الصحية.

13- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الرياضية.

14- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الترفيهية.

15- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التعليمية.

ملاحظات:

1- يجب الالتزام بالخطط والبيانات الواردة في هذا المخطط.

2- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التفصيلية.

3- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التنفيذية.

4- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الإنشائية.

5- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الميكانيكية والكهربائية.

6- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات البيئية.

7- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الأمنية.

8- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الصحية.

9- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الرياضية.

10- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الترفيهية.

11- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التعليمية.

12- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الصحية.

13- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الرياضية.

14- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات الترفيهية.

15- يجب الالتزام بالبيانات الواردة في المخططات التعليمية.

اسم المخطط	رقم	اسم المخطط	رقم
مخطط الموقع	1	مخطط الموقع	1
مخطط المساحة	2	مخطط المساحة	2
مخطط الطرق	3	مخطط الطرق	3
مخطط المباني	4	مخطط المباني	4
مخطط البنية التحتية	5	مخطط البنية التحتية	5
مخطط المرافق	6	مخطط المرافق	6
مخطط البيئة	7	مخطط البيئة	7
مخطط الأمن	8	مخطط الأمن	8
مخطط الصحة	9	مخطط الصحة	9
مخطط الرياضة	10	مخطط الرياضة	10
مخطط الترفيه	11	مخطط الترفيه	11
مخطط التعليم	12	مخطط التعليم	12
مخطط الصحة	13	مخطط الصحة	13
مخطط الرياضة	14	مخطط الرياضة	14
مخطط الترفيه	15	مخطط الترفيه	15
مخطط التعليم	16	مخطط التعليم	16

