

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٠٠ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٨ أفدنة

بمنطقة المخازن بمدينة طيبة الجديدة

والمخصصة للسادة لشركة مطاحن مصر العليا

لإقامة مشروع صومعة معدنية سعة ٣٠ ألف طن

ومطحن ومبانى إدارية وورش خاصة بالصيانة والمخازن

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 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 (٩٦) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦
بالموافقة على تخصيص قطعة ارض بمساحة ٨ أفدنة بمنطقه المخازن
بمدينة طيبة الجديدة لإقامة صومعة معدنية حديثة لتخزين الغلال سعة (٦٠ ألف طن)
لوزارة التموين والتجارة الداخلية بنظام السداد النقدي بالتكلفة الفعلية على النحو
الوارد بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٤/٦/٢٠١٧ قطعة الأرض بمساحة ٨ أفدنة
٢٣٣٦٠٠م بمنطقة المخازن بمدينة طيبة الجديدة والمخصصة لإنشاء صومعة معدنية
حديثة لتخزين الغلال سعة (٦٠ ألف طن) لصالح وزارة التموين والتجارة الداخلية
(شركة مطاحن مصر العليا) ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٧) بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٩
بالموافقة على طلب السيد الدكتور وزير التموين والتجارة الداخلية لتعديل الغرض
المخصص من أجله قطعة الأرض المسلمة لشركة مطاحن مصر العليا بمنطقة
المخازن بمدينة طيبة الجديدة لإنشاء صومعة معدنية سعة (٣٠ ألف طن) بدلاً من سعة
(٦٠ ألف طن) ونقل المطحن الموجود حالياً بمدينة الأقصر الجديدة إليها وإنشاء
المبنى الإدارية والورش الخاصة بالصيانة والمخازن لخدمة الصومعة والمطحن
على النحو الوارد بالقرار عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من مكتب كونكت معماريون ومخططون (استشارى
المشروع) بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١٩ لاستصدار القرار الوزارى للقطعة عاليه بمساحة
٢٣٣٦٠٠م بما يعادل ٨ أفدنة بمدينة طيبة الجديدة والمرفق به التفويضات والتعهدات
المطلوبة لاستخراج القرار الوزارى ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٨١) بتاريخ ١/١١/٢٠٢١
بمنح الشركة مهلة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى لتنفيذ المشروع ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة مطاحن مصر العليا لإقامة صومعة لتخزين الغلال على قطعه الأرض بمنطقة المخازن بمساحة ٢م^٣٣٦٠٠ بما يعادل ٨ أفدنة بمدينة طيبة الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة طيبة الجديدة الوارد برقم (٤٢٥٣٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٩ مرفقاً به مذكرة تفصيلية تتضمن كارت الوصف لقطعة الأرض والاشتراطات البنائية للمشروع عاليه - موافقة هيئه عمليات القوات المسلحة على الارتفاع - موافقة الطيران المدني ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة برقم (٤١٧٨٨) بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٣ ؛
وعلى الطلب المقدم من مكتب كونكت مخطون ومعماريون (استشارى المشروع) الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/١/٤ للموافقة على موقع خلية الصرف حيث إن جزء منها يقع فى الردود الجانبية للمشروع طبقاً للمخطط العام للمشروع عاليه ؛
وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٢٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٥ لجهاز مدينة طيبة الجديدة بشأن قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٤) لشهر يناير لسنة ٢٠٢٢ بشأن الموافقة على موقع خلية الصرف الخاصة بالصوامع بمنطقة الردود الجانبية داخل النسبة البنائية للمشروع (٦٥٪) طبقاً للمخطط المرفق بالمشروع مع الالتزام بالاشتراطات الواردة بالقرار ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة طيبة الجديدة الوارد برقم (٤٦٠٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٤ مرفقا به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

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 مدينة طيبة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة مطاحن مصر العليا باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٣٣٦٠٠ م^٢ بما يعادل ٨ أفدنة بمنطقة المخازن بمدينة طيبة الجديدة لإقامة مشروع صومعة معدنية سعة ٣٠ ألف طن ومطحن ومبانى إدارية وورش خاصة بالصيانة والمخازن ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٨ أفدنة بما يعادل ٢٣٣٦٠٠ م^٢ (ثلاثة وثلاثون ألفاً وستمائة متر مربع) بمنطقة المخازن بمدينة طيبة الجديدة والمخصصة للسادة شركة مطاحن مصر العليا لإقامة مشروع صومعة معدنية سعة ٣٠ ألف طن ومطحن ومبانى إدارية وورش خاصة بالصيانة والمخازن ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد التكاليف اللازمة فى حالة طلبها زيادة طاقة المرافق عن المقننات المخطط لها بالمنطقة وبشروط سماح طاقة شبكات المرافق .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع ، والالتزام بالحصول على موافقة الجهات المختصة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في 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 باستصدار القرار الوزاري

المرفق باعتماد المخطط العام لإقامة مشروع صومعة معدنية
سعة ٣٠ ألف طن ومطحن ومباني إدارية وورش خاصة
بالصيانة بمساحة ٢م٣٣٦٠٠ بما يعادل ٨ أفدنة بمدينة طيبة الجديدة
والمخصصة للسادة شركة مطاحن مصر العليا

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٣٣٦٠٠ أى ما يعادل ٨ أفدنة .

ميزانية استعمالات الأراضي :

إجمالي المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P) بمساحة ٢م٦٨٣٣ بما يعادل ١,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٣%) من إجمالي مساحة ارض المشروع .

الطرق الخارجية بمساحة ٢م٨٤٤٤,٦٠ أى ما يعادل ٢,٠١ فدان وتمثل نسبة (٢٥,١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الطرق الداخلية بمساحة ٢م١٠٧٧٤ أى ما يعادل ٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣٢,١%) من إجمالي مساحة ارض المشروع .

الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة بمساحة ٢م٧٥٤٨,٤٠ أى ما يعادل ١,٨٠ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول يوضح مساحات الدور الأرضى (F.P) :

منطقة المطاحن					
الرقم	العنصر	المساحة	عدد الأدوار	أقصى ارتفاع مسموح	
١	مبنى المطاحن	١٦٧٠,٠٠	أرضى + ٣ متكرر + غرف سطح	٢٠ م	
٢	مبنى إدارة المطاحن	٣٧٢,٠٠	أرضى + ٣ متكرر + غرف سطح	١٨ م	
٣	الورش	١٩٠,٠٠	أرضى		
٤	غرفة ميزان البسكول	٩,٠٠	أرضى		
خدمات	٥	مصلى	١٢٦,٠٠		أرضى
		بوابة وغرفة أمن	٩٤,٠٠		أرضى
	الإجمالى	٢٤٦١,٠٠			

منطقة الصوامع				
الرقم	العنصر	المساحة	عدد الأدوار	أقصى ارتفاع مسموح
٦	٦ صوامع معدنية	٢٢٨١,٠٠٠	-	م٢٥
٧	مبنى إدارة الصوامع	٣٧٠,٠٠٠	أرضي + ٢ متكرر + غرف سطح	م١٨
	غرفة ميزان البسكول	٩,٠٠٠	أرضي	
	غرفة تحكم صوامع	٢٨,٠٠٠	أرضي	
١٠	برج قمح معدني	٣٦,٠٠٠	-	م٣٦
١١	٢ خلية صرف معدنية	٧٥,٠٠٠	-	م١٨
خدمات	١٢	مصلى	أرضي	م١٨
	١٦	بوابة وغرفة أمن	أرضي	
		الإجمالي		
		٣٠١٩,٠٠٠		

منطقة الحركة والنقل				
الرقم	العنصر	المساحة	عدد الأدوار	أقصى ارتفاع مسموح
١٣	مبنى الإدارة	٢٣٠,٠٠٠	أرضي + ٣ متكرر + غرف السطح	م١٨
١٤	ورش ١	٤٦٣,٠٠٠	أرضي	
١٥	ورش ٢	٤١٥,٠٠٠	أرضي	
خدمات	١٦	مصلى	أرضي	
	١٦	بوابة وغرفة أمن	أرضي	
		الإجمالي		
		١٣٥٣,٠٠٠		

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٥ قررت اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٤) لشهر يناير لسنة ٢٠٢٢ بشأن الموافقة على موقع خلية الصرف الخاصة بالصوامع بمنطقة الردود الجانبية داخل النسبة البنائية للمشروع (٦٥٪) طبقاً للمخطط المرفق بالمشروع مع الالتزام بالاشتراطات التالية :

سلامة كامل موقف قطعة الأرض (مالي - عقاري - تنفيذي - قانوني) .
عدم تجاوز الارتفاعات المقررة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة وسلطة الطيران المدني .

الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل استصدار التراخيص .
عدم تعارض موقع الخلية مع أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى .

الاشتراطات البنائية لكامل مساحة المشروع :

لا تزيد المساحة الكلية للمبنى عن نسبة (٦٥٪) F.P من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

يسمح بارتفاع ١٨م لمباني المشروع وارتفاع ٢٠م لمباني المطاحن وارتفاع ٢٥م للصوامع المعدنية وارتفاع ٣٦م لبرج القمح المعدنى طبقاً لخطاب استثناء ارتفاعات المشروع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (د/٣٠٧/١/٣١٨٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٩

الردود أمامى ١٠م والردود الجانبى والخلفى ٥م .

لا يقل عرض ممر المشاة والمسافة بين المباني عن ٦م .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات لمناطق الخدمات للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

التعهدات :

يلتزم المالك بسداد التكاليف اللازمة فى حاله طلبه لزيادة طاقة المرافق عن المقننات المخطط له بالمنطقة وبشرط سماح طاقة شبكات المرافق بالنسبة للمباني الدينية يتم الالتزام بالاشتراطات المعمول بها فى الهيئة .

المفوض عن شركة مطاحن مصر العليا

السيد/ أشرف سامى مصطفى محمد

الإشتراطات العامة لكامل المشروع

- ١- يسمح بارتفاع ١٨م لمباني المشروع وارتفاع ٢٠م لمباني المطاحن وارتفاع ٢٥م للصوامع المعدنية وارتفاع ٣٦م لبرج القمح المعدني طبقاً لخطاب استثناء ارتفاعات المشروع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (د/٣٠٧/١/٣١٨٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٩
- ٢- لا تزيد المساحة الكلية للمباني عن نسبة (٦٥%) f.p من إجمالي مساحة قطعة الأرض .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- تتولى شركة مطاحن مصر العليا 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 للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥- تتولى شركة مطاحن مصر العليا 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 شركة مطاحن مصر العليا على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم شركة مطاحن مصر العليا بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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- شركة مطاحن مصر العليا باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ٩- تتولى شركة مطاحن مصر العليا على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤، ٥، ٦) .
- ١٠- تلتزم شركة مطاحن مصر العليا بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته لكل نشاط على حدة .
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
المفوض عن شركة مطاحن مصر العليا
السيد/ أشرف سامى مصطفى محمد

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

