

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ٣٠,٩٩ فدان

الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة

والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٨

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٢١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض رقم (٣١) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط
الجديدة بمساحة ٣٠,٩٩ فدان لصالح شركة مبانى للاستثمار العقارى لإقامة مشروع
عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤ لقطعة أرض
بمساحة ٣٠,٩٩ فدان أى ما يعادل ٢١٣٠,١٩٩,٢٧٥ م^٢ لقطعة أرض رقم (٣١)
منطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة مبانى
للاستثمار العقارى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦ بين الهيئة وشركة مبانى
للاستثمار العقارى لقطعة الأرض لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة إجمالية
٣٠,٩٩ فدان أى ما يعادل ٢١٣٠,١٩٩,٢٧٥ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد
النهائى الصادر عن إدارة المساحة بجهاز مدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٨ باعتماد تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة
إجمالية ٣٠,٩٩ فدان أى ما يعادل ٢١٣٠,١٩٩,٢٧٥ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مبانى للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٥٧١٣)
بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣ للموافقة على تعديل المخطط العام وإعادة تقسيم منطقة الخدمات
لتصبح مبنى خدمات وفندق مكون من ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع تخصيص
مساحة الأرض المقام عليها الفندق من الخارج ؛

وعلى القرار الوزارى المعدل الصادر برقم (١٠٢١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠
باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقام عليها المشروع عالىة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مبانى للاستثمار العقارى الوارد برقم (١٥٠٢٨٠) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ للموافقة على تعديل المشروع المشار إليه بعالیه ؛

وعلى خطاب شركة مبانى للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٢٢٦٣٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٧ مرفقاً به (٧) لوحات للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاعتماد تعديل المخطط العام الواردة برقم (٥٨٩٨٢) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٢٢٦٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ لجهاز مدينة أسيوط الجديدة مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام المقدم من استشارى المشروع للمراجعة والتوقيع وكذا الإفادة عن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٢٦٩١٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ مرفقاً به النسخ النهائية للمشروع عالىة بعد المراجعة والتوقيع عليها ومتضمناً الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢ ؛

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 أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مبانى للاستثمار العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة إجمالية ٣٠,٩٩ فدان

أى ما يعادل ٢م١٣٠١٩٩,٢٧٥ لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٨ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٢١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيدة د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ٣٠,٩٩ فدان بما يعادل ٢م١٣٠١٩٩,٢٧٥ (مائة وثلاثون ألفاً ومائة وتسعة وتسعون متراً مربعاً و ٢٧٥/١٠٠٠ من المتر المربع) الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسبوط الجديدة والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها ، والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٨ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٢١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦ ، والنّى تعتبر جميعها مكملّة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع من رئيس مجلس إدارتها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاى ويعتبر كأن لم يكن ، ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بأحكام المواد (٢، ٣، ٤، ٥) من القرار الوزاري رقم (١٠٢١) الصادر بتاريخ ١٠/١٢/٢٠٢٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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 ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، 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 المصري للجراجات وتعديلاته .

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

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١)
 بالمنطقة الإقليمية والمخصصة للسادة شركة مبانى للاستثمار العقارى
 بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة ٢٧٥,١٩٩,١٣٠م^٢
 لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى
 رقم (٣٦٢) بتاريخ ١٨/٥/٢٠٢٠
 باعتماد التخطيط والتقسيم والمعدل بالقرار الوزارى
 رقم (١٠٢١) بتاريخ ١٠/١٢/٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧٥,١٩٩,١٣٠م^٢.

مكونات المشروع :

المساحة المخصصة للإسكان ١٢,٥٣ فدان أى ما يعادل ٢٥٢٦٣٨,٨٤م^٢
 وتمثل نسبة (٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 المساحة المخصصة للخدمات ٣,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢١٥٦٢٣,٩١م^٢
 وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء بمساحة ٢,٩٦ فدان أى ما يعادل
 ٢١٢٤١٨,٤٥م^٢ وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 الأراضى المخصصة لممرات المشاة بمساحة ١ فدان أى ما يعادل ٢٤٢١٢,٣٧م^٢
 وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥,٨٧ فدان أى ما يعادل
 ٢٢٤٦٦٤,٣٦٠م^٢ وتمثل نسبة (١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤,٥٤ فدان أى ما يعادل
 ٢٢٠٦٤١,٣٤م^٢ وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٢,٥٣ فدان أى ما يعادل ٢٥٢٦٣٨,٨٤ م^٢ وتمثل نسبة (٤١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول الآتى :

النموذج	نوع الإسكان	التكرار	مساحة الدور الأرضى	عدد الأدوار	عدد الوحدات بقطعة الأرض	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
C١	فيلا	٨	١٠٧,٤٠	أرضى + دور	١	١١
C١'	فيلا	٢	٩٩,٩٤	أرضى + دور	١	٢
C٢	فيلا	١٨	١١٥,١٨	أرضى + دور	١	٩
C٢'	فيلا	٦	١١٥,٢٢	أرضى + دور	١	٦
B٣	فيلا	٦	١٢٠,٠٠	أرضى + دور	١	٦
B٤	فيلا	١٨	١٢٨,٠٤	أرضى + دور	١	١٨
B٥	فيلا	٨	١٣٤,٥٠	أرضى + دور	١	٨
A٦	فيلا	١٣	١٤٦,٣٠	أرضى + دور	١	١٣
A٧	فيلا	٧	١٥٥,٦٠	أرضى + دور	١	٧
A٨	فيلا	٩	١٥٧,٩٠	أرضى + دور	١	٩
TW	توين هاوس	٩	١٩٨,٦٠	أرضى + دور	٢	١٨
TOW	تاون هاوس	٥	٣٣٩,٩٦	أرضى + دور	٤	٢٠
الإجمالى		١٠٩				١٢٧

الاشتراطات العامة لمنطقة الإسكان (فيلات) :

النسبة البنائية لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٠%) من مساحة قطعة أرض الفيلا .

الارتفاع (دور أرضى + أول) بخلاف غرف الأسطح الخدمية تمثل (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وذلك وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الردود ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

وفى حالة قطع الأراضي التى نقل طول ضلع الواجهة الأمامية عن ٢٢م

يسمح بعمل ردود جانبية ٢,٥م والأمامى ٤م والخلفى ٦م .

توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
 مداخل ومخارج البدرومات يتم وضعها بما لا يتعارض مع حركة الآليات
 وطبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢م ١٥٦٢٣,٩١
 وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتى :

المنطقة	النشاط	العدد	المسطح		النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
			م٢	فدان			
١	مبنى خدمى (١)	١	٨٤٤٦,٥٦	٢,٠١	٠,٣٠	أرضى + ٤	سنة أمتار من جميع الجهات
٢	مبنى خدمى (٢)	١	٢٧٥٢,٥٥	٠,٦٦	٠,٣٠	أرضى + ٢	سنة أمتار من جميع الجهات
٣	مبنى خدمى (٣)	١	٤٣٨٩,١٠	١,٠٥	٠,٣٠	أرضى + ٢	سنة أمتار من جميع الجهات
٤	غرف أمن ويوايات	٣	٣٥,٧٠	٠,٠١	يحد أقصى ٢م٩ للغرفة الواحدة	دور واحد	
الإجمالى			١٥٦٢٣,٩١	٣,٧٢			

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- (أ) نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪)
 من مساحة المشروع .
 (ب) الاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً لاشتراطات
 الخدمات بالمشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة .
 (ج) يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات بواقع (سيارة / ٢م ٢٥)
 مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(د) وافقت اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٤) لشهر سبتمبر لسنة ٢٠٢٠ محضر اجتماع رقم (١٢) بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٠ على تعديل الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات رقم (١) بنشاط فندقى لتصبح النسبة البنائية (٣٠٪) وارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكررة مع الالتزام بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة معامل الأشغال لمنطقة الخدمات ليصبح معامل الأشغال لمنطقة الخدمات ١,٥ بدلاً من ٠,٩ وذلك بزيادة ٢ دور لقطعة الأرض وكذلك الترخيم الخارجى لقطعة الأرض .

التعهدات :

تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة استخدامهما من خارج قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير الترخيم الخارجى وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية بالمشروع (أرضى + أول) الفيلات بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة للقوات المسلحة .
- ٢ - تتعهد الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة معامل الاستغلال بمنطقة خدمات رقم (١) ونظير الترخيم من الخارج قبل استصدار تراخيص البناء .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج للسيارات - أعمال الإلكتروميكانيكل - مخازن غير تجارية) .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى شركة مبانى للاستثمار العقارى على نفقتها 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 وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - 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 .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات التجارية / الإدارية بواقع موقف سيارة / ٢٢٥م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى ، وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٥ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



