

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٤٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٧

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٣,٢٤ فدان

بمنطقة جنوب ابني بيتك (٣) بمدينة المنيا الجديدة

والمخصصة للسادة شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٠) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥

على اعتماد كراسة شروط ومواصفات طرح قطع اراضٍ بين الشركات القائمة بمساحات مختلفة

تتراوح بين ٣,٥ إلى ١٠٦,٦٤ فدان للبيع لإقامة مشروع عمرانى متكامل بعدة مدن

منها مدينة المنيا الجديدة ؛

وعلى كتاب رئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٢٧٠٤) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ بقبول طلب الشراء المقدم من شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار على قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة جنوب ابنى بيتك (٣) بمدينة المنيا الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة المنيا الجديدة رقم (١٢٣٥٨) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٥ للسادة شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار بإخطار التخصيص واستكمال باقى إجراءات التخصيص لقطعة الأرض ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٨ لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة إجمالية ٨٧, ٨٧م^٢ ، ما يعادل ٢٤, ١٣ فدان بمنطقة جنوب ابنى بيتك (٣) بمدينة المنيا الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار الوارد برقم (٤١٢٥٦٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣٠ لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض المخصصة لهم بمساحة ٨٧, ٨٧م^٢ (٢٤, ١٣ فدان) بمدينة المنيا الجديدة مرفقاً به عدد لوحتين للمراجعة / تفويض من الشركة للاستشارى للمراجعة / تفويض لمندوب المكتب الاستشارى / السجل التجارى للشركة / صورة كراسة الشروط / صورة محضر استلام قطعة الأرض / وكارت وصف قطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى لقطعة الأرض محل القرار والمؤرخ فى ٢٠١٧/٣/١ والمبرم بين الهيئة وشركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار ؛

وعلى خطاب السيد د. المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (١١٧٦٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ بشأن تقدم الشركة بالمستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار رقم (٤٤٧٧٨) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٦ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للاعتماد واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٩٥٠) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٥ لجهاز مدينة المنيا الجديدة لمراجعة واعتماد عدد (٧) لوحات وكذا الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٧٧٤٣) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٠ للشركة بطلب تقديم ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة المنيا الجديدة رقم (٥٨٦٠) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ مرفقاً به عدد (٧) لوحات موقعة وكذا الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٩ من شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٩ من قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة للمراجعة والتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ومنها التعهد الخاص بمنطقة الخدمات بالمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة المنيا الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٣,٢٤ فدان ، والكائنة بمنطقة جنوب ابني بيتك (٣) بمدينة المنيا الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها ، 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 ٢٠١٧/٥/١٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٣,٢٤ فدان ، ما يعادل ٥٥٦١٢,٨٧م^٢ (فقط خمسة وخمسون ألفاً وستمائة واثنان عشر متراً مربعاً و٨٧/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والكائنة بمنطقة جنوب ابني بيتك (٣) بمدينة المنيا الجديدة والمخصصة للسادة شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الشركة للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

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

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .

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 الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار

بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة جنوب ابني بيتك (٣) بمدينة المنيا الجديدة

بمساحة ٢,٨٧ ٥٥٦١٢ م^٢ ، أى ما يعادل ١٣,٢٤ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢,٨٧ ٥٥٦١٢ م^٢ ،
أى ما يعادل ١٣,٢٤ فدان .

مكونات المشروع:

١ - تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F. P) ٢,٦٧٨٠٦ م^٢ ، بما يعادل ٦,٦٢ فدان ،
وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الخدمات (F. P) ٢,٦٦٧٣ م^٢ ، بما يعادل ١,٥٩ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة المناطق الخضراء ٢,٣١٧٨,٦٧ م^٢ ، بما يعادل ٥,٧٦ فدان ،
وتمثل نسبة (٥٠,٧١٪) من مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية ١٢,٠٤ ٨٥٠ م^٢ ، بما يعادل ٢,٠٢ فدان ،
وتمثل نسبة (١٥,٢٩٪) من مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢,٠٨ ٩٤٥١ م^٢ ، بما يعادل ٢,٢٥ فدان ،
وتمثل نسبة (١٧٪) من مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان:

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F. P) ٢,٦٧٨٠٦ م^٢ ، بما يعادل ٦,٦٢ فدان ،
وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية

رقم	نموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) بالنموذج (م ^٢)	عدد دورات الجدران	عدد الدور الأرضي	عدد دورات النموذج	نوع التربة	ملاحظات
M1		١٩	١٩٥	٥	٥	٥	١٩	
M2		٧	٥٥٣,٢	٤	٤	٤	٧	
M3		٢	٥٥٣,٢	٤	٤	٤	٢	
M4		٧	١٦٥	٤	٤	٤	٧	تربة رملية رطبة
الاجمالي		٦٥		٥	٥	٥	٦٥	

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- إجمالي المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع (أرضي + ٤ أدوار) .
- يسمح بعمل بدروم كجراج لانتظار السيارات وبالأنشطة المصرح بها لدور البدروم بدون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفي حالة عدم وجود فتحات جانبية بين العمارات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦م .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ م شاملة عروض الطرق والارتدادات وفى حالة عمل أسوار للحدائق تكون من شجيرات بارتفاع لا يزيد عن ٨٠ سم .

تترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة (المبانى) .
الكثافة السكانية لا تزيد عن ١٨٠ شخصاً / فدان .

يتم توفير أماكن للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود المصرى للجراجات وطبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات (F. P) ٦٦٧٣م^٢ ، بما يعادل ١,٥٩ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات			المساحة م ^٢	النشاط
ارتفاع	ردود	نسبة بنائية		
بدروم + أرضى + دورين	٦م من جميع الجهات	٣٠٪	٦٦٤٦	تجارى إدارى
دور أرضى فقط	-	-	٢٧	بوابات عدد (٣) غرف أمن بواقع ٢م ^٩ للبوابة الواحدة
			٦٦٧٣	إجمالى أرض الخدمات

الاشتراطات البنائية للخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة .

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات لمناطق الخدمات بواقع سيارتين / ٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم ترك ردود (٦م) بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضى المخصصة للخدمات .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد عن (١٠٪) من المساحة المبنية

بالدور الأرضى (F. P) وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة

لعمل (خدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات الكهرباء إلخ)

وتتضمن هذه المساحة (مساحة بئر السلم) .

يسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة دون مسئولية

جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

وأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم

من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع

يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة للحصول

على الموافقات اللازمة .

يتم الالتزام بقيود ارتفاع القوات المسلحة بما لا يتعارض مع الاشتراطات البنائية للمشروع .

بالتفويض عن الشركة

أحمد طه طلبية

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٤ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٤ - تتولى شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - تتولى شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار 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 الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - تلتزم شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨ - تلتزم شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١١ - تلتزم شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل سيارتين / ٢٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وطبقاً للكود المصرى .
- ١٣ - تلتزم شركة الاتحاد الصيدلى للخدمات الطبية والاستثمار بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

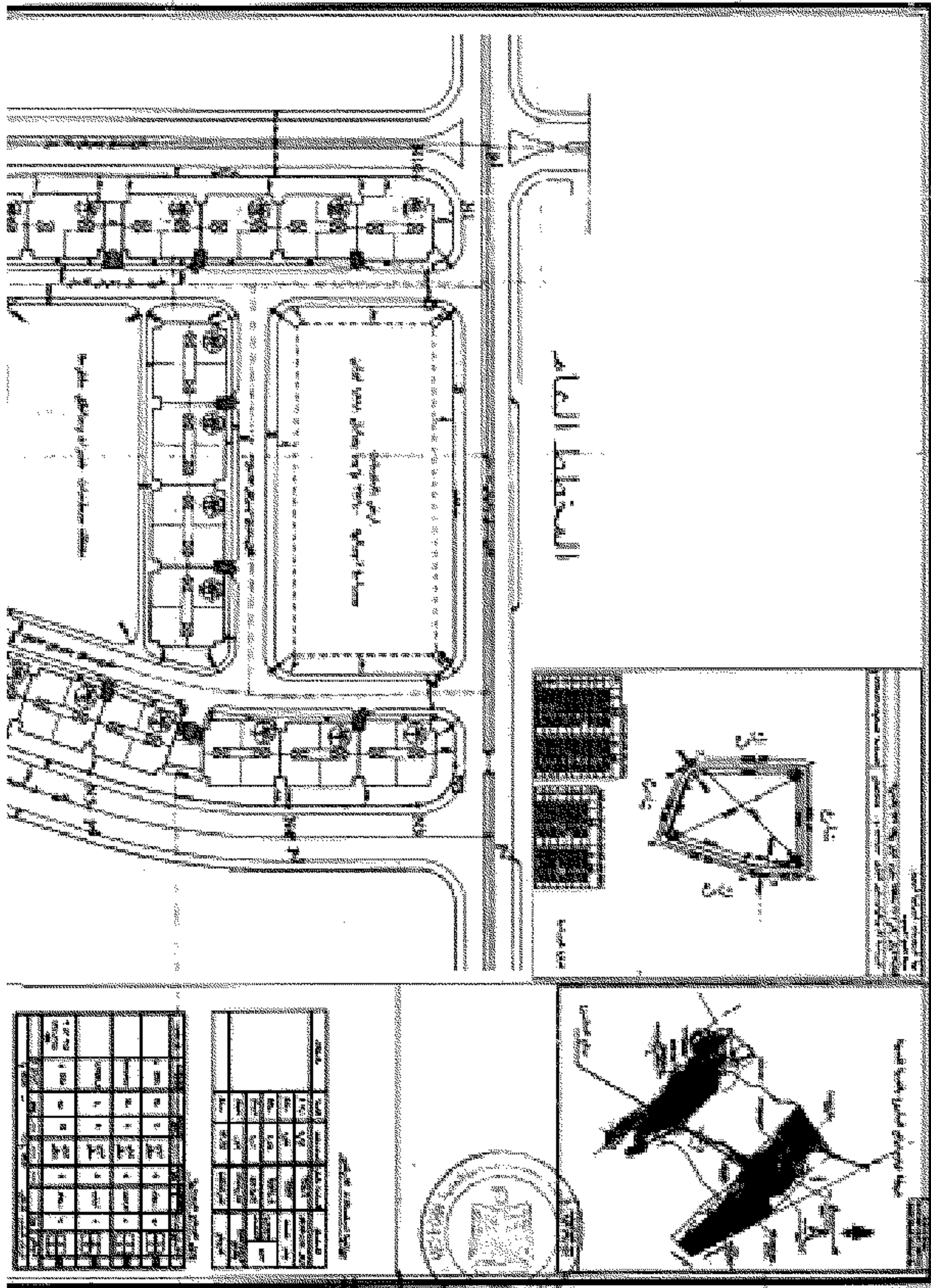
طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

بالتفويض عن الشركة

أحمد طه طلبة



Handwritten signature and stamp at the bottom of the page.

