

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٨ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٣

وزير الإسكان 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ 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

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن تعديل القرار الوزارى

رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة لاستعمالات

الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٤٥١)

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ والمرفق به لوحة المخطط العام بشأن موافقة السلطة المختصة

على تخصيص قطع أراضى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان كمرحلة ثانية

بمدينة أسيوط الجديدة والمرفق به كشف يتضمن تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٦,٦ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة للجمعية التعاونية

لبناء المساكن لنقابة التجارين بأسيوط ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/١١/٤ والمتضمن استلام الجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجاريين بأسقوط قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٠٤ , ٢٣٣.٩٠ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسقوط الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ بالموافقة على منح مهل نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضى جاهزة للاستلام بالمدن الجديدة لاستكمال إجراءات التعاقد وتقديم مستندات استصدار القرار الوزارى واستصدار تراخيص البناء لقطع الأراضى المخصصة لهم ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٤ بين الهيئة والجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجاريين بأسقوط المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٦) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية ضمن الأراضى المخصصة للجمعيات التعاونية لبناء المساكن بمساحة ١٠٤ , ٢٣٣.٩٠ م^٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة أسقوط الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠١١) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٤ والمتضمن صدور قرار من اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ بالموافقة على منح الجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجاريين بأسقوط مهلة شهر لإنهاء إجراءات التعاقد وستة أشهر من تاريخ توقيع العقد لاستكمال تقديم كافة المستندات لاستصدار القرار الوزارى وتسعة أشهر من تاريخ توقيع العقد لتقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار تراخيص المباني لكافة مكونات المشروع ؛

وعلى كتاب استشارى الجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجاريين بأسقوط الوارد برقم (١٠٤١٧) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٤ والمرفق به تفويض بالمراجعة الفنية وتفويض بالتوقيع على الاشتراطات البنائية وصورة محضر اجتماع الجمعية العمومية الخاصة بالجمعية والبرنامج الزمنى للمشروع ؛

وعلى كتاب استشارى الجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجاريين بأسىوط
الوارد برقم (٣٢٦) بتاريخ ٢٠١٣/١/١٤ والمرفق به تعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات
لقاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات
بواسطة اللجان المختصة بالهيئة طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية
رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٦ والمتضمن أنه تمت مراجعة المستندات الاقتصادية والمالية
المقدمة من الجمعية والتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط
والتقسيم لمشروع الجمعية المشار إليها والتعهد المقدم من الجمعية فى ٢٠١٣/١/٣١
بتسليم ميزانية عام ٢٠١١ فور اعتمادها فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخه وطبقاً للقواعد ؛
وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (١٧٥٧)
بتاريخ ٢٠١٣/٣/١١ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى
المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى البيان الوارد من جهاز مدينة أسىوط الجديدة بتاريخ ٢٠١٣/٣/١١
بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للأرض ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة أسىوط الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة
من الجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجاريين بأسىوط لإقامة مشروع سكنى
متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٦) المخصصة للجمعية
بمساحة ٧, ٨٨ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسىوط الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٣/٤/٤ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية
لبناء المساكن لنقابة التجاريين بأسىوط أن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩
وطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٧,٨٨ فدان أى ما يعادل ١٠٤,٩٠٠ م^٢ (فقط ثلاثة وثلاثون ألفاً وتسعون متراً مربعاً و١٠٤/١٠٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة والمباعة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجارين بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٢ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجارين بأسيوط بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بتاريخ ١٤/١/٢٠١٣ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٥ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

(د.م/ طارق وفيق

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

للمجمعة التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجارين بأسىوط

بقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٧,٨٨ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية

بمدينة أسىوط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٧,٨٨ فدان

أى ما يعادل ١٠٤ , ٢٣٣.٩٠ م^٢ .

أولا - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ١,٩٧ فدان

أى ما يعادل ٦٣ , ٨٢٧١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٢ فدان

أى ما يعادل ٢٤٩٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣,٥٩ فدان

أى ما يعادل ٨٧٤ , ١٥٠.٧٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٥,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٠,٨٧ فدان

أى ما يعادل ٠,٢٣٦٥٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٣٣ فدان أى ما يعادل ٥٥٩٥,٥٨ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٦,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بالمشروع ١,٩٧ فدان أى ما يعادل ٦٣,٨٢٧١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالى :

الارتفاع	إجمالى الوحدات السكنية	عدد الوحدات بالدور للنموذج	إجمالى مسطح العمارات	مسطح العمارات بالنموذج (م ^٢)	عدد العمارات بالنموذج	النموذج
بدروم + أرضى + ٥ أدوار علوية	٢١٦	أرضى ٤	٤٧٣٤,٦٣	٥٢٦,٠٧	٩	أ
		متكرر ٤				
	١٤٤	أرضى ٤	٢٧٩٠	٤٦٥٠	٦	ب
		متكرر ٤				
	٤٨	أرضى ٤	٧٤٧	٣٧٣,٥	٢	ج
		متكرر ٤				
	٤٠٨	-	٨٢٧١,٦٣	-	١٧	الإجمالى

الاشتراطات البنائية (لمبانى الإسكان) :

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة أسيوط الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
الكثافة بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً/فدان .
يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) والالتزام بعمل بدروم على أن يستغل (أماكن لانتظار السيارات) .

ثالثا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

بإجمالى مساحة ٢٤٩٠ م^٢ (F. P.) ببصمة الدور الأرضى (تجارى - إدارى) .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٢٥ م^٢ من المباني المغلقة .

رابعا - النسبة البنائية :

النسبة البنائية (F. P.) (إسكان وخدمات) بنسبة لا تتعدى (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للجمعية .

رئيس مجلس إدارة الجمعية

كميل يوسف توما يوسف

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقاء الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة أسيوط الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية لبناء المساكن لنقابة التجارين بأسيوط على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٥م من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
- (إمضاء)
رئيس مجلس إدارة الجمعية
- كميل يوسف توها يوسف

