

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٥ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

للنقابة العامة للمهن الاجتماعية بمساحة ١٠,٠١ فدان

بمنطقة جنوب المنطقة الصناعية بمدينة سوهاج الجديدة

لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪)

وزير الإسكان والمرافق 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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمنن والمجتمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لقواعد المشروع القومى للإسكان ؛

وعلى كتاب مساعد أول الوزير رقم (٢٥٤٦) بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٤ بموافقة السلطة المختصة

على الطلب المقدم من وكيل نقابة الاجتماعيين لتخصيص مساحة ١٠ أفدنة بمدينة سوهاج الجديدة

طبقاً لقواعد المشروع القومى للإسكان ؛

- وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/٣/١ والمتضمن تسليم النقابة العامة للمهن الاجتماعية مساحة ٢م١٢٥٩٧,٩١ وهى تمثل (٣٠٪) من المساحة المخصصة لحين إثبات الجديدة ؛
- وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٦ بين الهيئة والنقابة العامة للمهن الاجتماعية المتضمن بيع مساحة ٣ أفدنة تعادل ٢م١٢٦٠٠ فقط من مساحة قطعة الأرض المحجوزة بمساحة ١٠ أفدنة لبناء وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) ليكون ميعاد النهو فى ٢٠١١/٩/٣٠ ؛
- وعلى كتاب النقابة العامة للمهن الاجتماعية رقم ١٤٢٤ بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٦ المرفق به شيك بقيمة المصاريف الإدارية نظير اعتماد المخطط العام لمشروع النقابة جنوب مدينة سوهاج الجديدة ؛
- وعلى موافقة مجلس الوزراء بالجلسة رقم ٢٧ فى ٢٠١١/٩/١٤ على ضوابط استمرار التعامل على أراضى المشروع القومى للإسكان والمتضمنة مد مهلة التنفيذ ٢٤ شهراً لتنتهى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ ؛
- وعلى موافقة النائب الأول للوزير فى ٢٠١٢/١/١٧ على استمرار التعامل على جميع قطع الأراضى التى سبق تخصيصها للجمعيات والنقابات وعلى طلبهم بالتسليم والتعاقد على باقى المساحات لاستكمال تنفيذ مشروعاتهم على كامل المساحة خلال المهلة المقررة والتى تنتهى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ ؛
- وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٥/٢ المتضمن استلام المرحلة الثانية لباقى المساحة المخصصة للنقابة العامة للمهن الاجتماعية بمساحة ٢م٢٩٤٢٨,٩٥ وهى تمثل (٧٠٪) من باقى المساحة المخصصة ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٩٦٧) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٩ بموافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ على مقترحات مجلس إدارة الهيئة على مد المهلة للشركات والنقابات والجمعيات .. إلخ للاستلام والتعاقد للأراضى المتبقية المخصصة لإقامة وحدات إسكان قومى لمدة ٢٤ شهراً من تاريخ موافقة مجلس الوزراء لتنتهى المدة فى ٢٠١٤/١١/٢١ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٩ بين الهيئة والنقابة العامة للمهن الاجتماعية المتضمن بيع مساحة ٧ أفدنة تعادل ٩٥, ٢٨٩٤٢٨ م^٢ باقى المساحة المحجوزة من قطعة الأرض الفضاء بمنطقة جنوب المنطقة الصناعية لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛

وعلى كتاب النقابة العامة للمهن الاجتماعية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٩٩٢٢) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٤ والمرفق به حافظة بالأوراق والمستندات الخاصة بالأرض المخصصة للنقابة لاستصدار القرار الوزارى بالتخطيط والتقسيم لمدينة الاجتماعيين على كامل قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (٧٦٢٥) بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٢ بموقف كامل الأرض والمتضمن سداد القسط الأول لمساحة ٣ أفدنة ؛
وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (٨٥٠٨) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٣٠ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى الاعتماد المؤرخ ٢٠١٣/١٢/٨ للجدول الزمنى المقدم من النقابة ؛
وعلى كتاب النقابة العامة للمهن الاجتماعية رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٤/١/٦ المرفق به شيك لاستكمال المصاريف الإدارية الخاصة باستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سوهاج الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من النقابة العامة للمهن الاجتماعية لاعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ١٠, ٠١ فدان المخصصة للنقابة ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٦ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من النقابة العامة للمهن الاجتماعية وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للنقابة العامة للمهن الاجتماعية بمساحة ١٠٠,٠١ فدان ، أى ما يعادل ٢٦,٨٦,٢٤٢ م^٢ (فقط اثنان وأربعون ألفاً وستة وعشرون متراً مربعاً و٨٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة جنوب المنطقة الصناعية بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد وملحقه المبرمين بين الهيئة والجمعية بتاريخى ٢٠١٣/١٢/٦ ، ٢٠١٣/٦/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم النقابة العامة للمهن الاجتماعية بعدم الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للنقابة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية عليها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم النقابة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المشار إليه بالبند الحادى والعشرين من العقد المؤرخ ٢٠١٣/٢/٥ المحدد بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٥ من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم النقابة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٢٠١٤/١١/٢١ وذلك وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء فى جلسته رقم (١١) المتعددة بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

- مادة ٥ - تقوم النقابة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٦ - تلتزم النقابة 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 ٧ - تلتزم النقابة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند الرابع من عقد البيع المبرم بتاريخ ٦/١٢/٢٠١٠ وملحقه المبرم بتاريخ ١٩/٦/٢٠١٣ ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ٨ - تلتزم النقابة بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع ٧ ، موقف / وحدة سكنية .
- مادة ٩ - 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

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر للنقابة العامة للمهن الاجتماعية

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪») للمشروع القومى للإسكان

على قطعة الأرض بمساحة ١٠,٠١ فدان

بجنوب المنطقة الصناعية بمدينة سوهاج الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع النقابة ١٠,٠١ فدان ، أى ما يعادل

٢٤٢.٢٦,٨٦ م^٢.

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤,٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨٤٣٠ م^٢

وتمثل نسبة (٤٣,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٠,٨٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٤٣٤,١٤ م^٢

وتمثل نسبة (٨,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٠٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٤٣٦,٩١ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣,١٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢١٣٣٨٢,٩٣ م^٢ وتمثل نسبة (٣١,٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٥٦ فدان ، أى ما يعادل

٢٢٣٤٢,٨٨ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان ٣٩,٤ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨٤٣٠ م^٢ وتمثل نسبة (٤٣,٨٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة وحدات سكنية بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان) طبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية (م ^٢)	إجمالي المساحة المبنية (F. P.) (م ^٢)	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار
A	٢٠	٢٠٥	٦١٠٠	٢ وحدات بالدور الأرضى ٤ وحدات بالتكرار	٢٢	٤٦٠	بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة
B	٢	٥٠٥	١٥١٥	٦ وحدات بالدور الأرضى ٦ وحدات بالتكرار	٢٦	١٠٨	
C	٢	٢٢٠	٩٦٠	٢ وحدات بالدور الأرضى ٤ وحدات بالتكرار	٢٢	٦٩	
D	٢	٢٢٠	٦٤٠	٤ وحدات بالدور الأرضى ٤ وحدات بالتكرار	٢٤	٤٨	
الإجمالي	٢٨	-	٢٠٩٢١٥ م ^٢		-	٦٨٥	

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

النسبة البنائية (F. P.) للمباني السكنية بالمشروع لا تزيد عن (٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

الردود : المسافة بين حد الرصيف والعمارة لا يقل عن ٤ أمتار للطرق الخارجية ، مترين للطرق الداخلية .

يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار بين العمارات وفى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية (بين العمارات) يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود الجار وحدود البناء .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ أمتار بين أرض الخدمات وحد المبنى السكنى .

مسطح الوحدة السكنية لا يزيد عن ٢٦٣ م^٢ وهى مساحة صافية شاملة الحوائط ولا تحمل عليها أى مسطح للسلاالم ، وفى حالة وجود بلكونات يتم احتساب نصف مسطحها فقط .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع ٧,٠ موقوف سيارة / وحدة سكنية (وبواقع « ٧٠٪ » فقط من إجمالى عدد الوحدات السكنية بالمشروع) .
ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٠,٨٢ فدان ، أى ما يعادل ١٤,١٤٣٤٣٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
جدول استعمالات منطقة الخدمات :

المنطقة	المساحة (م ^٢)	النشاط	المساحة المبنية (F. P.)	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود	إجمالى المسطحات السموح ببنائها بالدور الأرضى
١	٢٠٦٩,٢٥	تجارى	٦٢٠,٧٨	٣٠٪	أرضى + دورين	٣٦ من كل جانب	٦٢٠,٧٨
٢	٧٦٢,١٦	مسجد	٢٢٤,١٥	٣٠٪	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها فى الهيئة		٢٢٨,٩٢
٣	٦١١,٨٢	حضانة	١٧٦,٥٢	٣٠٪	دور واحد فقط	٣٦ من كل جانب	١٨٠,٥٥
الإجمالى	٣٤٤٣,١٤	-	١٠٢١,٤٦	-	-	-	١٠٢١,٢٥

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)

طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

(ب) يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم

من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها

من غير قاطنى المشروع يتم تسعيرها بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع

التخطيط والمشروعات .

(ج) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٥٠ م^٢ مبانى مغلقة

وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

مفوض عن النقابة العامة للمهن الاجتماعية

محمد إبراهيم أحمد محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام النقابة بقاء ارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة سوهاج 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 بالمشروعات الاستثمارية طبقاً لكل نشاط .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق خدمات الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى النقابة العامة للمهن الاجتماعية 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 بالهيئة وأن تقوم النقابة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم النقابة 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 النقابة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم النقابة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى النقابة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم النقابة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٥٠ م^٢ من المباني المغلقة وبواقع ٧٠٠ موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان بحد أدنى (٧٠٪) من إجمالى عدد الوحدات .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

مفوض عن النقابة العامة للمهن الاجتماعية

(إمضاء)

محمد إبراهيم أحمد

