

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٣٢٢ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٧

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٣,٩٦ فدان  
المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بمحافظة أسيوط  
بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة

**وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 ٧٢ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء؛  
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد  
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة؛  
وعلى القرار الوزاري رقم ٤٧٨ بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن تعديل القرار الوزاري  
رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة لاستعمالات الأراضي  
بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضي إسكان الجمعيات؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٤٥١)  
بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ ، المرفق به موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١  
على تخصيص قطعة أرض للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بأسيوط  
مساحة ٤ أفدنة بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥١٦٣) بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٧ بموافقة السلطة المختصة على منح جمعيات الإسكان التعاوني المحجوز لها أراضي بالمدن الجديدة مهلة حتى ٢٠١٠/٦/٣٠ لاستكمال تقديم كافة المستندات اللازمة للتعاقد ويشرط أن تكون مسددة لكافة المستحقات المالية :

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/١٠/٢١ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بأسيوط قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٢١٦٦٢٣م<sup>٢</sup> بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة :

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بمحافظة أسيوط بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ والمرفق به شيك بقيمة المصروف الإدارية لاستصدار القرار الوزاري لمشروع الجمعية بمدينة أسيوط الجديدة :

وعلى تعهد الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بأسيوط بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٦ بأن منطقة الخدمات بالمشروع خدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة التخديم من الطرق الخارجية يتم العرض على اللجان المختصة لسداد علاوة نظير التخديم من الخارج بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات :

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بالجلسة رقم ١٤ بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٦ باستكمال إجراءات التعاقد لقطعة الأرض رقم (٣٥) المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بمساحة ٤ أفدنة بمنطقة التوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط سكنى حيث إن الجمعية تقدمت بمستندات التعاقد خلال المهلة المنوحة من السلطة المختصة :

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٤/١ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بمحافظة أسيوط المسجلة برقم ٢٩ لسنة ١٩٨٧ لإقامة مشروع سكنى متكملاً التخطيط والتتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٣٥) بمساحة ٢٠١٦٦٢٣م<sup>٢</sup> بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة :

وعلى كتاب السيد د.م. مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (٤٠١) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٣ بأنه لا مانع من اعتماد البرنامج الزمني المقدم من الجمعية :

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (٤٣٤٥) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٤ والمرفق به الموقف المالي والعقارات والتنفيذى للأرض :

وعلى كتاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١٠٤٧) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٢ المنتهي بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشرىين بأسيوط فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد :

وعلى توقيع واعتماد جدول عدم ممانعة عدم استصدار القرار الوزارى لمشروع الجمعية من القطاعات والإدارة القانونية بالهيئة :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة على المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشرىين بمحافظة أسيوط لإقامة مشروع سكنى متكمال التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٣٥) المخصصة للجمعية بمساحة ٣٩٦ فدان بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة ، وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ :

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٨ المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار المعروض :

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٢١٦٦٢٣.٢ م٢ (فقط ستة عشر ألفاً وستمائة وثلاثة وعشرون متراً مربعاً و٢٠٪ من المتر المربع) بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بمحافظة أسيوط لإقامة مشروع سكني متكملاً التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٣/٤/١ والتي تعتبر جماعتها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بمحافظة أسيوط بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشتمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٦ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة مخالفة ذلك يتم الإحاله للجنة المختصة بالتسعيير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

**مادة ٥ -** تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 -** تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بال المادة (١١) من هذا القرار والمحددة بالبند الرابع من العقد المؤرخ ٢٠١٣/٤/١ ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بال المادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ٨ -** ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية  
ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

**الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر**

**للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بأسيوط**

**لقطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ٣,٩٦ فدان بمنطقة التوسعات الجنوبيّة**

**بمدينة أسيوط الجديدة**

**مساحة المشروع :**

**إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣,٩٦ فدان ،**

**أى ما يعادل ٢١٦٦٢٣,٢م .**

**أولاً - مكونات المشروع :**

**١ - الأراضي المخصصة لمباني الإسكان (F.P.) بمساحة ٩٩,٠ فدان ، أى ما يعادل**

**٤١٨٩,٧٨م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٥,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

**٢ - الأراضي المخصصة لمباني الخدمات (F.P.) بمساحة ٦,٠ فدان ، أى ما يعادل**

**٢٤٩,٣٩م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

**٣ - الأراضي المخصصة لمناطق الخضراء ومرات المشاة بمساحة ١,٩٨ فدان ،**

**أى ما يعادل ٨٢٨٠,٨٤م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٩,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

**٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٩٣,٠ فدان ،**

**أى ما يعادل ٣٩٠٣,١٩م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٣,٤٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

**ثانياً - المساحة المخصصة لمباني الإسكان (عمارات) :**

**إجمالي المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F.P.) بالمشروع ٩٩,٠ فدان ،**

**أى ما يعادل ٤١٨٩,٧٨م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٥,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع**

**لإقامة عمارت سكنية .**

**عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٢ نموذج) .**

**جدول النماذج المعمارية :**

النوع	إجمالي الوحدات السكنية	عدد الوحدات بالدور للنموذج	إجمالي مساحة العمارت F.P.	مساحة الدور الأرضي بالنماذج F.P.(٢م)	النماذج	النماذج
بدروم+أرضي أدوار علوية	١٤٤	٦	٤٤٤,٩٢	٨٨١,٢٢	٤	٤
	٤٨	٤	٩٨٤,٨٦	٢٩٢,٤٣	٤	٤
-	١٩٢	-	٤١٨٩,٨	-	٦	٦

**الاشتراطات البنائية (مبانى الإسكان) :**

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدي ١٢٠ مترًا مربعاً (مساحة صافية شاملة سماك المحوائط).

الارتفاع المسموح به (بدروم + دور أرضي + ٥ أدوار متكررة).

الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان لكامل المشروع.

المسافة بين العمارت وحد الجار لا تقل عن ٦م.

يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع ( موقف سيارة / وحدة سكنية).

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائي لكل عمارة سكنية.

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنية يستخدم للأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية).

**ثالثا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

**إجمالي المساحة المبنية (F.P) للخدمات ٢٤٩,٣٩ م٢ لقطعة الأرض بمساحة ١٦,٨٣١ م٢**

بنشاط (مول تجاري) وطبقاً للجدول التالي :

النسبة البنائية		إجمالي المساحة المبنية	المساحة	النشاط	المنطقة
المبانى	الأرض				
% ١,٥	% ٥	٢٤٩,٣٩	٨٣١,٦٦	مول تجاري	١

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

تم توفير الخدمات بالوحدات بقطعة الأرض بمساحة ١٦,٨٣١ م٢ بمساحة مبنية

٢٤٩,٣٩ م٢ من إجمالي مساحة المشروع.

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٥٠ م٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصري للجراجات بالانتظار السطحي والبدروميات لمبانى الخدمات.

**رابعا - النسبة البنائية المسموح بها بالمشروع :**

النسبة البنائية (F.P) إسكان وخدمات لا تتعدي (٣٠٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع.

المفوض عن الجمعية

سالم أحمد سالم

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى السكنية (عمارات) (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بعد أقصى ١٥ م ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وها لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود بين العمارت .
- ٣ - مراقب وخدمات الأسطح بالمبانى السكنية ، هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والمخازن والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسماوح بينها الدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للأطباء البشريين بأسيوط على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقتنيات المطلوبة من : (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٧ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم الجمعية بتقديم البرنامج الزمني للمشروع ويعتمد من الهيئة .
- ١١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة / ٥٠ م<sup>٢</sup> من المبنى المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٢ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ  
المفوض عن الجمعية  
سالم أحمد سالم

طرف أول  
(إمضاء)



