

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٥٨ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٩/٧

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣) بمساحة ٣, ٤٩ فدان

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية بمدينة أسيوط الجديدة

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

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

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

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

لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢١ على تخصيص القطعة رقم (٣٣)

بمنطقة إسكان الجمعيات للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط

ووحداتها المحلية بمساحة ٣, ٦ فدان بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام فى ٢٣/٦/٢٠١١ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية قطعة الأرض رقم (٣٣) بمساحة ٠,٣ م١٤٦٥٥, بمنطقة أراضي الجمعيات بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١١ بشأن منح مهل نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضي جاهزة للاستلام بالمدن الجديدة (عدا مدينة القاهرة الجديدة) لاستكمال الإجراءات ؛

وعلى التعهد المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية المحرر بتاريخ ١٠/٦/٢٠١٢ بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات وصورة الشيك المسدد نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١/٤/٢٠١٣ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية المسجلة برقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٣٣) بمساحة حوالى ٣,٦ فدان ، بما يعادل ٠,٣ م١٤٦٥٥, بمنطقة أراضي الجمعيات بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية بتاريخ ٨/٤/٢٠١٣ المتضمن سداد الجمعية المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى بموجب الشيك رقم (٣٩٢٦.١٢٧٥) بتاريخ ٨/٤/٢٠١٣ بمبلغ ٧١,٦٦٧,٤٠ جنيه (فقط أربعون ألفاً وستمائة وسبعة وستون جنيهاً وواحد وسبعون قرشاً لا غير) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (٣٧٧٥) فى ٢٣/٤/٢٠١٣ المتضمن بيان موقف الجمعية المالى والعقارى والتنفيذى للأرض ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (٦٦٠) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٥ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٣٦٢) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٨ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمحافظة أسيوط ووحداتها المحلية فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب استشارى الجمعية رقم (١٣٧٨٥) بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٦ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (١١٨٨٣) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٣١ والمرفق به صورة مختومة من عقد البيع الابتدائى ومحضر الاستلام بعد تعديل الاسم ليصبح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية وفقاً لما ورد بجريدة الوقائع المصرية وخطاب الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٣٦٢) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٨ المتضمن تقدم الجمعية بصورة طبق الأصل من اعتماد ميزانيات الجمعية من عام ٢٠٠٧ حتى عام ٢٠١٤ وانتهى الكتاب إلى التنبيه باللازم ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسيوط الجديدة برقم (١٠٠١٩) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٦ والمتضمن أنه تم عرض موقف قطعة الأرض موضوع الدراسة على اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٢٥) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢ والمتضمن تصويب قرار اللجنة العقارية الفرعية رقم (١٢) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٦ ليكون بمنح الجمعية مهلة ٤ شهور من تاريخ إخطارها باستصدار القرار الوزارى لتقديم كافة المستندات اللازمة لاستخراج التراخيص ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة الجهات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة أسيوط بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية
للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية لإقامة مشروع سكنى
متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٣٣) بمساحة حوالى ٣,٤٩ فدان ،
بما يعادل ٠,٣ م^٢ ١٤٦٥٥ بمنطقة أراضى الجمعيات بمدينة أسيوط الجديدة وفقاً لأحكام
قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/٨/٢٠١٥
المعرضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣) بمساحة ٣,٤٩ فدان ،
تعادل ٠,٣ م^٢ ١٤٦٥٥ (فقط أربعة عشر ألفاً وستمائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً
و١٠٠/٣ من المتر المربع لا غير) بمنطقة أراضى الجمعيات بمدينة أسيوط الجديدة
والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية
الخاصة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة
على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية
بتاريخ ١/٤/٢٠١٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية 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 بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن 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 - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند (٣) من العقد المؤرخ ٢٠١٣/٤/١ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - 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

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣)

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية

بمساحة ٢١٤٦٥٥,٠٣ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٤٩ فدان

بمنطقة أرض الجمعيات - مدينة أسيوط الجديدة - محافظة أسيوط

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١٤٦٥٥,٠٣ م^٢ ،

أى ما يعادل ٣,٤٩ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F. P) ٢٤٠٦٦ م^٢ ، بما يعادل ٠,٩٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٧,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الخدمات (F. P) ٢٣١٨,٣ م^٢ ، بما يعادل ٠,٠٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢,١٧٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٦١٨١,٨٣ م^٢ ، بما يعادل ١,٤٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٢,٢٣٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٤٠٨٩,٠٨ م^٢ ،

بما يعادل ٠,٩٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٨٨٪) من مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (F. P) ٢٤٠٦٦ م^٢ ، بما يعادل ٠,٩٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٧,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F. P) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مسطح النموذج (F. P) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
(١١)	٨	٥٠٨,٢٥	٢٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٤٠٦٦	١٩٢
الإجمالي	٨				٤٠٦٦	١٩٢

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - النسبة البنائية (F. P) : لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة أرض المشروع .

٢ - الردود :

يتم ترك مسافة ٦م بين العمارات وحد الجار ، ٤م بعد عرض الرصيف الخارجى حتى حد المبنى ، ٢م بعد عرض الرصيف الداخلى حتى حد المبنى .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م فى حالة وجود فتحات وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦م .

٣ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

٤ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ، وأن لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

٥ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

٦ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤ فرداً / فدان .

٧ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

٨ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

٩ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات (F.P) ٣, ٢٣١٨ م^٢ ، بما يعادل ٠,٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٧, ٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

جدول الخدمات

الاشتراطات البنائية		عدد النماذج	المساحة م ^٢	نوع الخدمة	المنطقة
عدد الأدوار	نسبة بنائية (%)				
أرضى + دورين	(٢,١٧٪)	١	٢٨٢,٨٢	مبنى تجارى	(ب)
أرضى		٢	٢٤,٤٨	غرفة الأمن	(ج)
				٢١٨,٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم تخصيص قطع أراضٍ بنسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع وبحيث لا تزيد النسبة البنائية للإسكان + الخدمات عن (٣٠٪) .

فى حالة عدم تحقيق النسبة بالبديل السابق فإنه يتم تخصيص مساحة (٥٪) من إجمالى المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى فقط وهى (٣٠٪) وذلك لاستيعاب تلك الخدمات كوحدات (إدارية - تجارية - اجتماعية - مهنية) لخدمة قاطنى المشروع .

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

يتم توفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام محافظة أسيوط ووحداتها المحلية على نفقتها الخاصة 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

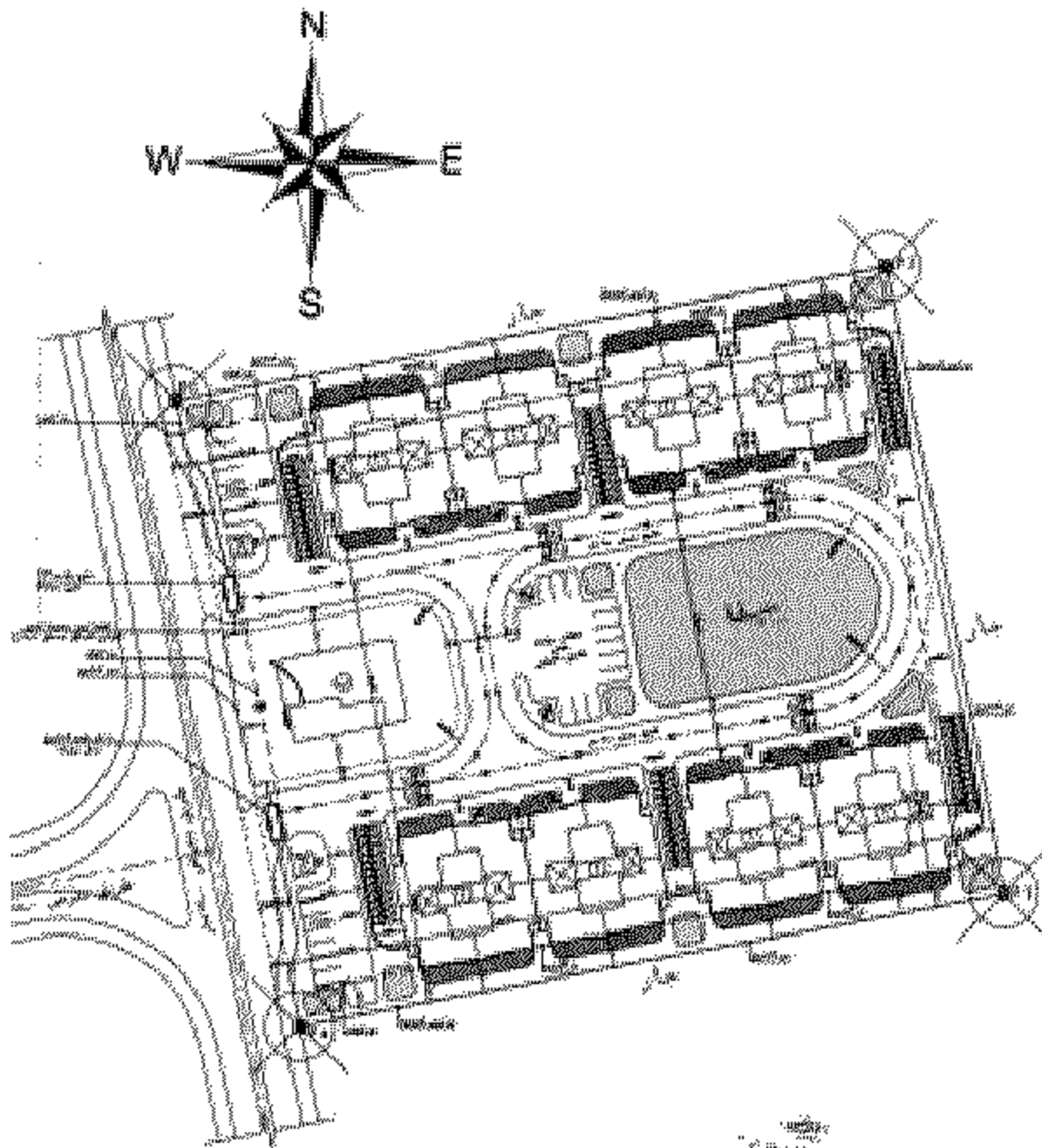
١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

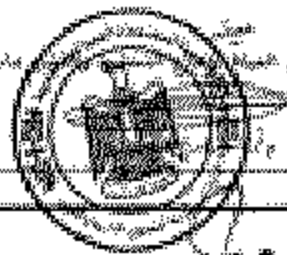
طرف أول

(إمضاء)



الموقع العام ٥٠ / ١

- نوع البناء
- مباني إدارية
 - مباني سكنية
 - مباني تجارية
 - مباني تعليمية
 - مباني صحية
 - مباني ترفيهية
 - مباني أخرى



م. م. محمد عبد الحليم
 م. م. محمد عبد الحليم

رئيس هيئة التخطيط العمراني والبناء
 م. م. محمد عبد الحليم