

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٥ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٣ أفدنة

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة التطبيقين بسوهاج

بمنطقة أرض الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة

لإقامة مشروع سكنى متكامل

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٤٥٠)

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ المرفق به موافقة السلطة المختصة على تخصيص مساحة ٣ أفدنة

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة التطبيقين ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة التطبيقيين بسوهاج المسجلة برقم ١ لسنة ١٩٨٠ المتضمن بيع قطعة أرض بمنطقة إسكان الجمعيات بمساحة ٣ أفدنة ، تعادل ٠,٩٠٤,٢٦٠ م^٢ بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى محضر تعديل المساحة المسلمة للجمعية والمؤرخ ١/٨/٢٠١٠ المتضمن استلام الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة التطبيقيين بسوهاج بمدينة سوهاج الجديدة مساحة ٠,٩٠٤,٢٦٠ م^٢ وإلغاء محضر الاستلام بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٠ لمساحة ٠,٨٤,٩٥٠ م^٢ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١١ بشأن ضوابط التعامل مع الجمعيات الأهلية المخصص لها قطع أراضٍ بالمدن الجديدة ؛

وعلى كتاب استشارى الجمعية الوارد برقم (٤٩٦١) بتاريخ ١٣/٦/٢٠١٢ المرفق به مستندات القرار الوزارى باعتماد مشروع الجمعية ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٤٩٠٣) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٣ المتضمن تقدم الجمعية بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لمشروعها والمنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى ما يفيد قيام الجمعية بتاريخ ١٤/٥/٢٠١٤ بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (١١١٥٣) بتاريخ ٣٠/٩/٢٠١٤ المرفق به لوحات المشروع بعد التوقيع من الجهاز ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (١١٩٦٣) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ المرفق به كارت الوصف والموقف المالى والعقارى للأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية والمعتمد فى ٢٥/١٠/٢٠١٤ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الخاص بالجمعية والموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة التطبيقين بسوهاج لإقامة مشروع سكنى متكامل على قطعة أرض بمساحة ٣ أفدنة بمنطقة الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ المعروضة على السيد المهندس الوزير بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٣ أفدنة ، أى ما يعادل ١٢٦٠٤,٠٩م^٢ (فقط اثنا عشر ألفاً وستمائة وأربعة أمتار مربعة و٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة التطبيقين بسوهاج لإقامة مشروع سكنى متكامل على قطعة أرض بمنطقة الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للجمعية 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 الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة المشروع من الداخل ،
وفى حالة تخديمها من الخارج يتم إعادة تسعيرها باللجان المختصة بالهيئة ،
وفى حالة المخالفة يُلغى هذا القرار وتتخذ الإجراءات القانونية فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية
لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى
المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية 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 ٦ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار
والمحددة بالبند الرابع من ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ ،
وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

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 والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لأعضاء نقابة التطبيقين بمدينة سوهاج الجديدة

بقطعة أرض بمساحة ٣ أفدنة بمنطقة أرض الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٠,٩ , ٢م^٢ ١٢٦٠,٤ , أى ما يعادل ٣ أفدنة .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (F. P.) ٢٤ , ٢م^٢ ٣١١٥ , أى ما يعادل ٧٤ , فدان ، وتمثل نسبة (٢٤,٧٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F. P.) ٢م^٢ ١٦٨ , أى ما يعادل ٠,٤ , فدان ، وتمثل نسبة (١,٣٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومنتظار السيارات ٢٩ , ٢م^٢ ١٦٩٠ , أى ما يعادل ٤٠ , فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٤١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥٦ , ٢م^٢ ٧٦٣٠ , أى ما يعادل ١,٨٢ فدان ، وتمثل نسبة (٦٠,٥٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (F. P.) ٢٤ , ٢م^٢ ٣١١٥ , بما يعادل ٧٤ , فدان ،

وتمثل نسبة (٢٤,٧٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات السكنية بالنماذج	إجمالي مساحات الدور الأرضي بالعمارات F.P.	الارتفاع	مساحات الدور الأرضي للنموذج f.p.	عدد الوحدات بالدور	تكرار النموذج	النموذج
-	٧٢	١٥٠٨,٥٢	٥) أدوار متكررة بحدود + أرضي	٢٧٧,١٢	٢	٤	أ
-	٥٤	١٠٢٤,٨٨		٢٤٤,٩٦	٢	٢	ب
-	١٢	٢٤٨,٤٧		٢٤٨,٤٧	٢	١	ج
-	٦	١١٤,٢٤		١١٤,٢٤	١	١	د
يتم عمل وحدتين سكنيتين + مساحة ٢م ^٢ ١٦٨ يتم استقلالها كخدمات وذلك بالدور الأرضي (عمارة رقم ١٥)	١٧	٢٧٧,١٢		٢٧٧,١٢	٢ وحدات بالدور المتكرر	١	/أ
-		٢٢٨٢,٢٤	-	-	-	١٠	الإجمالي

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 .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية 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 (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع

المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

٤ - يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات .

٥ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح

الدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

٦ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً/فدان .

٧ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ٢١٢٠م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

٨ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

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

مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F. P.) ١٦٨م^٢ ، أى ما يعادل ٠.٠٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٣٣,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الجمعية بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة 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 لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة/٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

بالتفويض عن الجمعية

محمد صادق سراج

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للعمارات السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة التطبيقين بمدينة سوهاج الجديدة 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 .

- ٧ - 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 .
- ٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - 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 .
- ١٠ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة/٢٥٠م) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .
- ١٥ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

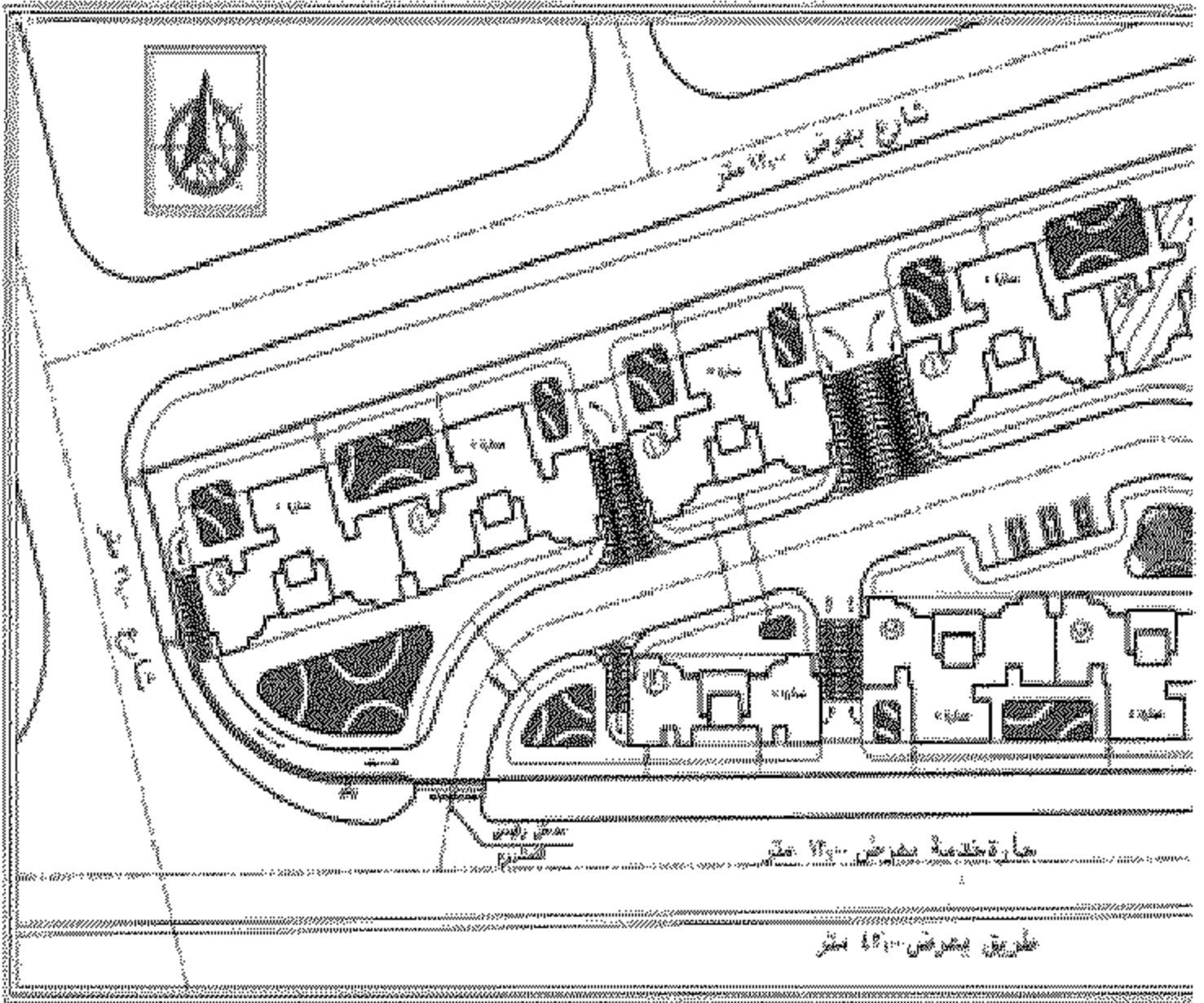
(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

بالتفويض عن الجمعية

(إمضاء)

محمد صادق سراج






٠٢٢٢٢