

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠٥ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٩٤ فدان

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسىوط

لإقامة مشروع سكنى متكامل بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسىوط الجديدة

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 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 كتاب نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٨٠٢٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ المرفق به التخطيط التفصيلى للمواقع المقترحة للجمعيات التى تم الموافقة على تخصيص أراضٍ لها ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسىوط بمساحة ٩ أفدنة ؛

وعلى محضر التسليم المؤرخ ٢٠١٠/١٠/١٩ لمساحة حوالى ٢٣٧٦٥٠,٧٩ م^٢ (سبعة وثلاثون ألفاً وستمائة وخمسون متراً مربعاً و٧٩/١٠٠ من المتر المربع) ؛

- وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسىوط المسجلة برقم ١ لسنة ١٩٨٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٢) بمساحة حوالى ٩ أفدنة ، بما يعادل ٢٩ . ٢٣٧٥٤٠ م^٢ بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسىوط الجديدة ؛
- وعلى كتاب استشارى المشروع الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٥٤١٨) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٨ المرفق به المخطط العام للمراجعة والاعتماد ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسىوط الجديدة رقم (٦٧٦٥) بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٢ بالموقف المالى والتنفيذى والعقارى للأرض ؛
- وعلى كتاب الجمعية الوارد بتاريخ ٢٠١٣/٩/١١ والمرفق به شيك بالمصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسىوط الجديدة رقم (٩٠٧٤) بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٠ المرفق به صورة من محضر الاستلام متضمناً المساحة النهائية لقطعة الأرض بمساحة ٢٩ . ٢٣٧٥٤٠ م^٢ ؛
- وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (١١١٣٥) بتاريخ ٢٠١٤/٥/١١ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسىوط فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة ، والتعهد بتسليم ميزانيات الأعوام المنتهية فى ٢٠١١/٦/٣٠ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١٣ فور اعتمادها فى موعد أقصاه (٩) شهر من تاريخه ؛
- وعلى اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣٠ ؛
- وعلى كتاب استشارى الجمعية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٢٣٣) بتاريخ ٢٠١٤/٨/١٠ المرفق به المخطط العام المعتمد من المكتب والجمعية للاعتماد ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسىوط الجديدة رقم (١٣٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٢ بالموقف المالى والعقارى النهائى للأرض والمرفق به لوحات المخطط العام بعد الاعتماد من قِبَل الجهاز ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٩٦١٠) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٤ المتضمن إيفاء الجمعية بتعهداتها بتقديم صورة طبق الأصل من اعتماد ميزانياتها عن أعوام ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١٣ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٢٣٢) بتاريخ ١٥/٣/٢٠١٥ بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٠) بتاريخ ١٠/٣/٢٠١٥ بالموافقة على منح الجمعية مهلة ٦ شهور لإنهاء إجراءات استصدار القرار الوزارى واستخراج التراخيص والبدء فى التنفيذ ؛

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 للزراعيين بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة حوالى ٨,٩٤ فدان بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٥ المعروضة علينا بطلب استصدار هذا القرار ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٩٤ فدان ، بما يعادل ٢٩,٣٧٥٤٠ م^٢ (فقط سبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وأربعون متراً مربعاً و ٢٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٣ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 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 بموافقة 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 ٢٠١٣/٤/١٨ 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسىوط

بقطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٩٤ فدان

بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسىوط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩,٣٧٥٤٠ م^٢ ،
أى ما يعادل ٨,٩٤ فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (F. P) ١٠,٩٨٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٢,٣٣ فدان ،
وتمثل نسبة (٢٦,١١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (مبنى تجارى إدارى - غرف أمن) (F. P) ٢٦٢٩,٥٢ م^٢ ،
أى ما يعادل ٠,١٥ فدان ، وتمثل نسبة (١,٦٧ ٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار للسيارات ٧٨١٥,٩٩ م^٢ ،
أى ما يعادل ١,٨٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,٨٢ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٨٨٧,٦ م^٢ ، أى ما يعادل
١,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٠١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١١٤٠,٧ م^٢ ،
أى ما يعادل ١,٧٢ فدان ، وتمثل نسبة (٣٠,٣٩ ٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F. P) ١٠, ٩٨٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٢,٣٣ فدان ،
وتمثل نسبة (١١ , ٢٦ ٪) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالى :

النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالدور		مسطح الدور الأرضى للنموذج (F. P) م ^٢	الارتفاع	إجمالى مساحة الدور الأرضى بالعمارات (F. P) م ^٢	إجمالى عدد الوحدات السكنية بالنماذج	ملاحظات
		الأرضى	المتكرر					
أ	٦	مسطح مفتوح متصل بعناصر تنسيق الموقع (يستغل كاماكى انتظار للسيارات)		٤٥٠,٦	بشروط + أرضى + أدوار متكررة	٢٧٠٢,٦	١٢٠	-
ب	١٨			٣٧٣,٥		٦٧٢٣	٣٦٠	-
ج	١			٣٧٣,٥		٣٧٣,٥	١٩	الدور الأخير يحتوى على ٣ وحدات فقط (الوحدة لا تتعدى ١٢٠ م ^٢)
الإجمالى	٢٥					٩٨٠٠,١	٤٩٩	

الاشتراطات البنائية للإسكان :

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

٢ - الردود :

يتم ترك مسافة ٦ م بين العمارات وحد الجار .

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

- يتم ترك مسافة لا تقل عن مترين 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 (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٤ - يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار للسيارات .
- ٥ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من سطح 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 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) ٦٢٩,٥٢م^٢ ، بما يعادل ١٥٠ فدان ، وتمثل (١,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

نوع الخدمة	مساحة أرض الخدمة (م ^٢)	مساحة المبنى (م ^٢) (F. P)	الاشتراطات البنائية		
			نسبة بنائية (%)	ارتفاع	الردود
مبنى تجارى - إدارى	٢٠٣٨,٤٢	٦١١,٥٢	(٢٠٪)	أرضى +	٦م
يشتمل على مصلى			(كحد أقصى)	دورين	من جميع الجهات
غرف الأمن	-	١٨,٠٠		-	
الإجمالى	٢٠٣٨,٤٢م ^٢	٦٢٩,٥٢م ^٢			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الجمعية بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم تخصيص قطع أراضى 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 للسيارات بمعدل (سيارة / ٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / كامل أحمد عبد الفتاح

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،
ويسمح بإقامة بدروم .
- 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 تكون فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي 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 برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيرط على نفقتها الخاصة
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 المشاة 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة / ٥٠ م^٢ مباني مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / كامل أحمد عبد الفتاح

