

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٣٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٩

بشأن اعتماد مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالإدارات التعليمية بأسىوط بقطعة الأرض رقم (٣٨)

بمساحة فدان واحد ، أى ما يعادل ٩٧, ٩٧ م٢

بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية

لإقامة مشروع سكنى متكامل 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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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 وفقاً لأحكام قانون البناء 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 كتاب قطاع الشئون الفنية رقم (٤٤٥١) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ والمتضمن موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضٍ للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان كمرحلة ثانية بعدد من المدن الجديدة ومن بينها مدينة أسيوط الجديدة ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالإدارات التعليمية بأسيوط ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/١٠/٢٨ لقطعة الأرض رقم (٣٨) بمساحة فدان واحد ، أى ما يعادل ٩٧, ٩٧م<sup>٢</sup> بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالإدارات التعليمية بأسيوط ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٣١) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٠ والمتضمن موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ على منح مهلة نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضٍ جاهزة للاستلام بالمدن الجديدة لاستكمال الإجراءات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالإدارات التعليمية بأسيوط بتاريخ ٢٠١٣/٤/٨ لبيع قطعة الأرض رقم (٣٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة ٩٧, ٩٧م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى كتاب مكتب الشرق الأوسط للاستشارات الهندسية (مفوضاً عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالإدارات التعليمية بأسىوط) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٢ برقم (٤٤٩٢) مرفقاً به (تفويض للمراجعة الفنية - تفويض للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى - تعهد منطقة الخدمات - البرنامج الزمنى) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسىوط الجديدة رقم (٩٢٣٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ والمرفق به مذكرة تفصيلية بكامل الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٣٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسىوط الجديدة بمساحة فدان واحد والمتضمنة أنه بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٦ تم العرض على اللجنة العقارية الفرعية والتي قررت تطبيق المادة رقم (١٧) من اللائحة العقارية بمنح الجمعية مهلة قدرها شهر من تاريخ إخطارها لاستصدار القرار الوزارى وتقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار التراخيص وبعاد العرض ؛

وعلى سداد المصروفات الإدارية بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢١ نظير المراجعة الفنية لمشروع الجمعية الكائن بقطعة الأرض رقم (٣٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسىوط الجديدة بمساحة فدان واحد ؛

وعلى كتاب مكتب الشرق الأوسط للاستشارات الهندسية (مفوضاً عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالإدارات التعليمية بأسىوط) الوارد برقم (٤١٤٥١) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٧ لمراجعة مشروع الجمعية الكائن بقطعة الأرض رقم (٣٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسىوط الجديدة والمرفق به عدد (٦) لوحات نهائية لاعتماد مشروع الجمعية عليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسىوط الجديدة رقم (١٢٨٥٨) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١ والمرفق به لوحات المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب استشارى المشروع الوارد برقم (٤١٥٢٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ المرفق به البرنامج الزمنى المعدل للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ ؛  
وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية متضمناً أن الجمعية تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة على اعتماد المشروع ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة بشأن اعتماد مشروع الجمعية الكائن بقطعة الأرض رقم (٣٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة فدان واحد ، أى ما يعادل ٩٧, ٢٤٢٠٧م<sup>٢</sup> وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة رئيس القطاع والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٣/٦ المعروضة على السيد المهندس الوزير وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛  
قرر:

مادة ١ - يُعتمد المشروع السكنى بقطعة الأرض رقم (٣٨) بمساحة فدان واحد ، أى ما يعادل ٩٧, ٢٤٢٠٧م<sup>٢</sup> (فقط أربعة آلاف ومائتان وسبعة أمتار مربعة و٩٧/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالإدارات التعليمية بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٣/٤/١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقوع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حال 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 ٦ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتنفيذ الأعمال على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وذلك بعد استخراج التراخيص اللازمة الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للشروط المرفقة به وفى خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتوفير مواقف انتظار للسيارات وفقاً للشروط المرفقة بالقرار وطبقاً للكود المصرى .

مادة ١٠ - 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 التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

للعاملين بالإدارات التعليمية بأسىوط بقطعة الأرض رقم (٣٨)

بمساحة ٩٧, ٢٠٧, ٢م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل فدان واحد

بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية الشرقية

لإقامة مشروع تجمع سكنى « عمارات » بمدينة أسىوط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٧, ٢٠٧, ٢م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل فداناً واحداً .

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F. P.) ٢٢, ٥١, ٢م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ٢٥, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢٤, ٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F. P.) ١٢, ٦٣, ٢م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠, ٢ فدان ،

وتمثل نسبة (١, ٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يبلغ إجمالى المساحة المخصصة لكل من الاستعمال السكنى والاستعمال الخدمى

(F. P.) ٣٤, ١١٤, ٢م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢٧, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢٦, ٤٨٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٩, ٦٦٤, ٢م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ١٦, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٥, ٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار للسيارات ٤٤, ٢٤٢٩, ٢م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ٥٧, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥٧, ٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

(إسكان + خدمات) .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F. P.) ٢٢, ٥١, ٢م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٩٨, ٢٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الارتفاع	إجمالي عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات بالدور للعمارة		إجمالي مسطح العمارات م <sup>٢</sup>	مسطح العمارة م <sup>٢</sup>	عدد العمارات	النموذج
		متكرر	أرضى				
أرضى + ٥ أدوار	٥٥	١٠	٥	١١١٤,٢٤	١١١٤,٢٤	١	(١)

## الاشتراطات البنائية للإسكان :

- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى عن ١٢٠م<sup>٢</sup> (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .
- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ شخصاً / فدان .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦م .
- المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة (المبنى) .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة (المبنى) .
- البدروم يستغل كجراج انتظار للسيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها ولا يلتزم جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم .
- يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبنى بمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى بالعمارات السكنية وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى .



## ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F. P.) ١٢, ٦٣ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠.٢ فدان ،

وتمثل نسبة ( ١, ٥٠٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة المبنية م <sup>٢</sup>	إجمالى المساحة المبنية م <sup>٢</sup>	الاشتراطات البنائية	ملاحظات
( ١ )	تجارى	٦٢,١٢	٦٢,١٢	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة	وحدة تجارية بالدور الأرضى فى العمارة نموذج ( أ )

## الاشتراطات البنائية للخدمات :

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

يتم تخصيص قطع أراضٍ بنسبة ( ٥٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع ، وعلى ألا يتعدى إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (إسكان + خدمات) ( ٣٠٪ ) كحد أقصى .

فى حالة عدم إمكان تحقيق النسبة بالبديل الأول فإنه يتم تخصيص نسبة ( ٥٪ ) (F. P.) من إجمالى المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى فقط وهى ( ٣٠٪ ) (F. P.) وذلك لاستيعاب تلك الخدمات كوحداث (تجارية - إدارية - اجتماعية - مهنية ..... ) لخدمة قاطنى المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

### الاشتراطات العامة

- ١ - النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٣٠٪) من مساحة أرض المشروع (إسكان + خدمات) .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قِبَل القوات المسلحة .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٢٤٠ فرداً/ فدان .
- ٤ - يسمح بإقامة دور البدروم ويستغل كجراج انتظار للسيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٨ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بالإدارات التعليمية بأسيرط على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 .

٩ - 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 .

١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - 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 .

١٢ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٨ ، ٩ ، ١٠ ) .

١٤ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٥ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٦ - تلتزم الجمعية بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالنسبة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

١٧ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

( إمضاء )

طرف أول

( إمضاء )



PRODUCED BY JIN PATONET

