

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٩١ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٦, ٢٩ فدان

بجنوب مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة

المخصصة لشركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات)

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات)

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 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 والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٣٥٥) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٠ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (١)

بمساحة ١٦, ٢٣ فدان بجنوب مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة

للسادة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (شركة حراء للاستثمار والإنشاءات)

بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٩/٧ وذلك لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة (١٦,٢٩) فدان ، بما يعادل ٣٨,٣٧٤٣٧م^٢ بجنوب مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة للسادة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (شركة حراء للاستثمار والإنشاءات) بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى كتاب السادة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (شركة حراء للاستثمار والإنشاءات) الوارد برقم (٤١٣١١٢) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٥ بطلب اعتماد المخطط العام تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (شركة حراء للاستثمار والإنشاءات) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٦,٢٩ فدان بجنوب مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٠ ؛

وعلى كتاب الشئون المالية والإدارية برقم (١٤٩١٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٧ بشأن الدراسة الاقتصادية لمشروع الشركة والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٧٥٥) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٩ للسيدة مقرر لجنة التسعير بالموافقة الفنية على طلب الشركة على توظيف منطقة الخدمات للمشروع لتصبح من الخارج ولقاطنى المشروع مع تحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير التوظيف من الخارج ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة برقم (٤٣١٥) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٠ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لمشروع الشركة بعد المراجعة والتوقيع عليها من قبل جهاز المدينة وكذا الموقف المالى والعقارى النهائى لمشروع الشركة ؛

وعلى نموذج تفويض للتوقيع على الشروط المرفقة ونموذج تفويض للمراجعة الفنية ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من السادة/
أيمن محمود أبو العلا وشريكه (شركة حراء للاستثمار والإنشاءات) لإقامة مشروع عمرانى
متكامل (عمارات) بقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٦, ٢٩ فدان بجنوب مدخل المدينة الشمالى
بمدينة سوهاج الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٦, ٢٩ فدان
بما يعادل ٢,٦٨٤٣٧, ٣٨ (فقط ثمانية وستون ألفاً وأربعمئة وسبعة وثلاثون متراً مربعاً
و٣٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بجنوب مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة
والمخصصة للسادة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (شركة حراء للاستثمار والإنشاءات)
لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة
المرفقة بهذا القرار والاشتراطات البنائية المعمول بها والعقد المبرم بين الهيئة والشركة
بتاريخ ٢١/١/٢٠١٦ والتي تُعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ،
وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية نظير تخديم منطقة الخدمات
من الخارج طبقاً لما تقرره اللجان المختصة بالهيئة بناءً على الطلب المقدم من الشركة
وموافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع بأكمله خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - 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 لشركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات)

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

الواقعة جنوب مدخل المدينة الشمالى بمساحة ١٦,٢٩ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارت) بمدينة سوهاج الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦,٢٩ فدان ،

أى ما يعادل ٢٦٨٤٣٧,٣٨ م^٢ .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣١١٤٨,٧٩ م^٢ ، أى ما يعادل ٧,٤٢ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٥,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٧٥٣٧,٣٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١,٧٩ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٩٧٤٤,٥٨ م^٢ ،

أى ما يعادل ٢,٣٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلى بمساحة ١١١٧٤,٩٣ م^٢ ، أى ما يعادل

٢,٦٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجى بمساحة ٨٨٣١,٧٨ م^٢ ، أى ما يعادل

٢,١٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
تبلغ مساحة الأراضي السكنية ٢٣١١٤٨,٧٩ م^٢ ، أى ما يعادل ٧,٤٢ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٥,٥١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
يتكون المشروع من عدد (٣٢) قطعة أرض سكنية (عمارات) بمساحات تتراوح
بين ٢٥٩٧,٧٧ م^٢ إلى مساحة ١٩٣٦,٩٥ م^٢ .
الاشتراطات البنائية لمباني الإسكان (عمارات) :

١ - النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠٪) من مساحة كل قطعة أرض سكنية .

٢ - الردود :

يتم ترك ردود لا يقل عن ٤م من جميع النواحي .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ أمتار .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .

بالنسبة للعمارات الواقعة على الطرق الخارجية يكون الردود ٤م بعد حد الرصيف ،

و٢م بالنسبة للطرق الداخلية بعد حد الرصيف .

٣ - الكثافة السكانية :

لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً / فدان .

٤ - أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة لكل وحدة سكنية)

ووفقاً للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥ - الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح بمساحة لا تتعدى (٢٥٪) من المساحة

المبنية بالدور الأرضى وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بعمل بدروم ويستغل كجراج لانتظار السيارات .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٠,٧٥٣٧,٣ م^٢ ، أى ما يعادل ١,٧٩ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٠١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

رقم القطعة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	الاشتراطات البنائية	
				الارتفاع	النسبة البنائية (F.P)
أ	تجارى	٢٧.٣,٥٢	٠,٦٤	أرضى +	٣٠٪
ب	تجارى يحتوى على مصلى	٤٨٣٣,٧٧	١,١٥	دورين	٦م من جميع الاتجاهات

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

١ - نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .

٢ - يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦م بين الأرض السكنية وأرض الخدمات .

٣ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م من جميع النواحي .

٤ - يتم توفير عدد موقوفى انتظار سيارة لكل ٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات التجارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥ - تتعهد شركة أيمن محمود أبو العلاء وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) بأن تكون منطقة الخدمات المطلة على الطرق الخارجية لخدمة قاطنى المشروع ولها تخديم من الخارج مع الالتزام بسداد العلاوة التى تحددها الجهات المختصة عن ذلك .

بالتفويض

محمد مجدى السيد محمد نصير

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ثلاثة أدوار متكررة + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بمساحة لا تتعدى (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور بدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لايجوز 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 أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى شركة «أيمن محمود أبو العلا وشريكه حراء للاستثمار والإنشاءات» على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧ - تتولى الشركة 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 الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل موقف سيارة/ وحدة سكنية ، وبمعدل عدد موقفى سيارة لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .


طرف ثانٍ

بالتفويض

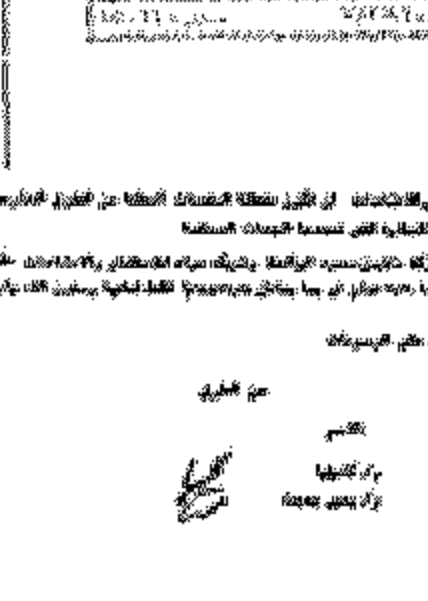
طرف أول

(إمضاء)

محمد مجدى السيد محمد نصير




كازمة بالوسط



طابق فوق الأرض

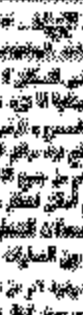
رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠	مبنى
٢	١٠٠	مبنى
٣	١٠٠	مبنى
٤	١٠٠	مبنى
٥	١٠٠	مبنى
٦	١٠٠	مبنى
٧	١٠٠	مبنى
٨	١٠٠	مبنى
٩	١٠٠	مبنى
١٠	١٠٠	مبنى
١١	١٠٠	مبنى
١٢	١٠٠	مبنى
١٣	١٠٠	مبنى
١٤	١٠٠	مبنى
١٥	١٠٠	مبنى
١٦	١٠٠	مبنى
١٧	١٠٠	مبنى
١٨	١٠٠	مبنى
١٩	١٠٠	مبنى
٢٠	١٠٠	مبنى

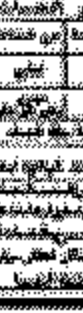


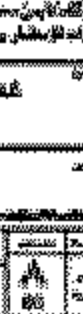
مصر - في الجمهورية - كازمة بالوسط


ملاحظات:


- ١- مساحة الأرض ١٠٠٠ متر مربع.
- ٢- مساحة المبنى ١٠٠ متر مربع.
- ٣- ارتفاع المبنى ١٠ متر.
- ٤- عدد الطوابق ١٠ طابق.
- ٥- عدد الوحدات ١٠ وحدة.
- ٦- عدد الغرف ١٠ غرفة.
- ٧- عدد الحمامات ١٠ حمام.
- ٨- عدد المطابخ ١٠ مطبخ.
- ٩- عدد الشقق ١٠ شقة.
- ١٠- عدد السيارات ١٠ سيارة.

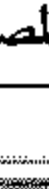
التوقيع: 


الاسم: 


الدرجة: 

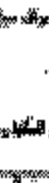
المكان: 


التاريخ: 


الوزير: 

المدير: 

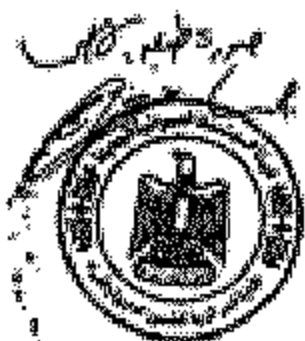
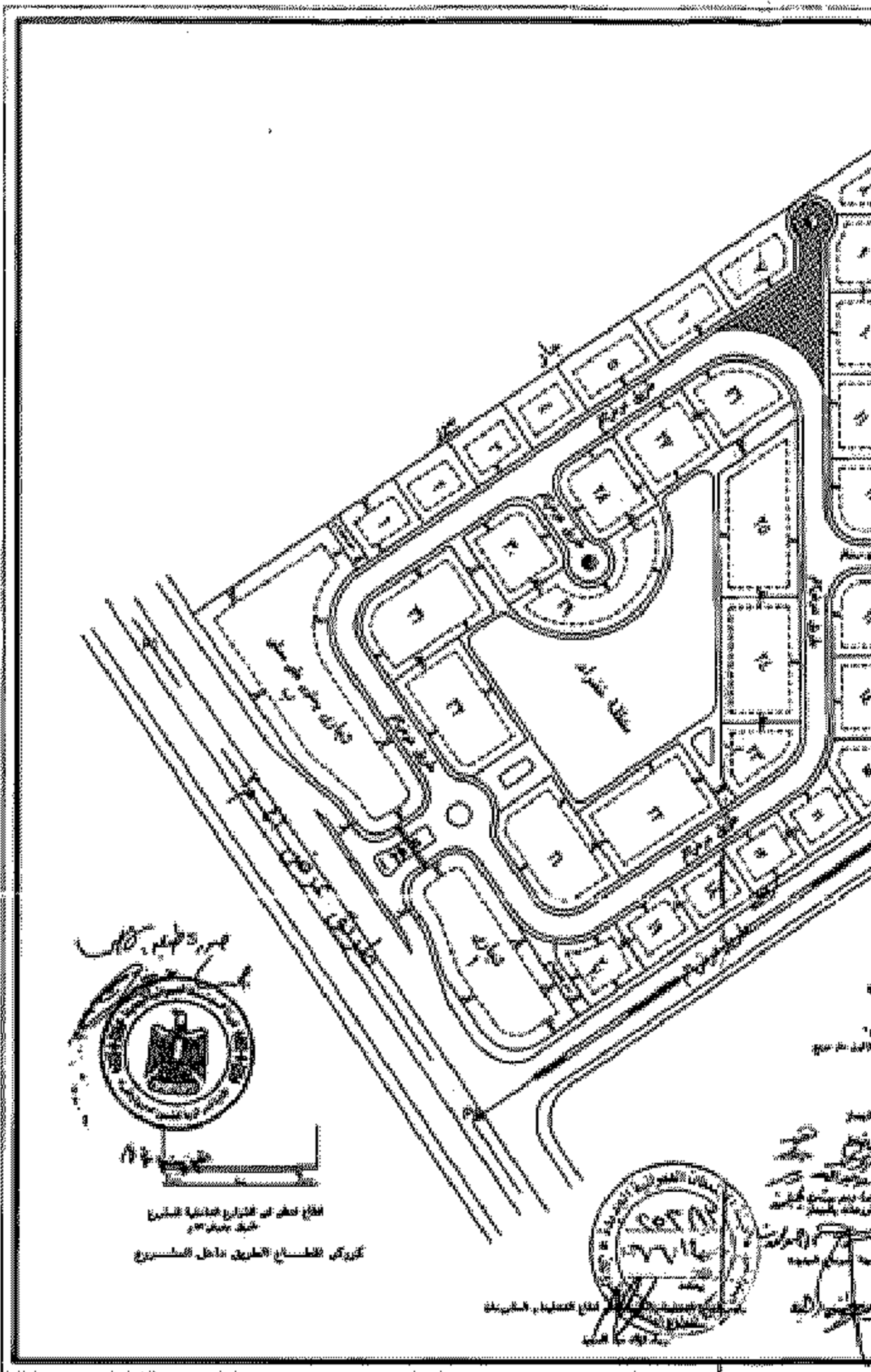
المهندس: 

المهندس: 

المهندس: 

المهندس: 

رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠	مبنى
٢	١٠٠	مبنى
٣	١٠٠	مبنى
٤	١٠٠	مبنى
٥	١٠٠	مبنى
٦	١٠٠	مبنى
٧	١٠٠	مبنى
٨	١٠٠	مبنى
٩	١٠٠	مبنى
١٠	١٠٠	مبنى
١١	١٠٠	مبنى
١٢	١٠٠	مبنى
١٣	١٠٠	مبنى
١٤	١٠٠	مبنى
١٥	١٠٠	مبنى
١٦	١٠٠	مبنى
١٧	١٠٠	مبنى
١٨	١٠٠	مبنى
١٩	١٠٠	مبنى
٢٠	١٠٠	مبنى



مصر، ٢٠ أغسطس ١٩١٦

الخروج من دفتر المخططات المعمارية
 شريف جعفر ١٩١٦
 كورنيك المخططات المعمارية داخل المخطوطات



الخروج من دفتر المخططات المعمارية
 شريف جعفر ١٩١٦
 كورنيك المخططات المعمارية داخل المخطوطات