

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٧١ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٥/٥/٢٠١٦

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٦٦, ١٢ فدان

بشمال مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة

والمخصصة لشركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 بتاريخ ١٠/٨/٢٠١٥ ببيع قطعة الأرض رقم (٢) بشمال مدخل

المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٦٦, ١٢ فدان لإقامة نشاط (عمرانى متكامل -

عمارات) لشركة اى بى سى العقارية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٥ لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٠,٥ م٥٣٢٥٥, أى ما يعادل ١٢,٦٦ فدان بشمال مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة باسم شركة اى بى سى العقارية لإقامة نشاط (عمرانى متكامل - عمارات) ؛ وعلى التفويضات والتعهدات المقدمة من شركة اى بى سى العقارية بتاريخ ١٨/١/٢٠١٦ لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة ؛

وعلى عقد البيع المحرر بتاريخ ٢١/١/٢٠١٦ بين الهيئة وشركة اى بى سى العقارية لتخصيص قطعة الأرض رقم (٢) شمال مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ١٢,٦٦ فدان ، أى ما يعادل ٠,٥ م٥٣٢٥٥ تحت العجز والزيادة لإقامة نشاط عمرانى متكامل - عمارات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة بتاريخ ١١/٢/٢٠١٦ متضمناً الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض المذكورة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٦ ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (١٣٢٤٦) بتاريخ ٢٨/٣/٢٠١٦ متضمناً الموافقة على الدراسة الاقتصادية للمشروع عليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد بتاريخ ٤/٥/٢٠١٦ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة موقعاً 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 شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) 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 ١٩/٥/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٢,٦٦ فدان ، بما يعادل ٠,٥٣٢٥٥ م^٢ (فقط ثلاثة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسة وخمسون متراً مربعاً و١٠٠/٥ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بشمال مدخل المدينة الشمالى - مدينة سوهاج الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ والتي تعتبر 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 بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تقوم 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 كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال ثلاث سنوات تبدأ 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 وطبقاً للجدول 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 .

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

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

مذكرة

للعرض على السيد أ. د. م. الوزير

١ - الموضوع :

استصدار قرار وزارى باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم من شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٢, ٦٦ فدان بشمال مدخل المدينة الشمالى - مدينة سوهاج الجديدة - لإقامة نشاط عمرانى متكامل .

٢ - العرض :

بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٠ صدر أمر الإسناد ببيع قطعة الأرض رقم (٢) بشمال مدخل المدينة الشمالى - مدينة سوهاج الجديدة - بمساحة ١٢, ٦٦ فدان لإقامة نشاط (عمرانى متكامل - عمارات) بناءً على العرض الفنى والمالى للمزايدة بالمظاريف المغلقة لشركة اى بى سى العقارية (مرفق ١) .

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ تم تحرير محضر استلام لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٢, ٦٦ فدان بشمال مدخل المدينة الشمالى - مدينة سوهاج الجديدة - باسم شركة اى بى سى العقارية لإقامة نشاط (عمرانى متكامل - عمارات) (مرفق ٢) .

بتاريخ ٢٠١٦/١/١٨ تم تقديم التفويضات والتعهدات المطلوبة من شركة اى بى سى العقارية لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة (مرفق ٣) .

بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٠ ورد كتاب الشركة مرفقاً به المستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى (كراسة الشروط والمواصفات التى طرحت على أساسها المزايدة - ...) (مرفق ٤) .

بتاريخ ٢٠١٦/١/٣١ ورد كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية مرفقاً به عقد البيع المبرم بين الهيئة وشركة اى بى سى العقارية بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ لتخصيص قطعة الأرض رقم (٢) شمال مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ١٢, ٦٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٥٣٢٥٥, ٠٥ (تحت العجز والزيادة) لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات) (مرفق ٥) .

- بتاريخ ٢٠١٦/٢/١١ ورد كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة مرفقًا به
(الموقف المالى والعقارى للقطعة - صورة من محضر الاستلام وكارت الوصف)
للقطعة المذكورة (مرفق ٦) .
- بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٨ ورد ما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزارى للمشروع (مرفق ٧) .
- بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٨ صدر خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١٣٢٤٦)
بالموافقة على الدراسة الاقتصادية للمشروع عليه (مرفق ٨) .
- بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٤ وردت اللوحات النهائية للمشروع من جهاز مدينة سوهاج الجديدة
بعد المراجعة الفنية والاعتماد (مرفق ٩) .
- بتاريخ ٢٠١٦/٥/٤ تم اعتماد البرنامج الزمنى للمشروع (مرفق ١٠) .
تم التوقيع على جدول عدم الممانعة من اعتماد المشروع المقدم من الشركة بعاليه
من القطاعات المختلفة بالهيئة (مرفق ١١) .
- تمت المراجعة من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة سوهاج الجديدة ،
وتمت الموافقة من الناحية الفنية واعتماد الرسومات المقدمة فى ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولاتحته التنفيذية وكذا القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة
وجلسة الاستفسارات .

الرأى :

- ٣ - قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على اعتماد المخطط العام
للمشروع المقدم من اى بى سى العقارية (ش. م. م) المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢)
بمساحة ١٢, ٦٦ فدان بشمال مدخل المدينة الشمالى - مدينة سوهاج الجديدة -
لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات) .

والأمر معروض

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر فى شأن اعتماد المخطط العام

للمشروع المقدم من شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م.)

المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٢, ٦٦ فدان

بشمال مدخل المدينة الشمالى - مدينة سوهاج الجديدة -

لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢, ٦٦ فدان ،

أى ما يعادل ٠, ٥ ٢٥٣٢٥٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للنشاط السكنى بالمشروع ٢, ٢٦٦٢٧ م^٢ ،

بما يعادل ٦, ٣٣ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات والمرافق ٥, ٦١٣٩ م^٢ ، بما يعادل ١, ٤٦ فدان ،

وتمثل نسبة (١١, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة - مسارات المشاة -

أماكن انتظار السيارات (٤٢٢٨, ٨٥ م^٢ ، بما يعادل فداناً واحداً ، وتمثل نسبة (٨٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٥, ٦٦١٧ م^٢ ، بما يعادل ١, ٥٧ فدان ،




وتمثل نسبة (١٢, ٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٥, ٩٦٤٢ م^٢ ، بما يعادل ٢, ٣ فدان ،

وتمثل نسبة (١٨, ١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للنشاط السكنى :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط السكنى بالمشروع ٢,٢٦٦٢٧,٢ م^٢ ، بما يعادل ٣٣,٦ فدان ،
وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
جدول النماذج المعمارية :

النموذج	رقم النموذج	عدد العمارات	عدد الوحدات فى الدور	مساحة العمارة F.P	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة العمارة	عدد الأدوار
	١	٤	٤	٢م ^{٥٦٤}	٦٤	٢م ^{٢٢٥٦}	أرضى + ٢ أدوار
	٢	٢	٤	٢م ^{٥٦٤}	٢٢	٢م ^{١١٢٨}	بدروم + أرضى + ٢ أدوار
	٣	٧	٤	٢م ^{٥٦٤}	١١٢	٢م ^{٣٩٤٨}	أرضى + ٢ أدوار
	٤	٤	٤	٢م ^{٥٦٤}	٦٤	٢م ^{٢٢٥٦}	بدروم + أرضى + ٢ أدوار
	٥	٢	٤	٢م ^{٧٩٠,٤}	٢٢	٢م ^{١٥٨٠,٨}	بدروم + أرضى + ٢ أدوار
	٦	٢	٦	٢م ^{١٠٧٢,٤}	٤٨	٢م ^{٢١٤٤,٨}	بدروم + أرضى + ٢ أدوار
الإجمالى		٢١			٢٥٢	٢م ^{١٢٢١٢,٦}	

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (عمارات) :

النسبة البنائية للأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع لا تزيد عن (٥٠٪)
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية (F. P) للمبانى السكنية بالمشروع لا تزيد عن (٥٠٪)
من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للإسكان بالمشروع .

يسمح بعمل غرف أسطح خدمية لا تزيد مسطحاتها عن (٢٥٪)
من المساحة المسموح بالبناء عليها للدور الأرضى .

الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود
الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .

السماح بإقامة دور بدروم ، على أن يتم استخدام هذا الدور للأنشطة المصرح بها
بدور البدروم وعلى أن يتم التنسيق مع الدفاع المدنى .

الكثافة السكانية المسموح بها ١٢٠ فرداً / فدان .

الردود :

لا تقل الردود عن ٨م بين العمارات وبعضها .

لا تقل الردود عن ٦ أمتار من حدود أرض المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة وبما لا يتعارض مع

الكود المصرى للجراجات .

المساحة المخصصة للنشاط الخدمى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات والمرافق ٢٦١٣٩,٥ م^٢ ، بما يعادل ١,٤٦ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات منطقة الخدمات والمرافق :

الارتفاع	النسبة البنائية	المساحة (م ^٢)	الاستعمال
		٢٥٧٠٦,٢	الخدمات
أرضى	٣٠ ٪	٢٤٣٣,٣	غرف الكهرباء
		٢٦١٣٩,٥	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) وفقاً لاشتراطات

مناطق الخدمات بالمشروعات الاستثمارية المعمول بها فى الهيئة .

الردود :

يتم ترك ردود ٦ أمتار من جميع الجهات .

يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين الاستعمال السكنى

ومناطق الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة

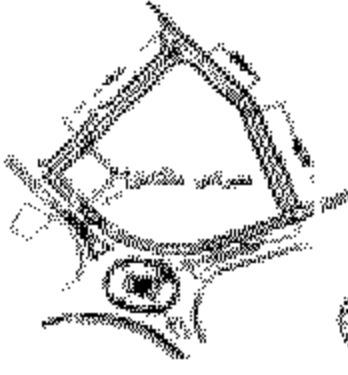
وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبديوم .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد عن (٢٥٪) من مساحة المباني المسموح بها للدور الأرضى F. P. وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨ م (من ظهر البلاطة الخرسانية للأرضية حتى ظهر البلاطة الخرسانية لسقف الغرف) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية) وتتضمن هذه المساحة (مساحة بئر السلم) .
- ٦ - تتولى شركة اى بى سى العقارية على نفقتها 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٢٥م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٤ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثانٍ (إمضاء)

الاسم: _____
الرقم: _____



الطابق: _____
المساحة: _____

التاريخ: _____
المكان: _____

الوصف: _____

الغرض: _____

الرقم	الوصف	المساحة	الغرض
1	البناء
2
3
4
5
6
7
8
9
10

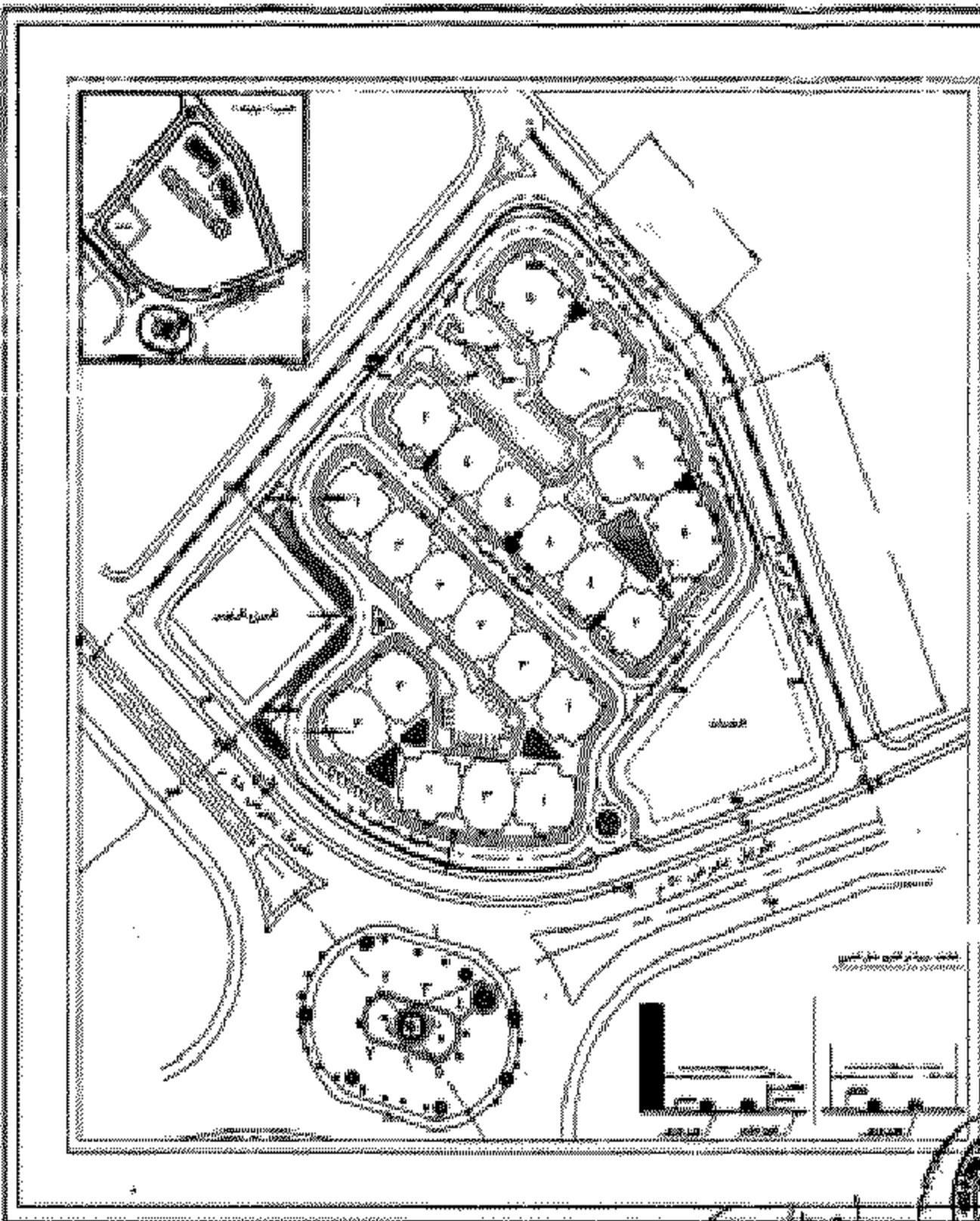
الملاحظات: _____

التوقيع: _____
الختم: _____

التاريخ: _____

المكان: _____

CMRAN



مجموعه طين الكاوي

Handwritten signature



٢٠١٦