

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٨/١/٢٠١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٦١, ١٥١٧٥ م^٢

بالمطقة الإقليمية بمدينة أسوط الجديدة

المخصصة للسادة شركة فوفوزيلا (وسام محمد طليل وشركاه)

لإقامة نشاط 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 كتاب الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (١٤٨) بتاريخ ١٦/٨/٢٠١٦

بالموافقة على بيع قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٦١, ٣ فدان بمدينة أسوط الجديدة

لشركة فوفوزيلا (وسام محمد طليل وشركاه) لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر تسليم قطعة الأرض المؤرخ ٢٩/٩/٢٠١٦ لمساحة إجمالية ٦١, ١٥١٧٥ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٥/١٢/٢٠١٦ بين الهيئة والشركة لقطعة الأرض

رقم (٢٠) بمساحة ٦١, ٣ فدان بمدينة أسوط الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (٤٤٤١) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٤ والمرفق به موقف كامل لقطعة الأرض المخصصة للسادة شركة فوفوزيلا (وسام محمد طایل وشركاه) والمخصص لها قطعة الأرض رقم (٢٠) بالمنطقة الإقليمية بمساحة ٦١, ١٥١٧٥م^٢ لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة أسيوط الجديدة وكارت وصف معتمد ومختوم موضعاً به الإحداثيات ؛

وعلى المستندات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٨ الخاصة بالدراسة الاقتصادية والمالية للمشروع عاليه لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى التفويضات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٧/٤ اللازمة للمراجعة الفنية للمشروع وكذلك التعهدات ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٣ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢١٦١) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ لقطاع الشئون المالية والإدارية مرفقاً به مستندات الدراسة المالية لشركة فوفوزيلا (وسام محمد طایل وشركاه) المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢٠) بالمنطقة الإقليمية لإقامة نشاط عمرانى متكامل للدراسة والإفادة بالرأى ؛

وعلى كتابى قطاع التخطيط والمشروعات رقمى (١٧٣٧٠٢٢) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٥ و(٤١٨٣٩) بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٧ للشركة عاليه لاستكمال مستندات الدراسة المالية للمشروع عاليه ولاستيفاء بعض المستندات لاستكمال الدراسة الاقتصادية للمشروع لاستكمال المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٢١٧) بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٩ لجهاز مدينة أسيوط الجديدة مرفقاً به لوحة للمراجعة الفنية وموافاتنا بالملاحظات قبل طباعة النسخ النهائية ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١١ موضعاً به اللوحات عليها بعض الملاحظات ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٤٤٩٨) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣٠ الموضوع به أن الشركة عالية قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٠٤٥٦) بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٢ والمرفق به موقف كامل للمشروع عاليه واللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز مدينة أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة فوفوزيلا

(وسام محمد طایل وشركاه) والمخصص لها قطعة الأرض رقم (٢٠) بالمنطقة الإقليمية

بمساحة ١٥١٧٥,٦١م^٢ لإقامة نشاط عمراني متكامل بمدينة أسيوط الجديدة ،

وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية

والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات

البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وكراسة

شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٨/١/١٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠) بالمنطقة الإقليمية

بمساحة ١٥١٧٥,٦١م^٢ (فقط خمسة عشر ألفاً ومائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً

و٦١/١٠٠ من المتر المربع) المخصصة للسادة شركة فوفوزيلا (وسام محمد طایل وشركاه)

لإقامة نشاط عمراني متكامل بمدينة أسيوط الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة

على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٥

والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٥ - 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 .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .

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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام للسادة لشركة فوفوزيلا

(وسام محمد طایل وشركاه)

لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمساحة ٣,٦١ فدان

على قطعة الأرض رقم (٢٠) بمدينة أسيوط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣,٦١ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ١٥١٧٥,٦١ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع بمساحة ١,٨١ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢ ٧٥٨٧,٨٠٥ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع بمساحة ٠,٤٣ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢ ١٨٢١,٠٧٣ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق بمساحة ٠,٥٣ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢ ٢٢٢٦,٦٥٠ ، وتمثل نسبة (١٤,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة بمساحة ٠,٨٤ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢ ٣٥٤٠,٠٨٢ ، وتمثل نسبة (٢٣,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع بمساحة ١,٨١ فدان ، أى ما يعادل

٢م^٢ ٧٥٨٧,٨٠٥ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية :

رقم النموذج	مسطح المباني بالدور الأرضي F.P	عدد العمارات	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات بالنموذج
١	٢م ٦٨٨,١٠٠	١	٥	٥	٢٥
٢	٢م ١٠١٥,٥	١	٦	٥	٣٠
٣	٢م ٧٧٨,١٩٨	١	٥	٥	٢٥
٤	٢م ١٣١٢,١٠٥	١	٧	٥	٣٥
الإجمالي	٢م ٣٧٩٢,٩٠٢٥	٤	إجمالي عدد الوحدات		١١٥

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة (F.P) عن (٥٠٪) من مساحتها .

الارتفاعات : دور أرضي + ٤ أدوار علوية .

الارتدادات : يتم ترك ردود بين العمارات لا يقل عن ٨ م .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ م من جميع الجهات .

يسمح بعمل بدروم على أن يستغل طبقاً للأنشطة المصرح بها ودون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع (١٨م) وبما لا يتعدى الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع بمساحة ٤٣ . فدان أى ما يعادل ٠.٧٣ ، ١٨٢١م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية	مساحة الأرض	
٦ أمتار من جميع الاتجاهات	أرضى + دورين	%٣٠	٢م١٢٨١,٣٧٠	خدمات (١) (تجاري - إداري)
	أرضى + ميزانين	%٣٠	٢م٥٢٦,٤٠٣	خدمات (٢) (مسجد)
	أرضى فقط	%٣٠	٢م١٣,٣٠٠	خدمات (٣) غرف حارس
			٢م١٨٢١,٠٧٣	الإجمالي

الاشتراطات البنائية للخدمات :

نسبة الأرض المخصصة للخدمات من (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة الأرض .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) عن (٣٠٪) للأنشطة التجارية والإدارية.

الارتفاعات : المبنى التجاري (دور أرضى + دورين متكررين) لخدمة قاطنى المشروع

فقط وبالنسبة لغرف الأمن أرضى فقط .

الردود : ٦ أمتار من جميع الاتجاهات (بالنسبة للتجاري) .

يتم الالتزام بالمساحات المخصصة لانتظار سيارات بمعدل سيارة / ٢م٢٥ مبانٍ مقفلة

بالمباني الخدمية بمناطق الخدمات .

يسمح بإقامة غرف للأسطح بحيث لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة البنائية

بالدور الأرضى .

المفوض عن الشركة

محمد السيد عبد الفتاح

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية (دور أرضى + ٤ أدوار متكررة) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بُنيت 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 أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى شركة فوفوزيلا 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - 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 .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥م^٢ من المبانى المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

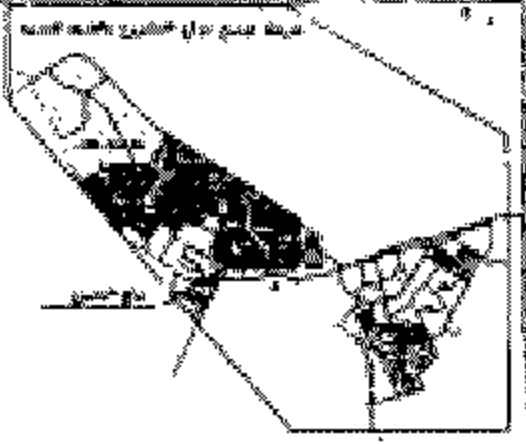
(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

مفوض الشركة

(إمضاء)

محمد السيد عبد الفتاح



رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	مبنى	١٠٠	
٢	مبنى	١٠٠	
٣	مبنى	١٠٠	
٤	مبنى	١٠٠	

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	مبنى	١٠٠	
٢	مبنى	١٠٠	
٣	مبنى	١٠٠	
٤	مبنى	١٠٠	

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	مبنى	١٠٠	
٢	مبنى	١٠٠	
٣	مبنى	١٠٠	
٤	مبنى	١٠٠	

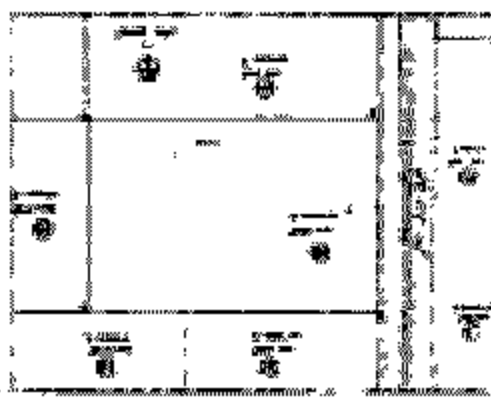
ملاحظات:

١- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٢- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٣- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٤- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.



توزيع الغرف

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	مبنى	١٠٠	
٢	مبنى	١٠٠	
٣	مبنى	١٠٠	
٤	مبنى	١٠٠	

ملاحظات:

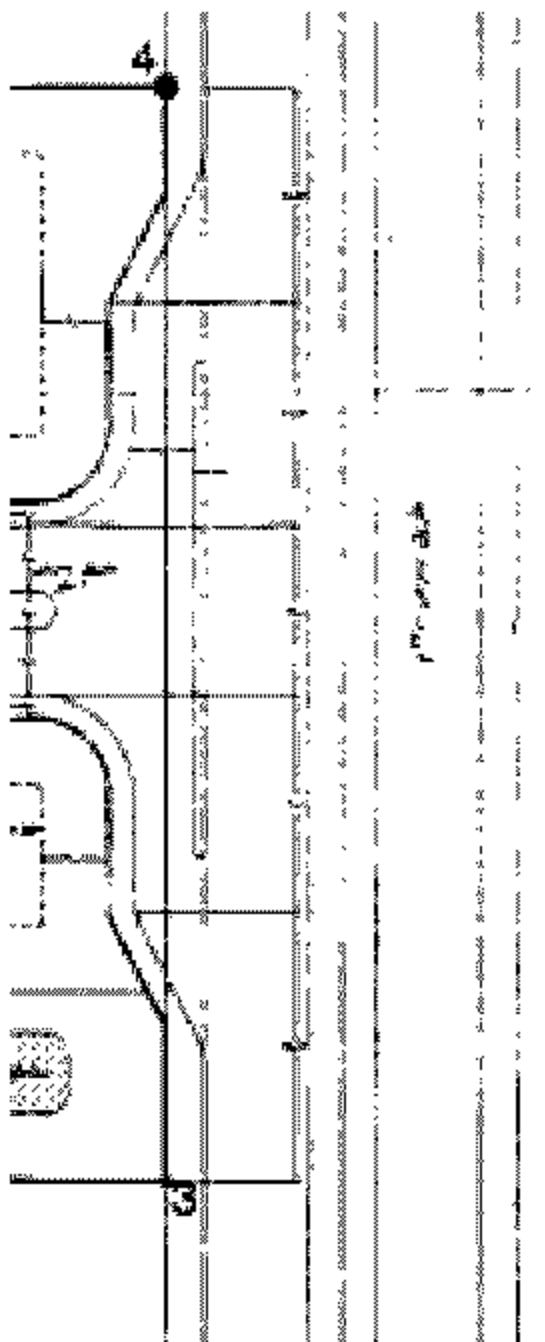
١- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٢- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٣- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٤- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	مبنى	١٠٠	
٢	مبنى	١٠٠	
٣	مبنى	١٠٠	
٤	مبنى	١٠٠	



ملاحظات:

١- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٢- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٣- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٤- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

ملاحظات:

١- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٢- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٣- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٤- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.



ملاحظات:

١- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٢- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٣- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٤- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

ملاحظات:

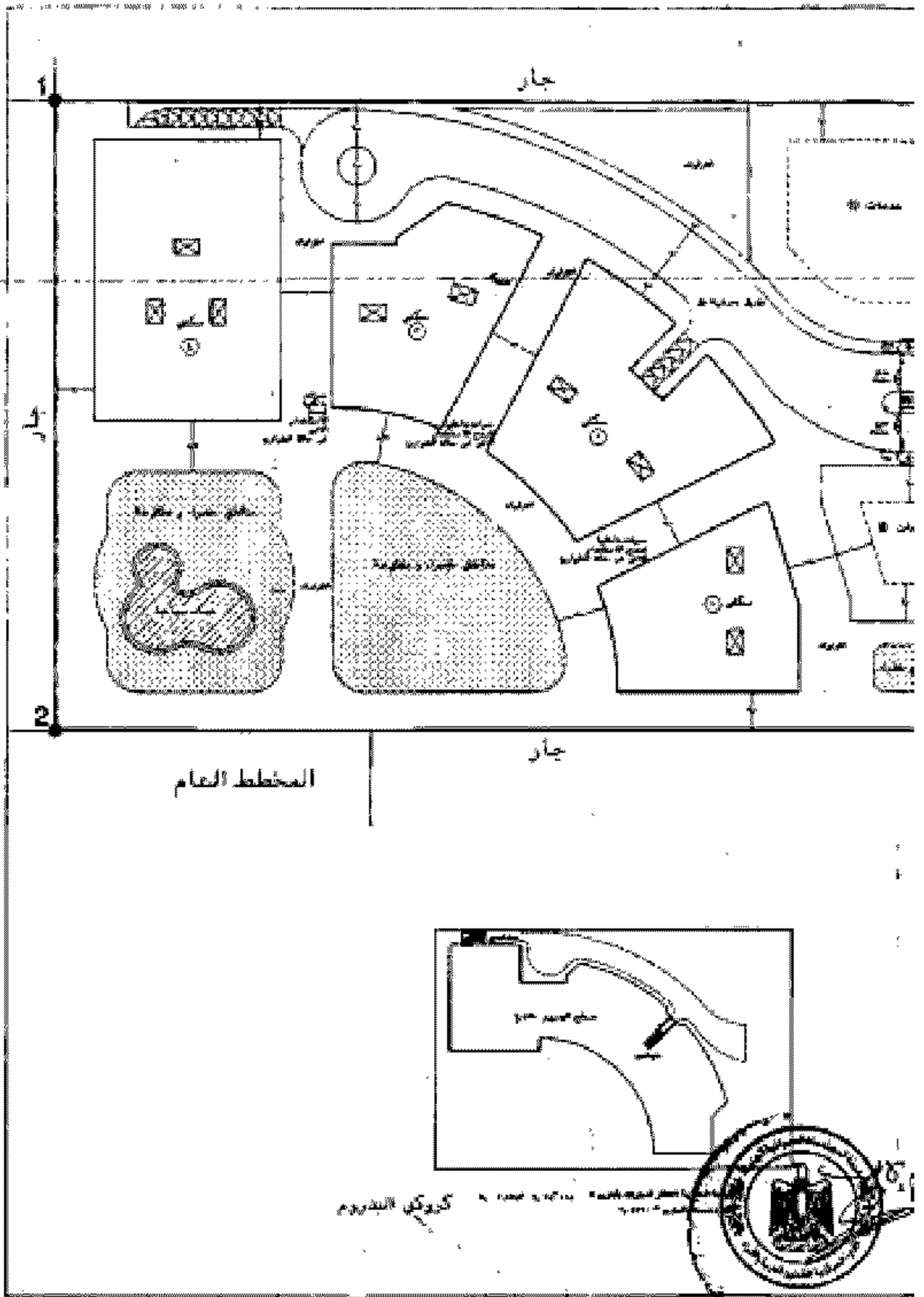
١- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٢- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٣- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.

٤- المساحة الكلية للمبنى ٤٠٠ متر مربع.





كثيري النور



٢٠١٨