

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٤ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٢/٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٤, ١٥ فدان

بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى

بالامتداد الجنوبى لمدينة سوهاج الجديدة

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

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون الاستثمار 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 كتاب رئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٢٧١٠) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ بقبول طلب الشراء المقدم من الشركة بعاليه لقطعة الأرض سالفه الذكر لإنشاء تجمع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٦ لقطعة الأرض رقم (١) الكائنة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى بالامتداد الجنوبى لمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٠٦ , ١٤٣٦ م^٢ ، بما يعادل ١٥ , ٢٤ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ بين الهيئة وشركة اى بى سى العقارية لبيع قطعة الأرض رقم (١) الكائنة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى بالامتداد الجنوبى لمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٠٦ , ١٤٣٦ م^٢ ، بما يعادل ١٥ , ٢٤ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) رقم (٤٦٠٤٥) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ٠٦ , ١٤٣٦ م^٢ ، بما يعادل ١٥ , ٢٤ فدان بمدينة سوهاج الجديدة ومرفق به (عدد لوحتين للمراجعة - تفويض من الشركة للاستشارى للمراجعة - تفويض لمندوب المكتب الاستشارى للمراجعة - السجل التجارى للشركة - صورة كراسة الشروط - صورة محضر استلام قطعة الأرض - وكارت وصف قطعة الأرض بعاليه) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (٤٨٨١٢) بتاريخ ٢٠١٧/٦/٨ المرفق به مستندات التخصيص وكارت الوصف المعتمد وكافة الأوراق الخاصة بقطعة الأرض ؛ وعلى خطاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (٤١٤٨٢٨) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٥ المرفق به كارت وصف معدل لقطعة الأرض لتصبح مساحة قطعة الأرض ٠٤٤٥ , ١٤٥٠ م^٢ ، بدلاً من ٠٦ , ١٤٣٦ م^٢ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤١٥٢٨٦) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٢ بشأن قيام الشركة بتسليم المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى خطاب شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) رقم (٤١٦٥٢٩) بتاريخ ٢٠١٧/١١/١١ المرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للاعتماد واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (٤١٨٠٣٦) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥ المرفق به عدد (٧) لوحات موقعة وكذا الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض بعاليه ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية من شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٢ نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/١/١٧ ؛

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة للمراجعة والتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ومنها التعهد الخاص بمنطقة الخدمات بالمشروع ؛

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 المقدمة من شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٤,١٥ فدان بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى بالامتداد الجنوبى لمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها فى ضوء قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وكذا القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/١/٣٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٤,١٥ فدان ، بما يعادل ٤٤٥ . ٠٠ ١٤٥٠ م^٢ (فقط مائة وألف واحد وأربعمائة وخمسون متراً مربعاً و٤٤٥/٠٠٠٠ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى بالامتداد الجنوبى لمدينة سوهاج الجديدة والمخصصة لشركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع 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 المرفقة 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) منه وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يُخالف ذلك يُلغى 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 ، ويعمل 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 التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة ABC (اى بى سى) العقارية (ش. ذ. م. م.)

بقطعة الأرض رقم (١) بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى

بالامتداد الجنوبى بمدينة سوهاج الجديدة

بمساحة ٠,٤٤٥٠,١٠١ م^٢ ، بما يعادل ٢٤,١٥ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٠,٤٤٥٠,١٠١ م^٢ ،
أى ما يعادل ٢٤,١٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأرض السكنية ٠,٧٢٥٠,٢٥ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٠٧٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة أرض الخدمات ١٢١٧٤ م^٢ ، بما يعادل ٢,٨٩٨ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة المناطق الخضراء ومسارات المشاة وأماكن انتظار السيارات ٣٨١٥,٥٧٣٥ م^٢ ،
بما يعادل ١,٣٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (٦٥,٥٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية ١٣٣٦٥ م^٢ ، بما يعادل ٣,١٨٢ فدان ،
وتمثل نسبة (١٨,١٣٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٨٤٣,١٩٤٤٩ م^٢ ، بما يعادل ٤,٦٣٠ فدان ،
وتمثل نسبة (١٩,١٧٪) من مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأرض السكنية ٢٠٢,٧٢٥ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٠٧٥ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية

نوع النموذج	عدد الشقق	عدد الشقق	عدد الوحدات			عدد الشقق	مساحة الشقق	مساحة الشقق	عدد الشقق
			إجمالي	مسطح	مسطح				
نموذج ١	٢٣	٤	٤	١٦	٣٦٨	٥٩٢,٢	١٣٦٢,٠٦	٣	أرضي + ٣ أدوار
نموذج ٢	٢	٤	٤	١٦	٣٢	٧٩,٤	١٥٨,٨	٣	أرضي + ٣ أدوار
نموذج ٣	٤	٧	٧	٢٨	١١٢	٩٣٦,٦٧٤	٣٧٣٦,٦٩٦	٣	أرضي + ٣ أدوار
نموذج ٤	٦	٦	٦	٢٤	١٤٤	١,٧٢,٤	٦٤٣٤,٤	٣	أرضي + ٣ أدوار
إجمالي	٣٥	-	-	٦٥٦	-	-	٢٠٣٦٢,٥	-	-

الاشتراطات البنائية للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان لا يزيد عن (٥٠ ٪) من إجمالي مساحة المشروع .
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٥٠ ٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
عدد الأدوار المسموح به (أرضي + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥ ٪) من مساحة الدور الأرضي ولا تُشكل في مجموعها وحدة سكنية .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً / فدان .

الالتزام بعمل بدروم كجراج لانتظار السيارات وبالأنشطة المصرح بها لدور البدروم بدون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدروم .

يتم توفير أماكن سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود المصرى للجراجات وطبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفى حالة عدم وجود فتحات جانبية بين العمارات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦م .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع والمعمول بها بالهيئة .

ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات ١٢١٧٤م^٢ ، بما يعادل ٢,٨٩٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات		المساحة م ^٢	النشاط
ارتفاع	نسبة بنائية F. B		
بدروم + أرضى + دورين	٣٠ ٪	١٢٠٤٤,٨	الخدمات (تجارى - إدارى)
أرضى	٣٠ ٪	١٢٩,٢	مساحة أرض غرف الأمن
		١٢١٧٤	إجمالى

الاشتراطات البنائية للخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة .

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

يتم ترك ردود ٦م بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضى المخصصة للخدمات .

يتم ترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد عن (١٠٪) من مساحة الدور الأرضى (F. P)

وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات الكهرباء ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة (مساحة بئر السلم) .

يسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة دون مسئولية

جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

وأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم

من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع

يتم اعتماد الدراسة المرورية لها بالجهات المختصة بالهيئة وإعادة تسعير منطقة الخدمات

بواسطة اللجان المختصة بالهيئة للحصول على الموافقات اللازمة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات بواقع سيارتين / ٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة

بالبدروم أو سطحية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بقيود ارتفاع القوات المسلحة بما لا يتعارض مع الاشتراطات البنائية للمشروع .

شريف جلال إبراهيم

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تتولى شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - تتولى شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - تلتزم شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) 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 .

- ٨ - تلتزم شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١١ - تلتزم شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وأما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارتين / ٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ١٣ - تلتزم شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) بالقانون برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

شريف جلال إبراهيم

[illegible]

