

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١/١٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٥,٢ فدان

الكائنة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى (الامتداد الجنوبى)

بمنطقة ١٢٧ فدان لمدينة سوهاج الجديدة

المخصصة 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 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 موافقة لجنة البت الصادرة بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ الخاصة بطلبات تخصيص الأراضي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة على قبول طلب الشراء المقدم من شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) لشراء قطعة الأرض رقم (٢) الكائنة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى (الامتداد الجنوبي) بمنطقة ١٢٧ فدان بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ١٥, ٦٤ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛ وعلى محضر تسليم الأرض المؤرخ ٢٠١٦/٥/٢٥ بتسليم قطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة ١٢٧ فدان بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٥٧, ٦٣٨٤٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٥, ٢ فدان ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) لبيع قطعة الأرض رقم (٢) الكائنة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى (الامتداد الجنوبي) بمنطقة ١٢٧ فدان بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ١٥, ٢ فدان ؛ وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٦٠٤٤) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ والذى يتضمن المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمرفق به صورة من عقد بيع الأرض المؤرخ فى ٢٠١٧/٣/١ الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصورة من الخطاب الصادر من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة لتخصيص قطعة الأرض المشار إليها بعاليه للشركة بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ ؛ وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٧٠١٢) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٨ مرفقاً به لوحات المخطط العام للمشروع لاستصدار القرار الوزارى للمراجعة ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (٩٨٧٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١١ مرفقاً به كارت الوصف لقطعة الأرض والموقف المالى والعقارى والتنفيذى والمتضمن أن مساحة الأرض ٦١٦, ٦٣٨٥٢ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٤١٥٨٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣١ بأن شركة اى بى سى العقارية قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛  
وعلى خطاب شركة اى بى سى العقارية الوارد برقم (٤١٨٣٤٣) بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٠ المتضمن :

تفويض للمراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع .

تفويض للتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى .

تعهد منطقة الخدمات ؛

وعلى كتاب شركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) برقم (٤١٦٥٣٠) بتاريخ ٢٠١٧/١١/١١ المرفق به البرنامج الزمنى وتم اعتماده من الهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة برقم (٤١٨٠٣٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥

المرفق به لوحات المخطط العام لقطعة الأرض بعاليه بعد استيفاء التوقعات من مهندسى الجهاز ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع

بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٢ ؛

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) لقطعة الأرض رقم (٢) الكائنة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة

من الطريق الصحراوى (الامتداد الجنوبى) بمنطقة ١٢٧ فدان بمدينة سوهاج الجديدة

بمساحة ١٥,٢ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون

رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧

بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية

بالمدين والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٨/١/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار:

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) الكائنة بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى (الامتداد الجنوبى) بمنطقة ١٢٧ فدان بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٢, ١٥ فدان ، بما يعادل ٦١٦, ٦٣٨٥٢ م<sup>٢</sup> (ثلاثة وستون ألفاً وثمانمائة واثنان وخمسون متراً مربعاً و٦١٦/١٠٠٠ من المتر المربع) المخصصة لشركة اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ 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 قِبَل 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 الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي 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 في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 (٢) بالمنطقة المحصورة بين مدخلى المدينة من الطريق الصحراوى

بالامتداد الجنوبى بمدينة سوهاج الجديدة

بمساحة ٦١٦, ٦٣٨٥٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٥, ٢ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

**مساحة المشروع :**إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦١٦, ٦٣٨٥٢ م<sup>٢</sup> ،

أى ما يعادل ١٥, ٢ فدان .

**مكونات المشروع :**١ - تبلغ إجمالى مساحة الأرض السكنية ٣١, ٣١٩٢٦ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٧, ٦ فدان ،

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

٢ - تبلغ إجمالى مساحة الخدمات ٣١, ٧٦٦٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١, ٨٢٤ فدان ،

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

٣ - تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء ومسارات المشاة وأماكن انتظار

السيارات ٨٧٢, ٣١٧٤ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٧, ٥٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤, ٩٧٪)

من مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية ٧, ٨٨٢٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢, ١ فدان ،

وتمثل نسبة (١٣, ٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

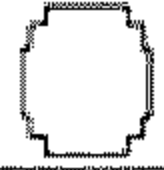



٥ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٤٢٤, ١٢٢٦٦ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢, ٩٢ فدان ،

وتمثل نسبة (١٩, ٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأرض السكنية ٣١,٣١٩٢٦ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٧,٦ فدان ، وتمثل نسبة ( ٥٠٪ ) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## جدول النماذج المعمارية

نموذج	عدد الطوابق	عدد المساكن	عدد الوحدات			نوعي عدد الوحدات	مساحة الصلابة	إجمالي مساحة الصلابة	عدد الأدوار
			الأرض	التكرار	الإجمالي				
	١	١١	٤	٤	٣	٢٠٩٦,٤	٤٦١٠	٣	
	١	٢٢	٤	٦	٦	٢,٩١١,٦	٢,٨٢٨,٧	٣	
	٣	٢٢	٤	٦	٦	٢,١٠٧٢,٥٥٥	١,٠٧٢,٥٥٥	٣	
	١	١٦	٤	٤	٤	٢,٨٩٤,٢	٦٠١٤,٢	٣	
الإجمالي	٢٤	٧١	٤	٢٦	٣٠	١٠,٩١٢,٧٥٧	١٠,٩١٢,٧٥٧	١٢	

## الاشتراطات البنائية للإسكان :

- إجمالي المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ( ٥٠٪ ) من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن ( ٥٠٪ ) من المساحة المخصصة للإسكان .
- عدد الأدوار المسموح بها ( أرضي + ٣ أدوار متكررة ) ويسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن ( ٢٥٪ ) من المساحة المبنية بالدور 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 للسيارات 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 إجمالى مساحة الخدمات ٣١,٧٦٦٢م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,٨٢٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الارتفاع	النسبة البنائية F. P	المساحة م <sup>٢</sup>	الاستعمال
بدروم + أرضى + دورين	٣٠٪	٧٥٩٩,٨١	الخدمات (تجارى إدارى)
أرضى	٣٠٪	٦٢,٥	مساحة أرض غرف الأمن
-	-	٧٦٦٢,٣١	الإجمالى



## الاشتراطات البنائية للخدمات :

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية (نسبة - 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى 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 بدون 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 للسيارات لمناطق الخدمات بواقع سيارتين / ٥٠م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحه وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- يتم الالتزام بقيود ارتفاع القوات المسلحة بما لا يتعارض مع الاشتراطات البنائية للمشروع .

## 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 ورسفها 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 للمباني 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 أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل سيارتين / ٢٥٠ م٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

١٣ - تلتزم شركة ABC اى بى سى العقارية (ش. ذ. م. م) بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

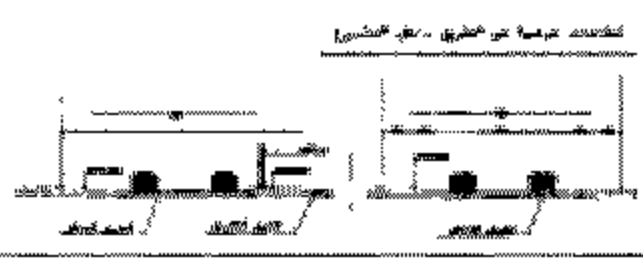
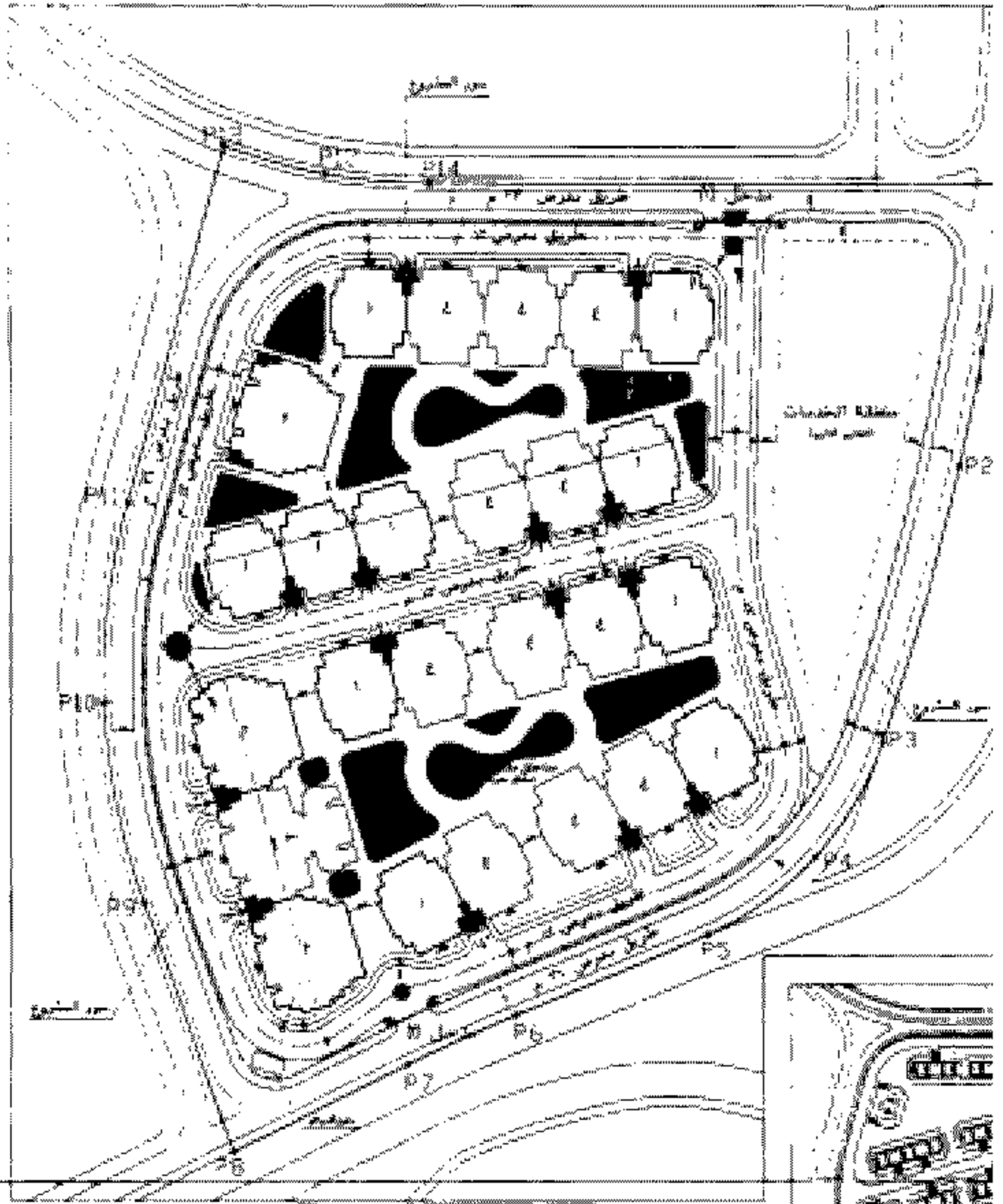
طرف ثانٍ

شريف جلال إبراهيم

طرف أول

(إمضاء)





نسخة الاستاذة المهندس ايهاب السهري  
 + ٨١ شارع  
 رقم ١٠٠٠٠

