

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦٥ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٨

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

جنوب المدخل الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة

والمخصصة لشركة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٣٩١) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٦

### 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 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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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

جنوب المدخل الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٣٨, ٦٨٤٣٧ م<sup>٢</sup> ، ما يعادل ٢٩, ١٦ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل للسادة شركة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه

(حراء للاستثمار والإنشاءات) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٩/٧ لقطعة الأرض رقم (١) جنوب المدخل الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة البالغ مساحتها ٢٠٣٨٤٣٧,٣٨ م<sup>٢</sup>، ما يعادل ١٦,٢٩ فدان للسادة شركة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) :

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) لقطعة الأرض رقم (١) جنوب المدخل الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٢٠٣٨٤٣٧,٣٨ م<sup>٢</sup>، ما يعادل ١٦,٢٩ فدان تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة :

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١) جنوب المدخل الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٢٠٣٨٤٣٧,٣٨ م<sup>٢</sup>، ما يعادل ١٦,٢٩ فدان :

وعلى طلب الشركة الوارد برقم (٤٧٤٤٤) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٥ للموافقة على تعديل القرار الوزارى وكذا الموافقة على تطبيق نظرية الهجوم للنشاط التجارى :

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٦٦٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ لجهاز مدينة سوهاج الجديدة والذى يفيد بأنه تم الموافقة على الطلب المقدم من الشركة عاليه لجدولة قيمة العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات من خارج المشروع :

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٦٧٣) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١١ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام للمشروع عاليه وذلك لاعتماد تعديل واستصدار القرار الوزارى :

وعلى خطاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٣٦١١) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٧ مرفقاً به النسخ النهائية للمشروع عاليه بعد المراجعة والتوقيع عليها والوقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع :

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠١٨/٣/٧ :  
وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٢٣٧٢) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٨ مرفقاً به  
صورة الشيك بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير اعتماد تعديل المخطط العام للمشروع  
سالف الذكر ؛

وعلى خطاب شركة حراء للاستثمار والإنشاءات الوارد برقم (٤٤٢٣٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١١  
متضمناً تفويض / حمادة فوزى محمد أحمد فى التوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى  
المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٢٤٩١) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٢ متضمناً الموقف المالى  
والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض المذكورة عليه تم سداد (٢٥٪) محملة بالأعباء المالية  
والمصاريف الإدارية بإجمالى مبلغ ٦٧٧٤٩٩,٨ ج وبقى عدد (٣) أقساط مستقبلية ربع سنوية  
بموافقة اللجنة العقارية رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٧ وأنه تم التنسيق مع الشركة  
بسداد القيمة المالية الناتجة عن زيادة المساحة المخصصة بنشاط خدمى بواقع ٢٢٦٦م<sup>٢</sup>  
ونسبة الإنجاز (٣٥٪) ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة  
العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر  
هذه التعديلات ملغية كأن لم تكن ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٥٨٣) بتاريخ ٢٠١٨/٤/١ متضمناً الموقف المالى  
بأنه تم سداد قيمة (٢٥٪) بتاريخ ٢٠١٨/١/١١ نظير الترخيم من الخارج وتم سداد  
القسط الأول بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٦ ؛

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 السادة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٦,٢٩ فدان جنوب المدخل الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى السابق رقم (٣٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ 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 ٢٠١٨/٤/٢ والمنتهاية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) جنوب المدخل الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ١٦,٢٩ فدان ، أى ما يعادل ٣٨,٣٧٤٣٧م<sup>٢</sup> (فقط ثمانية وستون ألفاً وأربعمائة وسبعة وثلاثون متراً مربعاً و٣٨/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للسادة/ أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى السابق رقم (٣٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة له .

**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 بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بسداد كامل المستحقات المالية نظير الموافقة على الترخيم من الخارج وفى حالة عدم الالتزام بالسداد تعتبر الموافقة كأن لم تكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** 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 كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

**مادة ١١ -** 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 مديولى**

## الشروط المرفقة

باعتقاد تعديل المخطط العام المقدم من شركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه

(حراء للاستثمار والإنشاءات) على قطعة الأرض رقم (١)

بالمنطقة جنوب مدخل المدينة الشمالى بمدينة سوهاج الجديدة

بمساحة ٦٨٤٣٧,٣٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٦,٢٩ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

الصادر له القرار الوزارى السابق رقم (٣٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٨٤٣٧,٣٨ م<sup>٢</sup> ،  
ما يعادل ١٦,٢٩ فدان .

### مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ إجمالى مساحة أراضى الإسكان ٣٠٩٩٧,٧٣ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٧,٣٨ فدان ،  
وتمثل نسبة (٤٥,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٧٨٠٣,٣ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٨٥ فدان ،  
وتمثل نسبة (١١,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ إجمالى مساحة أراضى الطرق الداخلية ١١٢١٧,٤٥ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل  
٢,٦٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ إجمالى مساحة أراضى الطرق الخارجية ٨٨٣١,٧٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل  
٢,١٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ إجمالى مساحة المسطحات الخضراء ومسارات المشاة ٩٥٨٧,١٢ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ٢,٢٩ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان « عمارات » :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
تبلغ إجمالى مساحة أراضى الإسكان ٢٣٠٩٩٧,٧٣ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٧,٣٨ فدان ،  
وتمثل نسبة (٤٥,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى السكنية عدد (٣٣) قطعة أرض سكنية عمارات  
بمساحات تتراوح بين ٢٥٩٧,٧٧ م<sup>٢</sup> إلى ٢١٩٣٦,٩٥ م<sup>٢</sup> .

### الاشتراطات البنائية (لبانى الإسكان) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .  
عدد الأدوار المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة غرف للسطح  
تستخدم خدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى  
ولا تُشكل فى 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 العمارتين يمكن أن تقل إلى ٦ م .

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

يتم ترك ردد ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع  
المطلّة على حدود الجار .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للمشروع والمعمول بها فى الهيئة  
وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .

### ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أراضي الخدمات ٣,٣م<sup>٢</sup> ٧٨٠,٣ ، أى ما يعادل ١,٨٥ فدان ،  
وتمثل نسبة ( ١١,٤٠٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	نوع النشاط	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان	النسبة البنائية	ردود	ارتفاع
أ	تجارى	٢٣٦٥٨,٧٦م <sup>٢</sup>	٠,٨٧	٣٠٪	٦ أمتار من جميع الاتجاهات	أرضى + دورين
ب	تجارى	٢٤١١٧,٨٨م <sup>٢</sup>	٠,٩٨			
ج	أمن	٢٢٦,٦٦م <sup>٢</sup>	٠,٠٠٦	٣٠٪		أرضى
إجمالى مساحة منطقة الخدمات		٢٧٨٠,٣,٣م <sup>٢</sup>	١,٨٥			

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

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

يتم ترك ردد ٦م بين حد المبانى السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات .

يتم ترك ردد ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطع أراضي الخدمات .



يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P.) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات للمباني - غرف ماكينات للمصاعد - لوحات كهرباء ..... 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 .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات بواقع سيارتين / ٢٥٠ م<sup>٢</sup> مغلقة بالبدروم أو سطحية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للمشروع بما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة .

تم الموافقة على تخديم منطقة الخدمات من الخارج وتمت موافقة اللجنة العقارية الرئيسية

رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٧ على جدولة القيمة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات من الخارج .

مفوض عن الشركة

( إِمضاء )

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود بين العمارات .
- ٤ - تتولى شركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى ، 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 أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) شركة - 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 أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٧ - تلتزم شركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) 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 أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تلتزم شركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) بالاشتراطات البنائية للمشروع والمعمول بها فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ١٠ - تتولى شركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١١ - تلتزم شركة أيمن محمود أبو العلا وشريكه (حراء للاستثمار والإنشاءات) بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٢٥م بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وأما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارتين / ٢٥٠م مبانٍ مغلقة للخدمات طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ( طرف أول )  
( طرف ثانٍ )  
( إمضاء )  
مفوض عن الشركة  
( إمضاء )



