

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦١٤ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ + ٦) بمساحة ٨,٧٩ فدان وبما يعادل ٢٣٦٩٣٦ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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 خطاب الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة (لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى) رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٠ لشركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم بشأن الموافقة على بيع قطعة الأرض رقم (٦+٤) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة ٨,٧٩ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٩ لقطعة الأرض رقم (٦+٤) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لصالح شركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم بمساحة ٢٣٦٩٢٧,٩٨ م^٢؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٩ بين الهيئة وشركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم على بيع قطعة الأرض رقم (٦+٤) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة ٨,٧٩ فدان بما يعادل ٢٣٦٩٢٧,٩٨ م^٢؛

وعلى خطاب شركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم رقم (١٧٨٢٢) بتاريخ ٥/١٢/٢٠١٩ مرفقاً به المستندات المطلوبة للمراجعة والاعتماد؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ١١/٢/٢٠٢٠؛
وعلى خطاب شركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم الوارد برقم (٤٥٩٥١) بتاريخ ٥/٣/٢٠٢٠ مرفقاً به المستندات المطلوبة للمراجعة والاعتماد وكذلك ٧ لوحات للمراجعة والاعتماد؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٤٩٢) بتاريخ ١٧/٣/٢٠٢٠ لجهاز مدينة أسيوط بشأن الطلب المقدم من الشركة المذكورة لاعتماد المخطط العام المقدم منها لاستصدار القرار الوزارى للمشروع مرفقاً به التعهد الخاص بمنطقة الخدمات ونماذج التفويضات اللازمة؛

وعلى خطاب جهاز مدينة أسيوط رقم (٢٠٣٠) بتاريخ ٥/٤/٢٠٢٠ مرفقاً به اللوحات من المشروع بعد توقيع السادة المختصين بجهاز المدينة عليها ومرفقاً به أيضاً الموقف المالى والعقارى للمشروع؛

وعلى محضر تنقيح وتصحيح المساحة المؤرخ ١٢/٤/٢٠٢٠ بتصحيح مساحة قطعة الأرض رقم (٦+٤) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم لتصبح بمساحة ٢٣٦٩٣٦ م^٢ وتم سداد فرق المصاريف الإدارية؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٢٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع؛

وعلى ما يفيد سداد فرق قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع فى مقابل المساحة الزائدة ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦+٤) بمساحة ٨,٧٩ فدان بما يعادل ٢٣٦٩٣٦ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً 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 ٢٠٢٠/٧/٢٩ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦+٤) بمساحة ٨,٧٩ فدان بما يعادل ٢٣٦٩٣٦ م^٢ (سنة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون متراً مربعاً) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم وشركائهم لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، 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 لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وخلال ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار ، 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 والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٦+٤)
بالمنطقة الإقليمية والمخصصة للسادة شركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم
وشركائهم لإقامة مشروع عمرانى متكامل
بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة ٨,٧٩ فدان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨,٧٩ فدان أى ما يعادل
٢٣٦٩٣٦ م^٢.

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤,٣٤ فدان أى ما يعادل ٢م^٢ ١٨٢١٣,٤٤
وتمثل نسبة (٤٩,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١,٠٣ فدان أى ما يعادل ٢م^٢ ٤٣١٧,٥٨
وتمثل نسبة (١١,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٧٧ فدان أى ما يعادل
٢م^٢ ٣٢١٤,٨٦ وتمثل نسبة (٨,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٦٢ فدان
أى ما يعادل ٢م^٢ ٦٧٩٩,٣ وتمثل نسبة (١٨,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض
المشروع .
الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ومسارات المشاة بمساحة ١,٠٣ فدان
أى ما يعادل ٢م^٢ ٤٣٩١,٨٢ وتمثل نسبة (١١,٨٥٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

أولاً- أراضى الإسكان على مستوى المشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤,٣٤ فدان أى ما يعادل ٢١٨٢١٣,٤٤ م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتى :

جدول النماذج المعمارية (عمارات)					
النموذج	مساحة الدور الأرضى	الارتفاع	التكرار	عدد الوحدات	إجمالى عدد الوحدات
F1	٦٨٣,٦٧	أرضى + (٤) أدوار	١٢	١٨	٢١٦
F2	٤٥١,٣٦	أرضى + (٤) أدوار	١	١٥	١٥
F3	٤٥١,٣٦	أرضى + (٤) أدوار	١	١٤	١٤
الإجمالى		-	-	-	٢٤٥
إجمالى مساحة الأدوار الأرضية (fp) م ^٢		٨٢٠٤			

جدول توزيع عدد الوحدات بالمشروع :

النموذج	الارتفاع	عدد الوحدات بالدور	إجمالى عدد الوحدات بالدور
F1	أرضى	عدد (٥) وحدات دوبلكس	٥
	أول		
	أرضى + (٤) أدوار	عدد (٥) وحدات	٥
	ثالث	عدد (٤) وحدات	٤
F2	أرضى	عدد (٣) وحدات دوبلكس	٣
	أول		
	أرضى + (٤) أدوار	عدد (٤) وحدات	٤
	ثالث	عدد (٤) وحدات	٤
F3	أرضى	عدد (٣) وحدات دوبلكس	٣
	أول		
	أرضى + (٤) أدوار	عدد (٤) وحدات	٤
	ثالث	عدد (٤) وحدات	٤
F3	أرضى	عدد (٣) وحدات	٣
	أول		
	أرضى + (٤) أدوار	عدد (٤) وحدات	٤
	ثالث	عدد (٤) وحدات	٤
F3	أرضى	عدد (٣) وحدات	٣
	أول		
	أرضى + (٤) أدوار	عدد (٤) وحدات	٤
	ثالث	عدد (٤) وحدات	٤

الاشتراطات العامة لمنطقة الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية للإسكان (عمارات) :

١- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة الأرض .

٢- النسبة البنائية بالدور الأرضي للعمارات لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

٣- الارتفاعات (أرضي + ٤ ادوار علوية) للعمارات ويسمح بإقامة غرف للأسطح بحيث لا يزيد مساحتها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي وتستغل كخدمات للمبنى بحيث لا يتعدى قيود ارتفاعات هيئة عمليات القوات المسلحة .

٤- المسافات بين العمارات لا تقل عن ٨م وفي حالة عدم وجود فتحات يمكن أن نقل إلى ٦م في حاله الواجهات الجانبية المصمتة .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١,٠٣ فدان أى ما يعادل ٤٣١٧,٥٨م^٢ وتمثل نسبة (١١,٦٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتى :

جدول الخدمات					
المنطقة	النشاط	المساحة (م ^٢)		الاشتراطات البنائية	
		بالمتر المربع	بالفدان	نسبة البناء	ارتفاع
A	تجارى	٣٠٥٥,٨	٠,٧٣	٣٠٪	أرضي + دورين
B	تجارى	١٢٢٥,٧٨	٠,٢٩	٣٠٪	أرضي + دورين
C	غرفة أمن عدد (٤)	٢٧	٠,٠٠٦		أرضي فقط
إجمالى مساحات الخدمات		٤٣٠٨,٥٨	١,٠٣		

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١- نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢ %) من مساحة المشروع .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائيه - ارتفاع - ردود) وفقاً لاشتراطات الخدمات بالمشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .
- ٣- يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات التجارية / الإدارية بواقع (سيارة / ٢٥م^٢) مباني مغلقة بالبدروم وبالنسبة لمباني الخدمات يتم الالتزام بالمعدلات الواردة بالكود المصري للجراجات .
- ٤- تتعهد الشركة أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط وفي حالة التخليد من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير ذلك بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .
- ٥- يتم الالتزام بترك ممر مشاة لا يقل عن ٦م بعد أراضي الخدمات والمباني السكنية .

الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للمباني السكنية بالمشروع (دور أرضي + ٤ أدوار متكررة) للمباني بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة للقوات المسلحة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج للسيارات - أعمال الإلكتروميكانيكل - مخازن غير تجارية) .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجاري تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦- تتولى شركة خلفاء مكرم مصطفى إبراهيم على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليها إلى الجهات المعنية .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشيكات 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 في الفقرة (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات التجارية / الإدارية بواقع موقف سيارة / ٢٢٥م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصري وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٤- تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

م/ حسين محمد إبراهيم

