

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٩ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢٩,٤٥ فدان

بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة

والمخصصة لشركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير (ش.م.م)

لإقامة نشاط عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات 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 والمجمعات العمرانية ؛

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 أمر الإسناد الصادر برقم (٢٢٠) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٤ لشركة تيرا أسيوط

للاستيراد والتصدير (ش.م.م) ببيع قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٣١,٥ فدان

بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١ لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢١٢٣٦٩١,٦٩م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة وطبقاً للمتاح بالطبيعة لشركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛
وعلى الطلب المقدم من شركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير الوارد برقم (٤١٦٧٣٥) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٢٦) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل والمرفق به المستندات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم (٤١٨٨٠٩) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٤ والمرفق به موقف كامل لقطعة الأرض رقم (٢٦) بالمنطقة الإقليمية (أمر الإسناد - محضر الاستلام - ...) ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم (٤٢٦٢٨٩) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ والمرفق به الـ ٧ اللوحات بعد الاعتماد وكذا موقف كامل لقطعة الأرض عاليه ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢١٢٣٦٩١,٦٩م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛
وعلى ما يفيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١١ لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه ؛
وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٧ ؛
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 تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير (ش.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢٩,٤٥ فدان بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط 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 ٢٠٢٠/٤/١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢٩,٤٥ فدان ، أى ما يعادل ١٢٣٦٩١,٦٩ م^٢ (فقط مائة وثلاثة وعشرون ألفاً وستمائة وواحد وتسعون متراً مربعاً و٦٩/١٠٠ من المتر المربع) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة المخصصة لشركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير (ش.م.م) لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

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 الزمني المعتمد من الهيئة خلال ثلاث سنوات وثمانية أشهر من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي 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 المصري للجراجات .

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

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

أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦)
بمساحة ٢٩,٤٥ فدان بالمنطقة الإقليمية - أسيوط الجديدة
والمخصصة للسادة شركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير (ش.م.م)
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٩,٤٥) فدان أى ما يعادل
٠ (٢١٢٣٦٩١,٦٩) م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) ١٠,٠٤ فدان
بما يعادل ٢م^٢٤٢١٧٨,٥٤ وتمثل نسبة (٣٤,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢,٦٣ فدان
بما يعادل ٢م^٢١١٠٥٠ وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٣,٣٨ فدان بما يعادل ٢م^٢٤١٧٧,٦
وتمثل نسبة (١١,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٤,٩٩ فدان بما يعادل
٢م^٢٢٠٩٤٣,١٢ وتمثل نسبة (١٦,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٤,٥٧ فدان بما يعادل
٢م^٢١٩٢٢٠,٩٩٩ وتمثل نسبة (١٥,٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣,٨٤ فدان بما يعادل
٢م^٢١٦١٢١,٤٣١ وتمثل نسبة (١٣,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مناطق الإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات - فيلات) ١٢,٦٧ فدان بما يعادل ٢٥٣٢٢٨,٥٤م^٢ وتمثل نسبة (٤٣,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

نماذج الفيلات :

نوع الإسكان	رمز النموذج	عدد الأدوار	عدد النماذج	عدد الوحدات	نوع النموذج	المساحة المبنية بالدور الأرضي م ^٢ F.P	إجمالي المساحة المبنية للنموذج م ^٢
فيلات	B	أرضي + أول	٢٠	٤٠	ثاوي	١٤٦	٥٨٤٠
	C		٢	٤	توين	١٥١	٦٢٠
	D		٦	١٢	توين	١٦١	١٩٣٢
	E		٩	١٨	توين	٢٠٠	٣٦٠٠
	F		٢	٤	توين	١٨٥	٧٤٠
	G		١	٢	توين	١٩٥	٣٩٠
	H	١	٢	توين	٢٠٠	٤٠٠	
	J		٣	٣	منفصل	١٦١	٤٨٣
	K		٤	٤	منفصل	١٧١	٦٨٤
	L		٥	٥	منفصل	٢٠٠	١٠٠٠
الإجمالي			٩٤			١٥٦٨٩	

ثانياً - أراضي الخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة أراضي الخدمات ٣,٣٨ فدان أي ما يعادل ٤١٧٧,٦م^٢ وتمثل نسبة (١١,٤٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع . وطبقاً للجدول التالي :

النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	النسبة المئوية %	المساحة المبنية م ^٢	عدد الأدوار
تجاري	٤٥٨٨,٥	١,٠٩	٣٠	١٣٧٤,٥	أرضي + دورين
حضانة	٢٠٤٥	٠,٤٩	٣٠	٦١٣,٥	أرضي + دورين

النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالقدان	النسبة البنائية %	المساحة المبنية م ^٢	عدد الأدوار
مسجد	٢٥٣١,١	٠,٦٠			وفقاً للاشتراطات المعمول بها
إدارى (١)	١٩٠٨,٦	٠,٤٥	٣٠	٥٧٢,٥	أرضى + دورين
إدارى (٢)	٣١٠٤,٤	٠,٧٤	٣٠	٩٣١,٣	أرضى + دورين
غرف أمن ويوايات (٤)				٦٤	أرضى
الإجمالي	٢١٤١٧٧,٦ م ^٢	٣,٣٨ فدان			

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات ؛ وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات وفقاً للقرار رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٣ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها .

المفوض عن الشركة

عمرو عبد العزيز مصطفى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ، أما بالنسبة للفيلات (أرضى + أول) ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦- تتولى "شركة نيرا أسيوط" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، 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 .

٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفريش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفريش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات 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 فى الفقرات (٦-٧-٨) .

١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

طرف ثانٍ

(**إمضاء**)

المفوض عن الشركة

عمرو عبد العزيز مصطفى

