

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة (٣٠,٦٢ فدان)

الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة

والمخصصة لشركة مباني للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض رقم (٣١) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسبوت
الجديدة بمساحة (٦٢, ٣٠) فدان لصالح شركة مبانى للاستثمار العقارى لإقامة
مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤ لقطعة أرض بمساحة
(٢٧٥, ١٣٠١٩٩) أى ما يعادل (٦٢, ٣٠) فدان لقطعة أرض رقم (٣١)
منطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسبوت الجديدة والمخصصة للسادة شركة مبانى
للاستثمار العقارى ؛

وعلى خطاب شركة مبانى للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٥٩٥)
بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ ومرفق به تفويض مراجعة للمكتب الاستشارى وتعهدات منطقة
الخدمات وتفويض لمن سيقوم بالتوقيع على الشروط المرفقة ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم (٤٢٨٨٥)
بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢ والمرفق به نسخة عقد البيع الابتدائى المحرر
بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦ لقطعة الأرض سالفة الذكر والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار
العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٩ نظير المراجعة
الفنية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب السيد مساعد نائب رئيس الهيئة للشؤون المالية والإدارية
بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢ متضمناً أن الملائة المالية للشركة مناسبة للبدء فى تنفيذ
مشروعها بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة أسبوت الجديدة الوارد برقم (٤٨١٨٣)
بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٧ والمرفق به عدد (٧) لوحات للقطعة عاليه بعد المراجعة
والاعتماد من جهاز المدينة وكذا الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٨ ؛

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 مبانى للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة إجمالية (٢٧٥ , ١٣٠١٩٩) أى ما يعادل (٦٢ , ٣٠ فدان) 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 ٢٠٢٠/٥/١٠ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة (٦٢ , ٣٠ فدان) بما يعادل ٢٧٥ , ١٣٠١٩٩ (مائة وثلاثون ألفاً ومائة وتسعة وتسعون متراً مربعاً و٢٧٥/١٠٠٠ من المتر المربع) الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى 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 الزمنى المعتمد من الهيئة، 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 - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٣١)

بالمنطقة الإقليمية والمخصصة للسادة شركة مبانى للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة أسيوط الجديدة بمساحة (٦٢, ٣٠) فدان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٦٢, ٣٠) فدان أى ما يعادل

(٢٧٥, ١٩٩, ١٣م^٢).

مكونات المشروع :

المساحة المخصصة للإسكان (٢٢, ١٤) فدان أى ما يعادل (٠٠, ٤٤١, ٦٠م^٢)

وتمثل نسبة (٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للخدمات (١٣, ٣) فدان أى ما يعادل (٥٠, ١٣٣١٥, ١٣م^٢)

وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء بمساحة (٣٢, ٢) فدان أى ما يعادل

(٦١, ٩٨٤٣, ٩٨م^٢) وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لممرات المشاة بمساحة (٠, ٨) فدان أى ما يعادل

(٥٨, ٤٥٩٧, ٤٥م^٢) وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٠, ٢) فدان أى ما يعادل

(٢٤٣, ٢١٣٦٠, ٢١م^٢) وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٨٥, ٤) فدان أى ما يعادل

(٣٤٢, ٦٤١, ٢٠م^٢) وتمثل نسبة (١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (٢٢, ١٤) فدان أى ما يعادل (٢٠٠, ٤٤١, ٤٤١م^٢) وتمثل نسبة (٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وتشمل الآتى :

أولاً- منطقة الفيلات :

تبلغ إجمالى أراضي الفيلات (٢٩, ٥٦٠, ٠٠٠م^٢) بما يعادل (٤٢, ٤) فدان وتمثل نسبة (٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

النموذج	نوع الإسكان	التكرار	مساحة الدور الأرضى	عدد الأدوار	عدد الوحدات بقطعة الأرض	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
C1	فيلا	١٠	١٠٧	أرضى + دور	١	١٠
C2	فيلا	١١	١١٥	أرضى + دور	١	١١
C2'	فيلا	٢	١١٥	أرضى + دور	١	٢
B3	فيلا	٩	١٢٠	أرضى + دور	١	٩
B4	فيلا	١٠	١٢٨	أرضى + دور	١	١٠
B5	فيلا	١٠	١٣٥	أرضى + دور	١	١٠
A6	فيلا	٨	١٤٦	أرضى + دور	١	٨
A7	فيلا	٨	١٥٦	أرضى + دور	١	٨
A8	فيلا	٣	١٥٨	أرضى + دور	١	٣
TW	توين هاوس	١٩	١٩٩	أرضى + دور	٢	٣٨
TOW	تاون هاوس	١٤	٣٤٠	أرضى + دور	٤	٥٦
الإجمالى		١٠٤				١٦٥

ثانيًا - منطقة العمارات :

تبلغ إجمالي أراضي العمارات (٧١, ٢٤٤٤٠ م^٢) بما يعادل (١,٠٥) فدان وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقًا للجدول الآتي :

النموذج	نوع الإسكان	التكرار	مساحة الدور الأرضي	إجمالي عدد الوحدات المتكرر	إجمالي عدد الوحدات بالأرضي	عدد الوحدات بقطعة الأرض	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج
APT	عمارة سكنية	١	١١٩٦	١٥	١٥	١٠	٧٠

الاشتراطات العامة لمنطقة الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية (فيلات) :

النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة أرض الفيلا .
الارتفاع (دور أرضي + أول) بخلاف غرف الأسطح الخدمية تمثل نسبة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وفقًا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الردود (٤) أمتار أمامي - (٣) أمتار جانبي - (٦) أمتار خلفي .

الكثافة السكانية لا تزيد على (٤٥) ش/ف .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات لكل وحدة سكنية بما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات - مخازن) .

مداخل ومخارج البدرومات يتم وضعها بما لا يتعارض مع حركة الآليات وطبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .

الاشتراطات البنائية للإسكان (عمارات) :

النسبة البنائية لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة لقطعة الأرض السكنية .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٤ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

الكثافة السكانية بحد أقصى (١٢٠) شخصاً / فدان لكامل المشروع والكثافة المحققة (٣٣) ش/ف .

المسافة بين العمارات لا تقل عن (٦) أمتار فى حالة أن تكون الواجهات الجانبية للعمارات مصمتة و (٨) أمتار فى حالة وجود فتحات على الواجهات .

المسافة بين الرصيف والعمارة (مترين) للطرق الداخلية و (٦) أمتار للطرق الخارجية .

يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الإلكتروميكانيكل - مخازن غير تجارية) .

يسمح بعمل مرافق خدمات بدور السطح نسبة (٢٥٪) من مساحة الدور

الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩

ثانيًا - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (٣, ١٣) فدان أى ما يعادل (٥٠, ١٣٣١٥ م^٢) وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقًا للجدول الآتى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	المسطح		العدد	النشاط	المنطقة
			فدان	م ^٢			
ستة أمتار من جميع الجهات	أرضى + دور متكرر	٠, ٣٠	٠, ٤٨	١٩٩٩, ٥٥	١	مبنى خدمى (١)	١
ستة أمتار من جميع الجهات	أرضى + دور متكرر	٠, ٣٠	٢, ٦٩	١١٢٨٨, ٩٥	١	مبنى خدمى (٢)	٢
لا تزيد مساحة غرفة الأمن عن ٢م ^٢	أرضى فقط		٠, ٠١	٢٧, ٠٠٠	٣	غرف أمن	٣
			٣, ١٣	١٣٣١٥, ٥٠			الإجمالى

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 بنائية - ارتفاع - ردود) وفقًا لاشتراطات الخدمات بالمشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات التجارية / الإدارية بواقع (سيارة / ٢٥م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم وبالنسبة لمباني الخدمات يتم الالتزام بالمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات .
- ٤ - تتعهد الشركة أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير ذلك بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .
- ٥ - يتم الالتزام بترك ممر مشاة لا يقل عن (٦) أمتار بعد أراضي الخدمات والمباني السكنية .

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية بالمشروع (دور أرضى + ٤ أدوار متكررة) للعمارات و(أرضى + أول) الفيلات 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) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخرانات 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 مساحة الدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى شركة مباني للاستثمار العقارى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 الرى 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 ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة 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 .

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 - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات التجارية / الإدارية بواقع موقف سيارة / (٢٥ م^٢) من المبانى المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى ، وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٤ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

