

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤١٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (-) بمساحة ٢,٩٦ فدان

بمنطقة أرض الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية

بجنوب الوادى لإقامة نشاط سكنى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٣٥٩) بتاريخ ١٢/١/٢٠١٥

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 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 كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٤٥٠) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٠٩ والموضح به موافقة السلطة المختصة على تخصيص أرض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان (كمحلة ثانية) ببعض المدن الجديدة ومنها مدينة سوهاج الجديدة والمرفق به المخطط التفصيلي لعدد ١٤ موقعا لعدد (١٤ جمعية) ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية بجنوب الوادى ؛ وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية بجنوب الوادى لقطعة الأرض رقم (-) بمنطقة أرض الجمعيات بمساحة ٢٠١٢٤٣٢,٢٠ م أى ما يعادل ٢,٩٦ فدان لإقامة نشاط سكنى بمدينة سوهاج الجديدة ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٣٥٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (-) بمساحة ٢,٩٦ فدان بمنطقة أرض الجمعيات والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية بجنوب الوادى لإقامة مشروع سكنى متكامل بمدينة سوهاج الجديدة ؛ وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية بجنوب الوادى الوارد برقم (٤٢١١٨٨) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٣ والموضح به طلب الجمعية بالموافقة على تعديل المخطط المعتمد للمشروع والمرفق به التفويضات اللازمة ؛ وعلى ما يفيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض عاليه ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد برقم (٤٣٣٨٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٦ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد الاعتماد وكذا موقف كامل للقطعة عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٩ ؛
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 سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة
من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية بجنوب الوادى باعتماد
تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (-) بمساحة ٢,٩٦ فدان بمنطقة أرض الجمعيات
بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة نشاط سكنى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار
الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (-) بمساحة ٢,٩٦ فدان
بما يعادل ٢٠٢٤٣٢,٢٠ م^٢ (اثنان عشر ألفاً وأربعمائة واثنان وثلاثون متراً مربعاً
و ١٠٠/٢٠ من المترع المربع) بمنطقة أرض الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة
المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية بجنوب الوادى
وذلك لإقامة نشاط سكنى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة
بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ ، والتي تعتبر جميعها
مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الوارد على لوحة المخطط المعتمدة للمشروع بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم إصدار تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات التى حل أجل سدادها .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال المدة المحددة لانتهاء من المشروع في ٢٠٢٢/١/٣١

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يُنشر 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 تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (-) بمساحة ٢,٩٦ فدان بمنطقة أرض الجمعيات - سوهاج الجديدة
والمخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية
بجنوب الوادى لإقامة مشروع سكنى

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢,٩٦ فدان أى ما يعادل
٢٠١٢٤٣٢,٢٠ م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٠,٨٣ فدان
بما يعادل ٢٣٤٩٤,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠,٣١ فدان بما يعادل
٢١٣٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٠,٧٨ فدان بما يعادل
٢٣٢٧٢,٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ١,٠٤ فدان بما يعادل
٢٤٣٦٥,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة (٣٥,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مناطق الإسكان :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٠,٨٣ فدان بما
يعادل ٢٣٤٩٤,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

نماذج العمارات :

نوع الإسكان	رمز النموذج	التكرار	المساحة البنائية المساحة المبنية بالدور الأرضي م ^٢ (F.P)	عدد الوحدات بالدور	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج	إجمالي المساحة البنائية لنموذج م ^٢	الارتفاع
عمارات	١	٤	٢م٤٩٩,٢٤	أرضي ٤	٩٦	١٩٩٦,٩٦	بدروم (مواقف انتظار سيارات) أرضي + ٥ أدوار متكررة
	٢	٢	٢م٤٩٩,٢٤	٤	٤٨	٩٨٨,٤٨	أرضي + ٥ أدوار متكررة
	٣	١	٢م٤٩٩,٢٤	١	٢١	٤٩٩,٢٤	أرضي (مواقف انتظار + سكني) + ٥ أدوار متكررة
الإجمالي					١٦٥	٣٤٩٤,٦٨	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (عمارات) :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٣٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة لأرض الجمعية .

أقصى ارتفاع (أرضي + ٥ أدوار + غرف سطح) ، مع الالتزام بتوفير مصعد كهربائي وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة للمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ؛ وعلى أن يستغل البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات الجانبية بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .

الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٢٤٠ فرداً / فدان .

الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م بين المباني وحد الجار والطرق الخارجية .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٢م من حد العمارة وقطاع الطرق الداخلية بالمشروع .

الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بالبدرومات وبأماكن الانتظار السطحية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن انتظار السيارات السطحية وممرات المشاة .

ثانياً - أراضي الخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٣١ فدان بما يعادل ٢١٣٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٤٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

النشاط	المساحة م ^٢	النسبة البنائية %	عدد الأدوار
تجارى	١٣٠٠	٣٠٪	أرضى + دورين

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 رصود لا يقل عن ٦ أمتار داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات (أرضي + ٥ أدوار متكررة + غرف سطح) ، 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 في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للعمارات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٨ ونسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦ - تتولى "الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء النيابة الإدارية بجنوب الوادي" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه 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 تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الجمعية 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 .
- ١٠ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الجمعية 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 ٢٢٥ م٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
سامى محمد أبو الفتوح

طرف أول
(إمضاء)

