

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠٥ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢

في شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٩٤ فدان

الخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط

لإقامة مشروع سكني متكمال بالتوسعات الجنوبي بمدينة أسيوط الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء :

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة :

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن تعديل القرار الوزارى

رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ واعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة

لاستعمالات الأراضي بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضي إسكان الجمعيات :

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٨٠٢٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١

المرفق به التخطيط التفصيلي للموقع المقترحة للجمعيات التي تم الموافقة على تخصيص

أراضٍ لها ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط بمساحة ٩ أفدنة :

وعلى محضر التسلیم المؤرخ ٢٠١٠/١٠/١٩ لمساحة حوالي ٧٩,٧٩ م٢

(سبعة وثلاثون ألفاً وستمائة وخمسون متراً مربعاً و١٠٠/٧٩ من المتر المربع) :

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط المسجلة برقم ١ لسنة ١٩٨٢ لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٢) بمساحة حوالى ٩ أفدنة ، بما يعادل ٢٩٠،٣٧٥٤ م^٢ بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة :

وعلى كتاب استشارى المشروع الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٥٤١٨) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٨ المرفق به المخطط العام للمراجعة والاعتماد :

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (٦٧٦٥) بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٢ بال موقف المالى والتنفيذى والعقارى للأرض :

وعلى كتاب الجمعية الوارد بتاريخ ٢٠١٣/٩/١١ والمرفق به شيك بالمصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة :

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (٩٠٧٤) بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢ المرفق به صورة من محضر الاستلام متضمناً المساحة النهائية لقطعة الأرض بمساحة ٢٩٠،٣٧٥٤ م^٢ :

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١١١٣٥) بتاريخ ٢٠١٤/٥/١١ المنتهي بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقييم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة ، والتعهد بتسلیم ميزانيات الأعوام المنتهية فى ٢٠١٣ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١١/٦/٣٠ فور اعتمادها فى موعد أقصاه (٩) شهور من تاريخه :

وعلى اعتماد البرنامج الزمني المقدم من الجمعية بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣٠ :

وعلى كتاب استشارى الجمعية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٢٣٣) بتاريخ ٢٠١٤/٨/١٠ المرفق به المخطط العام المعتمد من المكتب والجمعية للاعتماد :

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم (١٣٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٢ بال موقف المالى والعقارى النهائى للأرض والمرفق به لوحات المخطط العام بعد الاعتماد من قبل الجهاز :

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٩٦١٠) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٤ المتضمن إيفاء الجمعية بتعهداتها بتقديم صورة طبق الأصل من اعتماد ميزانياتها عن أعوام ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٥ بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ بالموافقة على منح الجمعية مهلة ٦ شهور لإنتهاء إجراءات استصدار القرار الوزاري واستخراج التراخيص والبدء في التنفيذ؛

وعلى جدول عدم المانعة الموقع من كافة الجهات المختصة بالهيئة؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط لإقامة مشروع سكني متكملاً للتخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة حوالي ٨,٩٤ فدان بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرفة على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣ المعروضة علينا بطلب استصدار هذا القرار؛

قدر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٩٤ فدان ، بما يعادل ٢٩,٣٧٥٤٠ م^٢ (فقط سبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وأربعين متراً مربعاً و١٠٠/٢٩ من المتر المربع لا غير) بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط لإقامة مشروع سكني متكملاً للتخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للمحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشتمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة مخالفة ذلك يتم الإحاله للجنة المختصة بالتسuir واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلي لتنفيذ أعمال المرافق ونتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن ، مع التزام الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٥ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند (٣) من العقد المؤرخ ٢٠١٣/٤/١٨ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 مدبوبي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

ال الصادر باعتماد مشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط

بقطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٨,٩٤ فدان

بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩٣٧٥٤٠ م٢ ،

أى ما يعادل ٨,٩٤ فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (F.P) ١٠,٣٣ م٢ ، بما يعادل ٢,٣٣ فدان ،
وتمثل نسبة (٢٦,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (مبني تجاري إداري - غرف أمن) (P.F)
٥٢,٦٢٩ م٢ ، أى ما يعادل ١٥ فدان ، وتمثل نسبة (١,٦٧٪) من إجمالي مساحة
أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٩٩,٧٨١٥ م٢ ،
أى ما يعادل ١,٨٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦,٧٨٨٧ م٢ ، أى ما يعادل
١,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٠١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الحضراة ومرات المشاة ٠٨,١١٤٠٧ م٢ ،
أى ما يعادل ١,٧٢ فدان ، وتمثل نسبة (٣٠,٣٩٪) من إجمالي مساحة
أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F. P) ١٠٠٠ م٢ ، بما يعادل ٣٣ فدان ،

وتشكل نسبة (١١,٢٦٪) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات السكنية بالنمذاج	إجمالي مساحة الدور الأرضي بالعمارات (F. P) م٢	الارتفاع	مسطح الدور الأرضي للنموذج (F. P) م٢	عدد الوحدات بالدور		نكرار النموذج	النموذج
					التكرار	الارض		
-	١٢٠	٢٧٠٣,٦		٤٥٠,٦	٤		٦	أ
-	٣٦٧	٦٧٦٤		٤٧٣,٥	٤		١٨	ب
الدور الآخر يحتوى على ٤ وحدات فقط (الوحدة الأخيرة لا تتعدى ١٢م)			٣٦٧ + أرض دور آخر	٤٧٣,٥	٤ (باستثناء الدور الآخر ٤ وحدات فقط)	مسطح ممتوسط متصال بعناصر تثبيت الأسوار (مسطح ممتوسط كاملاً)	١	ج
	٤٩٩	٩٨٠٠,١					٤٥	الاجمالى

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - **النسبة البنائية (F. P) :** لا تزيد عن (٣٠٪) (إسكان + خدمات) من مساحة أرض المشروع .

٢ - **الردوة :**

يتم ترك مسافة ٦ م بين العمارت وحد الجار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف الخارجي حتى حد المبنى .

- يتم ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف الداخلي حتى حد المبني .
- المسافة بين العمارت لا تقل عن ١٠ م في حالة وجود فتحات وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل إلى ٦ م .
- ٣ - الارتفاع المسموح به (أرضي + ٥ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٤ - يسمح بعمل بدرؤم يستغل كاماكن انتظار للسيارات .
- ٥ - يسمح بعمل مراافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٪٢٥)
- من مسطح الدور الأرضي بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- ٦ - الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً / فدان .
- ٧ - مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠ م^٢ (مساحة صافية شاملة سماكة الحوائط) .
- ٨ - تلتزم الجمعية بتركيب مصعد كهربائي لكل عمارة سكنية .
- ٩ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات (F. P) (٥٢,٦٢٩ م^٢) ، بما يعادل ١٥ فدان ، وتمثل (١,٦٧٪)

من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

الاشتراطات البنائية			مساحة المبني (F. P) (م ^٢)	مساحة أرض الخدمة (م ^٢)	نوع الخدمة
الردد	ارتفاع	نسبة بنائية (%)			
٦م	أرضي + من جميع الجهات	(٤٠%) (حد أقصى) دورين	٦٦١,٥٢	٢٠٢٨,٤٢	مبني تجاري - إداري يشتمل على مصلى
-	-	-	١٨,٠٠	-	غرف الأمان
			٦٦٣٩,٥٢	٢٠٢٨,٤٢	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الجمعية بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفي حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات . يتم تخصيص قطع أراضى بنسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع وبحيث لا تزيد النسبة البنائية (الإسكان + الخدمات) عن (٣٠٪) .

في حالة عدم تحقيق النسبة بالبديل السابق فإنه يتم تخصيص مساحة (٥٪) من إجمالى المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى فقط وهي (٣٠٪) وذلك لاستيعاب تلك الخدمات كوحدات (إدارية - تجارية - اجتماعية - مهنية ،...) لخدمة قاطنى المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة . يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارة / ٥٠ م٢) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / كامل أحمد عبد الفتاح

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضي + ٥ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة بدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - مراقب الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصحح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي للعقارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للزراعيين بأسيوط على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المراقب الداخلية من : (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقتنات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المراقب الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محركات المشاة وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والت bliطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المراافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بعدل سيارة / .٥ م٢ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصري .
- ١٤ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ كامل أحمد عبد الفتاح

طرف أول

(إمضاء)



