

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٥ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٣

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة  
المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد  
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة  
طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ١/١٢/٢٠٠٩ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية  
المعدلة لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛  
وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية رقم (٤٤٥١) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٠٩ والمرفق به  
موافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضٍ للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان  
كمرحلة ثانية بمدينة أسيوط الجديدة ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط  
قطعة الأرض بمساحة ٦,٦ فدان بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٤/١٠/٢٠١٠ والمتضمن استلام الجمعية التعاونية  
للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط قطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٥٢,٥٢م<sup>٢</sup>  
بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط الوارد برقم (٥٥٥) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٩ والمرفق به البرنامج الزمنى وصورة محضر اجتماع الجمعية العمومية الخاصة بالجمعية ؛

وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط الوارد برقم (٢٠١٢) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١١ والمرفق طيه مستندات القرار الوزارى وتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب استشارى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط الوارد برقم (٢١١٨) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٢ والمرفق به تفويض بالمراجعة الفنية وتفويض بالتوقيع على الاشتراطات البنائية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٢/٧/٣١ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم ٢٧ بمساحة حوالى ٦,٤ فدان بما يعادل ٢٢٦٩٩٦,٥٢ م<sup>٢</sup> بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٧ المنتهى بالتنبيه بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب السيدة د. مهندس مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (١١٩٧) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٨ بأنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية سالفه البيان ؛

وعلى البيان الوارد من جهاز مدينة أسيوط الجديدة والمؤرخ ٢٠١٣/٣/١٠ المتضمن الموقف العقارى والمالى للجمعية سالفه البيان ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢٧) المخصصة للجمعية بمساحة ٦,٤٣ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٦,٤٣ فدان أى ما يعادل ٢٦٩٩٦,٥٢م<sup>٢</sup> (فقط ستة وعشرون ألفاً وتسعمائة وستة وتسعون متراً مربعاً و١٠٠/٥٢ من المتر المربع لا غير) بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة والمبيعة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٣١/٧/٢٠١٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى 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 فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٧ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ طارق وفاق

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسىوط

بقطعة الأرض بمساحة ٦,٤٣ فدان

بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية بمدينة أسىوط الجديدة

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٦,٤٣ فدان  
أى ما يعادل ٢٢٦٩٩٦,٥٢ م<sup>٢</sup>.

أولاً - مكونات المشروع:

١ - الأراضى المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بمساحة ١,٥٩ فدان  
أى ما يعادل ٢٦٦٦٢,٨٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٤,٦٨٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبانى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠,١٠ فدان  
أى ما يعادل ٤٠٥,١٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢,٤٩ فدان  
أى ما يعادل ١٠٤٥٥,١٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٨,٧٣٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٥٣ فدان  
أى ما يعادل ٦٣٧٩,٢٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٣,٦٣٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٠,٧٤) فدان  
أى ما يعادل ٣٠٩٤,١٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١١,٤٦٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

## ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبانى الإسكان (F. P.) بالمشروع ١,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢٦٦٦٢,٢٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٤,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالى :

النموذج	عدد العمارات بالنموذج	التكرار	مسطح العمارات بالنموذج (م <sup>٢</sup> )	إجمالى مسطح العمارات	عدد الوحدات بالدور للنموذج	إجمالى الوحدات السكنية	الارتفاع
أ	٢	٨	٤٠٦,١٢	٣٢٤٨,٩٩	أرضى	١٩٢	
					متكرر		
ب	١	١	٤١٦,٧٧	٤١٦,٧٧	أرضى	٢٤	
					متكرر		
ج	١	٣	٣٦٢,٦٦	١٠٨٧,٩٧	أرضى	٥٤	
					متكرر		
د	١	١	٢٧٢,٧٣	٢٧٢,٧٣	أرضى	١٢	
					متكرر		
هـ	٢	٦	٢٧٢,٧٣	١٦٣٦,٣٩	أرضى	٧٢	
					متكرر		
الإجمالى		١٩		٦٦٦٢,٨٥	-	٣٥٤	

## الاشتراطات البنائية (لمبانى الإسكان) :

- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة أسيوط الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- الكثافة بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان .
- يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) والالتزام بعمل بدروم ، على أن يستغل (أماكن لانتظار السيارات) .

**ثالثا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

بإجمالى مساحة ١٨ , ٢٤٠٥ م<sup>٢</sup> (F. P.) ببصمة الدور الأرضى (مول تجارى) .

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة .

**رابعا - النسبة البنائية :**

النسبة البنائية (F. P.) (إسكان وخدمات) بنسبة لا تتعدى (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للجمعية .

بالتفويض

**خالد عبد الجابر دياب**

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية بقاء الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة أسيوط الجديدة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة ، وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط .
- ٣ - لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للمعاقين بأسيوط على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة 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 فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ( طرف أول ) ( طرف ثانٍ )  
( إمضاء ) بالتفويض

خالد عبد الجابر دياب

