

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٧ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٢/٨/٢٠١٣

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض

رقمى (١٥، ١٨) بمساحة ٢٢٥, ١٠ فدان

بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة

وزير الإسكان والمرافق 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 ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ 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 تعديل القرار الوزارى

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

بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٤/١١/٢٠٠٩ على تخصيص قطع أراضٍ

بدون دراسة ملاءة مالية لنادى قضاة مصر بعدة مدن منها مدينة أسيوط الجديدة

لإقامة مشروعات إسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٦ بالإحاطة علمًا بموافقة السيد المهندس الوزير على تخصيص قطع أراضٍ (بدون دراسة ملاءة مالية) لنادى قضاة مصر بعدة مدن منها مدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٦٩٢٠) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ الخاص بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٤١) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢ بالإحاطة علمًا بموافقة السيد المهندس الوزير على معاملة نادى قضاة مصر بنفس نظام المعاملة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان (اشتراطات بنائية - معاملة مالية) ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١١/١/٢٧ المتضمن استلام نادى قضاة مصر بأسيوط قطعتى الأرض القضاء رقمى (١٥ ، ١٨) بمساحة ٧٧, ٤٢م^٢ بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى تعديل محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١١/٩/١٣ المتضمن استلام نادى قضاة مصر بأسيوط قطعتى الأرض رقمى (١٥ ، ١٨) واحتساب مساحة الأرض من نهايات طريق الخدمة ومحاور الطرق لتصبح بمساحة ٤٤, ٤٢م^٢ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ على منح مهل نهائية للجمعيات المخصص لها قطع أراضٍ جاهزة للاستلام بالمدن الجديدة لاستكمال إجراءات التعاقد واستصدار تراخيص البناء لقطع الأراضى المخصصة لهم ؛

وعلى كتاب استشارى مشروع نادى قضاة مصر بأسيوط الوارد برقم (٢٩٨٢) بتاريخ ٢٠١٢/٤/٨ المرفق طيه مستندات القرار الوزارى وتفويض بالمراجعة الفنية وتفويض بالتوقيع على الاشتراطات البنائية والبرنامج الزمنى ودراسة جدوى المشروع وتعهد نادى قضاة مصر بأسيوط بأن منطقة الخدمات لقاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم سداد العلاوة المقررة عن مساحة الأرض المقام عليها هذه الخدمة وطبقًا للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٢/٧ بين الهيئة ونادى قضاة مصر بأسىوط المتضمن بيع قطعتى الأرض الفضاء رقمى (١٥ ، ١٨) بمساحة حوالى ٢٢٥ ، ١٠ فدان بما يعادل ٤٤, ٤٤م^٢ بمنطقة التوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسىوط الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى كتاب استشارى مشروع نادى قضاة مصر بأسىوط الوارد برقم (٤٥٠٣) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ بشأن طلب الموافقة على اعتماد المخطط العام المرفق بكتابهم للمشروع السكنى الخدمى المزمع إقامته لنادى قضاة مصر بأسىوط بقطعة الأرض بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسىوط الجديدة تمهيداً لاستكمال الإجراءات الخاصة باستصدار القرار الوزارى الخاص به ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسىوط الجديدة رقم (٣٥٢١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٦ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعتى الأرض رقمى (١٥ ، ١٨) المخصصتين لنادى قضاة مصر بأسىوط ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مدير عام الإدارة المركزية للمشروعات بالهيئة رقم (٤٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٥ والمتضمن أنه لا مانع من الناحية الفنية من اعتماد البرنامج الزمنى المرفق والمقدم من نادى قضاة مصر بأسىوط ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب رئيس الإدارة المركزية للتمويل والاستثمار رقم (٥٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٠ فى شأن طلب استيفاء مستندات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٥١١) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٦ المرفق به كتاب رئيس مجلس إدارة نادى القضاة بأسىوط والمتضمن أن نادى قضاة أسىوط تقدم بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمنتهى بأن نادى قضاة أسىوط غير تابع لإشراف أى جهة حكومية ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من نادى قضاة مصر بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعتى الأرض رقمى (١٥ ، ١٨) المخصصتين لنادى قضاة مصر بأسيوط بمساحة ٢٢٥ ، ١٠ فدان بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢١ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من نادى قضاة مصر 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 قطعتى الأرض رقمى (١٥ ، ١٨) بمساحة ٢٢٥ ، ١٠ فدان ، أى ما يعادل ٤٤ ، ٢٩٤٦م^٢ (فقط اثنان وأربعون ألفاً وتسعمائة وستة وأربعون متراً مربعاً و ٤٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة أسيوط الجديدة والمبيعة لنادى قضاة مصر بأسيوط لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة ونادى قضاة مصر بأسيوط بتاريخ ٢٠١٣/٢/٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم نادى قضاة مصر بأسيوط بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، ويلتزم نادى قضاة مصر بأسيوط بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء نادى قضاة مصر بأسيوط 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 - يلتزم نادى قضاة مصر بأسيوط بالتعهد المقدم منه بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - يلتزم نادى قضاة مصر بأسيوط 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 نادى قضاة مصر بأسيوط بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٥ - يقوم نادى قضاة مصر بأسيوط بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - يلتزم نادى قضاة مصر بأسيوط بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

المهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠١٣

الصادر لنادى قضاة مصر بأسيوط بقطعتى الأرض رقمى (١٥، ١٨)

بمساحة ٢٢٥, ١٠ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بالتوسعات الجنوبية

بمدينة أسيوط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع نادى قضاة مصر ٢٢٥, ١٠ فدان
أى ما يعادل ٢٤٢٩٤٦, ٤٤ م^٢.

أولاً - مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) شاملة وحدات خدمية بالدور الأرضى
لعمارة واحدة فقط بمساحة ٣, ٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٥, ٦٠٦ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢٩, ٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (F. P.) بمساحة ٠, ٠٤ فدان ،
أى ما يعادل ٢٢, ٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠, ٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣, ٤٥ فدان ،
أى ما يعادل ١٤٤٧٧, ١٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣, ٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢, ٠٦ فدان ،
أى ما يعادل ٨٦٥٧, ٥٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠, ١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١, ٦٥ فدان ، أى ما يعادل
٢٨٦٩٣٦, ٢٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٦, ١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة لمباني الإسكان (F. P.) بالمشروع شاملة وحدات خدمية بالدور الأرضي لعمارة واحدة فقط ٣,٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٠٦,٢٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩,٥٨ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالي :

النموذج	مساحة النموذج	استخدام الدور الأرضي	استخدام الدور المتكرر	عدد الوحدات الأرضي	عدد الوحدات بالدور المتكرر	عدد الوحدات بالنموذج	عدد النماذج	عدد الوحدات	إجمالي المساحة م ^٢	إجمالي المساحة للضدان
١ أ	٢٥٠٨,٢٥	سكني	سكني	٤	٤	٢٤	١٦	٢٨٤	٨١٢٢	١,٩٤
٢ أ	٢٥٠٨,٢٥	خدمي	سكني	-	٤	٢٠	١	٢٠	٥٠٨,٢٥	٠,١٢
٣ أ	٥٠٨,٢٥ م ^٢	مسطح مفتوح متصل بعناصر تنسيق الموقع فقط	سكني	-	٤	٢٠	٦	١٢٠	٣٠٤٩,٥	٠,٧٢
٤ أ	٢٥٠٨,٢٥	ربع مسطح الدور مفتوح متصل بعناصر تنسيق الموقع فقط	سكني	٣	٤	٢٣	٢	٤٦	١٠١٦,٥	٠,٢٤
الإجمالي										
							٢٥	٥٧٠	١٢٧٠٦,٢٥	٣,٠٢

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

الارتفاع المسموح به (دور أرضي + ٥ أدوار متكررة) مع التزام النادى 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) .

ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة لمباني الخدمات (F. P.) ٠,٠٤ فدان ،
 أى ما يعادل ٢٢,١٦٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٩,٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
 بنشاط (مبنى خدمى تجارى) بالإضافة إلى الدور الأرضى بالعمارة رقم (أ ٢) بمساحة
 ٩٧,٤٧٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٠,١١ فدان لأنشطة خدمية متنوعة ووفقاً للجدول التالى :

النموذج	وصف النموذج	نوع التخصيص	مساحة النموذج	عدد النماذج	إجمالى المساحة م ^٢	إجمالى للمساحة بالفدان
٢ أ	أنشطة خدمية	بالدور الأرضى فقط	٢٤٧٤,٩٧ م ^٢	١	٤٧٤,٩٧	٠,١١
ب	مبنى خدمى تجارى	قطعة أرض بمسطح	١٦٩,٢٢ م ^٢ بنسبة (٢١,٤٦٪)	١	١٦٩,٢٢	٠,٠٤
	الإجمالى				٦٤٤,١٩ م ^٢	٠,١٥

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

النسبة البنائية (٣٠٪) من مساحة الأرض الخدمية - الارتفاع
 (بدروم + أرضى + دورين) - الردود ٦ م من جميع الجهات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع موقف
 سيارة / ٢٢٥ م^٢ من المباني المغلقة .

رابعاً - النسبة البنائية :

النسبة البنائية (F. P.) (إسكان وخدمات) بنسبة لا تتعدى (٣٠٪) من إجمالى
 المساحة المخصصة لنادى قضاة مصر بأسيوط .

المفوض عن نادى قضاة مصر بأسيوط

أ.د. محمد أيمن عبد المجيد ضيف

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات» (أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام النادى 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 ويستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط .
- ٣ - لا يجوز 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 الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - يتولى نادى قضاة مصر بأسيوط على نفقته 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 يقوم النادى بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - يلتزم النادى 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 النادى والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - يلتزم النادى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - يلتزم النادى على نفقته الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - يلتزم النادى بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥م^٢ 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)
المفوض عن نادى قضاة مصر بأسىوط
- أ.د. محمد أيمن عبد المجيد ضيف