

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٢

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢/٢) بمساحة ٢٦٢٨٢٨,٩٠ م

الواقعة بالتوسعات الجنوبية - الحى التاسع بمدينة سوهاج الجديدة المخصصة للهيئة العامة

لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع (إسكان تعاونى)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢/٢) بمساحة (١٥ فدان) الكائنة

بالتوسعات الجنوبية - الحى التاسع بمدينة سوهاج الجديدة المخصصة للسادة / الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع (إسكان تعاونى) وعلى

النحو الوارد تفصيلا بالقرار،

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢١ لقطعة الأرض رقم (٢/٢) بمساحة ٢٦٢٨٢٨,٩٠ م الواقعة بالتوسعات الجنوبية - الحى التاسع بمدينة

سوهاج الجديدة المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع (إسكان تعاونى)،

وعلى كتاب الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٣٥١) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣ بشأن طلب استصدار القرار

الوزارى لقطعة الأرض عالية،

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٥١٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢١ المتضمن كامل موقف قطعة الأرض محل

هذا القرار،

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٣٠٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٤ مرفقا به عدد (٧) لوحات نهائية للمخطط

التفصيلي بعد المراجعة والتوقيع عليها، وكذا موقف كامل حديث لقطعة الأرض،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لقطعة الأرض رقم (٢/٢)

بمساحة ٢٦٢٨٢٨,٩٠ م الكائنة بالتوسعات الجنوبية - الحى التاسع بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع (إسكان تعاونى)،

وعلى الإفادة بسداد الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار

القرار الوزارى لقطعة الأرض عالية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٨٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٤،

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٠،

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المائي) للمشروع المعتمدة من جهة الاختصاص بالهيئة،

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان المخصص لها قطعة الأرض،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة،

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٢) بمساحة (٢٠٦٢٨٢٨,٩٠ م^٢) الواقعة بالتوسعات الجنوبية - الحى التاسع بمدينة سوهاج الجديدة المخصصة لإقامة مشروع (إسكان تعاونى) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٢) بمساحة (٢٠٦٢٨٢٨,٩٠ م^٢) الواقعة بالتوسعات الجنوبية - الحى التاسع بمدينة سوهاج الجديدة المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع (إسكان تعاونى) ، وذلك طبقاً للاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو التخصيص أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المسبقة على ذلك ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الاشتراطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط الموافقة المسبقة من الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة

مادة (٤) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذه .

مادة (٦) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة والمدن الجديدة كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها.

مادة (٩) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقتها الخاصة .

مادة (١٢) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٣) : تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٤) : 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

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بإقرار الوزارى باعتماد التخطيط التفصيلى لقطعة الأرض رقم ٢/ بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة سوهاج الجديد والمخصصة للسادة / الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بمساحة ١٥ فدان بما يعادل ٢م ٦٢٨٢٨,٩٠ لاقامه اسكان تعاونى

مساحة أرض المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٥) فدان أى ما يعادل ٢م ٦٢٨٢,٩٠.

مكونات كامل المشروع:

- يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعبارات السكنية ٣,٩٥ فدان بما يعادل ٢م ١٦٥٩٠ وتمثل نسبة ٢٦,٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات ٠,٥٤ فدان بما يعادل ٢م ٢٢٦١,٨ وتمثل نسبة ٣,٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ إجمالي المسطحات المبنية لكامل المشروع ٤,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٨٨٥١,٨ وتمثل نسبة ٣٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٣,٥٣ فدان بما يعادل ٢م ١٤٧٧٨,٢٢ وتمثل نسبة ٢٣,٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥,٤٣ فدان بما يعادل ٢م ٢٢٧٦٥,٦٤ وتمثل نسبة ٣٦,٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١,٥٤ فدان بما يعادل ٢م ٦٤٣٣,٢٤ وتمثل نسبة ١٠,٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:

يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعبارات السكنية ٣,٩٥ فدان بما يعادل ٢م ١٦٥٩٠ وتمثل نسبة ٢٦,٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

النموذج	المساحة المبنية بالمدور الأرضي FP (٢م)	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المسطحات المبنية بالمدور الأرضي	الإرتفاع
A	١٠١٠	٤٨	٦	٢٨٨	٦٠٦٠	بتروم + أرضي + • أدوار متكررة
B	١٥٠٠	٧٢	٢	١٤٤	٣٠٠٠	
C	١٥٠٠	٧٢	١	٧٢	١٥٠٠	
D	١٥١٥	٧٢	٢	١٤٤	٣٠٣٠	
E	٩٩٥	٤٨	١	٤٨	٩٩٥	
F	٩٩٥	٤٨	١	٤٨	٩٩٥	
G	٥٠٥	٢٤	٢	٤٨	١٠١٠	
الإجمالي				٧٩٢	١٦٥٩٠	

صورة تطبيقاً للأصل

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان:

- النسبة البنائية (FP) لا تزيد عن ٣٠٪ (إسكان + خدمات) من مساحة أرض المشروع.
- الردود :-
 - يتم ترك مسافة ٦م بين العمارات وحد الجار .
 - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبني .
 - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبني .
 - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م في حالة وجود فتحات وفي حالة عدم وجود فتحات علي الواجهات بين عمارتين يمكن ان تقل الي ٦م .
- الارتفاع المسموح به (أرضي + أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ١٢٠م (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط).
- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الإسكان بتركيب مصدر كهربائي لكل عمارة سكنية

المفوض عنه
رئيس الإدارة العامة للإسكان

- يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات و مخازن غير تجارية فقط بشرط الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية.
- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي بالعمارات السكنية؛ بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها.
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكمود المصري للجراجات وتعديلاته و ذلك اما سطحياً او بالبدروم او كليهما.
- الكثافة السكانية المسموح بها كحد اقصى ٢٤٠ شخص/ فدان. الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢١٧ شخص/ فدان.
- المسافة بين عمارات المشروع و فيلات اي مشروع مجاور ان وجد لا تقل عن ٥٠ م.

ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات:

- تبلغ إجمالي المساحات المبنية للخدمات ٠,٥٤ فدان بما يعادل ٢٢٦١,٨ م^٢ وتمثل نسبة ٣,٦٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع.

منطقة الخدمات	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة فدان	الارتفاع	النسبة البنائية	المساحة المبنية م ^٢
١	مركز تجاري	٣٣٧٧,٥	٠,٨٠	أرضي + دورين	٣٠٪	١٠١٣,٢
٢	مركز تجاري المار	٤١٦٢	٠,٩٩٥	أرضي + دورين	٣٠٪	١٢٤٨,٦
الإجمالي		٧٥٣٩,٥	١,٧٩٥			٢٢٦١,٨

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لإشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكمود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٨م بين أرض الخدمات وحد المبنى السكني.
- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان بأن يكون تخدم منطقة الخدمات بالمشروع من الداخل فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي و في حالة طلب الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان التخدم من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
- الحد المسموح به لمساحة منطقة الخدمات من (٨٪) الي (١٢٪) من اجمالى مساحة ارض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطني المشروع .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية العمارات (بدروم + ارضي + ٥ ادوار متكررة) و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٢٤٠ شخص / فدان .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٤- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور المطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثله آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقا لإشتراطات الهيئة ، والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاحتة التنفيذية وتعديلاتها .
- ٧- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان والمعتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفترة (٧ ، ٨ ، ٩) لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١٣- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته لمناطق الخدمات و الاسكان .
- ١٥- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء و الاسكان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاحتة التنفيذية وتعديلاتها .

طرف أول

طرف ثان

م. نائب رئيس الهيئة لتخطيط والمشاريع

"موتی" / "احمد رضا موسی"

صورة طبق الأصل

المفوض عنه
رئيس الإدارة المركزية للشروعات
١٣ / سيرة عبد الحليم ابو النجا
الرقم القومي: ٤٤ ٠٩ ١٠ ٤٩ ١١ ٧٨

