

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٦

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤-٢) بالمنطقة السياحية والترفيهية

بمدينة بنى سويف الجديدة بمساحة ١١٢٧٣٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٦,٨٤ فدان

المخصصة لشركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٨٨) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٥ لبيع قطعة الأرض

رقم (٤/٢) بالمنطقة السياحية والترفيهية بمساحة ٢٦,٨٤ فدان إلى شركة الماسة

للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة بنى سويف الجديدة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٦ المتضمن تسليم قطعة الأرض رقم (٢/٤) بمساحة ٢م١١٢٧٣٩ بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة بنى سويف الجديدة إلى شركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات ببيع قطعة الأرض رقم (٢/٤) بمساحة ٢م١١٢٧٣٩ بالمنطقة السياحية والترفيهية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة بنى سويف الجديدة ؛

وعلى خطاب شركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات الوارد برقم (٤٩٩٢٥) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٥ مرفقاً به التعهد الخاص بمنطقة الخدمات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بنى سويف الجديدة برقم (٤١١٠٥٠) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٠ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٣ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية رقم (٣١) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ بتطبيق ما ورد بالبند الثامن من كراسة الشروط والمواصفات والموافقة على استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢/٤) بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة بنى سويف الجديدة - حيث إن الشركة قدمت المستندات والمخطط العام للهيئة قبل انتهاء ستة الشهور الواردة بكراسة الشروط والمواصفات ، وعلى جهاز المدينة تصويب ما ورد بالبند الثامن من عقد البيع الابتدائى لقطعة الأرض المذكورة ليتوافق مع المواعيد المحددة بالبند الثامن من كراسة الشروط والمواصفات التى على أساسها تم رسو المزايدة على الشركة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية الخاصة بالمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٤/١/٢٠١٦ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٣٩١٠) بتاريخ ٩/٣/٢٠١٦ والمتضمن أن الشركة استكملت تقديم المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع المذكور والمنتهى إلى اتخاذ اللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة بنى سويف الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٣/٣/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٤) بمساحة ٢٦,٨٤ فدان بما يعادل ٢م١١٢٧٣٩ (فقط مائة واثنى عشر ألفاً وسبعمائة وتسعة وثلاثون متراً مربعاً لا غير) المخصصة لشركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة بنى سويف الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٤/٦/٢٠١٥ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

- مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٣ - تلتزم الشركة بتعهداتها بأن تظل منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٤ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال (أربع سنوات) من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .
- مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للمجدول الزمنى المعتمد للمشروع .
- مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، ولا يتم استصدار التراخيص قبل السداد .
- مادة ٨ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢/٤) بالمنطقة السياحية والترفيهية بمساحة ١١٢٧٣٩م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٦,٨٤ فدان بمدينة بنى سويف الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١٢٧٣٩م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٢٦,٨٤ فدان .  
مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) بمساحة ٥٦٣٢١م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٣,٤١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٩٢٧٥م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٢,٢١ فدان وتمثل نسبة (٨,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤٩٢٢,١م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٣,٥٥ فدان وتمثل نسبة (١٣,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٤٧٠,٣,٩م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٥,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٢١,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧٥١٧م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٧٩ فدان وتمثل نسبة (٦,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٦٣٢١م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٣,٤١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## جدول مبانى الإسكان :

النموذج	نوع النموذج	التكرار	عدد الوحدات
A	منفصل	٥٧	٥٧
B	توين هاوس	٢٣	٤٦
C	منفصل	٢٦	٢٦
D	منفصل	١	١
E	منفصل	١	١
F	توين هاوس	٤	٨
G	منفصل	١	١
H	توين هاوس	٤	٨
الإجمالى		١١٧	١٤٨

## الاشتراطات البنائية للإسكان :

## الإشتراطات العامة :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان لا يزيد عن (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كمراقب خدمات وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

يتم ترك رددود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية .

## النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة .

## الارتفاع :

الارتفاع المسموح به : (بدروم + أرضى + أول) .

تلتزم شركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

### الردود :

الردود أمامى (م٤) - جانبى (م٣) - خلفى (م٦) .  
فى حالة طول واجهة القطعة يقل عن (٢٠م) يتم عمل ردود جانبى (٢,٥م) فقط  
وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى .

### الكثافة السكانية :

الحد الأقصى للكثافة السكانية : (٤٥) شخصاً/ فدان .

### أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى .  
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات  
الجهات المعنية .

يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات  
دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

### ثانياً - منطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٩٢٧٥م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٢,٢١ فدان  
وتمثل نسبة (٢٣,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية	المساحة (م <sup>٢</sup> )	البيان
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة	٣١٨٦	منطقة الخدمات (أ)
	١٨١٠	منطقة الخدمات (ب)
	٢٤٣٧	منطقة الخدمات (ج)
	١٨٤٢	منطقة الخدمات (د)
	٩٢٧٥	الإجمالى



**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للخدمات لا يقل عن (٨٪) ولا يزيد عن (١٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات والاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- يتم ترك ردود (٦ م) بين حد المبانى السكنية وحدود قطع الأراضى المخصصة للخدمات .
- ٤- يتم ترك ردود (٦ م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
- ٥- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى .
- ٦- يتم الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (بدروم + أرضى + أول) ،  
ويسمح بإقامة دور البدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية  
جهاز مدينة بنى سويف الجديدة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)  
طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات والاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- 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 تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية  
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد  
فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً للمادة (١٠٤)  
من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى شركة الماسة للاستثمار العقارى وإدارة المشروعات على نفقتها الخاصة  
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 تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها  
إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة  
الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير  
والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة 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 .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .

١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

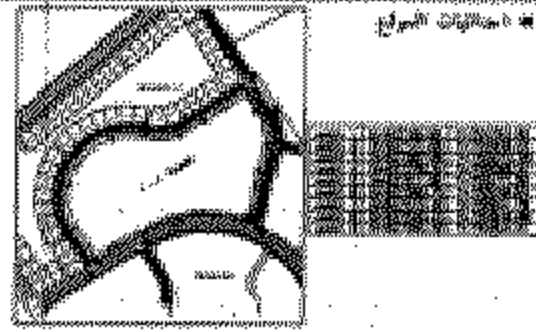
١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة لمنطقة الخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ  
( إمضاء )

طرف أول  
( إمضاء )



الاشارة الى ان المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...

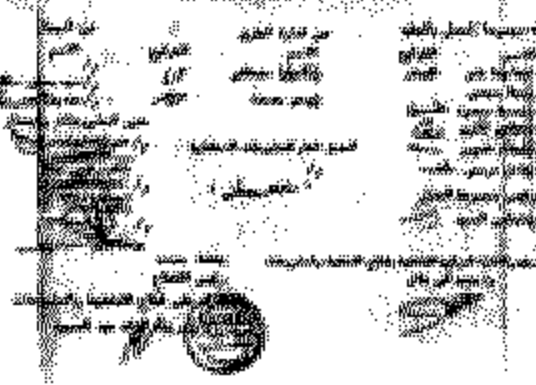
المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية هي التي...

المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية هي التي...



المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...

المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...



رقم المصنف	اسم المصنف	تاريخ المصنف
١	المصنف الأول	١٩٩٠
٢	المصنف الثاني	١٩٩١
٣	المصنف الثالث	١٩٩٢
٤	المصنف الرابع	١٩٩٣
٥	المصنف الخامس	١٩٩٤
٦	المصنف السادس	١٩٩٥
٧	المصنف السابع	١٩٩٦
٨	المصنف الثامن	١٩٩٧
٩	المصنف التاسع	١٩٩٨
١٠	المصنف العاشر	١٩٩٩

رقم المصنف	اسم المصنف	تاريخ المصنف
١١	المصنف الحادي عشر	١٩٩٩
١٢	المصنف الثاني عشر	٢٠٠٠
١٣	المصنف الثالث عشر	٢٠٠١
١٤	المصنف الرابع عشر	٢٠٠٢
١٥	المصنف الخامس عشر	٢٠٠٣
١٦	المصنف السادس عشر	٢٠٠٤
١٧	المصنف السابع عشر	٢٠٠٥
١٨	المصنف الثامن عشر	٢٠٠٦
١٩	المصنف التاسع عشر	٢٠٠٧
٢٠	المصنف العشرون	٢٠٠٨



المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...

المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...

المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...

المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...

المصنفات البرقراطية المصنفة الاصلية...



محمد عبد الرحمن  
مهندس