

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١١ فداناً

بجوار منطقة ابنى بيتك (١) بمدينة بنى سويف الجديدة

المخصصة لشركة طيبة للاستثمار العقارى

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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٣٥٥) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ الصادر إلى السادة/

أحمد محمد عبد الجواد أحمد وعبير مجدى محمد عبد الجواد وعفاف مجدى محمد عبد الجواد

(شركة تحت التأسيس) فى المزايدة بالمظاريف المغلقة بناءً على توصية لجنة البت بالهيئة

بجلستها رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ لبيع قطعة الأرض رقم (١) بجوار منطقة ابنى بيتك (١)

بمساحة ١١ فداناً لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة بنى سويف الجديدة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٤ والمتضمن استلام السادة/ أحمد محمد عبد الجواد أحمد وعبير مجدى محمد عبد الجواد وعفاف مجدى محمد عبد الجواد لقطعة الأرض رقم (١) بجوار منطقة ابني بيتك (١) بمساحة ١١ فداناً بمدينة بنى سويف الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بنى سويف الجديدة الوارد برقم (٤١١٩٨٢) بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٤ بشأن الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمار العقارى مرفقاً به عدد (٦) لوحات للمخطط المزمع إقامته على قطعة الأرض المشار إليها بعاليه للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٩٩) بتاريخ ٢٠/١/٢٠١٥ لجهاز مدينة بنى سويف الجديدة للإفادة عن موقف قطعة الأرض المشار إليها بعاليه وموافقاتنا بكافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى الخاص بالقطعة المذكورة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بنى سويف الجديدة الوارد برقم (٤٢١٥٦) بتاريخ ١٠/٣/٢٠١٥ مرفقاً به الموقف النهائى لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة طيبة للاستثمار العقارى (أحمد محمد عبد الجواد وشريكته) لبيع قطعة أرض رقم (١) بجوار منطقة ابني بيتك (١) بمدينة بنى سويف الجديدة بمساحة ١٣,٩٠٠ م<sup>٢</sup>، أى ما يعادل ١١ فداناً تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٢٦٠٥) بتاريخ ٢٨/٦/٢٠١٥ لشركة طيبة للاستثمار العقارى لموافاة القطاع بما يفيد سداد مبلغ وقدره ٢٥٥.٧٥ جنيهاً كقيمة المصاريف الإدارية المستحقة على الشركة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع المشار إليه بعاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمار العقارى بتاريخ ١٤/٧/٢٠١٥ والمرفق به النسخ النهائية للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧٥٤٥) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٦ لجهاز المدينة والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط المقدم للمشروع المذكور وذلك للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة بنى سويف الجديدة رقم (٥٤٧٩) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط المقدم للمشروع المذكور بعاليه بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب شركة طيبة للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٣٥٣٥) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ والمرفق به إيصال استلام نقدية رقم (٩١٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمبلغ ٤,٧٥٠,٢٥٥ جنيه قيمة المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة بنى سويف الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة طيبة للاستثمار العقارى لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١١ فداناً بجوار منطقة ابنى بيتك (١) بمدينة بنى سويف الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/١/١١ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

## قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١١ فداناً ، أى ما يعادل ١٣, ٩٠٦٢.٢م<sup>٢</sup> (فقط ستة وأربعون ألفاً ومائتان وتسعة أمتار مربعة و١٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بجوار منطقة ابنى بيتك (١) بمدينة بنى سويف الجديدة ، والمخصصة لشركة طيبة للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٥ .  
والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم 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 المشروع خلال ثلاث 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 ولأئحته 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 للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبيل استصدار تراخيص البناء .

**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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لشركة طيبة للاستثمار العقاري

لإقامة مشروع عمراني متكامل على قطعة أرض رقم (١)

بجوار منطقة ابني بيتك (١) بمساحة ١٣,٩٠٦٢٠٩ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١١ فداناً

بمدينة بني سويف الجديدة

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣,٩٠٦٢٠٩ م<sup>٢</sup> ،  
أي ما يعادل ١١ فداناً .

### مكونات المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٣١٠٠ م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل ٥,٥ فدان ،  
وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٩١٠,٥ م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل ٩٣,٠ فدان ،  
وتمثل نسبة (٨,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٦٨٠ م<sup>٢</sup> ، أي ما يعادل ٢,٠٧ فدان ،  
وتمثل نسبة (١٨,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٧١٣٠ م<sup>٢</sup> ،  
أي ما يعادل ١,٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣٣٨٨,٦٣ م<sup>٢</sup> ،  
أي ما يعادل ٠,٨ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

الأرضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٣١٠٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٥,٥ فدان ،  
وقتل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### جدول النماذج المعمارية :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح الدور الأرضى بالنموذج (F. P) م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى مسطح الأدوار الأرضية بالنموذج (F. P) م <sup>٢</sup>	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
B١	٢	١٤٠٦	١٠	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار متكررة	٤٠	٢٨١٢	٨٠
B٢	١٥	٢٦٠	٢		٨	٥٤٠٠	١٢٠
B٣	٢	١٢١٨,٥	٨		٢٢	٢٤٢٧	٦٤
B٤	١	٤٩٥	٢		٨	٤٩٥	٨
B٥	١	٤٠٦	٢		٨	٤٠٦	٨
الإجمالى	٢١					١١٥٥٠	٢٨٠

### الاشتراطات البنائية للإسكان :

#### الاشتراطات العامة :

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

يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كمرافق 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 والمباني داخل المواقع المطلّة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

#### النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

### الارتفاع :

الارتفاع المسموح به : أرضى + ثلاثة أدوار متكررة .  
تلتزم شركة طيبة للاستثمار العقارى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع  
وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

### الردود :

يتم ترك ردود حول مباني العمارات ٤م لكل مبنى من جميع الجهات ،  
وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .  
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٨م .  
المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور لا تقل عن ٥م - إن وجد -  
شاملة عروض الطرق والارتدادات .

### الكثافة السكانية :

الحد الأقصى للكثافة السكانية : ١٢٠ شخصاً / فدان .

### أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية طبقاً للكود المصرى .  
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .  
يصرح بعمل دور بدروم أسفل المبنى السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات  
دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

### ثانياً - منطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٥ ، ٢٣٩١٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩٣ ، ٠ فدان ،  
وتمثل نسبة ( ٨,٥ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

- ١ - إجمالى المساحة المخصصة للخدمات تتراوح من (٨٪) كحد أدنى إلى (١٢٪) كحد أقصى 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 ٦م بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضى المخصصة للخدمات .
- ٤ - يتم ترك ردود ٦م داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات 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 - عمارات (أرضى + ثلاثة أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز مدينة بنى سويف الجديدة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن 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 المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة طيبة للاستثمار العقارى 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى شركة طيبة للاستثمار العقارى 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 شركة طيبة للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم شركة طيبة للاستثمار العقارى بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم شركة طيبة للاستثمار العقارى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى شركة طيبة للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .
- ١١ - تلتزم شركة طيبة للاستثمار العقارى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم شركة طيبة للاستثمار العقارى بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة لمنطقة الخدمات فيتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤ - تلتزم شركة طيبة للاستثمار العقارى بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

أحمد محمد عبد الجواد

طرف أول

( إمضاء )



رقم	اسم	تاريخ	ملاحظات
١	...	...	...
٢	...	...	...
٣	...	...	...
٤	...	...	...
٥	...	...	...




رقم	اسم	تاريخ	ملاحظات
١	...	...	...
٢	...	...	...
٣	...	...	...
٤	...	...	...
٥	...	...	...

رقم	اسم	تاريخ	ملاحظات
١	...	...	...
٢	...	...	...
٣	...	...	...
٤	...	...	...
٥	...	...	...

...

...

...

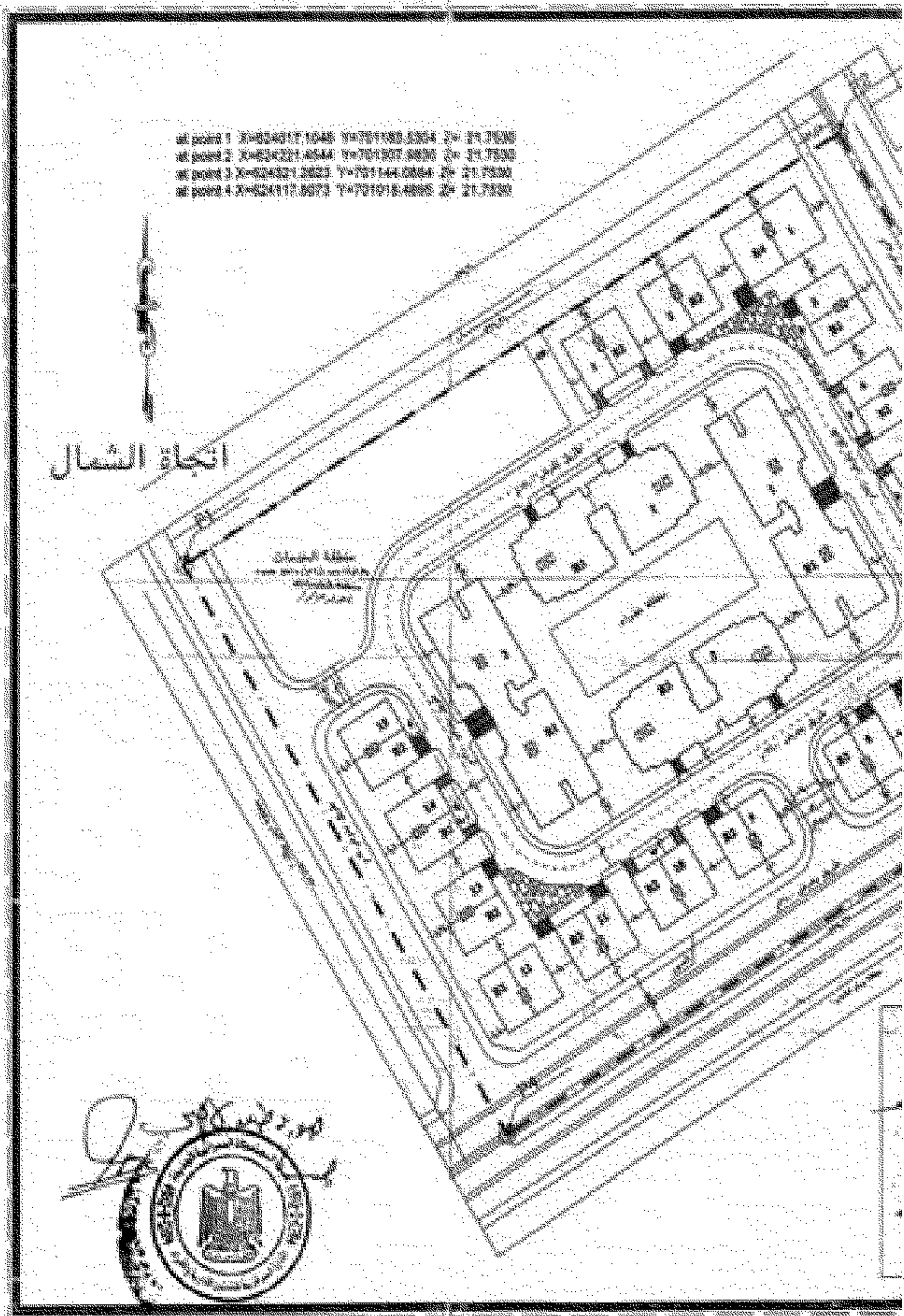
...

...

...

...

رقم	اسم	تاريخ	ملاحظات
١	...	...	...
٢	...	...	...
٣	...	...	...
٤	...	...	...
٥	...	...	...



٥٧٧٦