

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣٠

باعتدال تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/أ) بمساحة (٤٣١,١٧ فدان)

الواقعة بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

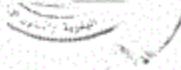
المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح

وتعمير وتنمية الأراضى (ش.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل السابق اعتماده

بالقرار الوزارى رقم ١٠٥ لسنة ٢٠٢٥

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



بعد الإطلاع 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .  
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القوائم والاشتراطات البنائية لهيئة مناطق المخططات التصريفية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الاراضى التى تم الغاء تخصيصها وفتح عدنها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الاراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع اسناد المتعاملين مع الشركة ودراصة مدى إمكانية تفسير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح لتوضيح بالمذكرة .  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع اسناد / المتعاملين على الاراضى المنفى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العناصر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التطهير والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر .  
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٨١) بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢٨ بالموافقة على حجز مساحة ٤٠٠٠ فدان لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الاراضى (ش.م.م) وتم إيداعها فى ٢٠٠١/١٠/٣٠ لتصبح ٥١٠٠ فدان بشكلى زراعى دون ائضى مملوكة على الجهاز بتوصيل المرافق للأرض .  
وعلى قرار اللجنة الثلاثية بتاريخ ١٩٩٦/٣/٣١ بالموافقة على تخصيص مساحة ٤٠٠٠ فدان للشركة على أن تكون بمقابل انتفاع لمدة ٣ سنوات مع الوعد بالبيع عند اتيات الجيدة .  
وعلى عقدي البيع الابتدائى المبرمين بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ بين الهيئة والشركة ببيع مساحة ٤٢٠٢ فدان ، بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر بغرض استصلاحها وزراعتها ومساحة (٨٩٧ فدان) بغرض إقامة نشاط عمرانى ترفيهى رياضى .  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ بالموافقة على الطلب المقدم من شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتقسيم وتنمية الاراضى (ش.م.م) بتغيير نشاط مساحة ٣٠٠٩,٣٨ فدان بمنطقة الحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر من نشاط زراعى الى النشاط العمرانى بالشروط التالية .  
• الالتزام بالاشتراطات البنائية التالية: (١٥ ٪ نسبة بتالية و ارتفاع ارضى - اول )  
• سداد العلاوة المستحقة نظير تغيير النشاط من زراعى الى عمرانى بتكامل طبقا لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتنسيق بالهيئة شاملة القيمة لمستحقة لإعداد الارض بالمرافق حتى حدود قطعة الارض مع إمكانية السداد بـ ٢ من الاسلوبين التاليين وطبقا للوارد لتفصيل بالقرار .  
وعلى محضر الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٣/١ بين الهيئة والشركة لتحديد حصتها العينية من الارض عالية .  
وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٩ بين الهيئة والشركة لقطعة الارض بمساحة (٣٠٠٩,٣٨ فدان) نشاط عمرانى متكامل والذى بموجب تم تصديق لجنة ومساحة اراضى حصة الهيئة العينية التى سوف تتنازل عنها الشركة نظير تغيير النشاط من زراعى الى عمرانى متكامل .  
وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢ بين الهيئة "مثلة فى جهاز مدينة ٦ أكتوبر" وشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الاراضى (ش.م.م) للقطعة رقم (٣/أ) بمساحة يعادل (٤٣١,١٧ فدان) من اجمالي المساحة الاسمية (٢٩٨,٣٠٢٢ فدان) بمنطقة الحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل .  
وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٩ باعتدال تخطيط وتنظيم قطعة الارض بمساحة (٤٣١,١٧ فدان) الواقعة بمنطقة الحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لسناد / شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الاراضى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

- وعلى الطلب المقدم من شركة/ تعبير وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩٥٠٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١١ للموافقة على استصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/٧) بمساحة ١٨١٠٩٣٤,٧٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٣١,١٧ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراي متكامل اعتمادا بالقرار الوزاري رقم ٢٠٥ لسنة ٢٠٢٥ ومرافقا به لائحة للمراجعة.
- وعلى كتاب الشركة المخصص لملحقة الأرض الوارده لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧٢١) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣ مرافقا به لوائح المخططات التصنيبية المعدل لمشروع الشركة بمساحة (٤٣١,١٧ فدان) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراي متكامل.
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣١١١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ بالموافقة على زيادة دور لكامل أرض المشروع (سكان + خدمات) ليصبح بإرتفاع (أرضي + دورين) بدلا من (أرضي - أول) أي بمقابل استغلال ٠,٤٥ بدلا من ٠,٣ بالشروط المحددة تفصيلا بالخطاب.
- وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارده لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٠٠٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢ مرافقا به عدد (٧) لوائح للمخطط التصنيبي المعدل للمشروع المطلوب اعتماده المقدمة من الشركة و موضح به بان قيمة الأرض بسددة بالكامل وإلها قضاء حتى تاريخه. ومرافقا به النموذج الموضح به الموقف ومعتمد من المختصين من الجهاز.
- وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد الحصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية و استصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع عاليه الوارده لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٠٧٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣.
- وعلى الوثيقة الضريبية المعتمدة للمقتات المالية للمشروع.
- وعلى التعهدات المقدمة والمؤتممة من الشركة 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 ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة/ تعبير وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي (ش.م.م) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/٧) بمساحة (٤٣١,١٧) فدان، الواقعة بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراي متكامل. ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ والنظم التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٣٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٥ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

### التعليق

- مادة (١):** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/٧) بمساحة (٤٣١,١٧) فدان، الواقعة بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة تعبير وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراي متكامل، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة والشروط المرفقة بهذا القرار و ملاحظ عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٩ وتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢):** تلتزم الشركة المخصص لها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى إرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزءا لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة.
- مادة (٣):** تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد بلحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار والتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

**مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير ممتن إوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء.

**مادة (٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها بعدم تعارض التعديلات محل الإعتماد مع العقود المبرمة بينه وبين المالكين / الشاهنين لوحداث المشروع . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

**مادة (٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن . ويحق للهيئة إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة (٧) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالتصديق الموثق منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع كخدمة قافلى المشروع فقط . وفى حالة التطبيق من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة (٨) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرطه عدم تجاوز أيه الأرتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة (٩) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخططة المقدم والمساحة المتأهله عليها والبرنامج الزمنى لدراسها وانجادهما من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة (١٠) :** تلتزم الشركة المخصص لها واستثمارى المشروع بمسئوليتها من تناسب كمية المياه المتوفرة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا لوصية المخططة المقدمة . بينهما وتصممها وحدهما أية تجهيزات لذلك ووفقا لنوعية الحسابية المعتمدة .

**مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المنخص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة .

**مادة (١٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١٦) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ووفقا للاشترائط المرفقة . والفرص المخصص له الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى المعتمد وبعد سداد أية مبالغ مالية قد تكون مستحقة وحل ميعاد أدائها ، وفى حالة ثبوت عدم مطابقت ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (١٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة (١٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها بإعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجواز الوطنى لتنظيم الاتصالات .

**مادة (١٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن التخلل للسيارات طبقا لشرطه المرفقة بالقرار . والكود المصرى للجزات وتعديلاته .

**مادة (١٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

**مادة (١٧) :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



**الشروط المرفقة**

بالقرار الوزاري الصادر لشركة/ تعبير وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعوير وتمتية الأراضي باعتماد تعديل التخطيط و التقسيم لقطعة الأرض رقم (٣/أ) بمساحة ١٨١٠٩٣٤,٧٧٢ م بما يعادل (٤٣١,١٧ فدان) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل السابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ١٠٥ لسنة ٢٠٢٥

**مساحة المشروع :**

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٤٣١,١٧ فدان) أي ما يعادل ٢م ١٨١٠٩٣٤,٧٧٢م.

**مكونات المشروع :**

١. الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٠٨,٢٣ فدان أي ما يعادل ٢م ٨٧٤٥٦٣,٢٤م وتمثل نسبة ٤٨,٢٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٢. الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٥٩,٩٦ فدان أي ما يعادل ٢م ٢٥١٨٣٠,٤١م وتمثل نسبة ١٣,٩١% من إجمالي مساحة أرض المشروع ..
٣. الأراضي المخصصة للطرق الداخلية و الممرات بمساحة ١٢٦,٤١ فدان أي ما يعادل ٢م ٥٣٠٩٢٩,٨٤م وتمثل نسبة ٢٩,٣٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٤. الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٢,٧٤ فدان أي ما يعادل ٢م ٥٣٥٠٠,٤٦م وتمثل نسبة ٢,٩٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٥. الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٦,٥٥ فدان أي ما يعادل ٢م ٦٩٥٠١,٠١م وتمثل نسبة ٣,٨٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٦. الأراضي المخصصة للمرافق بمساحة ٧,٢٩ فدان أي ما يعادل ٢م ٣٠٦٠٩,٨١م وتمثل نسبة ١,٦٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

**أولاً: الأراضي المخصصة للإسكان ( نماذج سكنية - فيلات "منفصلة - توين - تاون" ) :**

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٠٨,٢٣ فدان أي ما يعادل ٢م ٨٧٤٥٦٣,٢٤م وتمثل نسبة ٤٨,٢٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع و طبقاً لجداول قطع الأراضي التصنيفية المرفقة . ( مرافق كرامات للجداول )

**الاشتراطات البنائية للمشروع :**

- النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل لا تزيد عن ١٥% من إجمالي مساحة المشروع ( مباني إسكان + خدمات ) .
- الارتفاع المسموح به: أرضي+ أول.
- صدر برقم (٣١٤١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ خطاب قطاع التخطيط والمشروعات بالموافقة على زيادة دور لكامل أرض المشروع (إسكان+خدمات) ليصبح بارتفاع (أرضي+دورين) بدلاً من (أرضي+أول) أي بمعامل استغلال ٠,٤٥ بدلاً من ٠,٣ بالشروط المحددة تفصيلاً بالخطاب.

**الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :**

- النسبة البنائية : لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي ٣.P. عن ٤٠% لكل قطعة أرض للفيلات المنفصلة ، ٤٥% للفيلات المتصلة و الشبه متصلة و النماذج السكنية و بما لا يتعدى المساحة الاجمالية المسموح ببنائها وفقاً لجداول بيانات قطع الأراضي وفقاً للترصيد المسموح بهنائه بكامل المنطقة السكنية و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من مساحة أرض المشروع.
- الردود بقطع الأراضي السكنية الفيلات : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي - و في حالة ان طول واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م فيمكن ان يصل الردود الجانبي ٢,٥ م من جانب واحد فقط .
- في حالة التصميم الحضري للنماذج السكنية بارتفاع (أرضي+دورين) لا تقل المسافة بين المباني وبعضها عن ٦م.
- يتم الإلتزام بطول البلوك لقطع الأراضي السكنية (الفيلات - التوين هاوس ) بان لا يزيد عن ٢٥٠ م مقاساً من محور البلوك ، و في حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠) م يتم عمل ممر مشاه و على ان لا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ م .
- لاتقل عروض ممرات المشاه عن ٦ م ويتم مراعاة الفصل بممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦ م بين مناطق الخدمات و المناطق السكنية .
- توفير أماكن إنتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات و تصدياته .
- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدينة الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع ١% للمشروع

زيادة نسبة أراضي الخدمات من ١٢% إلى ١٥% شريطة التحقق من تطبيق كافة الشروط والضوابط الواردة بالقرارات  
سالف الذكر .

- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالمسطح بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩.
- الالتزام بترك رتود عام ٦م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية.

ثانياً : الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات:

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٥٩,٩٦ فدان أي ما يعادل ٢٥١٨٣٠,٤١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٣,٩١% من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي:-

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة الكلية	النسبة المئوية	مساحة الدور الأرضي F.P م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المبنية bua م <sup>٢</sup>	الارتفاع
١H	تجاري إداري فندقي	١٠٣٣٧٩,١٥	١٦,٥%	١٧٠٥٧,٥٦	٥١١٧٢,٦٨	أرضي+دورين
خدمات ١	نادي اجتماعي	١٠٢١٦,٥٠	١٠,٠٠%	١٠٢١,٦٥	١٠٢١,٦٥	أرضي
خدمات ٢	تجاري إداري	١٩٠٠٩,٠٦	٣٤,٥٠%	٦٥٥٨,١٣	١٩٦٧٤,٣٨	أرضي+دورين
خدمات ٣	تجاري إداري	٤٣٤١٤,٨٠	١٥,٠٠%	٦٥١٢,٢٢	١٩٥٣٦,٦٦	أرضي+دورين
١٨	مستشفى	١٥٣٨٧,١٣	٢٥,٠٠%	٣٨٤٦,٧٨	٧٦٩٣,٥٧	أرضي+أول
١٩	مدرسة متكاملة	٣٠١٦,٥٠	٢٥,٠٠%	٧٥٠٤,١٣	١٥٠٠٨,٢٥	أرضي+أول
٢٠	تجاري إداري	٦١٢٤,٤٩	١٥,٠٠%	٩١٨,٦٧	٢٧٥٦,٠٢	أرضي+دورين
٢١	تجاري	٤١٢٧,٢٠	٢٠,٠٠%	٨٢٥,٤٤	٢٤٧٦,٣٢	أرضي+دورين
٢٢	خدمات ترفيهية	١٦٢٤٥,١٥	٤,٠٠%	٦٤٩,٨١	٦٤٩,٨١	أرضي
٢٣	مسجد	٣٨٧٤,٤٣	١٥,٠٠%	٥٨١,١٦	٥٨١,١٦	أرضي
	بوابات	٣٦,٠٠		٣٦,٠٠	٣٦,٠٠	أرضي
	الإجمالي	٢٥١٨٣٠,٤١		٤٥٥١١,٥٥	١٢٠٦٠٦,٤٩	

الإشراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- نسبة أراضي الخدمات تتراوح من ٨ إلى ١٢% من مساحة المشروع وتم زيادتها لتصل إلى ١٥% طبقاً لقرارات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٢٣ لسنة ٢٠٢٥ وزيادة معامل الأشغال بواقع ١٠% من معامل الأشغال الأصلي ١ و على أن يقوم جهاز المدينة بالتأكد من تطبيق كافة الشروط والضوابط الواردة بالقرارات سالف الذكر بترتود ٣م من جميع الجهات للأراضي المنسطة
- تم تطبيق نظام الحجوم على مناطق الخدمات بالمشروع بما لا يتجاوز إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها مع الالتزام بقيد الارتفاع المسموح به للمشروع.
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للعدد المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالانشطة المصرح بها ( أعمال الكهروميكانيك – أماكن انتظار للسيارات)

ثالثاً: المسطحات البنائية المسموح بها والإرصدة المستقلة والمتبقية :

الرقم	الإستعمال	الرصيد المسموح به طبقاً للاشراطات الاصليه	الرصيد المسموح به بعد إضافة التيسيرات	الرصيد المسموح به إضافة التيسيرات للمشروع	المحيط طبقاً للمخطط محل الاعتماد	الرصيد المتبقي
60.51	السكني	478086.78	525895.46	764938.85	764878.34	60.51
1.77	الخدمي	65193.65	88011.43	120608.26	120606.49	1.77
	الإجمالي	543280.43	613906.89	885547.10	885484.83	

رابعاً: المقنن المائي للمشروع طبقاً للاشتراطات الاصلية التي تم التخصيص على أساسها :

نوع الإسكان	معامل الاستغلال	أقصى مسطحات بناوية مسموح بها BUA م <sup>٢</sup> طبقاً لاشتراطات التخصيص	أقصى مقنن مالي (م/٢/يوم)	كمية المياه المسموح بها للمشروع (ل/يوم)
فيلات بارتفاع "أرضي + أول"	٠,٣	٥٤٣٢٨٠,٤٣١	٥,٣٥	٢٩٠٦٥٥٠,٣١

تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٤٠٣٢) فرد)

خامساً: تتعهد الشركة بالآتي:

١. سداد العلاوة المستحقة نظير زيادة معامل استغلال المشروع الي ٠,٤٥ بدلا من ٠,٣ وذلك بإضافة دور للمشروع "سكني-خدمات" طبقاً لما تقرره اللجنة المختصة بالتسعير قبل استصدار تراخيص البناء وحال عدم الالتزام بالسداد تعتبر الموافقة لاغية ويتم الرجوع للاشتراطات الاصلية للمشروع.
٢. بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولايكون لها تقديم من الطريق الخارجي ( مداخل المباني من الطرق الداخلية ) و في حالة التقديم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للقواعد.
٣. بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وعلاؤها وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الاجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن.
٤. بأنه لم يتم البيع أو التصرف بأي وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك يتم يتم اتخاذ الاجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن.
٥. تلتزم الشركة والمكتب الاستشاري للمشروع "مرسم للتخطيط والعسارة" بمسئوليتهما عن تناسب كمياه المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزعم نشاؤها ويتحملان وحدهما تبعات ذلك دون ادنى مسئولية علي الهيئة او الجهاز.

#### الإشتراطات العاجية

- ١- الارتفاع المسموح به للمباني بالمشروع (ارضى + اول ) وتم زيادة دور إضافي ليصبح بارتفاع (ارضى+دورين) بدلا من (ارضى+اول) أي بمعامل استغلال ٠,٤٥ بدلا من ٠,٣ طبقا لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣١٤١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ بالموافقة على زيادة دور لكامل ارض المشروع (إسكان+خدمات) بالشروط المحددة تفصيلا بالخطاب وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ٢- يسمح بإقامة دور البدرود بدون ممنولة جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها ( كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية ).
- ٣- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حدة.
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى اسطح البناء مثل أبر السلاطم والغزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠% من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تلتزم شركة تصبير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتصبير وتنمية الاراضي بالقيام بالآتي:-
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتلفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
  - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
  - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على ملأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة الصلاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على الملأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
  - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري
  - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بتابعه التنفيذ وإجراء التفريش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفريش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ٩- يتم الالتزام بتوفير موافق انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٠- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/ أحمد إبراهيم محمد

طرف ثانٍ

استثمارى الشركة

د / بكر هاشم بيومي

