

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٢

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٨,٩ فدان) بما يعادل ١٢١٣٨٠ م^٢
الواقعة بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح
وتعمير وتنمية الأراضى (ش.م.م)
لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور
القرار الوزارى لها برقم ٩٤٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١
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 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 الخاصة بمناطق المخططات التوسيعية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المرفوعة بشأن إقرار التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة وإدراة مدى إمكانية تقنين المشاركة من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة.
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع المتعاملين على الأراضى المفضى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق المسكة الحديده بمدينة حدائق أكتوبر. واشتملت تلك الضوابط بينها العشر على الاشتراطات البنائية ومشروعات التطهير والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر.
وعلى مفدي البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/١/٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى (ش.م.م) ببيع مساحة (٤٢٠٣ فدان) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بغرض استثمارها وزراعتها ومساحة (٨٩٧ فدان) بغرض إقامة نشاط عمرانى ترفيهى وادى.
وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٥ بين الهيئة والشركة المذكورة لقطعة الأرض بمساحة (٣١,١٦ فدان) بنشاط عمرانى متكامل.
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ بالموافقة على الطلب المقدم من شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى (ش.م.م) بتغيير نشاط مساحة ٣٠٠٩,٣٨ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر من نشاط زراعى إلى النشاط العمرانى بالشروط التالية:

- الالتزام بالاشتراطات البنائية التالية: ١٥٠ ٪ نسبة بناءة وارتفاع ارضى - اول ؛
- سداد العلاوة المستحقة نظير تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل طبقا لما تسطر عنه اللجان المختصة بالتنسيق بالهيئة شاملة القيمة المستحقة لإمداد الأرض بالمرافق حتى حدود قطعة الأرض مع إمكانية السداد بأى من الأساليب التالية طبقا للوائح تفصيلا بالقرار

وعلى القرار الوزاري رقم (٩٤٨) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ باعتناء تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٣١,١٦ فدان) المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى (ش.م.م) لإقامة نشاط عمرانى متكامل.
وعلى محضر الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٣/١ بين الهيئة والشركة لتحديد خصتها العينية من الأراضى عالية.
وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٩ بين الهيئة والشركة لقطعة الأرض بمساحة (٣٠٠٩,٣٨ فدان) بنشاط عمرانى متكامل والذي بموجبه تم تحديد قيمة ومساحة اراضى حصة الهيئة العينية التى سوف تتنازل عنها الشركة نظير تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل.
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧-٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩ بالموافقة على إضافة عدد ٢ دور سكنى على قطعة أرض المشروع المذكور بعالیه وطبقا للضوابط والاشتراطات الواردة بعالیه.
وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢ بين الهيئة والشركة المذكورة لقطعة الأرض بمساحة (٢٨,٩ فدان) بنشاط عمرانى متكامل.

- وعلى كتاب شركة تعميم وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي (ش.م.م) الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٤١٥٨٨٨ بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٦ المرفق به لوحة مخطط تفصيلي معدل لقطعة الأرض بإجمالي مساحة (٣١.٤٤ فدان) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر.
- وعلى كتاب شركة تعميم وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي (ش.م.م) الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٤١٥٩ (١٩١٥٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٨ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المخطط التفصيلي المعدل لقطعة الأرض بإجمالي مساحة (٢٨.٩ فدان) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر.
- وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع عاليه الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٣٣١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠.
- وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٥٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢ المرفق به (٧) لوحات للمخطط المطلوب اعتماده بعد مراجعتها واعتمادها وكذا موقف قطعة الأرض.
- وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة المعتمد من القطاع المختص.
- وعلى التعدادات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض.
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينة.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تعميم وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي (ش.م.م) بإعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٨.٩ فدان) بما يعادل ٢٨١٣٨٠م^٢ الواقعة بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور القرار الوزاري لها برقم (٩٤٨) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) 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 ٢٠٢٥/٨/١١ والمتنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض

"قرار"

- مادة (١) :** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٨.٩ فدان) بما يعادل (٢٨١٣٨٠م^٢) الواقعة بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة تعميم وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور القرار الوزاري لها برقم (٩٤٨) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة والشروط المرفقة بهذا القرار وعقود التخصيص والملاحق. والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام 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 سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة.
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع محل التعديل للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن. مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط. وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

- مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقرر أوضاعها بقطعة الأرض محل هذا القرار قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء.
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخصيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها.
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرض المخصص له الأرض وإمراعاة البرنامج الزمني المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٤) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر لشركة تعمير وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي
باعتدال تعديل التخطيط و التقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٨,٩ فدان) بما يعادل ٢م١٢١٣٨٠ بمنطقة الحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر لأقامة مشروع عمراني متكامل و المعتمد سابقا القرار الوزاري برقم ٩٤٨ لسنة ٢٠١٨.

مساحة المشروع :

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٨,٩ فدان) بما يعادل ٢م١٢١٣٨٠.

مكونات المشروع :

١. الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٤,٤١ فدان أي ما يعادل ٢م٦٠٥٥٥ وتمثل نسبة ٤٩,٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ..
٢. الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١,٤٨ فدان أي ما يعادل ٢م٦٠٥٥,٤٦ وتمثل نسبة ٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ..
٣. الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦,٧٣ فدان أي ما يعادل ٢م٢٨٤٠٧,٦ وتمثل نسبة ٢٣,٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٤. الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٢٣ فدان أي ما يعادل ٢م١٣٥٧٨ وتمثل نسبة ١١,٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٥. الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء و الممرات بمساحة ٣,٠٥ فدان أي ما يعادل ٢م١٢٧٨٣,٩٤ وتمثل نسبة ١٠,٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :-

١. الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٤,٤١ فدان أي ما يعادل ٢م٦٠٥٥٥ وتمثل نسبة ٤٩,٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .. طبقا للجدول المجمع الاتي :

عدد قطع الاراضي	الرقم	المساحة الكلية (بالمتر المربع)	إجمالي المساحة المبنية على حدود الارض ٢/٢	إجمالي المساحة المبنية ٢/٢ BUA	الارتفاع	الارتفاعات		
						أمامي	جانبي	خلفي
٢٠٠	منازل سكنية	٦٠٥٥٥	١٧٨٨٢,٠٠	٥١٣١٩,٨	بدروم +أرض +أول + جزء من الدور الثاني	٤	٢,٥	٢,٥

و طبقا لجداول قطع الأراضي التفصيلية المرفقة . (مرفق كراسات للجداول)

الاشتراطات البنائية للمشروع :

النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل لا تزيد عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع (مباني إسكان
+ خدمات)

أولا : الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :

- أ. النسبة البنائية :- لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P. عن ٤٠ % لكل قطعة أرض للفيلات المنفصلة ،
٤٥ % للفيلات المتصلة و الشبه متصلة و النمادج السكنية و بما لا يتعدى المساحة الاجمالية المسموح ببنائها وفقا
لجداول بيانات قطع الاراضي و وفقا للرصيد المسموح ببنائه بكامل المنطقة السكنية
- ب. الارتفاع :- (أرضي + دور) لمباني الفيلات المنفصلة وتوين هاوس وتاون هاوس و النمادج السكنية مع السماح
بزيادة دور للمبنى وفقا للموافقة الصادرة برقم ١١٤٠٠ بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٩ و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع
القوات المسلحة بالمنطقة

ج. المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠ % من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.

د. الإيرتدادات :

- الردود يقطع الأراضي السكنية الفيلات : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي ١ و تم تعديل الردود الى ٦ م خلفي و ٢,٥ م جانبي و ٤ م امامي وفقا لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلسته رقم ١ لشهر مارس ٢٠٢٥ محضر اجتماع رقم ٨٤ بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٥ ووفقا للضوابط و الاشتراطات الواردة باللجنة و في حالة ان طول واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م فيمكن ان يصل الردود الجانبي ٢,٥ م من جانب واحد فقط ، او من الجانبين حال إقامة بدروم او توفير أماكن انتظار سطحية داخل ارض المشروع .
- لا تقل عن ٤ م من جميع الجهات لمباني النماذج السكنية
- يتم الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضي السكنية (الفيلات - التوين هاوس) بأن لا يزيد عن ٢٥٠ م مقاساً من محور البلوك ، وفي حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠) م يتم عمل ممر مشاة وعلى ان لا تزيد المسافة من محور هذا العمر ونهاية البلوك على ١٥٠ م .
- لا تقل عروض ممرات المشاة عن ٦ م ويتم مراعاة الفصل بممر مشاة يعرض لا يقل عن ٦ م بين مناطق الخدمات والمناطق السكنية .
- توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات و تعديلاته داخل حدود قطعة ارض المشروع .
- ح. يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % و على ان يقوم جهاز المدينة بالتأكد من انطباق كافة الشروط و الضوابط الواردة بالقرار سالف الذكر .
- ط. يسمح بتنفيذ ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ي. الالتزام بترك ردود عام ٦ م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية.

■ المقتن الماني لمنطقة العمراني المتكامل :-

قطاع التخطيط والمشروعات		قطاع التنمية وتطوير المدن	
نوع الاسكان	معامل الاستغلال	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها	اقصى مقتن ماني مسموح به للمشروع (ل / م / يوم)
تميز - فيلات صغيرة	٠,٣	٣٦٤١٤	اقصى مقتن ماني مسموح به للمشروع (ل / م / يوم)

تلتزم شركة تعمير وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الاراضي:

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستغلال الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري .

حسب

ثانياً : الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١,٤٨ فدان أى ما يعادل ٢٦٠,٥٥,٤٦ م^٢ وتمثل نسبة ٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :-

الارتفاعات	الارتفاع	إجمالي المساحة المبنية (م ^٢) BUA	إجمالي المساحة المبنية على الدور الأرضي (م ^٢)	نسبة البناء على الدور الأرضي %	المساحة الكلية (بالمتر المربع)	التمويل
أمامي جانبي خلفي						
٦ ٦ ٦	بدروم + أرض + دورين	٢٥٢٣,١١	٨٥٤,٣٧	٪٢٣	٢٥٨٩	خدمات ١ تجارى امانى
٦ ٦ ٦	بدروم + أرض + دورين	٣٣٠,٨٨	١١٠,٦٣	٪٣٣	٣٤٣٩,٤٦	خدمات ٢ تجارى امانى
	أرض	٢٧	٢٧	عدد ٣ غرف مساحة الفردية ٣٠٣	٢٧	غرف امن
		٥٨٩١,٩٩	٢١٢,٥٧		٦٠٥٥,٤٦	الإجمالي الكلى

- نسبة أراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمراني المتكامل وتم زيادتها لتصل الي ١٥ % طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) وزيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الأصلي ؛ و على ان يقوم جهاز المدينة بالتأكد من انطباق كافة الشروط والضوابط الواردة بالقرار سالف الذكر
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لإشتراطات المشروعات الاستثمارية العمرانية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده
- يتم توفير أماكن إنتظار سيارات طبقاً للكواد المصري للجراجات داخل حدود قطعة أرض المشروع .
- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالانشطة المصرح بها (اعمال الكهروميكانيكال - أماكن انتظار السيارات)
- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي (مداخل المباني من الطرق الداخلية) و في حالة التخدم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للقواعد.
- ثالثاً : جدول ارصدة المشروع (المسموح والمستخدم والمتبقى) للمجتمع العمراني المتكامل :-

التمويل	المساحة الكلية (بالمتر المربع)	إجمالي المساحة المبنية بعد التسييرات BUA	إجمالي المساحة المبنية بعد إضافة الدور BUA	إجمالي المساحة المبنية BUA	إجمالي المساحة المبنية BUA
اسكان	٦٠٥٤١	٣٥٢٤٨,٧٥	٥١٢٧,٩١	٥١٣٦٩,٨	١,١٥
خدمات	٦٠٥٥,٤٦	٥٨٩١,٠١	-	٥٨٩١,٩٩	٧,٠٢
الإجمالي الكلى	٦٦٨٠١	٤١١٤٧,٨٨	-	٥٧١٦١,٧٩	٨,١٨

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني بالمشروع (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ٢- تتعهد شركة تعميم وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي واستثماري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات
- ٣- يسمح بإقامة دور البترول بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية).
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط علي حده.
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار السلاخ والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لمباني وحدات البناء المقفلة 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 للاشتراطات المعمول بها بالهيئة و بما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة.
- ٧- تتلزم شركة تعميم وادي النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي بالقيام بالآتي :-
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة ، اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على المآخذ 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 العمل 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 العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه للمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في اعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٨- تتلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتلزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١١- تتلزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/ أحمد محمد موسى

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

الاسم / بكر هاشم بيومى أحمد

٢٥

