

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٤٨ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣١,٤٤ فدان

بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمنظمة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

لإقامة نشاط عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقدى البيع الابتدائى المبرمين بتاريخ ٢/١/٢٠٠٦ بين الهيئة وشركة تعمير

وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى ببيع مساحة ٤٢٠٣ أفدنة بالحزام الأخضر

بغرض استصلاحها وزراعتها ومساحة ٨٩٧ فداناً بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٩ بين الهيئة وشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لبيع مساحة ٢٧,٤٩ فدان بغرض إقامة أنشطة عمرانية متكاملة مع سريان باقى بنود عقدى البيع الابتدائى المؤرخين ٢/١/٢٠٠٦ والملاحق المؤرخة ٢/٨/٢٠٠٧ ، ٢٧/٢/٢٠٠٨ ، ٢٨/٧/٢٠٠٩ دون تغيير أو تبديل ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٦) بتاريخ ٧/٦/٢٠١٢ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجهاز مدينة ٦ أكتوبر بالموافقة على إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد لعدم إثبات الجدية لقطعة الأرض بمساحة ٢٧,٤٩ فدان والمحزر لها العقد المؤرخ ٢٩/٧/٢٠٠٩ ضمن مساحة ٥١٠٠ فدان المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) المنعقدة بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ على توصية مجلس إدارة الهيئة بخصوص موقف الأراضى المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى والتي تضمنت الآتى :

منح الشركة مهلة لمدة عام قابلة للتجديد حال إثبات الجدية للأراضى المخصصة للنشاط الزراعى ولمدة عامين قابلة للتجديد حال إثبات الجدية بالنسبة لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٩٢٢ فداناً والمخصصة للنشاط السكنى مع ضرورة إعادة التوازن المالى للعقود المبرمة .

تلغى الأراضى الفضاء التى لم يتم إصدار القرارات الوزارية لها ولم يتم أى أعمال بها .

يتم إعداد مذكرة شاملة ببيان جميع مشروعات الحزام الأخضر ومرافقها لبحثها فى الجلسة القادمة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٤) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٣ بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى للمشروع السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ورقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ ، لإقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان ، بما يعادل ٦٧٨.٣٨٧م<sup>٢</sup> ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٢ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان المخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى (ش.م.م) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ بتعديل القرارين الوزاريين رقمى ٢٢ لسنة ٢٠٠٧، ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ بالموافقة على العرض على مجلس الوزراء فيما يخص باقى قطع الأراضى السكنية للتعامل عليها أسوة بذات المعاملة الصادرة لمساحة ٩٢٢ فداناً والمعتمدة من مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ والمتضمنة بأن يتم منح الشركة مهلة لمدة عام قابلة للتجديد حال إثبات الجدية بالنسبة لتلك المساحات ومن ضمنها قطعة أرض بمساحة ٢٧,٦ فدان مع إعادة التوازن المالى على أن يكون سعر المتر المربع لتلك المساحة ٣٨٠ ج/م<sup>٢</sup> :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٤ بالموافقة على الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ على أن يكون سداد المستحقات فى حالة التقسيط محملة بالفوائد المستحقة :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩

بالموافقة على العرض على مجلس الوزراء كجزء من التسوية على النحو الآتى :

السداد على ثلاث سنوات بدون فوائد بشرط أن يتم سداد (٢٥٪) مقدم أولاً خلال شهرين والالتزام بسداد باقى الأقساط فى المواعيد المحددة بعد موافقة مجلس الوزراء .

التنازل عن كافة الدعاوى القضائية وكافة المنازعات المعروضة سواء على لجنة فض منازعات الاستثمار بمجلس الوزراء أو لجنة تسوية المنازعات بوزارة العدل ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣ بالموافقة على مسودة التسوية الودية لمشاكل قطع الأراضى السابق تخصيصها للشركة طبقاً لموافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١  
بالموافقة على تصويب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢  
ليصبح منح قطع الأراضي المخصصة للنشاط العمراني مهلة لمدة عامين قابلة للتجديد  
بدلاً من عام واحد قابل للتجديد في ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١)  
بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ ؛

وعلى كتاب شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي  
والوارد برقم (٤١٥٧٩٣) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩ والمرفق به المخطط التفصيلي لقطعة أرض  
بمساحة ٣١,٤٤ فدان لإقامة نشاط عمراني متكامل وذلك للمراجعة الفنية تمهيداً لاستصدار  
القرار الوزاري ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣  
لذات الشأن والمرفق به المخطط التفصيلي ومذكرة المعلومات وكارت وصف للمشروع عاليه  
بمساحة ٣١,٤٤ فدان بعد تحميل شريحة الطرق الخارجية ؛

وعلى كتاب شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي  
بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣ والمتضمن تفويض السادة مكتب جماعة تصميم اسكيل أ.د./  
حسانين أبو زيد في المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع عاليه ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٥ بين الهيئة وشركة تعميم  
وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي لقطعة أرض بمساحة ٣١,١٦ فدان  
بنشاط عمراني متكامل مع سريان باقى بنود عقدى البيع الابتدائي المؤرخين ٢٠٠٦/١/٢  
والملاحق المؤرخة ٢٠٠٧/٨/٢، ٢٠٠٨/٢/٢٧، ٢٠٠٩/٧/٢٨، ٢٠٠٩/٧/٢٩  
فيما لم يتم تعديله ؛

وعلى كتاب شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي  
بتاريخ ٢٠١٨/٣/٤ بتفويض السيد/ حسانين حسانين محمد أبو زيد فى التوقيع  
على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزاري وتعهد من الشركة أن منطقة الخدمات  
بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة  
الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

- وعلى كتاب شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بتاريخ ٢٠١٨/٥/٧ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلى للمشروع عاليه تمهيداً لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٠ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر والمرفق به عدد (٧ لوحات) نهائية للمراجعة والتوقيع ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣٠ والمرفق به عدد (٧ لوحات) لمخطط قطعة أرض بمساحة ٤٤ , ٣١ فدان بعد التدقيق والمراجعة والتوقيع ؛
- وعلى كتاب شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٥ والمرفق به ما يفيد سداد قيمة المصروفات الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه ؛
- وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠١٨/٩/٣٠ للمشروع عاليه ؛
- وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٤٤ , ٣١ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والعقود المبرمة مع الشركة ؛
- وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قـرـر:

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤٤ , ٣١ فدان بما يعادل ٤٠ , ٣٢٠٠٣٢ م<sup>٢</sup> (فقط مائة واثنان وثلاثون ألفاً واثنان وثلاثون متراً مربعاً و ٤٠ / ١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي لإقامة نشاط عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٥ / ٢ / ٢٠١٨ والعقود السابقة عليه ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بتوفير وتنفيذ المرافق الرئيسية والفرعية دون أى التزام على الهيئة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ، وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم 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 .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال عامين من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المعمول به حالياً فى الهيئة .

**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 الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٣١,٤٤ فدان

المخصصة بمنطقة الحزام الأخضر لشركة تعمير وادى النيل الزراعية

لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

بمدينة ٦ أكتوبر

### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣١,٤٤ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٠٣٢٠٣٢ م<sup>٢</sup> .

### مكونات المشروع:

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٣,٥٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٦٨٠٢,٢٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٣,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢,٧١ فدان ، أى ما يعادل ١١٣٦٩,٥٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والممرات بمساحة ٩,٥٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٩٨٩٧,٦٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٠,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤,٠٧ فدان ، أى ما يعادل ١٧٠٧٨,٣٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٢,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١,٦٤ فدان ، أى ما يعادل ٦٨٨٤,٥٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٥,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات توين هاوس) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١٣,٥٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٢,٢٢م<sup>٢</sup>، وتمثل نسبة (٤٣,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع بإجمالي ٥٨ قطعة لإقامة (فيلات تاون هاوس) وطبقاً لجدول بلوكات قطع الأراضي التالي :

عدد الوحدات	النموذج	عدد الأدوار	مساحة البناء على الدور الأرضي	المساحة (م <sup>٢</sup> )	رقم القطعة	رقم البلوك
٤	توين	أرضي + دور	٣٠٨,٣٦	١٠٢٧,٨٦	١	٧١
٤	توين	أرضي + دور	٣١٥,٥١	١٠٥١,٦٩	٢	
٤	توين	أرضي + دور	٣١٥,٥١	١٠٥١,٦٩	٣	
١٢			٩٣٩,٣٧	٣١٣١,٢٤	٣	الإجمالي
٤	توين	أرضي + دور	٢٧١,٢٢	٩٠٤,٠٦	١	٧٢
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٦١	٩١٢,٠٥	٢	
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٥٧	٩١١,٩٠	٣	
٤	توين	أرضي + دور	٣٥٦,٤٧	١١٨٨,٢٤	٤	
١٦			١١٧٤,٨٧	٣٩١٦,٢٥	٥	الإجمالي
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٥٩	٩١١,٩٨	١	٧٣
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٦٠	٩١٢,٠١	٢	
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٦٠	٩١٢,٠١	٣	
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٦٠	٩١٢,٠١	٤	
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٦٠	٩١٢,٠١	٥	
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٣,٥٧	٩١١,٩١	٦	
٢٤			١٦٤١,٥٨	٥٤٧١,٩٢	٥	الإجمالي
٤	توين	أرضي + دور	٢٦٤,١٦	٨٨٠,٥٣	١	٧٤
٤	توين	أرضي + دور	٢٩٧,٠٠	٩٩٠,٠١	٢	
٤	توين	أرضي + دور	٣٠٢,٥٢	١٠٠٨,٤٠	٣	
٤	توين	أرضي + دور	٢٩٢,٤٥	٩٧٤,٨٢	٤	
٤	توين	أرضي + دور	٢٧٤,٧٠	٩١٥,٦٦	٥	
٢٠			١٤٣٠,٨٣	٤٧٦٩,٤٣	٥	الإجمالي

رقم البلوك	رقم القطعة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء على النور الأرضي	عدد الأدوار	النموذج	عدد الوحدات
٧٥	١	١٠٣٥,٠٨	٣١٠,٥٢	أرضي + دور	توين	٤
	٢	١٠٥١,٦٩	٣١٥,٥١	أرضي + دور	توين	٤
	٣	١٠٥١,٦٩	٣١٥,٥١	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٣	٣١٣٨,٤٦	٩٤١,٥٤			١٢
٧٦	١	٩٦٦,٧٤	٢٩٠,٠٢	أرضي + دور	توين	٤
	٢	٩٧٠,٥٨	٢٩١,١٧	أرضي + دور	توين	٤
	٣	٩٧٠,٥٨	٢٩١,١٧	أرضي + دور	توين	٤
	٤	١٠٩٦,٦٨	٣٢٩,٠٠	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٤	٤٠٠٤,٥٨	١٢٠١,٣٧			١٦
٧٧	١	٩٦٣,٨٠	٢٨٩,١٤	أرضي + دور	توين	٤
	٢	٩٧٠,٥٨	٢٩١,١٧	أرضي + دور	توين	٤
	٣	٩٧٠,٥٨	٢٩١,١٧	أرضي + دور	توين	٤
	٤	١٠٩٦,٦٨	٣٢٩,٠٠	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٤	٤٠٠١,٦٤	١٢٠٠,٤٩			١٦
٧٨	١	١٠٣٥,١٦	٣١٠,٥٥	أرضي + دور	توين	٤
	٢	١٠٥١,٦٩	٣١٥,٥١	أرضي + دور	توين	٤
	٣	١٠٨٠,٢٠	٣٢٤,٠٦	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٣	٣١٦٧,٠٤	٩٥٠,١١			١٢
٧٩	١	٩٢١,٠٨	٢٧٦,٣٢	أرضي + دور	توين	٤
	٢	٩٧٤,٨٢	٢٩٢,٤٥	أرضي + دور	توين	٤
	٣	٨٧٢,٣٨	٢٦١,٧١	أرضي + دور	توين	٤
	٤	٨٩١,٦٦	٢٦٧,٥٠	أرضي + دور	توين	٤
	٥	٨٧٢,٣١	٢٦١,٦٩	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٥	٤٥٣٢,٢٥	١٣٥٩,٦٨			٢٠
٧١٠	١	٩١١,٩١	٢٧٣,٥٧	أرضي + دور	توين	٤
	٢	٩١٢,٠١	٢٧٣,٦٠	أرضي + دور	توين	٤
	٣	٩١٢,٠١	٢٧٣,٦٠	أرضي + دور	توين	٤
	٤	٩١٢,٠١	٢٧٣,٦٠	أرضي + دور	توين	٤
	٥	٩١٢,٠١	٢٧٣,٦٠	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٥	٤٥٥٩,٩٤	١٣٦٧,٩٨			٢٠

رقم البلوك	رقم القطعة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء على النور الأرضي	عدد الأدوار	النموذج	عدد الوحدات
٧١١	١	١٢٢٤, ٧٨	٣٦٧, ٤٣	أرضي + دور	توين	٤
	٢	١١٤٤, ٩١	٣٤٣, ٤٧	أرضي + دور	توين	٤
	٣	٩١٢, ٠٣	٢٧٣, ٦١	أرضي + دور	توين	٤
	٤	٩١٢, ٢٣	٢٧٣, ٦٧	أرضي + دور	توين	٤
	٥	٩١٢, ٦٠	٢٧٣, ٧٨	أرضي + دور	توين	٤
	٦	١٠١٧, ٨٥	٣٠٥, ٣٥	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٦	٦١٢٤, ٣٩	١٨٣٧, ٣٢			٢٤
٧١٢	١	٩٠٧, ٥٠	٢٧٢, ٢٥	أرضي + دور	توين	٤
	٢	١٠٤٢, ٣٢	٣١٢, ٧٠	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٢	١٩٤٩, ٨٢	٥٨٤, ٩٥			٨
٧١٣	١	٩٧٩, ٧٤	٢٩٣, ٩٢	أرضي + دور	توين	٤
	٢	٩٧٣, ١٧	٢٩١, ٩٥	أرضي + دور	توين	٤
	٣	٩٧٠, ٥٨	٢٩١, ١٧	أرضي + دور	توين	٤
	٤	١٠٩٣, ٧٤	٣٢٨, ١٢	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٤	٤٠١٧, ٢٢	١٢٠٥, ١٧			١٦
٧١٤	١	٩٨١, ٠٤	٢٩٤, ٣١	أرضي + دور	توين	٤
	٢	٩٧٤, ٤٤	٢٩٢, ٣٣	أرضي + دور	توين	٤
	٣	٩٧٠, ٥٨	٢٩١, ١٧	أرضي + دور	توين	٤
	٤	١٠٩١, ٩٦	٣٢٧, ٥٩	أرضي + دور	توين	٤
الإجمالي	٤	٤٠١٨, ٠٢	١٢٠٥, ٤١			١٦
الإجمالي العام	٥٨	٥٦٨٠٢, ٢٢	١٧٠٤٠, ٦٧			٢٣٢

### الاشتراطات البنائية للمشروع:

( أ ) النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل لا تزيد عن (١٥٪)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## جدول المساحات المبنية للدور الأرضي للإسكان والخدمات

## على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيسسان
٪ ١٢,٩١	١٧.٤٠,٦٧	الإسكان
٪ ٢,٠٩	٢٧٦٤,١٩	الخدمات
٪ ١٥	١٩٨.٤,٨٦	الإجمالي

(ب) النسبة البنائية لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي F. P. عن (٤٠٪)

لكل قطعة أرض للفيلات .

(ج) الارتفاع : (دور أرضي + أول) .

(د) الارتدادات : أمامي ٤م ، الجانبي ٣م ، الخلفي ٦م .

(هـ) يتم الالتزام بأن لا تزيد نسبة العمق إلى العرض بقطع الأراضي السكنية عن (٢ : ١) .

(و) يتم الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضي السكنية (الفيلات التاون هاوس)

بأن لا يزيد على ٢٥٠م مقيساً من محور البلوك ، وفي حالة زيادة طول البلوك

على ٢٥٠م يتم عمل ممر مشاة وعلى ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية

البلوك على ١٥٠م .

(ز) لا تقل عروض ممرات المشاة عن ٦م ويتم مراعاة الفصل بممر مشاة بعرض لا يقل

عن ٦م بين مناطق الخدمات والمناطق السكنية .

(ح) توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية داخل قطعة الأرض

وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ط) أقصى كثافة سكانية مسموح بها ٤٥ فرداً / فدان على إجمالي المشروع .

**ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ٢,٧١ فدان ، أى ما يعادل ١١٣٦٩,٥٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٦٢,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

رقم قطعة الأرض	النشاط	المساحة م <sup>٢</sup>	الاشتراطات البنائية		المساحة المبنية F.P
			النسبة البنائية	الارتفاعات	
١	خدمات تجارية	٧٧٤٥,٥٢	٢٥٪	بدروم + أرضى + دورين	١٩٢٦,٢٨
٢	خدمات اجتماعية	٨٤٧,٥٢	٢٠٪	بدروم + أرضى + دور	١٦٩,٥٠
٣	خدمات اجتماعية	٨٥٤,٢١	٢٠٪	بدروم + أرضى + دور	١٧٠,٨٤
٤	خدمات اجتماعية	٨٩٥,٥٢	٢٠٪	بدروم + أرضى + دور	١٧٩,١٠
٥	خدمات اجتماعية	١٠٢٦,٨٢	٢٠٪	بدروم + أرضى + دور	٢٠٥,٣٦
	عدد (٥) بوابات تشمل غرف + البوابات	لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩ م <sup>٢</sup>		أرضى فقط	١٠٢,٠١
	الإجمالى	١١٣٦٩,٥٩			٢٧٦٤,١٩

**ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :**

( أ ) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير مالكى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهة الاختصاص .

(ب) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

(ج) دور البدروم أسفل مناطق الخدمات يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

(د) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل موقف انتظار لكل ٢٠٢٥ بمناطق الخدمات طبقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات .

بالتفويض

**حسانين حسانين محمد**

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الفيلات والتوين هاوس (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - تتحمل شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى تكاليف المرافق الرئيسية الخارجية وكذا النفقات والتكاليف الناتجة عن أعمال البنية الأساسية لهذه المساحة دون أن تتحمل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أعباء توصيل المرافق السيادية .
- ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع الخاصة بالمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع (إسكان + خدمات) .
- ٦ - النسبة البنائية لكامل المشروع (إسكان + خدمات) (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٤٥ شخصاً / فدان .

- ٩ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ١٠ - تتولى شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإتاارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٣ - 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 .

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

١٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات ( ١٠ ، ١١ ، ١٢ ) .

١٦ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .

١٧ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٨ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/ ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٩ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

بالتفويض

( إمضاء )

**حسانين حسانين محمد**





