

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٠٩ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٢

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٩٢١,٥٩ فدان)

بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية

لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

لإقامة مشروع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل

والسابق صدور القرارات الوزارية بأرقام ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ،

٥٩ لسنة ٢٠١٠ ، ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ، ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ،

٣٣٨ لسنة ٢٠١٩

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ 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 وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقدى البيع الابتدائيين المبرمين بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ بين الهيئة وشركة
تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لبيع مساحة ٤٢٠٣
فدان بالحزام الأخضر بغرض استصلاحها وزراعتها ومساحة ٨٩٧ فدان تحت العجز
والزيادة بنشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠٠٧/١/٣٠ باعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض المخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية
الأراضى لإقامة مشروع منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة
٨٩٧ فدان أى ما يعادل ٢٣٧٦٧٤٠٠ م^٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٦١٠٦) بتاريخ ٢٠١٠/٥/٩ موجهها
للشركة المتضمن إضافة مساحة ٠٤,٢٥ فدان لأرض المشروع كنتيجة لتحميل
لقطعة الأرض نصيبها من الطريق المزمع إقامته على الحدود الخارجية لتصبح إجمالى
المساحة المخصصة ٠٤,٩٢٢ فدان والمطالبة بسداد قيمة الأرض المضافة بواقع
٩٠٠٠٠ جنيه/ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٩) بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٠ بشأن تعديل بعض
أحكام القرار الوزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض
المخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى
مضافاً إليها مساحة ٠٤,٢٥ فدان للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١١/٢/١٠ متضمناً
قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٦) فى ٢٠١١/١/١٩ بشأن تحديد
سعر الفدان لمساحة ٠٤,٢٥ فدان المضافة لمساحة ٨٩٧ فدان لتكون بواقع
٩٢٣٠٠٠ ج/فدان للسداد الفورى مع عدم التزام الهيئة بتوصيل المرافق ؛

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 فدان 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 رقمى ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ، ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ لإقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان بما يعادل ٣٨٧,٦٧٨ م^٢ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٢٣٢) بتاريخ ١٢/١/٢٠١٥ المتضمن قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٤ بشأن الموافقة على التعامل على مساحة (٩٢٢ فدان) لحين صدور قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار وبشرط تعهد الشركة بالالتزام بالقرار الذى يصدر عن اللجنة حين صدوره مع سداد كافة المستحقات المالية عن قطعة الأرض (٩٢٢ فدان) التى تصدر عن اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والقوات المسلحة فيما بعد واعتماد أسس التوازن المالى لقطع الأراضى المخصصة للشركة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١١
بالموافقة على منح الشركة مهلة سنة لاستصدار القرار الوزارى المعدل واستخراج
التراخيص اللازمة وإثبات الجدية فى تنفيذ المشروع على قطعة الأرض بمساحة
(٩٢١,٥٩ فدان) أو صدور قرار لجنة فض المنازعات «أيهما أقرب» مع التزام
الشركة بسداد أية علاوات نتيجة مد المدة إن وجدت مع توقيع تعهد بذلك طبقاً لقرار
مجلس إدارة الهيئة وكذا سداد باقى قيمة علاوة شريحة الطريق :

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٢ باعتماد تعديل
تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان المخصصة لشركة تميم وادى
النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بالحزام 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
و 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 فدان 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 مع إعادة
التوازن المالى :

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٠٢ بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٧ بالموافقة على العرض على مجلس الوزراء كجزء من التسوية على النحو الآتى :

السداد على ثلاث سنوات بدون فوائد بشرط أن يتم سداد القسط الأول خلال شهرين والالتزام بسداد باقى الأقساط فى المواعيد المحددة .

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

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

وعلى ملحق العقد الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٨ بين الهيئة وشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لقطعة الأرض بمساحة (٩٢١.٥٩ فدان) ؛

وعلى كتاب السادة شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى الوارد برقم ٤٤٥٨٢ بتاريخ ١٣/٣/٢٠١٨ بشأن طلب تعديل تخطيط وتقسيم جزء بمساحة ٦٨.٨٤ فدان ضمن المخطط التفصيلى لكامل مشروع الشركة بقطعة الأرض بمساحة ٩٢١.٥٩ فدان المخصصة للشركة بمنطقة الحزام الأخضر بالمدينة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم ١٧٢٩٢ بتاريخ ٢٠١٨/٥/٩ بشأن الطلب المقدم من الشركة لإضافة دور سكنى للأراضى الواقعة بالبلوك رقم ١٣ S لعدد (٣٤) قطعة أرض لاستغلال فروق المناسيب وذلك بمشروع جراند هايتس بمساحة (٥٩, ٩١٢) فدان بمنطقة الحزام الأخضر بالمدينة والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٢٨ بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٢ ليصبح الارتفاع أرضى + دورين بدلاً من أرضى + دور - المنتهى إلى رأى بإمكانية الموافقة على الطلب المقدم بعد إحضار موافقة القوات المسلحة على زيادة قيد الارتفاع للمنطقة ليكون (٩ أمتار) لكامل المنطقة والعرض على اللجان المختصة بالتسعير :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣١١٦٩ بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٧ بشأن الطلب عاليه والمنتهى إلى أنه نظراً لوجود فرق فى المناسيب بين منسوب الشارع الأمامى المطلة عليه قطع الأراضى مطلوب زيادة دور لها ومنسوب الحديقة الخلفية وفقاً لما توضح بكتاب الشركة وهو ما يؤدي إلى عدم الاحتياج لزيادة ارتفاع المبنى مستغلاً فروق تلك المناسيب ، بأنه لا مانع من الناحية الفنية من الموافقة إضافة دور سكنى للأراضى الواقعة بالبلوك رقم ١٣ S لعدد (٣٤) قطعة أرض لاستغلال فروق المناسيب بمشروع الشركة عاليه بالشروط التالية :

سلامة الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض .

الالتزام بالكثافة السكانية وعدد الوحدات المقررة للمشروع طبقاً للقرار الوزارى الصادر والمخطط المعتمد للمشروع .

عدم تعارض ارتفاع المبنى مع قيد الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .

استيفاء الأماكن المقررة لانتظار السيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها والكود المصرى للجراجات .

العرض على اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير زيادة الدور .

عمل حل معمارى مناسب ومتوافق مع الاشتراطات والمعدلات المتعارف عليها وفقاً للقوانين والضوابط المنظمة من حيث التهوية والإضاءة وتوصيل المرافق بالنسبة للدور المضاف .

تقديم شهادة من مهندس استشارى نقابى تفيد بقدرة أساسات المنشأ على تحمل الزيادة المطلوبة فى عدد الأدوار قبل استصدار التراخيص والبناء ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى المفوض من الشركة الوارد برقم ٤١٣١٥٧ بتاريخ ٢٠١٨/٨/٥ بشأن المشروع عاليه والمرفق به عدد (٧) نسخ نهائية من لوحات المخطط المعدل للمشروع بعد استيفاء كافة الملاحظات الفنية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥٤٩٤) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٧ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام للمشروع بعد مراجعته والتوقيع عليه ، وكذا الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع بوصول نسبة الإنجاز للمشروع (٢, ٣٣٪) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٦ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٤ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٩٤٠) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ بالموافقة الفنية على إضافة دور سكنى لعدد (٦ قطع أراضى) أرقام ٩-N٣ إلى ١٤-N٣ وذلك بالمشروع عاليه طبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بكتابنا رقم ٣١١٦٩ بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٧ مع العرض على اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير زيادة الدور ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٢١ بتاريخ ٢٠١٩/٣/٧
بالموافقة على منح قطعة الأرض محل القرار مهلة قدرها عامين تبدأ من تاريخ صدور
أول قرار وزارى معدل لاحق لملحق العقد المؤرخ فى ٢٠١٨/٢/٢٥ وذلك لاستخراج
التراخيص اللازمة وإثبات الجدية فى تنفيذ المشروع مع التزام الشركة بسداد أية
علاوات مستحقة إن وجدت ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٨) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢١ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١.٥٩ فدان المخصصة لشركة تعميم وادى النيل
الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة
مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل والسابق صدور القرارات الوزارية
برقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ بشأنها إقامة
مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى
الوارد برقم ٤٢٢٤٠٤ بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ بشأن طلب زيادة عدد أدوار لبعض
المناطق بمشروعهم محل القرار والمرفق به لوحة المخطط العام المعدل المطلوب
اعتمادها للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣٥٩٩ بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٠
بالموافقة الفنية على زيادة دور سكنى أسفل منسوب الدور الأرضى لاستغلال فرق
منسوب لعدد (١١) مبنى نموذج (A12) وإضافة دورين سكنيين على مساحتى
أراضى (٦.٢٢٦٢٧ م^٢) ليصبح كامل الارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) وذلك بالمشروع
عاليه طبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بالكتاب المشار إليه مع العرض على
اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير الأدوار الزائدة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٠٥٢١ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٠
بالموافقة الفنية على التعليق بدور سكنى إضافى بمسطح مبانى ٢٠٨٨٩.١ م مسطح
على مساحات أراضى ٥٤١٣٩ م مسطح ليصبح كامل الارتفاع (أرضى + دورين
سكنيين) مع العرض على اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة
نظير الأدوار الزائدة ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٨٦٧٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٥ مرفق به عدد
(٧) لوحات للمخطط العام المعدل المطلوب اعتماده المقدمة من الشركة وكذا موقف
قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب الشركة المرفق به النماذج والتفويضات التالية : (تعهد منطقة
الخدمات - تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى - تفويض للمكتب
الاستشارى للمراجعة الفنية للمشروع) ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٨ نظير
المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة
تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١, ٥٩ فدان والسابق صدور القرارات الوزارية
برقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ، ورقم ٥٩ لسنة ٢٠١٠ ، ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ،
ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ، ورقم ٣٣٨ لسنة ٢٠١٩ بشأنها إقامة مشروع عمرانى
ترفيهى رياضى متكامل بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، 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 ٢٦/٤/٢٠٢٠ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٥٩ , ٩٢١ فدان) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى والسابق صدور القرارات الوزارية برقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ، ورقم ٥٩ لسنة ٢٠١٠ ، ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ، ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ، ورقم ٣٣٨ لسنة ٢٠١٩ بشأنها لإقامة مشروع عمرانى 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 بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتوفير وتنفيذ المرافق الرئيسية والفرعية دون أى التزام على الهيئة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - 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 ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - 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 ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) 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 يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة عن إضافة دور لبعض قطع الأراضى المشار إليها بالقرار قبل إصدار تراخيص البناء وفى حالة عدم السداد تلغى الموافقة لتلك الزيادة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات مع كافة العقود المبرمة بينها وبين مالكي/ قاطنى المشروع .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المعمول به حالياً فى الهيئة .

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة أرض
بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان

المخصصة بمنطقة الحزام الأخضر لشركة تعميم وادى النيل الزراعية
لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢١,٥٩ فدان أى ما يعادل
٣٨٧.٦٧٨ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٧٥,١٤ فدان أى ما يعادل
١٥٧٥٥٧٨,١ م^٢ وتمثل نسبة (٧٠,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم
إلى الآتى :

(أ) المساحة المخصصة للفيلات تبلغ ٤٣,٤٣ م^٢ ١٤٢٥٣٩٣,٤٣ م^٢ أى ما يعادل
٣٣٩,٣٨ فدان .

(ب) المساحة المخصصة للعمارات تبلغ ٦٧,٦٧ م^٢ ١٥٠١٨٤,٦٧ م^٢ أى ما يعادل
٣٥,٧٦ فدان .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١١٠,٥٩ فدان أى ما يعادل
٣٥٩,٣٥٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٧٣,٧٩ فدان أى ما يعادل
١١٤٩٩١٩,١ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥,١٤ فدان أى ما يعادل
١٠٥٥٨٨,٦٣ م^٢ وتمثل نسبة (٢,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة
١٣٥,٨٢ فدان أى ما يعادل ٥٧٠,٤٦٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٧٤٪) من
إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمرافق العامة (Z) بمساحة ١,١١ فدان أى ما يعادل
٤٦٥,٠ م^٢ وتمثل نسبة (٠,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٤ . ٣٧٥ فدان أى ما يعادل ١ . ١٥٧٥٥٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (٧٠ . ٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتى :





















(أ) المساحة المخصصة للإسكان (فيلات وتوين هاوس وتاون هاوس) :

إجمالي المساحة المخصصة للفيلات تبلغ ٤٣ . ١٤٢٥٣٩٣ م^٢ أى ما يعادل ٣٣٩ , ٣٨ فدان لإقامة (فيلات وتوين هاوس وتاون هاوس) وطبقاً لجدول بيانات قطع الأراضي والنموذج المعماري لكل قطعة على النحو التالي :

جدول النماذج المعمارية للمباني السكنية :

رقم الأرض	عدد الوحدات لكل قطعة	إجمالي مساحة الدور الأرضي FP		عدد الفللح	مساحة الدور الأرضي النموذج FP (بالتر مربع)	المساحة الكلية بالفدان	المساحة الكلية (بالمتر المربع)	نموذج الأرض	نوعية الإسكان
		/	(بالتر مربع)						
١٢١	١	/ ٢٤,٢٥	٤٢٧٨,٠٠	٣١	١٢٨,٠٠	٤,٢٠	١٧٦٤,٤٣	T1-A	فيلا منفصلة
١٢٢	١	/ ٢٤,٧٩	١٢٥٢,٠٠	٩	١٣٨,٠٠	١١,٩١	٥.٠٩٥,٢٧	T1-B	
١٢٣	١	/ ٢١,٦٩	١٢١٨,٠٠	١٤	١٣٩,٠٠	١,٨٣	٧٦٩١,١٠	T1-C	
١٢٤	١	/ ٢٢,٩٨	١٤٥٢,٠٠	١٢٩	١٥٥,٠٠	٢,٢٢	٨٤٩٨٦,٣٧	T2	
١٢٥	١	/ ٢٤,٧٤	٤٩٦,٠٠	٣١	١٦,٠٠	٤,٧٧	٢.٤٩,٦٠	T2-C	
١٢٦	١	/ ٢٢,٧٤	١١٢٨٥,٠٠	٥٥	٢٧,٠٠	١١,٩٢	٥.٠٦٥,٩٧	T3	
١٢٧	١	/ ١٨,٩٦	١٥٥٢٥,٠٠	٢٧	٧٥	١٩,٥٠	٨١٨٩١,٣٤	Type 2	
١٢٨	١	/ ٢٢,٢٧	٢٥٩٢٤,١٥	٢٠٥	٨٥,٣	٢١,٥٢	١١٤٤٤,٥٠	PL-01	
١٢٩	١	/ ٢٤,٤٨	١٢٢٨٩,٢٠	١١٣	٩٢,٤٠	١١,٩٥	٥.١٩٥,٢٩	PL-02	
١٣٠	١	/ ٢٨,١٥	١٩.٩٦,٥٠	١٧٤	١٩,٧٥	٢١,١٥	٦٧٨٣٩,٧٢	PL-03	
١٣١	١	/ ٢٤,٥٨	٤٦١٢,٠٠	٢٥	١٣١,٨٠	٢,٧١	١٥٥٩١,٩٧	PL-04	
١٣٢	١	/ ٢٦,١٩	٥٥٢٩,٧٨	٣١	١٧٨,٢٨	٥,٣٢	٢١١١٢,٥٠	PL-05	
١٣٣	١	/ ٢٤,٦٤	٥٦٨٨,٨٠	٢٠	١٥٢,٤٤	٢,٥٢	١٤٨.٢,٥٢	PL-06	
١٣٤	٢	/ ٢٤,٢٢	٧٢,٠٠	٤٨	١٥,٠٠	٢٩,٦٠	٢٨٢٢٦,٤٢	Type 1	توين هاوس
١٣٥	٢	/ ٢٤,٧٧	١٨٩,٠٠	٢١	٩,٠٠	١,٩٨	٨٣١,٢٧	Type 4	
١٣٦	٢	/ ٢٩,٩٩	٢.١٢٢,٠٠	١٢٢	٢٢,٠٠	٢٢,٩٢	١.٤٨٢,٨٧	T4	
١٣٧	٢	/ ٢٧,٨٢	٢٤٨٤٦,٠٠	١١١	٢١٦,٠٠	٢١,٢٦	٨٢٨.٨٠	T7	
١٣٨	٢	/ ٢٢,٤١	١٤٢,٠٠	٢٨	٢,٠٠	٨,١٢	٢٤١٨,١٧	Type 3	
١٣٩	٢	/ ٢١,٥٠	٨٤,٠٠	٢	٤٢,٠٠	١,٣٢	٢٦٦٦,٩٤	T5	تاون هاوس
١٤٠	٢	/ ٢٠,٥١	٩٢,٠٠	٢	٤٦,٠٠	٠,٧٢	٢.١٥,٧٢	T8	
١٤١	٢	/ ٢٢,٢٩	٢٢٢٦,٠٠	٢٧	٢٣,٠٠	١٦,١٢	٦٩٨١٩,٥٩	T6	
١٤٢	٢	/ ٢١,٢٧	٤١٤,٠٠	١٠	١٥,٠٠	٢,١٥	١٢٧١,٨١	T9	
١٤٣	٢	/ ٢٥,٨٨	١٧٧,٠٠	٢٠	٢٩,٠٠	١,٩٩	٢٩٢٣١,٣٠	Type 5	
١٤٤	٢	/ ٢٥,٥٨	١١٥,١٢	٢٢	٢٨,٤٤	٧,٢٦	٢٦.٥٧,٩٧	PL-07	
١٤٥	٢	/ ٢٧,١٣	٥٦١,٥٠	٢٤٥	٢٢٩,٠٠	٢٥,٩٨	١٥١.٩٩,٦٦	PL-08	
١٤٦	٨	/ ٢٢,٠٢	٢.٥٩٢,٢٤	٢٠	٢٤٨,٠٦	١,٩٢	٨.٩٦,٠١	PL-09	
الإجمالي			٢٤٢٢٢.٧٩	٢٢٧	٢٢٩.٢٨	٢٢٩.٢٨	١٤٢٥٢٩٢.٤٢		

النماذج المعمارية للمباني السكنية :

جدول العمارات السكنية							
رقم النموذج	شكل النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي	عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P)	إجمالي عدد الوحدات
A		١٤	٢٢٢,٣	٤	أرضي + أول	٢٢٥٢,٢	٥٦
A2		٩	٤٦٢,٩	٨	أرضي + أول	٤١٦٦,١	٧٢
A'		١	٢٢٢,٣	٦	أرضي + دورين	٢٢٢,٣	٦
A2'		٦	٤٦٢,٩	١٢	أرضي + دورين	٢٧٧٧,٤	٧٢
A2''		٣	٤٦٢,٩	٣٦	أرضي + ٣ دورات	١٣٨٨,٧	٤٨
B		٢٠	٥٠٧,٦	٨	أرضي + أول	١٠١٥٢	٢٠
C		٤	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٢٦٥٥,٢	١٠٨
C1		٥	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٤٩٤٤	١٣٥
Ca		١	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٩٨٨,٨	٢٧
Cb		١	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٩٨٨,٨	٢٧
C'		٢	٩٩٩	٢٧	أرضي + دورين	١٩٩٨	٥٤
C1'		٢	٩٩٩	٢٧	أرضي + دورين	١٩٩٨	٥٤
C''		٢	٩٩٩	٣٦	أرضي + ٣ دورات	١٩٩٨	٧٢
C1''		٢	٩٩٩	٣٦	أرضي + ٣ دورات	١٩٩٨	٧٢
D		٦	٩٦,٥	٢٤	أرضي + دورين	٥٤٠٩	١٤٤
D'		٤	٩٦,٥	٢٢	أرضي + ٣ دورات	٣٦٦	١٢٨
E		٥	٦١٣,٧	٢٤	أرضي + دورين	٣٠٦٨,٥	١٢٠
F		٩	٦٧٧,٩	١٨	أرضي + دورين	٦١٠١,١	١٦٢
TH4		٢٢	٢٩,٥	٤	أرضي + أول	٦٢٩١	٨٨
TH6		٥	٤٣٤	٦	أرضي + أول	٢٦٠	٣٠
						الإجمالي	١٦٣٥
						إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالأرض المعدلة	١٥.١٨٤,٦٧
							$\frac{1}{20} \times 75083,1$

الإشتراطات البنائية العامة للإسكان :

- (أ) النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (إسكان + خدمات) لا تزيد عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) النسبة البنائية : لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P. عن (٤٠٪) لكل قطعة أرض للفيلات ، (٤٥٪) لكل قطعة أرض للتاون هاوس وبما لا يتعدى المساحة المسموح ببنائها وفقاً لجداول بيانات قطع الأراضي والرصيد المسموح ببنائه بكامل المنطقة السكنية .

(ج) الارتفاع : (دور أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به للمنطقة من قبل القوات المسلحة .

(د) تمت الموافقة الفنية على إضافة دور سكنى للأراضي الواقعة بالبلوك رقم S ١٣ لعدد (٤٣) قطعة أرض لاستغلال فروق المناسيب بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣١١٦٩ بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٨ ليصبح الارتفاع لتلك الأراضي أرضى + دورين بدلاً من أرضى + دور وطبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بالكتاب آنف الذكر .

(هـ) تمت الموافقة الفنية بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٤٩٩٤٠ بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٨ على إضافة دور سكنى لعدد (٦) قطع أراضي) أرقام N ٣-٩ إلى N ٣-١٤ وذلك بالمشروع عاليه طبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بكتابنا رقم ٣١١٦٩ بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٨ مع العرض على اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير زيادة الدور .

(و) تمت الموافقة الفنية بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣٥٩٩ بتاريخ ٢٠/١/٢٠٢٠ على زيادة دور سكنى أسفل منسوب الدور الأرضى لاستغلال فرق منسوب لعدد (١١) مبنى نموذج (A ١٢) وإضافة دورين سكنيين على مساحتي أراضي (٦, ٢٢٦٢٧, ٢م) ليصبح كامل الارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) وذلك بالمشروع عاليه طبقاً للشروط والضوابط الواردة

تفصيلاً بالكتاب المشار إليه مع العرض على اللجان المختصة بالتسعير
بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير الأدوار الزائدة .

(ز) تمت الموافقة الفنية بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم

١٠٥٢١ بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٢٠ على التعلية بدور سكنى إضافى بمسطح

مباني ١، ٢٠٨٨٩ م مسطح على مساحات أراضى ١٣٩ ٥٤ م بمسطح ليصبح

كامل الارتفاع أراضى + دورين سكنيين مع العرض على اللجان المختصة

بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير الأدوار الزائدة .

بالنسبة لقطع الأراضى :

(ح) الارتدادات : أمامى ٤ م ، الجانبي ٣ م ، الخلفى ٦ م .

(ط) يسمح بعمل ردود من جانب واحد وفقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط

والمشروعات بالجلسة رقم (٢) لشهر فبراير لسنة ٢٠١٥ بشأن الموافقة

على المبدأ العام بإقامة نماذج للفيلات المنفصلة برودود من جانب واحد

فقط والجانب الآخر مصمت وبالأشتراطات البنائية على النحو التالى :

(النسبة البنائية لا تزيد عن (٣٥٪) - واجهة قطعة الأرض لا تقل عن الحد

الأدنى المسموح به والوارد بقانون البناء الموحد ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته

التنفيذية - الردود الجانبي لا يقل عن ٤ م من جانب واحد والجانب الآخر

مصمت - الردود الأمامى لا يقل عن ٤ م - الردود الخلفى لا يقل عن ٦ م) .

(ى) قطع الأراضى التى تزيد نسبة العمق إلى العرض عن ٢:١ يتم احتساب

النسبة البنائية بها بجزء من الأرض بنسبة عمق إلى عرض ٢:١ وباقى الأرض

مساحة خضراء .

(ك) الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضى السكنية (الفيلات - التوين هاوس) بأن لا يزيد عن ٢٥٠م مقاساً من محور البلوك ، وفى حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠)م يتم عمل ممر مشاة وعلى أن لا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠م .

(ل) الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضى للتاون هاوس لا تزيد عن ٦٠م لقطع الأراضى السكنية .

(م) لا تقل عروض ممرات المشاة عن ٦م ، وعن ٤م للممرات على الأسوار ويتم مراعاة الفصل بممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦م بين مناطق الخدمات والمناطق السكنية .

النماذج السكنية (تصميم حضرى) :

(ن) المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

(س) الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

(ع) المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م .

(ف) توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية داخل قطعة الأرض بحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ص) الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٤٣ شخص/ فدان - والكثافة السكانية المسموح بها ٤٥ شخص/ فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ١١٠.٥٩ فدان أى ما يعادل ٣٥٩.٢٤٤٦٤٤٨١.٣٥٩ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الردود	عدد الأدوار	المساحة المسموح ببنائها فى الدور الأرضى		المساحة الكليّة (بالفدان)	المساحة الكليّة (بالمتر المربع)	الرمز	جدول قطع أراضي الخدمات
		(بالمتر المربع)	٪				
١٠ أمتار كلى الجهات للمساحات التي تقدر بـ ١٠٠٠٠ م ^٢ فما فوق ٦ أمتار من كل الجهات للمساحات الأقل ١٠٠٠ م ^٢	أرضى - أول طبقاً لقيود الارتفاع الصادر من القوات المسلحة ويتم استكمالها طبقاً للارتفاعات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده	٨٥٨٣.٢٣٦	٢٪	١٠.٢٢	٤٢٩١٦.١٨٠	T1	أنشطة مختلطة تجارى / تجارى - إدارى - إدارى مصلى - مناطق مفتوحة
		١٥٤٩.٧٩٨	٢٪	١.٢٣	٥١٦٥.٩٩٣	T2	متعدد الاستخدام
		١٦١٢.٠٨٥	٢٪	١.٢٨	٥٣٧٣.٦١٨	T3	تجارى - إدارى
أرضى + ٣ أدوار		٣٧٨٤.٤٢٦	٢٪	٣.٠٠	١٢٦١٤.٧٥٢	M1	سكنى
		٤٢٦٥.٤٣٩	٢٪	٣.٣٩	١٤٢١٨.١٣٠	M2	
		٨٠٨٧.٣٦٣	٢٪	٦.٤٢	٣٦٩٥٧.٨٧٦	M3	
		٢٨٤١.٥٩١	٢٪	٢.٢٦	٩٤٧١.٩٧٠	M4	
		٣١٨١٣.١٦	٢٪	٢٥.٣٥	١.٦٤٦٣.٧٢	F	
		٢٥٣٦٧.٦٩١	٢٪	٢٠.١٣	٨٤٥٥٨.٩٧٠	T	
		١٠٥٦٣.٣١٥	٢٪	٨.٣٨	٣٥٢١١.٠٥٠	F2	
		٩٨٤٦٨.١٠٤		٨١.٦٥	٣٤٢٩٥٢.٣٥٩		
		٦ أمتار من كل الجهات	المنطقة أرضى + دورين) الحضانة (دور واحد)	٤٣٠٤.٣٩٤	٢٪	٣.٤٢	١٤٣٤٧.٩٨٠
٤١٧٠.٤١٤	٢٪			٣.٣١	١٣٩٠١.٣٨٠	C2	مدارس متكاملة
٤٩٢٦.٣٣٦	٢٪			٣.٩١	١٦٤٢١.١٢٠	C3	وحضانات عدد الطلاب = ٢٤٪ طالب
١٣٤٠١.١٤٤				١٣.٨٥	٥٣٩٨١.٦٥٠		الإجمالى

الردود	عدد الأدوار	المساحة المسموح ببنائها فى الدور الأرضى		المساحة الكليّة (بالفدان)	المساحة الكليّة (بالمتر المربع)	الرمز	جدول قطع أراضي الخدمات
		(بالمتر المربع)	%				
٦ أمتار من كل الجهات	أرضى + دورين	٤٤٨٤.٢٧٤	%٣٠	٣.٦٦	١٥٣٦٧.٤٣	B	الخدمات الصحية
١٠ أمتار من كل الجهات	أرضى + أول للمبنى الاجتماعى والخدمى	٢٧٩٨.٦١	%٥	١٣.٩٣	٥٨٤٩١.١٩	V	النوادر الرياضية
٦ أمتار من كل الجهات	وفقا لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها فى الهيئة	٦٠٠,٠٠٠	%٢٠	٠.٧١٤	٣٠٠,٠٠٠	U1	الخدمات الدينية (جامع)
		١١٩٧٥٢.١٣٣	%٢٥,٧٨	١١٠,٥٩١	٤٦٤٤٨١,٣٥٩		إجمالى الخدمات

جدول مساحات مناطق الاستخدام المتعدد :

عدد الوحدات السكنية لكل قطعة	النشاط	مسطح الدور الأرضى (٢م)	النسبة البنائية	النشاط للدور الأرضى	عدد الأدوار	مسطح الأرض (٢م)	المنطقة
١٠٣	تجارى إدارى سكنى	١٥٤٩.٧٩٨	%٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	٥١٦٥.٩٩٣	T2
١٠٥	تجارى إدارى سكنى	١٦١٢.٠٨٥	%٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	٥٣٧٣.٦١٨	T3
٢١٨	تجارى إدارى سكنى	٣٧٨٤.٤٢٦	%٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	١٣٦١٤.٧٥٢	M1
٢٠٠	تجارى إدارى سكنى	٤٢٦٥.٤٣٩	%٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	١٤٢١٨.١٣٠	M2
٢٢٠	تجارى إدارى سكنى	٨٠٨٧.٣٦٣	%٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	٣٦٩٥٧.٨٧٦	M3

عدد الوحدات السكنية لكل قطعة	النشاط	مسطح الدور الأرضى (م ^٢)	النسبة البنائية	النشاط للدور الأرضى	عدد الأدوار	مسطح الأرض (م ^٢)	المنطقة
١٨٢	تجارى إدارى سكنى	٢٨٤١.٥٩١	٪٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	٩٤٧١.٩٧٠	M4
٦٢٠	تجارى إدارى سكنى	٢١٨١٢.١٦	٪٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	١٠.٦٤٦٣,٧٢	F
٩٧٢	تجارى إدارى سكنى	٢٥٢٦٧,٦٩١	٪٣٠	تجارى	أرضى + ٣ أدوار	٨٤٥٥٨.٩٧٠	T
٢٠٠	تجارى إدارى سكنى	١٠٥٦٣.٣١٥	٪٣٠	تجارى مداخل السكنى	أرضى + ٣ أدوار	٢٥٢١١.٠٥٠	F2
٢٠٢١		٨٩٨٨٤.٨٦٨				٢٠٠٠٢٦.٠٨	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير مالكي وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
- (ب) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حده .
- (ج) يبلغ ارتفاع مباني مناطق الاستخدام المتعدد (تجارى - إدارى - سكنى) (أرضى + ٣ أدوار) وفقاً للارتفاع الوارد لذات النشاط بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالاشتراطات البنائية المؤقتة المعمول بها بالمدن الجديدة ، وعلى أن يتم توزيع نشاط الأدوار وفقاً لذات القرار .

(د) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

(هـ) يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٠٥٠ م^٢) مباني مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١١,٩١ %	٤٦.٨٠٣,٨٩	الإسكان
٣,٠٩ %	١١٩٧٥٢,١٣٣	الخدمات
١٥ %	٥٨.٥٥٦,٠٢٣	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات وذلك كاشتراطات أصلية للمشروع .
- ٢ - يسمح بإقامة دور البدروم للفيلات السكنية بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات تستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٤ - تتحمل شركة تعمير 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 .
- ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة وفيما لم يرد ذكره يتم الالتزام بالاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع لقطعة الأرض محل التعديل والصادرة عن وزارة الدفاع بموجب خطابها قيد رقم (د ٣٠٤ / ٨٤٧٤٨) بتاريخ ٢٠١٥/١/٤ والخطاب الصادر من الأمانة العامة لوزارة الدفاع قيد رقم (١٤/١٦/١٤٤) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢١ .
- ٧ - النسبة البنائية لكامل المشروع (إسكان + خدمات) ١٥٪ بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .

٨ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٩ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون 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 .

١٠ - تتولى شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن 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 الإنارة 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 فى الفقرات (١٠، ١١، ١٢) .

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

١٧ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة ٢٥/م^٢ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات .

١٨ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

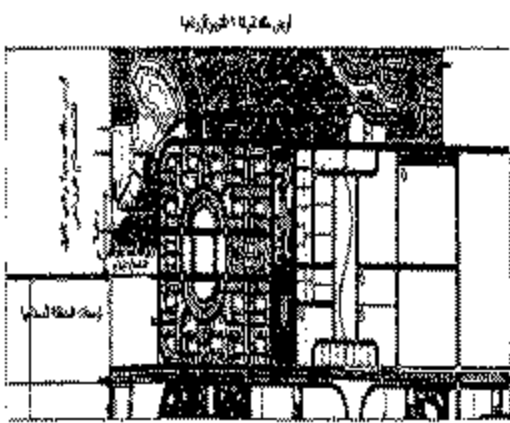
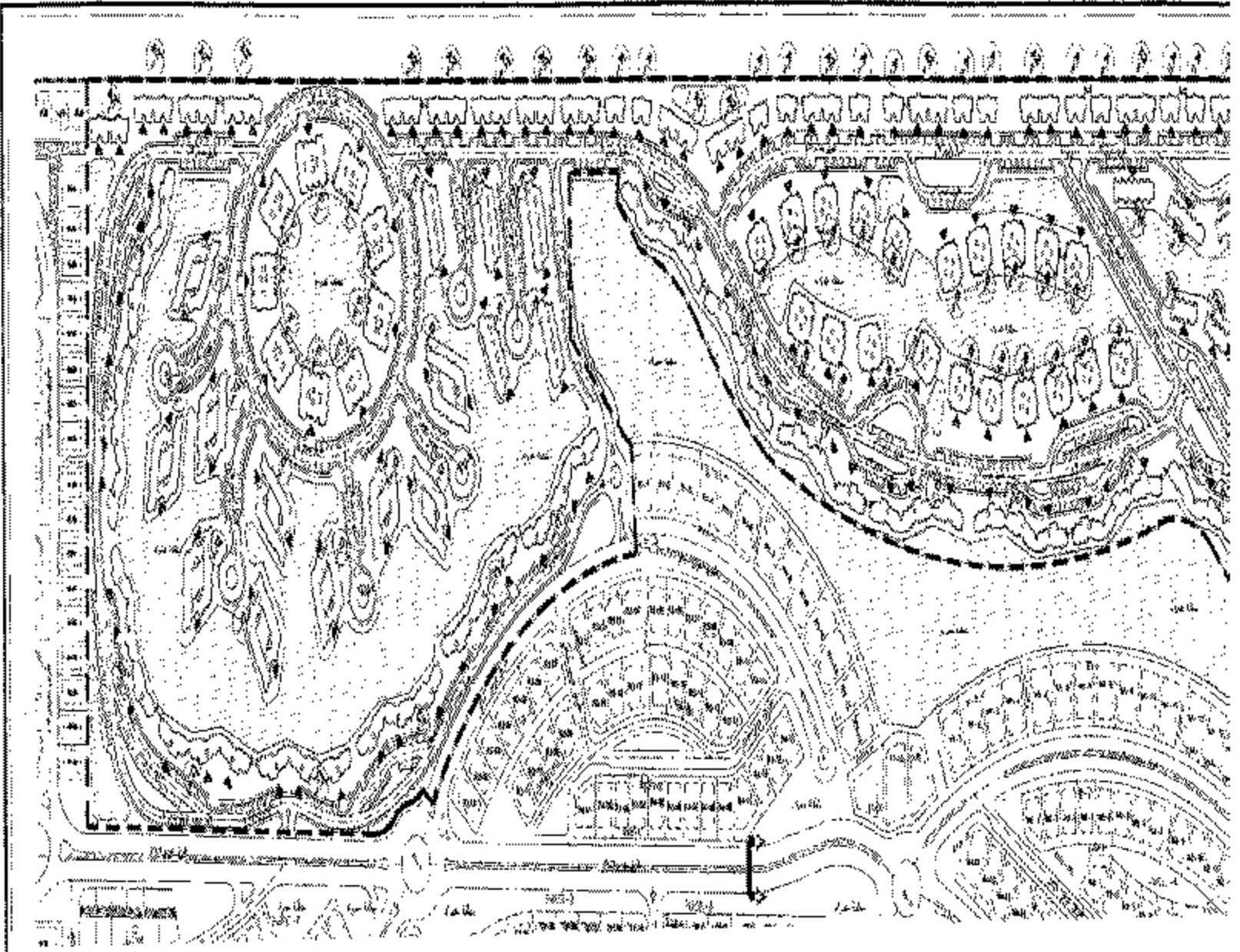
طرف ثانٍ

طرف أول

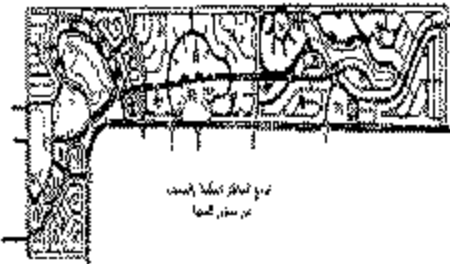
بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

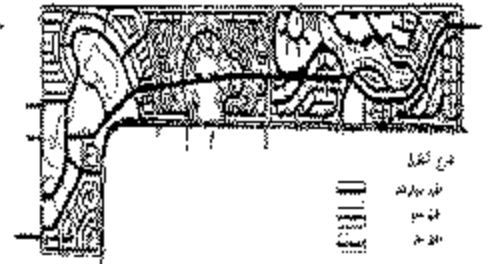
(إمضاء)



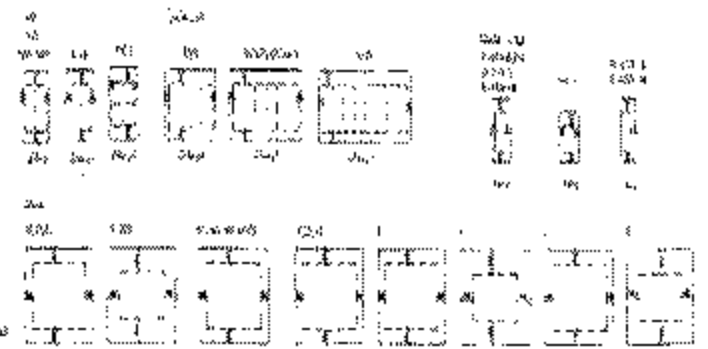
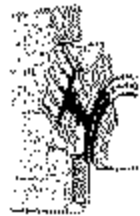
البنية التحتية



الزخارف الجدارية



الزخارف الجدارية



مبنى محطة العالمات بالسياسة لتجميع النفايات العرابية المنجفة

