

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٩

باعتدال تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٢٧٤٠٥١,٢٤ م^٢) الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوى بمدينة سفنكس الجديدة ضمن المساحة (٣٠٠٥٥٢٠ م^٢) المخصصة للسادة / شركة وادى صن ست لإقامة نشاط سكنى زراعى

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١١٣) لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

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 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراف البتائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى مسمى البيع الإبتعالي المبرم بتاريخ ١٩٩٦/٨/٢٨ - ١٩٩٧/٨/٢٨ بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وشركة صن ست هيلز للاستثمار واقرين بمساحة (٥٠٢) فدان، (١٩٨) فدان، (٣٠) فدان إجمالى بمساحة (٧٠٠) فدان، ٣ فدان (أ) لاستصلاحها واستزراعها وعدم استغلال الأرض في غير الغرض المخصص من أجله، وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر بجلسته رقم (٥٢٣) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٣٠ بالموافقة على التصالح مع الشركة المذكورة طبقا لما انتهت اليه لجنة التفسير المشكلة بقرار من اللجنة الرئيسية لاسترداد اراضي الدولة وذلك نظير قيام الشركة بتغيير النشاط، وعلى عقد التصالح المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة وادى صن ست عن مخالفة الغرض من تخصيص قطعة ارض مساحتها (٦٨) فدان و ٨ فدان (أ) و ٨ فدان (ب) بمساحة (٢٨٧٠٥٩ م^٢) علما بان تلك المساحة تمثل اجمالى مساحة المخططات التى قامت اللجنة المختصة بهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ولجان اخرى مشكلة بتوجيهات من هيئة الرقابة الادارية بحصرها والتي هي مساحة من اجمالى المساحة المخصصة للشركة والبالغة (٧٠٠) فدان، ٣ فدان (أ) بالإضافة الي (٦) فدان، ٢ فدان (ب) و ٩ فدان (ج) مساحتها زائدة، وعلى القرار الوزارى رقم (٤٨٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستثماري العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٩١٠) لسنة ٢٠٢٠، وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة رقم (٥٨٤) المؤرخ ٢٠٢٢/١١/١ المؤرخ ٢٠٢٢/١١/١٩ والمرافق به نسخة من ملحق للعقد المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٩ والمبرم بين الهيئة وشركة وادى صن ست متضمنات ان المساحة النهائية هي ٧١٦ فدان، وعلى البرنامج الزمني للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٦، وعلى القرار الوزارى رقم (١١٣) لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ باعتدال تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٧١٦) فدان الواقعة شرق طريق مصر اسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة وادى صن ست لإقامة نشاط سكنى زراعى، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم الصادر إلى جهاز مدينة سفنكس الجديدة (٢٠٢٣/٥/٢٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٨ بشأن أسلوب تطبيق التيسيرات المتوسطة للمشروعات الاستثمارية الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ على قطعة ارض المشروع، وعلى كتاب السادة / شركة وادى صن ست الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٩٠٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٤ المؤرخ به لمخطط العمل المقدم لقطاع الارض محل القرار وللمراجعة تمهيدا لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع، وعلى كتاب السادة / شركة وادى صن ست الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٠٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٦ مرفقا به اللوحات النهائية للمخطط المعدل لقطعة الأرض محل القرار، وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٥١٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٤ مرفقا به اللوحات النهائية للمخطط المعدل لقطعة الأرض بعد المراجعة من قبل الجهاز والاعتماد وموضعا به الموقف المالي والمالي والتبني لقطعة الأرض عليه.

- وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض جزء من حساب قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦ ،
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعبئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة وادي هن ست بإعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٢٧١٠٥١,٢٤ م^٢) الواقعة شرق طريق مصر لاسكندرية الصحراوي بمدينة سفتكس الجديدة ضمن مساحة (٢٠٠٥٢٠ م^٢) المخصصة لإقامة نشاط سكني زراعي والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (١١٣) لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ . ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٤) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المهروض.

" قسم زر "

- مادة (١) :** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٢٧١٠٥١,٢٤ م^٢) الواقعة شرق طريق مصر لاسكندرية الصحراوي بمدينة سفتكس الجديدة ضمن مساحة (٢٠٠٥٢٠ م^٢) المخصصة للسادة / شركة وادي هن ست لإقامة نشاط سكني زراعي والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (١١٣) لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ . وذلك طبقا للإشترائط والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للبيع 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 ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الطهبات بالمشروع لطهنة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التخييم من الخارج أو استغلالها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطني الوحدات في المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقب عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبادئ المشروع طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني للمشروع . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتجهيزاته

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة لوجستيات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بقرار الوزارى المرقى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لمساحة (٢م ١٢٧٤٠٥١,٢٤) داخل قطعة الأرض بمساحة (٣م ٣٠٠٥٥٢٠,٠٠) إيريما يعادل (٧١٥,٦٠ فدان) الكتلة شرق طريق مصر اسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة والمخصصة للسادة/ شركة وادى بين ست قطعة مشروع " سكنى زراعى " والصالح لها القرار الوزارى رقم (١١٣) لسنة ٢٠٢٣.

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣م ٣٠٠٥٥٢٠,٠٠) أي ما يعادل (٧١٥,٦٠ فدان).

مكونات المشروع :-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (١٠٢١٨٠٥,١٩ م ٢) بما يعادل (٢٤٣,٢٩ فدان) وتمثل نسبة ٣٤ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة (٢م ٢٦٢٨٦٧,٩٩) بما يعادل (٦٢,٨٣ فدان) وتمثل نسبة ٨,٧٨ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة (٢م ٩٧٨١٤٠,٠٩) أي ما يعادل (٢٣٢,٨٩ فدان) وتمثل نسبة ٣٢,٥٤ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للمرافق بمساحة (١٢١٨٨,١٨ م ٢) بما يعادل (٢,٩٠ فدان) وتمثل نسبة ٠,٤١ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢م ٦٤٩١٠,٧٧) بما يعادل (١٥,٤٥ فدان) وتمثل نسبة ٢,١٦ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وامكن انتظار السيارات ومسارات المشاة بمساحة (٢م ٦٦٤٦٠٧,٧٨) بما يعادل (١٥٨,٢٤ فدان) وتمثل نسبة ٢٢,١١ % من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للسكان :-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (١٠٢١٨٠٥,١٩ م ٢) بما يعادل (٢٤٣,٢٩ فدان) وتمثل نسبة ٣٤ % من إجمالي مساحة المشروع . (وطبقاً لجداول قطع الأراضي المرفقة)

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-

« لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على الإسكان عن ٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بخلاف النسبة البنائية للخدمات المسموح بها طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مسطح أراضي الخدمات بحد أقصى ٨ %) طبقاً للمخطط الاستراتيجي المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٨٥ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠ .

« لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠ % للفيلات المنفصلة و ٤٥ % للفيلات المتصلة والشبه متصلة والنماذج السكنية وبما لا يتجاوز في الاجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (٧%).

« الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (بدروم + ارضي + اول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة

« يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥ % من مسطح المبلى بالدور الارضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وبنية للسادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

« الا تزيد اطوال البوابات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع اراضى) عن (٢٥٠ م) مقاسه من محور البوك وفي حالة زيادة طول البوك عن (٢٥٠ م) يتم صل ممر عرض لا يقل عن (٤ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البوك لا تزيد عن (١٥٠ م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

« الردود لأراضي الفيلات : ٤ م املى، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي ، والنماذج السكنية ٤ م من جميع الجهات .
« في حالة نسبة الطول : العرض اكبر من ١: ٢ يتم احتساب النسبة البنائية لقطعة الأرض على أساس المساحة المحققة لنسبة (١: ٢) وبإلى المساحة مناطق خضراء

«يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها

«يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبان يدخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة او حدود الجار .

«يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكد المصري للجرالجات وتعديلاته

«يتم مراعاة ما تم تنفيذه على الطبيعة وصدر له رخصة مباني من جهة الولاية السابقة

« المباني المنفذة على الطبيعة يتم الالتزام بمطابقتها بالرخص الصادرة من جهة الولاية السابقة واتخاذ اللازم حيالها حال وجود أية مخالفات طبقاً للقوانين والقواعد المنظمة .

« الكثافة السكانية المحققة ١٠ شخص/فدان

شركة

اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها وفقا للاشتراطات الاصلية B.U.A م٢	٤٢٠٧٧٢,٨	١٤٤٢٦٤,٩٦
اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بعد تطبيق التيسيرات B.U.A م٢	٤٦٢٨٥٠,٠٨	١٥٨٦٩١,٤٥
اجمالي المسطحات البنائية المستخدمة B.U.A م٢	٤٦٢٨٤٥,٨٠	١٥٨٦٩١,٤٥
الرصيد المتبقي	٤,٢٨٠,٧٢	صفر

ثانيا : المساحة المخصصة لأرض الخدمات :-

الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة (٢٦٣٨٦٧,٩٩ م^٢) بما يعادل (٦٢,٨٣ فدان) وتمثل نسبة ٨,٧٨ % من اجمالي مساحة المشروع وطبقا للجدول التالي:

ملف خارج الاعضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + ثان ي	٤٩٢٠,٢١٦	١٦٤٠,٠٧	٣٠٪	١,٣٠	٥٤٦٦,٩١	مبنى لاصوله	خدمات (١)
فضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + ثان ي	٦٢٨٩,٢٦٣	٢٠٩٦,٤٢	٣٠٪	١,٦٦	٦٩٨٨,٠٧	تجاري	خدمات (٢)
فضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + ثان ي	١٧٠٧٧,٩٧٠	٥٦٩٢,٦٦	٣٠٪	٤,٥٢	١٨٩٧٥,٥٢	تجاري	خدمات (٣)
ملف خارج الاعضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + ثان ي	٧٥٧١,٩٥٢	٢٥٢٣,٩٨	٣٠٪	٢,٠٠	٨٤١٣,٢٨	مبنى اداري به مصاريف	خدمات (٤)
فضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + ثان ي	٨١٤٣,٧٩٤	٢٧١٤,٦٠	٣٠٪	٢,١٥	٩٠٤٨,٦٦	تجاري	خدمات (٥)
فضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + ثان ي	٩٩٤٤,٩٣٤	٣٣١٤,٩٨	٢٠٪	٣,٩٥	١٦٥٧٤,٨٩	للاداء الاجتماع ي	خدمات (٦)
فضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + جزء من الدور الثاني	٦٩٤١٥,٢٤	٣١٨٣٤,٧٠	٢٠٪	٣٧,٩٠	١٥٩١٧٣,٥١	للاداء الاجتماع ي	خدمات (٧)
فضاء	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي + أول + ثان ي	٣٥٠٩١,٥٤	١١٦٩٧,١٨	٣٠٪	٩,٢٨	٣٨٩٩٠,٦٠	المدرسه	خدمات (٨)
فضاء (مساحة الغرف لانتاج ن ٢٠٩)	م ^٢ من كل الإجماليات	أرضي فقط	٢٣٦,٥٤	٢٣٦,٥٤	-	٠,٠٦	٢٣٦,٥٤	غرف لمن وروابط	خدمات (٩)
			١٥٨٦٩١,٤٥	٦١٧٥١,١٤	-	٦٢,٨٣	٢٦٣٨٦٧,٩٩		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- نسبة الاراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ٨ % من مساحة المشروع .
- ب- يسمح بالقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠ % مغلقة - و ١٠ % مظلات) من المساحة المبنية بالحدود الارضى و بارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) و تستغل هذه المساحة لمل (خدمات المبنى - غرف مكينات المصاعد - اوجات كهربائية)
- ت- تتلزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى و في حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص
- ث- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا لإشتراطات المشروعات والاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده و لا يزيد عدد الأنوار عن ارضى و اول .
- ج- يتم الالتزام بارتداد لا يقل عن ٦ م من جميع الجهات داخل حدود قطع اراضى الخدمات و بين اراضى الخدمات و اراضى الاسكان .
- ح- يتم توفير امكان إنتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقا للكود المصرى للجر لجات وتعديلاته .
- خ- يتم اعتماد المخططات التوصيلية لمناطق الخدمات واستصدار التراخيص والتنفيذ خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ المشروع .

ثالثا : المساحة المخصصة لاراضى المرافق :-

- الاراضى المخصصة للمرافق بمساحة (١٢١٨٨,١٨ م) بما يعادل (٢,٩٠ فدان) وتمثل نسبة ٠,٤١ % من اجمالى مساحة المشروع . وطبقا للجدول التالى:-

مرافق (١)	خزان المياه	٢٩٦٤,٧٣	٠,٧١	١٩٥٣,٠٠	منفذ ١٠١٤ م (خارج الاعتماد)
مرافق (٢)	محطة معالجة	٥٣٥٧,٥٨	١,٢٨	٤٢٢٣,٠٠	فضاء (داخل الاعتماد)
مرافق (٣)	محطة غاز	٣٨٦٥,٨٧	٠,٩٢	٢٩٠٣,٠٠	فضاء (داخل الاعتماد)
		١٢١٨٨,١٨	٢,٩٠	٩٠٧٩,٠٠	

رابعا : التعهدات و الالتزامات :-

تعهد شركة وادى صن ست بالآتى :-

- تعهد الشركة المألكة بمسئوليتها عن المباني المنفذة بالمشروع و انها مطابقة للتراخيص الصادرة من جهات الولاية السابقة طبقا للقوانين بعد اخذ الموافقات اللازمة و الوثائق المعمول بها في حينه و حال وجود ما يخالف ذلك يتم اتخاذ اللازم من قبل الجهاز طبقا للقوانين و القواعد المعمول بها في حينه .
- ب-تعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لاصال تسميق الموقع و البحيرات الصناعية دون المطالبة باي زيادة للمرافق المحددة للمشروع دون ادنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة .
- ت-تعهد الشركة المألكة بمسئوليتها عن تحديد الاراضى الشاغرة و المباني القائمة و انه في حال وجود اي اختلاف بين المخطط لحل الاعتماد و ما تم تنفيذه على الطبيعة يتم اتخاذ الاجراءات القانونية من قبل جهاز المدينة طبقا للقواعد ، و في حال اذا ما ثبت قيام الشركة بتجاوز معامل الاشغال المحدد للمشروع (٠,١٤) لمناطق الاسكان يتم سداد علاوة طبقا لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد تصحيح الوضع طبقا للقواعد و القوانين المنظمة .
- ث-تعهد الشركة أن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى و في حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص
- ج- تتلزم الشركة باعتماد المخططات التوصيلية لمناطق الخدمات واستصدار التراخيص والتنفيذ طبقا للقوانين المنظمة للمشروع

الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع لمناطق الإسكان ٧% من إجمالي مساحة المشروع. ومعدل الاستغلال لا يزيد عن ٠,١٤. وتم تطبيق نظرية الحجم
- (٢) تم استخدام التيسيرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية طبقاً للموافقة الفنية الصادرة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٠٥٣٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٨
- (٣) يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضى + دور) كإشتراطات أصلية
- (٤) تلتزم الشركة المالكة (وادي صن ست) بقبول الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
- (٥) مناطق الخدمات لا تزيد عن ٨% من مسطح أرض المشروع وبالشروط البنائية الواردة بلوحة المخطط الاستراتيجي المتمد والإشتراطات الواردة بالقرار الوزاري ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وفقاً لكل نشاط خدمي علي حدي.
- (٦) لايجوز إقامة إيه منشآت في مناطق الردود.
- (٧) مدخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق
- (٨) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- (٩) تتولى شركة وادي صن ست على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسمات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (١٠) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق المواقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الاثارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزرارة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (١١) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسمات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- (١٢) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التنقيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني والتنقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسمات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١٣) تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١٤) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة في الفقرة (٧، ٨، ٩) .
- (١٥) تلتزم الشركة المالكة بالبرنامج الزمني المقدم منها والسابق اعتماده من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- (١٦) يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات و تعديلاته .

- ١٧) يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إلتمها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٨) تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٩) يتم الالتزام بالقتون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها و المخطط الاستراتيجي المعدل المعتمد للمدينة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ و اللوحة المرفقة به .

طرف أول	طرف ثانٍ
نائب رئيس الهيئة	المالك / شركة وادي صن ست
لقطاع التخطيط والمشروعات	رئيس مجلس الإدارة
مهندس / أحمد محمد موسى	الموقع / إيمان صبحي محمد عبد الوهاب





