

كراسة الاشتراطات الخاصة ب طرح الأراضي الصناعية

بالمدن الصناعية الجديدة والمحافظات
والمعلن عنه في سبتمبر ٢٠٢٥

إسم الشركة (من واقع السجل التجاري):

الرقم الضريبي:

رقم الكراسة: (RQ)

تاريخ التقدم بالكراسة والمستندات المطلوبة: / / ٢٠



ثمن الكراسة : (٢٣٠٥)
ألفان وثلاثمائة وخمسة جنيهاً
(شاملة الضريبة على القيمة المضافة) ولا ترد

الفهرس

المحتوى	رقم الصفحة
البند الأول : الإشتراطات العامة	٣
البند الثاني : المستندات والإجراءات المطلوبة	٤
البند الثالث : معايير المفاضلة في حالات التزام	٥
البند الرابع : أسلوب السداد والبرنامج الزمني	٥
البند الخامس : إستلام قطعة الأرض	٦
البند السادس : أحوال إلغاء التخصيص	٦

البند الأول: الإشتراطات العامة

- ١- يشترط أن تكون المنشأة أو الشركة المتقدمة بطلب التخصيص صادر لها سجل تجاري ساري وبطاقة ضريبية سارية قبل تاريخ الإعلان عن الطرح المائل، وفي حالة التوسعات يُشترط وجود رخصة تشغيل دائمة للمشروع الأصلي تم معانيته وثبت تأهيله فنياً أو سجل صناعي ساري على أن يكون المشروع المزمع إقامته بنفس نشاط المشروع الأصلي أو نشاط مكمل له.
- ٢- يشترط أن يكون المشروع داخلاً ضمن النشاط الصناعي النوعي المحدد للقطعة المقدم عليها.
- ٣- يشترط أن يتقدم الكيان القانوني بطلب واحد فقط خلال مرحلة الطرح.
- ٤- أن يكون العنوان المسجل على الموقع هو موطنه القانوني، وتعتبر كافة المكاتبات والإخطارات المرسلة من الهيئة على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لأثارها القانونية، ويلتزم بأن يخطر الهيئة فوراً عن أي تعديل أو تغيير في عنوانه المبين بطلب التخصيص.
- ٥- الالتزام بالإشتراطات البنائية المعتمدة للمنطقة الصناعية، وعدم تجاوز الإرتفاعات المقررة، مع عدم الإخلال بإشتراطات الطيران المدني وأي جهة ذات صلة.
- ٦- يُحظر التصرف في الأرض المخصصة أو جزء منها بأي صورة من صور التصرف (التنازل على اختلاف أحواله، الإيجار، البيع، الرهن، التوكيل بالبيع للنفس أو للغير)، قبل انقضاء ثلاث سنوات من بدء التشغيل الفعلي للمشروع وبدء الإنتاج وإثبات الجدية (إستخراج رخصة تشغيل وتقرير معاينة فنية إيجابية أو سجل صناعي ساري) وسداد كامل ثمن الأرض ويكون التصرف في الأرض بعد فترة الحظر بموافقة من الهيئة العامة للتنمية الصناعية وذلك وفقاً للإشتراطات والقواعد المنظمة لهذا الغرض، ويُستثنى من الحظر الخلف العام (الورثة).
- ٧- يُحظر تغيير النشاط الصناعي قبل انقضاء عام من بدء التشغيل الفعلي للمشروع وبدء الإنتاج وإثبات الجدية (إستخراج رخصة تشغيل وتقرير معاينة فنية إيجابية أو سجل صناعي ساري) ويكون تغيير النشاط بعد فترة الحظر بموافقة من الهيئة العامة للتنمية الصناعية وذلك وفقاً للإشتراطات والقواعد المنظمة لهذا الغرض.
- ٨- يلتزم المُخصص له منتجات ذات أولوية بإثبات الجدية بإستخراج رخصة التشغيل والسجل الصناعي على نفس المنتجات التي تم التخصيص بها.
- ٩- الإلتزام بسداد نسبة (٤٪) من إجمالي ثمن الأرض كوديعة صيانة سنوية لصالح أعمال صيانة البنية التحتية للمنطقة الصناعية ورفع كفاءتها، ويتم سداد نسبة (١٪) منها مع الدفعة المقدمة لثمن الأرض وباقي نسبة ال (٣٪) في مواعيد استحقاق الأقساط السنوية لباقي ثمن الأرض بمعدل (١٪) مع كل قسط.
- ١٠- الإلتزام بكافة أحكام قانون تيسير إجراءات منح تراخيص المنشآت الصناعية (قانون ١٥ لسنة ٢٠١٧) والقوانين واللوائح والقرارات والقواعد والإشتراطات ذات الصلة بإقامة وإدارة وتشغيل المشروعات الصناعية.
- ١١- في حالة العدول عن الإستمرار في طلب التخصيص قبل البت فيه يتقدم المُستثمر بطلب عدول عن التخصيص ويزد المُستثمر مقابل جدية الحجز فقط ويستبعد الطلب، في كل الأحوال لا يُرد ثمن كراسة الإشتراطات ولا التكاليف المعيارية المسددة نظير دراسة الطلب، وفي حالة العدول عن الطلب بعد البت فيه يُخصم نسبة (١٠٪) من مبلغ جدية الحجز.
- ١٢- في حالة وجود منشآت على قطعة الأرض يلتزم المُخصص له بسداد قيمتها التي يتم تحديدها بمعرفة الجهة صاحبة الولاية على الأرض.
- ١٣- الإلتزام بشروط وقوانين البيئة طبقاً للآتي:
 - أ- الإلتزام بالإشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٤٦١ لسنة ٢٠١٨ بشأن إصدار اشتراطات منح تراخيص المنشآت الصناعية.
 - ب- الإلتزام بمعالجة الصرف الصناعي الناتج عن نشاط المنشأة ومطابقته لمعايير الصرف على شبكة الصرف الصحي.
 - ج- التخلص السليم من المخلفات الصلبة والخطرة الناتجة عن العملية الصناعية بشكل يعظم الاستفادة منها كإعادة استخدامها أو تدويرها أو إسترجاع بعض المواد ذات القيمة منها أو التخلص منها من خلال متعهد معتمد.
- ١٤- يُعتبر طلب الحجز لاغياً في الحالات الآتية:
 - أ- طلبات التخصيص المقدمة من الأشخاص الطبيعيين «بدون سجل تجاري» أو الكيانات القانونية تحت التأسيس.
 - ب- وجود أكثر من طلب مقدم بذات الكيان القانوني خلال نفس المرحلة من الطرح.
 - ج- الطلبات المقدمة على قطاع صناعي مخالف لنشاط المشروع المزمع إقامته.
 - د- الطلبات المقدمة بواسطة وكيل، إذا قدم أكثر من طلب عن أكثر من كيان قانوني.
 - هـ- الطلبات المقدمة ممن سبق تخصيص أراضي صناعية لهم - سواء كان التخصيص من جانب الهيئة أو من أي جهة أخرى أو عن طريق التنازل من الغير ولم يتم إثبات الجدية عليها بثبوت تأهيل المصنع فنياً بالمعاينة الإيجابية وإستخراج رخصة التشغيل أو سجل صناعي ساري قبل تاريخ الإعلان عن الطرح.
 - و- الطلبات المقدمة ممن سبق لهم التنازل عن أراضي صناعية خلال الخمس سنوات السابقة لتاريخ الإعلان عن الطرح، قبل الإنتهاء من تنفيذ المشروع وإثبات الجدية عليها بثبوت تأهيل المصنع فنياً بالمعاينة الإيجابية وإستخراج رخصة التشغيل أو سجل صناعي ساري قبل تاريخ الإعلان عن الطرح.
 - ز- الطلبات المقدمة ممن سبق لهم تأجير أراضي صناعية، قبل الإنتهاء من تنفيذ المشروع وإثبات الجدية عليها بثبوت تأهيل المصنع فنياً بالمعاينة الإيجابية وإستخراج رخصة التشغيل أو سجل صناعي ساري قبل تاريخ الإعلان عن الطرح.
 - ح- الطلبات الغير مستوفاة لأي من البيانات أو المستندات اللازم إستيفائها خلال المدة الزمنية لتقديم الطلبات المحددة بالإعلان.

ملاحظات هامة:

- في حالة التوسعات يُشترط وجود رخصة تشغيل دائمة للمشروع الأصلي تم معانيته وثبت تأهيله فنياً أو سجل صناعي ساري على أن يكون المشروع المزمع إقامته بنفس نشاط المشروع الأصلي أو نشاط مكمل له.
- كراسة الشروط المعروضة على الموقع للإطلاع فقط ويجب طباعة الكراسة بالبيانات الفنية والإقتصادية وبيانات الشركة من صفحة مراجعة البيانات وتوقيعها وختمها بخاتم الشركة ورفعها مرة أخرى على الموقع الإلكتروني في المكان المخصص لذلك.

خاتم الشركة :

التوقيع :

اسم مقدم طلب :

الصفة :

(يُثبت رقم التوكيل وتاريخه إذا كان محرر الطلب وكيلاً)

البند الثاني: المستندات والإجراءات المطلوبة

١. كراسة الإشتراطات ونموذج البيانات الفنية والاقتصادية مهيورة على كافة صفحاتها بتوقيع صاحب الشأن / الوكيل على أن يختم الطلب على كافة صفحاته بخاتم الشركة.
٢. سداد ثمن كراسة الإشتراطات بواقع «٢٣٠٥ جنيهًا» (لا ترد).
٣. سداد تكاليف معيارية لفحص ودراسة الطلب بواقع «٢٨٨٠ جنيهًا» (شاملة الضريبة على القيمة المضافة + عمولة تحصيل إلكتروني) (لا ترد).
٤. سداد مقابل جدية حجز بواقع ١٠ ٪ من ثمن الأرض + مصاريف التحصيل الإلكتروني.
٥. مستخرج حديث ساري من السجل التجاري على أن لا يكون قد مر على استخراجه أكثر من ٣ شهور من تاريخ الإعلان.
٦. صورة ضوئية من بطاقة الرقم القومي لطلب التخصيص (صاحب منشأة فردية أو الممثل القانوني الأصلي للشركة) برفقة صورة بطاقة مقدم الطلب في حالة التوكيل.
٧. صورة ضوئية من البطاقة الضريبية (على أن تكون البطاقة الضريبية سارية).
٨. صورة ضوئية من عقد الشركة وكافة تعديلاته (إن وجدت) أو صحيفة الشركات في حالة شركات الأموال.
٩. في حالة تقديم الطلب بواسطة مسئول الاتصال (وكيل) يتم تقديم توكيل حديث ساري، على أن يتضمن تصريح من صاحب الشأن (بصفته القانونية في الشركة) للوكيل بالتعامل مع الهيئة العامة للتنمية الصناعية في شأن حجز الأرض، وعلى أن يكون أصل التوكيل حديث أو مُحدث رسمياً من الشهر العقاري حتى سنة ماضية «يصرح للوكيل التعامل على طلب واحد فقط»، وفي حالة تقديم توكيل صادر من الخارج يتم توثيق التوكيل بسفارة جمهورية مصر العربية وإيداعه داخل الشهر العقاري.
١٠. إفادة مُعتمدة برقم الحساب وال IBAN للشركة، وفي حالة عدم وجود حساب للشركة يتم تقديم إفادة مُعتمدة برقم الحساب وال IBAN لصاحب الشأن.
١١. تقديم ما يثبت الملاعة المالية لمقدم الطلب من خلال تقديم المستندات البنكية التالية:
 - أ) كشف حساب بنكي مُعتمد من البنك يستوفي الإشتراطات التالية:
 - بالنسبة للشركات التي مر على تأسيسها أكثر من عام يتم الإلتزام بتقديم كشف الحساب الخاص بالشركة مُقدمة الطلب.
 - بالنسبة للشركات التي لم يمر على تأسيسها أكثر من عام تقبل الكشوف الخاصة بالشركة مُقدمة الطلب أو كشوف الحساب الشخصية للشركاء المثبتين بعقد تأسيس الشركة
 - تغطي الحركات الدائنة بالكشوف البنكية المقدمة (١٠٠ ٪) من ثمن قطعة الأرض، أيا كانت صورة التصرف في القطعة.
 - في حالة تقديم كشف من بنك أجنبي يتم اعتماد الكشف من البنك المصدر والقنصلية المصرية.
 - لن تُقبل المستندات التالية (كشوف الحساب الإلكترونية / كشوف الحساب (جاري مدين) / الكشوف غير المختومة / الكشوف التي لا تظهر بها بيانات العميل)
 - ب) بيان مجمع بالأرصدة الدائنة والمدينة مُعتمد من البنك يغطي ١٠ ٪ من قيمة الأصول الثابتة للمشروع المذكورة في نموذج الملامح الأساسية بكراسة الإشتراطات لم يمر عليه أكثر من شهر سابق لتاريخ الطرح (هذا المستند غير إلزامي ولكن بموجبه يحق لمقدم الطلب الحصول على نقاط وفقاً لمعايير المفاضلة).
 - ج) إستماعل انتماني (I Score) بإسم الشركة مقدمة الطلب صادر من الشركة المصرية للإستماعل الانتماني (هذا المستند غير إلزامي ولكن بموجبه يحق لمقدم الطلب الحصول على نقاط وفقاً لمعايير المفاضلة)
١٢. نموذج (٢ صادات) بإسم الشركة مقدمة الطلب وبنفس النشاط المدرج برخصة التشغيل أو السجل الصناعي صادر من الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات لم يمر على تاريخ استخراجه أكثر من ٦ أشهر (هذا المستند غير إلزامي ولكن بموجبه يحق لمقدم الطلب الحصول على نقاط وفقاً لمعايير المفاضلة).

في حالة التوسعات يتوجب تقديم ما يلي :

- صورة ضوئية من رخصة تشغيل دائمة للمشروع الأصلي الذي تم معالنته وثبت تأهيله فنياً أو سجل صناعي ساري على أن تكون رخصة التشغيل والسجل الصناعي بإسم مقدم الطلب والنشاط المزمع إقامته هو نفس النشاط القائم أو نشاط مكمل، وفي حالة قيام الهيئة بمعاينة المصنع القائم وتبين أن الرخصة تم إصدارها على بيانات خاطئة من المستثمر يتم إلغائها وإلغاء التخصيص

- لا يُكسب التقدم بالكراسة وما أرفق بها من مستندات صاحبها أي مركز قانوني عدا أن طلبه في مرحلة الدراسة.
- لن يُلتفت إلى أي طلب يكون غير مستوفياً لأي من المستندات الموضحة بعاليه، وكذا في حالة عدم صحة أية بيانات مُدونة بالمستندات آنفة البيان.
- لن يعتد بأي مستندات تقدم بعد انتهاء الفترة المخصصة لتقديم الطلبات.

إقرار (١)

بصفتي مدير وشريك شركة

أقر أنا

بموجب السجل التجاري رقم

- إنني على علم ودراية بأن تخصيص الأراضي الصناعية يتم إلكترونياً عن طريق الحاسب الآلي وأتعهد بقبول آلية التخصيص ونتيجته وأنه لا يحق لي الاعتراض على قطعة الأرض المخصصة لي.
- «في حالة التخصيص» يتم تقديم أصول جميع المستندات المشار إليها عالياً للإطلاع عليها عند طلب الهيئة ذلك، وفي حالة مخالفة أي من أصول المستندات للصور المرفقة بطلب الحجز يعتبر التخصيص لاغياً من تلقاء نفسه.
- في حالة أن الشركة ليس لها أي حساب بنكي، يتم إيداع مبلغ جدية الحجز المدفوع على الخريطة الإستثمارية في حسابي الخاص المرفق، وذلك لعدم وجود حساب بإسم الشركة، وليس على الهيئة العامة للتنمية الصناعية أدنى مسئولية.

خاتم الشركة :

التوقيع :

اسم مقدم طلب :

الصفة :

(يُثبت رقم التوكيل وتاريخه إذا كان محرر الطلب وكيلاً)

البند الثالث: معايير المفاضلة في حالات التزام

في حالات التزام تكون المفاضلة بين من استوفى الشروط الفنية والمالية اللازمة للنشاط الصناعي بنظام النقاط كالاتي :-

م	الحالة	النقاط المُستحقة
١	حالات التوسع للنشاط القائم (الحاصل على رخصة تشغيل مع إجراء معاينة فنية أو سجل صناعي)	٣٠
	(أ) توسع ملاصق	٣٠
	(ب) المشروعات القائمة الحاصلة على أراضي صناعية عن طريق الإيجار شريطة مرور عام كحد أدنى على إصدار رخصة التشغيل أو السجل الصناعي	٢٥
	(ج) توسع غير ملاصق	٢٠
٢	بيان مجمع بالأرصدة الدائنة والمدينة المُعتمد من البنك ١٠٪ من قيمة الأصول الثابتة للمشروع المذكورة في نموذج الملامح الأساسية على أن يكون البيان حديث لم يمر عليه أكثر من شهر سابق لتاريخ الطرح	١٥
٣	إستعلام انتماني (I Score)	١٠
٤	نموذج (٢ صادرات)	٥
٥	سداد قيمة الأرض نقداً بالكامل دفعة واحدة بالجنيه المصري	٢٠
٦	الأنشطة المستهدفة لتوفير النقد الأجنبي (طبقاً للمعلن عنه على منصة مصر الصناعية الرقمية)	١٥
٧	الطلبات المستبعدة بالمفاضلة السابق تقديمها بالطروحات السابقة ابتداءً من ٢٠٢٤/٩/١ ولم يتم سحب مُقدم الحجز من الهيئة (١٠٪)	٥

البند الرابع: أسلوب السداد والبرنامج الزمني للمشروع بعد موافقة لجنة البت على التخصيص

أولاً: في حالة التخصيص يتم إحضار جميع أصول المستندات المطلوبة بجميع بنود الكراسة.

ثانياً: يتعين على أصحاب طلبات التخصيص الذين تم إتاحة أراضي صناعية لهم، في موعد أقصاه شهر من استلامهم إخطار التخصيص سداد كامل أو مُقدم ثمن الأرض حسب وسيلة السداد التي تم اختيارها

- وفي حالة اختيار السداد بالتقسيط يكون أسلوب السداد طبقاً لقرار التسعير الصادر من مجلس الوزراء وفقاً لما يلي :-

أ. **الأسلوب الأول:** في ضوء سداد نسبة (١٠٪) من ثمن الأرض المدفوعة على الموقع الإلكتروني للخريطة الاستثمارية يكون البرنامج الزمني كالتالي (من تاريخ استلام الأرض) :-

- ٦ أشهر لاستخراج رخصة البناء.
- ١٢ شهر لتنفيذ ١٠٠٪ من أساسات المنشأ الصناعي.
- ١٨ شهر لتنفيذ ١٠٠٪ من حجم انشاءات رخصة البناء.
- ٢٤ شهر لتنفيذ المشروع وثبوت تأهيله فنياً بالمعاينة الإيجابية واستخراج رخصة التشغيل أو السجل الصناعي.

ب. **الأسلوب الثاني:** في ضوء سداد نسبة (١٠٪) من ثمن الأرض المدفوعة على الموقع الإلكتروني للخريطة الاستثمارية وحال الرغبة في استكمال نسبة (٢٥٪) من ثمن الأرض يكون البرنامج الزمني كالتالي (من تاريخ استلام الأرض) :-

- ٦ أشهر لاستخراج رخصة البناء.
- ١٢ شهر لتنفيذ ١٠٠٪ من أساسات المنشأ الصناعي.
- ٢٤ شهر لتنفيذ ١٠٠٪ من حجم انشاءات رخصة البناء.
- ٣٦ شهر لتنفيذ المشروع وثبوت تأهيله فنياً بالمعاينة الإيجابية واستخراج رخصة التشغيل أو السجل الصناعي.

وفي حالة رغبة المستثمر في مد مهلة سداد مقدم ثمن الأرض واستيفاء أصول المستندات وسداد أي مبالغ أخرى يتعين عليه تقديم طلب خلال المهلة الأساسية وسداد مبلغ ١٤٠٠ جنيه (لا ترد شاملة ضريبة القيمة المضافة) مقابل مد المهلة لمدة شهر إضافي

حال وجود أي معوقات لتنفيذ مراحل البرنامج الزمني يستلزم مراجعة الهيئة العامة للتنمية الصناعية وإخطارها كتابةً بذلك

البند الخامس: إستلام قطعة الأرض

- يتم اتخاذ إجراءات تسليم المستثمر قطعة الأرض المخصصة للمشروع خلال شهر على الأكثر من اليوم التالي لإخطاره بقرار التخصيص بعد استيفائه للمستندات والضمانات المنصوص عليها بالكراسة بالبند الثاني (بجهة الولاية).
- في حالة رغبة المستثمر في تمديد مهلة استلام الأرض يتم التقدم بطلب و يتم منحه مهلة (بحد أدنى شهر وأقصى شهرين) طبقاً للقواعد المنظمة لذلك.
- عند إستلام قطعة الأرض يتم سداد الرسوم المقررة على قطعة الأرض وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها لدى جهة الولاية على الأرض المخصصة .

وفي كل الأحوال يكون العبرة بالإستلام الفعلي لمساحة القطعة على الطبيعة

البند السادس: أحوال إلغاء التخصيص

فضلاً عما هو منصوص عليه بأى من بنود هذه الكراسة، يحق للهيئة إلغاء التخصيص ويتم سحب الأرض و ما عليها من مبانى بالطرق الإدارية، دون الحاجة لإنذار أو إعدار أو مطالبة قضائية أو صدور حكم قضائي، في أى من الأحوال الآتية:-

١. التصرف في الأرض المخصصة أو جزء منها بأى صورة من صور التصرف (التنازل على اختلاف أحواله، الإيجار، البيع، الرهن، التوكيل بالبيع للنفس أو للغير)، قبل انقضاء ثلاث سنوات من بدء التشغيل الفعلي للمشروع وبدء الإنتاج وإثبات الجدية (إستخراج رخصة تشغيل وتقرير معاينة فنية إيجابي أو سجل صناعى ساري) وسداد كامل ثمن الأرض، ويُستثنى من الحظر الخلف العام (الورثة).
٢. تغيير النشاط الصناعي قبل انقضاء عام من بدء التشغيل الفعلي للمشروع وبدء الإنتاج وإثبات الجدية (إستخراج رخصة تشغيل وتقرير معاينة فنية إيجابي أو سجل صناعى ساري) ويكون تغيير النشاط بعد فترة الحظر بموافقة من الهيئة العامة للتنمية الصناعية وذلك وفقاً للإشتراطات والقواعد المنظمة لهذا الغرض.
٣. إدخال شركاء جدد أو التغيير في أشخاص أصحاب الحصص بالشركة أو هيكل المساهمين فيها قبل بدء المشروع وإثبات الجدية باستخراج رخصة تشغيل وثبوت تأهيل المصنع فنياً بالمعاينة الإيجابية أو سجل صناعى ساري.
٤. عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لتنفيذ المشروع على النحو المنصوص عليه بالبند الرابع من الكراسة.
٥. عدم سداد قسطين متتاليين من أقساط ثمن الأرض في مواعيد استحقاقها دون حاجة إلى صدور مطالبة أو إنذار من الهيئة أو تكاليف بالوفاء أو حكم قضائي ويتم سحب الأرض وما عليها من مبانى.

وفي أى من الأحوال المتقدمة عدا ما استثنى منها تُخصم من مستحقات المخصص له لدى الهيئة أو أى جهة إدارية أخرى أية مصروفات تكون مستحقة للهيئة ويرد له ما سدده من أقساط الثمن بعد خصم مقابل إشغال قطعة الأرض (طبقاً للمعمول به لدى جهة الولاية) عن فترة حيازته لها بالمخالفة لاشتراطات التخصيص

إقرار (٢)

بصفتي

أقر أنا

بأنني اطلعت على كافة الأحكام والضوابط الواردة بكراسة الإشتراطات الخاصة بالطرح المائل، ويعتبر توقيعى عليها تعهداً بالالتزام بكل ما ورد فيها، وبأنه في حالة مخالفة أى من بنودها يكون للهيئة الحق في اتخاذ الإجراء المناسب، وأنه لم يسبق لى الحصول على أرض صناعية سواء عن طريق التخصيص أو التنازل من الهيئة العامة للتنمية الصناعية أو أى جهة أخرى و لم أقوم بإثبات الجدية عليها باستخراج رخصة تشغيل أو سجل صناعى دائم.

خاتم الشركة :

التوقيع :

اسم مقدم طلب :

الصفة :

(يُثبت رقم التوكيل وتاريخه إذا كان محرر الطلب وكيلاً)