

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤١ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٢/٧

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة (٤٨, ٣٠١) فدان

المخصصة لشركة سوريل للاستثمار العقارى «ش.م.م»

بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم

الصادر لها القرار الوزارى رقم ٣٣٠ لسنة ٢٠١٥

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٨٩ لسنة ٢٠١٧

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 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 أمر الإسناد رقم (٢٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٩ لتخصيص قطعة الأرض رقم (١٥)

بمساحة ٤٨, ٣٠١ فدان بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بقطاع شرق اللوتس

بمدينة القاهرة الجديدة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» وآخرون

(شركة تحت التأسيس) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٨/٥ لقطعة الأرض رقم (١٥) بقطاع شرق اللوتس بمساحة فعلية مقيسة من محاور الطرق ١٢, ١٢٦٦٢٢٩م لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» وآخرون (شركة تحت التأسيس) ؛  
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٢ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة سوريل للاستثمار العقارى بدلاً من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» وآخرون (شركة تحت التأسيس) وذلك على قطعة الأرض رقم (١٥) بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بقطاع شرق اللوتس بمساحة ٣٠١,٤٨ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة وبما لا يخل بالتوقيتات المحددة بكراسة الشروط ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ بين الهيئة والسادة شركة سوريل للاستثمار العقارى (ش.م.م) لبيع قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٣٠١,٤٨ فدان ، أى ما يعادل ١٢, ١٢٦٦٢٢٩م بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مجتمع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٧٣٠٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٨ بشأن موافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر مايو لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣ والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على استخدام النماذج السكنية المشار إليها فى مشروعات تقسيم الأراضى التى تقدمها شركات الاستثمار العقارى للاعتماد باعتبارها مبانٍ سكنية تتكون من طابق واحد أو أكثر ويحتوى على مجموعة من الوحدات السكنية بأكثر من مدخل وبارتفاع (أرضى + ٢ دور) وبملا يتجاوز الاشتراطات البنائية وداخل حدود الكثافة المسموح بها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٠) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٣٠١,٤٨ فدان المخصصة لشركة سوريل للاستثمار العقارى (ش.م.م) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٨٩) بتاريخ ٢٠١٧/١١/٦ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٤٨, ٣٠١ فدان المشار إليها سابقاً ؛  
وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٠ للموافقة على تعديل تخطيط وتقسيم جزء من مناطق العمارات بالمنطقة السكنية (١) وتعديل جزء منهم من نماذج سكنية (طبقاً لموافقة لجنة التخطيط سالفه الذكر) إلى عمارات سكنية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة الخدمات ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل بتاريخ ٢٠١٨/١١/٧ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٢٣٢) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٨ الموجه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة لمراجعة المخطط العام النهائى للمشروع عاليه والتوقيع على اللوحات ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤١٤٧١٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١١ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد وموضحاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض المشار إليها ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٣ ؛  
وعلى التعهدين المقدمين من الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن وبأن منطقة الخدمات تكون لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة سوريل للاستثمار العقاري لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٣٠١,٤٨ فدان بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٣٣٠ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٨٩ لسنة ٢٠١٧ ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧، وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٣٠١,٤٨ فدان ، أى ما يعادل ١٢,١٢٦٦٢٢٩م<sup>٢</sup> (مليون ومائتان وستة وستون ألفاً ومائتان وتسعة وعشرون متراً مربعاً و١٢/١٠٠ من المتر المربع) بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة سوريل للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٣٣٠ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٨٩ لسنة ٢٠١٧، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها أنه لم يتم البيع أو التصرف فى منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن منطقة الخدمات تكون لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة 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 اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع والتي تنتهى فى ٢٢/١٢/٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) فى ٢٩/١/٢٠١٧ .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

**مادة ١٠ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٤٨, ١, ٣٠ فدان

المخصصة لشركة سوريل للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بقطاع شرق اللوتس بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٣٣٠ لسنة ٢٠١٥

### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٨, ١, ٣٠ فدان ، أى ما يعادل

٢٠١٢٦٦٢٢٩, ١٢ م<sup>٢</sup>.

### مكونات المشروع:

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٣١, ٨٧ فدان ، أى ما يعادل

٢٠٥٥٣٨٧١, ٠٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٣, ٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

أراضى فيلات بمساحة ٧١, ١٢٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٩٨٧٢٨, ٦٠ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل (٢٣, ٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مجمع سكنى (أربع وحدات متلاصقة) بمساحة ٢٠, ٨٩٧ فدان ، أى ما يعادل

٢٠٨٧٧٦٦, ٣٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل (٦, ٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

منطقة عمارات بمساحة ٣٩, ٨٥ فدان ، أى ما يعادل ١٦٧٣٧٦, ١٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل (١٣, ٢٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٨, ٢٩ فدان ، أى ما يعادل

١١٨٨٢٤, ٥٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩, ٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والمناطق المفتوحة بمساحة ١١٩, ٩٦ فدان ،

أى ما يعادل ٥٠٣٨١٦, ٧٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٩, ٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١,٣٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨٩٧١٦,٨٣ ، وتمثل نسبة (٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١٣١,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٥٥٣٨٧١,٠٧ ، وتمثل نسبة (٤٣,٧٤٪) من مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى ما يلى :

#### ( أ ) المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

إجمالى المساحة المخصصة للفيلات بالمشروع ٧١,١٢٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٩٨٧٢٨,٦ ، وتمثل نسبة (٢٣,٥٩٪) من مساحة أرض المشروع .

#### الاشتراطات البنائية (للفيلات) :

- النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) .
- الارتدادات : ٤م أمامى ، ٦م خلفى ، ٣م جانبي .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية .

#### (ب) المساحة المخصصة للمجمع السكنى (أربع وحدات متلاصقة) :

إجمالى المساحة المخصصة للمجمع السكنى «أربع وحدات متلاصقة» بالمشروع ٢٠,٨٩٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨٧٧٦٦,٣٤ ، وتمثل نسبة (٦,٩٣٪) من مساحة أرض المشروع .

#### الاشتراطات البنائية (المجمع السكنى) :

طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (١) لشهر مايو سنة ٢٠١٥ بمحضر اجتماع رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣ على استخدام النماذج السكنية فى مشروعات تقسيم الأراضى التى تقدمها شركات الاستثمار العقارى للاعتماد باعتبارها مبانٍ سكنية تتكون من طابق واحد أو أكثر ويحتوى على مجموعة من الوحدات السكنية بأكثر من مدخل وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية وداخل حدود الكثافة السكانية المسموح بها .

- النسبة البنائية : لا تزيد على (٤٥٪) من مسطح قطعة الأرض السكنية .  
الارتفاع : (أرضى + دورين) .  
الارتدادات : ٤م من جميع الجهات .  
المسافة بين البلونات لا تقل عن ٨م .  
يتم الالتزام بتوفير سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

### ثانياً - المساحة المخصصة للعمارات :

إجمالى المساحة المخصصة للعمارات بالمشروع ٣٩,٨٥ فدان ، أى ما يعادل ١٣,١٦٧٣٧٦م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٣,٢٢٪) من مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج التالى :

### منطقة العمارات الأولى (منطقة التعديل) :

رقم المبنى	مساحة الدور الأرضى	عدد الوحدات	عدد الأدوار
١A	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١B	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١C	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١D	٦٠٠	١٨	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١E	٦٠٠	١٨	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١F	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١G	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١H	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
١I	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
٢A	٦٠٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
٢B	٧٤٠	١٨	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
٢C	٨٤٠	٢٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
٢D	٥٢٠	١٢	بدروم + أرضى + ٤ أدوار
٢E	٦٠٠	١٥	بدروم + أرضى + ٤ أدوار



عدد الأدوار	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى	رقم المبنى
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٨٤٠	٢F
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٨	٧٤٠	٢G
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٦٠٠	٢H
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٢I
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٦٠٠	٣A
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٨	٧٤٠	٣B
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٨٤٠	٣C
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٥	٦٠٠	٣D
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٢	٥٢٠	٣E
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٨٤٠	٣F
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٨	٧٤٠	٣G
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٦٠٠	٣H
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٣I
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٤A
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٤B
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٤C
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٨	٦٠٠	٤D
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٨	٦٠٠	٤E
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٤F
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٤G
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٨	٦٠٠	٥A
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٥B
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٨٤٠	٥C
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٥	٦٠٠	٥D
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٢	٥٢٠	٥E
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٨٤٠	٥F
بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢	٧٤٠	٥G

رقم المبنى	مساحة الدور الأرضي	عدد الوحدات	عدد الأدوار
٥H	٦٠٠	١٨	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٥I	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦A	٦٠٠	١٨	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦B	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦C	٨٤٠	٢٢	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦D	٥٢٠	١٢	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦E	٦٠٠	١٥	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦F	٨٤٠	٢٢	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦G	٧٤٠	٢٢	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
٦H	٦٠٠	١٨	بدروم + أرضي + ٤ أدوار
الإجمالي	٣٥٤٢٠	١٠٠٦	

## ثالثاً - منطقة العمارات الثانية :

النموذج	العدد	F.P		الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
		F.P للتكرار	F.P للنموذج			
A	١	١٧٥٠,٥٧	١٧٥٠,٥٧	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٣٦	٣٦
B	١	٨٩١,٤	٨٩١,٤	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	١٩	١٩
C	١	١٧٥٠,٥٧	١٧٥٠,٥٧	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٣٦	٣٦
D	١	١٧٥٠,٥٧	١٧٥٠,٥٧	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٣٦	٣٦
E	١	١٧٥٠,٥٧	١٧٥٠,٥٧	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٣٦	٣٦
F	١	٦٩٢,٨	٦٩٢,٨	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	١٨	١٨
G	١	٧٧١,٥	٧٧١,٥	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	١٨	١٨
H	١	١٧٥٠,٥٧	١٧٥٠,٥٧	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٣٦	٣٦
I	١	٢٤٧٥,٦	٢٤٧٥,٦	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٥٥	٥٥
J	١	٢٤٥٤,٦	٢٤٥٤,٦	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٥٥	٥٥
K	١	٢٤٦٥,١	٢٤٦٥,١	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٥٥	٥٥
L	١	٢٤٥٤,٦	٢٤٥٤,٦	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٥٥	٥٥

إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاع	F.P		العدد	النموذج
			F.P للتكرار	F.P للنموذج		
٥٥	٥٥	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٤٥٤,٦	٢٤٥٤,٦	١	M
٣٨	٣٨	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٩٤٩,٩	١٩٤٩,٩	١	N
٥٥	٥٥	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٤٥٤,٦	٢٤٥٤,٦	١	O
٣٦	٣٦	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٧٢٩,٥٧	١٧٢٩,٥٧	١	P
٣٧	٣٧	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٧٧٥	١٧٧٥	١	Q
٣٧	٣٧	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٧٧٥	١٧٧٥	١	R
٣٨	١٩	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٧٦١,٨	٨٨٠,٩	٢	S
٣٦	٣٦	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٧٢٩,٥٧	١٧٢٩,٥٧	١	T
٣٦	٣٦	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١٧٢٩,٥٧	١٧٢٩,٥٧	١	U
١٩	١٩	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٨٨٠,٩	٨٨٠,٩	١	V
١٨	١٨	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٧٠٠,٣	٧٠٠,٣	١	W
٨٦٠			٣٩٨٩٩,٢٦			الإجمالي

### الاشتراطات البنائية للعمارات :

لا تزيد نسبة البناء على (٤٥٪) من مسطح قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع الكلى (أرضى + ٤ أدوار) بحد أقصى ١٧,٧ متر .

الارتدادات : ٤ أمتار من جميع الجهات .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) وطبقاً للكود

المصرى للجراجات .

الكثافة السكانية الخاصة بالمشروع :

الكثافة السكانية المسموحة للعمارات = ١٢٠ شخصاً / فدان .

الكثافة السكانية المسموحة للفيلات = ٤٥ شخصاً / فدان .

### الكثافات المحققة :

عدد الوحدات	عدد الأفراد بالوحدة	عدد السكان	مساحة الأرض	%	الكثافة ش/ف
٥٢٤	٤,٢	٢٢٩٦	١٦٢,٥٧	٥٢,٨٦	١٤
٢١٢٤	٤,٢	٩١٢٦	١٢٨,٩١	٤٦,١٤	٦٦

## رابعاً - المساحة المخصصة لمناطق الخدمات :

إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ٢٩, ٢٨ فدان ، أى ما يعادل ١١٨٨٢٤, ٥٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩, ٣٨ %) من مساحة أرض المشروع .

## مناطق الخدمات :

المساحة «م <sup>٢</sup> »	مناطق الخدمات
١١٧٥١٠, ٥٢	منطقة الخدمات (١)
٥٢٠	غرف الأمن عدد (١٠ غرف)
٧٩٤	مظلات (مداخل)
١١٨٨٢٤, ٥٢	الإجمالي

## أنشطة منطقة الخدمات (١)

عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>	توصيف المبنى	رقم المبنى
أرضى وميزانين	١٧٠٥	المسجد	١
١	١١٤٠	المبنى الإدارى	٢
٢	٢٩٧٥	مبنى خدمات ١	٣
١	١٤١٠	مبنى خدمات ٢	٤
١	٣٠٠	مبنى خدمات ٣	٥
٢	١٨٦٠	مبنى تجارى	٦
١	٢٢٣	أكشاك تجارية (١)	٧
١	١٥	أكشاك تجارية (٢)	٨
١	١٥	أكشاك تجارية (٣)	٩
١	٤٥	أكشاك تجارية (٤)	١٠
١	٣٠	أكشاك تجارية (٥)	١١

رقم المبنى	توصيف المبنى	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار
١٢	أكشاك تجارية (٦)	١١٢	١
١٣	أكشاك تجارية (٧)	١٠٠	١
١٤	أكشاك تجارية (٨)	١٥	١
١٥	أكشاك تجارية (٩)	١٥	١
	الإجمالى	٩٩٦.	

### الاشتراطات البنائية للخدمات :

يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل قطع أراضى الخدمات .

النسبة البنائية (f.p) للخدمات لا تزيد على (٣٠٪) من مساحة الأرض المخصصة للخدمة .

يتم الالتزام بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة

التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة

وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .

مفوض عن الشركة

**حسن محمد**

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ، (فيلات) (أرضى + دور أول) ، (مجمع سكنى ووحدات متلاصقة) (أرضى + دورين) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للشروط الواردة بكراسة المزايدة المدرج بها قطعة الأرض لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة سوريل للاستثمار العقارى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - 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 .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - 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 .

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

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبالنسبة لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

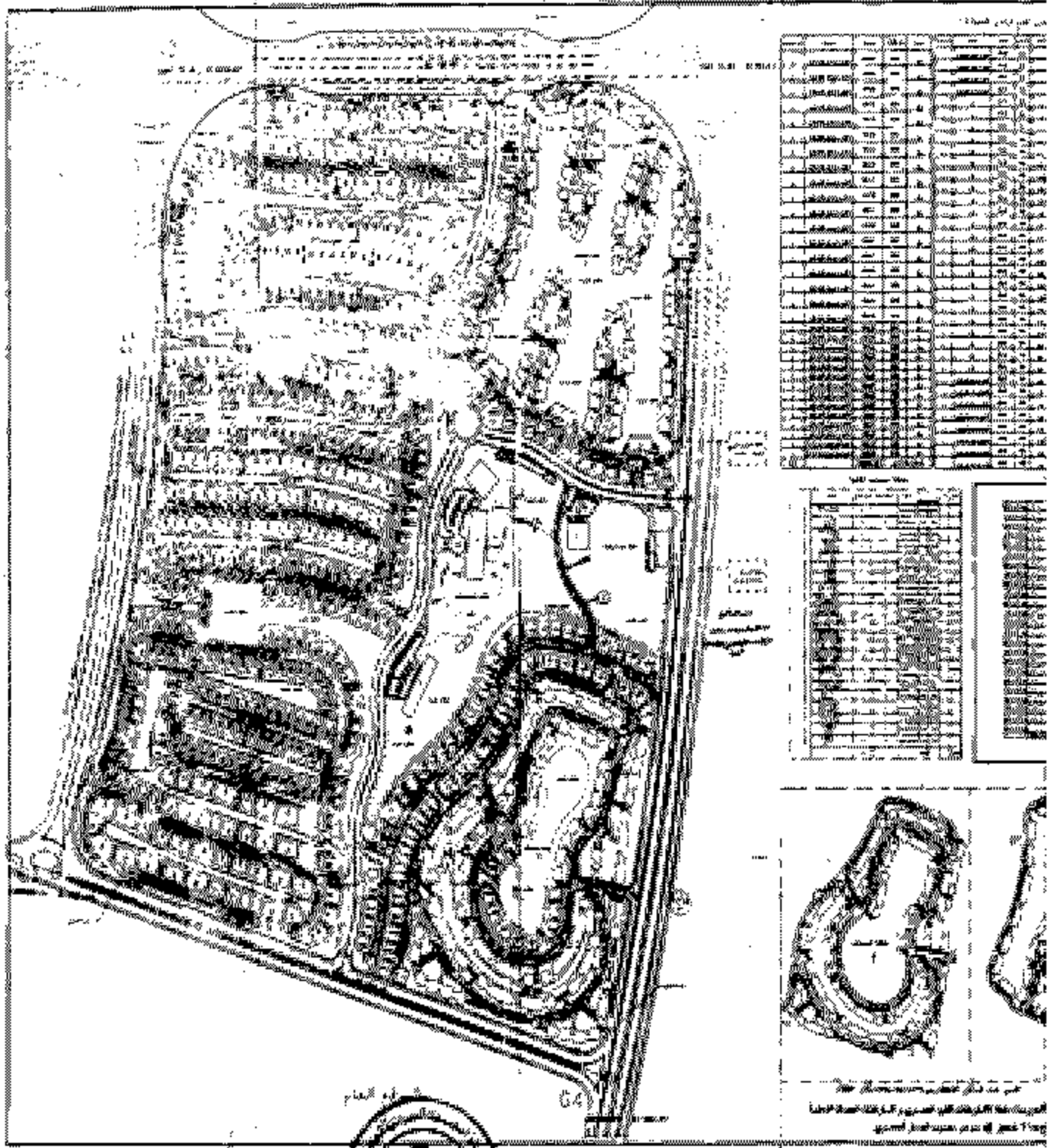
مفوض عن الشركة

(إمضاء)

حسن محمد







محرر: محمد عبد السلام  
 م. ك. ر. ك.