

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة

(4-KARNIELL , 8-VYE) ضمن المرحلة الثانية

وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمناطق

( 3-KARMELL, 7-VYE , 6-VYE , 5-VYE )

ضمن المرحلة الأولى بالمشروع المقام على قطعة الأرض بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان

بما يعادل ٢م١٩٥٢٦٢٠,٨٥

بامتداد مدينة الشيخ زايد الواقعة ضمن الأراضى المضافة

بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك»

لإقامة (مشروع عمرانى متكامل)

بنظام الشراكة كقطعة أرض بديلة عن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠,٢٧ فدان

والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٧٤٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤

**وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية :**

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 ؛

و على قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بضم بعض قطع الأراضى

لكردون مدينة الشيخ زايد ؛

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق  
والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد  
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن  
والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨  
ولانحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر المؤرخ ٢٠١٨/٩/١٣ بشأن البيع بنظام المشاركة لشركة  
السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان -  
بمدينة الشيخ زايد بمنطقة (بدون) بعد تعديل مدة السداد لتصبح (١١ عاماً) ومدة  
التنفيذ (١١ عاماً) من تاريخ صدور القرار الوزارى وذلك بعد موافقة مجلس إدارة  
الهيئة الصادرة بجلسته رقم (١٢٠) فى ٢٠١٨/٧/١٥ على إصدار أمر الإسناد  
والتعاقد للشركة ؛

وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١ بين الهيئة وشركة السادس من أكتوبر  
للتنمية والاستثمار «سوديك» على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بنظام الشراكة  
بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٨٠) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ باعتماد تخطيط وتقسيم  
قطعة الأرض بمساحة ٢٧,٥٠٠ فدان المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية  
والاستثمار «سوديك» لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام الشراكة وكذا المخطط  
التفصيلى للقطعة رقم (س - ٢٥) بمساحة ٦,٩١ فدان ضمن المرحلة الأولى بالمشروع ؛  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠  
بالموافقة على إعادة دراسة كامل موقف قطعة الأرض السابق تخصيصها بنظام الشراكة

مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار « سوديك » لإقامة (مشروع عمرانى متكامل) بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٩٨٠ لسنة ٢٠١٩ لمراعاة المتغيرات المكانية التى طرأت بالمنطقة على أن يتم دراسة توفير أرض بديلة للمشروع وإعادة العرض على مجلس إدارة الهيئة :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٠) بتاريخ ١٨/١٠/٢٠٢١ بالتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٨ بالموافقة على استبدال قطعة الأرض السابق تخصيصها للسادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار « سوديك » بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة (مشروع عمرانى متكامل) بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٩٨٠ لسنة ٢٠١٩ بقطعة الأرض بمساحة ٨١, ٦٤ فدان شرق مسار القطار السريع بعد ترك الحرم اللازم بذات التميز لقطعة الأرض الأصلية لإقامة مشروع عمرانى متكامل وذلك نتيجة المتغيرات المكانية التى طرأت بالمنطقة والتى أثرت على شكل الأرض الأصلية على أن يتم إضافة مدة مناسبة بديلة لتنفيذ المشروع واستفادة الشركة من قيمة المصاريف الإدارية السابقة لإصدار القرار الوزارى رقم (٩٨٠) بتاريخ ١٢/١٢/٢٠١٩ فى استصدار القرار الوزارى للأرض البديلة دون سداد مصروفات إدارية جديدة حيث إن تغيير الأرض تماماً كان لأسباب خارجة عن إدارة الهيئة والشركة وتحرير ملحق للتعاقد يتضمن التزامات كل طرف وعلى أن تظل باقى الشروط والضوابط كما هى فيما لم يرد به نص بمستندات التعاقد وأمر الإسناد :

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢١ لقطعة أرض بمساحة ٩٠, ٢٦٢م<sup>٢</sup> بمنطقة توسعات مدينة الشيخ زايد منطقة (ط) الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بديلاً للمحضر السابق بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٩ ووفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر برقم (١٦٠) بتاريخ ١٨/١٠/٢٠٢١ :

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٢٢ لعقد البيع المحرر بتاريخ ١/٤/٢٠١٩ لقطعة أرض بديلة بنظام الشراكة بمساحة ٨١, ٤٦٤ فدان لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٤٥) بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٨١, ٤٦٤ فدان بما يعادل ٨٥, ١٩٥٢٦١٠ م<sup>٢</sup> بامتداد مدينة الشيخ زايد الواقعة ضمن الأراضى المضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام الشراكة كقطعة أرض بديلة عن قطعة الأرض بمساحة ٢٧, ٥٠٠ فدان والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٩٨٠) بتاريخ ١٢/١٢/٢٠١١ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بالمشروع بمساحة ١٨, ١٦٧ فدان بما يعادل ٤٢, ٢١٤٣, ٧٠ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٨٥-٤١٠) بتاريخ ٢٨/٥/٢٠٢٣ لاعتماد المخطط التفصيلى للمناطق (8-VYE)، (4-Karmell) تعديل بعض المناطق أرقام (3-KARMELL، VYE-5.6.7) بالمشروع عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٢٨١) بتاريخ ٤/٧/٢٠٢٣ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات من المخطط التفصيلى للمناطق سالفة الذكر ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الوارد برقم (٤١٤٩٢٣) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠٢٣ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٨٦٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٣ والمرفق به اللوحات بعد المراجعة والتوقيع وكذا الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عليه ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة ، (8-VYE) ، (4-Karmell) ضمن المرحلة الثانية وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمناطق (VYE-5.6.7 ، 3-KARMELL) ضمن المرحلة الأولى بالمشروع المقام على قطعة الأرض بمساحة ٤٦٤ . ٨١ فدان بما يعادل ٨٥ . ١٩٥٢٦٢٠ م<sup>٢</sup> بامتداد مدينة الشيخ زايد الواقعة ضمن الأراضى المضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ لإقامة (مشروع عمرانى متكامل) بنظام الشراكة كقطعة أرض بديلة عن قطعة الأرض بمساحة ٢٧ . ٥٠٠ فدان ، والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٧٤٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د . مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر

**مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة ، (8-VYE) ، (4-Karmell) ضمن المرحلة الثانية وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمناطق (VYE-5.6.7 ، 3-KARMELL) ضمن المرحلة الأولى بالمشروع المقام على

قطعة الأرض بمساحة ٨١, ٦٤ فدان بما يعادل ٨٥, ٨٥٢٦٢٠, ١٩٥٢٦٢٠ م<sup>٢</sup> بامتداد مدينة الشيخ زايد الواقعة ضمن الأراضى المضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» لإقامة (مشروع عمرانى متكامل) بنظام الشراكة كقطعة أرض بديلة عن قطعة الأرض بمساحة ٢٧, ٥٠٠ فدان والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٧٤٥) بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢٢ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة والشروط المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١/٤/٢٠١٩ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٢٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق العقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بأن تظل مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك أو طلب التقديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات وذلك وفقاً للبند السابع من العقد .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال أحد عشر عاماً من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حال ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

**مادة ١٤ -** 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

**أ.د.مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة

(4-KARNIELL , 8-VYE) ضمن المرحلة الثانية

وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة

( 3-KARMELL 7-VYE , 6-VYE , 5-VYE )

ضمن المرحلة الأولى بالمشروع المقام على قطعة الأرض بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان

بما يعادل ٢٠١٩٥٢٦٢٠,٨٥ م<sup>٢</sup> بامتداد مدينة الشيخ زايد ،

والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» لإقامة

(مشروع عمرانى متكامل) بنظام الشراكة والسابق صدور القرار الوزارى

رقم (٩٨٠) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ والمعدل بالقرار رقم (٧٤٥)

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان أى

ما يعادل ٢٠١٩٥٢٦٢٠,٨٥ م<sup>٢</sup>.

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق السكنية شاملة الطرق الداخلية

والمناطق المفتوحة ١٢٩٠٥٨٩,٩٩ م<sup>٢</sup> وبما يعادل ٣٠٧,٢٨ فدان ، وبما يمثل نسبة

(٦٦,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٣٣٤١١,٥٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٥,٥٧ فدان

وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة بين استخدامات المشروع

٦٦٤٠٩,٦٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٥,٧١ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٠٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق :

بالنسبة للطرق الداخلية الرئيسية تبلغ مساحتها حوالى ١٧٤٣,٠٧,٧٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤١,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
بالنسبة للطرق الخارجية تبلغ مساحتها حوالى ٨٣٥٦٨,٤١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٩,٩٠ فدان وتمثل نسبة (٤,٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
تبلغ مساحة أراضي حرم طريق الضبعة داخل المشروع ١٠٤٣٣٣,٤٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٤,٨٤ فدان وتمثل نسبة (٥,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
أولاً - جدول بمساحات مراحل المشروع :

المرحلة	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان
الأولى	٧٠٢١٤٣,٤٢	١٦٧,١٨
الثانية	١٢٥٠٤٥٩,٤٣	٢٩٧,٦٣
الإجمالى	١٩٥٢٦٠٢,٨٥	٤٦٤,٨١

ثانياً - المساحة المخصصة للمناطق السكنية :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق السكنية شاملة الطرق الداخلية والمناطق المفتوحة ١٢٩٠٥٨٩,٩٩ م<sup>٢</sup> وبما يعادل ٣٠٧,٢٨ فدان وبما يمثل نسبة (١٠,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لبيان قطع الأراضي السكنية التفصيلي لكامل المنطقة ووفقاً للجداول الموضحة باللوحة كالتالى :

المساحة الإجمالية م <sup>٢</sup>	المساحة الإجمالية (فدان)	الاستخدام	المنطقة
٣٧٠٤٠,٣٠	٨,٨٢	سكني	VYE-١
٤٠٤٢٦,٩٨	٩,٦٤	سكني	VYE-٢
٤١١٩٣,٢٣	٩,٨١	سكني	VYE-٣
٥١٥٩٧,٧٠	١٢,٢٩	سكني	VYE-٤
٤٣٧٠٣,٠١	١٠,٤١	سكني	VYE-٥
٢٠٥٢٦,٨٨	٧,٢٧	سكني	VYE-٦
٨٤٤٧٦,٤٦	٢٠,١١	سكني	VYE-٧
٤٠٩٤٧,٦٦	٩,٧٥	سكني	VYE-٨
١٠٥٢٠٣,٧٤	٢٥,٠٥	سكني	KARMELL-١
١١١٩٩٠,٠٠	٢٦,٦٦	سكني	KARMELL-٢
٢٥١٣٩,٦٩	٨,٢٧	سكني	KARMELL-٣

سكني	١١,٢٩	٤٧٤٢٦,٠٢	KARMELL-٤
سكني	١٧,٨٧	٧٥٠٦٢,٦٥	KARMELL-٥
سكني	١٣,٦٣	٥٧٢٤٦,١٠	S-١
سكني	١١,٦٢	٤٨٧٩٠,٢٥	S-٢
سكني	١٠,٢٣	٤٢٩٥١,٢٩	S-٣
سكني	١٩,٣٥	٨١٢٨٠,٧٨	S-٤
سكني	١٢,٢٨	٥١٩٨٦,٦١	S-٥
سكني	١١,٣٠	٤٧٤٧٨,٦٣	S-٦
سكني	١١,٤٤	٤٨٠٦٠,١٢	S-٧
سكني	٢٤,٨٠	١٠٤١٧٥,٠٤	S-٨
سكني	١٥,٢٠	٦٣٨٣٦,٧٤	S-٩
	١٠٧,٢٨	١٣٩٠٥١,١٩	الإجمالي
١٠٠,٠٠%	٨,٣٧	٣٥١٣٩,٦٩	الإجمالي

« ثالثت :- ميزانية استعمالات الاراضي للمناطق التفصيلية محل الاعتماد طبقا للجدول التالي »

النسبة	المساحة		النشاط	المنطقة
	فدان	م <sup>2</sup>		
٦٧,١٠%	٦,٩٨	٢٩٣٢٦,٨٩	الأراضي السكنية	VYE-٥
٣٢,٩٠%	٣,٤٢	١٤٣٧٦,١٢	الطرق الداخلية والمناطق المفتوحة	
١٠٠,٠٠%	١٠,٤١	٤٣٧٠٣,٠١	الإجمالي	
٥٦,٤٩%	٤,١١	١٧٢٤٤,٦١	الأراضي السكنية	VYE-٦
٤٣,٥١%	٣,١٦	١٣٢٨٢,٢٧	الطرق الداخلية والمناطق المفتوحة	
١٠٠,٠٠%	٧,٢٧	٣٠٥٢٦,٨٨	الإجمالي	
٥٧,٣٨%	١١,٥٤	٤٨٤٧٠,٧٤	الأراضي السكنية	VYE-٧
٤٢,٦٢%	٨,٥٧	٣٦٠٠٥,٧٢	الطرق الداخلية والمناطق المفتوحة	
١٠٠,٠٠%	٢٠,١١	٨٤٤٧٦,٤٦	الإجمالي	

النسبة	المساحة		النشاط	المنطقة
	فدان	م <sup>٢</sup>		
٥١,٠٠%	٤,٩٧	٢٠٨٨٢,٢٧	الأراضي السكنية	VYE-٨
٤٩,٠٠%	٤,٧٨	٢٠٠٦٥,٣٩	الطرق الداخلية والمناطق المفتوحة	
١٠٠,٠٠%	٩,٧٥	٤٠٩٤٧,٦٦	الإجمالي	
٦٥,٨٣%	٥,٥١	٢٣١٣٢,١٢	الأراضي السكنية	KARMELL-٣
٣٤,١٧%	٢,٨٦	١٢٠٠٧,٥٧	الطرق الداخلية والمناطق المفتوحة	
١٠٠,٠٠%	٨,٣٧	٣٥١٣٩,٦٩	الإجمالي	
٥٥,٦٩%	٦,٢٩	٢٦٤١٠,٠٥	الأراضي السكنية	KARMELL-٤
٤٤,٣١%	٥,٠٠	٢١٠١٥,٩٧	الطرق الداخلية والمناطق المفتوحة	
١٠٠,٠٠%	١١,٢٩	٤٧٤٢٦,٠٢	الإجمالي	

علما بأن جميع جداول قطع الأراضي التفصيلية لكل منطقة طبقاً للجداول الموضحة باللوحة المرفقة.

ثالثاً: جدول أرصدة الاستخدامات السكنية:

أقصى مساحة للاستعمال السكني الكلي بالمشروع	٩٧٦٣١٠,٤٣	متر مربع
أقصى نسبة بنائية ٥٠ % من مساحة السكني (FP)	٤٨٨١٥٥,٢١	متر مربع
أقصى مساحة بنائية (BUA) أرضي + ٣ أدوار	١٩٥٢٦٢٠,٨٥	متر مربع

رابعاً: جدول الأرصدة السكنية المستقلة:-

٣٤٧٧٢٧,٤٥	١٤٥٤٢٧,٧٦	٤٨٨١٥٥,٢١	FP
١٥٣٠٦٨٢,٧	٤٢١٩٣٨,١٥	١٩٥٢٦٢٠,٨٥	BUA
٦٦٠٢٧٣,٠٩	٣١٦٠٣٧,٣٤	٩٧٦٣١٠,٤٣	أراضي الاستعمال السكني بالمشروع

خامساً: الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان:

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان (عمارات).
- النسبة البنائية للفيلات (توين / تاون / كوارتر) لا تزيد عن ٤٥% من المساحة المخصصة للفيلات، والنسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠% من المساحة المخصصة للفيلات.
- الارتفاع المسموح به (أرضي + أول) للفيلات، (أرضي + ٣ أدوار متكررة) للعمارات.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات دور المسطح "غرف مسطح" لا يزيد مسطحها عن ٢٥% من مسطح المشروع.
- مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.



يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة وحدود الجار .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م للواجهات الجانبية و٦م للواجهات الجانبية بدون فتحات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

سادساً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١١,٥٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٥,٥٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول الآتى :

المنطقة	المساحة الإجمالية م <sup>٢</sup>	المساحة الإجمالية (فدان)	الاستخدام
C-١	٥٢٧٢٠,٥٠	١٢,٥٥	خدمات
C-٢	١٩٦٤٣,٧٧	٤,٦٨	خدمات
C-٣	٣٥٥٩٩,٦٥	٨,٤٨	خدمات
C-٤	٤٦٧٥٤,١٢	١١,١٣	خدمات
C-٥	٣٧٠٨٩,٨١	٨,٨٣	خدمات
C-٦	٦٠٠٠,٣٨	١,٤٣	خدمات
C-٧	٦٠٠٠,٨٩	١,٤٣	خدمات
C-٨	٢٦٠١٢,٨٧	٦,١٩	خدمات
C-٩	٣٥٨٩,٥٧	٠,٨٥	خدمات
الإجمالي	٢٣٣٤١١,٥٦	٥٥,٥٧	

سابعًا - الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ أمتار من جميع الجهات داخل أراضى الخدمات. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقًا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة . يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة للنشاط التجارى والإدارى وفى حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

المفوض

**حسن محمد كمال**

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع ( أرضى + أول) للفيلات ، (أرضى + ٣ أدوار متكررة) للعمارات وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية (F.P) للإسكان (عمارات) لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للعمارات، النسبة البنائية (F.P) للفيلات (توين / تاون / كوارتر) لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للفيلات ، والنسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من المساحة المخصصة للفيلات .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية- ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٧- تتولى شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها) بالمبانى 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 .

٨- 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 .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .



- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة للنشاط التجارى والإدارى ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٦- يسمح بالتخديم من الخارج لمنطقة الخدمات بالمشروع بعد الحصول على الموافقات اللازمة وسداد العلاوات المقررة .
- ١٧- فى حالة طلب الشركة زيادة معامل استغلال الأرض والمسطحات البنائية عن المسموح به يتم دراسة الطلب وفى حالة موافقة الهيئة تلتزم الشركة بسداد أى علاوات تطلبها الهيئة لزيادة معامل استغلال الأرض عن النسب أو المعدلات المسموح بها طبقاً لما تقررره اللجان المختصة .
- ١٨- يجوز للشركة استخدام نظرية الحجم داخل الارتفاعات المسموح بها دون مقابل وفى حالة طلب زيادة عن معامل الاستغلال عن الارتفاع المقرر يتم سداد علاوة نظير ذلك حال الموافقة الفنية .
- ١٩- فى حالة طلب الشركة زيادة قيود الارتفاع عن الحد الأقصى المسموح به فى المنطقة وفى حال موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة تلتزم الشركة بسداد أى علاوات يتم طلبها من هيئة عمليات القوات المسلحة طالما يتم التعامل بالحجوم .

- ٢٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ٢١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ٢٢- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
حسن محمد كمال

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

١ العدد ١٠٠

وزارة المالية و المنظمات غير الربحية المنظمات الخيرية الوطنية	
<p>المادة ١٢٤ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٢٥ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٢٦ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>	<p>المادة ١٢٧ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٢٨ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٢٩ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٣٠ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>
<p>المادة ١٣١ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٣٢ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٣٣ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>	<p>المادة ١٣٤ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٣٥ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٣٦ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>
<p>المادة ١٣٧ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٣٨ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٣٩ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>	<p>المادة ١٤٠ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٤١ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٤٢ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>
<p>المادة ١٤٣ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٤٤ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٤٥ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>	<p>المادة ١٤٦ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٤٧ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٤٨ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>
<p>المادة ١٤٩ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٥٠ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٥١ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>	<p>المادة ١٥٢ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٥٣ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٥٤ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>
<p>المادة ١٥٥ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٥٦ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٥٧ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>	<p>المادة ١٥٨ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٥٩ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p> <p>المادة ١٦٠ من القانون رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٤</p>



سودين  
صوره طبق الأصل  
شريف

١٩٧٠ - ١٩٧١

