

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٠١ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠/٦/٢٠١٧

باعتماد تعديل التصميم العمرانى للمرحلة الأولى

وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية

من مشروع شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب)

بقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة إجمالية تبلغ ٤٧, ١٦٩ فدان

لكامل الأرض بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً)

بامتداد محور ٢٦ يوليو بمدينة ٦ أكتوبر

لإقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة

« سكنى تجارى ترفيهى وادارى ودور عرض سينمائى »

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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 بتاريخ ١٧/٥/٢٠٠٧ لبيع قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢١٠ أفدنة للسادة شركة المراكز العربية ، شركة فاس السعودية القابضة ، شركة فواز الحكير وشركاه القابضة (المراكز المصرية «تحت التأسيس») لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١/١٠/٢٠٠٧ لقطعة الأرض رقم (٦) بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً) بمساحة ٢١٠ أفدنة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٠٧ بين الهيئة والسادة شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (شركة مساهمة) لبيع قطعة الأرض رقم (٦) بالمنطقة السياحية بمساحة ٢١٠ أفدنة (تحت العجز والزيادة) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤) بتاريخ ١/١/٢٠٠٨ باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه لإقامة نشاط سياحى تجارى وعمرانى متكامل بمساحة ٤٦٩, ٢٠٩ فدان ، وتم تعديل المخطط فى ٣٠/٧/٢٠٠٨ ، ٢١/١٠/٢٠٠٨ ، ١٩/١١/٢٠٠٩ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٢) بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٢

بالقرارات التالية :

رفض الطلب المقدم من الشركة لمنحها مهلة شهر لسداد المبالغ المستحقة إلخ .
الموافقة على استقطاع كافة المساحات الشاغرة لعدم الالتزام بنود التعاقد فيما يخص التنفيذ خلال المدة الأصلية إلخ .

منح الشركة مهلة ثلاثة أشهر لاستكمال تنفيذ الأعمال الجارى تشطيبها فقط وعدم استخراج أى تراخيص جديدة ، وسداد الأقساط المستحقة على قطعة الأرض التى حل موعد سدادها إلخ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١٣٥٧) بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٢
بالموافقة الفنية على رأى جهاز المدينة باستقطاع أرض المرحلة الثانية كاملة بمساحة ٦١, ٥٥ فدان من أرض المشروع عاليه ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٢ على مقترح التسوية الذى تم إبرامه بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٢ والمشتمل على ستة بنود من ضمنها الموافقة على إلغاء قرار الاستقطاع ، والموافقة على مد مهلة التنفيذ للمشروع لمدة عامين ونصف ، على أن تبدأ من تاريخ انتهاء المهلة الأصلية ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ١٨/١/٢٠١٥ على منح الشركة مهلة ٦ أشهر لاستكمال تنفيذ المرحلة الأولى ، وكذا استقطاع مساحة المرحلة الثانية ٦١,٥٥ فدان وإجراء التسوية اللازمة نتيجة الاستقطاع لاستيلاء مستحقات الهيئة ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بالجلسة رقم (٣٤) بتاريخ ٢٠/٩/٢٠١٥ المتضمن رفض التظلم المقدم من الشركة وإعادة التعامل على المساحة المستقطعة بالأسعار المعمول بها حالياً وفي حالة رفض الشركة يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات المعمول بها فى شأن بيع أراضى الهيئة بالنسبة لهذه المساحة ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٦ ،

المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٤٧) بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦ والذى ينص على الآتى :

أولاً - إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر - بإعادة التعامل على مساحة ٢١,٥ فدان من المساحة المستقطعة للمرحلة الثانية ٦١,٥ فدان بنفس سعر التعاقد ، مع أحقية الشركة فى مساحة بنائية تعادل المساحة التى كان مسموحاً بها فى العقد الأسمى دون احتساب أى علاوة سعرية نتيجة زيادة النسبة البنائية بسبب استقطاع مساحة ٤٠ فداناً مع إجراء التسوية المالية اللازمة مع الشركة .

ثانياً - منح الشركة مهلة سنتين لاستكمال تنفيذ المشروع اعتباراً من تاريخ إصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط المعدل ، على أن تلتزم الشركة بتقديم مستندات المخطط العام المعدل مستوفاة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اعتماد قرار اللجنة الوزارية من مجلس الوزراء ؛

وعلى كتاب السادة شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مول العرب) رقم (٤١٤٨٩٦) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٦ بخصوص قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار عاليه حيث تضمن طلب الشركة اعتماد المخطط العام المعدل للمشروع ككل بمرحلتيه والمتضمن الجزء السكنى والتجارى - والمرفق به لوحة المخطط المعدل المطلوب اعتماده ، وكذا إجراء التسوية المالية اللازمة مع الشركة فى ضوء قرار اللجنة الوزارية المتوه عنه بعاليه - وانتهى كتابها إلى أن المخطط المقدم تضمن تعديلاً فى الجزء التجارى بسبب عملية توسيع حرم طريق دهشور الجارى حالياً على النحو الموضح بكتاب الشركة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٨٣١٩) بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٦ متضمناً الموقف المالى والعقارى للمشروع ، والمتضمن أنه تم تسليم الشركة كروكى معتمداً لقطعة الأرض بعد الاستقطاع بتاريخ ١٠/١١/٢٠١٦ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٨٤٠) بتاريخ ٢٠/٢/٢٠١٧ موجهاً لقطاع الشئون العقارية والتجارية بخصوص انتهاء المدة المحددة بقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار المشار إليها بعاليه الخاصة بتقديم الشركة مستندات المخطط العام المعدل مستوفاة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اعتماد قرار اللجنة الوزارية من مجلس الوزراء ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٤١٥٠) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٧ موجهاً لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بخصوص انتهاء المدة المحددة بقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار المشار إليها بعاليه الخاصة بتقديم الشركة مستندات المخطط العام المعدل مستوفاة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اعتماد قرار اللجنة الوزارية من مجلس الوزراء والمنتهى إلى عرض الموضوع على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز تمهيداً للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٣٢١) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠١٧ موجهاً للشركة لسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٤٤٧٣٦) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط المعدل للمشروع والمتضمن طلب خصم المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى من مستحقات الشركة لدى الهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٠٤٥٨) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧ بخصوص التنسيقات التى تتم مع الشركة والقوات المسلحة لحصول الشركة على الموافقة العسكرية لعمل أبراج بارتفاع ٧٢م طبقاً لكراسة شروط المزايدة ، والمرفق به كتاب الشركة الوارد لجهاز المدينة برقم (٦٨٩٨) بتاريخ ١٥/٣/٢٠١٧ والمتضمن أن الشركة قد استقرت بالفعل على مفردات المشروع وتقدمت بالفعل بالمخطط العام للمشروع وتم تسليمه للشئون الفنية بالهيئة بتاريخ ٢٧/٢/٢٠١٧ والذي يحتوى على برج سكنى واحد فقط بهذا الارتفاع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٤٩٨٠) بتاريخ ٣/٥/٢٠١٧ متضمناً أنه تم خصم المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى من مستحقات الشركة لدى جهاز المدينة ، والمرفق صورة عرض اللجنة العقارية الفرعية بعد اعتمادها من جهاز المدينة وأنه تم موافاة قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة بها بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٧ ، وكذا صورة خطاب الجهاز رقم (٣٠٩٦٨) بتاريخ ٨/١٢/٢٠١٦ الموجه لقطاع الشئون العقارية والتجارية مرفقاً به ما تحرر للشركة بشأن التسوية المالية ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٥٢٨٠) بتاريخ ٧/٥/٢٠١٧ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من مخطط المشروع بعد المراجعة والتوقيع من قبل المختصين بجهاز المدينة ، ومرفقاً به صورة آخر موقف تنفيذى للمشروع بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٧ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٦١٥) بتاريخ ١٨/٥/٢٠١٧ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٨) بتاريخ ١٤/٥/٢٠١٧ بالموافقة على منح الشركة مهلة أخيرة قدرها شهر لاستصدار القرار الوزارى على مساحة ٥ , ٢١ فدان المعاد التعامل عليها بامتداد محور ٢٦ يوليو بمدينة ٦ أكتوبر ، على أن يتم الالتزام بتنفيذ قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٦ المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٤٧) بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦ بمنح الشركة مهلة سنتين لاستكمال تنفيذ المشروع اعتباراً من تاريخ إصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط المعدل ؛ وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركة لاستكمال تنفيذ المشروع وفقاً لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٦ المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٤٧) بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦ ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بأن «التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية» ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب) باعتماد تعديل التصميم العمرانى للمرحلة الأولى وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة إجمالية تبلغ ٤٧, ١٦٩ فدان بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً) بامتداد محور ٢٦ يوليو بغرض إقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة «سكنى تجارى ترفيهى وإدارى ودور عرض سينمائى» بمدينة ٦ أكتوبر ، وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة والقرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٨ وقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣٠ المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٤٧) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢١ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٤ المنتهية إلى طلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ بين الهيئة والسادة شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (شركة مساهمة) ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل التصميم العمرانى للمرحلة الأولى بقطعة الأرض رقم (٦) بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً) بامتداد محور ٢٦ يوليو بمدينة ٦ أكتوبر ، والصادر لها القرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٨ المعدل بتواريخ ٢٠٠٨/٧/٢٠ ، ٢٠٠٨/١٠/٢١ ، ٢٠٠٩/١١/١٩ ، وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بمساحة إجمالية تبلغ ٤٧,٤٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٧١١٧٧٠ م^٢ (سبعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وسبعين متراً مربعاً لا غير) لكامل الأرض المخصصة لشركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب) لإقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة «سكنى تجارى ترفيهى وإدارى ودور عرض سينمائى» ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع المؤرخ ٢٠٠٧/١١/٢٢ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق الوحدات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها وهى كالاتى :

تعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن ، ويكون من حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة كحد أقصى .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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 .

مادة ٧ - تلتزم الشركة باستكمال تنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٢) من ملحق العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار طبقاً لشروطه المرفقة ووفقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال عامين من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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 / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب)

بقطعة أرض بمساحة ١٦٩,٤٧ فدان بالمنطقة السياحية

(منطقة النوادى سابقاً) بامتداد محور ٢٦ يوليو

بغرض إقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة

«سكنى تجارى ترفيهى وإدارى ودور عرض سينمائى» بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦٩,٤٧ فدان ،
أى ما يعادل ٢٧١١٧٧٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المسطحات البنائية بالدور الأرضى (F. P) للمرحلة الأولى (المول التجارى الخدمى)
١٦١٦١٤ م^٢ ، أى بما يعادل ٣٨,٤٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٧١٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

٢ - تبلغ المسطحات البنائية بالدور الأرضى (F. P) للمرحلة الثانية (عمرانى متكامل
«سكنى + خدمات») ١٤٣٤٠ م^٢ ، أى بما يعادل ٣,٤٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢,٠٢٪)
من إجمالى مساحة المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٥٩١١١ م^٢ ،
بما يعادل ٣٧,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للحدائق المجمعة ٧١١٧٧ م^٢ ، بما يعادل ١٦,٩٥ فدان ،
وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٢٨٩٨٦ م^٢ ،
بما يعادل ٥٤,٥٢ فدان ، وتمثل نسبة (٣٢,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



٦ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٦٥٤٢ م^٢ ، بما يعادل ١٨,٢٢٤ فدان ،
وتمثل نسبة (١٠,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ميزانية استعمالات الأراضي التفصيلية :

المرحلة	الاستعمال	المسطح		النسبة
		م ^٢	فدان	
الأولى	المجمع التجارى والإدارى والترفيهى (F. P.)	١٦١٦١٤	٢٨,٤٨	% ٢٢,٧١
	مناطق خضراء وممرات مشاة	١١١١١١	٢٦,٤٦	% ١٥,٦١
	حدائق مجمعة	٧١١٧٧	١٦,٩٥	% ١٠
	طرق داخلية وأماكن انتظار للسيارات	٢٠٨٤١٦	٤٩,٦٢	% ٢٩,٢٨
	الطرق الخارجية	٦٨٩٤٢	١٦,٤١	% ٩,٦٩
إجمالى المرحلة الأولى		٦٢١٢٦٠	١٤٧,٩٢	% ٨٧,٢٩
الثانية	سكنى (F. P.) (شاملة البوابات + خدمات حمام السباحة)	١٠٨٢١	٢,٥٧	% ١,٥٢
	مبانى (F. P.) LAND MARKS	٢٥١٩	٠,٨٤	% ٠,٤٩
	مناطق خضراء وممرات مشاة وحمامات سباحة	٤٨٠٠٠	١١,٤٢	% ٦,٧٤
	طرق داخلية وأماكن انتظار مكشوفة	٢٠٥٧٠	٤,٩	% ٢,٨٩
	الطرق الخارجية	٧٦٠٠	١,٨١	% ١,٠٧
إجمالى المرحلة الثانية		٩٠٥١٠	٢١,٥٥	% ١٢,٧١
الإجمالى الكلى		٧١١٧٧٠	١٦٩,٤٧	% ١٠٠,٠٠

ميزانية استعمالات المجمع التجارى الإدارى الترفيهى (مسطحات مبنية

بالدور الأرضى (F. P.) :

المسطح	الاستعمال
م ^٢	
١٤٨٨٩-٣	مسطح المجمع التجارى (F.P.) شامل القيمة بمسطح ٤٤٨٨ م ^٢
٨٣٦٠	المباني والمسطحات المنخفضة و المتغيرة بالأنشطة التجارية بالساحة الداخلية رقم ١ وتم إتاحة ٣٠٪ كما هو مبين بالرسم 
٤٠٥١	المباني والمسطحات المنخفضة و المتغيرة بالأنشطة تجارية بالساحة الداخلية رقم ٢ كما هو مبين بالرسم 
١٠٠	بوابات الأمن الخارجية بمداخل المجمع بعدد ٨ بوابات
٣٠٠	أكتشاك متغيرة وسطة الملوك والتركيوب بالأنشطة تجارية بممرات للسيارات وعلى سرات المشاة
١٦١٦١٤	إجمالى المسطحات للمجمع

الاشتراطات البنائية العامة لكامل المشروع :

إجمالى المساحات البنائية B. U. A. المسموح بها طبقاً لكراسة شروط المزايدة على مستوى كامل المشروع = ٩٧, ٩٧ × ٨٧٩٧٧.٠ × ٢٠٪ × ٤ أدوار = ٧٨, ٧٨ × ٧٠٣٨١٦, ٧٨ م^٢ ، وتم التعامل على ذات المسطحات المبنية بعد استقطاع مساحة الـ ٤٠ فداناً من المشروع طبقاً لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣٠ بشأن النزاع القائم بين شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى وهيئة المجتمعات العمرانية (جهاز مدينة ٦ أكتوبر) المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٦/٩/٢١ والمتضمن الآتى :

أولاً - إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر - بإعادة التعامل على مساحة ٢١, ٥ فدان من المساحة المستقطعة للمرحلة الثانية ٦١, ٥ فدان بنفس سعر التعاقد ، مع أحقية الشركة فى مساحة بنائية تعادل المساحة التى كان مسموحاً بها فى العقد الأسمى دون احتساب أى علاوة سعرية نتيجة زيادة النسبة البنائية بسبب استقطاع مساحة ٤٠ فداناً مع إجراء التسوية المالية اللازمة مع الشركة .

ثانياً - منح الشركة مهلة سنتين لاستكمال تنفيذ المشروع اعتباراً من تاريخ إصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط المعدل ، على أن تلتزم الشركة بتقديم مستندات المخطط العام المعدل مستوفاة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اعتماد قرار اللجنة الوزارية من مجلس الوزراء . أقصى ارتفاع مسموح به للمشروع (أرضى + ٣ أدوار) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة برج بارتفاع حتى ٧٢ متراً كحد أقصى بشرط موافقة جهات الاختصاص وذلك بما يعادل مساحة بنائية (F. P.) ١٠, ١٩٣٥١٩ م^٢ وذلك فى اثنين إلى ثلاثة مواقع على الأكثر طبقاً لكراسة شروط المزايدة .

يسمح بعمل بدروم أو أكثر شريطة موافقة جهات الاختصاص ، على أن يستغل كأماكن انتظار للسيارات ومخازن غير تجارية فقط وأعمال الكهروميكانيكالى دون مسئولية على جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .

يتم توفير أماكن لانتظار السيارات بحد أدنى سيارة لكل وحدة سكنية وسيارة لكل ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة للمباني الخدمية وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة (سينمات وخلافه) يتم حساب مواقف انتظار السيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تلتزم الشركة بمسئوليتها الكاملة عن توفير المياه اللازمة لحمامات السباحة وأعمال تنسيق الموقع بما لا يخالف التعاقد الأصيل بين الهيئة والشركة .

إجمالى الكثافة السكانية للمشروع ٤٥ شخصاً للفدان كحد أقصى $\times ٤٧, ١٦٩$ فدان $\times ٤, ٣ = ١٧٧٣$ وحدة .

ويسمح بعمل أكثر من دور بدروم لخدمة الأبراج السكنية والخدمية لعمل أماكن انتظار للسيارات ومخازن وأعمال الكهروميكانيكال وذلك بعد موافقة جهاز المدينة وفقاً للقواعد .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يُشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠٪) بالنسبة للجزء الخدمى .

المسافة بين العمارات ذات الارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) لا تقل عن ٨ م ، وحال عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م وذلك طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ ، وفى جميع الأحوال يجب ألا تقل المسافة بين المباني وبعضها عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك ردود لا يقل عن ٦ م بين حد المبنى بالمشروع والطرق الخارجية وكذا بين حد أرض المشروع وحد الجار - إن وجد - .

لا تقل المسافة بين حد المبنى والطرق الداخلية عن مترين بحد أدنى طبقاً لارتفاع المبنى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة برج بارتفاع حتى ٧٢ متراً كحد أقصى بشرط موافقة جهات الاختصاص وذلك بما يعادل مساحة بنائية (F. P.) ١٠, ٢٣٥١٩م^٢ ، وذلك فى اثنين إلى ثلاثة مواقع على الأكثر طبقاً لكراسة شروط المزايدة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة شروط بيع قطعة الأرض وجلسة الرد على الاستفسارات وقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية وألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، و(١٠٪) للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - 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 .
- 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها لاستكمال تنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة .
- ١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير موقف واحد انتظار سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وكراسة شروط بيع قطعة الأرض وجلسة الرد على الاستفسارات وقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣٠ بشأن النزاع القائم بين شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى وهيئة المجتمعات العمرانية (جهاز مدينة ٦ أكتوبر) والمعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٦/٩/٢١ ، والقواعد المعمول بها بالهيئة .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

