

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٢ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨

لاعتقاد المخطط المعدل لمشروع إيجريا ضمن المخطط المعدل بالقرار رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٢

لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» بمدينة الشيخ زايد

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٧ بشأن اعتماد التخطيط العام

لأرض مشروع بيفرلى هيلز ملك شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار شمال مدينة

الشيخ زايد طبقاً للمساحة المتعاقد عليها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم مشروع إيجريا

(تجمع سكنى - جولف) بمساحة ٥٦٧,٠٣ فدان ضمن قطعة الأرض المخصصة لشركة

السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» بالمحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

بمساحة ١٤٨٣,٢٣ فدان الصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٧

والمخطط المعدل بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ ؛

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤٩) بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٩ باعتماد المخطط المعدل لقطعة الأرض المخصصة للشركة سالفة البيان بمساحة ٢٣, ١٤٨٣ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٥/١١/١٩ بين الهيئة وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار المتضمن بيع قطعة أرض فضاء بمساحة ٢٥٥٠ فداناً بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى موافقة اللجنة الثلاثية بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦ على المذكرة المعروضة بشأن موقف شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار العقارى «مشروع سوديك» والمتضمنة موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/١ على استئزال مساحة ٦٠٧ أفدنة من المساحة المخصصة للشركة والموافقة على طلب الشركة استقطاع مساحة ٦٦٢, ٢٦٥ فدان لتصبح المساحة الإجمالية المستقطعة ٧٧٦٥, ٨٨٤ فدان وعلى جهاز المدينة عمل التسوية المالية بحيث يصبح إجمالى المسدد من الشركة يعادل (٢٥٪) من إجمالى المساحة بعد إنقاصها ؛

وعلى كتاب رئيس لجنة إعداد الموضوعات بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٣٠ لجهاز مدينة الشيخ زايد المرفق به صورة مذكرة السيد المهندس رئيس قطاع الشؤون التجارية والعقارية برئاسة الهيئة المؤرخة ٢٠٠٥/٨/٢٧ بشأن النظر فى الموافقة على تنازل شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) عن مساحة مليون متر مربع من قطعة الأرض المخصصة للشركة (مشروع بيفرلى هيلز) بالمدينة لصالح شركة الأهلى للتنمية العقارية مع إلزام الشركة المتنازلة سداد المصاريف المستحقة عن هذا التنازل كقسط أخير يسدد بعد سنة من تاريخ سداد آخر قسط للأرض والمؤشر عليها من السادة نواب رئيس الهيئة بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٢٩ بالموافقة طبقاً للقواعد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٨ بين الهيئة وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) المتضمن بيع قطعتى الأرض الفضاء رقمى (٤ ، ٧) الوارد بأمر الإسناد بمسلسل رقم (٢) بمساحة ٧٨,٨٧ فدان بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ على المذكرة المعروضة من مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بشأن الموافقة على تعديل المخطط القانونى لمشروع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) لتصبح المساحة المتبقية للشركة بعد استبعاد المساحات المستقطعة والمساحة المتنازل عنها وإضافة مساحة قطعتى الأرض رقمى (٤ ، ٧) هى بمساحة ١٤٨٣,٢٣ فدان بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد الصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٧ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٢ بشأن استلام شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار لقطعتى الأرض رقمى (٤ ، ٧) بمساحة ٨١,٦٨ فدان (منها ٧٠ فدانا ضمن المخطط القانونى).

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة رقم (٣٢٦) بتاريخ ٢٠١١/٥/٢ لجهاز مدينة الشيخ زايد والمتضمن قرار اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (٣٣) المنعقدة بتاريخ ٢٠١١/٣/٣١ بقيام جهاز المدينة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة للدراسة إمكانية استقطاع المساحات الشاغرة من قطعة الأرض بالحى السابع عشر والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للاستثمار والتنمية «سوديك» لمشروعات «إيجريا» (١، ٢، ٣) مع استقطاع كامل مساحة مشروع إيجريا (٤) بمساحة ١١,٠٥ فدان ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٥٦) بتاريخ ٢٠١١/٤/١٤ لقطاع الشئون العقارية والتجارية المتضمن أنه يتعذر فنياً استقطاع المساحات الشاغرة وفقاً للوحات الواردة من جهاز مدينة الشيخ زايد من قطعة الأرض بالحى السابع عشر بمساحة ٨١,٦٨ فدان - إيجريا (١، ٢، ٣) ؛

وعلى الفاكس الوارد من السيد المستشار المحامى العام الأول لنيابة الأموال العامة بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ للنائب الأول لرئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المتضمن أن الدعوى الجنائية المتهم فيها محمد مجدى حسين راسخ رئيس مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» متعلقة بشخصها بما لا يوجد معه لدى النيابة أى مانع فى استمرار تعاملات الهيئة مع الشركة فى ضوء أحكام القانون واللوائح والعقود المبرمة بين الطرفين ؛

وعلى كتاب مقرر اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة رقم (٥٤٢) المؤرخ ٢٠١١/٧/١١ المتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٠ بشأن تصويب قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥١) بتاريخ ٢٠١١/٥/١٠ بعرض موقف قطعة الأرض المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» (إيجريا) وصدر قرارها بإرجاء النظر فى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٣) فى ٢٠١١/٣/٣١ بشأن استقطاع كامل مساحة مشروع إيجريا (٤) بمساحة ١١,٠٥ فدان من المساحة المخصصة للشركة ، وإعادة العرض على اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ وذلك فى ضوء ما استجد من أسباب أوردتها مذكرة الجهاز المؤرخة ٢٠١١/٦/١٣ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم (٨٢) بتاريخ ٢٠١١/٧/٢٥ بالموافقة على منح شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» والمخصص لها قطعة الأرض الكائنة بالحى السابع عشر مساحة ٦٨,٨١ فدان بمدينة الشيخ زايد مهلة ستة أشهر لاستكمال تنفيذ المشروع مع تقديم برنامج زمنى لانتهاه من تنفيذ المشروع خلال المهلة الممنوحة وبعاد العرض ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم (٩٥) بتاريخ ٢٠١١/٩/١٣ بشأن عرض موقف قطعة الأرض الكائنة بالحى السابع عشر والمخصصة للشركة سالفه الذكر والمتضمن موافقتها على منح شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» المخصص لها قطعة الأرض بالحى السابع عشر بمساحة ١٤١٢,٨٢ فدان بمدينة الشيخ زايد مهلة ثلاثة شهور لاستخراج باقى التراخيص ، وفى حالة الإلتزام باستخراج التراخيص تستكمل إلى ستة شهور لاستكمال التنفيذ وبعاد العرض فور الانتهاء بمعاينة جديدة ؛

وعلى كتاب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٢٧٠) بتاريخ ٢٠١١/١٠/٥ بشأن الموافقة الفنية على البرنامج الزمنى المقدم من الشركة سالفه البيان لإنهاء تنفيذ كامل المشروع على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ١٤١٢ فداناً بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب المحامى الأول لنيابة الأموال العامة المؤرخ ٢٠١١/١٠/٣٠ لوزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية المتضمن أنه لا يوجد لدى النيابة العامة أى مانع فى استمرار تعاملات الهيئة مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) فى خصوص البرنامج الزمنى وغيره المتعلق بمشروع مدينة الشيخ زايد فى ضوء أحكام القانون واللوائح والعقود المبرمة بين الطرفين ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٨) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩ بشأن الموافقة على طلب شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد باعتماد البرنامج الزمنى المقدم منها والذي تمت الموافقة عليه فنياً لإنهاء المشروع فى ثلاث سنوات ويكون سقفاً زمنياً لإنهاء المشروع خلال هذه المدة ؛

وعلى كتاب شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) الوارد برقم (٨٩٠٢) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٥ بطلب اعتماد تعديل المخطط العام لمشروع (إيجريا) وأرفق بالطلب تعهد الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من الوحدات بمنطقة التعديل المقدمة من الشركة. وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن والتعهد بأنه فى حالة تضرر أحد مالكي / قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع المقيّد برقم (١٤٤/١/١٦/١٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١ برسم مساعد وزير الإسكان للتعاون الدولى والمشرف على مكتب السيد وزير الإسكان بخصوص اجتماع وزيرى الدفاع والإنتاج الحربى والإسكان والتنمية العمرانية يوم ٢٠١٢/١١/٨ والمنتهى إلى تحديد الارتفاعات للمناطق المحددة بالخريطة المرفقة ؛ وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠١٢/٤٣٣١) المقيدة برقم (د/٣٠٤/١/٥٥٦٢) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٨ بشأن قيود الارتفاع لمشروعات شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) بمدينة الشيخ زايد ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٩٩) بتاريخ ٢٠١٣/١/١٤ والمخاص بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للأرض .

وعلى كتاب قطاع الشؤون التجارية والعقارية رقم (٤٥٣) بتاريخ ٢٠١٣/١/١٦ فى شأن الطلب المقدم من الشركة للموافقة على استصدار قرار وزارى معدل لمشروعى الشركة (كازا وإيجريا) والمنتهى بأنه لا يوجد مانع عقارى من استصدار القرارات الوزارية ؛ وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد من مراجعة رسومات المخطط المعدل المقدمة من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» لمشروع إيجريا ضمن قطعة الأرض المخصصة للشركة بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٣/٦ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على رسومات المخطط المعدل المقدمة من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٢ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض :

قرار :

مادة ١ - يُعتمد المخطط المعدل لمشروع إيجريا بمساحة ٠٣ , ٥٦٧ فدان والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨ ضمن قطعة الأرض المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) بمساحة ٢٣ , ١٤٨٣ فدان (فقط ألف وأربعمائة وثلاثة وثمانون فداناً ، ٢٣ / ١٠٠ من الفدان لا غير) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد السابق اعتمادها بالقرار الوزارى المعدل رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٢ لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقدين المبرمين بين الهيئة والشركة المؤرخين فى ١٥ / ١١ / ١٩٩٥ ، ٨ / ١١ / ٢٠٠٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) بما نصت عليه مواد القرار الوزارى رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٢ وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - إذا ترتب على تعديل المخطط على قطعة الأرض المشار إليها السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٧ والقرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى المعدل رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٢ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بما جاء بكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع المقيد برقم (١٤٤/١/١٦/١٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١ وموافقة وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠١٢/٤٣٣١) وأى التزامات ناتجة عنهما وبما لا يتعارض مع الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع بمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بإنهاء المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٥٨) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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 - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

د. م / طارق وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل الصادر

بشأن تعديل القرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨

لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)

على قطعة الأرض المخصصة لمشروع إيجريا بمساحة ٥٦٧,٠٣ فدان بالحى السابع عشر

بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٦٧,٠٣ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢١١,١٨ فدان ، وتمثل نسبة (٣٧,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١١,٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٤٨٢٣٣,٤٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة لمنطقة الجولف بمساحة ١٤٢,٨٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٥,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق والمناطق المفتوحة بمساحة ٢٠١,٥١ فدان ، وتمثل نسبة (٣٥,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٢١١,١٨ فدان ، وتمثل نسبة (٣٧,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

عدد قطع أراضى الفيلات (٩٠٥) قطعة أرض .

إجمالى عدد بلوكات التاون هاوس (٧٣) بلوك .

الاشتراطات البنائية

النسبة البنائية (F.P.) لا يزيد إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى عن (٣٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) .

النسبة البنائية (F.P.) لا يزيد إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان (تاون هاوس) .

الردود : أمامى ٤ م ، جانبى ٣ م ، خلفى ٦ م .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات داخل حدود قطعة الأرض السكنية طبقاً للمعدلات .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١١,٤٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢,٠٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها بالجدول التالى :

الرقم	المساحة (م ^٢)	المساحة بالفدان	نسبة البناء	مساحة الأرض (FP)
S ١	٨٦٠٢,٧٥	٢,٠٥	٪٣٠	٢٥٨٠,٨٣
S ٢	٨٢٥٦,٨٦	١,٩٦	٪٣٠	٢٤٧٧,٠٦
Hotel	٣١٣٧٣,٨٢	٧,٤٧	٪٢٠	٦٢٧٤,٧٦
المساحة الكلية	٤٨٢٣٣,٤٣	١١,٤٨		١١٣٣٢,٦٥

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة

لكل نشاط على حدة .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى / مالكى المشروع فقط ،

وفى حالة الترخيم من الخارج يتم التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة

بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الاشتراطات العامة

- ١ - لا يجوز استغلال قطع الأراضى إلا للغرض المخصصة من أجله .
- ٢ - الالتزام بقيود الارتفاع المحددة للمشروع من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتعدى اشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) 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 ، هنا 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 بمتابعه 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 (٤ ، ٥ ، ٦) .

١١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .

١٢ - الالتزام بما جاء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية بإصدار قانون البناء .

(طرف ثان)

م/ حسن محمد كمال

(طرف أول)

(إمضاء)

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

منكرة

للعرض على السيد أ.د.م./الوزير

١ - الموضوع :

الطلب المقدم من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) بشأن الموافقة على استصدار قرار وزارى بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨ بخصوص مشروع إيجريا بمساحة ٥٦٧,٠٣ فدان ضمن الأراضى المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» والصادر لها القرار الوزارى باعتماد مخطط قانونى رقم (٢٤٩) بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٩ بمساحة إجمالية ٢٣,١٤٨٣ فدان بالحى السابع بمدينة الشيخ زايد .

٢ - العرض :

(أ) بتاريخ ١٩/١١/١٩٩٥ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار بمساحة ٢٥٥٠ فداناً تحت العجز والزيادة بمدينة الشيخ زايد لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم . (مرفق ١)

(ب) صدر القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٧ باعتماد المخطط العام لأرض مشروع «بيفرلى هيلز» على الأرض المتعاقد عليها ملك شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» . (مرفق ٢)

(ج) بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦ تم موافقة اللجنة الثلاثية على المذكرة المتضمنة استقطاع مساحة ٦٦٢,٢٦٥ فدان لتصبح إجمالى المساحة المستقطعة ٧٧٦٥,٨٨٤ فدان وعلى جهاز المدينة عمل التسوية المالية مع تحديد سداد الأقساط واستحقاق القسط الأول فوراً مضافاً إليه الفوائد والمصاريف . (مرفق ٣)

- (د) بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٣٠ صدر كتاب رئيس لجنة إعداد الموضوعات متضمناً موافقة السادة نواب رئيس الهيئة على تنازل شركة سوديك عن مليون متر مربع من قطعة الأرض المخصصة للشركة (بيفرلى هيلز) بمدينة الشيخ زايد . (مرفق ٤)
- (هـ) بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٨ تم إبرام التعاقد بين الهيئة والشركة على مساحة ٧٨,٨٧ فدان تحت العجز والزيادة لقطعى الأرض رقمى (٤ ، ٧) طبقاً لأمر الإسناد الصادر للشركة بمسلسل رقم (٢) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٣٠ (مرفق ٥)
- (و) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ تمت موافقة السلطة المختصة على تعديل المخطط القانونى لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» بمساحة ١٤٨٣,٢٣ فدان بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد . (مرفق ٦)
- (ز) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٤ صدر القرار الوزارى رقم (١٤) باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع إيجريا (تجمع سكنى - جولف) بمساحة ٥٦٧,٠٣ فدان ضمن قطعة الأرض المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» بمدينة الشيخ زايد بمساحة إجمالية (١٤٨٣,٢٣) فدان . (مرفق ٧)
- (ح) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٢ تم تحرير محضر استلام لقطعى الأرض رقمى (٤ ، ٧) بمساحة إجمالية ٨١,٦٨ فدان (منها ٧٠ فداناً ضمن المخطط القانونى) . (مرفق ٨)
- (ط) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٩ قام جهاز مدينة الشيخ زايد بتدقيق المساحات المتعلقة بالشركة عاليه . (مرفق ٩)
- (ى) بتاريخ ٢٠١١/٣/٣١ قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٣) اعتماد توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (١٥) «قيام جهاز مدينة الشيخ زايد بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة لدراسة إمكانية استقطاع المساحات الشاغرة من قطعة الأرض المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) (إيجريا ١-٢-٣)» مع استقطاع كامل مساحة إيجريا (٤) بمساحة ١١,٠٥ فدان . (مرفق ١٠)

(ك) بتاريخ ٢٠١١/٤/١٤ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٥٦) لقطاع الشئون العقارية والتجارية بخصوص قرار اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (١٥) ومفاده بأنه وفقاً للوائح التى توضح الموقف التنفيذى والمعتمد من جهاز مدينة الشيخ زايد ، والمخطابين رقمى (٣٤٢) بتاريخ ٢٠١١/٣/٣ ، و (٥٢٩) بتاريخ ٢٠١١/٣/٢٩ يتعذر فنياً استقطاع المساحات الشاغرة بمشروع «(اليجريا) (١-٢-٣)» .

(مرفق ١١)

(ل) بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ ورد فاكس نيابة الأموال العامة العليا والمتضمن أنه «لا يوجد لدى النيابة أى مانع فى استمرار تعاملات الهيئة مع الشركة فى ضوء أحكام القانون واللوائح والعقود المبرمة بين الطرفين» .

(مرفق ١٢)

(م) بتاريخ ٢٠١١/٧/٢٥ قررت اللجنة العقارية بجلستها رقم (٨٢) الموافقة على منح شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» والمخصص لها قطعة الأرض الكائنة بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٦٨ , ٨١ فدان بمدينة الشيخ زايد مهلة ستة أشهر لاستكمال تنفيذ المشروع مع تقديم برنامج زمنى لالنتهاء من تنفيذ المشروع خلال المهلة الممنوحة - «ويعاد العرض» .

(مرفق ١٣)

(ن) بتاريخ ٢٠١١/٩/١٣ قررت اللجنة العقارية بجلستها رقم (٩٥) الموافقة على منح شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» والمخصص لها قطعة الأرض الكائنة بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد مهلة ثلاثة أشهر لاستخراج باقى التراخيص وفى حالة الالتزام باستخراج التراخيص تستكمل إلى ستة أشهر لاستكمال التنفيذ - ويعاد العرض فور انتهاء المهلة بمعاينة حديثة .

(مرفق ١٤)

(س) بتاريخ ٢٠١١/١٠/٥ صدر كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٢٧٠) للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمتضمن «الموافقة من الناحية الفنية على البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لقطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ١٤١٢ فداناً بالحى السابع بمدينة الشيخ زايد لإنهاء تنفيذ كامل المشروع (لمدة ثلاث سنوات) . (مرفق ١٥)

(ع) بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٩ صدر القرار الوزارى رقم (٢٤٩) بتعديل المخطط القانونى الصادر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» بمساحة ٢٣, ١٤٨٣ فدان . (مرفق ١٦)

(ف) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٥ تقدمت الشركة بطلب لاعتماد تعديل المخطط العام لمشروع اليجريا وأرفق بالطلب .

ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل .

التعهد المؤرخ فى ٢٠١٢/١٠/١٦ والذي يفيد عدم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع الذى سيصدر بشأنه قرار وزارى معدل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

التعهد المؤرخ فى ٢٠١٢/١٠/١٦ والذي يفيد أنه فى حالة تضرر أى من ساكنى / قاطنى المشروع من أى من تعديلات المخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأنها لم تكن . (مرفق ١٧)

(ص) بتاريخ ٢٠١٣/١/١٦ صدر خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون التجارية والعقارية رقم (٤٥٣) الخاص بالطلب المقدم من الشركة للموافقة على استصدار قرار وزارى معدل لمشروعى الشركة (كازا واليجريا) والذي يفيد أنه صدر قرار مجلس الإدارة رقم (٥٨) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩ بالموافقة على طلب الشركة باعتماد البرنامج الزمنى المقدم منها والذي تمت الموافقة عليه فنياً لإنهاء المشروع فى ثلاث سنوات ويكون سقفاً زمنياً لإنهاء المشروع خلال هذه المدة كما أضاف الخطاب أنه لا يوجد مانع عقارى من استصدار القرارات الوزارية . (مرفق ١٨)

(ق) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١ ورد موافقة وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠١٢/٤٣٣١) والخاصة بطلب شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) اعتماد الارتفاعات المقترحة لمشروعات الشركة بمدينة الشيخ زايد . (مرفق ١٩)

(ر) بتاريخ ٢٠١٣/١/١٤ صدر كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٩٩) مرفقاً به مستندات أرض الشركة والموقف المالى والعقارى والتنفيذى للأرض .

(مرفق ٢٠)

(ش) تمت المراجعة الفنية واعتماد الرسومات المقدمة فى ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وكذا القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧

والقرار الوزارى رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٢

٣ - الراى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار قرار وزارى باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨ الصادر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك» لإقامة مشروع (سكنى - جولف) ضمن الأراضى المخصصة للشركة بمدينة الشيخ زايد والسابق صدور القرار الوزارى رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٢ بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٧ والأمر معروض .

مساعد نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

راى السيد النائب الأول

مرفوع لمعالى الوزير برجاء التكرم بالموافقة .

نائب أول رئيس مجلس الإدارة

مهندس / نبيل عباس محمد حفى

قرار السيد أ. د. م. الوزير

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

أ. د. م / طارق وفيق محمد