

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢١

باعتتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٨٠ لسنة ٢٠٠٦

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٤٠٤ لسنة ٢٠٠٨

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦)

المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية «ش.م.م» (سوريل)

بمساحة ٢٧٧, ٢٠٤ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى العقد المحرر بين الهيئة وشركة بيكورب هولدينج بتاريخ ٢٠٠٥/٣/١٣

والمتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء بمساحة ٢٠٨ أفدنة بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠٠٦/٨/١٣ بقبول التنازل عن قطعة الأرض من شركة بيكوب هولدنج «ش. م. م» إلى شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية «ش. م. م» وطبقاً للوائح والقواعد المعمول بها بالهيئة ودون أدنى مسئولية عليها ؛

وعلى موافقة السيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٢ على أن يتم تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ استصدار القرار الوزاري ؛

وعلى ملحق العقد المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية «ش. م. م» ؛

وعلى المحضر المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٧ باستلام قطعة الأرض بمساحة ٤, ٨٥٧٩٦٣ م^٢ ، بما يعادل ٢٧٧, ٢٠٤ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٨٠) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية لإقامة مشروع سكني متكامل الخدمات بمساحة ٢٧٧, ٢٠٤ فدان بقطاع الأندلس - شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٠٤) بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٣ في شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (٢٨٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٧ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٥ لقطعة الأرض بعد تطهيرها من الألغام ومخلفات الحرب عن طريق القوات المسلحة ؛

وعلى كتاب رئيس قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٦١٢٩) في ٢٠١٠/٨/١٨ والموجه إلى رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بالعرض على اللجنة المشكلة بالقرار الوزاري رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ لدراسة ضم مدة إيقاف الأعمال بقطعة الأرض المخصصة للشركة للمدة الممنوحة للمشروع ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١١١) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٠ على منح شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية مهلة ستة شهور للانتهاء من استخراج كافة التراخيص وإثبات الجدية فى التنفيذ مع مراعاة ضم مدة إيقاف الأعمال التى يتم تحديدها بمعرفة جهاز المدينة ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٥/٥/٢٠١١ على بعض التيسيرات للعملاء فى السداد ومدة التنفيذ بمنح مهلة إضافية للتنفيذ قدرها ستة شهور تضاف للمدة أو المهلة المحددة والمسموح بها لقطع الأراضى المخصصة للعملاء لكل المساحات بكافة أنواعها وأنشطتها ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٩) بتاريخ ١٨/١/٢٠١٢ بإلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١٦) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية وفسخ التعاقد المؤرخ فى ١٣/٣/٢٠٠٥ والملحق المبرم مع الشركة فى ٣/٩/٢٠٠٦ لعدم الالتزام بتنفيذ المشروع حتى تاريخ القرار ؛

وعلى شهادة التطهير الصادرة من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة - إدارة المهندسين العسكريين - فرع الهندسة الميدانية بتاريخ ٢٧/٢/٢٠١٢ إلى الشركة والتى أفادت بأن إدارة المهندسين العسكريين تشهد بأنه تم تطهير مساحة ٨٤ هكتار (٢٠٠ فدان) بتاريخ ١٥/٧/٢٠١٠ بمواقع القطامية بلازا - خلف جامعة المستقبل - قطعة أرض رقم (١٦) إيست تاون - خلف الجامعة الأمريكية بالتجمع الخامس ، وذلك من مخلفات الحروب السابقة والتى تمنع استخدام الأرض والعمل بها قبل تنفيذ أعمال التطهير ؛

وعلى قرار لجنة التظلمات الرئيسية بجلستها رقم (١٩٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٣ برفض التظلم مع اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لسحب قطعة الأرض ووضع يد الجهاز عليها ومخاطبة الشركة وجميع الإدارات المختصة بالجهاز بقرار لجنة التظلمات عاليه بالسحب طبقاً للقواعد ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بالموافقة على أن تكون مدة التنفيذ المحددة لإقامة المشروعات على قطع الأراضي المخصصة أو المباعة للعملاء وبكافة أنواعها والتي لم يتم توفير مصدر المياه اللازمة لها للإنشاء اعتباراً من تاريخ توفير مصدر مياه وطريق ممهد (مدق) للوصول إلى الموقع وليس من التاريخ المحدد بالتعاقد بشرط الالتزام بسداد الأقساط والفوائد طبقاً لمواعيد استحقاقها ؛

وعلى محضر معاينة قطعة الأرض رقم (١٦) الوارد بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٢ والذي يفيد أن أرض المشروع فضاء ولا يوجد عليها أى إنشاءات سوى محطة خلط خرسانية تابعة للشركة ؛

وعلى كتاب السيد الأستاذ أمين عام مجلس الوزراء والصادر للسيد المهندس وزير الإسكان بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ بما يفيد بأن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٢ النزاع القائم بين الشركة والهيئة وقررت المجموعة رفض طلب الشركة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/١ بإبلاغ لجنة فض المنازعات بالأخذ بأحد الرأيين ؛

تأييد قرار اللجنة العقارية بالهيئة والمؤيد بقرار لجنة التظلمات بالهيئة وقرار لجنة فض منازعات الاستثمار بمجلس الوزراء .

فى حالة إذا رأى مجلس الوزراء ضرورة من الناحية السياسية أو الاقتصادية للتعاقد مع الشركة المذكورة بالأمر المباشر وفقاً للأسعار السائدة فالرأى مقرر له دون غيره ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٦٧٩) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣ بشأن كتاب السيد أ. د. أمين عام رئاسة مجلس الوزراء الذى يفيد بأن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والتي نظرت فى جلستها المنعقدة فى ٢٠١٣/٢/١٨ موضوع النزاع القائم بين الهيئة والشركة وقررت إلغاء قرار اللجنة العقارية الصادر فى ٢٠١٣/١/٨ ومنح الشركة مهلة ثلاث سنوات مع قيام الشركة بسداد نسبة من الفرق بين سعر الأرض وقت التخصيص والأسعار الحالية وبراعى فى تحديد هذه النسبة ما تكبدته الشركة من نفقات وذلك لإعادة العرض على لجنة التسعير وتم اعتماد هذا القرار فى ٢٠١٣/١/٣٠ ؛

وعلى حكم محكمة القضاء الإدارى «دائرة قسم المنازعات الاقتصادية والاستثمار» الدائرة السابعة بتاريخ ٢٠١٣/٤/٦ بقبول الدعوى شكلاً وبوقف تنفيذ القرار المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار وألزمته جهة الإدارة مصروفات هذا الطلب وأمرت بإحالة الدعوى إلى هيئة مفوضى الدولة وإعداد تقرير بالرأى القانونى فى طلب الإلغاء ؛

وعلى محضر إعادة تسليم قطعة الأرض للشركة بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢١ تنفيذاً للحكم الصادر لصالحها فى الدعوى رقم ٤٨١٣٦ لسنة ٦٦ ق. ؛

وعلى اعتماد المخطط التفصيلى بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٠ للبلوكات أرقام (٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤) بمساحة إجمالية ٢٤, ١١ فدان ضمن مشروع الشركة بمساحة إجمالية ٢٧٧, ٢٠٤ فدان ؛

وعلى اعتماد المخطط التفصيلى بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٣ للبلوكات أرقام (١٠-١١-١٢-١٣-١٤-١٥-١٦-١٧-١٨-١٩-٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤-٢٥-٢٦-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣) بمساحة إجمالية ٥٨, ٢٠ فدان ضمن مشروع الشركة بمساحة إجمالية ٢٧٧, ٢٠٤ فدان ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (٦٣) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٣ بالآتى :

توصى اللجنة بإلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١٦) بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية وفسخ العقد المبرم مع الهيئة بشأنها وملحقه وذلك استناداً إلى انتهاء مدة التنفيذ المحددة للشركة طبقاً للعقد دون نهر المشروع بالكامل أو حتى إثبات الجدية وذلك على اعتبار أن الشركة استنفدت حقها فى المدة التى تستحقها طبقاً لحكم محكمة القضاء الإدارى سواء أخذ فى الاعتبار احتساب هذه المدة من ٢٠١٢/١/١٨ (تاريخ قرار اللجنة العقارية الرئيسية بإلغاء التخصيص) أو من ٢٠١٢/٣/٢٧ (تاريخ استرداد الأرض من الشركة تنفيذاً لهذا القرار) ومع ذلك لم تثبت الشركة أى جدية فى التنفيذ اعتباراً من تسليم الأرض لها فى ٢٠١٣/٤/٢١ تنفيذاً للحكم والتى يجب أن ينتهى المشروع كاملاً خلال تلك المدة ، وبالتالى يتحقق فى شأنها أحد موجبات فسخ العقد وإلغاء التخصيص وهو عدم تنفيذ المشروع كاملاً وفقاً للمادتين (٢٠ ، ٢٢) من العقد ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٣ بالموافقة على ما انتهى إليه رأى اللجنة الفرعية بالجهاز من إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١٦) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية والمخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية ؛

وعلى كتاب مجلس الدولة ، محكمة القضاء الإدارى دائرة المنازعات الاقتصادية والاستثمار الدائرة السابعة الوارد بتاريخ ١٢/١١/٢٠١٣ لجهاز المدينة بشأن عريضة الطلب رقم ٦٤٥٩ لسنة ٢٠١٣ والتى قررت وقف الإجراءات المتخذة من قِبل الهيئة والجهاز المطعون ضدهما الثانى والثالث والقرار الصادر من اللجنة العقارية بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٣ بإلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١٦) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية والاستمرار فى تنفيذ الحكم الصادر فى الشق العاجل من الدعوى رقم ٤٨١٣٦ لسنة ٦٦ ق. وذلك لحين الفصل فى موضوع الدعوى رقم ٦٤٤٨ لسنة ٦٨ ق. ؛

وعلى عقد التسوية المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ بتعديل العقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٥/١٣ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ :

وعلى اعتماد المخطط التفصيلي بتاريخ ٢٠١٤/٨/١٧ للبلوكات أرقام (١٠-١١-١٤-١٥-١٧-١٨-٣١-٣٢-٣٣) بمساحة إجمالية ٣٩,٧٦ فدان وكذا تعديل المخططات التفصيلية للبلوكات أرقام (١٢-١٣-٢٧-٢٨-٢٩) بمساحة إجمالية ٩,٦٩ فدان ضمن مشروع الشركة بمساحة إجمالية ٢٧٧,٢٠٤ فدان :

وعلى اعتماد المخطط التفصيلي بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٣ للبلوكين رقمي (٢٠-٢١) بمساحة إجمالية ٢٠,٥٨ فدان وكذا تعديل المخططات التفصيلية أرقام (٢-٢٣-٢٤) بمساحة إجمالية ٦,٥٩ فدان ضمن مشروع الشركة بمساحة إجمالية ٢٧٧,٢٠٤ فدان :

وعلى اعتماد المخطط التفصيلي بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٣ للبلوك رقم (١٦) بمساحة إجمالية ٨,٤٢ فدان ضمن مشروع الشركة بمساحة إجمالية ٢٧٧,٢٠٤ فدان :

وعلى اعتماد تعديل المخطط التفصيلي بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٣ للبلوك رقم (١٥) (جزء أول) بمساحة إجمالية ٧,٨٤ فدان ضمن مشروع الشركة بمساحة إجمالية ٢٧٧,٢٠٤ فدان :

وعلى ما ورد بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٦ بما يفيد سداد فروق المصاريف الإدارية الخاصة بتعديل المخططات المعتمدة بالمشروع :

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٧٧٤٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٣ موضحاً به الموقف المالي والعقارى والتنفيذى للمشروع :

وعلى ما ورد بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط :

وعلى التعهدين المقدمين من الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ كالتالى :

أنه 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 .

أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٦ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات «سوريل» وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٧/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٨٠ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٤٠٤ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢٧٧, ٢٠٤ فدان ، بما يعادل ٤, ٨٥٧٩٦٣م^٢ (فقط ثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وثلاثة وستون متراً مربعاً لا غير و٤٠/١٠٠ من المتر المربع) المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية «ش.م.م» (سوريل) بمنطقة الامتداد الشرقى بالقاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التسوية المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ بتعديل العقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٥/١٣ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ بين الشركة والهيئة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) طبقاً لما ورد بالبند الخامس من اتفاق التسوية المؤرخ ٢٠١٤/٤/١٤ وفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدين الموقعين منها وهما كالآتى :

١ - أنه 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 .

٢ - أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى/ مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وكذا العقد المؤرخ ٢٠١٤/٤/١٤ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار الوزارى رقم ٢٨٠ لسنة ٢٠٠٦ والاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض .

مادة ٧ - 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)

لاعتقاد تعديل المخطط العام لمشروع الشركة على مساحة ٢٠٤,٣ فدان

بقطاع الأندلس بشرق مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

يبلغ إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٤,٣ فدان ، أى ما يعادل ٨٥٧,٩٦٣ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للأنشطة السكنية ١٣٨, ١٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٤٢٨, ٩٨١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠ ٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للأنشطة الخدمية ٢٤, ٥١٣ فدان ، أى ما يعادل ١٠٢, ٩٥٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢ ٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والخارجية ومواقف انتظار السيارات ٥٨, ٨١٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٧, ٠٢٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩ ٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع .

٤ - المناطق الخضراء ومسارات المشاة بمساحة ١٨, ٨١٠ فدان ، أى ما يعادل ٧٩, ٠٠١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩ ٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع .

النسبة (٪)	المساحة (م ^٢)	المساحة (فدان)	الاستخدام
٥٠ ٪	٤٢٨, ٩٨١	١٠٢, ١٣٨	الأراضى المخصصة للأنشطة السكنية
١٢ ٪	١٠٢, ٩٥٦	٢٤, ٥١٣	الأراضى المخصصة للأنشطة الخدمية
٢٩ ٪	٢٤٧, ٠٢٥	٥٨, ٨١٥	الطرق الداخلية والخارجية وانتظار السيارات
٩ ٪	٧٩, ٠٠١	١٨, ٨١٠	مناطق مفتوحة ومسارات مشاة
١٠٠ ٪	٨٥٧, ٩٦٣	٢٠٤, ٣	المساحة الإجمالية

الكثافة السكانية بالمشروع ٩٨ فرداً/فدان .

المسطحات البنائية وفقاً لاشتراطات الأراضي للاستخدامات المختلفة :

استخدام سكنى = $857,963 \times (0.5\%) \times (45\%) \times 4 = 772,166,70$ م^٢.

استخدام خدمى = $857,963 \times (12\%) \times (30\%) \times 3 = 92660$ م^٢.

إجمالي المسطحات البنائية المتبقية بالمشروع :

إجمالي BUA	سكنى	خدمى
بمشروع إست تاون	٧٧٢١٦٦,٧	٩٢٦٦٠
إجمالي BUA المضافة	-	-
بلوكات سبق اعتمادها	٤٦٤٩٠,٥	٤٠٠٠
المتبقى للمشروع	٣٠٧٢٦١,٧	٨٨٦٦٠

جدول مساحات قطع الأراضي (البلوكات) :

رقم البلوك	مساحة البلوك (م ^٢)	F. P (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	المساحة البنائية BUA	موقف الاعتماد
١	٥٤,٩٠٨	١٦,٤٧٠	٣٠	٢٢,٢٩٥	غير معتمد
٢	٢٥,٨٦٠	١٠,٧٥٨	٣٠	٦٦,٣٦٥	غير معتمد
١٠	٨,٢٢٢	٢,٠٨٠	٢٥	١٠,١٦٠	معتمد
١١	٧,٧٢٢	٢,٠٨٠	٢٧	١٠,١٦٠	معتمد
١٢	٧,٧٢٢	٢,٠٨٠	٢٧	١٢,٩٨٠	معتمد
١٣	٥,٣٠٢	١,٠٤٠	٢٠	٦,٤٩٠	معتمد
١٤	٢٥,٨٩٩	٦,٧٦٠	٢٦	٢٢,٠٢٠	معتمد
١٥	٢٢,٩٤٢	٩,٩٠٠	٣٠	٥٩,٤٠٠	معتمد مرحلة أولى
١٦	٢٥,٩٣٩	١٠,٩٢٠	٣٠	٦٨,١٤٥	معتمد
١٧	٢٨,١٢٠	٧,٢٨٠	٢٦	٢٥,٥٦٠	معتمد
١٨	٣٠,١٠٠	٧,٨٠٠	٢٦	٢٨,١٠٠	معتمد
١٩	٧,٢٢٩	٢,٨٩٢	٤٠	١٤,٣٦٠	غير معتمد
٢٠	٧,٧٢٢	٢,١٦٠	٢٨	١٢,٩٦٠	معتمد
٢١	١١,٧٧٩	٣,٠٤٠	٢٦	١٨,٢٤٠	معتمد

رقم البلوك	مساحة البلوك (م ^٢)	F. P (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	المساحة البنائية BUA	موقف الاعتماد
٢٢	٩,٢٢٩	٢,٥٨٥	٢٩	٢٠,٦٢٥	معتمد
٢٣	٩,٢٢٩	٢,٩١٠	٢٢	١٦,٧٥٠	معتمد
٢٤	٩,٢٢٩	٢,٤٨٠	٢٨	٢٠,٠٠٠	معتمد
٢٥	٢٢,٠٧٢	١٤,٤٢٢	٤٥	٨٦,٦٠٠	غير معتمد
٢٦	١٢,١٨٨	٢,٦٥٠	٢٠	٤,٠٠٠	معتمد
٢٧	٩,٢٢٩	٢,٥٨٥	٢٩	٢٠,٦٢٥	معتمد
٢٨	٩,٢٢٩	٢,٩١٠	٢٢	١٦,٦٥٠	معتمد
٢٩	٩,٢٢٩	٢,٤٨٠	٢٨	١٩,٩٥٠	معتمد
٣٠	١٧,٨٨٧	٥,٢٠٠	٢٠	٢٢,٦٥٠	معتمد
٣١	٧,٧٢٢	٢,١٦٠	٢٨	١٢,٩٦٠	معتمد
٣٢	١٢,٤٦٢	٢,٢٨٠	٢٤	١٩,٦٨٠	معتمد
٣٣	٨,٥٩٤	٢,٠٤٠	٢٤	١٢,٢٤٠	معتمد
٣٤	٨٥,١٥٦	٤٢,٥٧٨	٥٠	١٥٢,٥٢٨	غير معتمد
الإجمالي (م ^٢)	٥٢١,٩٢٧	١٧٨,٦٥٠		٨٤٥,٥٠٣	
الإجمالي (فدان)	١٢٦,٧				

يتم تطبيق نظام الحجم وفقاً لبيان المسطحات المبنية للأنشطة بالمشروع على ارتفاع ٢٠ م لجميع الاستخدامات طبقاً للبيان والقواعد المعمول بها للهيئة ، مع تحصيل المصاريف المستحقة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) بتاريخ ١٣/٦/٢٠١٤ .
يتم تقديم المخطط التفصيلي لكل قطعة للاعتماد في حينه .

مناطق التعديل بلوكات (١-٢-١٥-٢٥) .

الشروط البنائية العامة لمباني المشروع :

١ - في حالة وجود تضارب في تفسير أو في حالة الحاجة إلى تعديل أحد الشروط الواردة بهذا المخطط ، تتقدم شركة التطوير العقارية بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للدراسة والبت .

٢ - يجب تقديم تقسيم قطع الأراضي ضمن كل بلوك لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للاعتماد .

- ٣ - النسبة البنائية هى الحد الأقصى للمساحة المسموح ببنائها بالطابق الأرضى (F. P) ويرمز لها بالرمز (C) .
- ٤ - إجمالى المسطحات المبنية هى مجموع المسطحات التى يتم بناؤها فى كافة الطوابق .
- ٥ - الارتفاعات يتم تحديدها ضمن البلوك بالمخطط (H =) ولا تتجاوز ٢٠ م .
- ٦ - الارتدادات يتم تحديدها جهة الطريق كما هو محدد بالمخطط لا تقل عن ٦ م من الحدود الداخلية لقطعة الأرض .
- ٧ - يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً لقانون البناء والكود المصرى بحد أدنى سيارة لكل وحدة سكنية وسيارتان لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة من الأنشطة التجارية وسيارة لكل ٥٠ م^٢ للأنشطة الإدارية وطبقاً للمعدلات التصميمية بالنسبة لباقى الأنشطة .
- ٨ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة فيما لم يرد نصه بالاشتراطات الخاصة بالمشروع .

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاعات يتم تحديدها بالبلوك على أن يبلغ أقصى ارتفاع ٢٠ م .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - تتولى شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية 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 .
- ٤ - 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 .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦ - 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 .
- ٧ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .

٩ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٠ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكد المصرى .

١١ - الالتزام باشتراطات وزارة الصحة بالنسبة للمباني الطبية .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

م/ حسن محمد كمال

