

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨١ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٧/١١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٦٩,٤٧ فدان بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً) بامتداد محور ٢٦ يوليو بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب) لإقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة "سكنى تجارى ترفيهى وإدارى ودور عرض سينمائى" الصادر لها القرارين الوزاريين رقمى (٤) لسنة ٢٠٠٨ و (٦٠١) لسنة ٢٠١٧

رئيس 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛
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 الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٧ بشأن بيع قطعة الأرض رقم ٦ بمساحة ٢١٠ فدان 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 ٢٠٠٧/١٠/١ لقطعة الأرض رقم ٦ بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً) بمساحة ٢١٠ فدان ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٢ بين الهيئة والسادة شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (شركة مساهمة) لبيع قطعة الأرض رقم ٦ بالمنطقة السياحية بمساحة ٢١٠ فدان تحت العجز والزيادة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم ٤ بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه لإقامة نشاط سياحى تجارى عمرانى متكامل بمساحة ٢٠٩,٤٦٩ فدان ، تم تعديل المخطط فى ٢٠٠٨/٧/٣٠ ، وفى ٢٠٠٨/١٠/٢١ ، وفى ٢٠٠٩/١١/١٩ ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٤٢ بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٦ بالآتى :
رفض الطلب المقدم من الشركة لمنحها مهلة شهر لسداد المبالغ المستحقة ... إلخ .
الموافقة على استقطاع كافة المساحات الشاغرة لعدم الالتزام ببند التعاقد فيما يخص التنفيذ خلال المدة الأصلية... إلخ .
منح الشركة مهلة ثلاثة أشهر لاستكمال تنفيذ الأعمال الجارى تشطبيها فقط وعدم استخراج أية تراخيص جديدة ، وسداد الأقساط المستحقة على قطعة الأرض التى حان موعد سدادها... إلخ ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١١٣٥٧ بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ بالموافقة الفنية على رأى جهاز المدينة باستقطاع أرض المرحلة الثانية كاملة بمساحة ٦١,٥٥ فدان من أرض المشروع عاليه ؛
وعلى قرار مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٦ بالموافقة على مقترح التسوية الذى تم إيرامه بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٥ والمشمول 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 قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلسته رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٨ بالموافقة على منح الشركة مهلة ٦ أشهر لاستكمال تنفيذ المرحلة الأولى ، وكذا استقطاع مساحة المرحلة الثانية بمساحة ٦١,٥٥ فدان وإجراء التسوية اللازمة نتيجة الاستقطاع لاستيلاء مستحقات الهيئة ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم ٣٤ بتاريخ ٢٠/٩/٢٠١٥ والمتضمن 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 ، والمعتمدة من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٤٧) بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦ 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 ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١١/٦/٢٠١٧ بين الهيئة وشركة المراكز المصرية للتطوير العقارى متضمناً تعديل المساحة لتصبح ١٦٩,٤٧ فدان ومنح مهلة للمشروع فى ضوء قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦ وقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٣٨ بتاريخ ١٤/٥/٢٠١٧ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٠١) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠١٧ باعتماد 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 والمعدل بتاريخ ٢٠/٧/٢٠٠٨ ، ٢١/١٠/٢٠٠٨ ، ١٩/١١/٢٠٠٩ وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بمساحة إجمالية تبلغ ١٦٩,٤٧ فدان أى مسا يعادل ٧١١٧٧٠ م^٢ لكامل الأرض والمخصصة لشركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب) لإقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة "سكنى تجارى ترفيهى وإدارى ودور عرض سينمائى" ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى رقم ٤٢١٢٠ بتاريخ ٢/٢/٢٠١٩ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل لمشروع الشركة "مول العرب" الكائن بمنطقة النوادى - امتداد محور ٢٦ يوليو - بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٨٥٤) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٩ لقطاع الشئون العقارية والتجارية بخصوص طلب الشركة الموافقة على منح مشروعها (مول العرب) مدة إضافية لتنفيذ المشروع وذلك كبديل عن المدة التى استغرقتها المركز القومى لبحوث البناء والإسكان لمراجعة الشق المعمارى للبرج المزمع إقامته بالمرحلة الثانية من المشروع ، والمنتهى بطلب الإفادة عن المدة النهائية للمشروع نظراً لأن القطاع بصدد استصدار قرار وزارى باعتماد تعديل المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى رقم (٤٩٣٠٠) بتاريخ ١٤/٥/٢٠١٩ مرفقاً به (٧) نسخ نهائية للمخطط العام المعدل لمشروع الشركة "مول العرب" الكائن بمنطقة النوادى - امتداد محور ٢٦ يوليو - بمدينة ٦ أكتوبر ، وذلك لاستصدار قرار وزارى اعتماد تعديل المشروع ، وأرفق بالطلب الآتى :

تقويض بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى .

تقويض بالمراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع .

التعهد الذى يفيد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى/ مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

التعهد الذى يفيد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٩٣٤٤) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٥ بشأن الإفادة بأن مهلة المشروع تنتهى فى ٢٠١٩/٦ طبقاً لملاحق العقد المحرر فى ٢٠١٧/٦/١١ وتم منح المشروع مهلة تسعة أشهر إضافية تنتهى فى ٢٠٢٠/٣ بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ (الخاص بالموافقة على منح الشركات التى يستلزم استخراج ترخيص لها الحصول على اعتماد المشروع من لجنة مراجعة المشروعات متعددة الأغراض المشكلة بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء مهلة إضافية تقدر بالمدة من تاريخ تقديم الطلب وحتى تاريخ الحصول على موافقة المركز وبدون مقابل تضاف إلى المدة الأصلية) ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب/ مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤١٠٨٢٢) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢ الموجه لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بخصوص موافقة السلطة المختصة على قيام مكتب د/ وحيد عبد الغفار والمشهود له بالخبرة والنزاهة لمراجعة المساحات الواردة بشأن التظلم المقدم من شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى والتى تتضرر فيه من المقابل نظير إقامة الخيمة بمشروع مول العرب ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١٠٨٠٠) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢ بشأن تحديد المهلة النهائية للمشروع ، والمنتهى بطلب اتخاذ اللازم فى ضوء المهلة الممنوحة للمشروع فى ضوء كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٠١٩/١٦٨٥٧) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤١١٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٠ مرفقاً به (٧) نسخ من المخطط العام المعدل للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ، كما تضمن الخطاب الأخذ فى الاعتبار عدم نهو موضوع المستحقات المطلوبة نظير مقابل انتفاع الخيمة القائمة بالمشروع حتى تاريخه وبلغت نسبة الإنجاز الكلية للمشروع (٨٨,٩٢٪) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٧ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع ؛ وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختلفة بالهيئة 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٦٩,٤٧ فدان بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً) بامتداد محور ٢٦ يوليو بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة "سكنى تجارى ترفيهى وإدارى ودور عرض سينمائى"، 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 ٧/٧/٢٠١٩ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٦٩,٤٧ فدان بالمنطقة السياحية (منطقة النوادى سابقاً) بامتداد محور ٢٦ يوليو بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لمشروع شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب) لإقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل متعدد الأنشطة "سكنى تجارى ترفيهى وإدارى ودور عرض سينمائى" الصادر لها القرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ٦٠١ لسنة ٢٠١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٠٧ والمعدل بتاريخ ١١/٦/٢٠١٧ والشروط المرفقة بالقرار والتي تعتبر جميعها مكتملة له ؛

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات المقدمة منها للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي / قاطنى الوحدات

السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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 بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 التخطيط والتقسيم المعدل لمشروع
شركة المراكز المصرية للتطوير العقارى (مشروع مول العرب)
بقطعة الأرض 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
٢٧١١٧٧ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ المسطحات البنائية بالدور الأرضى (F.P) للمرحلة الأولى (المول
التجارى الخدمى) ٢١٦١٧٥٥ م^٢ أى بما يعادل ٣٨,٥١ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٧٢٥%)
من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ المسطحات البنائية بالدور الأرضى (F.P) للمرحلة الثانية (عمرانى
متكامل "سكنى + خدمات") ٢١٤١٩٩ م^٢ أى بما يعادل ٣,٣٨ فدان وتمثل نسبة
(١,٩٩٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢١٥٩١١١ م^٢ بما
يعادل ٣٧,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ المساحة المخصصة للحدائق المجمعة ٢٧١١٧٧ م^٢ بما يعادل ١٦,٩٥ فدان
وتمثل نسبة (١٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٢٢٢٨٩٨٦ م^٢ بما يعادل ٥٤,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٢,١٧%) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .
- ٦- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٧٦٥٤٢ م^٢ بما يعادل ١٨,٢٢٤
فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ميرانية استعمالات الأراضي التفصيلية :

المرحلة	المسطح		الاستعمال		
	فدان	م ^٢			
الأولى	٢٢,٧٢٥ %	٣٨,٥١	١٦١٧٥٥	المجمع التجارى والإدارى والترفيهى (F.P) .	
	١٥,٩١ %	٢٦,٤٦	١١١١١١	مناطق خضراء وممرات مشاة .	
	١٠ %	١٦,٩٥	٧١١٧٧	حدائق مجمعة .	
	٢٩,٢٨ %	٤٩,٦٢	٢٠٨٤١٦	طرق داخلية وأماكن الانتظار للسيارات .	
	٩,٦٩ %	١٦,٤١	٦٨٩٤٢	الطرق الخارجية .	
إجمالى المرحلة الأولى			٦٢١٤٠١	١٤٧,٩٥	٨٧,٣٠ %
الثانية	١,٥٠ %	٢,٥٤	١٠٦٩٤	سكنى + بوابات + خدمات حمام سباحة (F.P) .	
	٠,٤٩ %	٠,٨٣	٣٥٠٥	مبانى (F.P) LAND MARKS .	
	٦,٧٤ %	١١,٤٣	٤٨٠٠٠	مناطق خضراء وممرات مشاة وحمامات سباحة .	
	٢,٨٩ %	٤,٩	٢٠٥٧٠	طرق داخلية وأماكن انتظار مكشوفة .	
	١,٠٧ %	١,٨١	٧٦٠٠	الطرق الخارجية .	
إجمالى المرحلة الثانية			٩٠٣٦٩	٢١,٥٢	١٢,٧٠ %
الإجمالى الكلى			٧١١٧٧٠	١٦٩,٤٧	١٠٠,٠٠ %

ميرانية استعمالات المجمع التجارى الإدارى الترفيهى (مسطحات مبنية بالدور الأرضى (F.P) :

المسطح م ^٢	الاستعمال
١٥٥٣٦٣	مسطح المجمع التجارى (f.P) شاملة الخيمة بمسطح ٢م٤٤١٨
٢٧٥٥	المبانى والمسطحات المفتوحة والمتغيرة بأنشطة تجارية بالساحة الداخلية رقم ١
٣١٩٧	المبانى والمسطحات المفتوحة والمتغيرة بأنشطة تجارية بالساحة الداخلية رقم ٢
١٠٠	بوابات الأمن الخارجية بمدخل المجمع بعدد ٨ بوابات
٣٤٠	أكشاك متغيرة وسهلة الفك والتركيب بأنشطة تجارية بمواقف السيارات وعلى ممرات المشاة .
١٦١٧٥٥	إجمالى المساحات للمجمع

إجمالى المسطحات المبنية (B.U.A) على مستوى المشروع طبقاً للاشتراطات البنائية المسموح بها :

إجمالى المسطحات المبنية (B.U.A) على مستوى المشروع طبقاً للاشتراطات البنائية المسموح بها = ١٧٥٩٥٤م^٢ (F.P) x ٤ أدوار = ٢٧٠٣٨١٦م^٢.

ملاحظات	الحالى (محل التعديل)		النشاط
	إجمالى المسطحات المبنية B.U.A	مسطح الدور الأرضى (F.p)	
	٧٠١٥٨	٢٧٦٢٠	١ الدور الأرضى المنخفض (١)
	٧٩٧٠	--	٢ الدور الأرضى المنخفض (٢) بمبنى الجيان
	١١٨٨٤٠	١٢١١٤٣	٣ الدور الأرضى شامل مبنى الكيكا ومبنى الجيان وخيمة المطاعم بمسطح ٢م٤٤١٨ (بدون السينمات)
	١٠٩٠٩	--	٤ الدور الأول ويشمل مبنى الكيكا وممرات بمبنى الجيان ومكاتب إدارية
	٦٤١١	--	٥ الدور الثانى (مبنى الكيكا)
	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٦ مبنى ترفيهى وإدارى ودار عرض سينمائى رقم (١)
	٤٦٠٠	٤٦٠٠	٧ دار العرض السينمائى رقم (٢) جهة مبنى الجيان
	٢٧٥٥	٢٧٥٥	٨ المباني والمسطحات المفتوحة والمتغيرة بالنشطة تجارية بالساحة الداخلية رقم (١)
	--	--	٩ مباني مضافة بالنشطة تجارية بالساحة الداخلية رقم (١)
	٣١٩٧	٣١٩٧	١٠ المباني والمسطحات المفتوحة والمتغيرة بالنشطة تجارية بالساحة الداخلية رقم (٢)
٨ بوابات	١٠٠	١٠٠	١١ بوابات الأمن الخارجية بمدخل المجمع
	٣٤٠	٣٤٠	١٢ أكشاك متغيرة الحركة بمواقف السيارات بالنشطة تجارية وعلى ممرات المشاة
	٢٢٧٢٨٠	١٦١٧٥٥	إجمالى المرحلة الأولى

ملاحظات	الحالي (محل التعديل)		النشاط	
	إجمالي المسطحات المبينة B.U.A	مسطح الدور الأرضي (F.p)	المرحلة الثانية (سكنى متكامل)	
	٤٣٦٣٨	١٠٤٤٣	١٣	مبانى سكنية متكاملة أرضى + ٣ متكرر
	٢٣٧	٢٣٧		مبانى خدمات
	١٤	١٤		بوابات
	٧١٠٣٢	٣٥٠٥	١٤	أبراج سكنية متعددة الاستخدامات
	١١٤٩٢١	١٤١٩٩		إجمالي المرحلة الثانية
	٣٤٢٢٠١	١٧٥٩٥٤		إجماليات المشروع

تبلغ المسطحات البنائية بالدور الأرضي (F.P) للمرحلة الثانية (عمرانى متكامل "سكنى + خدمات") ١٤١٩٩م^٢ أي بما يعادل ٣,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١,٩٩٥%) من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار	إجمالي مسطح النماذج (F.p)	مسطح النموذج (F.p)	التكرار	رقم النموذج	شكل النموذج
يسمح بعمل أدوار بدوام بشرط موافقة جهات الاختصاص إجمالي عدد الوحدات المسموح بها ١٧٣ وحدة وتيتم توزيعها على المباني السكنية والبني التحتية التي تحتوي على وحدات سكنية حين تقديم رسومات التراخيص لجهاز المدينة		أرضى + ٣ متكرر بما لا يتجاوز ١٥ م من متسوب الصفر العمارى	١١١٢٠م ^٢	٢٥٦٠م ^٢	٢	١	
			١١١٢٠م ^٢	٢٥٦٠م ^٢	٢	٢	
			١١١٥٥م ^٢	١١١٥٥م ^٢	١	٣	
			٢٢٣٢٤م ^٢	١١٦٢م ^٢	٢	٤	
			٢٢٣٢٤م ^٢	١١٦٢م ^٢	٢	٥	
			١٢٠٠م ^٢	١٢٠٠م ^٢	١	٦	
			١٢٠٠م ^٢	١٢٠٠م ^٢	١	٧	
				١٠٤٤٣م ^٢			
	أرضى + ٢٠ متكرر بارتفاع ١٧٢م		٣٥٠٥م ^٢	٣٥٠٥م ^٢	١	٨	

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار	إجمالي مسطح التماذج (F.p)	مسطح التماذج (F.p)	التكرار	رقم النموذج	شكل النموذج
		ارضى	٢م٢٣٧	٢م٢٣٧	١	--	مبانى خدمات حمام السباحة
	بوابات		٢م١٤	٢م٤,٦٦٦	٣		بوابات
--		--	٢م١٤١٩٩		--	--	الإجمالي

الإشتراطات البنائية العامة لكامل المشروع :

إجمالي المساحات البنائية B.U.A المسموح بها طبقاً لكراسة شروط المزايدة على مستوى كامل المشروع = $٨٧٩٧٧٠,٩٧ \times ٢٠\% \times ٤$ أدوار = $٢٧٠٣٨١٦,٧٨$ 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 العقاري وهيئة المجتمعات العمرانية (جهاز مدينة ٦ أكتوبر) والمعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في 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 الأصلى 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 سنتان 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 .

المفوضان بالتوقيع عن الشركة

محمد حسام الدين حسن

أحمد محمد إسماعيل

أقصى ارتفاع مسموح به للمشروع (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة برج بارتفاع حتى ٧٢ مترًا كحد أقصى بشرط موافقة جهات الاختصاص وذلك بما يعادل مساحة بنائية (FP) ٢م٣٥١٩,١٠ 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 سيارات ومخازن غير تجارية فقط وأعمال كهروميكانيكالدون مسؤولية على جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .

يتم توفير أماكن لانتظار السيارات بحد أدنى سيارة لكل وحدة سكنية وسيارة لكل ٢٥٠ 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 والبحيرات الصناعية وأية عناصر مائية بالمشروع وأعمال تنسيق الموقع بما لا يخالف التعاقد الأصى بين الهيئة والشركة .

إجمالى الكثافة السكانية للمشروع ٤٥ شخصاً للفدان كحد أقصى × ١٦٩,٤٧ فدان ÷

٤,٣ = ١٧٧٣ وحدة .

يسمح بعمل أكثر من دور بدروم لخدمة الأبراج السكنية والخدمية لعمل أماكن انتظار السيارات ومخازن وأعمال الكهروميكانيكالدون ذلك بعد موافقة جهاز المدينة وفقاً للقواعد .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (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 ٨م ، وحال عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م 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 كل مبنى ، وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك ردود لا يقل عن م بين حد المباني والحد الخارجى للمشروع .
لا تقل المسافة بين حد المبنى وحد الطرق الداخلية بعد عرض الرصيف عن ٢م
حد أدنى وطبقاً لارتفاع المبنى .

المفوضان بالتوقيع عن الشركة

محمد حسام الدين حسن

أحمد محمد إسماعيل

