

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٠

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ أ) بمساحة ٢٣,٨٨ فدان

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة شركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى (the water way)

لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم

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

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٢ بين الهيئة وشركة إيديا فيردى

للاستثمار العقارى (ش.م.م) لبيع قطعة الأرض رقم (٢٢ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمساحة ٢٣,٨٨ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢٢) بمساحة ٢٣, ٨٨ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة شركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٣ لقطعة أرض بمساحة ٢٣, ٨٧٨ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٢٦٥٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢٤ والمتضمن موافقة السلطة المختصة على اعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٣ ؛

وعلى طلب الشركة الوارد برقم (١٤٤١٨) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٦ لاعتماد تعديل المخطط العام وتحويله بالكامل إلى عمارات ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٦٧٧٤) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٢ والمتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٩٩) بتاريخ ٢٠١٠/١١/٣٠ بالموافقة على منح الشركة مهلة (٦) شهور لاستكمال تنفيذ المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (١٤٦٨٢) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٥ مرفقاً به (صورة من العقد الابتدائى لقطعة الأرض - صورة من صحيفة الاستثمار - صورة من السجل التجارى - صورة من البطاقة الضريبية - صورة من آخر ٣ ميزانيات - أصل دراسة الجدوى) لتعديل القرار الوزارى رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٣ ؛

وعلى خطاب السيد المحاسب رئيس الإدارة المركزية للتمويل والاستثمار الوارد برقم (٢٤٩٣٥) بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٢ بشأن المستندات الاقتصادية والمالية الحديثة لتعديل مخطط المشروع والمنتهى بالتنبيه نحو السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل فى ضوء المستندات المقدمة ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانونى للوزير الوارد برقم (٣٠٢٠) بتاريخ ١١/٤/٢٠١١ بشأن مشروع استصدار قرار وزارى معدل لقطعة الأرض والمتضمن طلب إعادة عرض الموضوع على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى إلغاء تخصيص قطعة الأرض لعدم جدية الشركة فى تنفيذ المشروع ؛

وعلى خطاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء الوارد بتاريخ ١٠/٥/٢٠١١ بشأن التيسيرات المقترحة منحها للمتعاملين مع الهيئة والمتضمن موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٥/٥/٢٠١١ على تأجيل سداد الأقساط والفوائد المستحقة على العملاء من ثمن الأراضى المخصصة لهم بكافة أنواعها ومنح مهلة إضافية ستة شهور تضاف للمدة أو المهلة المحددة والمسموح بها لقطع الأراضى المخصصة للعملاء وفضلاً عن الشروط والضوابط للتمتع بهذه التيسيرات ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١١٦) بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١١ باعتماد ما قام به الجهاز من إجراءات بشأن تطبيق التيسيرات بمنح مهلة ستة شهور إضافية للشركة تنتهى فى ١٤/١٢/٢٠١١ طبقاً للقرار الصادر من رئاسة مجلس الوزراء فى ٥/٥/٢٠١١ وقرار مجلس إدارة الهيئة فى ٥/٧/٢٠١١ ، على أن يتم عرض موقف الشركة بعد انتهاء المهلة لاتخاذ القرار اللازم فى ضوء الموقف التنفيذى والعقارى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٩٨) بتاريخ ٢٠١١/١١/١ باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٦٤) المعدل بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٣ لجهاز المدينة والمتضمن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٩٧) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٩ على منح مهلة ستة شهور لإصدار القرار الوزارى المعدل والانتهاء من تنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المقدم من الشركة ؛

وعلى خطاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة بقطاع التخطيط والمشروعات الوارد لجهاز المدينة برقم (١٢٠٥) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ بما يفيد أنه لا مانع من الناحية الفنية من تعديل النماذج المعمارية والسابق اعتمادها بالقرار الوزارى رقم (٣٩٨) لسنة ٢٠١١ ليصبح عدد الوحدات (٥١٢) وحدة بدلاً من (٥٢٠) وحدة ، على أن يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة على المذكرة المعروضة بتاريخ ٢٠١٣/٩/٤ بزيادة دور كامل (الدور الرابع) بمنطقة المستثمرين الشمالية والجنوبية لقطع الأراضى السكنية ذات المسطحات الكبيرة ، شريطة ألا تتعدى الكثافة السكانية العامة للمشروع بعد إضافة هذا الدور ١٢٠ فرداً/ فدان واعتماد تعديل المشروع وبشرط سلامة الموقف المالى والعقارى ، وتقديم شهادة بصلاحية المبنى من مهندس استشارى إنشائى قبل استخراج تراخيص البناء بتحمل الأساسات المنفذة للدور الإضافى واتخاذ الإجراءات التى تضمن وتحقيق عدم تضرر ملاك قطع الأراضى السكنية (الفيلات) جراء التعديل المطلوب وسداد الغلاوة المقررة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٤) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٥ بمنح الشركة مهلة ٦ شهور من تاريخ اعتماد قرار اللجنة للانتهاء من تنفيذ المشروع وإعادة العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ على اعتماد التعديلات التى طرأت على عقد شركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى (ش.م.م) بتعديل المواد (٢ ، ٤ ، ٢١) الواردة بصحيفة الاستثمار بالعدد (٢٠٣٦٤) فى ٢٠١٢/٣/١٠ وتعديل اسم الشركة ليصبح إيديا فيردى للاستثمار العقارى (ذا ووتر واى) (the water way) وتعديل المادة (٧) والواردة بصحيفة الاستثمار بالعدد (٢٥٦٨١) فى ٢٠١٣/٣/٢٧ بدخول شركاء وتغيير نسب المشاركة مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن (ولم يتم سداد مصاريف التنازل حتى تاريخه) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٦٣٤) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة المتضمن أنه بالعرض على السلطة المختصة تمت الموافقة على زيادة النسبة البنائية لمنطقة الخدمات لتصبح (٤٠٪) بدلاً من (٣٠٪) لمشروع الشركة ، على أن يتم الحفاظ على الردود الخاصة بأرض الخدمات طبقاً للقرار الوزارى رقم ٣٩٨ لسنة ٢٠١١ والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٤ بالموافقة على تحديد قيمة العلاوة نظير زيادة النسبة البنائية من (٣٠٪) إلى (٤٠٪) لتكون بواقع ٢٢٢٥ ج/م^٢ (ألفان ومائتان وخمسة وعشرون جنيهاً) × إجمالى مساحة أرض الخدمات المطلوب زيادة النسبة البنائية لها ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٩
بالموافقة على جدول قيمة العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات من الخارج
والصادر بشأنها قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (١٦) فى ٢٠١٤/٣/٢٠ ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٧١١) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٠
والمتضمن الموافقة الفنية على إضافة دور لقطعة الأرض بما لا يتعدى الكثافة السكانية
١٢٠ شخصاً / فدان ، طبقاً لموافقة السلطة المختصة على المذكرة المعروضة فى هذا الشأن ،
وأنة جارى العرض على اللجنة العقارية الرئيسية لاعتماد قيمة العلاوة المستحقة
نظير إضافة الدور ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٢
بالموافقة على تحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة دور سكنى بمشروع الشركة
بقطعة الأرض عاليه لتكون بواقع ٣٥٤٠ ج/م^٢ (ثلاثة آلاف وخمسمائة وأربعون جنيهاً) ×
إجمالى مسطح الدور الإضافى للعمارات والالتزام بكافة الشروط الواردة بموافقة السلطة المختصة
فى ٢٠١٣/٩/٤ الخاصة بالموافقة على زيادة الدور الرابع بمنطقتى المستثمرين الشمالية والجنوبية ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤١) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٧
بالموافقة على جدول قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية من (٣٠٪) إلى (٤٠٪)
بمنطقة الخدمات والصادر بشأنها قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٢)
فى ٢٠١٤/٥/٤ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٦٦٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٥
بشأن التعامل مع الشركة وفقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٠
بالنسبة لمصاريف التنازل طبقاً للفقرة (٤) من القرار الوزارى رقم (٤١٤) لسنة ٢٠١٠
والمتضمن أن نسبة الإنجاز (٧٠٪) وقت العرض على اللجنة العقارية الرئيسية
ونسبة الإنجاز الحالية (٨٤٪) والمنتهى باتخاذ اللازم فى ضوء قرار اللجنة العقارية الرئيسية
بجلستها رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ ونسبة الإنجاز فى حينه ، أى وقت تقديم
طلب التنازل ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٩١٣٦) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ بشأن التعامل مع الشركة بسداد (٥٠٪) من فرق السعر وقت التخصيص وحتى تاريخ تقديم الطلب بعد تحديثه طبقاً للفقرة الأولى من المادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ أو (٣٪) من سعر الأرض فى تاريخ التخصيص طبقاً للفقرة (٤) من القرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ طبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٠ والمنتهى باتخاذ اللازم فى ضوء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ ونسبة الإنجاز فى حينه ، أى وقت تقديم طلب التنازل طبقاً للقرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦١٩٧) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ المتضمن أنه عند مطابقة الموقف التنفيذى مع المخطط العام المعدل المقدم من الشركة تبين تبديل بعض النماذج المعمارية عما هو وارد بالمخطط المعتمد ، وانتهى الخطاب نحو سداد ضعف المصاريف الإدارية اللازمة فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ لإمكانية استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٧ بالموافقة على جدولة قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة دور سكنى والصادر لها قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٣٨) فى ٢٠١٤/٧/٢٢ ، وذلك شريطة سداد المصاريف الإدارية المقررة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ نتيجة التعديلات التى طرأت على عقد الشركة والصادر بشأنها قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ مع تطبيق القواعد المقررة ، وفى حالة عدم الالتزام بالسداد خلال المهل المحددة يتم اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتحصيل المصاريف الإدارية المقررة وإلغاء الموافقة الفنية نظير إضافة دور سكنى بمشروع الشركة وكذا القيمة المحددة لها ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٦٢٥٩) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٣ للشركة المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٥ بشأن تحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض رقم (٢٢ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية بواقع ٤٦٧٥ ج/م^٢ (أربعة آلاف وستمائة وخمسة وسبعون جنيهاً للمتر المربع) (سداد فورى) وذلك لاحتساب المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض المذكورة عالياً ، على أن يتم الالتزام بكافة الاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ فى ذات الخصوص ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع بتاريخ ٢٠١٥/٦/١١ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢١٤٠٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٧ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة إعادة النظر فى تحديد قيمة رسوم التنازل بتعديل اسم الشركة المذكورة الصادر لها قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ والمنتهى بمخاطبة الشركة بتعذر الاستجابة للطلب فى ضوء قرارى اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٧ والجلسة رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٦٣٥٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٧ للشركة المتضمن الإشارة إلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٥ والمنتهى بتحديد قيمة ضعف المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى المعدل ، على أن يتم الالتزام بكافة الاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٨١٤٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٦ موضحاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع والمنتهى بأنه بتاريخ ٢٠١٥/٦/٧ قامت الشركة بسداد مبلغ وقدره ٢٥, ١١٨٣٦٤٨ جنيه من تحت حساب قيمة ضعف المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى طبقاً للمعادلة الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى خطاب الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٢٥٦١١) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن التظلم المقدم من الشركة المذكورة والذي تلمس فيه إعادة النظر فى تحديد قيمة رسوم التنازل بتعديل اسم الشركة المذكورة والصادر بشأنها قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ والمنتهى بأن الموضوع أعلاه جارٍ عرضه على لجنة بحث التظلمات الرئيسية لاتخاذ القرار المناسب فى هذا الشأن ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٠ لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن موقف ملحق التعاقد للدور الرابع للعمارات بكامل المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠٧٠) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ الخاص بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ بالموافقة على جدولة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير التعديلات التى تمت على عقد الشركة ، وفى حالة عدم الالتزام بالسداد طبقاً للموافقة على الجدولة يعتبر القرار ملغياً وعلى الجهاز اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والقانونية لاستيداء حقوق الهيئة والجهاز وإلغاء كافة الموافقات الصادرة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٨٦٩٩١) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣ بطلب توقيع ملحق العقد بإضافة دور رابع سكنى والمتضمن سداد الشركة المبالغ المستحقة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٠٦٤) المؤرخ ٢٠١٥/١٢/٦ بشأن الإفادة عن مدى التزام الشركة بسداد العلاوات ورسوم التنازل والمتضمن عدم استحقاق أية أقساط على الشركة حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤١٥٠٥) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧ المتضمن أن التعديل موضوع الاعتماد داخل النسب المسموح بها طبقاً للاشتراطات ؛

وعلى الفاكس الوارد من جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٧ والمتضمن أن نسبة إنجاز المشروع (٩٠٪) ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٢/٢ والمبرم بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٧ لتعليق دور رابع سكنى على المباني المقامة على قطعة الأرض رقم (٢٢ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة مقابل سداد العلاوات المقررة ؛

وعلى كتاب المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٣٩١١) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ والمتضمن أنه فى حال بلغت نسبة الإنجاز فى المشروع (٨٥٪) يتم منح مهلة سنة بدون مقابل ؛

وعلى التعهد الموقع 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 ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى (the water way) «ذا ووتر واى» على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٢٣, ٨٨ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/١/١١ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى (the water way) «ذا ووتر واى» بمساحة ٢٣, ٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٧.٠٠م^٢ (فقط مائة ألف ومائتان وسبعة وثمانون متراً مربعاً لا غير) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٢ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٧

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهدات الواردة باللوحة المعتمدة المرفقة بالقرار والمتضمنة أنه لم يتم البيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل وأنه لا يوجد تضرر لمالكى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام والتفصيلى وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر التعديلات كأن لم تكن . «تتعهد 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» .

- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية بعد سداد كافة المستحقات المالية فى مواعيد استحقاقها قبل إصدار التراخيص .
- مادة ٦ -** 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 (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بسداد كافة الأقساط والمبالغ الأخرى المستحقة عليها فى مواعيد استحقاقها وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتقديم شهادة سماح الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته لتحمل الدور الإضافى من مهندس استشارى قبل استخراج تراخيص التعلية للدور الرابع .
- 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى (the water way)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢٢)

بمساحة ٢٣,٨٨ فدان

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣,٨٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢٨٧,٢٨٧ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١١,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٧٨,٧٨ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٤٨,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٤٤,٣٤ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

بمساحة ٤,٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٨٣,٨٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨,٤٤٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٨٤,٨٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٤,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ١,٥ فدان ،

أى ما يعادل ١١,٦٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان «عمارات»:

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١١,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٨٥١١,٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,٣٧٪) من مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية للإسكان بالمشروع :

الارتفاع	إجمالي المساحات المبنية (م ^٢ F.P)	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد العمارات	مسطح الدور الأرضي (م ^٢)	نوع النموذج	النماذج المستخدمة
أرضي + ٢ أدوار	١٢٤١٩	٢٥٢	٢٣	١١	١١٢٩	عمارات	A
	٧٦١١,٣	١٧١	١٩	٩	٨٤٥,٧		C
	١٨٠٠	٣٦	٣٦	١	١٨٠٠	سكنية	E
	٢١٨٢٠,٣	٤٦٠	-	٢١	الإجمالي		

الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان) :

إجمالي النسبة البنائية على مستوى المشروع (إسكان + خدمات) تبلغ (٢٦,٨٥٪) من إجمالي مساحة الأرض .

- النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضي + ٣ أدوار متكررة) .
- الكثافة السكانية بحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان لكامل المشروع .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م ، وبين حد الجار لا تقل عن ٦ م .
- فى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجنوبية بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ أمتار بعد عرض الرصيف للطريق الخارجى وحد كتلة المباني .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى وحد كتلة المباني .
- يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) .
- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكالى - مخازن غير تجارية) .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٤٤,٣٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

عدد الأدوار	مسطح المباني (م ^٢)	النسبة البنائية	مسطح الأرض بالتر ^٢	الاستخدام
أرضى + أول + ثان +	٢٤٢٤	%٤٠	٦٠٦٠	إدارى تجارى (١)
غرف سطح	٢٣٧٦		٥٩٤٠	إدارى تجارى (٢)
غرف أرضى فقط	٢٤,٤٤	-	٢٤,٤٤	غرف أمن وبوابات
	٢٤٨٣٤,٤٤ م ^٢		٢٨١٢٠٢٤,٤٤	إجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠٪) من المساحة المخصصة للخدمات .
- يتم ترك ردود ٦ أمتار بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات .
- يتم ترك ردود ٦ أمتار بين داخل قطع أراضي الخدمات .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارتين / ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

مفوض عن شركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى

The water way

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود بين العمارات .
- 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 لباقي 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 إيديا فيردى للاستثمار العقارى (the water way) على نفقتها 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات 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 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 .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالتنفيذ طبقاً للمهل الممنوحة من السلطة المختصة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥م^٢ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن شركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى

(إمضاء)

The water way

وليد مصطفى جمال الدين الشيخ

