

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٩٦ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٥١,٩٣ فدان

الواقعة على الطريق الدائرى المخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ 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 رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ بتخصيص قطعة الأرض رقم (٤)

بمساحة ٤٦٠ فدناً الواقعة على الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة إلى شركة رؤية

للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع عمرانى متكامل بناءً على توصية لجنة البت بالهيئة

بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٢ بالمزايدة بالمظاريف المغلقة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة رؤية للاستثمار العقاري لبيع قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٨,٨١٩٣٢٣٨١ م^٢ ، بما يعادل ٤٦٠ فداناً تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائي الصادر الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر التسليم الابتدائي لقطعة الأرض رقم (٤) الكائنة على الطريق الدائري بمدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٢ بمساحة ٩٢,٩٢٨١٢٨ م^٢ ، بما يعادل ٤٥١,٩٣ فدان ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢١ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) المخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة ٩٢,٩٢٨١٢٨ م^٢ ، بما يعادل ٤٥١,٩٣ فدان الواقعة على الطريق الدائري بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٧ باعتماد قرار اللجنة العقارية الفرعية بالجلسة رقم (٤٣) بتاريخ ٢٠١١/٨/٢٤ بفسخ التعاقد المبرم بين الهيئة وشركة رؤية للاستثمار العقاري المخصص لها قطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة السياحية وتطبيقاً للبند الرابع من العقد المبرم بين الشركة والهيئة وذلك لعدم سداد الأقساط المستحقة والمتمثلة في قيمة الأقساط من القسط الثامن حتى القسط الرابع عشر بخلاف العائد المستحق على الأقساط وغرامات التأخير وعدم إثبات الجدية في تنفيذ المشروع ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٩ والمتضمن أن لجنة بحث التظلمات قررت بجلستها رقم (١٩٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٣ منح الشركة مهلة ثلاثة شهور لاستكمال المباني الجاري تنفيذها بالمشروع مع إحالة الموضوع لقطاع التخطيط والمشروعات لدراسة مدى إمكانية استقطاع المساحة الشاغرة بالتنسيق مع جهاز المدينة ؛

وعلى خطاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٨٦٢) بتاريخ ٢٧/٨/٢٠١٢ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة مرفقاً به لوحة (A4) موضحةً عليها المساحات المقترحة استقطاعها من المشروع ، على أن يتم التدقيق المساحي للمنطقة المقترحة استقطاعها والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة نحو دراسة إمكانية استقطاع تلك المساحات طبقاً للقواعد المتبعة في هذا الشأن ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء رقم (٣-١٧٠٠٦) بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٣ والمتضمن أن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت في جلستها المنعقدة بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٣ الطلب المقدم من شركة رؤية للاستثمار العقاري بشأن الخلاف مع هيئة المجتمعات العمرانية (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) حول قطعة الأرض الفضاء رقم (٤) بمساحة ٤٦٠ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة وقررت المجموعة إلزام هيئة المجتمعات العمرانية بإلغاء قرار الفسخ الصادر من اللجنة العقارية بجلستها رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١١ واحتساب العوائد والغرامات على أساس القسط المتأخر في سداده وليس على أساس المتبقى من إجمالي التعاقد ، كما يوقف احتساب الفوائد والغرامات خلال الفترة من تاريخ فسخ العقد حتى تاريخ العدول عنه من الجهة الإدارية نفاذاً لقرار المجموعة الوزارية وقد تم اعتماده من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ١٣/١١/٢٠١٣ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٢١) بتاريخ ١٩/١/٢٠١٤ بشأن قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٦٠ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة لشركة رؤية للاستثمار العقاري بخصوص قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ١٢/١/٢٠١٤ والمتضمن «إحاطة اللجنة العقارية الرئيسية علماً بقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والمعتمد من مجلس الوزراء في إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإلغاء قرار الفسخ الصادر من اللجنة العقارية بجلستها رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١١ والمعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ١٣/١١/٢٠١٣» ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٢٢) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢١ بخصوص قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بالجلسة رقم (٤٧) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١١ والمتضمن التالي :

على جهاز المدينة تطبيق المادة (١٧) من اللائحة العقارية بإنذار شركة رؤية للاستثمار العقاري والمخصص لها قطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمراني متكامل بخطاب مسجل يعلم الوصول لتصحيح موقفها وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارها ، على أن يتم إعادة العرض على اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة لاتخاذ التوصية المناسبة بعد النظر في الآتي :

الموقف المالي والتنفيذي والعقارى لقطعة الأرض المذكورة بعاليه بعد تطبيق المادة (١٧) من اللائحة العقارية .

الطلب المقدم من الشركة في ٢٠١٤/٩/٢ لجدولة المبالغ المستحقة بسداد (٢٥٪) من إجمالي المستحقات شاملة غرامات التأخير والباقي على سنتين من تاريخ الموافقة مع التزامها الكامل بسداد أية مستحقات تستجد خلال تلك المدة في المواعيد المقررة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٥ والمشار فيه إلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٥ بشأن الموافقة على جدول إجمالى المبالغ المستحقة على قطعة الأرض وفى حالة عدم التزام الشركة بالسداد وكذا إثبات الجدية سيتم اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإلغاء التخصيص والعرض على اللجان المختصة وقد تم إخطار الشركة بموجب خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٦٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٨ ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والعقارية رقم (٢٥٢٨) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢١ بشأن الطلب المقدم من شركة رؤية للاستثمار العقاري والمرفق معه الشيك رقم (١١٢٦٥٢٥١) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٠ بقيمة ٢٤٩٤٤٩٨٩١ جنيهاً (مائتان وتسعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وتسعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وواحد وتسعون جنيهاً لا غير) وتلتبس فيه الموافقة على سداد باقى المديونية والبالغة ٧٤٨٣٤٩٦٧١ جنيهاً

(سبعمئة وثمانية وأربعون مليوناً وثلاثمائة وتسعة وأربعون ألفاً وستمئة وواحد وسبعون جنيهاً لا غير) على قسطين متساويين الأول خلال أكتوبر ٢٠١٥ والثاني خلال أكتوبر ٢٠١٦ والمؤشر على الطلب من السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية إلى السيد د. المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية للتكرم لاتخاذ اللازم حيال الشيك المقدم من الشركة طبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية والمستحقات الواجب سدادها للهيئة والتنسيق مع جهاز مدينة القاهرة الجديدة لاستكمال المبالغ المطلوب سدادها والغرامات المستحقة :

وعلى خطاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٠٢٥) بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٤ والمتضمن أن اللجنة العقارية الرئيسية قررت بجلستها رقم (٥٣) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٤ التالي : سداد الـ (٢٥٪) من إجمالي قيمة المبالغ المستحقة على قطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة السياحية بالتجمع الخامس بمساحة ٩٣,٩٥١ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل والمخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقاري ، على أن يتم السداد كالتالي :

سداد (٢٥٪) من إجمالي قيمة المبالغ المستحقة خلال أسبوع من تاريخ إخطار العميل محملة بفائدة البنك المركزي المعلنة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد .
سداد الـ (٧٥٪) الباقية على ثمانية أقساط ربع سنوية محملة بفائدة البنك المركزي المعلنة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد مع تقديم شيكات آجلة بقيمة الأقساط ، على أن يستحق القسط الأول منها بعد ثلاثة أشهر من سداد الـ (٢٥٪) شريطة الالتزام بسداد باقى الأقساط .

وفي حالة عدم التزام العميل بالسداد وكذا إثبات الجدية فعلى جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإلغاء التخصيص والعرض على اللجنة لاعتماد توصية جهاز المدينة وقد تم إخطار الشركة بموجب خطاب الجهاز رقم (١٤١٤٥) بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٤ :

وعلى خطاب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٩١٤٤) بتاريخ ٩/١١/٢٠١٤ المتضمن الإشارة إلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية سالف الإشارة :

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات للشركة برقم (٣١٤٦٢) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٨ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية سالف الإشارة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٢ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٢ :
أولاً - الموافقة على إعادة جدولة إجمالي قيمة المبالغ المستحقة .

ثانياً - على جهاز المدينة متابعة الشركة أولاً بأول بشأن إثبات الجدية في استكمال تنفيذ المشروع .

ثالثاً - في حالة عدم التزام العميل بالسداد وكذا إثبات الجدية فعلى جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإلغاء التخصيص والعرض على اللجنة لاعتماد توصية جهاز المدينة وقد تم إخطار الشركة بقرار اللجنة العقارية المشار إليه بعاليه بكتاب الجهاز رقم (١٨٢٥) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ للإحاطة والالتزام بما جاء بالقرار عاليه طبقاً للتوقيتات الواردة به ؛

وعلى طلب الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ للجهاز مرفقاً به عدد شيكين آجلين بقيمة المبالغ المستحقة (٧٥٪) من قيمة المديونية المستحقة وذلك طبقاً لما جاء بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٢ استحقاق ٢٠١٥/١٠/١ ، ٢٠١٦/١٠/١ ؛

وعلى كتاب الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٦٦) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ والتي قررت الآتى :

أولاً - قبول الشيك المقدم من الشركة بمبلغ ٢٠ مليون جنيه من تحت حساب القسط رقم (٢٧) والمستحق في ٢٠١٤/١١/١٦ وسداد باقى القسط رقم (٢٧) والقسط رقم (٢٨) والمستحقين في ٢٠١٤/١١/١٦ ، ٢٠١٥/٢/١٦ بموجب شيك بنكي آجل في ٢٠١٥/٥/١٥ محملاً بكافة الفوائد والأعباء المستحقة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد شريطة الالتزام بسداد باقى الأقساط المستقبلية فى تواريخ استحقاقها .

ثانياً - فى حالة إخلال الشركة بما جاء بالبند (أولاً) ، فعلى جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الهيئة والعرض على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز لتطبيق القواعد وإصدار توصياتها ويُعاد العرض وقد تم إخطار الشركة بالقرار المذكور بموجب خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٧٩٤) بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥ ؛ وعلى الطلب المقدم من مكتب «أوكو بلان للاستشارات الهندسية» «استشارى الشركة» برقم (٤٤٦٣٧) بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٥ مرفقاً به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والتعهدات الآتية :

تعهد يفيد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حال الترخيم من الخارج يتم إعادة منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تفويض لمن سيقوم بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

تعهد يفيد أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

تعهد يفيد أنه 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 .

تعهد يفيد أنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٩٣٤) بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٥

بشأن الموقف التنفيذى للمشروع وقد تضمن الخطاب التالى :

إرفاق لوحة للموقف التنفيذى على لوحة المخطط المعتمد .

إرفاق لوحة بالموقف التنفيذى على لوحة المخطط المعدل .

تم التنويه فى خطاب الجهاز على أنه قد تم التنفيذ طبقاً للمخطط العام المطلوب تعديله ؛

وعلى مخاطبة جهاز مدينة القاهرة الجديدة بالخطاب رقم (١٤٥٠٠) بتاريخ ٢٨/٤/٢٠١٥ والمتضمن موافاتنا بالموقف التنفيذي للمشروع على «لوحة معتمدة ومزيلة بختم الجهاز» والإفادة عن وجود أية مخالفات موجودة من عدمه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٤٦٤) بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٥ مرفقاً به الموقف التنفيذي على لوحة المخطط المعتمد للمشروع ، كما أفاد جهاز المدينة بأن الشركة قد قامت بسداد الغرامة المقررة عن تعديل موقع الفيلات بالمخطط العام وذلك بالشيك رقم (١٠٧٢٢٤٥٢) البنك العربي الدولي - إيصال رقم (١٢٠١٠) في ٥/٥/٢٠١٥ ؛ وعلى خطاب مكتب «أوكو بلان للاستشارات الهندسية» «استشارى الشركة» رقم (٤٥٥٧٨) بتاريخ ٦/٥/٢٠١٥ المرفق به عدد (٧) نسخ من المخطط المعدل للمشروع وقد تضمن التعديل التالي :

زيادة فى مسطح الخدمات .

إعادة تقسيم بعض المناطق وإضافة نماذج عمارات .

تمت كافة التعديلات فى إطار الاشتراطات البنائية والتخطيطية للقطعة محل الدراسة وفقاً لكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٨٩٥) بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٥ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها وموضحاً به الموقف المالى والعقارى للشركة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٧٣٥) بتاريخ ٤/٦/٢٠١٥ للسيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية متضمناً موافاتنا بقيمة المصروفات الإدارية التى قامت بسدادها الشركة نظير استصدار القرار الوزارى رقم ١٤٩ لسنة ٢٠٠٨ وفى حال عدم قيام الشركة بالسداد يتم موافاتنا بما يتبع من إجراءات ؛

وعلى تعهد الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٦/١١ بتقديم ما يفيد قيام الشركة بسداد قيمة المصروفات الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى رقم ١٤٩ لسنة ٢٠٠٨ والصادر باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الشركة بمدينة القاهرة الجديدة على مساحة ٤٥١ فداناً تقريباً وفى حالة عدم تقديم ما يفيد سداد هذه المبالغ فتتعهد الشركة وتلتزم بسداد هذه المبالغ محملة بالفوائد منذ تاريخ استحقاقها وحتى تاريخ سدادها ؛

وعلى ما يفيد سداد (٥٠٪) من المصروفات الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٥ وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٠) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٣٠ بموجب الشيك رقم (١٠٧٢٢٤٦٥) بمبلغ ٧٢٣٧٢٠٠ جم ؛

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 رؤية للاستثمار العقارى لقطعة الأرض رقم (٤) الواقعة على الطريق الدائرى بمساحة ٩٣,٩٣ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ والمتضمن استيفاء بعض الملاحظات من المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتابى المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقمى (٢٢٩٣٩) و(٢٢٩٤٣) فى ٢٠١٥/٧/١ والمتضمنين الرد على ما ورد بكتاب السيد المستشار القانونى للهيئة والإفادة بأن الشركة قامت بالتنفيذ وفقاً للقرار الوزارى رقم ١٤٩ لسنة ٢٠٠٨ فيما عدا بعض الفيلات التى تم تنفيذها فى مواقع مخالفة للمواقع السابق اعتمادها وأن جهاز المدينة قام بتحصيل الغرامة المقررة عن ذلك ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٣٨) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠١٥ والمتضمن الموافقة على منح الشركة مهلة بديلة عن فترة التوقف من تاريخ فسخ العقد بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١١ قرار اللجنة العقارية باعتماد الإلغاء وحتى تاريخ العدول عنه من الجهة الإدارية بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٣ «تاريخ اعتماده من مجلس الوزراء» نفاذاً لقرار المجموعة الوزارية ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٩/٧/٢٠١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) الواقعة على الطريق الدائري بمساحة ٩٣, ٤٥١ فدان ، بما يعادل ٩٢, ١٨٩٨١٢٨ م^٢ (مليون وثمانمائة وثمانية وتسعون ألفاً ومائة وثمانية وعشرون متراً مربعاً و٩٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١/١٠/٢٠٠٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة باستكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة لمراجعة المشروع المعدل - موضوع القرار - فى موعد غايته سنة واحدة طبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن والواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٧٠) بتاريخ ٣٠/٩/٢٠١٣ ، وفى حالة عدم الالتزام يعتبر القرار ملغياً وكأن لم يكن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتعهداتها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن مع اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتعهداتها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتعهداتها بأنه في حالة تضرر أحد قاطني / مالكي المشروع أو الوحدات التجارية أو الإدارية من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلي المعتمد من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

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 بتنفيذ الأعمال في منطقة الاعتماد الواردة في المادة الأولى من القرار وذلك بعد استخراج التراخيص اللازمة طبقاً لنص المادة (٦) من القرار وطبقاً للشروط المرفقة به .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمني تفصيلي في إطار المخطط العام لدراسته واعتماده من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق لدراستها واعتماده من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بسداد كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها محملة بكافة الأعباء المالية قبل استخراج تراخيص البناء لمنطقة التعديل وفي حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (١٤٩) بتاريخ ٢١/٤/٢٠٠٨

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤)

المخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقاري

لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة ٤٥١,٩٣ فدان

الواقعة على الطريق الدائري بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل

١ - مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢,٩٢ م^٢ ١٨٩٨١٢٨,٢٠

بما يعادل ٤٥١,٩٣ فدان .

٢ - مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان ١٢,١٢ م^٢ ٧١٣٩٧٠,٢٠ ، بما يعادل ١٦٩,٩٩ فدان ،

وتمثل نسبة (٣٧,٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة لقسمين :

إجمالي المساحة المخصصة لأراضي الإسكان « فيلات ، تاون هاوس ، توين هاوس »

٤٠٥١٥,٢٠ م^٢ ، بما يعادل ٩٦,٤٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٣٤٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان « عمارات » ١٢,١٢ م^٢ ٣٠٨٨٢٠,٢٠ ،

بما يعادل ٧٣,٥٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٢٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الخدمات ٥٢,٥٢ م^٢ ٣٧٦٢٥٩,٢٠ ، بما يعادل ٨٩,٥٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٨٢٪)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٩٨,٩٨ م^٢ ٤١٣٦١٧,٢٠ ، بما يعادل ٩٨,٤٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٢١,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٣,٣ م^٢ ٣٢٣٥٩١,٢٠ ، بما يعادل ٧٧,٠٥ فدان ،

وتمثل نسبة (١٧,٠٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٧٠,٦٩ م^٢ ، بما يعادل ١٦,٨٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٣,٧٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣ - منطقة الإسكان :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان ١٢,٠٧١,٣٩٧ م^٢ ، بما يعادل ١٦٩,٩٩ فدان ،

وتمثل نسبة (٣٧,٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة لقسمين :

إجمالي المساحة المخصصة لأراضي الإسكان « فيلات ، تاون هاوس ، توين هاوس »

٢٤٠,٥١٥ م^٢ ، بما يعادل ٩٦,٤٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٣٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان « عمارات » ١٢,٠٨٨,٢٠ م^٢ ،

بما يعادل ٧٣,٥٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٦,٢٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مسطحات أراضي الإسكان :

النشاط	مساحة الأرض المخصصة للنشاط م ^٢	مسط البناء للدور الأرضي (F.P) م ^٢	عدد الأدوار	المساحة المبنية (BUA) م ^٢
الإسكان (فيلات - تاون هاوس - توين هاوس)	٤٠٥١٥٠,٠٠	١٤٥٤١٠,٠٩	أرضي + دور	٢٩٠٨٢٢,٠٠
الإسكان (عمارات)	٢٠٨٨٢٠,١٢	١٥٤٤١٠,٠٦	أرضي + ٢ أدوار	٦١٧٦٤٠,٢٤
إجمالي الإسكان	٧١٣٩٧٠,١٢	٢٩٩٨٢٠,١٥	-	٩٠٨٤٦٢,٢٤

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

بالنسبة للفيلات :

لا تزيد النسبة البنائية للفيلات عن (٤٠٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض

وطبقاً للنسبة البنائية والمساحة المبنية والواردة بجداول مساحات قطع أراضي الفيلات على اللوحة .

الارتفاع (أرضي + دور) ويسمح بعمل غرف سطح (مرافق الخدمات العامة)

وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الردود (٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي) .

تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يسمح بإقامة بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم .

الكثافة السكانية لا تزيد عن (٤٥) فرداً / فدان .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من حدود أرض المشروع أو نهاية قطاعات الطرق المحيطة .

بالنسبة للعمارات :

لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة المخصصة للعمارات .

لا يزيد الارتفاع عن (أرضى + ثلاثة أدوار) ويسمح بعمل غرف سطح (مرافق الخدمات العامة)

وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين البلوكات .

تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

يسمح بإقامة بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ١٢٠ فرداً / فدان .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من حدود أرض المشروع أو نهاية قطاعات

الطرق المحيطة .

تنويه عام «يسمح بتطبيق قاعدة الحجم وفقاً لكراسة الشروط والمواصفات

الخاصة بالمشروع» .

تلتزم الشركة بأخذ موافقة كافة جهات الاختصاص .

جدول النماذج المعمارية للعمارات :

إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات في النموذج الواحد			المساحة البنائية الإجمالية (BUA)	مساحة الدور الأرضي الإجمالية (F.P)	المساحة البنائية للنموذج الواحد (BUA)	مساحة الدور الأرضي للنموذج الواحد (F.P)	التكرار	اسم النموذج	شكل النموذج
	الأرضي	المتكرر	الإجمالي							
280	22	22	8	97424,8	22220,90	7290,92	1722,72	10	E1	
222	22	18	7	87721,92	21920,28	2872,22	1218,26	18	E2	
112	16	12	2	22720,2	0782,6	2222,2	811,8	7	E3	
022	22	22	8	80820,96	21202,72	0228,88	1222,22	12	E4	
1080	22	18	7	120212,8	22029,20	2282,82	922,21	20	E5	
80	16	12	2	12099	2129,20	2019,8	729,90	0	E6	
22	22	18	7	2022,82	1011,21	2022,82	1011,21	1	E7	
022	22	22	8	20020	18891,20	2220	1111,20	12	E8	
128	22	18	7	22222,78	0828,22	2222,22	822,06	7	E9	
28	16	12	2	7228,6	1729,20	2222,2	002,00	2	E10	
28	22	18	7	2022,82	1200,21	2010,92	822,22	2	E11	
22	22	22	8	7282,8	1092,2	7282,8	1092,2	1	E12	
22	22	18	7	2122,2	1022,2	2122,2	1022,2	1	E13	
22	22	22	8	0222,8	1219,2	0222,8	1219,2	1	E14	
22	22	18	7	2212,6	1102,10	2212,6	1102,10	1	E15	
22	22	18	7	2802	900,20	2802	900,20	1	E16	
2296				261220,22	2102210,06	-	-	122	-	الإجمالي
222				(BUA)	(F.P)	-	-	مبنى	-	

مناطق الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات ٣٧٦٦٢٥٩,٥٢ م^٢ ، بما يعادل ٨٩,٥٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات أراضي الخدمات :

النشاط	مساحة الأرض المخصصة للنشاط م ^٢	مسح البناء للدور الأرضي (F.P) م ^٢	نسبة مساح البناء (%) من المساحة المخصصة للنشاط	عدد الأدوار	المساحة المبنية (BUA) م ^٢
منطقة خدمات (أ)	١٧٩٢٢٢,٨٤	٢٤٦٦٦,٥	% ١٢,٧٥	تحديد تحديد النشاط وطبقاً لكراسة الاشتراطات وموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة	٤٠٧٤٢٥,٩٩
منطقة خدمات (ب) (ناد اجتماعي)	٢١٨٧٠,٦٠	١٠٠٠	% ٤,٥٧	أرضي + دورين	٣٠٠٠
منطقة خدمات (د) (إداري - تجاري)	٢٤٧٢٨,٨٠	٧٤٢١,٤٠	% ٣٠	أرضي + ٢ أدوار	٢٩٦٨٥,٦٠
منطقة خدمات (هـ) (إداري - تجاري)	٨٤٠٧٢,١٨	٢٥٢٢١,٦٠	% ٣٠	أرضي + ٢ أدوار	١٠٠٨٨٦,٥٠
منطقة خدمات (و) (إداري - تجاري)	٥١٠٢٠,١٠	١٥٣٠٥,٧٠	% ٣٠	أرضي + ٢ أدوار	٦١٢٢٢,٨٠
منطقة خدمات (ح) (ناد اجتماعي)	١٥٢٢٤,٠٠	١٠٠٠	% ٦,٥٦	أرضي + دور	٢٠٠٠
البيوتات	-	١٠١٠	-	أرضي + دور	٢٠٢٠
غرف الكهرباء + مباني الموزعات + مباني مراكز المعلومات	-	٢٨٠٠	-	أرضي	٢٨٠٠
إجمالي الخدمات	٣٧٦٢٥٩,٥٢	٣٧٩٤٢٥,٢	-	-	٦١٠٠٤٠,٨٩

الاشتراطات البنائية :

يبلغ أقصى ارتفاع (أرضي + ٣ أدوار) مع الالتزام بالنسبة البنائية - الارتفاع - الردود لكل نشاط على حدة طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات التي تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .

لا تزيد غرف الأسطح بالنسبة للخدمات عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وطبقاً للأنشطة المسموح بها بدور السطح .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات التي تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود هيئة عمليات القوات المسلحة ويسمح بإقامة دور بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم ، ويمكن دراسة طلب العميل بزيادة الارتفاعات عن المحددة بالاشتراطات البنائية ، وذلك باستخدام قاعدة الحجم ويمكن للهيئة الموافقة على زيادة الارتفاعات وتخفيض النسبة البنائية طبقاً لقاعدة الحجم ووفقاً لكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة .
- ٢ - لا تزيد النسبة البنائية على كامل المشروع عن (٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - تتولى شركة رؤية للاستثمار العقاري على نفقتها الخاصة 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 .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات المشاة وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧) .
- ٩ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- 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 بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣ - تلتزم الشركة بكافة بنود كراسة الشروط والمواصفات وجلسة الاستفسارات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات، وبالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود .
- ١٥ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

(إمضاء)





