

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨

بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠٠٥ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتعيين رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠ بشأن إنشاء التجمعات الأول والثانى والخامس

(مدينة القاهرة الجديدة) ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن منطقة الامتداد الشرقى

لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٦, ١٦٩٥١ فدان بديل المساحة المستقطعة لصالح القوات المسلحة

من مدينة الأمل ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ بشأن استئزال مساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان

من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار

رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ سالف الذكر وتخصيصها لشركة المقاولون العرب

«عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن التصرف من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى مساحة قدرها ٤٧, ١٠٩١١ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لشركة المقاولون العرب .. نفاذاً للقرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ سالف الذكر وذلك بلا مقابل ؛

وعلى العقد المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٨ والذى بموجبه آلت ملكية الأرض لشركة المقاولون العرب (عثمان أحمد عثمان وشركاه) ؛

وعلى العقد المسجل والم شهر برقم ٤١٠٨ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ بشأن مساحة الأرض التى تم تخصيصها لشركة المقاولون العرب (عثمان أحمد عثمان وشركاه) بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٦ والذى بموجبه قد آلت ملكية هذه المساحة من الأرض لشركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للمخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٨/١/٣٠ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة وطلب استصدار القرار الوزارى ؛

قرار:

مادة ١ - اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالى مساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان أى ما يعادل ٥٠, ٢٤٥٨٢٨١٥١ مترًا مربعًا (فقط خمسة وأربعون مليونًا وثمانمائة وثمانية وعشرون ألفًا ومائة وواحد وخمسون مترًا مربعًا و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع لا غير) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين الخاصة بالمشروع ، والقرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ ، والقرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٦ ، والعقد المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٨ والعقد المسجل والم شهر برقم ٤١٠٨ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتى تعتبر مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتقديم المخططات التفصيلية لمراحل المشروع طبقاً للمخطط العام المعتمد لكامل مساحة المشروع تبعاً لكل مرحلة تقوم بتقديمها للاعتماد طبقاً للشروط الفنية المرفقة بالقرار الوزارى واللوحه المعتمدة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بسداد مبلغ وقدره ٥٤٥٦٠٠٠٠ جنية (فقط أربعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وستون ألف جنية لا غير) مضافاً إليها عائد الاستثمار وفقاً لسعر الفائدة السارى بالبنك المركزى المصرى وقت السداد وذلك قيمة المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم المؤجلة لمدة عام طبقاً لموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٣١ وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزارى واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم مخطط عام لشبكتى مياه الشرب والصرف الصحى لمراحل التنفيذ المختلفة ، وكذا الدراسات الخاصة باحتياجات المشروع من مياه الشرب والصرف الصحى ، مع تعهد الشركة بتحمل كافة التكلفة الخاصة بإمداد المشروع بهذه المرافق ومن مصادرها السيادية فى حالة طلب الشركة قيام الهيئة بإمداد المشروع بتلك الاحتياجات أو قيامها بتدبير تلك الاحتياجات بمعرفتها الخاصة وعلى نفقتها .

مادة ٥ - فى حالة موافقة الشركة على قيام الهيئة بتدبير احتياجات المشروع من المرافق (مياه - صرف صحى) تلتزم الشركة بتقديم جداول مقترحة بالمقننات المطلوبة من تلك الاحتياجات ومواعيدها المقترحة لتنمية المنطقة لأخذها فى الاعتبار بعد اعتمادها من الهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الشركة القابضة لكهرباء مصر لتوفير الطاقة الكهربائية اللازمة للمشروع وتحديد مصادرها بعد موافقة الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن على ضوء عدم استفادة الشركة من مصادر المياه والصرف الصحى التى تم تنفيذها لخدمة أراضى المشروع مع تحملها كافة الأعباء الناتجة عن عدم تشغيل تلك المصادر أو فى حالة التشغيل الجزئى .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام المعتمد والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بالقيام بأعمال التشغيل والصيانة لهذه المرافق ولحين قيامها بتسليمها للجهات المعنية للقيام بتلك الأعمال .

مادة ٩ - تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بموافقة الجمعية العشرية على النماذج المعمارية المعتمدة واستخراج التراخيص اللازمة لها .

مادة ١٠ - يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ١١ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

لشركة المستقبل للتنمية العمرانية

للمخطط العام المقدم لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات

(مدينة المستقبل) بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧, ١٠٩١١ فدان
أى ما يعادل ٥٠, ٢٤٥٨٢٨١٥١ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٣, ٥٩٠٣ فدان
أى ما يعادل ٢٢٤٧٩٦٠٨٦ م^٢ وتمثل نسبة (١, ٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات على مستوى المشروع بمساحة ٩٣, ٢٤٧٨ فدان
أى ما يعادل ١٠٤١١٥٠٦ م^٢ وتمثل نسبة (٢٢, ٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية بمساحة ١٥١٨, ٠١ فدان
أى ما يعادل ٢٦٣٧٥٦٤٢ م^٢ وتمثل نسبة (١٣, ٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء المفتوحة ومسارات الوديان وحرم الطريق
وخطوط الكهرباء بمساحة ٧, ١٠١٠ فدان أى ما يعادل ٥, ٢٤٢٤٤٩١٧ م^٢
وتمثل نسبة (٩, ٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (مشروعات عمرانية متكاملة .

مناطق استخدام مختلط) :

يحتوى المشروع على ٣٨ وحدة تخطيطية يتراوح مساحتها من (١٠٠ - ٣٠٠) فدان .
تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمشروع ٥٩٠٣,٨٣ فدان
أى ما يعادل ٢٢٤٧٩٦,٨٦م^٢ وتمثل نسبة (١,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
مقسمة على النحو التالى :

١ - منطقة مشروعات عمرانية متكاملة منخفضة الكثافة :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة منخفضة الكثافة
١٠٩٢,٧٦ فدان أى ما يعادل ٢٤٥٨٩٥٩٤م^٢ وتمثل نسبة (١٨,٥٠٪) من إجمالى المساحة
المخصصة للاستعمال السكنى .

٢ - منطقة مشروعات عمرانية متكاملة متوسطة الكثافة :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة متوسطة الكثافة
٣٠٢٧,٠٣٦ فدان أى ما يعادل ٢١٢٧١٣٥٥٨م^٢ وتمثل نسبة (٥١,٢٨٪) من إجمالى المساحة
المخصصة للاستعمال السكنى .

٣ - منطقة مشروعات عمرانية متكاملة عالية الكثافة :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة عالية الكثافة
١١٥٦,٧٣ فدان أى ما يعادل ٢٤٨٥٨٢٧٠م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٦٪) من إجمالى المساحة
المخصصة للاستعمال السكنى .

٤ - مناطق الاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى) :

تبلغ المساحة المخصصة للاستخدام المختلط ٦٢٧,٣ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٣٤٦٦٤م^٢
وتمثل نسبة (١٠,٦٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى .

تم احتساب مساحات مناطق الإسكان للكثافات المختلفة بعد خصم نسبة (١٢٪) (خدمات مراكز الأحياء والوحدات التخطيطية) .. وطبقاً لجدول المناطق السكنية وكثافتها والموضح فيما يلى :

المناطق السكنية	الكثافة فرد/فدان	عدد السكان المستهدف	المساحة متضمنة خدمات مراكز الأحياء		إجمالى المسطح بالفدان	
			م ^٢	فدان	الخدمات	الإسكان
المشروعات العمرانية المتكاملة منخفضة الكثافة	٤٠	٤٩٦٧٠	٥٢١٥٤٠٥,٩١١	١٢٤١,٧٦	١٤٩	١٠٩٢,٧٦
المشروعات العمرانية المتكاملة المتوسطة الكثافة	١٠٠	٣٤٣٩٠٣	١٤٤٤٣٩٤٩,٧١	٣٤٣٩,٠٣٦	٤١٢	٣٠٢٧,٠٣٦
المشروعات العمرانية المتكاملة العالية الكثافة	١٦٠	٢١٠٣٥٧	٥٥٢١٨٦٩,٧٠٧	١٣١٤,٧٣	١٥٨	١١٥٦,٧٣
مناطق الاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى)	١٠٠	٧١٢٣٠	٢٩٩١٦٦٤,٨٣	٧١٢,٣٠	٨٥	٦٢٧,٣٠
الإجمالى	١٠٠ (***)	٦٧٥١٦٠	٢٨١٧٢٨٩٠,١٦	٦٧٠٧,٨٣	٨٠٤	٥٩٠٣,٨٣

(***) الكثافة المتوسطة لمناطق الاستعمال السكنى = ١٠٠ شخص/فدان .. والكثافة المتوسطة

لكامل المشروع = ٦٢ شخص/فدان .

الاشتراطات البنائية :

١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لمناطق الاستعمال السكنى (مشروعات عمرانية متكاملة ، مناطق استخدام مختلط) طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بمناطق الاستعمال السكنى (مشروعات عمرانية متكاملة ، مناطق استخدام مختلط) طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى المشروع ٢٤٧٨, ٩٣ فدان أى ما يعادل ١٠٤١١٥٠٦ م^٢ وتمثل نسبة (٢٢, ٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة على النحو التالى :

١ - خدمات مراكز الأحياء (الوحدات التخطيطية) على مساحة ٨٠٤ فدان أى ما يعادل ٣٣٧٦٨٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٧, ٣٦٨٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٢ - خدمات مراكز القطاعات السكنية على مساحة ١٠٨, ٨٣ فدان أى ما يعادل ٧٥٩٤٨٦ م^٢ وتمثل نسبة (١, ٦٥٧٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٣ - خدمات على مستوى المدينة على مساحة ٥٥٩, ٤١ فدان أى ما يعادل ٢٢٣٤٩٥٢٢ م^٢ وتمثل نسبة (٥, ١٢٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٤ - الخدمات الإقليمية على مساحة ٩٣٤, ٦٩ فدان أى ما يعادل ٣٩٢٥٦٩٨ م^٢ وتمثل نسبة (٨, ٥٦٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

جدول برنامج الخدمات للمشروع :

مناطق الخدمات	المكونات	العدد	المساحة الإجمالية (بالفدان)
مراكز الأحياء (للوحدات التخطيطية)	مسجد محلى	٢٨	
	مجموعة تجارية	٢٨	
	حديقة ومنطقة الألعاب	٢٨	
	حضانة أطفال	٢٨	
	خدمات صحية	٢٨	
	خدمات تعليمية (مدارس متكاملة) (**)	١٩	
	إجمالى		٨٠٤

مناطق الخدمات	المكونات	العدد	المساحة الإجمالية (بالفدان)
مركز القطاع السكنى	المسجد الجامع	٥	٣٣,٧
	المركز التجارى والمول	٥	٨٠,٥
	حديقة القطاع	٥	٤٩,٢
	خدمات صحية	٥	١٥,٣٣
	خدمات عامة	٥	٢,١
	إجمالى		١٨٠,٨٣
على مستوى المدينة	الخدمات التعليمية (مدارس دولية)	٢	١٢٦,٨٤
	نوادي اجتماعية ورياضة	٦	٢٥٧,٥٤
	المركز الطبى والمستشفيات الدولية		٣٨,٩١
	مركز المدينة	الخدمات التجارية	١٠٥,٤
		الخدمات الإدارية	٣٠,٧٢
	إجمالى		٥٥٩,٤١
الخدمات الإقليمية	الجامعات والمعاهد العليا		٢٤٠,٢٥
	الفنادق		٧٧,٣
	أنشطة إقليمية		٦١٧,١٤
	إجمالى		٩٣٤,٦٩
إجمالى الخدمات			٢٤٧٨,٩٣ بنسبة (٢٢,٧١٪)

(*) الخدمات التعليمية بمعدل مدرسة متكاملة على الأقل لكل ٤٠٠ فدان .

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .. والموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بمناطق الخدمات كالتالى :

موقف سيارة لكل ٢٥٠ مبنى مغلقة للخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة

يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها .

الاشتراطات العامة

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لمناطق الاستعمال السكنى (مشروعات عمرانية متكاملة ، مناطق استخدام مختلط) طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .. والموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - تتولى الشركة التنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى - وزارة النقل والمواصلات بشأن المداخل على الطريق الإقليمى الشمالى (القاهرة - السويس) والمداخل على طريق الروبيكى .
- ٥ - تتولى الشركة التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات .
- ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات والقواعد المعمول بها بالهيئة لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية لمراحل المشروع طبقاً للمخطط العام المعتمد والشروط الفنية المرفقة بالقرار الوزارى .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - غرف الأسطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 البناء عليها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى 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 .

١٠ - 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 .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٢ - 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 .

١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٥ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١٦ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .. وطبقاً للمعدلات التخطيطية للخدمات ذات الطبيعة الخاصة وبواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للاستعمال السكنى .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

