

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨

بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨

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 الوزارى رقم ٦٥ بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية على قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ٤٧, ٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛
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 التفصيلى لإقامة (تجمع عمرانى) للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان من إجمالى مساحة ٤٧, ٩١١ فدان المملوكة للشركة بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ١٦/٣/٢٠٠٨ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة وطلب استصدار القرار الوزارى ؛

قرار:

مادة ١ - مع مراعاة أحكام القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية على قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، يعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة المذكورة لإقامة (تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة أى ما يعادل ٥٥, ٢٦٢٥٦٢٢٦م (فقط ستة ملايين ومائتان وستة وخمسون ألفاً ومائتان وستة وعشرون متراً مربعاً و٥٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين الخاصة بالمشروع ، والتي تعتبر مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تقوم 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 .

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

مادة ٥ - يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ٦ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

صدر فى ٢٧/٣/٢٠٠٨

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

احمد المغربى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر لشركة المستقبل للتنمية العمرانية

للمخطط العام للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مدينة المستقبل)

لإقامة تجمع عمرانى متكامل بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

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

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع
(مرحلة الاعتماد) ١٤٨٩,٥٨ فدان أى ما يعادل ٢٦٢٥٦٢٢٦,٥٥ م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٦٥٪)
من إجمالى مسطح المشروع .

مكونات المشروع (المرحلة الأولى):

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٥١,٥٣ فدان أى ما يعادل ٢٢٣١٦٤٥٦,٤٣ م^٢
وتمثل نسبة (٣٧,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (المرحلة الأولى) ،
وتتضمن منطقة إسكان (فيلات) بمساحة ٣٧٤,٧٥ فدان أى ما يعادل ٢١٥٧٣٩٧١,٤٨ م^٢ ،
ومنطقة إسكان (عمارات) بمساحة ١٧٦,٧٨ فدان أى ما يعادل ٢٧٤٢٤٨٤,٩٥ م^٢ .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٥٦,٠٥ فدان
أى ما يعادل ٢٦٥٥٤٤٨,٤٢ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
(المرحلة الأولى) .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وفراغات وعمارات مشاة بمساحة ٥١٥,٦٣ فدان
أى ما يعادل ٢٢١٦٥٦٦٦,٥٧ م^٢ وتمثل نسبة (٣٤,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
(المرحلة الأولى) .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣١,٨٨ فدان أى ما يعادل ٢١٣٣٨٩٦ م^٢
وتمثل نسبة (٢,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (المرحلة الأولى) .

٥ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء بمساحة ٤٨,٠٥ فدان أى ما يعادل ٢٠١٨١٤,٩٦م^٢ وتمثل نسبة (٣,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (المرحلة الأولى) .

٦ - الأراضى المخصصة للحديقة المجمع بمساحة ١٨٦,٤٢ فدان أى ما يعادل ٢٧٨٢٩٤٤,١٧م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (المرحلة الأولى) .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات - عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع (المرحلة الأولى) بمساحة ٥٥١,٥٣ فدان أى ما يعادل ٢٣١٦٤٥٦,٤٣م^٢ وتمثل نسبة (٣٧,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (المرحلة الأولى) تتضمن إجمالى عدد ٢٧٧١ قطعة أرض ، وتشتمل على عدد (١١٨٤٦) وحدة سكنية مقسمة كما يلى :

١٩٤٦ قطعة أرض فيلات بإجمالى ١٩٤٦ وحدة سكنية .

٨٢٥ قطعة أرض عمارات بإجمالى ٩٩٠٠ وحدة سكنية .

أولاً - منطقة إسكان (فيلات) :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لإسكان منطقة الفيلات ٣٧٤,٧٥ فدان

أى ما يعادل ١٥٧٣٩٧١,٤٨م^٢ وتمثل نسبة (٦٨٪) من إجمالى المساحة

المخصصة للإسكان بإجمالى (١٩٤٦) قطعة أرض فيلات ، وبيانها كالتالى :

جدول مناطق الفيلات :

المسطح		عدد القطع	رمز
(فدان)	(م ^٢)		
٥٠,٢٩	٢١١٢١١,٣٦	٢٨٣	A
٣٠,٣٣	١٢٧٤٠٠,٤٧	١٧٨	B
٣١,٧٠	١٣٣١٣٠,٠٦	١٦٠	C
٦٤,٢٥	٢٦٩٨٣٦,٠٠	٣٦٩	D
٤٢,١٩	١٧٧١٩٩,٢٩	١٢٣	E

المسطح		عدد القطع	رمز
(فدان)	(م ^٢)		
٨,١٥	٣٤٢٢٥,٢٦	٤٠	F
٦٢,٠٣	٢٦٠٥٤٥,٢٠	٣٣٣	G
٩,٦٣	٤٠٤٤٩,٢٣	٤٣	H
٣٢,٧٥	١٣٧٥٦٦,١٩	١٨٩	I
٤٣,٤٣	١٨٢٤٠٨,٤٢	٢٢٨	J
٣٧٤,٧٥	١٥٧٣٩٧١,٤٨	١٩٤٦	الإجمالى

(ب) الاشتراطات البنائية لمناطق إسكان الفيلات :

النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٤٠٪)

من مساحتها .

أقصى ارتفاع مسموح به (دور أرضى + أول) .

الردود : أمامى ٤ أمتار ، الجانبي ٣ أمتار ، الخلفى ٦ أمتار .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

ثانياً - منطقة إسكان (العمارات) :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لإسكان منطقة العمارات ١٧٦,٧٨ فدان

أى ما يعادل ٧٤٢٤٨٤,٩٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٢٪) من إجمالى المساحة

المخصصة للإسكان بإجمالى (٨٢٥) قطعة أرض عمارات ، وبيانها كالتالى :

جدول مناطق العمارات :

المسطح		عدد القطع	رمز
(فدان)	(م ^٢)		
٢٢,٤٣	٩٤١٩٣,٨٨	١١٣	K
٦٢,١٨	٢٦١١٦٤,٧٩	٢٩٢	L
٢٦,٥٨	١١١٦٥٢,٠٥	١٤١	M
٢٧,٨٥	١١٦٩٦٤,٤٤	١٥٢	N
٣٧,٧٤	١٥٨٥٠٩,٧٩	١٢٧	O
١٧٦,٧٨	٧٤٢٤٨٤,٩٥	٨٢٥	الإجمالى

(ب) الاشتراطات البنائية لمناطق إسكان العمارات :

النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عمارات عن (٤٥٪) من مساحتها .

أقصى ارتفاع مسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) وفقاً لما يتم الموافقة عليه من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى .
فى حالة العمارات بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) يكون الردود :
أمامى ٤ أمتار ، الجانبي ٤ أمتار ، الخلفى ٥ أمتار ، وفى حالة العمارات بارتفاع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) يكون الردود أمامى ٤ أمتار ، الجانبي ٥ أمتار ، الخلفى ٥ أمتار .

وفى جميع الأحوال لا يقل الردود الجانبي عن (٢٥٪) من ارتفاع مباني العمارات .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

ثالثاً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ١٥٦,٠٦ فدان أى ما يعادل ٤٢,٤٨م^٢ وتمثل نسبة (٤٨,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

العدد	المكونات	مناطق الخدمات
٧	مسجد محلى	مسطح خدمات المنطقة (مرحلة الاعتماد) طبقاً لمعدلات مراكز الأحياء
٧	مجموعة تجارية	
٧	حديقة ومنطقة ألعاب	
٧	حضانة أطفال	
٧	خدمات صحية	
٣	خدمات تعليمية (مدارس متكاملة)	
١٥٦,٠٦ فدان		إجمالى المساحة بالفدان

رابعاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم تحديد عناصر برنامج الخدمات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية ويتم اعتمادها من الشئون الفنية فى حينه .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٢٥٠ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، وبالنسبة للفيلاات أقصى ارتفاع (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور للبدروم بدون مستولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات 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 بينائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 .
- 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 ورسفها 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 رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تتولى الشركة التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات وتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية بمنطقة الإسكان (عمارات + فيلات) .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

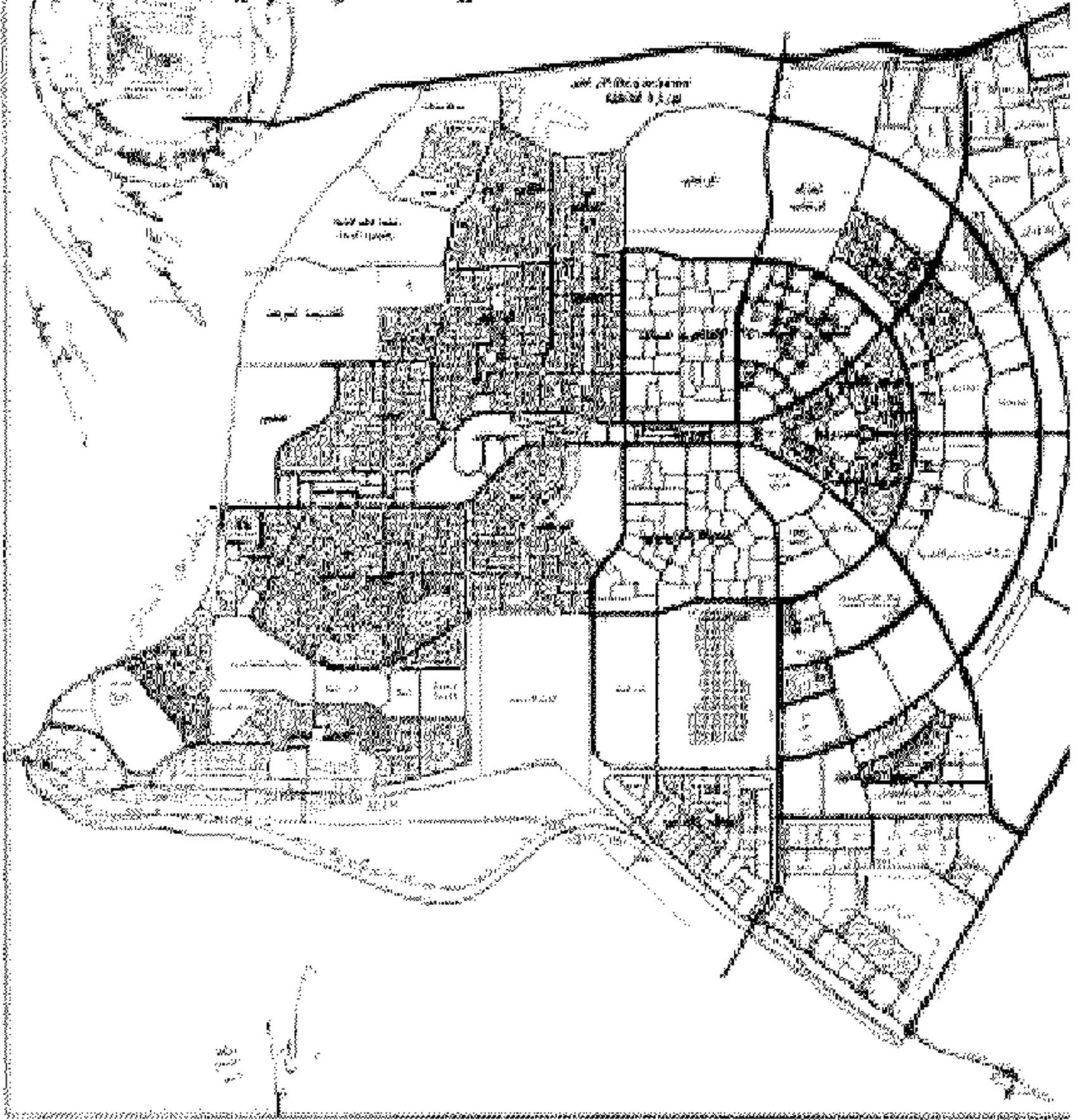
(إمضاء)



وزارة الإسكان و العرافة و التنمية العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة القاهرة الجديدة



Handwritten notes in Arabic script on the left side of the map.

Handwritten signature and text at the bottom of the page.