

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥

فى شأن تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية

لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات « المستقبل سيتى »

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣

باعتتماد المخطط العام للمشروع

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ باعتبار مساحة ٣٦, ١٦٩٥١ فدان

اللازمة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة من مناطق إقامة المجمعات العمرانية الجديدة

كبديل من المساحة المستقطعة لصالح القوات المسلحة من مدينة الأمل الصادر بشأنها قرار

رئيس الجمهورية رقم ٥٠٥ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ المتضمن استئصال مساحة ٤٧, ٩١١ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة الصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى المحضر المؤرخ ٢٠٠٥/٢/١٦ المتضمن استلام شركة المقاولون العرب قطعة الأرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة ٤٧, ٩١١ فدان ؛

وعلى عقد البيع المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ مكتب توثيق شمال القاهرة لقطعة الأرض عالىه بمساحة ٨٢, ٨١٨٣٢٨١٨م<sup>٢</sup> لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) لقطعة الأرض بمساحة ٠٤, ٨٩٠ فدان من شركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» «طرف أول بائع» إلى شركة المستقبل للتنمية العمرانية «طرف ثانٍ مشتري» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالى مساحة ٤٧, ٩١١ فدان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين والقرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٦ والعقد المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٨ والعقد الشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية (لإقامة تجمع عمراني متكامل) بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة مع مراعاة أحكام القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) ؛ وعلى المذكرة المعروضة على اللجنة العقارية الفرعية بجهاز مدينة القاهرة الجديدة بجلستها رقم (٩) بتاريخ ٣٠/١/٢٠١٣ بشأن طلب شركة المستقبل للتنمية العمرانية تقسيط قيمة إمداد المشروع بالمرافق والمنتھية بالتوصية بالموافقة على طلب الشركة لتقسيط مبلغ ٢٠٤,٥ مليار جنيه قيمة إمداد المشروع بالمرافق بأسلوب التقسيط الذي تراه السلطة المختصة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق بتاريخ ٧/١١/٢٠١٢ لجهاز المدينة بموافقة السيد النائب الأول لرئيس مجلس إدارة الهيئة على المذكرة المعروضة على تحمل الشركة تكاليف إمداد المشروع بالمرافق بواقع ٢٠٤,٥ مليار جنيه ؛ وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٥/٢/٢٠١٣ بشأن طلب الشركة تقسيط مبلغ قيمة تكاليف إمداد المشروع بالمرافق وكذا المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزاري لذات المشروع ؛ وعلى الطلب المقدم بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٣ من السادة مكتب سبببب للاستشارات الهندسية استشاري شركة المستقبل للتنمية العمرانية مرفقاً به المخطط المعدل للمرحلة الأولى من المشروع لمراجعة الاعتماد ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٣٢٩) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٤ للشركة المتضمن تنبيه هيئة عمليات القوات المسلحة بخصوص طريقة سداد مبلغ ٩٦,٠٥ مليون جنيه المستحق على الشركة نظير قيمة منشآت بديلة لموقع الدفاع الجوي المتعارض مع المشروع المشار إليه بعاليه وقد أفاد خطاب هيئة عمليات القوات المسلحة بأن على الشركة بتنفيذ النقاط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ والمرفق به صور الشيكات المطلوب سدادها نظير تفعيل الموافقة الخاصة بزيادة قيد الارتفاع الخاص بأرض الشركة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٤ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصات لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان والمتضمن أن الشركة قامت بسداد نسبة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري محملة بالأعباء وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع وعلى أن يتم التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن فيما يخص طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصات لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان والتنسيق مع قطاع الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالي لما ذكر به عليه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٤ لجهاز المدينة مرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالخطاب للتنبيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٨٧٦٦) بتاريخ ١/٢/٢٠١٥ متضمناً أنها قامت بتنفيذ كافة التزاماتها وذلك بسداد مبلغ وقدره ١٩٨ مليون جنيه بموجب شيكات مقبولة الدفع كما أرفق بالخطاب صورة الشيك بمبلغ وقدره ١٤٨ مليون جنيه استكمالاً لقيمة الـ (٥٠٪) المتفق عليها باجتماع لجنة حل المشكلات وطلب الشركة اعتماد الرسومات والتصميمات المقدمة من السادة المستثمرين والمتعاقدين مع الشركة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٤٧) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٤ بشأن خطاب الشركة المتضمن قيام الشركة بسداد مبلغ ٩٦,٥ مليون جنيه قيمة منشآت بديلة لمواقع الدفاع الجوي لزيادة قيود الارتفاعات الإضافية بموجب شيكات باسم مدير عام جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة وتم عمل مشروع البروتوكول بين الشركة والهيئة المتضمن قيام الشركة بسداد الـ (٥٠٪) من مبلغ المطالبة المقدر بـ ٣٩٦ مليون جنيه المستحق للهيئة تنفيذاً للبروتوكول بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٨ وأن الشركة قامت بسداد مبلغ ١٩٨ مليون جنيه نسبة الـ (٥٠٪) بموجب شيكات برسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛ وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٦١٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ متضمناً موقف المشروع والمرفق به (٦) نسخ من المخطط العام المعدل المطلوب اعتماده ؛ وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة والمتضمن «التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بأرض المشروع» ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط العام لمشروع الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٣ ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٣٠٧٦٩) المؤرخ ٢٠١٥/٩/٨ المتضمن أن القيمة المتبقية من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار حتى ٢٠١٥/٩/٣٠ قدرها ٢٠١٥/٩/٣٠، ٨٧،٤٠٥٠٩٠٤ جنيه ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والمتضمن تعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى :

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٢٨,٤١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع

موزعة كالتالى :

( أ ) خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٢٢,٧١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقاً لنوعية كل نشاط .

(ب) مناطق الاستخدام المختلط (٧, ٥٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ (F. P) (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع (بدروم + دور أرضي + ٥ أدوار متكررة) الدور الأرضي والأول والثاني تجارى ، والدور الثالث والرابع إدارى ، والدور الخامس سكنى وبشرط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة .

الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان .

ما لم يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة الفروق المستحقة بمبلغ وقدره ٨٧,٤٠٥.٩٠٤ جنيه بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٥ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لتعديل المخطط العام على قطعة الأرض بمساحة ٤٧,٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «المستقبل سیتی» والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/١٠/٢٠١٥ والمتضمنة أنه بدراسة التعديل المقدم من الشركة يتضح قيام الشركة بتعديل المخطط العام للمرحلة الأولى فقط من المخطط العام للمشروع ومطابقة باقى مراحل المشروع للمخطط العام الصادر برقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قرر:**

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام على قطعة الأرض بمساحة ٤٧, ٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «المستقبل سيتى» والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والقرارين الجمهوريين رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ ورقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨

مادة ٣ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام

لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية « مستقبل سيتى »

بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧, ١٠٩١١ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٥٨٢٨١٥١, ٥ م<sup>٢</sup> .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ٥٣, ٥٢٧٦ فدان ،

بما يعادل ٢٢٢١٦١٤٢٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤, ٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى)

٢, ٦٢٧ فدان ، بما يعادل ٢٢٦٣٤٦٦٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٧, ٥٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة خدمات مراكز الأحياء ٨٠٤ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٣٣٧٦٨٠٠ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٣٦٨, ٧٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٤ - تبلغ مساحة خدمات القطاعات السكنية ٨٣, ١٨٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٩٤٨٦ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٦٥٧, ١٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٤١, ٥٥٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٣٤٩٥٢٢ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١٢٥, ٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٦ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٦٩, ٩٣٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٩٢٥٦٩٨ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٥٦, ٨٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ٠١, ١٥١٨ فدان ،

بما يعادل ٢٦٣٧٥٦٤٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩١, ١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء

(تستغل كمناطق خضراء) ٧, ١٠١٠ فدان ، بما يعادل ٢٤٢٤٤٩١٧, ٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨, ٩٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .



### الاشتراطات العامة للمشروع (إسكان + خدمات) :

١ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقاً للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) .

٢ - إجمالي عدد السكان بالمشروع ١٠٩١١٤٧ نسمة .

٣ - قيام الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني للحصول على الارتفاعات المطلوبة في حالة تعارضها مع المسموح به للمنطقة وفي جميع الأحوال الردود الجانبى لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع مباني العمارات ، وبما لا يتعارض مع قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
الاشتراطات البنائية للمشروعات العمرانية السكنية :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمالات العمرانية السكنية ٥٢٧٦,٥٣ فدان ، بما يعادل ٢٢٢١٦١٤٢٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٨,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة للمشروعات العمرانية المتكاملة (إسكان + خدمات) طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروعات الاستثمارية بالقرار رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

### أولاً - اشتراطات مشروعات الضيالات :

١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .  
٢ - أقصى ارتفاع للفيالات (بدروم + أرضى + أول فقط) .  
٣ - الردود : أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، جانبى ٣ أمتار .  
٤ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

## ثانياً - اشتراطات مشروعات العمارات :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .
  - ٢ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
  - ٣ - الارتدادات : أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٥ أمتار ، جانبي ٤ أمتار (فى حالة الارتفاع أرضى + أربعة أدوار) و ٥ أمتار جانبي (فى حالة أرضى وخمسة أدوار) .
  - ٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الإسكان (عمارات وفيلات) بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- الاشتراطات البنائية لمنطقة الاستخدام المختلط :

منطقة الاستعمالات المختلطة يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى) ٦٢٧,٣ فدان ، بما يعادل ٢٢٦٣٤٦٦٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٧,٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يزيد عن (٢٢,٥ ٪) من إجمالى مساحة الوحدة التخطيطية .
- ٢ - يسمح بعمل مناطق خدمات داخلية بما لا يزيد عن (١٢٪) من إجمالى مساحة الوحدة التخطيطية .

٣ - الارتفاع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكرر) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة :

الدور الأرضى والدور الأول والدور الثانى استعمال (تجارى) .

الدور الثالث والدور الرابع استعمال (إدارى) .

الدور الخامس استعمال (سكنى) .

٤ - الارتدادات : أمامى ٤ أمتار - خلفى ٥ أمتار - جانبي ٥ أمتار .

٥ - الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات بمناطق الإسكان المختلط طبقاً للاشتراطات

المعمول بها بالهيئة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات لجميع الاستعمالات .

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات على مستوى المشروع ٢٤٧٨,٩٣ فدان ، بما يعادل ١٠٤١١٥.٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٢,٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع (وطبقاً للجداول والاشتراطات المرفقة) .

٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط والموضحة بالمجدول المرفق بالقرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ .

٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

برنامج الخدمات :

مناطق الخدمات	المكونات	المساحة بالفدان
مراكز الأحياء (للوحدات التخطيطية)	مسجد محلي .....	تمثل حتى (١٢٪) من إجمالي مساحة كل منطقة طبقاً للموضح على اللوحة
	مجموعة تجارية .....	
	حديقة ومنطقة ألعاب .....	
	حضانة أطفال .....	
	خدمات صحية .....	
	خدمات تعليمية (مدارس متكاملة) (**)	
	إجمالي .....	
مركز القطاع السكني	المسجد الجامع .....	٨٠٤,٠٠
	المركز التجاري والمول .....	٣٣,٧
	حديقة القطاع .....	٨٠,٥٠
	خدمات صحية .....	٤٩,٢
	خدمات عامة .....	١٥,٣٣
	إجمالي .....	٢,١
	إجمالي .....	١٨٠,٨٣

مناطق الخدمات	المكونات	المساحة بالفدان	
على مستوى المدينة	الخدمات التعليمية (مدارس دولية) .....	١٢٦,٨٤	
	نوادي اجتماعية ورياضية .....	٢٥٧,٥٤	
	المركز الطبي والمستشفيات الدولية .....	٣٨,٩١	
	مركز المدينة	الخدمات التجارية .....	١٠٥,٤
		الخدمات الإدارية .....	٣٠,٧٢
	خدمات عامة (محطة معالجة) .....	٤٨,٠٣	
	إجمالي .....	٦٠٧,٤٤	
الخدمات الإقليمية	الجامعات والمعاهد العليا .....	٢٤٠,٢٥	
	الفنادق .....	٧٧,٣٠	
	أنشطة إقليمية .....	٥٦٩,١١	
	إجمالي .....	٨٨٦,٦٦	
إجمالي الخدمات		٢٤٧٨,٩٣ بنسبة (٢٢,٧١٪)	

(\*) الخدمات التعليمية بمعدل مدرسة متكاملة على الأقل لكل ٤٠ ألف نسمة .

مفوض عن شركة المستقبل للتنمية العمرانية

م/ غادة كمال محمد عيسى

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات أقصى ارتفاع (بدروم + أرضى + أول) وبشرط قيام الشركة بالحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني أولاً ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع بمناطق الاستخدام المختلط «سكنى - إدارى - تجارى» (بدروم + أرضى + ٥ أدوار) الدور الأرضى والدور الأول والدور الثانى استعمال تجارى ، والدور الثالث والدور الرابع استعمال إدارى ، والدور الخامس استعمال سكنى على أن يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة ويسمح بعمل مناطق خدمات داخلية تمثل حتى (١٢٪) من إجمالى مساحة كل وحدة تخطيطية .
- ٣ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقاً للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) .
- ٤ - إجمالى عدد السكان بالمشروع ١٠٩١١٤٧ نسمة .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٦ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن 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 المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات والمباني ذات الاستعمالات المختلطة ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٩ - تتولى شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري 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 .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات 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 بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بالنسبة للمداخل على الطريق الإقليمى (القاهرة/السويس) وطريق الروبيكى ، وكذا تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات .

١٣ - 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 .

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

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

١٦ - فى حال طلب اعتماد أو تعديل المخطط التفصيلى بأى من قطع أراضى المشروع

فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

١٧ - تلتزم الشركة بتحمل تكلفة الطريق المار بأرض المشروع ضمن خطة الدولة

لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن .

١٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة /

وحدة سكنية (عمارات - فيلات) وبالنسبة للاستخدام المختلط طبقاً للمعدلات المعمول بها

لكل نشاط ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات

ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية

المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٩ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

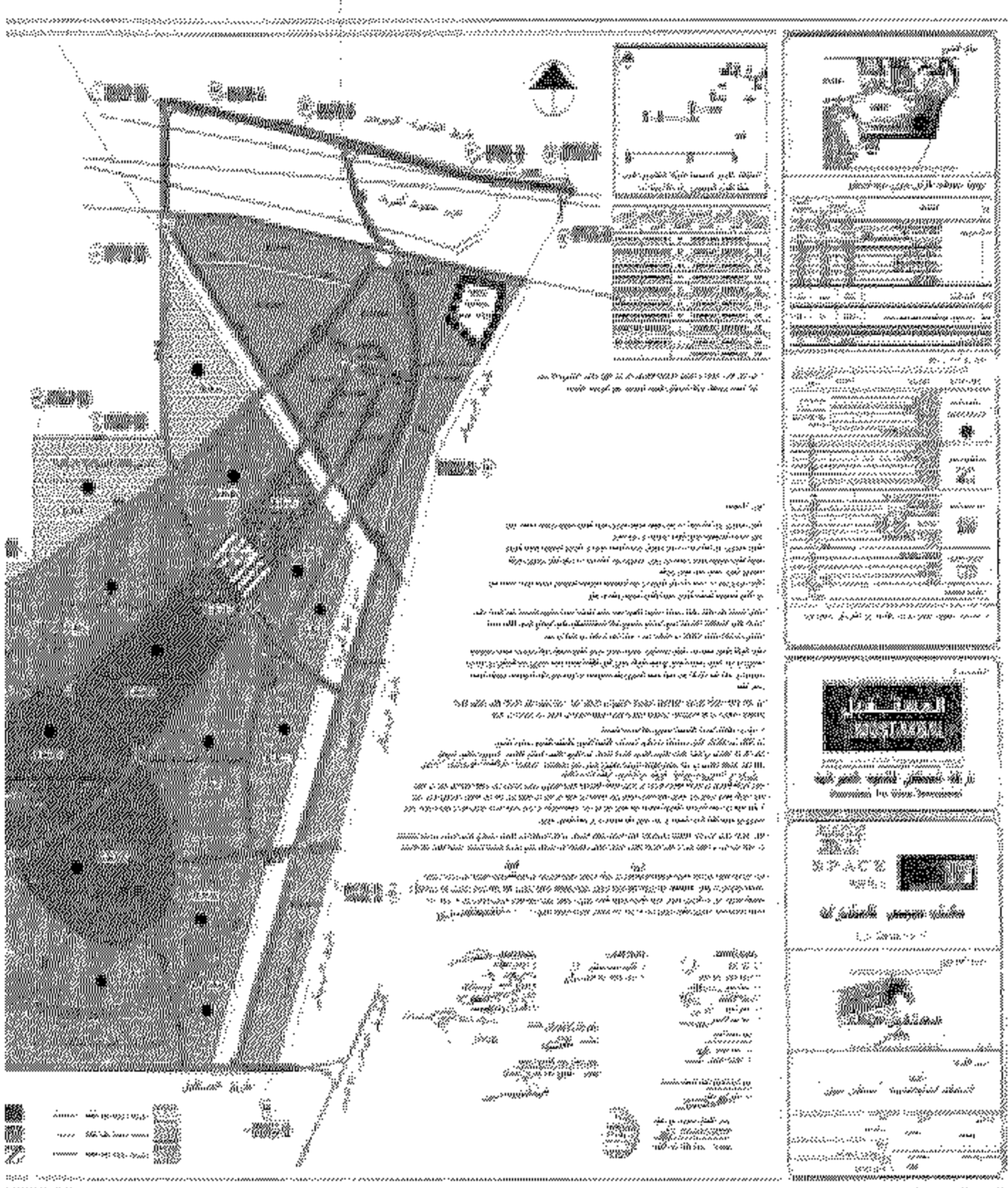
طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن شركة المستقبل للتنمية العمرانية

( إمضاء )

م/ غادة كمال محمد عيسى



رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	مبنى سكني	١٠٠٠	
٢	مبنى تجاري	٢٠٠٠	
٣	مبنى تعليمي	٣٠٠٠	
٤	مبنى رياضي	٤٠٠٠	
٥	مبنى ثقافي	٥٠٠٠	
٦	مبنى صناعي	٦٠٠٠	
٧	مبنى خدمات	٧٠٠٠	
٨	مبنى ترفيهي	٨٠٠٠	
٩	مبنى إداري	٩٠٠٠	
١٠	مبنى سكني	١٠٠٠٠	



	مساحة ١٠٠٠
	مساحة ٢٠٠٠
	مساحة ٣٠٠٠



