

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤

فى شأن اعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية

لقطعة الأرض (A - R - K) بمساحة ٨٠,٢١ فدان ضمن المرحلة الأولى

لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية

لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «المستقبل سيتى»

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

باعتماد المخطط العام للمشروع

والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى

بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧

والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ بتعديل المخطط العام للمشروع

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

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

المجتمعات 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 المجتمعات العمرانية الجديدة كبديل عن المساحة المستقطعة لصالح القوات المسلحة من مدينة الأمل الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٥٠٥ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ المتضمن استئصال مساحة ٤٧, ١٠٩١١ 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛ وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٥/٢/١٦ المتضمن استلام شركة المقاولون العرب قطعة الأرض بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة تبلغ ٤٧, ١٠٩١١ فدان بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ مكتب توثيق شمال القاهرة لقطعة الأرض عالىه بمساحة ٨٢, ٤٥٨٣٢٨١٨ م^٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) لقطعة الأرض بمساحة ٠٤, ١٠٨٩٠ 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, ١٠٩١١ 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 المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتى تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية (لإقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ١٤٨٩, ٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة مع مراعاة أحكام القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩/٢/٢٠١٤ لقطعة الأرض رقم (K) بمساحة ٨٠, ١٩ فدان بالمرحلة الأولى (مشروع مستقبل سيتى) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لشركة الأهلى للاستثمارات العمرانية ؛ وعلى محضر التسليم المؤرخ ٧/٤/٢٠١٤ لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (K) بالمرحلة الأولى (مشروع مستقبل سيتى) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

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

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٢٨, ٤١٪) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع موزعة كالتالى :

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

(ب) مناطق الاستخدام المختلط (٥, ٧٪) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ (F. P.) (٤٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع (بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) الدور الأرضى والأول والثانى 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 يريد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى

رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة الفروق المستحقة بمبلغ وقدره ٨٧,٤٠٩,٠٤٠ جنية بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٥ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧,٩١١ فدان والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية رقم (٤١٢١١٤) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٥ بطلب اعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض (K) بمساحة ٨٠,٢١ فدان ضمن المرحلة الأولى من مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية رقم (٤١٣٨١٨) بتاريخ ١/١٢/٢٠١٥ المتضمن بأن الشركة قد قامت ببيع قطعة الأرض رقم (K) والمذكورة على المخطط العام المعتمد باسم (A - R - K) الكائنة بالمرحلة الأولى من المشروع بموجب العقد الابتدائى المؤرخ ١٩/٢/٢٠١٤ لشركة الأهلى للاستثمارات العمرانية وطلب شركة المستقبل للتنمية العمرانية اعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية والموقع عليه منها ؛

وعلى خطاب شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية رقم (٤١٣٨١٩) بتاريخ ١/١٢/٢٠١٥ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط التفصيلى لقطعة الأرض سالفة الذكر ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ. ح/ نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الموافقة العسكرية رقم (٤١٧٨/٢٠١٥) بتاريخ ١٦/١٢/٢٠١٥ بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ٤٧,٩١١ فدان بجهة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع ٢١ متراً من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلياً بالخطاب ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١٣٥٩٢) بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٥ مرفقًا به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات والمتضمن ضرورة أخذ الشركة فى الاعتبار للطريق المقترح الذى يمر بين قطعة الأرض المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والشركة العربية للتطوير العمرانى (مدينتى) وكذا يمر بقطعة الأرض المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية ويقسمها إلى قطعتين طبقًا لخطاب أمين عام وزارة الدفاع بشأن نتائج الاجتماع المنعقد بمقر وزارة الدفاع بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٥ والخاص بتنفيذ أعمال الطرق المؤدية إلى موقع كل من العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع الشيخ محمد بن زايد ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٥ بشأن الموافقة على جدول المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرفق المياه فقط لشركة المستقبل للتنمية العمرانية المخصص لها قطعة الأرض الكائنة بالامتداد الشرقى بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان لإقامة مدينة المستقبل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

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 المقدمة من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية بمساحة ٢١, ٨٠ فدان ضمن المرحلة الأولى لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات (المستقبل سيتى) والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان وتعديلاته بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ بتعديل المخطط العام للمشروع ووفقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ المعدل بالقرار رقم ٤٧٥ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/١/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية لقطعة الأرض (A - R - K) بمساحة ٨٠, ٢١ فدان ضمن المرحلة الأولى لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «المستقبل سيتى» ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والقرارين الجمهوريين رقمى ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ ورقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل فى ٢٠٠٩/٦/٧ والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ بتعديل المخطط العام للمشروع والتي تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٣) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع الواردة بالموافقة رقم ٤١٧٨ لسنة ٢٠١٥ وفقاً للشروط الواردة بها وبما لا يجاوز الاشتراطات البنائية المعتمدة وفق هذا القرار .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بما أسفر عنه اجتماع وزارة الدفاع بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ الخاص بتنفيذ أعمال الطرق المؤدية إلى موقع كل من العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع الشيخ محمد بن زايد والتنسيق المباشر مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) لتحديد مواقع نقاط الربط على مصادر المرافق .

مادة ٨ - الخدمات داخل المشروع خاصة بقاطنى المشروع ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم الرجوع إلى الهيئة لسداد العلاوة المقررة .

مادة ٩ - 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

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لمشروع شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية

على قطعة الأرض رقم (A - R - K) بمساحة ٢١, ٨٠ فدان

ضمن أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى»

بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

مساحة أرض مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧, ١٠٩١١ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٥٨٢٨١٥١, ٥ .

مكونات المشروع :

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

بما يعادل ٢٢٢١٦١٤٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤, ٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

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

٣, ٦٢٧ فدان ، بما يعادل ٢٢٦٣٤٦٦٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٣ - تبلغ مساحة خدمات مراكز الأحياء ٨٠٤ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٣٣٧٦٨٠٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣٦٨, ٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٤ - تبلغ مساحة خدمات القطاعات السكنية ٨٣, ١٨٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٩٤٨٦ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٦٥٧, ١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٥ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٤١, ٥٥٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٣٤٩٥٢٢ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٢٥, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

- ٦ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٩٣٤, ٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٩٢٥٦٩٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .
- ٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ١٥١٨, ٠١ فدان ، بما يعادل ٢٦٣٧٥٦٤٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣, ٩١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ١٠١٠, ٧ فدان ، بما يعادل ٢٤٢٤٤٩١٧, ٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩, ٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .
- مساحة أرض مشروع شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية :
- إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٠, ٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٣٦٨٨٥, ٦٥ م^٢ .
- مكونات المشروع :
- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣١ فداناً ، بما يعادل ٢١٣٠٢٠٣, ٥٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٨, ٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وتشمل على :
- (أ) المنطقة المخصصة للفيلات المتصلة بمساحة ١٦, ٥٥ فدان ، بما يعادل ٢٦٩٥٢٣, ٣٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠, ٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- (ب) المنطقة المخصصة للعمارات بمساحة ١٤, ٤٥ فدان ، بما يعادل ٢٦٠٦٨٠, ٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦, ٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٦٩٥١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات ٩, ٣٦ فدان ، بما يعادل ٢٣٩٣٣٧, ٨٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١, ٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢١,٣٥ فدان ، بما يعادل ٤٢,٨٩٦٦٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لمخز السيل والحرم الخاص به (تستغل كمناطق خضراء) ٤,٣٩ فدان ، بما يعادل ١٨٤٣٦,٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٦ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٧,٦٩ فدان ، بما يعادل ٣٢٢٩٦,٠٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

أولاً - أراضى الإسكان على مستوى مشروع شركة الأهلى :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣١ فداناً ، بما يعادل ١٣٠٢٠٣,٥٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٨,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى وتنقسم إلى :

١ - تبلغ المنطقة المخصصة للفيلات المتصلة ١٦,٥٥ فدان ، بما يعادل ٦٩٥٢٣,٣٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وطبقاً للنماذج الآتية :

رمز النموذج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار البلوك بالموقع العام	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالى عدد الوحدات
T - ٤	أرضى + أول	٣	٤	١٢
T - ٤ C		٢	٤	٨
T - ٦		٢١	٦	١٨٦
T - ٦ C		٥	٦	٣٠
الإجمالى		٤١		٢٣٦

تبلغ عدد قطع أراضى الفيلات المتصلة بالمشروع (٤١) قطعة بمساحات تتراوح من مساحة ٩٦٤,٩١٢ م^٢ بإجمالى عدد (٤) وحدات سكنية وذلك بقطعة الأرض رقم (٢٩) إلى مساحة ٩٣٢,١٨٥٥ م^٢ بإجمالى عدد وحدات (٦) وحدات وذلك بقطعة الأرض رقم (٣٩) .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات المتصلة :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية فى الفيلات أرضى + أول .
- ٣ - الارتدادات / أمامى ٤ أمتار ، جانبى ٣ أمتار ، خلفى ٦ أمتار .
- ٢ - تبلغ المنطقة المخصصة للعمارات ٤٥ , ١٤ فدان ، بما يعادل ٢٢ , ٦٨٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وطبقاً للنماذج الآتية :

رمز النموذج	عدد الأدوار	التكرار	عدد الوحدات بالبلوك		عدد الوحدات بالبلوك	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى (F. P.) م ^٢	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F. P.) م ^٢	ملاحظات
			الأرضى	المتكرر					
G - St	بدروم (جراج) +	٢	٢	٢	١٧	٢٤	٤٦٩,٩٥	٩٢٩,٩	
G - At	دور أرضى +	٦	٤	٦	٢٤	٢٠٤	٨٨٦	٥٢١٦	
R - St	خمسة أدوار	١	٢	٢	١٧	١٧	٥٠٠	٥٠٠	
R - At	متكررة	٨	٤	٦	٢٤	٢٧٢	٨٢٢,٢	٦٥٧٧,٦	
D - St	بدروم (جراج) + دور أرضى + أربعة أدوار متكررة	١٧	٤	٤	٨	١٣٦	٤٢٥	٧٢٩٥	أربعة وحدات متصلة رأسياً بالدورين الأرضى والأول وأربعة وحدات متصلة رأسياً بالأدوار الثانى والثالث والرابع
D - At		٨	٨	٨	١٦	١٢٨	٨٢٢,٢	٦٥٧٧,٦٠	ثمانية وحدات متصلة رأسياً بالدورين الأرضى والأول وثمانية وحدات متصلة رأسياً بالأدوار الثانى والثالث والرابع
الإجمالى						٧٩١		٢٧٢٠,٦,١٠	

الاشتراطات البنائية لمشروعات العمارات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للعمارات بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م فى حالة ارتفاع أرضى + ٥ أدوار .
- ٤ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حالة ارتفاع أرضى + ٤ أدوار .
- ٥ - فى حالة عدم وجود فتحات بين العمارات يمكن أن تكون المسافة بين العمارات ٦ أمتار طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠ ٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاهد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٤ - يبلغ إجمالى عدد الوحدات السكنية بمشروع شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية ١٠٢٧ وحدة بإجمالى عدد سكان ٤٤١٦ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالى ١٠٩١١٤٧ نسمة .
- ٥ - غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هى غرف خاصة بالخدمات ولا تكون فى مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥ ٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦,٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٦٩٥١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨ ٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

النسبة	بالفدان	المساحة م ^٢	المنطقة
٨ ٪	٦,٤٢	٢٢٦٩٥١ م ^٢	الخدمات

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - سيتم تحديد نوعية الأنشطة الخاصة بمنطقة الخدمات فى حينه .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥ م^٢ مباني مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض بالتوقيع

م/ مجدى عبد الحميد البسيونى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) وأقصى ارتفاع للفيلات المتصلة (أرضى ودور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع شركة المستقبل 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 ، الكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (A - R - K) ٥٥ شخصاً / فدان ، بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣ - إجمالى عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالى عدد السكان بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ٤٤١٦ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى أسطح 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 المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمبانى الخدمات ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٨ - تتولى شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىه 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 .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

١١ - 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 .

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

١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .

١٤ - فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عالىه فإنه يلزم أولاً

اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

١٥ - تلتزم شركة المستقبل للتنمية العمرانية 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 فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ 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 .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض بالتوقيع

(إمضاء)

م/ مجدى عبد الحميد البسيونى



