

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٩ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨

فى شأن اعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية

لقطعة الأرض (A-R-D) بمساحة ٣٧, ٩٩ 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 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 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 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 والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ٤٧, ٩١١ م^٢ لشركة المقاولون العرب والمحرم بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ ؛ وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عالىة بمساحة ٨٢, ٨١٨ م^٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى والمسجل لقطعة الأرض بمساحة ٠, ٨٩٠ فدان بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من السادة شركة المقاولون العرب عثمان أحمد عثمان وشركاه «طرف أول بائع» إلى السادة 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 ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار وقد تضمن بمادته الثالثة «تلتزم الشركة بسداد مبلغ وقدره ٥٤٥٦٠٠٠٠ جنية مضافاً إليه 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» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ والذى نص فى مادته الأولى على :
 «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) يعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (إقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة» ؛
 وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ باعتماد الاشتراطات الخاصة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن الجديدة وقد تضمنت اشتراطات مدينة القاهرة الجديدة قطعة الأرض المخصصة للمشروع عالىة تحت مسمى منطقة رقم (٣) «مناطق المخططات التفصيلية - الاشتراطات التخطيطية والبنائية - مناطق استثمارية عمرانية ذات اشتراطات خاصة بمدينة القاهرة الجديدة» ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٢ لجهاز المدينة والمتضمن الموافقة من حيث المبدأ على إمداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه - صرف صحى - رى) مع تحمل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق ما يعادل قيمة ٥٢٠٤ ملايين جنيه بما يعادل ١١٤ ج/م٢ ؛

وعلى كتاب 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 الوزارى محملة بالأعباء وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع ، وعلى أن يتم التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن فيما يخص طلب الشركة المشار إليه سلفاً والتنسيق مع قطاع الشئون المالية والإدارية بشأن الموقف المالى لما ذكر بهاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٤ لجهاز المدينة مرفقاً 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 ٢٠١٥/٢/١ 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 الجوى لزيادة قيود الارتفاعات الإضافية بموجب شيكات باسم مدير عام جهاز مشروعات أراضى 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 ما يفيد سداد الجزء الثانى من المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ للمشروع محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد بتاريخ ٢٠١٥/٦/٨ ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن «التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بأرض المشروع» ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٣ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى :

١ - 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 ٤٥٪ (F.P.J) 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 .

٢ - الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص/فدان كحد أقصى .

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

وعلى ما يفيد قيام شركة المستقبل للتنمية العمرانية بسداد قيمة الفروق المستحقة بمبلغ وقدره ٨٧,٤٠٥٠٩٠٤ جنيه ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٠٥ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧,٩١١ فدان ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح/ نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم ٤١٧٨/٢٠١٥ بتعديل قيد الارتفاع لقطعة أرض 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 تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى كتاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٥ متضمناً قيام الشركة ببيع قطعة الأرض حرف (D) والمذكورة على المخطط العام المعتمد باسم (A - R - D) الكائنة بالمرحلة الأولى من المشروع بموجب العقد الابتدائى المؤرخ ٢٠١٤/٤/١٦ لشركة الأهلى للتنمية العقارية وأنه لا مانع من استخراج القرار الوزارى للقطعة باسم شركة الأهلى للتنمية العقارية :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الأهلى للتنمية العقارية لقطعة الأرض (A - R - D) بمساحة ٩٩, ٣٧ 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 ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ :

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية لقطعة الأرض (A-R-D) بمساحة ٩٩, ٣٧ 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 رقم 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 مكملة لهذا القرار .

- مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٤ - 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 ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٦ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨
- مادة ٧ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .
- مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ٩ - تلتزم الشركة بما أسفر عنه اجتماع وزارة الدفاع بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٥ الخاص بتنفيذ أعمال الطرق المؤدية إلى موقع كلٍ 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 ١٠ - 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى

لمشروع «شركة الأهلى للتنمية العقارية» على قطعة الأرض (A-R-D)

بمساحة ٩٩,٣٧ فدان ضمن أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية

(مستقبل سيتى) بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

مساحة أرض المشروع «شركة المستقبل للتنمية العمرانية» :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٩١١,٤٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٥٨٢٨١٥١,٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ٥٢٧٦,٥٣ 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 (٧,٣٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

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

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

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

وتمثل نسبة (٥,١٢٥٪) 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 ، أى ما 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 للتنمية العقارية» :
- إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٩,٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٤١٧٣٥٦,٩٠ م^٢ .
- مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٤٨,١٤ فدان ، بما يعادل ٢٢٠٢١٨٣,٨٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى وتشتمل على :
- (i) المنطقة المخصصة للفيلاات المتصلة بمساحة ١٧,٥٩ فدان بما يعادل ٢٧٣٨٦٩,٩١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- (ii) المنطقة المخصصة للعمارات بمساحة ٣٠,٥٥ فدان بما يعادل ٢١٢٨٣١٣,٩١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٠,٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٨,٣٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٤٩٤٤,٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٥,١٩ فدان ، بما يعادل ٢٦٣٧٩١,٢٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٥,٦٦ فدان ، بما يعادل ٢٦٥٧٦٤,٩٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلي .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٢,٠٦ فدان ، بما يعادل ٢٥٠٦٧٢,٠٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلي .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى مشروع شركة الأهلي :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٤٨,١٤ فدان ، بما يعادل ٢٢٠٢١٨٣,٨٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلي وتنقسم إلى :

١ - تبلغ المنطقة المخصصة للفيلات المتصلة ١٧,٥٩ فدان ، بما يعادل ٢٧٣٨٦٩,٩١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٧٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلي ، وطبقاً للنماذج الآتية :

رمز النموذج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار البلوك بالموقع العام	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالي عدد الوحدات
T-٤	أرضي + أول	١٤	٤	٥٦
T-٦		٢٨	٦	١٦٨
T-٨		٣	٨	٢٤
الإجمالي		٤٥		٢٤٨

يبليغ عدد قطع أراضي الفيلات المتصلة بالمشروع (٤٥ قطعة) بمساحات تتراوح من مساحة ٤٨٨٦,٤٨٨٦ م^٢ وذلك بقطعة الأرض رقم (٢١) إلى مساحة ٢٢٤٣٦ م^٢ وذلك بقطعتي الأرض رقمي (٣٧) و(٣٨) .

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/ جانبي ٣ أمتار/ خلفى ٦ أمتار .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هى غرف خاصة بالخدمات ولا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .
- ٢ - تبلغ المنطقة المخصصة للعمارات ٣٠,٥٥ فدان ، بما يعادل ٢,١٢٨٣١٣,٩١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧٤,٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وطبقاً للنماذج الآتية :

رمز النموذج	عدد الأدوار	التكرار	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	إجمالى مسط مبانى الدور الأرضى (F.P) م ^٢	عدد الوحدات بالأدوار المتكررة	عدد الوحدات الأرضى	ملاحظات
BAB	بدروم (جراج)	١٤	٦٠	٨٤٠	١٥٦٨,٥٧	٢١٩٥٩,٩٨	١٠	١٠	
AA	+ دور فرضى + خمسة أدوار	٨	٤٨	٣٨٤	١١٤١,١	٩١٢٨,٨	٨	٨	
CC	متكررة	٨	٤٦	٣٦٨	١٠٦٤,٧٦	٨٥١٨,٠٨	٨	٦	
DUPLEX-									ثمانى وحدات متصلة رأسياً بالدورين الأرضى والأول
٢	بدروم (جراج) + دور فرضى + أربعة أدوار متكررة	١٦	١٦	٢٥٦	٩٥٤,٧	١٥٢٧٥,٢	٨	٨	وشمانى وحدات متصلة رأسياً بالأدوار الثانى والثالث والرابع
DUPLEX-									١٢ وحدة متصلة رأسياً بالدورين الأرضى والأول و١٢ وحدة متصلة رأسياً بالأدوار الثانى والثالث والرابع
٢		٢	٢٤	٤٨	١٤٢٩,٦	٢٨٥٩,٢	١٢	١٢	
الإجمالى				١٨٩٦		٥٧٧٤١,٢٦			

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 للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٠٠ شخص/فدان طبقاً للتعاهد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٤ - يبلغ إجمالى عدد الوحدات السكنية بمشروع شركة الأهلى للتنمية العقارية ٢١٤٤ وحدة بإجمالى عدد سكان ٩٢١٩,٢ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالى ١٠٩١١٤٧ نسمة .
- ٥ - غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هى غرف خاصة بالخدمات ولا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى مشروع شركة الأهلى :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٨,٣٢ فدان ، بما يعادل ٢٣٤٩٤٤,٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

المنطقة	المساحة م ^٢	بالفدان
منطقة الخدمات (١)	١٤٩١٠,٧	٣,٥٥
منطقة الخدمات (٢)	٢٠٠٣٤,٠٨	٤,٧٧
الخدمات	٣٤٩٤٤,٧٨	٨,٣٢

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 وذلك لكل نشاط على حدة ، على أن يتم اعتمادها من قطاع التخطيط والمشروعات .
- ٣ - يتم الالتزام بالارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .
- ٤ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ 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 .

مفوض عن شركة الأهلى للتنمية العقارية

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 قِبَل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن 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 (A - R - D) ٩٣ شخصاً / فدان ، بحد أقصى ١٠٠ شخص / 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 ٩٢١٩,٢ 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 الملحقات التى بنيت أعلى سطح 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 ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، و(١٠٪) من مساحة مسطح الدور الأرضى لمبنى الخدمات ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٨ - تتولى شركة الأهلى للتنمية العقارية 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 للمقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين 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 ووصفها 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 عاليه 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 ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

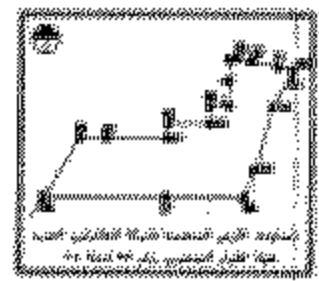
طرف أول

مفوض عن شركة الأهلى للتنمية العقارية

(إمضاء)

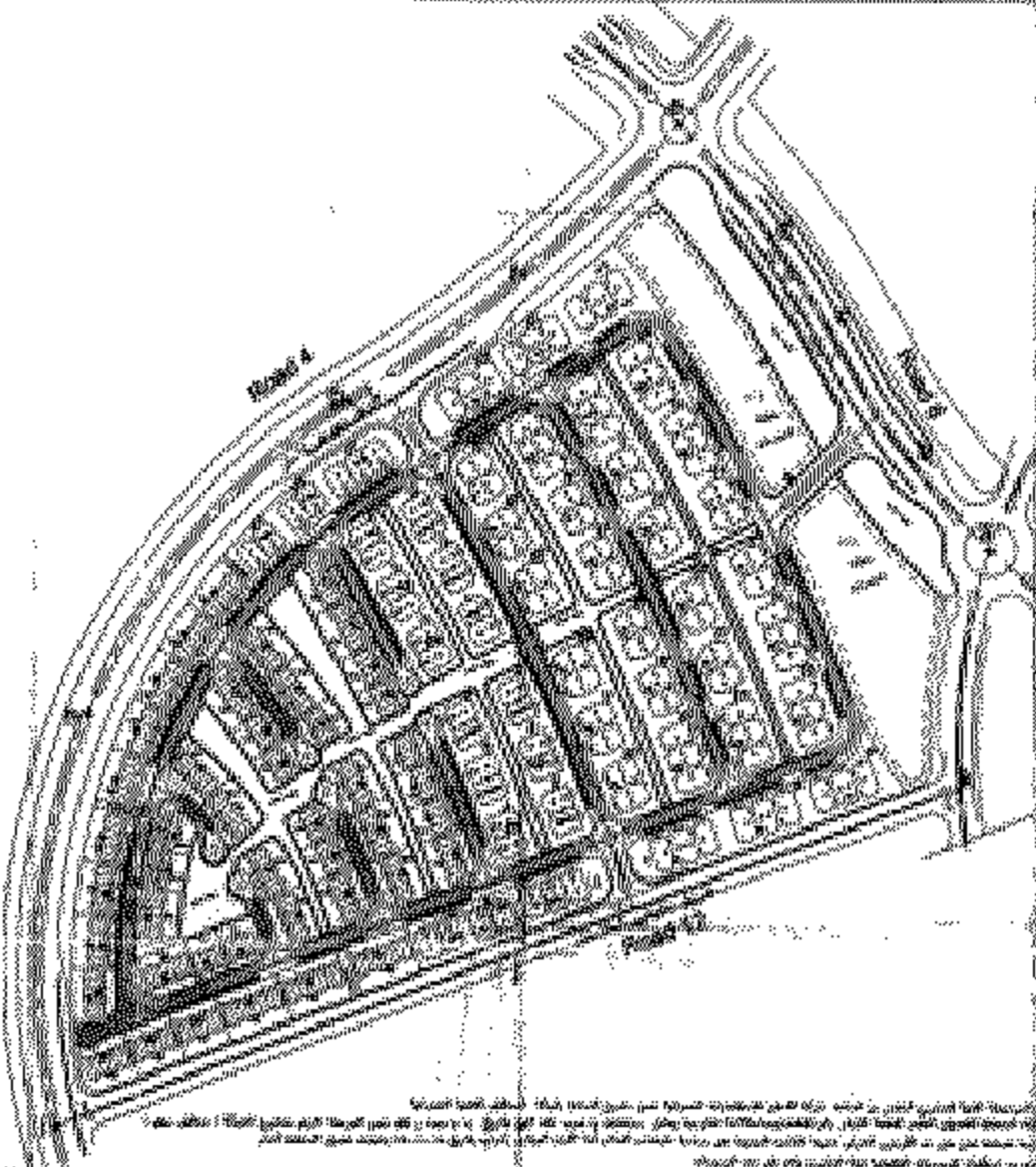
م/ مجدى عبد الحميد البسيونى

رقم	الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	الدرجة	ملاحظات
١	محمد أحمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
٢	سارة محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	
٣	أحمد محمد محمد	م	١٩٨٨	٢٠١٥	مهندس	
٤	فاطمة محمد محمد	م	١٩٩٢	٢٠١٥	مهندس	
٥	عبدالله محمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
٦	مريم محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	
٧	خالد محمد محمد	م	١٩٨٨	٢٠١٥	مهندس	
٨	ليلى محمد محمد	م	١٩٩٢	٢٠١٥	مهندس	
٩	عبدالمجيد محمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
١٠	شيمس محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	



رقم	الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	الدرجة	ملاحظات
١	محمد أحمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
٢	سارة محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	
٣	أحمد محمد محمد	م	١٩٨٨	٢٠١٥	مهندس	
٤	فاطمة محمد محمد	م	١٩٩٢	٢٠١٥	مهندس	
٥	عبدالله محمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
٦	مريم محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	
٧	خالد محمد محمد	م	١٩٨٨	٢٠١٥	مهندس	
٨	ليلى محمد محمد	م	١٩٩٢	٢٠١٥	مهندس	
٩	عبدالمجيد محمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
١٠	شيمس محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	

رقم	الاسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	الدرجة	ملاحظات
١	محمد أحمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
٢	سارة محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	
٣	أحمد محمد محمد	م	١٩٨٨	٢٠١٥	مهندس	
٤	فاطمة محمد محمد	م	١٩٩٢	٢٠١٥	مهندس	
٥	عبدالله محمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
٦	مريم محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	
٧	خالد محمد محمد	م	١٩٨٨	٢٠١٥	مهندس	
٨	ليلى محمد محمد	م	١٩٩٢	٢٠١٥	مهندس	
٩	عبدالمجيد محمد محمد	م	١٩٨٥	٢٠١٥	مهندس	
١٠	شيمس محمد محمد	م	١٩٩٠	٢٠١٥	مهندس	



مخطط الموقع المقترح للمشروع السكني رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٦

ملاحظات: ١- المساحة الكلية للمشروع ١٠٠٠٠ متر مربع. ٢- عدد الوحدات السكنية المقترحة ١٠٠ وحدة. ٣- نسبة البناء ٤٠٪. ٤- نسبة المساحات الخضراء ١٠٪. ٥- نسبة المساحات المخصصة للسيارات ١٠٪.

ملاحظات:

- ١- المساحة الكلية للمشروع ١٠٠٠٠ متر مربع.
- ٢- عدد الوحدات السكنية المقترحة ١٠٠ وحدة.
- ٣- نسبة البناء ٤٠٪.
- ٤- نسبة المساحات الخضراء ١٠٪.
- ٥- نسبة المساحات المخصصة للسيارات ١٠٪.

ملاحظات:

- ١- المساحة الكلية للمشروع ١٠٠٠٠ متر مربع.
- ٢- عدد الوحدات السكنية المقترحة ١٠٠ وحدة.
- ٣- نسبة البناء ٤٠٪.
- ٤- نسبة المساحات الخضراء ١٠٪.
- ٥- نسبة المساحات المخصصة للسيارات ١٠٪.

ملاحظات:

- ١- المساحة الكلية للمشروع ١٠٠٠٠ متر مربع.
- ٢- عدد الوحدات السكنية المقترحة ١٠٠ وحدة.
- ٣- نسبة البناء ٤٠٪.
- ٤- نسبة المساحات الخضراء ١٠٪.
- ٥- نسبة المساحات المخصصة للسيارات ١٠٪.

