

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨

باعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة وادى دجلة للتنمية العقارية

على قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) بنشاط عمرانى متكامل

والقطعة (A-M-16) بنشاط استخدام مختلط (سكنى - تجارى - إدارى)

بمساحة إجمالية ٥٤٥,٦٩٥ فدان ، بما يعادل ٠٤,٠٤٠,٢٢٩١٩٤٠ م^٢

ضمن المرحلة الأولى بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان

بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات « المستقبل سيتى »

بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان

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

باعتماد المخطط العام للمشروع

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 ٧/١١/٢٠٠٤ 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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى المحضر المؤرخ ١٦/٢/٢٠٠٥ المتضمن استلام شركة المقاولون العرب قطعة أرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ٤٧, ١٠٩١١ فدان ؛ وعلى عقد البيع المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٨/٣/٢٠٠٦ مكتب توثيق شمال القاهرة لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٨٢, ١٨٨٣٢٨١٨م^٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٤/٨/٢٠٠٧ بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) لقطعة أرض بمساحة ٠, ٤٨٩٠, ١٠ 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 المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية (إقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة 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) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لتصبح كالآتى :

نسب الخدمات بالمشروع لاتزيد عن (٢٨, ٤١) % كحد أقصى من إجمالى مساحة

المشروع موزعةً كالتالى :

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 .

مناطق الاستخدام المختلط (٧, ٥٪) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع باشتراطات بنائية ل 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 ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ٩١١ 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 ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح. نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الموافقة العسكرية رقم (٤١٧٨/٢٠١٥) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ 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 والشروط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى كتاب شركة وادى دجلة للتنمية العقارية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٨ لطلب اعتماد المخطط التفصيلى لقطع الأراضى (A-M-16) (A-R-A/B/E/F) بمساحة إجمالية ٦٩٥, ٥٤٥ فدان من ضمن المرحلة الأولى بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» مرفقاً به كراسة الشروط والمواصفات لقطع الأراضى بعاليه وكذا نسخة من عقد البيع الابتدائى المبرم بين شركة وادى دجلة للتنمية العقارية وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ فى ٢٠١٥/٣/٣٠ وملحق عقد البيع بتاريخ ٢٠١٥/٣/٣١ ؛

وعلى كتاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم ٤٤٥٣٧ بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٦ مرفقاً به كارت الوصف لقطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) (A-M-16) محدداً به مساحات وإحداثيات قطع الأراضى وكذا محضر الاستلام وعدم ممانعة شركة المستقبل للتنمية العمرانية من استخراج القرار الوزارى للمشروع باسم شركة وادى دجلة للتنمية العقارية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٧٩٤) بتاريخ ٣١/٣/٢٠١٦ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى المقدم من شركة وادى دجلة للتنمية العقارية لقطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) (A-M-16) بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛ 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 وادى دجلة للتنمية العقارية لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة على قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) بنشاط عمرانى متكامل ، والقطعة (A-M-16) بنشاط استخدام مختلط (سكنى - تجارى - إدارى) بمساحة إجمالية ٦٩٥ , ٥٤٥ فدان ، بما يعادل ٠٤ , ٢٢٩١٩٤٠ م^٢ ضمن المرحلة الأولى بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» بمساحة ٤٧ , ١٠٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ بتعديل المخطط العام لكامل المشروع ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٧/٤/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلى المقدم من «شركة وادى دجلة للتنمية العقارية» على قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) بنشاط عمرانى متكامل والقطعة (A-M-16) بنشاط استخدام مختلط (سكنى - تجارى - إدارى) بمساحة إجمالية ٦٩٥ , ٥٤٥ فدان ، بما يعادل ٠٤ , ٢٢٩١٩٤٠م^٢ ضمن المرحلة الأولى بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» بمساحة ٤٧ , ٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ بتعديل المخطط العام لكامل المشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع 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 المقدم والمساحة المتفق عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع والشروط المرفقة بالقرار .

- 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 ٢٠١٥/١١/١٧ 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

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لمشروع

شركة وادى دجلة للتنمية العقارية على قطع الأراضى

(A-M- 16, A-R-A/B/E/F) بمساحة إجمالية ٦٩٥, ٥٤٥ فدان

ضمن المرحلة الأولى بمشروع 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 ٤٥٨٢٨١٥١, ٥ م^٢ .

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 ٦٩, ٩٣٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٣٩٢٥٦٩٨ ، وتمثل نسبة (٨, ٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .
- ٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ١٥١٨, ٠١ فدان ، بما يعادل ٢م٦٣٧٥٦٤٢ ، وتمثل نسبة (١٣, ٩١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ٧, ١٠١٠ فدان ، بما يعادل ٢م٤٢٤٤٩١٧, ٥ ، وتمثل نسبة (٩, ٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .
- مساحة أرض مشروع «شركة وادى دجلة للتنمية العقارية» ،
أولاً - قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) بنشاط عمرانى متكامل ؛
إجمالى مساحة قطع الأراضى ٧, ٥٢١ فدان ، بما يعادل ٢م٢١٨٨٤٩٦, ٦٤ ،
مكونات المشروع :
- ١ - يبلغ إجمالى المساحات السكنية ٣٦, ٢٠٥ فدان ، بما يعادل ٢م ٨٦٢٥١٦, ٩١ ، وتمثل نسبة (٣٩, ٤١٪) من إجمالى مساحة قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) .
- ٢ - يبلغ إجمالى مساحات الخدمات ٧٦, ٤١ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٧٥٤٠٥, ٩٤ ، وتمثل نسبة (٨, ٠١٪) من إجمالى مساحة قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) .
- ٣ - يبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق ومناطق الانتظار والمشاة ٢٦, ١٧٤ فدان ، بما يعادل ٢م٧٣١٨٧٦, ٢٩ ، وتمثل نسبة (٣٣, ٤٤٪) من إجمالى مساحة قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) .
- ٤ - يبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٦٨, ٤٠ فدان ، بما يعادل ٢م١٧٠٨٥٣, ٤٣ ، وتمثل نسبة (٧, ٨١٪) من إجمالى مساحة قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) .
- ٥ - يبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ١, ٥٩ فدان ، بما يعادل ٢م٢٤٧٨٤٤, ٠٩ ، وتمثل نسبة (١١, ٣٣٪) من إجمالى مساحة قطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) .

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

يبلغ إجمالي المساحات السكنية ٣٦, ٢٠٥ فدان ، بما يعادل ٩١, ٨٦٢٥١٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١, ٣٩٪) من إجمالي مساحة قطع الأراضي (A-R-A/B/E/F) وطبقاً للجدول الآتى :

المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (فدان)	إجمالي مساحات قطع الأراضي (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	الارتفاع	الارتدادات			إجمالي عدد الوحدات	الكثافة السكانية (فرد/ فدان)
					أمامي	جانبي	خلفي		
A-R-A	١١٢,٤٢	١٧٣٦٧٩,٧١	٤٥	٤	٥-٥	٥	٣٣١٢	١٢٦,٦٨	
A-R-B	١١٢,٥٧	١٨٢٠٠٥,٠٦		٤	٥-٥	٥	١٦٧٠	٦٣,٧٩	
				٤	٤-٤	٤			
A-R-E	١١٤,٩١	١٩٦٠٧٤,٠٧		٤	٥-٥	٥	٣٧٨٦	١٤١,٦٧	
A-R-F	١٨١,١٧	٣١٠٧٥٨,٠٧		٤	٥-٥	٥	٥٩٤٦	١٤١,١٣	
الإجمالي	٥٢١,٠٧	٨٦٢٥١٦,٩١	-	-	-	١٤٧١٤	١٢٢		

الاشتراطات البنائية :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض السكنية الواحدة عن (٤٥٪) .
- ٢ - الارتفاع : بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة ، وبدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة وطبقاً للجدول السابق .
- ٣ - الارتدادات : أمامي ٤ أمتار ، خلفي ٥ أمتار ، جانبي ٤ أمتار في حالة ارتفاع العمارات (أرضى + ٤ أدوار) ، ٥ أمتار جانبي في حالة ارتفاع العمارات (أرضى + ٥ أدوار) وطبقاً لما يتم الموافقة عليه من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني ، وفي جميع الحالات لا يقل الردود الجانبي عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - غرف مرافق الخدمات بالأسطح لجميع المباني السكنية لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يبلغ إجمالي مساحات الخدمات ١٦٠,٧٦ فدان ، أى ما يعادل ٩٤,٠٥٠,١٧٥٤ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٨,٠١ / %) من إجمالي مساحة قطع الأراضي (A-R-A/B/E/F) .

الارتفاعات (أمامي / جانبي / خلفي)	الارتفاع	النسبة البنائية (%)	المساحة (م ^٢)	نوع الخدمة	المنطقة			
٦ أمتار من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	٣٠	٣٦٤٤,٩٧	تجارى ١	A-R-A			
			٩١٠٦,٩٩	تجارى ٢				
			٢١٦٣٦,٧٢	تجارى ٣				
	٣٤٧٢,٢١		حضانة					
	٤٢٩٤,٩٩		دور عبادة					
	٥٠٦٠,٥٣		صحي					
	دور أرضى بحد أقصى ٤,٧ م		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٣٠	٣٠٤٢,٠٩	حضانة	A-R-B	
					٢٥٠٠,٦٥	دور عبادة		
					٥٦٦٥,٩٤	صحي		
	بدروم + أرضى + دورين		٣٠	١٩٦٣٤,٤٢	مدرسة	A-R-E		
				بدروم + أرضى + دورين	٩٢٩٤,٩١			تجارى ١
					٤٩٦٨,٣٥			تجارى ٢
	بدروم + أرضى + دورين		٤١٦٠,٢٥		تجارى ٣			
	دور أرضى بحد أقصى ٤,٧ م		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٣٠	٢١٠٠,٠٢		حضانة	
	٢٣٨٧,٥٧				دور عبادة			
	بدروم + أرضى + دورين				٢٣٥٧,٥٥	صحي		
	دور أرضى بحد أقصى ٤,٧ م		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٣٠	٢٩٧٥,٥٥	حضانة	A-R-F	
					٢١٠٩	دور عبادة		
					بدروم + أرضى + دورين	٥٢٥٣,٣٧		تجارى
	بدروم + أرضى + دور أول فقط		١٠	٣٠٨٨٥,٥٢	ترفيهى ١	الإجمالى		
				٢٦٨١٤,٢٣	ترفيهى ٢			
	-		-	-	١٧٥٤٠٥,٩٤	الإجمالى		الإجمالى

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٢ - يتم الالتزام بترك ممر مشاة لا يقل عن ٦ أمتار بين قطع الأراضى السكنية والخدمية ومترين بين المناطق السكنية أو الخدمية والمناطق الخضراء .

٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - قطعة الأرض (A-M-16) بنشاط استعمال مختلط (تجارى - إدارى - سكنى) :

إجمالى مساحة قطعة الأرض ٦٢٥ , ٢٤ فدان بما يعادل ٢١٠٣٤٢٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - يبلغ إجمالى مساحة الاستغلال (تجارى - إدارى - سكنى) ١٢,٠٣ فدان ، بما يعادل ٨٠٨,٥٠٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,٨٣٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض (A-M-16) .

٢ - يبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٩,٤٢ فدان ، بما يعادل ٨٣,٨٣٩٥٩٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٨,٢٧٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض (A-M-16) .

٣ - يبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٣,١٧٥ فدان ، بما يعادل ١٣٣٢١,٠٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢,٩٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض (A-M-16) .

الاشتراطات البنائية :

١ - يبلغ عدد قطع الأراضى بمنطقة (A-M-16) (١٦) قطعة بمساحات تتراوح من مساحة ٢٢٨٩٩,٣٥ م^٢ ، وذلك بقطعتى الأرض رقمى (١٠, ١١) إلى مساحة ٢٣٥٦٩,٦١ م^٢ ، وذلك بقطعة الأرض رقم (٤) .

٢ - لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يزيد عن (٢٢,٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض (A-M-16) .

٣ - الارتفاع : بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة على النحو التالى :

الأدوار (الأرضى - الأول - الثانى) استعمال تجارى .

الأدوار (الثالث - الرابع) استعمال إدارى .

الدور (الخامس) استعمال سكنى .

٤ - الارتدادات : أمامى ٤ أمتار ، جانبى ٥ أمتار ، خلفى ٥ أمتار

وطبقاً لما يتم الموافقة عليه من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى ، وفى جميع الحالات لا يقل الردود الجانبى عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .

٥ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الاستعمال المختلط

(سكنى - تجارى - إدارى) طبقاً للاشتراطات المعمول بها فى الهيئة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض عن شركة وادى دجلة للتنمية العقارية

هشام محمد سعد الوكيل

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة)، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - الكثافة المتوسطة على مستوى مشروع 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 على مستوى مشروع وادى دجلة ١١٩ شخصاً/ فدان .
- ٣ - إجمالى عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالى عدد السكان بقطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) ٦٣٢٧٠ نسمة وبمنطقة الاستعمال المختلط (A-M-16) ١٣٧٦ نسمة ، بإجمالى ٦٤٦٤٦ نسمة لكامل المشروع .
- 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية بقطع الأراضى (A-R-A/B/E/F) ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى لمباني منطقة الاستعمال المختلط (A-M-16) ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٨ - تتولى شركة وادى دجلة 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 عاليه ، 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 الري 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 ومواصفات 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 حالة طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطع الأراضى 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 بأرض شركة المستقبل .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات 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 .

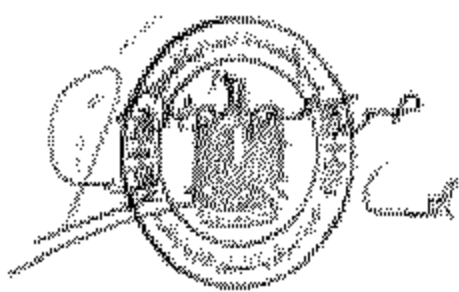
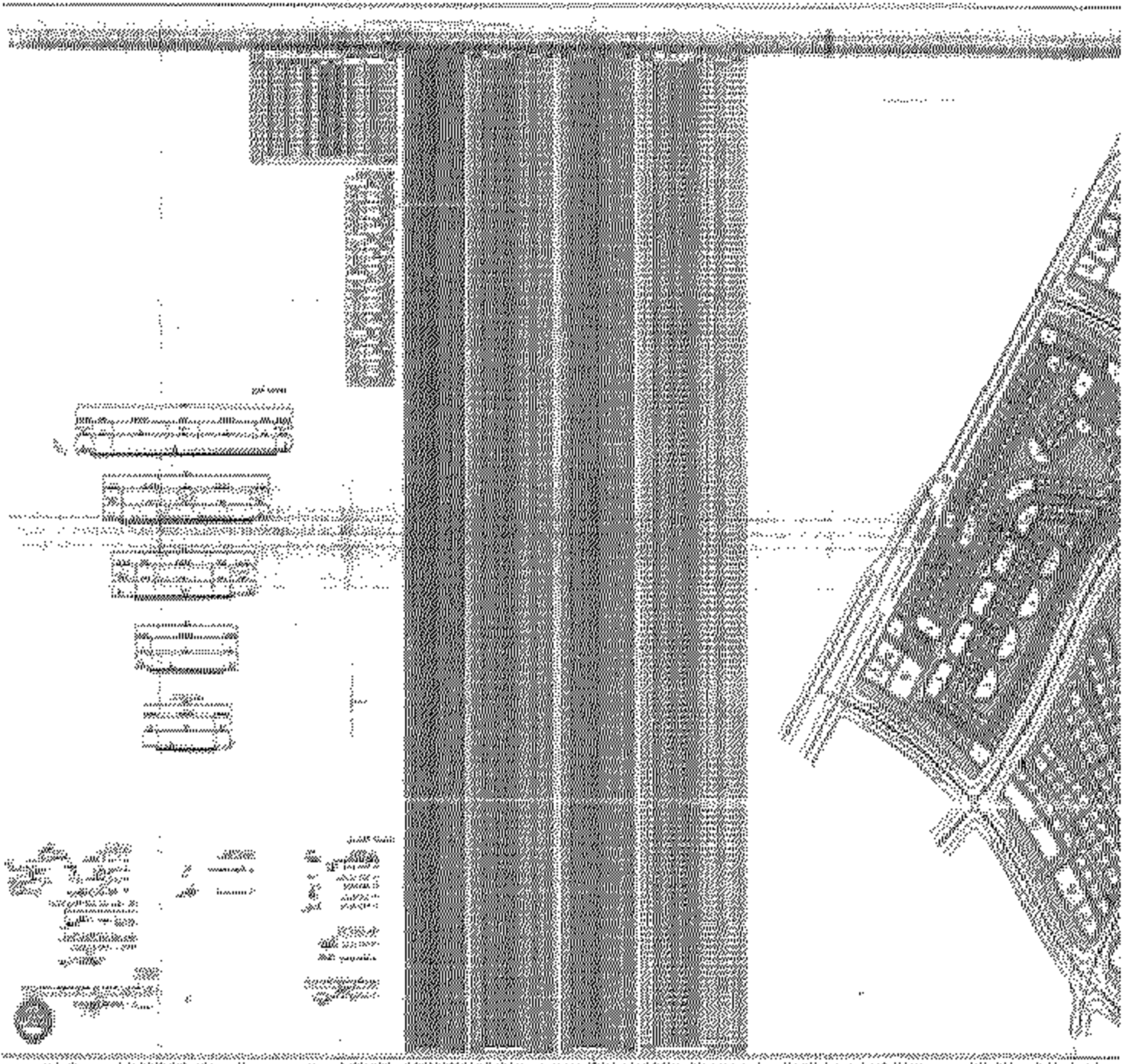
طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن شركة وادى دجلة للتنمية العقارية

(إمضاء)

هشام محمد سعد الوكيل



٥٢٢٦٧