

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٢٧ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٧

باعتقاد المخطط التفصلى المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية

لقطعة الأرض رقم (A - R - C) بمساحة ١٠٨,٥٠٥ فدان ضمن المرحلة الأولى

بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية

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

باعتقاد المخطط العام للمشروع

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ ،

والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥

والقرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٧

بتعديل المخطط العام لكامل المشروع

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية :

وعلى القرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تصرف الهيئـة فى مساحة ٤٧١, ٩١١ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لشركة المقاولون العرب تنفيذاً للقرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المشار إليه :

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة الأرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة ٤٧, ٩١١ فدان لشركة المقاولون العرب :

وعلى عقد البيع المسجل بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عالىسه بمساحة ٨٢, ٥٨٣٢٨١٨ م<sup>٢</sup> لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» برقم (٨٩٤) مكتب توثيق شمال القاهرة :

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

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 :

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتى) والذي نص فى مادته الأولى 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) ، يعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (لإقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان بمنطقة شرق مدينة 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 تحمّل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بما يعادل ١١٤ ج/م<sup>٢</sup> بإجمالى قيمة ٥,٢٠٤ مليار جنيه ؛

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 فى ضوء القواعد المعمول بها بالهيئة والتنسيق مع قطاع الشئون المالية والإدارية بشأن الموقف المالى لما ذكر به عليه ؛

وعلى كتاب 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 خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٤٧) بتاريخ ٤/٢/٢٠١٥ بشأن خطاب الشركة المتضمن قيام الشركة بسداد مبلغ ٩٦,٥ مليون جنيه قيمة منشآت بديلة لمواقع الدفاع الجوى لزيادة قيود الارتفاعات الإضافية بموجب شبكات 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 ٨/٩/٢٠٠٨ وأن الشركة قامت بسداد مبلغ ١٩٨ مليون جنيه نسبة الـ (٥٠٪) بموجب شبكات يرسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية برقم (٤١٠٦٤٩) بتاريخ ١٠/٩/٢٠١٥ والمتضمن ما قامت الشركة بسداده من المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والمنتهى بأنه فى ضوء الجدولة المرفقة والمبالغ التى قامت الشركة بسدادها حتى تاريخه يكون المستحق على الشركة مبلغ ٨٧,٤٠٥.٩٠٤ جنيه فى ٣٠/٩/٢٠١٥ ، والمنتهى بالتنبيه نحو مطالبة الشركة بسداد القيمة المتبقية قبل يوم ٣٠/٩/٢٠١٥ حتى لا تتم تحميلها أعباء أخرى فى حالة السداد بعد هذا التاريخ ؛

وعلى ما يقيد سداد الشركة مبلغ ٨٧,٤٠٥.٩٠٤ جنيه المتبقى من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٥ نظير استصدار القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ ؛

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

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

خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٧١, ٢٢٪) 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 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 يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ. ح. نائب رئيس هيئة عمليات القسوات المسلحة بشأن الموافقة العسكرية رقم (٤١٧٨/٢٠١٥) بتاريخ ١٦/١٢/٢٠١٥ بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ 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 موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٥ على جدول المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة الأرض بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ١١/١٠/٢٠١٦ باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل المرافق للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهى الخطوط الناقلة للمياه التى تم طرحها للاستفادة منها فى تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد ١٩/١١/٢٠١٤ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢١/٢/٢٠١٦ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٧ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (١٥٧٣٥) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٧ متضمناً بأن شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالإضافة إلى عائد الاستثمار المحتسب على الشركة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛

وعلى خطاب شركة الأهلى للتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٠١٥٧) بتاريخ ١١/٧/٢٠١٧ بطلب اعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض (A - R - C) بمساحة ٥٠٥, ١٠٨ فدان ضمن المرحلة الأولى من مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» ؛

وعلى خطاب شركة الأهلى للتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٣٠٦٨) بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٢ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع وخطاب الاعتماد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية وكذا عقد البيع الابتدائى لبيع قطعة الأرض رقم (A - R - C) المؤرخ ٢٠١٥/٤/١٦ بين شركة المستقبل للتنمية العمرانية وشركة الأهلى للتنمية العقارية ؛  
وعلى خطاب جهاز المدينة برقم (١٢٦٥٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛  
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 رقم (A - R - C) بمساحة ١٠٨, ٥٠٥ فدان ضمن المرحلة الأولى بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية والصنادير لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ والقرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ بتعديل المخطط العام لكامل المشروع ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندس نائى رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية لقطعة الأرض رقم (A - R - C) بمساحة ١٠٨, ٥٠٥ 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 ، والقرار رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ بتعديل المخطط العام للمشروع والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق والبرنامج الزمنى لتنفيذها 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 (٢ ، ٤ ، ٦ ، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨

**مادة ٦ -** 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

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لمشروع «شركة الأهلى للتنمية العقارية»

على قطعة الأرض رقم (A - R - C) بمساحة ١٠٨,٥٠٥ فدان

ضمن المرحلة الأولى من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سیتی»

بمساحة ١٠٩١١,٤٧ 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 ١٠٩١١,٤٧ فدان ،

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

**مكونات المشروع :**

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ١٣,٥٢٧٥ فدان ،

بما يعادل ٢٢٢١٥٥٥٥٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٨,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

٦٢١,٩٥ فدان ، بما يعادل ٢٢٦١٢٢٠,٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٥,٧٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة خدمات مراكز الأحياء ٨٠,٤ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٣٣٧٦٨٠ م<sup>٢</sup> ،

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

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

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

٥ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٦٠٧,٤٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٥٥١٢٤٨ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٥,٥٦٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٦ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٨٨٤,٦٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧١٥٤٥٦ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٨,١٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .



- ٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ١٥٢٦,٧٨ فدان ، بما يعادل ٢م٦٤١٢٤٨٨ ، وتمثل نسبة (١٣,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ١٠١٠,٧ فدان ، بما يعادل ٢م٤٢٤٤٩١٧,٥ ، وتمثل نسبة (٩,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### مساحة أرض مشروع «شركة الأهلى للتنمية العقارية» :

- إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٨,٥٠٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٥٥٧٢٢,١٣ .

### مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣٢,٦٨٢ فدان ، بما يعادل ٢م١٣٧٢٦٦,٦٦٧ ، وتمثل نسبة (٣٠,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٢,١٧٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٥١١٤٢,٠٧ ، وتمثل نسبة (١١,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٤,٢٢٤ فدان ، بما يعادل ٢م٥٩٧٣٩,٠٧ ، وتمثل نسبة (١٣,١١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣٣,٩٣٩ فدان ، بما يعادل ٢م١٤٢٥٤٤,١٢٩ ، وتمثل نسبة (٣١,٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٥,٤٨٣ فدان ، بما يعادل ٢م٦٥٠٣٠,١٩٤ ، وتمثل نسبة (١٤,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

## أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٦٨٢, ٣٢ فدان ، بما يعادل ٦٦, ١٣٧٢٦٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٢, ٣٠٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلى طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رمز النموذج	نوع الإسكان	مساحة الدور الأرضي (F. P)	التكرار	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F. P)
A * ٢	عمارات	٤٩٠	٢	١٤	٢٨	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٩٨٠
A * ٣		٤٧٠	٥	٢١	١٠٥		٢٣٥٠
AA * ٥		٩٤٠	٣١	٣٥	١٠٨٥		٢٩١٤٠
AA * ٦		٩٤٠	٢٩	٤٢	١٢١٨		٢٧٢٦٠
A * ٥/٣		٥١٠	٤	٢١	٨٤		٢٠٤٠
الإجمالي			٧١		٢٥٢٠		٦١٧٧٠

## الاشتراطات البنائية لمشروعات العمارات :

- ١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض السكنية عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٣ - أقصى ارتفاع للعمارات بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة بما لا يتعسار مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ، على أن تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني بشأن الارتفاعات المطلوب الترخيص بها .
- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٥ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م في حالة وجود فتحات وفي حالة عدم وجود فتحات يمكن أن تكون المسافة بين العمارات ٦م فقط طبقاً لموافقة لجنة التخطيط والمشروعات بجلستها رقم ١ لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٧/٧/٢٠١٥

٦ - الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات بمناطق الإسكان (العمارات) بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٧ - يبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية بمشروع شركة الأهلى للتنمية العقارية ٢٥٢٠ وحدة بإجمالى عدد سكان ١٠٨٣٦ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالى ١٠٩١١٤٧ نسمة .

### الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٢,١٧٧ فدان ، أى ما يعادل ٠,٧, ٢٥١١٤٢ م<sup>٢</sup>، وتمثل نسبة (٢٢,١١٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلى :

م	النشاط	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض بالفدان
١	منطقة الخدمات ( ١ )	١٤٩٠١,٨٩	٣,٥٥
٢	منطقة الخدمات ( ٢ )	٢٢٣٣٩,٨٤	٥,٣٢
٣	منطقة الخدمات ( ٣ )	٣٦٣٤,١١	٠,٨٧
٤	منطقة الخدمات ( ٤ )	٥٢٥٥,١٧	١,٢٥
٥	منطقة الخدمات ( ٥ )	٥٠١١,٠٦	١,١٩
	الإجمالى	٥١١٤٢,٠٧	١٢,١٧٧

### 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 قبل الجهات المختصة .

٣ - يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامي - جانبي - خلفي) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .

٤ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م<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 .

مفوض عن الشركة

(إمضاء)

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدرود 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 ، والكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (A - R - C) ١٠٠ شخص / فدان ، وأقصى كثافة 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 ١٠٨٣٦ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- 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 السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .

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 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محمرات 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 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 مسؤولية 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 ، ومعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥م<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 .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن الشركة

( إضاء )

( إضاء )





