

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٢ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٨

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية

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

بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى»

الكائن على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

الصادر لها القرار الوزارى رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٦

## 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى 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 ٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تصرف الهيئة فى مساحة ١.٩١١, ٤٧١ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لشركة المقاولون العرب تنفيذاً للقرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المشار إليه ؛

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 محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة أرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ١.٩١١, ٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛ وعلى عقد البيع المسجل بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ١٨, ٨٢م<sup>٢</sup> ٤٥٨٣٢٨١٨ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» برقم (٨٩٤) مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ لقطعة أرض بمساحة ١.٨٩٠, ٠٤ فدان بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) 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 ١.٩١١, ٤٧ 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 الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتي) والذي نص في مادته الأولى على : «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) ، يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (لإقامة تجمع عمراني متكامل) بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة» ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٤ لجهاز المدينة مرفقاً به الموافقة العسكرية النهائية المتضمنة 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 ما يفيد سداد الجزء الثاني من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٨/٦/٢٠١٥ نظير استصدار القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ للمشروع محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛

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 تحمل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بأرض مشروعها» ؛

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

وعلى ما يفيد سداد الشركة مبلغ ٤,٨٧,٠٩٠,٤٠٥ جنيه المتبقى من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٥ نظير استصدار القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ ؛

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

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

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

مناطق الاستخدام المختلط (٥,٧٪) 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 تجاري ، والدور الثالث والرابع إداري ، والدور الخامس سكني» 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 الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ٤٧,٩١١ فدان ؛

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٤) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض (A R K) بمساحة ٢١, ٨٠ فدان بالمرحلة الأولى من مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ٤٧, ٩١١ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجم ؛

وعلى خطاب شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية برقم (٤١٨٩١٣) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٩ مرفقاً به المخطط العام التفصيلي المعدل ، وأرفق بالخطاب كتاب السادة شركة المستقبل للتنمية العمرانية بطلب مراجعة التعديل المقدم من شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية والذي يتضمن زيادة عدد دورين إضافيين للعمارات الموضحة بلوحة المخطط التفصيلي المقدم من الشركة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٤٢٨) بتاريخ ٢٠١٨/١/٢٣ للسادة شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية بشأن الطلب المقدم منها لتعديل المخطط التفصيلي ، والمنتهى بموافقاتنا بما يفيد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٢/٨ بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية رقم (٤١٣١٤٠) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٥ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط التفصيلي المطلوب اعتماده لقطعة الأرض (A R K) بالمرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٦٤٧) بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٦ متضمناً الموافقة الفنية على اعتماد المخطط التفصيلي لأنشطة وعناصر منطقة الخدمات الواقعة ضمن المشروع محل الاعتماد ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٣٨٩) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٣ مرفقاً به لوحات المخطط العام بعد التوقيع عليها ، وأرفق بالخطاب الموقف المالى والعقارى لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الأهلى للتنمية العقارية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض (A R K) بمساحة ٢١, ٨٠ فدان ضمن المرحلة الأولى بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) الكائن على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة الصادر لها القرار الوزارى رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٦ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية لقطعة الأرض (A - R - K) بمساحة ٢١, ٨٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من مشروع «مستقبل سيتى» ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والقرارين الجمهوريين رقمى ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ و ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ والقرار الوزارى رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٦ والقرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ والقرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ بتعديل المخطط العام للمشروع والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز أو البيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي 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) منه ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ وبالمواد (٣ ، ١٠ ، ١١) من القرار الوزاري رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧

**مادة ٨ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمشروع شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية

على قطعة الأرض (A - R - K) بمساحة ٨٠,٢١ 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 المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٠,٢١ فدان ،

أى ما يعادل ٢٣٣٦٨٨٥,٦٥ م<sup>٢</sup> .

### مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣١ فدانًا ، بما يعادل ٣,٥٤ م<sup>٢</sup>٠٣٠٢٠٣ ،

وتمثل نسبة (٣٨,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتشتمل على :

( أ ) المنطقة المخصصة للفيلاات المتصلة بمساحة ١٦,٥٥ فدان ، بما يعادل ٣٢,٣٢ م<sup>٢</sup>٦٩٥٢٣ ،

وتمثل نسبة (٢٠,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المنطقة المخصصة للعمارات بمساحة ١٤,٤٥ فدان ، بما يعادل ٢٢,٦٨٠ م<sup>٢</sup>٠٦٨٠ ،

وتمثل نسبة (١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦,٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٦٩٥١ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٩,٣٦ فدان ،

بما يعادل ٢٣٩٣٣٧,٨٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١١,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢١,٣٥ فدان ، بما يعادل

٤٢,٨٩٦٦٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٦,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لمخز السيل والحرم الخاص به (تستغل كمناطق خضراء) ٤,٣٩ فدان ، بما يعادل ٢١٨٤٣٦,٧٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٧,٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٧,٦٩ فدان ، بما يعادل ٢٣٢٢٩٦,٠٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩,٥٩٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

### أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣١ فداناً ، بما يعادل ٢٠٣٠٣,٥٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٨,٦٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي 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 ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٤ - يبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية بمشروع شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية ١١٦٧ وحدة بإجمالي عدد سكان ٥٠١٨,١ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالي ١٠٩١١٤٧ نسمة .
- ٥ - غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هي غرف خاصة بالخدمات ولا تكون فى مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

أولاً - تبلغ المنطقة المخصصة للفيلات المتصلة ١٦,٥٥ فدان ، بما يعادل ٢,٦٩٥٢٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٦٥ ، ٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وطبقاً للنماذج الآتية :

رمز النموذج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار البلوك بالموقع العام	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية للدور الأرضي (F. P) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة البنائية (B.U.A) م <sup>٢</sup>
T - 4	أرضي + أول	٣	٤	١٢	٤٧٠	٢٨٢٠
T - 4 C		٢	٤	٨	٤٨٠	١٩٢٠
T - 6		٢١	٦	١٨٦	٧٠٥	٤٢٧١٠
T - 6 C		٥	٦	٣٠	٧٠٥	٢٠٥٠
الإجمالي		٤١		٢٣٦		٥٥٥٠٠

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات المتصلة :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية فى الفيلات (أرضي + أول) .
- ٣ - الارتدادات : أمامي ٤ أمتار ، جانبي ٣ أمتار ، خلفي ٦ أمتار .

ثانياً - تبلغ المنطقة المخصصة للعمارات ١٤,٤٥ فدان ، بما يعادل ٢,٦٠٦٨٠ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للنماذج الآتية :

رمز النموذج	عدد الأدوار	التكرار	عدد الوحدات بالبلوك						عدد الوحدات بالبلوك	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F. P) م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F. P) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة البنائية BUA	ملاحظات
			الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس						
G - St	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	١٧	٢٤	٤٦٩,٤٥	٩٢٩,٩	٥٦٤٠	
G - At	٦	٦	٤	٦	٦	٦	٦	٦	٢٤	٢٠٤	٨٨٦	٥٢١٦	٢١٨٩٦	يدروم (جراج) + دور
R - St	١	١	٢	٢	٢	٢	٢	٢	١٧	١٧	٥٠٠	٥٠٠	٢٠٠٠	أرضي + خمسة
R - At	٨	٨	٤	٦	٦	٦	٦	٦	٢٤	٢٧٢	٨٢٢,٢	٦٥٧٧,٦	٤٢٧٣٦	أدوار متكررة
A	٦	٦	٤	٤	٢	٢	٢	٢	٢٦	٢٥٦	٦٨١	٤٠٨٦	٢٩٥٠٠	يدروم (جراج) + أرضي
B	٢	٢	٤	٦	٦	٦	٦	٦	٤٠	١٣٠	٩٩١,٤٧	٢٨٧٤,٤٠	٢١٢٥٠,٥٠	٦ أدوار

ملاحظات	إجمالي المساحة المبنية BUA	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F. P.) %	مساحة الدور الأرضي (F. P.) %	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالبنوك	عدد الوحدات بالبنوك						عدد الأتوار	رمز النموذج
						الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس		
شمانية وحدات متصلة رأسياً بالدورين الأرضي والأول وأربعة وحدات متصلة رأسياً بالأدوار الثاني والثالث والرابع	٤٢٠٠	٨٢٢,٢	٨٢٢,٢	١٦	١٦	-	-	٨			٨	١	D - At
	٢٠٤٥٠	٦٠٩٠	٤٢٥	١١٢	٨			٨			٨	١٤	D - St
-	١٦٨٧٧٢	٣٧٢٠٦,١٠	-	٩٢١				-					الإجمالي

### الاشتراطات البنائية لمشروعات العمارات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للعمارات بدروم « (جراج) + أرضي + ٦ أدوار متكررة » وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م في حالة الارتفاع (أرضي + ٦ أدوار) .
- ٤ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م في حالة الارتفاع (أرضي + ٥ أدوار) .
- ٥ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م في حالة ارتفاع (أرضي + ٤ أدوار) .
- ٦ - في 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

### الأراضي المخصصة للخدمات :

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٦,٤٢ فدان ، أي ما يعادل ٢٢٦٩٥١م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع :

النسبة	بالفسدان	المساحة م <sup>٢</sup>	المنطقة
٨٪	٦,٤٢	٢٢٦٩٥١ م <sup>٢</sup>	الخدمات

## الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١ - تم اعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة الخدمات بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٦٤٧) بتاريخ ١٦/٨/٢٠١٨
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود .... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥ م<sup>٢</sup> 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 .

**ياسر محمود محمد حسن**

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ 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 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 رقم (A - R - K) ٦٣ شخصاً / فدان ، بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣ - إجمالي عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالي عدد السكان بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ١٠ ، ١٨ ، ٥٠ 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 في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصروح بها على ألا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني 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 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 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 ورسفها 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 في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل 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 وفي جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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


طرف ثانٍ

طرف أول

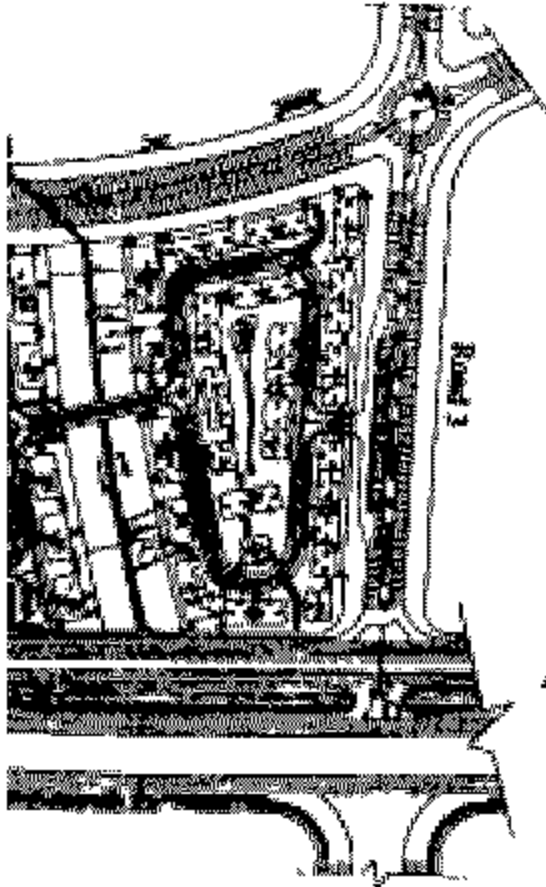
ياسر محمود محمد حسن

(إمضاء)

مادة ١٠١ من قانون تنظيم العمل  
في الجوز المصري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠١٤



رقم	وصف	ملاحظات
١	...	...
٢	...	...
٣	...	...
٤	...	...
٥	...	...
٦	...	...
٧	...	...
٨	...	...
٩	...	...
١٠	...	...



١ - سقف الخرساني  
٢ - عمود حديدي  
٣ - جدار خرساني  
٤ - أرضية خرسانية  
٥ - سقف الخرساني

١ - بناء الجوزية الجوزية المزروعة في الجوزية من شركة الخبز الخبزية  
٢ - الجوزية المزروعة في الجوزية المزروعة في الجوزية من شركة الخبز الخبزية  
٣ - الجوزية المزروعة في الجوزية المزروعة في الجوزية من شركة الخبز الخبزية  
٤ - الجوزية المزروعة في الجوزية المزروعة في الجوزية من شركة الخبز الخبزية  
٥ - الجوزية المزروعة في الجوزية المزروعة في الجوزية من شركة الخبز الخبزية

مادة ١٠١ من قانون تنظيم العمل  
في الجوز المصري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠١٤


رقم	وصف	ملاحظات
١	...	...
٢	...	...
٣	...	...
٤	...	...
٥	...	...
٦	...	...
٧	...	...
٨	...	...
٩	...	...
١٠	...	...



مادة ١٠١ من قانون تنظيم العمل  
في الجوز المصري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠١٤

رقم	وصف	ملاحظات
١	...	...
٢	...	...
٣	...	...
٤	...	...
٥	...	...
٦	...	...
٧	...	...
٨	...	...
٩	...	...
١٠	...	...

مادة ١٠١ من قانون تنظيم العمل  
في الجوز المصري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠١٤



مادة ١٠١ من قانون تنظيم العمل  
في الجوز المصري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠١٤

رقم	وصف	ملاحظات
١	...	...
٢	...	...
٣	...	...
٤	...	...
٥	...	...
٦	...	...
٧	...	...
٨	...	...
٩	...	...
١٠	...	...

مادة ١٠١ من قانون تنظيم العمل  
في الجوز المصري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠١٤

رقم	وصف	ملاحظات
١	...	...
٢	...	...
٣	...	...
٤	...	...
٥	...	...
٦	...	...
٧	...	...
٨	...	...
٩	...	...
١٠	...	...

مادة ١٠١ من قانون تنظيم العمل  
في الجوز المصري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠١٤





