

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٦١ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٨

باعتقاد المخطط التفصلى المقدم من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية

لقطعة الأرض المرموز لها (C - R - D) بمساحة ٨٤,٧٢ فدان

ضمن المرحلة الثالثة بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية

على قطعة أرض بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

الصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨

باعتقاد المخطط العام للمشروع

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

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

والقرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٧

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 القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون الاستثمار ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى استئصال مساحة

١٠٩١١,٤٧ 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة أرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ٤٧,٤٧١١,٩١١ فدان لشركة المقاولون العرب ؛
وعلى عقد البيع المسجل بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة أرض بمساحة ٠,٤٠٨٩٠,٠٤ فدان لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» برقم (٨٩٤) مكتب توثيق شمال القاهرة ؛
وعلى عقد البيع النهائى المسجل بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ لقطعة الأرض عاليه 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 بإجمالى مساحة ٤٧,٤٧١١,٩١١ فدان ، بما يعادل ٢م٤٥٨٢٨١٥١,٥ (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، 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 (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بشأن قطعة الأرض الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والواردة بالقرار الوزارى تحت مسمى منطقة رقم (٣) لتصبح كالتالى :

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

خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٧١, ٢٢٪) كحدٍ 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٪) كحدٍ 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 كحدٍ أقصى .

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل المشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧, ٩١١ فدان ؛

وعلى خطاب 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 وبالشروط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٧ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل المشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧, ٩١١ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية برقم (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 كتاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية رقم (٤١٥٣٣٧) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٧ بخصوص قطعة الأرض المرموز لها (C - R - D) بمساحة ٨٤, ٧٢ فدان ضمن المرحلة الثالثة بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على قطعة أرض بمساحة إجمالية ٤٧, ٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٧/٣/٢٠١٧ لشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية وذلك طبقاً للاشتراطات التخطيطية المرفقة وطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية للقطعة المذكورة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٧ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل المشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧, ٩١١ فدان وكذا تطبيق قاعدة الهجوم ؛

وعلى كتاب شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية رقم (٤١٨٧٧٣) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٧ مرفقاً به عدد (٧) نسخ نهائية لمشروع الشركة عاليه معتمدة من شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٣٢) بتاريخ ٢٠١٨/١/١٠
بالموافقة الفنية على السماح للمطورين العقاريين المتقدمين لاعتماد المخططات التفصيلية
ضمن مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على قطعة الأرض المملوكة لها
بمساحة إجمالية ٤٧, ٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها
القرار الوزارى رقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشركة
من إدراج نوعية الخدمات التى تخدم كل مشروع بالاسترشاد بالخدمات الواردة بالقرار الوزارى
رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ للمشروعات الاستثمارية وبما لا يتعدى إجمالى مساحة الخدمات
المسموح بها على مستوى كل مشروع طبقا لطلب الشركة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤١٠١٩) بتاريخ ٢٠١٨/١/١٨
بخصوص قطعة الأرض عاليه متضمناً حصة شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية
من المساحات البنائية المسموح بها لشركة المستقبل للتنمية العمرانية طبقاً للقرار الوزارى
رقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع «مستقبل سیتی»
ومرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى المقدم من شركة بيتا إيجيبت للتنمية
العمرانية لقطعة الأرض بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات وكذلك الموقف المالى والعقارى
لقطعة الأرض بمساحة إجمالية ٤٧, ٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة
والمملوكة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى كتاب شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/١/٣٠
بالتفويض على التوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بيتا إيجيبت
للتنمية العمرانية باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (C - R - D)
بمساحة ٧٢, ٨٤ فدان ضمن المرحلة الثالثة بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية
على قطعة الأرض بمساحة إجمالية ٤٧, ٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

والصادر بشأنها 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 والقرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ بتعديل المخطط العام لكامل المشروع وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٢/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلى المقدم من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (C-R-D) بمساحة ٨٤,٧٢ فدان ، بما يعادل ٣٨٥٨,٣٨٥٨م^٢ (فقط ثلاثمائة وخمسة وخمسون ألفاً وثمانمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً و٣٨٥٨/١٠٠٠٠ لا غير) ضمن المرحلة الثالثة بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية والصادر بشأنها 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 والقرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ بتعديل المخطط العام لكامل المشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالمواد أرقام (٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لمشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية

على قطعة الأرض رقم (C - R - D)

بمساحة ٨٤,٧٢ فدان ضمن المرحلة الثالثة

من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سیتی»

بمساحة ٤٧,٩١١,١٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

والصادر بشأنها 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

والقرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١

بتعديل المخطط العام لكامل المشروع

مساحة أرض مشروع «شركة المستقبل للتنمية العمرانية» :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠,٩١١,٤٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٤٥٨٢٨١٥١ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ١٨,٥٢٤٤ فدان ،

بما يعادل ٢,٢٢٢,٢٥٥٥٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

٩٥,٦٢١ فدان ، بما يعادل ٢,٢٦١,٢٢٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧,٥٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

- ٣ - تبلغ مساحة خدمات مراكز الأحياء ٨٠٤ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٣٣٧٦٨٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٧, ٧٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة خدمات القطاعات السكنية ١٨٠, ٨٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٩٤٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦٦, ١٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٤٤, ٦٠٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٥١٢٤٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٦, ٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٦ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٦٣, ٨٨٤ فدان ، أى ما يعادل ٣٧١٥٤٥٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠, ٨٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ٧٤, ١٥٥٧ فدان ، بما يعادل ٦٥٤٢٤٨٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٨, ١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ٦٩, ١٠٠ فدان ، بما يعادل ٤٢٤٤٩١٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦, ٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مساحة أرض مشروع «شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية» :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٢, ٨٤ فدان ، أى ما يعادل ٣٥٥٨٢٥٣٨٥٨ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات وعمارات) ٤٢٣٥٣ فدان ، بما يعادل ١٧٧٨٨٣, ٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٩, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٧,٠٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٩٥٥٨ ، وتمثل نسبة (٨,٣١٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٣,٢٤٤ فدان ، بما يعادل ٢م٥٥٦٢٥,٨٨٥٨ ، وتمثل نسبة (١٥,٦٣٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٧,٢٦ فدان ، بما يعادل ٢م٧٢٤٧٤ ، وتمثل نسبة (٢٠,٣٧٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١,٣٣ فدان ، بما يعادل ٢م٥٥٨٦ ، وتمثل نسبة (١,٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية .

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للممر الأخضر بعرض ٣٠م من الجهة الغربية ٣,٤٩٩ فدان ، بما يعادل ٢م١٤٦٩٨ ، وتمثل نسبة (٤,١٣٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية .

أولاً - الإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات وعمارات) ٤٢,٣٥٣ فدان ، بما يعادل ٢م١٧٧٨٨٣,٥ ، وتمثل نسبة (٤٩,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية ، وتنقسم إلى ما يلي :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ١٥٥٨٩٢م٢ ، أى ما يعادل ٣٧,١١٧ فدان .

إجمالي عدد الوحدات ٢٨٦٨ وحدة وطبقاً لجدول النماذج المعمارية بالمشروع الآتى :

رمز النموذج	النمط	عدد الأدوار	عدد تكرار النموذج بالموقع العام	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (F. P) (م ^٢)	إجمالي (BUA) للنماذج بالمشروع (م ^٢)
A	عمارات	بدروم (جراج) + أرض + أدوار متكررة	١	٤	٢٤	٢٤	٧٢١	٧٢١	٤٣٢٦
A-٢			١	٨	٤٨	٤٨	١٤٤٢	١٤٤٢	٨٦٥٢
A-٣			١	٤	٢٤	٢٤	٧٢١	٧٢١	٤٣٢٦
A-٤			٢	٨	٤٨	٩٦	١٤٤٢	٢٨٨٤	١٧٢٠٤
B			٦	٨	٤٨	٢٨٨	١٢٢٨	٧٢٦٨	٤٤٢٠٨
B-٢			٥	٨	٤٨	٢٤٠	١٢٢٨	٦١٤٠	٣٦٨٤٠
C١٠			١٠	١٠	٦٠	٦٠٠	١٦٧٦,٥	١٦٧٦,٥	١٠٠٥٩٠
C١١			٢	١١	٦٦	١٣٢	١٧٦٣,٥	٣٥٢٧	٢١١٦٢
C١٢			١	١٢	٧٢	٧٢	١٨٥٠,٦	١٨٥٠,٦	١١١٠٣,٦
D			٨	٨	٤٨	٣٨٤	١٣٣٥	١٠٦٨٠	٦٤٠٨٠
D-٢			٢	٨	٤٨	٩٦	١٣٣٥٥	٢٦٧٠	١٦٠٢٠
E			١٠	١٢	٧٢	٧٢٠	١٢٨١,٩	١٢٨١٩	٧٦٩١٤
E-٢			٣	٨	٤٨	١٤٤	٨٥٤,٦	٢٥٦٢,٨	١٥٣٨٢,٨
الإجمالي									
						٢٨٦٨		٧٠١٥١,٤	٤٢٠٩٠٨,٤

(ب) المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للفيلات ٥,١٩٩١م^٢ ، أى ما يعادل ٢٣٦,٥ فدان .

إجمالي عدد قطع الأراضي (٢١) قطعة بإجمالي عدد وحدات ٨٢ وحدة

وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	النمط	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	إجمالي F. P	إجمالي BUA	رقم القطعة	النمط	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	إجمالي F. P	إجمالي BUA
T١	فيلات	٨	١٩١٦,٢٢	٧٦٦,٤	١٥٣٢,٨	T٤	فيلات	٤	٩٥٨,٢١	٣٨٣,٢	٧٦٦,٤
T٢		٨	١٩١٦,٥٧	٧٦٦,٤	١٥٣٢,٨	T٥		٤	٩٥٨,٢٢	٣٨٣,٢	٧٦٦,٤
T٣		٦	١٤٣٧,١٣	٥٧٤,٨	١١٤٩,٦	T٦		٤	٩٥٩,٤٣	٣٨٣,٢	٧٦٦,٤

أقصى ارتفاع للفيلات (بدروم + أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .

الارتدادات بأراضى الفيلات (أمامى ٤م - جانبى ٣م - خلفى ٦م) .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م .

الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة لكل وحدة سكنية

وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات

وطبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بالاشتراطات المصرح بها بدور البدروم .

يسمح بعمل غرف سطح (كمراق - خدمات) بحيث لا تتعدى نسبة (٢٥٪)

من المساحة المسموح بها للبناء بالدور الأرضى وألا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

(د) إجمالى أرصدة مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية :

أرصدة مشروع الشركة

٢٩٥٠	عدد الوحدات
١٢٦٨٥	عدد السكان
٧٨٣٢٨, ٢	إجمالى (F. P)
٤٣٧٢٦٢	إجمالى (B. U. A)

وذلك خصماً من الأرصدة المسموح بها لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بالمخطط العام

لمشروع «مستقبل سيتى» والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٧ .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٧,٠٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٥٥٨م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			المساحة		المنطقة / النشاط
الارتدادات	النسبة البنائية	الارتفاع	فدان	م ^٢	
٦ م من جميع الجهات	٣٠٪	بدروم (جراج) + أرضى + دورين متكررين	٢,١١٣	٨٨٧٤	تجارى إدارى (١)
			٢,٢١٧	٩٣١٢	تجارى إدارى (٢)
			٠,٣٩٨	١٦٧٠	مركز طبى
	٢٠٪		١,١٦٣	٤٨٨٤	ناد اجتماعى
	٣٠٪	أرضى فقط	٠,٣٩٧	١٦٦٨	حضانة
			٠,٧١٤	٣٠٠٠	مسجد
	٣٠٪	أرضى	٠,٠٣٦	١٥٠	بوابات وغرف أمن
			٧,٠٣٨	٢٩٥٥٨	الإجمالى

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

١ - يتم الالتزام بالأنشطة الموضحة بجدول مناطق الخدمات المرفق بالقرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ والقرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٧ والقرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٧ بتعديل المخطط العام لكامل المشروع ، مع الأخذ فى الاعتبار الموافقة الفنية الصادرة بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٣٢) بتاريخ ١٠/١/٢٠١٨ بالسماح للمطورين العقاريين المتقدمين لاعتماد المخططات التفصيلية من إدراج نوعية الخدمات التى تخدم كل مشروع بالاسترشاد بالخدمات الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ للمشروعات الاستثمارية وبما لا يتعدى إجمالى مساحة الخدمات المسموح بها على مستوى كل مشروع .

- 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 وذلك لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يسمح بعمل بدروم ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل مرافق لدور البدروم يتم استخدامه بالأنشطة المصرح بها .
- ٤ - يتم الالتزام بالارتدادات من جميع الجوانب (أمامي - جانبي - خلفي) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .
- ٥ - 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 .

المفوض بالتوقيع

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، وللفيلات (بدروم + أرضى + أول متكرر) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - النسبة البنائية للمناطق السكنية :
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P) للعمارات عن (٤٥٪) من مساحة الأرض السكنية (عمارات) .
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P) للفيلات عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية (فيلات) .
- ٣ - 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 ، والكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (C - R - D) ١٥٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٤ - إجمالى عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالى عدد السكان بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ١٢٦٨٥ نسمة .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٦ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت بسطح البناء مثل : آبار السلاالم 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 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 .

- ٩ - تتولى شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالية ، 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 .
- ١٠ - 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 .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢ - 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 .
- ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .
- ١٥ - فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عالية فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .
- ١٦ - 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 .
- ١٧ - 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 .
- ١٨ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

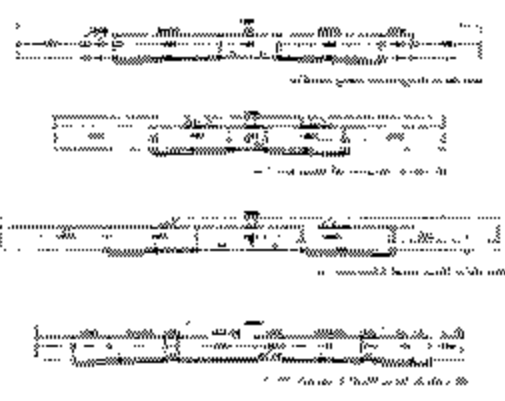
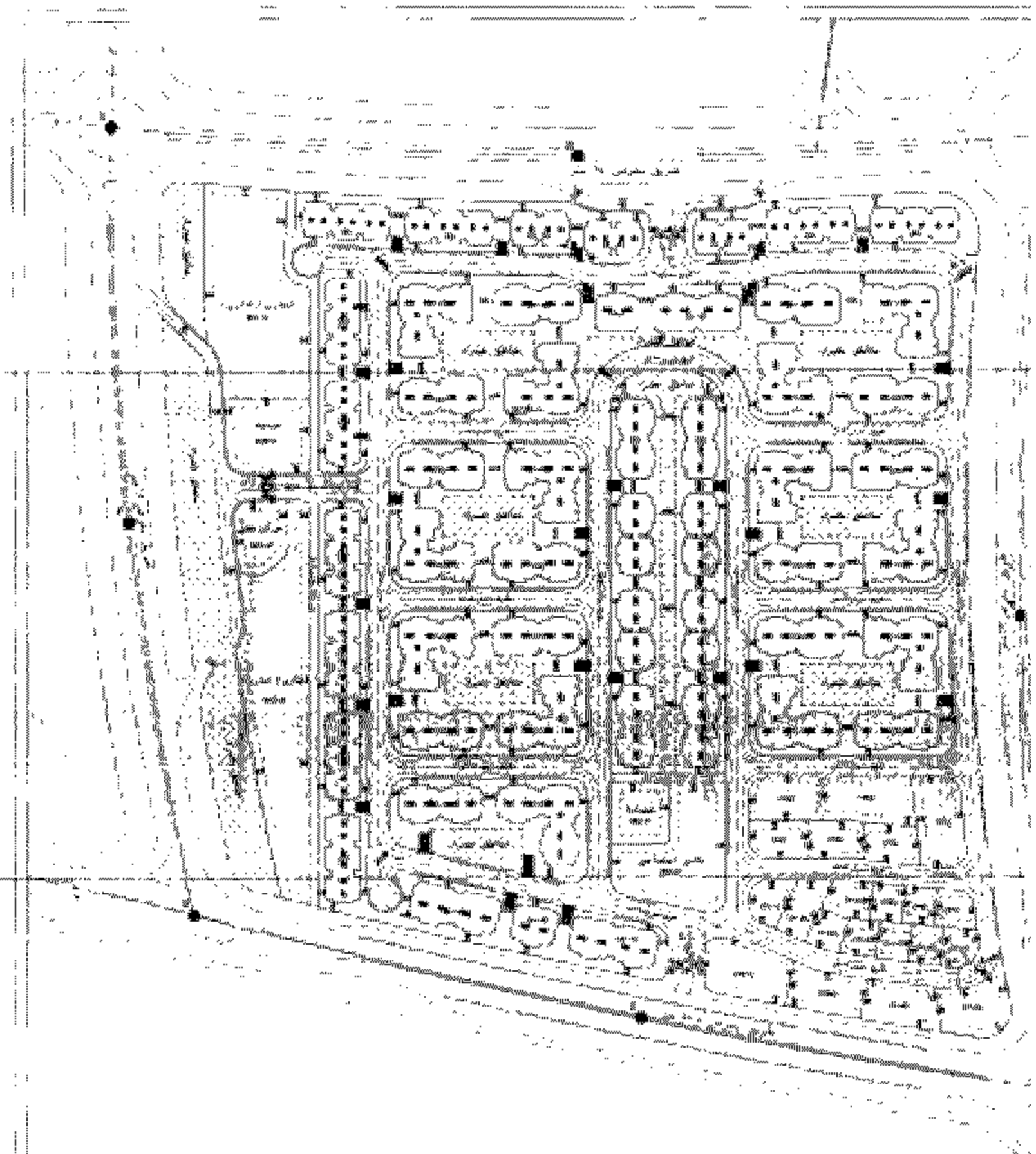
(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

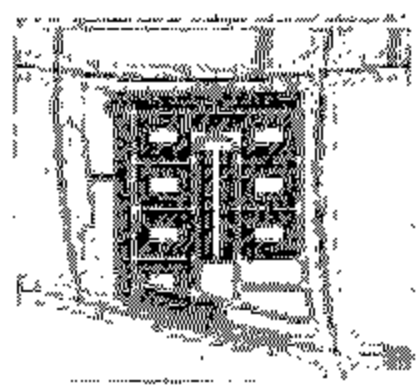
المفوض بالتوقيع

(إمضاء)

(إمضاء)



رقم	وصف	ملاحظات
١	مبنى سكني	١٠ وحدات
٢	مبنى سكني	١٠ وحدات
٣	مبنى سكني	١٠ وحدات
٤	مبنى سكني	١٠ وحدات
٥	مبنى سكني	١٠ وحدات
٦	مبنى سكني	١٠ وحدات
٧	مبنى سكني	١٠ وحدات
٨	مبنى سكني	١٠ وحدات
٩	مبنى سكني	١٠ وحدات
١٠	مبنى سكني	١٠ وحدات



مهندس