

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١

بتعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان

الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

وكذا تطبيق الحجوم على المشروع والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية

لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات « مستقبل سيتى »

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 عن 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 ٢٠٠٤/١١/٧ المتضمن 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 (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛ وعلى المحضر المؤرخ ٢٠٠٥/٢/١٦ المتضمن استلام شركة المقاولون العرب قطعة أرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة على الطبيعة ٤٧, ٩١١ فدان ؛ وعلى عقد البيع المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ مكتب توثيق شمال القاهرة لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٨٢, ٨١٨, ٣٢٢, ٥٨٤ م^٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) لقطعة أرض بمساحة ٤, ٨٩٠, ١٠ فدان من شركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» «طرف أول بائع» إلى 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 ٢٠٠٦/٣/٨ والعقد المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتى تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية (لإقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ١٤٨٩, ٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة 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) ؛ وعلى المذكرة المعروضة على اللجنة العقارية الفرعية بجهاز مدينة القاهرة الجديدة بجلستها رقم (٩) بتاريخ ٣٠/١/٢٠١٣ بشأن طلب شركة المستقبل للتنمية العمرانية تقسيط قيمة إمداد المشروع بالمرافق والمنتھية بالتوصية بالموافقة على طلب الشركة لتقسيط مبلغ ٥, ٢٠٤ مليار جنيه قيمة إمداد المشروع بالمرافق بأسلوب التقسيط الذى تراه السلطة المختصة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق بتاريخ ٧/١١/٢٠١٢ لجهاز المدينة بموافقة السيد النائب الأول لرئيس مجلس إدارة الهيئة على المذكرة المعروضة على تحمل الشركة تكاليف إمداد المشروع بالمرافق بواقع ٥, ٢٠٤ مليار جنيه ؛ وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٥/٢/٢٠١٣ بشأن طلب الشركة تقسيط مبلغ قيمة تكاليف إمداد المشروع بالمرافق وكذا المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لذات المشروع ؛ وعلى الطلب المقدم بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٣ من السادة مكتب سبيس للاستشارات الهندسية استشارى شركة المستقبل للتنمية العمرانية مرفقاً به المخطط المعدل للمرحلة الأولى من المشروع للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٣٢٩) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٤ للشركة المتضمن تنبيه هيئة عمليات القوات المسلحة بخصوص طريقة سداد مبلغ ٩٦, ٠٥ مليون جنيه المستحق على الشركة نظير قيمة منشآت بديلة لموقع الدفاع الجوى المتعارض مع المشروع المشار إليه بعاليه وقد أفاد خطاب هيئة عمليات القوات المسلحة بأن على الشركة تنفيذ النقاط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ والمرفق به صور الشيكات المطلوب سدادها نظير تفعيل الموافقة الخاصة بزيادة قيد الارتفاع الخاص بأرض الشركة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس 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 الوزاري محملة بالأعباء وسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع على أن يتم التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن فيما يخص طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصات لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان والتنسيق مع قطاع الشئون المالية والإدارية بشأن الموقف المالي لما ذكر بهاليه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس 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 كتاب الشركة الوارد برقم (٨٧٦٦) بتاريخ ١/٢/٢٠١٥ 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 المقدّر 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 خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٦١٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ متضمناً موقف المشروع والمرفق به (٦) نسخ من المخطط العام المعدل المطلوب اعتماده ؛ وعلى ما يفيد سداد الجزء الثانى من المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ للمشروع بتاريخ ٢٠١٥/٦/٨ محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛ وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة والمتضمن «التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بأرض المشروع» ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط العام لمشروع الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٣ ؛ وعلى كتاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٣٠٧٦٩) المؤرخ ٢٠١٥/٩/٨ المتضمن أن القيمة المتبقية من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار حتى ٢٠١٥/٩/٣٠ قدرها ٢٠٨٧,٤٠٥٠٩ جنيه ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والمتضمن تعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالآتي :

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

(أ) 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 .

(ب) 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 ما يفيد سداد قيمة الفروق المستحقة بمبلغ وقدره ٤٠٥٠٩٠٤,٨٧ جنيه بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٩ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ. ح. نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٤١٤٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٤١٧٨/٢٠١٥) على تعديل قيد الارتفاع للمشروع بقيد ارتفاع ٢١م من مستوى سطح الأرض ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ٩١١ فدان على النحو الوارد بقرار اللجنة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ والتي انتهت 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 ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٥١٧) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٣ مرفقاً به القرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ بتعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١٥٧٣٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ 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 الشركة رقم (٤١٠٠٥٤) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٠ بطلب مراجعة واعتماد المخطط العام بتعديل جزء من المرحلة الثالثة وطلب الموافقة على تطبيق قاعدة الحجم على كامل المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٧ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤١٥٠٠٨) بتاريخ ١٧/١٠/٢٠١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام المعدل ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١٥٢٨٠) بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٧ متضمناً موقف مالى وعقارى للمشروع ومرفقاً به اللوحات النهائية من المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛
وعلى الدراسة الفنية للمخطط المعدل يتضح قيام الشركة بإعادة تخطيط بعض المناطق بالمشروع بالمرحلة الثالثة من المخطط العام ، وهذه التعديلات ضمن الاشتراطات البنائية المسموح بها وفى ضوء القواعد المعمول بها بالهيئة ، وتم تحديد المسطحات المسموح بها للأنشطة السكنية والخدمات والاستخدام المختلط تطبيقاً لنظرية الحجم ؛

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 المستقبل للتنمية العمرانية بتعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧ ، ١٠٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة وكذا تطبيق الحجم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «مستقبل سيتى» والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ ،
باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٥٨ ، ١٤٨٩ فدان وتعديلاته بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ ،
والقرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٥ ، والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ والقرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ 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 ٢٧/١١/٢٠١٧ المعروضة علينا بطلب استصدار هذا القرار ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة وكذا تطبيق الهجوم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «مستقبل سيتى» والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ، والقرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ ، والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ والقرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والقرارين الجمهوريين رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ ورقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى

رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨

مادة ٣ - 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

الصادر باعتماد المخطط العام

لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية « مستقبل سيتى »
بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة
بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات
والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣
والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥
والقرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧

مساحة المشروع :

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 ١٨,٥٢٤٤ فدان ،
بما يعادل ٢٢٢٠٢٥٥٥٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى)
٦٢١,٩٥ فدان ، بما يعادل ٢٦١٢٢٠٤ 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 (٧,٣٧٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة خدمات القطاعات السكنية ٨٣,١٨٠ فدان ، أى ما يعادل
٢٧٥٩٤٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٦٦٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٤٤,٦٠٧ فدان ، أى ما يعادل
٢٢٥٥١٢٤٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٥٦٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

- ٦ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٨٨٤,٦٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧١٥٤٥٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,١٠ ٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ١٥٥٧,٧٤ فدان ، بما يعادل ٦٥٤٢٤٨٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤,٢٨ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ١٠١٠,٦٩ فدان ، بما يعادل ٤٤٩١٧,٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٢٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات العامة للمشروع (إسكان + خدمات) :

- ١ - يتم تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع على كل من المشروعات العمرانية السكنية ومناطق الاستخدام المختلط وبرنامج الخدمات بالمشروع سواء كانت عن طريق زيادة فى النسبة البنائية أو زيادة الارتفاع بما لا يتعدى الحدود المنصوص عليها طبقاً للجداول المدرجة على اللوحة المعتمدة المرفقة بهذا القرار والموضحة ضمن قائمة الشروط وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المحدد للمشروع .
- ٢ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع 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 .
- ٣ - إجمالى عدد السكان بالمشروع ١٠٩١١٤٧ نسمة .
- ٤ - قيام الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى للحصول على الارتفاعات المطلوبة فى حالة تعارضها مع المسموح به للمنطقة وفى جميع الأحوال الردود الجانبى لا يقل عن (٢٥ ٪) من ارتفاع مبانى العمارات ، وبما لا يتعارض مع قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٥ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات البنائية للمشروعات العمرانية السكنية :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمالات العمرانية السكنية ١٨ , ٥٢٤٤ فدان ، بما يعادل ٢٥٥٥٢ . ٢٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦ , ٤٨ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع . يتم تطبيق نظرية الحجم على المشروعات العمرانية السكنية وفقاً للجداول الآتية :

١ - جدول يوضح المسطحات المسموح ببنائها بالمناطق السكنية بالمشروع :

إجمالي المسطحات المسموح ببنائها بالمناطق السكنية (م ^٢)			المناطق السكنية
الإجمالي	إجمالي B. U. A تقطع أرض صادر لها قرارات وزارية أرقام (٢٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨ و (٢٩٨) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨ و (٨٤) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ و (٦٥٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ و (٩٣٧) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦	إجمالي B. U. A لباقي المناطق = (إجمالي المناطق - إجمالي مساحة الأراضي الصادر لها قرارات وزارية) * (٥٠ ٪) * (٤٥ ٪) * ٧ أدوار	
٤١٨٥٢٢٩٤	٣٦٤٠٧٤٧	٣٨٢١١٥٤٧	الإجمالي

٢ - جدول يوضح الأرضة المسموح بها والمستخدم والمتبقية بالمنطقة السكنية على مستوى المشروع :

المتبقى	المستخدم من واقع القرارات الوزارية						الرصيد على مستوى المنطقة السكنية
	شركة وادي دجلة القطعة A-R-A/B/E/F	شركة العاشر القطعة A-R-G	شركة الأهلى القطعة A-R-C	شركة الأهلى القطعة A-R-D	شركة الأهلى القطعة A-R-K	شركة وادي دجلة القطعة A-R-A/B/E/F	
٢٢١٥٤٣	١٤٧١٤	١٨٠٧	٢٥٢٠	٢١٤٤	١٠٢٧	٢٥٣٧٥٥	عدد الوحدات
٩٥٥١٢	٦٣٣٧٠	٧٧٧١	١٠٨٣٦	٩٢١٩	٤٤١٦	١٠٩١١٤٧	عدد السكان
٥٤٦٠٢٤٤	٣٨٨١٣٢	٦٥٦٨٩	٦١٧٧٠	٨٧٢٨٩	٥٥١١٦	٦١١٨٢٤١	إجمالي (F.P)
٣٨٢١١٥٤٧	٢٢٨٣١٣١	٣٩٤١٣٢	٣٧٠٦٢٠	٣٨٧٣٩٤	٢٠٥٤٧٠	٤١٨٥٢٢٩٤	إجمالي (B.U.A)

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة للمشروعات العمرانية المتكاملة (إسكان + خدمات) طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروعات الاستثمارية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

أولاً - اشتراطات مشروعات الفيلات :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للفيلات (بدروم + أرضى + أول فقط) .
- ٣ - الردود : أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، جانبى ٣ أمتار .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - اشتراطات مشروعات العمارات :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٤٥٪) من مساحة الاستعمال السكنى .
- ٢ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الارتدادات :

أمامى ٤ أمتار - خلفى ٥ أمتار - جانبى ٤ أمتار (فى حالة الارتفاع أرضى + أربعة أدوار) و ٥ أمتار جانبى (فى حالة أرضى وخمسة أدوار) .

فى حالة التصميم الحضرى تكون المسافة بين العمارات ١٢م
 فى حالة ارتفاع أرضى + ٦ أدوار } فى حالة تقسيم الأراضى يكون الردود داخل قطعة الأرض ٤م أمامى -
 ٦م جانبى وخلفى

- ٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الإسكان (عمارات وفيلات) بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات البنائية لمناطق الاستخدام المختلط :

منطقة الاستعمالات المختلطة يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة :
 تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى)
 ٦٢١,٩٥ فدان ، بما يعادل ٢٦١٢٢٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٧٪) من إجمالى مساحة
 أرض المشروع .

يتم تطبيق نظرية الحجوم على مناطق الاستخدام المختلط وفقاً للجدول الآتية :

١ - جدول يوضح المسطحات المسموح ببنائها بمناطق الاستخدام المختلط بالمشروع :

إجمالي المسطحات المسموح ببنائها بالمناطق السكنية			مناطق الاستخدام المختلط
الإجمالي	إجمالي B. U. A - إجمالي مساحة الأراضي الصادرة لها قرارات وزارية) * (٥٠%) * (٤٥%) * ٦ أدوار	إجمالي B. U. A قطعة الأرض AMI ١ قرار وزاري رقم (٢٩٨) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨	
٥١٣٤٩٠٤	٤٩٩٨٥٢٢	١٣٦٣٧٢	الإجمالي

٢ - جدول يوضح الأرصفة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية بمناطق الاستخدام المختلط :

المتبقى	المستخدم من واقع القرارات الوزارية	الرصيد على مستوى مناطق الاستخدام المختلط	
	شركة وادي دجلة القطعة ١٦ - M - A		
٨٢٣٠٨٩	٢٢٧٢٩	٨٥٥٨١٨	إجمالي (F.P)
٤٩٩٨٥٢٢	١٣٦٣٧٢	٥١٣٤٩٠٤	إجمالي (B.U.A)

٣ - يتم تطبيق نظرية الحجوم على مناطق الخدمات بالمشروع وفقاً للجدول الآتية :

إجمالي المسطحات المسموح بها للخدمات طبقاً لبرنامج الخدمات					
BUA	عدد الأدوار المسموح بها	النسبة البنائية (%)	المساحة بالتر	المساحة بالفدان	الاستعمال
٤٢,٤٦٢	١	٢٠	١٤١,٥٤٠	٣٣,٧	دينى
٤٠٥,٧٢٠	٢	٤٠	٢٢٨,١٠٠	٨٠,٥	مركز تجارى ومول
٤١,٢٢٨	٢	١٠	٢٠٦,٦٤٠	٤٩,٢	حديقة للقطاع
٧٧,٢٦٣	٢	٤٠	٦٤,٢٨٦	١٥,٣٣	خدمات صحية
٧,٩٢٨	٢	٢٠	٨,٨٢٠	٢,١	خدمات عامة
٤٧٩,٤٥٥	٢	٢٠	٥٢٢,٧٢٨	١٢٦,٨٤	الخدمات التعليمية
٦٤٩,٠٠١	٢	٢٠	١,٠٨١,٦٦٨	٢٥٧,٥٤	نوادر اجتماعية ورياضية

إجمالي المسطحات المسموح بها للخدمات طبقاً لبرنامج الخدمات					
BUA	عدد الأدوار المسموح بها	النسبة البنائية (%)	المساحة بالمتر	المساحة بالضدان	الاستعمال
١٩٦,١٠٦	٢	٤٠	١٦٢,٤٢٢	٢٨,٩١	المركز الطبى والمستشفيات الدولية
٥٣١,٢١٦	٢	٤٠	٤٤٢,٦٨٠	١٠٥,٤	الخدمات التجارية
١٥٤,٨٢٩	٢	٤٠	١٢٩,٠٢٤	٢٠,٧٢	الخدمات الإدارية
٥١٤,٦١٦	٢	١٧	١,٠٠٩,٠٥٠	٢٤٠,٢٥	الجامعات والمعاهد العليا
٢٥٩,٧٢٨	٤	٢٠	٣٢٤,٦٦٠	٧٧,٢	الفنادق
٢,٨٥٨,٠٨٢	٢	٤٠	٢,٣٨١,٧٣٦	٥٦٧,٠٨	أنشطة إقليمية
					الخدمات الإقليمية

(*) بالنسبة إلى أراضى برنامج الخدمات على مستوى المشروع فيتم تطبيق قاعسدة الحجم على قطع الأراضى طبقاً لاشتراطات كل نشاط على حدة وطبقاً للجدول السابق .

(**) الخدمات التعليمية بمعدل مدرسة متكاملة على الأقل لكل ٤٠ ألف نسمة .

بالنسبة لتطبيق الحجم على برنامج الخدمات يكون أقصى نسبة بنائية داخل قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠٪) من مساحتها .

الاشتراطات البنائية لمناطق الاستخدام المختلط :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يزيد عن (٢٢,٥٪) من إجمالي مساحة الوحدة التخطيطية .
- ٢ - يسمح بعمل مناطق خدمات داخلية بما لا يزيد عن (١٢٪) من إجمالي مساحة الوحدة التخطيطية .
- ٣ - الارتفاع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- الدور الأرضى والدور الأول والدور الثانى استعمال (تجارى) .
- الدور الثالث والدور الرابع استعمال (إدارى) .
- الدور الخامس استعمال (سكنى) .
- ٤ - الارتدادات أمامى ٤ أمتار - خلفى ٥ أمتار - جانبى ٥ أمتار .
- ٥ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الإسكان المختلط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات لجميع الاستعمالات .

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات على مستوى المشروع ٢٤٧٦,٩٠ فدان ، بما يعادل ٢٩٩٠.٤٠م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٢,٧٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع (وطبقاً للجداول والاشتراطات المرفقة) .

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود إلخ) لكل نشاط والموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨
- ٢ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥م^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 .

مفوض عن شركة المستقبل

م/ محمد شوقي محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات أقصى ارتفاع (بدروم + أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع بمناطق الاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى) (بدروم + أرضى + ٥ أدوار) الدور الأرضى والدور الأول والدور الثانى استعمال (تجارى) ، والدور الثالث والدور الرابع استعمال إدارى ، والدور الخامس استعمال سكنى على أن يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة ويسمح بعمل مناطق خدمات داخلية تمثل حتى (١٢٪) من إجمالى مساحة كل وحدة تخطيطية .
- ٣ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع 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) .
- ٤ - إجمالى عدد السكان بالمشروع ١٠٩١٤٧ نسمة .
- ٥ - يتم تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع على كل من المشروعات العمرانية السكنية ومناطق الاستخدام المختلط وبرنامج الخدمات بالمشروع سواء كانت عن طريق زيادة فى النسبة البنائية أو زيادة الارتفاع بما لا يتعدى الحدود المنصوص عليها طبقاً للجداول المدرجة على اللوحة المعتمدة المرفقة بهذا القرار والموضحة ضمن قائمة الشروط وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المحدد للمشروع .
- ٦ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .

٨ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٩ - **مرافق الخدمات بدور السطح :** هى الملحقات التى بُنيت 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات والمباني ذات الاستعمالات المختلطة ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

١٠ - تتولى شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية ، مع التزام الشركة بسداد المستحقات المالية كافة وطبقاً لقرارات اللجنة العقارية الرئيسية الصادر فى هذا الشأن .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٣ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بالنسبة للمداخل على الطريق الإقليمى (القاهرة - السويس) وطريق الروبيكى ، والطريق الدائرى الأوسطى وكذا تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات المطلوب الترخيص بها مع الالتزام بقيد الارتفاع المسموح به حالياً .

١٤ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٥ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١٠ ، ١١ ، ١٢) .

١٧ - فى حال طلب اعتماد أو تعديل المخطط التفصيلى بأى من قطع أراضى المشروع فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

١٨ - تلتزم الشركة 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 .

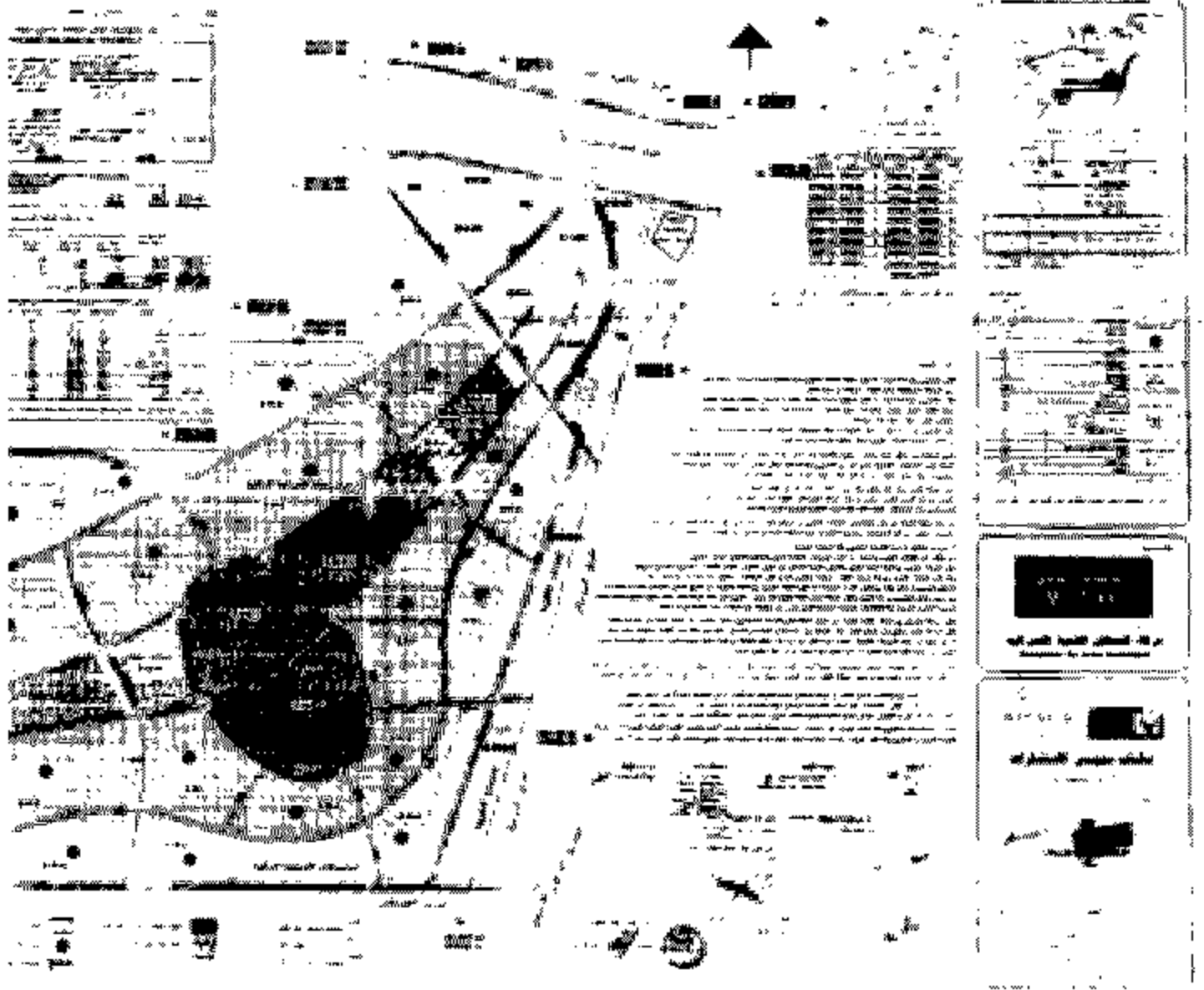
١٩ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية (عمارات - فيلات) وبالنسبة للاستخدام المختلط طبقاً للمعدلات المعمول بها لكل نشاط ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

(طرف أول) (طرف ثانٍ)

(إمضاء) مفوض عن شركة المستقبل

م/ محمد شوقي محمد



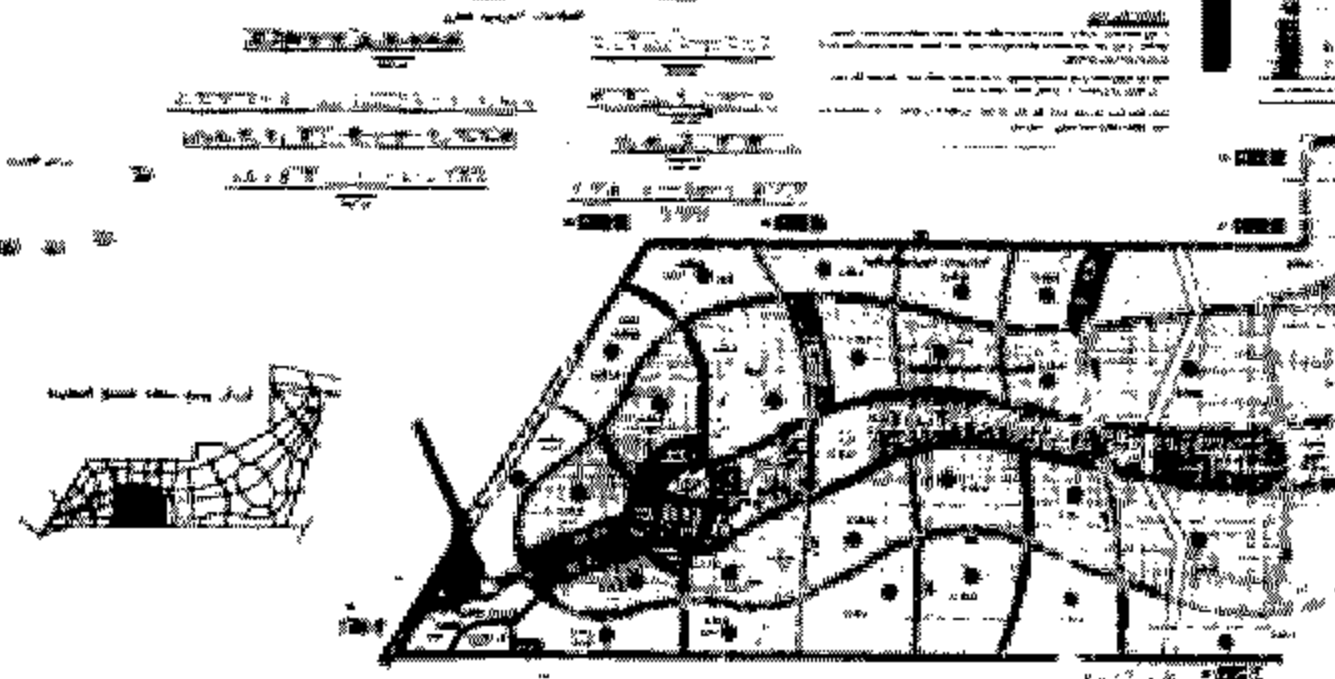
رقم	اسم	ملاحظات
١	...	...
٢	...	...
٣	...	...
٤	...	...
٥	...	...
٦	...	...
٧	...	...
٨	...	...
٩	...	...
١٠	...	...

رقم	اسم	ملاحظات
١١	...	...
١٢	...	...
١٣	...	...
١٤	...	...
١٥	...	...
١٦	...	...
١٧	...	...
١٨	...	...
١٩	...	...
٢٠	...	...

رقم	اسم	ملاحظات
٢١	...	...
٢٢	...	...
٢٣	...	...
٢٤	...	...
٢٥	...	...
٢٦	...	...
٢٧	...	...
٢٨	...	...
٢٩	...	...
٣٠	...	...

رقم	اسم	ملاحظات
٣١	...	...
٣٢	...	...
٣٣	...	...
٣٤	...	...
٣٥	...	...
٣٦	...	...
٣٧	...	...
٣٨	...	...
٣٩	...	...
٤٠	...	...

رقم	اسم	ملاحظات
٤١	...	...
٤٢	...	...
٤٣	...	...
٤٤	...	...
٤٥	...	...
٤٦	...	...
٤٧	...	...
٤٨	...	...
٤٩	...	...
٥٠	...	...



هذا المخطط هو من المخططات التي تم إعدادها بواسطة...

