

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٨

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى المقدم من شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى على قطعة الأرض رقم (C-R-C) بمساحة ٧٧,١٥ فدان والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتى" بمساحة (١٠٩١١,٤٧) فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة لإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى استئصال مساحة ١٠٩١١,٤٧ 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 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 ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات 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 ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ١٠٨٩,٠٤ فدان لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى والمسجل لقطعة أرض بمساحة (٢م٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢) بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ 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 للخدمات (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالى مساحة ١٠٩١١,٤٧ 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 الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى :

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد على (٢٨,٤١%) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع موزعة 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 (٥,٧%) 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 كحد 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 الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛
- وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الموافقة العسكرية رقم ٤١٧٨ لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بتعديل قيد الارتفاع لقطعة أرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ 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 ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛
- وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (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 القرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجوم ؛
- وعلى القرار الوزارى رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (C.R.C) بالمرحلة الثالثة من المشروع لصالح شركة جراندا بلازا للاستثمار السياحى والعقارى ؛
- وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٨٤١) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٨ متضمناً طلب مراجعة واعتماد تعديل القرار الوزارى المقدم من شركة جراندا بلازا للاستثمار السياحى والعقارى ؛
- وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٣ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٥٤١٦) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٤ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ، وكذا الموقف الكامل لأرض المشروع الخاص بشركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (C-R-C) بمساحة ٧٧,١٥ فدان والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتى" بمساحة (١٠٩١١,٤٧) فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات، ووفقاً 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 ٢٠١٩/٨/٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلى المقدم من شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى لقطعة الأرض رقم (C-R-C) بمساحة ٧٧,١٥ فدان والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتى" بمساحة (١٠٩١١,٤٧) فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة 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، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى 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 بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٥ -** 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 ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بأحكام المواد (٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ٩ -** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي

لمشروع "شركة جراند بلازا للاستثمار العقاري والسياحي"

على قطعة الأرض رقم (C-R-C) بمساحة ٧٧,١٥ فدان

والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩

ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتي"

بمساحة (١٠٩١١,٤٧) فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٧٧,١٥) فدان أى ما يعادل

٢٣٢٤٠١٥,٢٥ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣٦,٣٤ فدان بما يعادل

٢م^٢ ١٥٢٦٢٤,٤٤ وتمثل نسبة (٤٧,١٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٩,٢٠ فدان أى ما يعادل

٢م^٢ ٣٨٦٤٩,٢٦ وتمثل نسبة (١١,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات

١٠,٦٧ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٤٤٧٩٤,٩٠ وتمثل نسبة (١٣,٨٢%) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٦,٢٥ فدان بما يعادل

٢م^٢ ٦٨٢٦٠,٢٥ وتمثل نسبة (٢١,٠٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤,٥٢ فدان

بما يعادل ٢م^٢ ١٨٩٧٣,٠٢ وتمثل نسبة (٥,٨٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمرافق ٠,١٧ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٧١٣,٣٨

وتمثل نسبة (٠,٢٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣٦,٣٤ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٥٢٦٢٤,٤٤

وتمثل نسبة (٤٧,١٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمشروعات العمارات :

- ١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - النسبة البنائية (F.P) لا تزيد المساحة المبنية السكنية على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤ - إجمالي المساحة المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية (BUA) = ٢٣٢٤٠.١٥,٢٥ م^٢ × ٥٠٪ × ٤٥٪ = ٦,٥ × ٤٧٣٨٧٢,٣٠٣ م^٢ .
- ٥ - الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٥٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٦ - المسافة بين العمارات لا تقل عن (١٠) أمتار في حالة وجود فتحات وفي حالة عدم وجود فتحات يمكن أن تكون المسافة بين العمارات (٦) أمتار فقط طبقاً لموافقة لجنة التخطيط والمشروعات بجلستها رقم ١ لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .
- ٧ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الإسكان (العمارات) بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٨- يبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية بالمشروع ٢٦٩١ وحدة بإجمالي عدد سكان ١١٥٧١,٣ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالي ١٠٩١١٤٧ نسمة .

جدول النماذج السكنية (عمارات) :

التموج	عدد مرات تكرار البلوك بالموقع العام	الارتفاع (عدد الأدوار)	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالي عدد الوحدات	الساحة البنائية للدور الأرضى (F.P)	إجمالي مسطح مبانى الدور الأرضى للبلوك بالموقع العام	إجمالي المسطحات المبنية شاملة البروزات (B.U.A)
A	٣	بدروم +	٤٨	١٤٤	١١٤٩	٣٤٤٧	٢٢٤٠٥,٥٠
A"	١	أرضى + ٥ أدوار	٤٧	٤٧	١١٤٩	١١٤٩	٧٤٦٨,٥٠
A'	٣		٥٤	١٦٢	١١٨٠	٣٥٤٠	٢٣٠١٠,٠٠
B	١		٩٠	٩٠	١٧١١	١٧١١	١١١٢١,٥٠
B'	١		٩٠	٩٠	١٧١١	١٧١١	١١١٢١,٥٠

إجمالي المسطحات المبينة شاملة البروزات (B.U.A)	إجمالي مسطح مباني الدور الأرضي للبلوك بالموقع العام	المساحة البنائية للدور الأرضي (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالبلوك	الارتفاع (عدد الأدوار)	عدد مرات تكرار البلوك بالموقع العام	النموذج
٣٤٧٨٨,٠٠	٥٣٥٢	٢٦٧٦	٢١٦	١٠٨		٢	C
١٧٥٧٦,٠٠	٢٧٠٤	٢٧٠٤	١٢٠	١٢٠		١	C'
٦٩٠٣,٠٠	١٠٦٢	١٠٦٢	٥٤	٥٤		١	D
١٠٢٨٩,٥٠	١٥٨٣	١٥٨٣	٧٢	٧٢		١	E
١٨٠٢٤,٥٠	٢٧٧٣	٢٧٧٣	١٣٨	١٣٨		١	F
٧٢٠٨,٥٠	١١٠٩	١١٠٩	٥٤	٥٤		١	G
١٢١٩٤,٠٠	١٨٧٦	١٨٧٦	٩٠	٩٠		١	H
٩٣٨٦,٠٠	١٤٤٤	١٤٤٤	٧٢	٧٢		٣	I
٩٣٨٦,٠٠	١٤٤٤	١٤٤٤	٧٢	٧٢		١	P
١١٣٦٢,٠٠	١٧٤٨	١٧٤٨	٨٤	٨٤		١	J
٩٨٩٣,٠٠	١٥٢٢	١٥٢٢	٧٢	٧٢		١	K
١٥٣٣٠,٠٠	٥١١٠	٧٣٠	٤٢	٦	أرضي - دورين	٧	T١
١٥٠٠,٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٤	٤		١	T٢
٨١٠٨١,٠٠	١٢٤٧٤	٢٠٧٩	٥٠٤	٨٤		٦	M
١٣٠٣٩,٠٠	٢٠٠٦	١٠٠٣	٩٦	٤٨		٢	N
٢٩٠٦٨,٠٠	٤٤٧٢	١١١٨	١٢٠	٣٠	يدروم *	٤	O
٢٥١٥٥,٠٠	٣٨٧٠	١٩٣٥	١٢٠	٦٠	أرضي - ٥ أدوار	٢	P
٩٦٩٨,٠٠	١٤٩٢	١٤٩٢	٦٠	٦٠		١	Q
٧٩٥٦,٠٠	١٢٢٤	١٢٢٤	٤٨	٤٨		١	R
٢١٨٢٧,٠٠	٣٣٥٨	١٦٧٩	١٢٠	٦٠		٢	S
٤٢٦٧٩١,٥٠	٦٨٦٨١	-	٢٦٩١	-		-	الإجمالي

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٩,٢٠ فدان أى ما يعادل ٢م٣٨٦٤٩,٢٦ وتمثل نسبة (١١,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

رقم القطعة	النشاط	مساحة الأرض (م٢)	مساحة الأرض بالقدان	الردود	ملاحظات
١	خدمات (١)	١٧٤٧٤,١٢	٤,١٦	٦ م من جميع الجهات	٢ بدروم بالخدمات
٢	خدمات (٢)	١١٨٢٤,٢٥	٢,٨٢		
٣	خدمات (٣)	٧٩٧٣,١٨	١,٩٠		
٤	خدمات (٤)	١١٢٧,٧١	٠,٢٧		
٦	بوابات أمن F.P	٢٥٠	٠,٠٥	مساحة الفرفة الواحدة لا تتعدى ٢م٩	
الإجمالى		٣٨٦٤٩,٢٦	٩,٢٠		

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

١ - تلتزم الشركة بتحديد واعتماد أنشطة مناطق الخدمات من قطاع التخطيط والمشروعات أولاً ؛ مع إخلال مسئولية الهيئة فى مطالبة الشركة بمهل إضافية عن المنصوص عليها بالتعاقد المبرم بينها وبين شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛ دون أذى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة .

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 .

٣ - يتم الالتزام بالارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن (٦) أمتار .

٤ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة للخدمات الإدارية والتجارية وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥ - يتم الالتزام بتوفير ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار بين مناطق الإسكان والخدمات مفوض عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، 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) ، والكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (C - R - C) ١٥٠ شخصاً / فدان ، وأقصى كثافة ١٥٠ 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 ١١٥٧١,٣ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري .
- 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 الردد .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلام 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 على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .

- ٨ - تتولى شركة جراندا بلازا للاستثمار العقارى والسياحى 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 عالىه ، 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 الإتارة 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 ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش 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 عالىه 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 ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات الإدارية والتجارية 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 .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

مفوض عن الشركة

طرف أول

(إمضاء)

