

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وتطبيق نظرية الحجوم والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٤٧٥ و ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ و ٢٢١ و ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضى المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجمعات العمرانية الجديدة وللإمتداد الشرقى لمدينة القاهرة ؛ وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى استئزال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضى المخصصة للإمتداد 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 المجتمعات 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 الأرض بمساحة ٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ 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 مشتر) ؛

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 ١٠٩١١,٤٧ فدان وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرقتين 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 ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سیتی) والذى نص فى مادته الأولى "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) يعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (لإقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ١٤٨٩,٥٨ 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 تحمل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق ما يعادل قيمة ٥,٢٠٤ مليار جنيه بما يعادل ١١٤ ج/م^٢ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٣٢٩) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٤ للشركة بناءً على الالتماس المقدم منها للأمانة العامة لوزارة الدفاع بخصوص سداد مبلغ ٩٦,٠٥ مليون جنيه 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 اجتماع اللجنة العليا لدراسة مشكلات المستثمرين والمشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٥٨ بتاريخ ٢٠/٧/٢٠١٤ بشأن مطالبة الشركة بسداد مبلغ ٣٩٦,٣٧ مليون جنيه ضمن البروتوكول بقيود ارتفاع (٣ - ٦ - ٩ - ١٢) متر بالإضافة إلى مبلغ ٩٦ مليون جنيه لزيادة الارتفاع إلى (٦ - ٩ - ١٢,٧٠ - ١٧,٧٠) متر ، حيث تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بسداد نسبة (٥٠٪) من قيمة المبالغ المطلوبة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة ، على أن تقوم الهيئة بمخاطبة هيئة عمليات القوات المسلحة بتظلم الشركة من المبالغ المطلوبة والتماسها إعادة النظر فى مدى خضوع الشركة لبروتوكول ٢٠٠٨ من عدمه ؛

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 قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٤ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصات لأعمال التغذية للمرحلة الأولى (١٥٠٠ فدان) وتضمن خطابنا 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 من مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصات لأعمال التغذية للمرحلة الأولى (١٥٠٠ فدان) والتنسيق مع قطاع الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالى لما ذكر به عليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ لجهاز المدينة مرفقاً 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 ٢٠١٥/٢/١ 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 المقدر 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 كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بأرض مشروعها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات

البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى :

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

المشروع موزعة كالتالى :

خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٢٢,٧١٪) كحد أقصى من إجمالي 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 إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع "يدروم + 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 (٢٠١٥/٤١٧٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بتعديل قيد

الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقى لمدينة

القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع ٢١م من مستوى

سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيليًا بالخطاب ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠
بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة الأرض
بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وعلى النحو الوارد تفصيلاً بقرار اللجنة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٨)
بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ 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 القرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١
بتعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية برقم (١٥٧٣٥) بتاريخ
٢٠١٧/٣/٢٩ متضمناً بأن شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل
الديونية 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 ، وكذا تطبيق قاعدة الحجم على المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٣١٠) بتاريخ ٢٠١٩/١/٦ متضمناً طلب
مراجعة واعتماد تعديل المراحل الثانية والرابعة والخامسة من المشروع ، كما تضمن
الخطاب الإشارة إلى خطاب معهد بحوث الموارد المائية المتضمن إلغاء تنفيذ مخبرات
السيول والتقنوات الصناعية (ق ١ - ق ٢ - ق ٣) المتواجدة داخل المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٥٥٢٥) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣ مرفقاً به
لوحة المخطط العام المطلوب اعتمادها ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٦
نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٧٠٩٦) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ مرفقاً به اللوحات النهائية من المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المستقبل للتنمية العمرانية بتعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الحجم على المشروع والمخصصة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" 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 ١٤٨٩,٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٤٧٥ و ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ و ٢٢١ و ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧ 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 ٢٠١٩/١٠/٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يُعتمد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الحجم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" 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 ١٤٨٩,٥٨ فدان

وتعدلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ، والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٤٧٥ و ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ و ٢٢١ و ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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

أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

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
والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٩١١,٤٧ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٥٨٢٨١٥٦,٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ٤٩٥٨,١٣٢ فدان ، بما يعادل ٢٢٠٨٢٤١٥٤,٩٤٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٥,٤٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى) ٦٨٥,٠١٩ فدان ، بما يعادل ٢٢٨٧٧٠٧٨,٣٢٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة خدمات مراكز الأحياء ٦٨٠,٩٦٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٨٦٠٠٣٢,٧٩٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٤١%) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٨٦٦,٥٥٩ فدان ، أى ما يعادل ٣٦٣٦٣٩٥٤٨,١٣٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧,٩٤٢%) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٩٥١,٣٧٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٩٩٥٧٦٤,٠٧٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٧١٩٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٦ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ١٨٥٩,٢٧٢ فدان ، بما يعادل ٢٧٨٠٨٩٤٢,٦٤٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لطريق الأمل ١٣٧,٢٢٨ فدان ، بما يعادل ٢٥٧٦٣٥٧,٥٠١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٢٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ٦٧٩,٤١٦ فدان ، بما يعادل ٢٢٨٥٣٥٤٦,٧٠٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٩ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمرافق ومواقع الأعمال ٩٣,٥٠٦ فدان ، بما يعادل ٢٣٩٢٧٢٦,٣٩٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,٨٥٧٪) 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 للجدول 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 كل مبنى من العمارات ، وبما لا يتعارض مع قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

٥ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

أولاً - الاشتراطات البنائية للمشروعات العمرانية السكنية :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ٤٩٥٨,١٣٢ فدان ، بما يعادل ٢٢٠٨٢٤١٥٤,٩٤٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٥,٤٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم تطبيق نظرية الحجم على المشروعات العمرانية السكنية وفقاً للجدول الآتية :

جدول يوضح المسطحات المسموح ببنائها بالمناطق السكنية بالمشروع :

إجمالى المسطحات المسموح ببنائها بالمناطق السكنية			
المناطق السكنية	إجمالى الرصيد B.U.A لقطع أراضى الصادر لها قرارات وزارية	إجمالى الرصيد B.U.A الخاص بالاستعمال السكنى على مستوى المدينة (مساحات المناطق السكنية محمل عليها نصيبها من الطرق الخارجية المحيطة بها)	
	٣٤,٨٢٩,٩٠٧,٦٧	١٠,٢١٥,٦٠٨,٨٥	٤٥,٠٤٥,٥١٦,٥٢

جدول يوضح الأرصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية بالمنطقة السكنية على مستوى المشروع :

التبني	اجمالي المستخدم	المستخدم من واقع القرارات الوزارية									الرصيد على مستوى المنطقة السكنية	عدد الوحدات
		شركة تطوير مصر القطعة CRB-CRE-CRH	شركة الأهل القطعة ARH-CRG-CRI-CRK	شركة بيتا هيجيت القطعة CRD	شركة جراند بلازا القطعة ARC	شركة وادي دجلة القطعة A-R-A/B/E/F	شركة العاشر القطعة A-R-G	شركة الأهل القطعة A-R-C	شركة الأهل القطعة A-R-D	شركة الأهل القطعة A-R-K		
١١٠٢٢,٢٠	١٤١٧٢,٨٠	١٠٧٠٧	١٩٢٧١,٨	٢٥٠	٢٥٥	١٤٧١٤	١٨٠٧	٢٨٢٢	٢١٤٤	١١١٧	٢٤٣٧٥	
٨٢٢٠٦,٨٥	٢٥١٥٤,٠٥	١٤٠٠	١١٠٨٨,٥٥	١٢٥٨	١١٥٧١,٣	١٢٢٠	٧٧٦	١١١٧٧	٩١١٤	٥١٠٨٠	١٠٩١١٤٧	
٤٨٢٢٢٧,٠١	١١١١٥٩٩,٩٩	٢٠٧٠٤,٣	٤٩٧٠٦,٥٩	٧٣٢٨	٣٨٥٨١	٢٣٨١٢٢	١٤٢٥٨	١١٧٧٠	٨٧٢٥٩	٥٥٠٥١,٠٠	١٤٢٢٠٧٤ (F,P)	
٢٤٢٢٩٠٠,٣٧	١٠٠١٢٠٠,٨٨	١١٤٢١,٠٤	٢٢٥٢٤١,١١	٤٢٧١٢	٤١١٧٩٠,٤	٢٢٨٢٢١	٢٤٤١٢٢	٤١٢٣٧	٢٨٧٢٤٤	٢٢٤,٧٧٢	٤٠٠٥٥١٩,٥٢ (B,U,A)	

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

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 ، جانبي ٣ أمتار .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

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

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

ثانياً - الاشتراطات البنائية لمناطق الاستخدام المختلط :

منطقة الاستعمالات المختلطة يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة .
 تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى) ٦٨٥,٠١٩ فدان ، بما يعادل ٢٨٧٧٠٧٨,٣٢٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

جدول يوضح المسطحات المسموح ببنائها بمناطق الاستخدام المختلط بالمشروع :

إجمالى المسطحات المسموح ببنائها بمناطق الاستخدام المختلط			
مناطق الاستخدام المختلط	إجمالى الرصيد B.U.A الخاص بالاستعمال المختلط على مستوى المدينة	إجمالى B.U.A لقطعة الأرض AMI قرار وزارى رقم (٢٩٨) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨	الرصيد المتبقى لاستعمال المختلط
	٥,٠٨٩,٩٦٨,٤٤	١٣٦,٣٧٢,٠٠	٤,٩٥٣,٥٩٦,٤٤

جدول يوضح الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية بمناطق

الاستخدام المختلط :

المتبقى	المستخدم من واقع القرارات الوزارية شركة وادى دجلة القطعة ١٦-٨-٠٨	الرصيد على مستوى مناطق الاستخدام المختلط	
٨٢٥٥٩٩,٠٧	٢٢٧٢٩	٨٤٨٣٢٨	إجمالى (F.P)
٤٩٥٣٥٩٦,٤٤	١٣٦٣٧٢	٥٠٨٩٩٦٨,٤٤	إجمالى (B.U.A)

الاشتراطات البنائية لمناطق الاستخدام المختلط :

- ١ - النسبة البنائية (F.P) لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما لا تزيد عن (٢٢,٥%) من إجمالى مساحة الوحدة التخطيطية .
- ٢ - يسمح بعمل مناطق خدمات داخلية بما لا يزيد عن (١٢%) من إجمالى 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 - جانبي 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 .

ثالثاً - الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات على مستوى المشروع ٢٤٩٨,٨٩٢ فدان ، بما يعادل ٢١٠٤٩٥٣٤٤,٩٩٥ م^٢، وتمثل نسبة (٢٢,٩٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- 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 ٢٢٥ م^٢ مبانٍ معلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

إجمالى المسطحات المسموح بها بالخدمات										
المتبقى B.U.A	المتبقى F.P	المستخدم B.U.A	المستخدم F.P	إجمالى B.U.A	إجمالى F.P	عدد الأدوار المسموح بها	النسبة البنائية %	إجمالى المساحة بم ^٢	إجمالى المساحة بالقدان	
٥٣٧٦٩٤٩	١٣٤٤٣٣٧	-	-	٥٣٧٦٩٤٩	١٣٤٤٣٣٧	٤	٣٠	٤٤٨٠٧٩١	١٠٦٦,٨٦	مركز القطاع السكنى والبلدية
٥٨٨٨٢٤٤	١٤٦٤٣٤٨	٤٨٨٩٥,٨٥ بتملئة الأرض رقم (ASR2)	١٩٩٣٢,٥ بتملئة الأرض رقم (ASR2)	٥٩٣٧١٢٠	١٤٨٤٢٨٠	٤	٣٠	٤٩٤٧٦٠٠	١١٧٨,٠٠	الخدمات الإقليمية

- (**) 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 (٤٠%) من مساحتها .
- الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض رقم (SC2) بالمرحلة الأولى :
- نسبة بنائية (٢٢%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .
- ارتفاع بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة .
- تلتزم شركة المستقبل للتنمية العمرانية باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض من قبل قطاع التخطيط والمشروعات أولاً قبل استصدار ترخيص البناء .
- مفوض عن الشركة

م/ محمد شوقى محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات أقصى ارتفاع (بدروم + أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم 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 ١٠٩١١٤٧ 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 للجدول 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 بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها على (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 الصادرة فى هذا الشأن .

- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 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 .
- 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 أراضي 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 مسؤولية 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 ٢٢٥ م^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 ثانٍ
مفوض عن الشركة
(م) (إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

