

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢١ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧

باعتقاد المخطط التفصيلى المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى

واستصلاح الأراضى لقطع الأراضى أرقام (CRB - CRE - CRH)

بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى

للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان

والمواقع ضمن المرحلة الثالثة بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية

على قطعة الأرض بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

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

باعتقاد 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 الكامل للمشروع

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 ولأئحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون الاستثمار ولأئحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى استئزال

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 المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة أرض بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع المسجل بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة أرض بمساحة ١٠٨٩٠,٠٤ فدان لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" برقم (٨٩٤) مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائي المسجل بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ لقطعة الأرض عاليه بالشهر العقاري (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) من السادة شركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" (طرف أول بائع) إلى السادة شركة المستقبل للتنمية العمرانية (طرف ثاني مشتري) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات بإجمالي مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بما يعادل ٢٤٥٨٢٨١٥١,٥ م^٢ (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين والقرار الجمهوري رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزاري 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 "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 القرار الوزاري رقم (٤٧٥) بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٥ بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بشأن قطعة الأرض الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والواردة بالقرار الوزاري تحت مسمى منطقة رقم (٣) لتصبح كالاتي :

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد على (٢٨,٤١%) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة 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 "ببروم + 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 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 لكامل المشروع 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 / ٢٠١٥) والوارد 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 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 القرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجم ؛

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 ١٠٩١١,٤٧ 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 طبقاً لطلب الشركة ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٢١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٨ متضمناً بأن الشركة قامت ببيع القطع (CRB - CRE - CRH) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (CRB) ضمن المرحلة الأولى بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠١٧/١١/٢٣ لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى طبقاً للاشتراطات التخطيطية المرفقة بالخطاب ، والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى واستصدار القرار الوزارى ، وأرفق بخطاب الشركة الآتى :

الاشتراطات التخطيطية للمشروع .

كارت الوصف الخاص بقطع الأراضى .

نسخة من عقد البيع الابتدائى للمشروع ؛

وعلى خطاب شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى الوارد برقم (٤١٦٥٨٣) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع وكما أرفق بالخطاب كتاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية يفيد بالموافقة على اللوحات المقدمة ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٦٩٢٢) بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٨ مرفقاً به النسخ

النهائية للمخطط العام لقطع الأراضى بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛

وعلى خطاب شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي
الوارد برقم (٤٢٠٦٠٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٩ مرفقاً به خطاب شركة المستقبل
للتنمية العمرانية والمتضمن الآتى :

أنه لا مانع من إصدار قرار وزارى مجمع لقطع الثلاث ومعاملتها على أنها
 قطعة واحدة .

الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضي الثلاثة وانواردة بلوحة
 المخطط التفصيلى هي (١٤١,٧) شخص / فدان .

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
 الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات
 المقدمة من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي
 بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١٣,٤١٦:٤٦٤:٣٦٤م^٢ لقطع الأراضي
 أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى
 من المشروع بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان وانواق ضمن المرحلة الثالثة من مشروع
 (مستقبل سیتی) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية والصادر لها القرار الوزارى
 رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢)
 بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ والمعدل بالقرار 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 ٢٠١٨/١٢/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٠٢,٣١٩ فدان والواقع بالموقع رقم ١٤٢١٣٦٤٦٤١/٢م لقطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان والواقع ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتي) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ بتعديل المخطط العام لكامل للمشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار 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 هذا 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 بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة 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 مشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

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

مادة ٨ - 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 ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة بالمشروع على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٠ - 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 الوزاري الصادر باعتماد المخطط العام

المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي

بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١,٤٢١٣,٤٦٤,٦٤٦ م^٢

لقطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي

للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان والواقع ضمن

المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتي) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية

والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣

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

والمعدل بالقرار الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٢٤,٩١٥) فدان

أى ما يعادل ١,٤٢١٣,٤٦٤,٦٤٦ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل

٢م^٢ ٦٨٢٣٢٠,٧١ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان أى ما يعادل

٢م^٢ ١٦٣٧٥٦,٩ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة كمر أخضر بعرض ٣٠م بالجهة

الشرقية ١١,٤٧ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٤٨١٦١,٥١ وتمثل نسبة (٣,٥٣٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة

والطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٥٠,٦٨٥ فدان بما يعادل

٢م^٢ ٢١٢٨٥٤,٠٣١٣ وتمثل نسبة (١٥,٦٪) من إجمالي أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦١,٣١ فدان بما يعادل

٢م^٢ ٢٥٧٥٤٧,٢٧ وتمثل نسبة (١٨,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - مراحل تنمية المشروع :

يتم تنمية المشروع على عدد (٦) مراحل طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠١٧/١١/٢٣ ؛ وطبقاً لجدول المساحات التالي والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقيسة من محاور الطرق الخارجية .

إجمالي المساحة		الاستعمال	المنطقة	رقم قطعة الأرض طبقاً للمخطط المعتمد لمشروع مستقبل سيتي
بالمتر المربع	بالفدان			
٤٢٩٧٣٩,٩٩٨٧	١٠٢,٣١٩	مجتمع عمراني متكامل	مرحلة ١ (منطقة الاعتماد)	CRB
١٦٧٠٤١,٦٠٠٠	٣٩,٧٧٢		مرحلة ٢	CRE
٤٥٦٩٤,٩٣٣٩	١٠,٨٨٠		مرحلة ٣	
١٠١٥٠١,١٥٠٠	٢٤,١٦٧		مرحلة ٤	
١١١٥٤٨,٠١٠٠	٢٦,٥٥٩		مرحلة ٥	
٥٠٩١١٦,٧٢٨٢	١٢١,٢١٨		مرحلة ٦	CRH
١٣٦٤٦٤٢,٤٢٠٨	٣٢٤,٩١٥		إجمالي مساحة الأرض	

ثانياً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل ٢٦٨٢٣٢٠,٧١م^٢ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضي + ٦ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ، وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع .

٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٤١,٧ شخص/ فدان طبقاً للخطاب

الوارد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى والمتضمن الآتى :

الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضى والواردة بنوحة المخطط التفصيلى (١٤١,٧ ش / فدان) .

٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلائم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأراضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثالثاً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان أى ما يعادل ٢م ١٦٣٧٥٦,٩ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضى الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨%) إلى (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتى سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيات الممنوحة للمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠م^٢) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

رابعاً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى محل الاعتماد من المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى منطقة الاعتماد ١٠٢,٣١٩ فدان بما يعادل ٢٤٢٩٧٣٨,٩٩٨٧م^٢.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٨,٠١ فدان بما يعادل ٢٠١٦٤٨,٣١١١م^٢ وتمثل نسبة (٤٦,٩٢%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣,٧٦ فدان بما يعادل ١٥٧٩٥,٦م^٢ وتمثل نسبة (٣,٦٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢,٩٥ فدان بما يعادل ٥٤٤٠٢,٧٣م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٦٦%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١١,٠٤ فدان بما يعادل ٤٦٣٧٣,٧٢٧٥٩م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٧٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة كمر أخضر بعرض ٣٠م بالجهة الشرقية ٣,٨٥ فدان بما يعادل ١٦١٨٦,٣٨م^٢ وتمثل نسبة (٣,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٢,٧ فدان بما يعادل ٩٥٣٣٢,٢٥م^٢ وتمثل نسبة (٢٢,١٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

خامسا - المساحة المخصصة للاستعمال السكني (عمارات) بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد) :
 تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٤٨,٠١ فدان بما يعادل ٣١١١,٣١٤٨,١٦٢ م² وتمثل نسبة (٤٦,٩٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقا لجدول التمازج التالي :

نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)	نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ²)	النسبة (%)												
استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92	استعمال سكني (عمارات)	4801311.3148	46.92

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضي + ٦ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م.

سادساً - الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الأولى (محل الاعتماد) :

نوع الإسكان		عدد الوحدات الكلى
3608.00	عمارات	
4.30	عمارات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
15514	عمارات	عدد السكان الكلى
90741.74	عمارات	إجمالى المسطح المبنى FOOT PRINT
625187.80	عمارات	إجمالى المساحة المبنية فى كل الأنوار BUA

سابعاً - المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣,٧٦ فدان بما يعادل ٢١٥٧٩٥,٦م

وتمثل نسبة (٣,٦٨%) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتر	المساحة بالفدان
منطقة ١	١٥٧٥٩,٦	٣,٧٥
غرف الأمن والبوابات - عدد ٤ غرف أمن (F.P)	٣٦*٢٩=٢٩٦	١,٠١
الإجمالى	١٥٧٩٥,٦	٣,٧٦

ثامناً - جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع :

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم في المرحلة الأولى (منطقة الاعتماد)	الرصيد المتبقى
المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر المربع	307044.32	90741.74	216302.58
إجمالي المساحة البنائية في كل الأنوار BUA بالمتر المربع	2149310.24	625187.80	1524122.44
إجمالي عدد الوحدات السكنية	10707	3608	7099
إجمالي عدد السكان	46040	15514	30526

بالتفويض عن شركة تطوير مصر للاستثمار

السياحي واستصلاح الأراضي

محمد أحمد ماجد محمد الشواربي

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + 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) ، الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٤١,٧ شخص / فدان طبقاً للخطاب الوارد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضي والمتضمن الآتى :
لا مانع من استصدار قرار وزارى مجمع الثلاث قطع (CRB - CRE - CRH) ومعاملتها على أنها كقطعة واحدة .
- الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضي والواردة بلوحة المخطط التفصيلى (١٤١,٧ ش/ فدان) .
- ٣ - إجمالى عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالى عدد السكان بمنطقة الاعتماد ١٥٥١٤ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى اسطح البناء مثل آبار السلاطم وانخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المغفلة المصرح بها على أن لا 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 تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالياً، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني 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 في الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٤ - فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عالىة 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 فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/ وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥م^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 .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

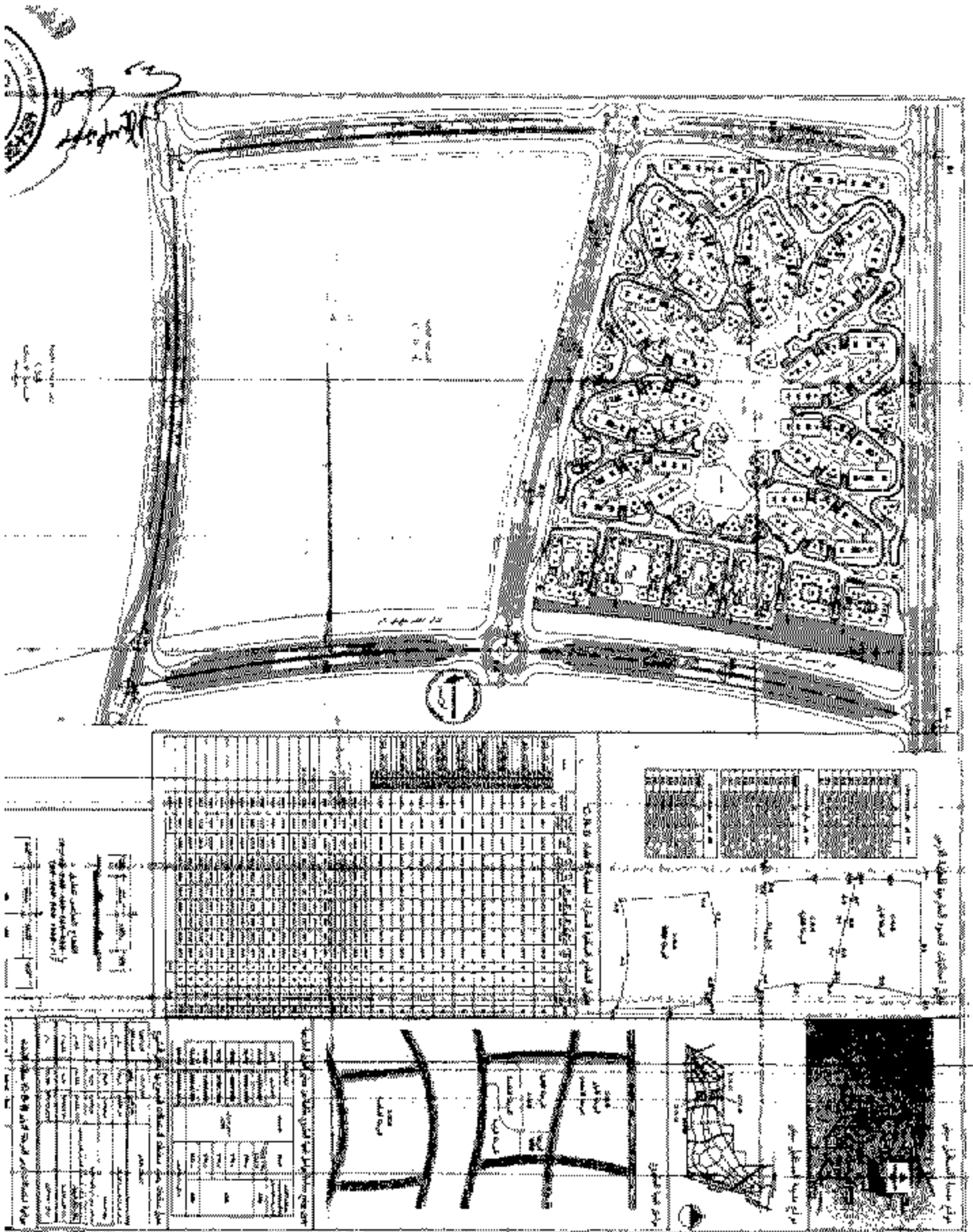
طرف ثان

(إمضاء)

بالتفويض عن شركة تطوير مصر للاستثمار

السياحى واستصلاح الأراضى

محمد أحمد ماجد محمد الشواربى





البيانات العامة للمشروع:

اسم المشروع: كلية التربية - جامعة أسيوط

الرقم القيد: 11

المساحة الكلية: 1000 متر مربع

المساحة المبنية: 500 متر مربع

عدد الوحدات: 10

التصنيف: تعليمي

الجهة الممولة: وزارة التعليم العالي

التاريخ: 15/05/2019

بيانات الموقع:

المنطقة: أسيوط

الشارع: شارع الجمهورية

الرقم القيد: 11

المساحة الكلية: 1000 متر مربع

المساحة المبنية: 500 متر مربع

عدد الوحدات: 10

التصنيف: تعليمي

الجهة الممولة: وزارة التعليم العالي

التاريخ: 15/05/2019

ملاحظات:

1- يجب الالتزام بالخطط والبيانات الواردة في هذا المشروع.

2- يجب إجراء الدراسات الهندسية والبيئية اللازمة قبل البدء في التنفيذ.

3- يجب توفير كافة الخدمات الأساسية للموقع.

4- يجب تأمين الموقع وأمنه.

5- يجب إجراء الدراسات البيئية اللازمة قبل البدء في التنفيذ.

6- يجب توفير كافة الخدمات الأساسية للموقع.

7- يجب تأمين الموقع وأمنه.

8- يجب إجراء الدراسات البيئية اللازمة قبل البدء في التنفيذ.

9- يجب توفير كافة الخدمات الأساسية للموقع.

10- يجب تأمين الموقع وأمنه.

الرقم	الوصف	المساحة	التصنيف
1	الوحدة الأولى	100	تعليمي
2	الوحدة الثانية	100	تعليمي
3	الوحدة الثالثة	100	تعليمي
4	الوحدة الرابعة	100	تعليمي
5	الوحدة الخامسة	100	تعليمي
6	الوحدة السادسة	100	تعليمي
7	الوحدة السابعة	100	تعليمي
8	الوحدة الثامنة	100	تعليمي
9	الوحدة التاسعة	100	تعليمي
10	الوحدة العاشرة	100	تعليمي

كلية التربية - جامعة أسيوط