

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠

باعتقاد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية

بإجمالى مساحة ٥٢٨,٧٩ فدان لقطع الأراضى

أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة

وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى

بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى)

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

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

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١

والقرار الوزارى رقم (٨٨٧) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٨

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة

من المشروع بمساحة ٢١٧,٧٢ فدان

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

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 للإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى استئزال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضي المخصصة لامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر 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 والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة الأرض 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 ٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م 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 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 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 (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتى) 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 بما يعادل ١١٤ ج/م^٢ بإجمالى قيمة (٥,٢٠٤ مليار جنيه) . وعلى كتاب 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 من مشروع (مستقبل سيتى) والمتضمن أن الشركة قامت بسداد نسبة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى محملة بالأعباء وقامت بسداد 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 الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالى لما ذكر بهاليه ؛

وعلى كتاب 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 قطاع التنمية وتطوير المدن 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 في الجزء المار بأرض مشروعها" ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالآتي :

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 "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 كحد أقصى .

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) 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 أرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١ متراً) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلياً بالخطاب ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠
بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة أرض بمساحة
١٠٩١١,٤٧ فدان وعلى 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 القرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط
العام للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى)
على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية 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 الحجم ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١١٥٤٦)
بتاريخ ٢٠١٨/٧/٩ والمتضمن أن الشركة قامت ببيع القطع (CRG - CRL - CRK) ضمن
المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى بموجب عقد البيع الابتدائى
المؤرخ ٢٠١٧/٧/١٣ لشركة الأهلى للتنمية العقارية طبقاً لاشتراطات التخطيطية المرفقة
بالخطاب ، والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للتنمية
العقارية واستصدار القرار الوزارى ، وأرفق بخطاب الشركة الآتى :

الاشتراطات التخطيطية للمشروع .

كارت الوصف الخاص بقطع الأراضى .

نسخة من عقد البيع الابتدائى للمشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٨٧) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٨ باعتماد المخطط العام لقطع الأراضى
(ARH - CRG - CRL - CRK) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية رقم (٤١٧٤٧) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٨ متضمناً طلب شركة الأهلى للتنمية العقارية المخصص لها قطع الأراضى المذكورة بعاليه بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠١٧/٧/١٣ بتعديل المخطط العام للمشروع واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من المشروع ؛

وعلى خطاب شركة الأهلى للتنمية العقارية الوارد برقم (٤٣٤٢٢٢) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٠ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط العام لقطع الأراضى ؛

وعلى ما يفيد سداد شركة الأهلى للتنمية العقارية قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨ نظير تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٥٥) بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٠ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام 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 الأهلى للتنمية العقارية باعتماد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية بإجمالى مساحة ٥٢٨,٧٩ فدان بما يعادل ١٦٢,٩١٨,٢٢٢م^٢ لقطع الأراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتى) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من المشروع بمساحة ٢١٧,٧٢ فدان ، 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 ٢٠١٩/٣/١٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية بإجمالى مساحة ٥٢٨,٧٩ فدان لقطع الأراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى بمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١

والقرار الوزارى رقم (٨٨٧) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠١٨ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة من المشروع بمساحة ٢١٧,٧٢ فدان 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 فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى 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 بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بالمواد (٢، ٤، ٥، ٦، ٧) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ ، وبالمواد (٣، ١٠، ١١) من القرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام المقدم

من شركة الأهلى للتنمية العقارية لقطع الأراضى أرقام (CRG - CRL - CRK)

ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى

من مشروع (مستقبل سيتى) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة

من المشروع بمساحة ٢١٧,٧٢ فدان

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٢٨,٧٩ فدان ، أى ما يعادل

٢م٢٢٢٠٩١٨,١٦ .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٦٤,٤٠ فدان ، بما يعادل

٢م١١١٠٤٥٩,٠٨ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (رئيسية - فرعية) ٦٣,٤٥ فدان ، أى ما يعادل

٢م٢٦٦٥١٠,١٨ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٦٣,٤٥ فدان ، بما يعادل ٢م٢٦٦٥١٠,١٨ ،

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٨٤,٦١ فدان ، بما يعادل

٢م٣٥٥٣٤٦,٩١ ، وتمثل نسبة (١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لمخر السيل والحرم الخاص به

(مساحات خضراء) ١١,٢٩ فدان ، بما يعادل ٢م٤٧٤١٢,٦٠ ، وتمثل نسبة (٢,١٣٪)

من إجمالى أرض المشروع .

٦- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤١,٥٩ فدان ،

بما يعادل ٢م١٧٤٦٧٩,٢٢ وتمثل نسبة (٧,٨٧٪) من إجمالى أرض المشروع .

أولاً - مراحل تنمية المشروع :

يتم تنمية المشروع على عدد (٥) مراحل طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة الأهلى للتنمية العقارية وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠١٧/٧/١٣ ، وطبقاً لجدول المساحات التالى والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقيسة من محاور الطرق الخارجية .

المنطقة	قطعة الأرض	الاستعمال	إجمالي المساحة		النسبة المئوية من المساحة الكلية
مرحلة ١ (تم اعتمادها)	CRG	مجتمع عمراني متكامل	بالمتر المربع	بالفدان	
			٣٦١٥٠٣,٤١	٨٦,٠٧	%١٦,٢٨
مرحلة ٢			١٧٠٢٧٥,٢٥	٤٠,٥٤	%٧,٦٧
مرحلة ٣	CRL		٣٠٨١٧٨,٨٦	٧٣,٣٨	%١٣,٨٨
مرحلة ٤ (منطقة الاعتماد)	CRL - CRK		٩١٤٤٢١,٩٢	٢١٧,٧٢	%٤١,١٧
مرحلة ٥	ARH		٤٦٦٥٣٨,٧٢	١١١,٠٨	%٢١,٠١
إجمالي مساحة الأرض				٢٢٢٠٩١٨,١٦٢	٥٢٨,٧٩٠

ثانياً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٦٤,٤٠ فدان ، بما يعادل ١١١٠٤٥٩,٠٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضى + 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 ١٢٥ شخصاً/فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

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

٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى المنحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثالثاً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٦٣,٤٥ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٥١٠,١٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، ويحتوى المشروع على مناطق خدمات رئيسية (طبقاً للجدول التالى) ومناطق خدمات فرعية .

المساحة		منطقة الخدمات
بالمتر المربع	بالفدان	
٤٦٩٤,٥١	١,١٢	منطقة خدمات رئيسية ١
٣٨١٩,٦٣	٠,٩١	منطقة خدمات رئيسية ٢
١١٤٦٩,٧٤	٢,٧٣	منطقة خدمات رئيسية ٣
١١٦٠٣,٠٨	٢,٧٦	منطقة خدمات رئيسية ٤
٣١٨٣٦,٣٤	٧,٥٨	منطقة خدمات رئيسية ٥
١٥٨٦٠,٠٦	٣,٧٨	منطقة خدمات رئيسية ٦
٢٦٨٤,١٥	٠,٦٤	منطقة خدمات رئيسية ٧
١٨٦٩٢,١١	٤,٤٥	منطقة خدمات رئيسية ٨
٩٧٩٤,٤٢	٢,٣٣	منطقة خدمات رئيسية ٩
٥٣٢٩,٧٧	١,٢٧	منطقة خدمات رئيسية ١٠
٢٧٨٩٨,٢٨	٦,٦٤	منطقة خدمات رئيسية ١١
١٤٣٦٨٢,٠٩	٣٤,٢١	إجمالى منطقة الخدمات الرئيسية

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقعات الممنوحة للمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة الأهلى للتنمية العقارية 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 الرابعة محل الاعتماد من المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢١٧,٧٢ فدان ، بما يعادل ٢١,٩٢م^٢ ٩١٤٤٢١,٩٢ .
تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٩٣,١٢ فدان ، بما يعادل ٤,٥٧م^٢ ٣٩١١٠٤,٥٧ ، وتمثل نسبة (٤٢,٧٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٢,٣٤ فدان ، بما يعادل ٢٥١٨٣١,٠٢م^٢ وتمثل نسبة (٥,٦٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نموذج السكنى) ٨٠,٧٨ فدان ، بما يعادل ٢٣٣٩٢٧٣,٥٥م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٧,١٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٥٥ فدان بما يعادل ٢,٨٢م^٢ ١٩١٠٢,٨٢ ، وتمثل نسبة (٢,٠٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٦١,٤٠ فدان ، بما يعادل ٢٥٧٨٩٣,١٢م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٢٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣٧,٥٤ فدان ، بما يعادل ٦٦١,١٥م^٢ ١٥٧٦٦١,١٥ ، وتمثل نسبة (١٧,٢٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢١,١١ فدان ، بما يعادل ٨٨٦٦٠,٨١م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٧٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

خامساً - المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٢,٣٤ فدان ، بما يعادل ٢٥١٨٣١,٠٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٦٧ %) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة طبقاً لجدول النماذج التالى :

رقم القطعة	المساحة بالمتر المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضى	مساحة الدور المتكرر	مساحة غرف خدمات السطح (٢٥٠)	إجمالى BUA
L ١	١٤٧٩٥,٩٢	عمارات	٠,٤٥٠	يدروم + أرضى + ٦ أدوار + ٥٢٥ غرف سطح	٦٦٥٨,١٦	٧٣٢٣,٩٨	١٦٦٤,٥٤	٥٠٦٠٢,٠٥
L ٢	٣٧٠٣٥,١٠		٠,٤٥٠		١٦٦٦٥,٨٠	١٨٣٣٢,٣٧	٤١٦٦,٤٥	١٢٦٦٦٠,٠٤
الإجمالى	٥١٨٣١,٠٢٠				٢٣٣٢٣,٩٦			١٧٧٢٦٤,٠٩

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات على (٤٥ %) من المساحة المخصصة للعمارات .

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

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢ م ، وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات ، يمكن أن تصل المسافة حتى ٦ م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

سادساً - المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (نموذج سكنى) بالمرحلة الرابعة :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نموذج السكنى) ٨٠,٧٨ فدان بما يعادل ٢٣٣٩٢٧٣,٥٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٧,١٠ %) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة ، وطبقاً للجدول التالى :

اسم النموذج	نوع الإسكان	عدد مرات تكرار النموذج بالواقع	عدد الوحدات فى النموذج	إجمالى عدد الوحدات	المساحة البنائية فى الدور الأرضى بالمتر المربع	مساحة الدور الأول بالمتر المربع	مساحة الدور الثانى بالمتر المربع	الارتفاع	إجمالى المساحة المبنية BUA	إجمالى المسطح مبانى الدور الأرضى فى الموقع العام بالمتر مربع FOOT PRINT
TM	نموذج سكنى	٣٢	٦	١٩٢	٦٣٢,٥	٦٩٥,٧٥	٤٨٥,٢٠	أرضى + قول + ثانى	٥٨٠٣٠,٤٠	٢٠٢٤٠
TL	نموذج سكنى	٢٠	٦	١٢٠	٦٦٤,٨	٧٣١,٢٨	٤٨٥,٢٠		٣٧٦٢٥,٦٠	١٣٢٩٦
TW	نموذج سكنى	٥٩	٤	٢٣٦	٤٧٧,٩	٥٢٥,٦٩	٣٢٤,٠٠		٧٨٣٢٧,٨١	٢٨١٩٦,١

اسم النموذج	نوع الاسكان	عدد مرات تكرار النموذج بالواقع	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية في الدور الأرضي بالمتر المربع	مساحة الدور الأول بالمتر المربع	مساحة الدور الثاني بالمتر المربع	الارتفاع	إجمالي المساحة البنائية في كل الأدوار BUA	إجمالي مسطح مباني الدور الأرضي في الواقع العام بالمتر مربع FOOT PRINT
TC	نموذج سكني	٢٤	٤	٩٦	٥٠١,٦	٥٥١,٧٦	٢٧٥,٨٨		٢١٩٠١,٧٦	١٢٠٣٨,٤
TF	نموذج سكني	٨٦	٤	٣٤٤	٤٨٩,٩	٥٣٨,٨٩	٣٤٠,٠٠		١١٧٧١٥,٩٤	٤٢١٣١,٤
SL	نموذج سكني	٤٤	٢	٨٨	٢٤٤,٥	٢٦٨,٩٥	١٤٧,٠٠		٢٩٠٥٩,٨٠	١٠٧٥٨
SF	نموذج سكني	٩٢	٢	١٨٤	٢٤٦,٧	٢٧١,٣٧	١٣٥,٦٩		٦٠١٤٥,٩٢	٢٢٦٩٦,٤
VS	نموذج سكني	١٦	١	١٦	١٣١,٢	١٤٤,٣٢	٩٥,٠٠		٥٩٢٨,٣٢	٢٠٩٩,٢
VL	نموذج سكني	٨	١	٨	١٥٢,٢	١٦٧,٤٢	١٢٤,٥٠		٣٥٥٢,٩٦	١٢١٧,٦
الإجمالي		٣٨١		١٢٨٤					٤٢٢٢٨٨,٥١	١٥٢٦٧٣,١

الاشتراطات البنائية للنموذج السكني :

بالنسبة للنموذج السكني لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الوحدة على (٤٥٪) من مساحتها .

المسافة بين المباني لا تقل عن ٦م مع عدم تنفيذ أية بروزات بالواجهات الجانبية .

سابعاً - الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الرابعة (محل الاعتماد) :

إجمالي	نوع الاسكان		
٢٥٥٩,٠٠	١٢٧٥	عمارات	عدد الوحدات الكلى
	يعتبر رصيد لحين اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقتين		
	١٢٨٤	نموذج سكني	
٤,٣٠		عمارات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
٤,٣٠		نموذج سكني	
١١٠٠٣,٧٠	٥٤٨٢,٥٠	عمارات	عدد السكان الكلى
	٥٥٢١,٢٠	نموذج سكني	
١٧٥٩٩٧,٠٦	٢٣٣٢٣,٩٦	عمارات	إجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT
	١٥٢٦٧٣,١٠	نموذج سكني	
٥٩٩٥٥٠,١٤	١٧٧٢٦٢,٠٩	عمارات	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA
	٤٢٢٢٨٨,٠٥	نموذج سكني	

ثامناً - المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الرابعة :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٥٥ فدان ، بما يعادل ٢,٨٢م١٩١٠٢ ، وتمثل نسبة (٢,٠٩٪) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة ، وطبقاً للجدول التالى :

منطقة الخدمات	المساحة	
	بالمتر المربع	بالفدان
منطقة خدمات ١	٩١٠٢,٠٠	٢,١٧
منطقة خدمات ٢	١٠٠٠٠,٨٢	٢,٣٨
إجمالى	١٩١٠٢,٨٢	٤,٥٥

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد المبرم بين شركة الأهلى للتنمية العقارية وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

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

يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦م بين أراضى الخدمات والمباني السكنية .
يتم الالتزام بالارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) نكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .

تاسعاً - جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع :

الحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم فى المرحلة الأولى	المستخدم فى المرحلة الرابعة (محل الاعتماد)	الرصيد المتبقى
المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر المربع	٤٩٩٧٠٦,٥٩	٧٠٧٥٣,٩٥	١٧٥٩٩٧,٠٦	٢٥٢٩٥٥,٥٨
إجمالى المساحة البنائية فى كل الأدوار BUA بالمتر المربع	٣٤٩٧٩٤٦,١١	٣٩٥٢٣٩,٥٦	٥٩٩٥٥٠,١٤	٢٥٠٣١٥٦,٤١
إجمالى عدد الوحدات السكنية	١٥٣٧١,٨٠	٢٠٣٠,٠٠	٢٥٥٩,٠٠	١٠٧٨٢,٨٠
إجمالى عدد السكان	٦٦٠٩٨,٧٥	٨٧٢٩,٠٠	١١٠٠٣,٠٠	٤٦٣٦٦,٧٥

المفوض عن الشركة

ياسر محمود

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) ، و (أرضى ودورين) للنموذج السكنى 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 لقطع الأراضي موضوع القرار ١٢٥ شخصاً/فدان ، طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣- إجمالى عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالى عدد السكان بمنطقة الاعتماد ١١٠٠٣ 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 : هى المنحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .
- ٨- تتولى شركة الأهلى للتنمية العقارية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىة ، 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 نحين 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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 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 ٢٥م^٢ مبان 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 ثان

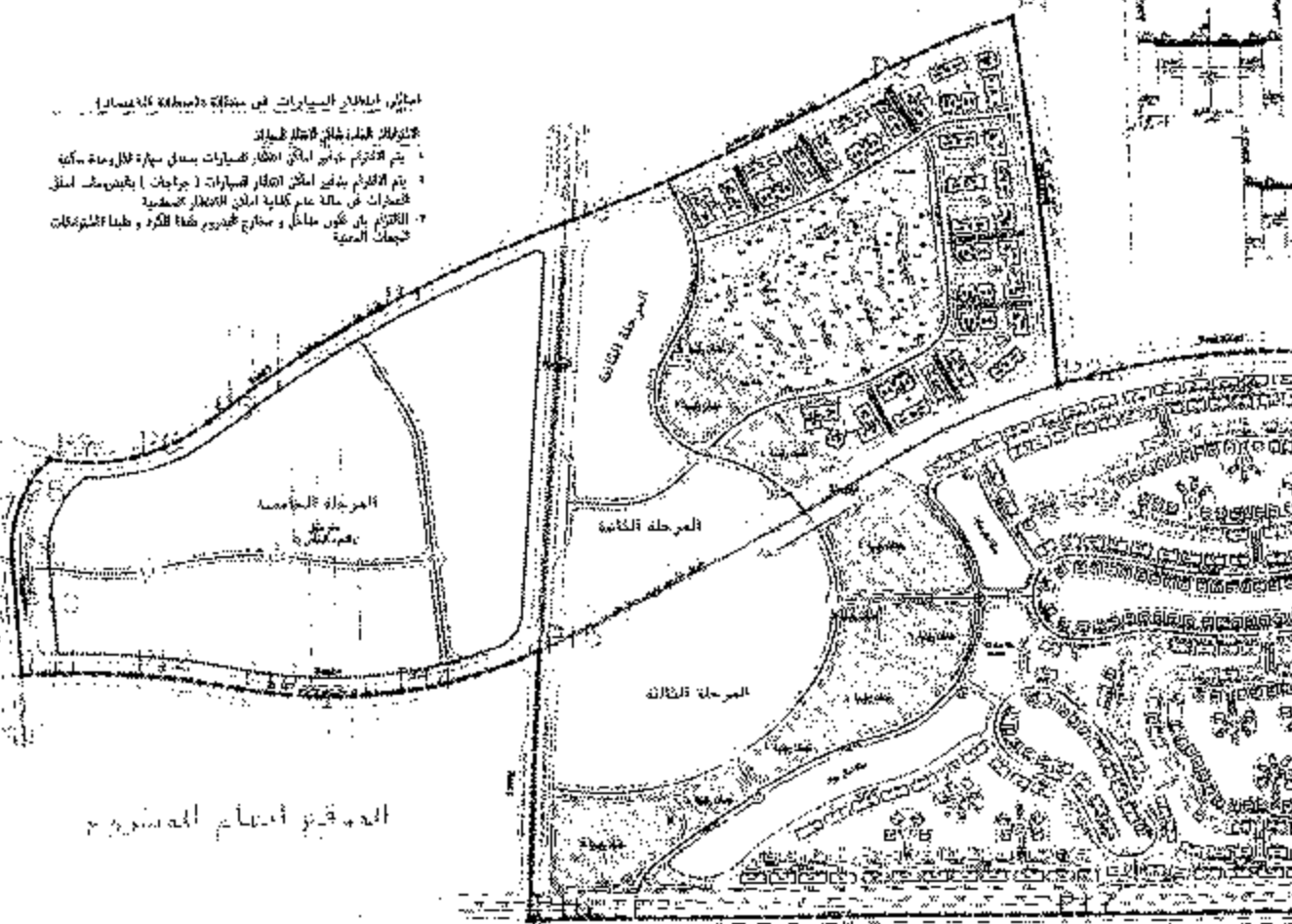
المفوض عن الشركة

ياسر محمود

طرف أول

(إمضاء)

- ١- اعتباراً من تاريخ المصادق على هذا القرار،
 ٢- يتم الترخيص ببيع أماكن انتظار السيارات بسداد قيمة لائحة مائة مائة
 ٣- يتم الترخيص ببيع أماكن انتظار السيارات (براجات) بغير مائة مائة
 ٤- اعتباراً من تاريخ مصادق هذا القرار،
 ٥- الترخيص ببيع أماكن انتظار السيارات بغير مائة مائة
 ٦- الترخيص ببيع أماكن انتظار السيارات بغير مائة مائة
 ٧- الترخيص ببيع أماكن انتظار السيارات بغير مائة مائة



الموافق لتاريخ المصادق



الموافق لتاريخ المصادق