

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٠٢٣ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى المقدم من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية

على قطعة الأرض رقم (C-R-D) بمساحة ٢٤,٥٣ فدان

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

والصادر لها القرار الوزارى رقم (١٦١) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤

والقرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣

### 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 ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضى

المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجمعات العمرانية الجديدة وللأرض الممتدة

الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

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 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 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 مشترك) ؛

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

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 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 "يدروم + دور أرضي + ٥ أنوار متكررة" الدور الأرضي والأول والثاني تجارى ، 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  
باحتماب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل المرافق للمشروع  
وذلك على الأعمال الرئيسية وهي الخطوط الناقلة للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها  
في 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 الوزاري رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل  
المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون 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 الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل  
المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجم ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٦١) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤ باعتماد المخطط  
التفصيلي المقدم من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (C-R-D)  
بمساحة ٨٤,٧٢ فدان بما يعادل ٢٣٥٥٨٢٥,٣٨٥٨ م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الثالثة بمشروع  
شركة المستقبل للتنمية العمرانية بموجب العقد الابتدائي المؤرخ  
بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٧ بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٢١٢١)  
بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢١ المرفق به ملحق للتعاقد للقطعة رقم (C-R-D) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٨  
وذلك لعقد البيع الابتدائي المؤرخ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٧ وتضمن ملحق التعاقد اكتفاء  
شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية بشراء مساحة ٢٤,٥٣٤ فدان من مساحة قطعة  
الأرض البالغة ٨٤,٧٢ فدان ورد باقي المساحة إلى شركة المستقبل للتنمية العمرانية ،  
والمنتهى بمراجعة واعتماد المخطط التفصيلي المعدل والمقدم من شركة بيتا إيجيبت  
للتنمية العمرانية والمرفق به الاشتراطات التخطيطية والبنائية لقطعة الأرض ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل أرض مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛  
وعلى خطاب شركة بيتا إيجيبت الوارد برقم (٤٢٤٣٨٣) بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٩ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط التفصيلي لقطعة الأرض ؛  
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٨٨٠) بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٩ مرفقاً بها اللوحات النهائية من المخطط التفصيلي المطلوب تعديله ؛  
وعلى خطاب شركة بيتا إيجيبت بما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من المخصص لها قطعة الأرض رقم (C-R-D) بمساحة ٢٤,٥٣ فدان ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية مشروع (مستقبل سيتي) بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ، والواقع الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط التفصيلي المقدم من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (C-R-D) بمساحة ٢٤,٥٣ فدان ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتي" والبالغ مساحتها الإجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والصادر لها القرار الوزاري رقم (١٦١) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٨ والقرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩ 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديل لا يتعارض مع كافة العقود المبرمة مع الشركة ومالكى / قاطنى المشروع ، وفي حالة خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** 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 ٦ -** 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 ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بأحكام المواد (٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ والقرار الوزارى رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩ والصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٠ -** 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي

لمشروع "شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية"

على قطعة الأرض رقم (C-R-D) بمساحة ٢٤,٥٣ فدان

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

الصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩

وذلك بموجب ملحق لعقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٧/٣/٢٠١٧

المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية

**مساحة أرض مشروع "شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية":**

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤,٥٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢٢٨٩,٢٢٨٩م<sup>٢</sup>٤١,٣٠٤١م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات وعمارات)

١١,٤٩ فدان ، بما يعادل ٢٤٨٢٦٥,١٤م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٦,٨٤٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى :

المساحة المخصصة للعمارات ٧,٨١ فدان بما يعادل ٢٣٢٧٩٦,٨٩م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٣١,٥٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

المساحة المخصصة للفيلات ٣,٦٨ فدان بما يعادل ١٥٤٦٨,٢٥م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١٥,٣٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٩٤ فدان ، بما يعادل

٢١٢٣٦٤م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٤,٥ فدان ، أى ما يعادل

٢٨٨٩,٠٧م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٨,٣٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢١٦٢٥٠,٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٥,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١,٧٣ فدان بما يعادل ٢٧٢٥٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٧,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً - الإسكان :**

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات وعمارات) ١١,٤٩ فدان بما يعادل ٢٤٨٢٦٥,١٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٦,٨٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى ما يلي :

**( أ ) المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :**

المساحة المخصصة للعمارات ٧,٨١ فدان بما يعادل ٢٣٢٧٩٦,٨٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣١,٥٢%) من إجمالي مساحة المشروع .

رمز النموذج	النمط	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار النموذج بالموقع العام	عدد الوحدات بالالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة النموذج (BUA) م <sup>٢</sup>
A4	عمارات	بدور (جراج) + أرض + أدوار متكررة	١	٨	٤٨	٤٨	١٤٤٢	٩٣٧٣	
B2			١	٨	٤٨	١٢٢٨	٧٩٨٢		
C12			١	١٢	٧٢	١٨٥٠,٦	١٢٠٣٨,٩		
D			١	٨	٤٨	١٣٣٥	٨٦٧٧,٥		
E			١	١٢	٧٢	١٢٨١,٩	٨٣٢٢,٤		
E2			١	٨	٤٨	٨٥٤,٦	٥٥٥٤,٩		
F			١	٤	٢٤	٥٥٢,٥	٣٥٩١,٣		
F2			١	٨	٤٨	١١٠٥	٧١٨٢,٥		
S			٢	٨	٤٨	٧٨٠	١٠١٤٠		
G			١	١٢	٧٢	١٥٢٧	٩٩٢٥,٥		
G2			٢	٨	٤٨	١٠١١	١٣١٤٣		
الإجمالي						٦٧٢	١٤٧٥٨,٦	٩٥٩٣١	



**(ب) المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :**

المساحة المخصصة للفيلات ٣,٦٨ فدان بما يعادل ٢م١٥٤٦٨,٢٥ وتمثل نسبة (١٥,٣٢%) من إجمالي مساحة المشروع .  
إجمالي عدد قطع الأراضى ١٦ قطعة بإجمالى عدد وحدات ٦٢ وحدة وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النمط	عدد الوحدات	المساحة (م <sup>٢</sup> )	إجمالى F.P	إجمالى BUA
T1	تاون هاوس	٨	١٧٦٠,٢٧	٧٩٢	١٦٦٣,٢
T2		٦	١٣٢١,٤١	٥٩٤	١٢٤٧,٤
T3		٦	١٣٢٠,٤٦	٥٩٤	١٢٤٧,٤
T4		٤	٩١٨,٤٨	٣٩٦	٨٣١,٦
T5		٦	١٣٢٠,٤٦	٥٩٤	١٢٤٧,٤
T6		٦	١٣٢٠,٤٤	٥٩٤	١٢٤٧,٤
T7	تاون هاوس	٨	١٧٦١,٤٤	٧٩٢	١٦٦٣,٢
T8		٢	٥٨٣,٣١	٢٢٦	٤٧٤,٦
T9		٢	٥٥٧,٩٣	٢٢٦	٤٧٤,٦
T10		٢	٥٥٣,١٨	٢٢٦	٤٧٤,٦
T11		٢	٧٥٨,٩٥	٣٣٠	٦٩٣
T12		٢	٨٣٨,٥٥	٣٣٠	٦٩٣
T13		٢	٧٥٨,٩٥	٣٣٠	٦٩٣
T14		٢	٥٥٣,١٨	٢٢٦	٤٧٤,٦
T15		٢	٥٥٧,٩٣	٢٢٦	٤٧٤,٦
T16		٢	٥٨٣,٣١	٢٢٦	٤٧٤,٦
الإجمالى		٦٢	١٥٤٦٨,٢٥	٦٧٠٢	١٤٠٧٤,٢

**(ج) الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :**

لا تزيد مساحة أراضى الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٥٠ شخصاً/فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية وبما لا يتعدى عدد السكان الإجمالى ١٠٩١١٤٧ نسمة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٨٦٢ الصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣

**النسبة البنائية للمناطق السكنية :**

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للعمارات على (٤٥%) من مساحة الأرض السكنية (عمارات) .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للتاون والتسوين هاوس على (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض السكنية (توين وتاون هاوس) .

**الارتفاعات :**

أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .

أقصى ارتفاع بأرضى التسوين والتاون هاوس (بدروم + أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .

الارتفاعات بأرضى التوين والتاون هاوس (أمامى ٤م - جانبي ٣م - خلفى ٦م) . المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م .

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

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وطبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بالاشتراطات المصرح بها بدور البدروم .

يسمح بعمل مرافق خدمات بدور السطح بحيث لا تتعدى نسبة (٢٥%)

من المساحة المسموح بها للبناء بالدور الأرضى وألا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

**(د) إجمالى أرصدة مشروع شركة بيتنا إيجيبت للتنمية العمرانية :**

أرصدة مشروع الشركة	
٧٣٤	عدد الوحدات
٣١٥٧	عدد السكان
٢١٤٦٠,٦	إجمالى (F.P)
١١٠٠٠٥,٢	إجمالى (B.U.A)

وذلك خصمًا من الأرصدة المسموح بها لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بالمخطط العام لمشروع "مستقبل سيتي" والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩

### ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٩٤ فدان أى ما يعادل ٢م١٢٣٦٤ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم قطعة الأرض	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		م <sup>٢</sup>	فدان	الارتفاع	النسبة البنائية
خدمات (١)	تجارى إدارى	٨٨٦٢,٤٤	٢,١١	بدروم (جراج) + أرضى + دورين	٣٠%
	خدمات (٢)	ناد اجتماعى	٣٤٠١,٥٦	٠,٨١	بدروم (جراج) + أرضى + أول
	بوابات وغرف أمن	١٠٠	٠,٠٢	أرضى	يحد أقصى ٢م٩ للغرفة الواحدة
الإجمالى		١٢٣٦٤	٢,٩٤		

### الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بالارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .
- ٢ - 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 بالكود المصرى للجراجات .
- ٣ - يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى بين أراضي الخدمات وبين مباني / أراضي الإسكان .
- ٤ - يتم الالتزام بالارتدادات المقررة لكل منطقة طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية .

المفوض بالتوقيع

أسامة طه على سعد

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، وللفيلات (بدروم + أرضى + أول متكرر) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - النسبة البنائية للمناطق السكنية :  
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للعمارات على (٤٥%) من مساحة الأرض السكنية (عمارات) .  
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للتوين والتاون هاوس على (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض السكنية (التوين والتاون هاوس) .
- ٣ - الكثافة المتوسطة على مستوى مشروع 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 (جزء من قطعة رقم C-R-D) ١٥٠ شخصاً/فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٤ - إجمالى عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالى عدد السكان بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ٣١٥٧ نسمة .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٦ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح 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 .
- ٩ - تتولى شركة بيثا إيجيبت للتنمية العمرانية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي 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 .
- ١٠ - 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 .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢ - 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 .

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

١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٥ - في حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عاليه فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

١٦ - 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 في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٧ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/ وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة بمناطق التجارى والإدارى 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 .

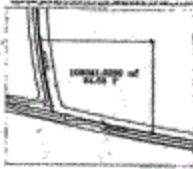
١٨ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ  
المفوض بالتوقيع  
أسامة طه على سعد

طرف أول  
(إمضاء)

**Land Coordinates**


Point	Rating	Northing
1	177041.8800	177041.8800
2	177038.1000	177038.1000
3	177034.3200	177034.3200
4	177030.5400	177030.5400
5	177026.7600	177026.7600
6	177022.9800	177022.9800



**جدول نقاط الحديقة**

نقطة	رقم النقطة	المختصات	المساحة
1	177041.8800	177041.8800	...
2	177038.1000	177038.1000	...
3	177034.3200	177034.3200	...
4	177030.5400	177030.5400	...
5	177026.7600	177026.7600	...
6	177022.9800	177022.9800	...

جار



**معلومات عامة**

رقم الحديقة: ...  
 رقم المخطط: ...  
 تاريخ التسجيل: ...

**معلومات تقنيّة**

مساحة الحديقة: ...  
 مساحة المخطط: ...  
 ارتفاع الأرض: ...

**معلومات مالية**

قيمة الأرض: ...  
 قيمة المخطط: ...

**معلومات قانونية**

رقم الترخيص: ...  
 تاريخ الترخيص: ...

**معلومات أخرى**

اسم المالك: ...  
 رقم الهاتف: ...

