

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٩٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١

باعتتماد المخطط العام لقطع الأراضى (D-R-A ، D-R-F) بمساحة ٢٦٨,٣١ فدان المقدم من شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى والواقعة ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيئى) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمساحة ٩٠,٤٦ فدان من تلك المساحة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضى المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللازمة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزاري 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 الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

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

وعلى عقد البيع النهائي والمسجل لقطعة أرض بمساحة (٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢) بالشهر العقاري (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من شركة المقاولون العرب عثمان أحمد عثمان وشركاه "طرف أول بائع" إلى شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثان 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 (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالي مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان 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 مكمله لهذا القرار ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ 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 شركة المستقبل للتنمية العمرانية لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات ؛

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 بتحمل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بأرض مشروعها" ؛
وعلى القرار الوزاري رقم ٤٧٥ بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية لكامل مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية لتصبح كالآتي :

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد على (٢٨,٤١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة كالتالي :

(أ) 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 .

(ب) 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 أرضى + ٥ أدوار متكررة" الدور الأرضى والأول والثاني 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 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 سیتی) 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 الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١ مترًا) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلياً بالخطاب ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم ١٥٧٣٥ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ متضمنا 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 الحجوم على كامل مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وبإعادة تخطيط المراحل الثانية والثالثة والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وتطبيق نظرية الحجوم ؛

وعلى خطاب شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤١١٨٨٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٢ بشأن قطع الأراضي (D-R-A ، D-R-F) بالمرحلة الرابعة من مشروع مستقبل سيتي وذلك بموجب عقد التنمية والتطوير المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١١/٥ والمنتهي إلى مراجعة واعتماد المخطط التفصيلي للمشروع عاليه واستصدار القرار الوزاري ؛

وعلى كتاب شركة مصر إيطاليا الوارد برقم (٤٤٧٢٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ والمرفق به عدد ٧ لوحات وكذا تفويض التوقيع على الشروط المرفقة بالمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الواردة برقم (٤٦٥٢٦) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٨ مرفقاً به عدد ٧ نسخ من المخطط التفصيلي لقطعة الأرض وذلك بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ومرفق به موقف مالي وعقاري لمشروع (مستقبل سيتي) ؛

وعلى كتاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (١١٢٦٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بطلب إصدار القرار الوزاري باسم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بموجب ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣٠ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري باعتماد المخطط العام المقدم بإجمالي مساحة ٢٦٨,٣١ فدان بما يعادل ١١٢٦٨٨٢,٧٣ م^٢ لقطع الأراضي (D-R-A ، D-R-F) ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتي) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لمساحة ٩٠,٤٦ فدان من تلك المساحة لإقامة مشروع عمراني متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

تفسير :

- مادة ١ -** يعتمد المخطط العام بإجمالي مساحة ٢٦٨,٣١ فدان بما يعادل ١١٢٦٨٨٢,٧٣ م^٢ (مليون ومائة وستة وعشرون ألفاً وثمانمائة واثان وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٧٣ من المتر المربع) المقدم من شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري لقطع الأراضي (D-R-A ، D-R-F) ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتي) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لمساحة ٩٠,٤٦ فدان من تلك المساحة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة وعقد التنمية والتطوير المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١١/٥ وملحق بالبيع المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التخلي عن الخراج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

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

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

مادة ٨ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط العام المقدم من شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري لقطع الأراضي أرقام (DRA-DRF) ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سیتی) 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 (٢٢١) لسنة ٢٠١٧ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٨٦٢) لسنة ٢٠١٩ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٩٠,٤٦ فداناً

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٦٨,٣١) فداناً أى ما يعادل ٢٠١٢٦٨٨٢,٧٣ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٣٤,١٥ فداناً بما يعادل ٢٥٦٣٤٤١,٣٦ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٢,٢٠ فداناً أى ما يعادل ٢٠١٣٥٢٢٥,٩٣ م^٢ وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمساحات الخضراء ٥٥,٦٦ فدان بما يعادل ٢٢٣٣٧٥٥,٨٠٨ م^٢ وتمثل نسبة ٢٠,٧٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٤٦,٣٠ فداناً بما يعادل ٢٠١٩٤٤٥٩,٦٤ م^٢ وتمثل نسبة ١٧,٢٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً : مراحل تنمية المشروع :

يتم تنمية المشروع على عدد (٣) مراحل طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة مصر إيطاليا للتنمية والاستثمار وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠١٨/١١/٥ ؛ وطبقاً لجدول المساحات التالي والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقاسة من محاور الطرق الخارجية .

رقم قطعة الأرض طبقاً للمخطط المعتمد لمشروع مستقبل سيتي	المنطقة	الاستعمال	إجمالي المساحة		إجمالي المساحة م ^٢
			بالمتر المربع	بالفدان	
DRA	مرحلة ١ (منطقة الاعتماد)	مجتمع عمراني	٣٧٩٩١٢,٥٣	٩٠,٤٦	٤٩٤٩١٧,٨٩
	مرحلة ٢	متكامل	١١٥٠٠٥,٣٦	٢٧,٣٨	
	مرحلة ٣		٦٣١٩٦٤,٨٤	١٥٠,٤٧	
إجمالي مساحة الأرض			١١٢٦٨٨٢,٧٣	٢٦٨,٣١	

ثانياً : أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٣٤,١٥ فداناً بما يعادل ٦٣٤٤١,٣٦ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن 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 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 المصري للجراجات .

- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بُنيت أعلى أسطح البناء مثل: آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون

ثالثاً : مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى محل الاعتماد من المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٩٠,٤٦ فداناً بما يعادل ٢م٣٧٩٩١٢,٥٣.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٠٤ فداناً بما يعادل ٢م٥١٤٠٩,١ وتمثل

نسبة ٣٩,٨٤٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٣,٤١ فداناً بما يعادل

٢م٦٣٣٧,١١ وتمثل نسبة ١٤,٨٣٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٢٢,٦٣ فداناً بما يعادل

٢م٩٥٠٧٢,٨٨ وتمثل نسبة ٢٥,٠١٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٠,٧٣ فدان بما يعادل ٢م٤٥٠٧٧,٨٢

وتمثل نسبة ١١,٨٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بجانب الممر الأخضر ٩,٣٤ فدان

بما يعادل ٢م٣٩٢٣٢,٨ وتمثل نسبة ١٠,٣٣٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ببقية المرحلة ١,٣٣ فدان

بما يعادل ٢م٦٠٥,٢٠ وتمثل نسبة ١,٤٧٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١٠,٠١ فدان

بما يعادل ٢م٤٢٠٦٢,١١ وتمثل نسبة ١١,٠٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٥,٨٩ فدان بما يعادل ٢م٦٦٧٥٦,٣

وتمثل نسبة ١٧,٥٧٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٧,٧٦ فدان بما يعادل ٢م٧٤٦٠٧,١

وتمثل نسبة ١٩,٦٣٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

رابعاً : المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ١٣,٤١ فداناً بما يعادل ٥٦٣٣٧,١١ م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٨٣٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقاً لجدول النماذج التالى :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مساحة النموذج (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة النموذج Ep	مساحة النموذج BUA	إجمالي مساحة النموذج BUA
عمارة (AB)		١٤٧٥,٣٥	٧٠	٣	٢١٠	٤٤٣٦,٠٥	٩١٣٥	٢٧٤٠٥
عمارة (ABM)		١٤٧٥,٣٥	٧٠	٥	٣٥٠	١٣٧٦,٧٥	٩١٣٥	٤٥٦٧٥
عمارة (CD)	بدروم + أرضى +	١٢٢٦,٧٤	٥٦	٤	٢٢٤	٤٩٠٦,٩٦	٧٥٩٠	٣٠٣٦٠
عمارة (CDM)	٦ أدوار	١٢٢٦,٧٤	٥٦	٢	١١٢	٢٤٥٣,٤٨	٧٥٩٠	١٥١٨٠
عمارة (FG)		٩٦٠,٤٢	٥٦	٣	١٦٨	٢٨٨١,٢٦	٦٠٦٠	١٨١٨٠
عمارة (E)		٦٦١,٤٤	٢٨	٥	١٤٠	٣٣٠٧,٢٠	٣٩٦٠	١٩٨٠٠
				٢٢	١٢٠٤	٢٥٣٥١,٧٠		١٥٦٦٠

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن 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

خامساً : المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للفيلات ٢٢,٦٣ فدان بما يعادل ٢٩٥٠٧٢,٨٨ م^٢

وتمثل نسبة (٢٥,٠١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى :

الاشتراطات البنائية للفيلات :

النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض والفيلات المتصلة وشبه المتصلة لا تزيد على (٤٥٪) من مساحتها .
الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + دور أول) بخلاف غرف الأسطح .
الارتدادات لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م .

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

إجمالي	نوع الإسكان		عدد الوحدات الكلى
	عمارات	فيلات	
١٥٥٨	١٢٠٤	٣٥٤	
متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	عمارات	٤,٣٠	
	فيلات	٤,٣٠	
٦٦٩٩,٤	عمارات	٥,١٧٧,٢	عدد السكان الكلى
	فيلات	١,٥٢٢,٢	
٦٦,٣٥٠,٧٢	عمارات	٢٥٣٥١,٧	إجمالي المسطح التبنى FOOT PRINT
	فيلات	٤٠٩٩٩,٠٢	
٢٣٨,٥٩٨,٠٤	عمارات	١٥٦٦٠٠	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA
	فيلات	٨١٩٩٨,٠٤	

سابعاً : المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٠,٧٣ فدان بما يعادل ٢٤٥٠٧٧,٨٢م^٢ وتمثل نسبة (١١,٨٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً للجدول التالي :

منطقة الخدمات	موقع الخدمات	المساحة	
		بالمتر المربع	بالفدان
منطقة خدمات (١)	خدمات بجانب الممر الأخضر	١٤٠٠٧,٥	٣,٣٣
منطقة خدمات (٢)		٩٥٤٠,٨	٢,٢٧
منطقة خدمات (٣)		١٥٦٨٤,٣٣	٣,٧٣
منطقة خدمات (٤)	خدمات داخل المشروع	٤٣٦٦,٥١	١,٠٤
منطقة خدمات (٥)		١٢٣٨,٦٨	٠,٢٩
بوابات + غرف أمن		٢٤٠	٠,٠٦
إجمالي		٤٥٠٧٧,٨٢	١٠,٧٣

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 في حينه ؛ والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات 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^٢) 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 أراضي الخدمات والمباني السكنية .
يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ متر .

ثامناً : جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع السكنى :

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم فى منطقة ١ (منطقة الاعتماد)	الرصيد المتبقى
المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر المربع	٢٥٣٥٤٨,٦١	٦٦٣٣٩,٣٦	١٨٧٢٠٩,٢٥
إجمالى المساحة البنائية فى كل الأدوار BUA بالمتر المربع	١٧٧٤٨٤٠,٣٠	٢٥٩٤٣٧,٢٢	١٥١٥٤٠٣,٠٨
إجمالى عدد الوحدات السكنية	٨٤٢٣,٦٩	١٥٥٨	٦٨٦٥,٦٩
إجمالى عدد السكان	٣٦٢٢١,٨٥	٦٦٩٩,٤	٢٩٥٢٢,٤٥

تاسعاً : جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع للخدمات :

الاستخدام	المساحة		النسبة
	٢م	فنان	
أراضى الخدمات على مستوى المشروع	١٣٥٢٢٥,٩٣	٣٢,١٩	١٢%
أراضى الخدمات المستخدمة فى المرحلة الأولى	٤٥٠٧٧,٨٢	١٠,٧٣	٣,٩٩%
الرصيد المتبقى لأراضى الخدمات	٩٠١٤٨,١١	٢١,٤٦	٨,٠١%

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 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 الأرضى موضوع القرار (١٢٥ شخص / فدان) ، طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣- إجمالى عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالى عدد السكان بمنطقة الاعتماد ٨٧٢٩ 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 الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .

- ٨- تتولى شركة مصر إيطاليا للتنمية والاستثمار بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم 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 والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش 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 عالياً 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 مباني مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

طرف ثانٍ
مفوض عن الشركة
محمد محمود محمد

طرف أول
(إمضاء)



9/9
1000-297-297

Technical drawing of a ship's hull cross-section, showing internal compartments, structural details, and various annotations in Arabic. The drawing includes a large table on the left with multiple columns and rows of data, and a smaller table on the right. The hull is divided into several sections, with labels indicating different parts like the bow, stern, and various internal spaces. The drawing is highly detailed, showing structural elements like beams, bulkheads, and internal fittings.

