

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية
لقطعة الأرض رقم (ARC) بمساحة ١٠٨,٥٠٥ فدان بنشاط (عمرانى متكامل)
والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٩٣٧ لسنة ٢٠١٧
ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سیتی)
ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة
بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة
بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

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 والمجمعات 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 الأرض 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 الأرض عاليه بمساحة ١٠٨٩٠,٠٤ فدان لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائي والمسجل لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م^٢ بالشهر العقاري (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 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 القرار الوزاري رقم (١١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيدي) والذي نص في مادته الأولى "مع مراعاة أحكام القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (إقامة تجمع عمراني 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 صحي - ري) مع تحمل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بما يعادل ١١٤ ج/م^٢ بإجمالي 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 بوصة لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان وتضمن خطابنا أن الشركة قامت بسداد نسبة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري محملة بالأعباء وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع وعلى أن يتم التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن فيما يخص طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصة لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان والتنسيق مع قطاع الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالي 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 رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق 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 عن (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 أرضي + ٥ أدوار 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 الأرض 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 قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بتأريخ
بالموافقة على جدول المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرفق المياه لقطعة الأرض
بمساحة ١٠.٩١١,٤٧ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ بتأريخ
باحتمساب بدء الاستحقاق لنفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل مرفق المياه 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 تاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل
المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي)
على مساحة ١٠.٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون 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 الوزاري رقم (٩٣٧) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦ باعتماد المخطط
التفصيلي لقطعة الأرض (A-R-C) بمساحة ١٠٨,٥٠٥ فدان ضمن المرحلة الأولى من
مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتي" ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٢ باعتماد تعديل
المخطط العام لمشروع مستقبل سيتي وتطبيق نظرية الحجم ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل
المخطط العام للمشروع (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠.٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٤٤٢٥) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٩
متضمناً الموافقة من الناحية الفنية على زيادة دور بالعمارات الموضحة على اللوحة
المرفقة بالخطاب لتصبح بارتفاع (أرضي + ٦ أدوار) بدلا من (أرضي + ٥ أدوار)
مع احتساب الزيادة في (BUA) والكثافة السكانية وعدد الوحدات نتيجة زيادة الدور
السادس ضمن الرصيد المستخدم لكامل مشروع (مستقبل سيتي) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٤١٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٠ متضمناً الموافقة من الناحية الفنية على طلب الشركة بإضافة بدرومات أسفل بعض العمارات السكنية تستخدم فقط في انتظار السيارات وإلغاء بعض أماكن الانتظار السطحية وكذا ترحيل بعض العمارات طبقاً للوحة المرفقة بالخطاب مع سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد هذا التعديل ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٥٥٧٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ متضمناً طلب مراجعة واعتماد تعديل القرار الوزاري الصادر لقطعة الأرض عاليه والمقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة منازل للتطوير العقاري وكيلًا عن شركة الأهلى للتنمية العقارية المتضمن التعهدات والتفويضات اللازمة ضمن مستندات تعديل القرار الوزاري ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩٦٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٥ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي لقطعة الأرض بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛

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 التفصيلي لقطعة الأرض رقم (ARC) بمساحة ١٠٨,٥٠٥ فدان بنشاط (عمراني متكامل) والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ٩٣٧ لسنة ٢٠١٧ ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتى) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات 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 ٢٠٢٢/٦/٢٩ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (ARC) بمساحة ١٠٨,٥٠٥ فدان بنشاط (عمراني متكامل) ، والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ٩٣٧ لسنة ٢٠١٧ ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتي) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز أو البيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإبرام ملحق عقد بها ، 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 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 بأحكام المادة (٥) من القرار الوزاري رقم ٩٣٧ لسنة ٢٠١٧ ، والقرار الوزاري رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - يُنشر 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 تعديل المخطط التفصيلي لمشروع السادة

"شركة الأهلى للتنمية العقارية" على قطعة الأرض رقم (A-R-C)

بمساحة ١٠٨,٥٠٥ فدان بنشاط (عمراني متكامل)

والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩٣٧ لسنة ٢٠١٧

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

بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

مساحة أرض مشروع "شركة الأهلى للتنمية العقارية" :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٨,٥٠٥ فدان أى ما يعادل

٢٤٥٥٧٢٢,١٣ م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣٣,٠٦٣٢ فدان بما يعادل

٢١٣٨٨٦٥,٣٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (٣٠,٤٧١٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض ،

وتشتمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٣,٢٣٢٨ فدان بما يعادل

٢٥٥٥٧٧,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,١٩٦٪) من مساحة قطعة الأرض .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٦,٥١٤٣ فدان بما يعادل

٢٦٩٣٥٩,٩٩٥ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٢٢٪) من مساحة قطعة الأرض .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (امتداد مستقبلي) ٣,٣١٦١ فدان بما يعادل

٢١٣٩٢٧,٥٦٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٠٥٦٪) من مساحة قطعة الأرض .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٣,٠٢٠٢ فدان أى ما يعادل

٥٤٦٨٤,٧٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٨,٦٩٠٣ فدان بما يعادل

٢٧٨٤٩٩,٣٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٢٢٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣٤,١٢٠١ فدان بما يعادل ٤٣٣٠٤,٦١٧ م^٢ وتمثل نسبة (٣١,٤٤٦٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .
- ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٨,٩٧٨١ فدان بما يعادل ٣٧٧٠٨,١٧٣٤ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٢٧٤٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣٣,٠٦٣٢ فدان بما يعادل ٣٨٨٦٥,٣٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (٣٠,٤٧١٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض ، وتشتمل على الآتي :

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ١٣,٢٣٢٨ فدان بما يعادل ٥٥٥٧٧,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,١٩٦٪) من مساحة قطعة الأرض ، طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رمز النموذج	نوع الإسكان	مساحة الدور الأرضي (F.P)	التكرار	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P)
A*2	عمارات	٤٩٠	١	١٤	١٤	أرضي + ٦ أدوار متكررة	٤٩٠
A*3		٤٧٠	٢	٢١	٤٢		٩٤٠
AA*5		٩٤٠	١١	٣٥	٣٨٥		١٠٣٤٠
AA*6		٩٤٠	١٣	٤٢	٥٤٦		١٢٢٢٠
A*3/5		٥١٠	٢	٢١	٤٢		١٠٢٠
الإجمالي			٢٩		١٠٢٩		٢٥٠١٠

- ٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٦,٥١٤٣ فدان بما يعادل ٦٩٣٥٩,٩٩٥ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٢٢٪) من مساحة قطعة الأرض ، طبقاً لجدول مسطحات الأراضي المدرج على لوحة المخطط العام للمشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- الالتزام بقيد الارتفاع المحدد للمنطقة .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- يتم الالتزام باستخدام دور البدروم فى الأنشطة المصرح بها .

الاشتراطات البنائية لمبنى العمارات :

- ١- النسبة البنائية (F.P) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض السكنية عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٢- أقصى ارتفاع للعمارات بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة وذلك طبقاً للموافقة الفنية الصادرة بالخطاب رقم (٤٤٤٢٥) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٩
- ٣- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م فى حالة وجود فتحات وفى حالة عدم وجود فتحات يمكن أن تكون المسافة بين العمارات ٦م فقط طبقاً لموافقة لجنة التخطيط والمشروعات بجلستها رقم ١ لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ وفى جميع الحالات لا تقل المسافة بين المباني عن (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى .

الاشتراطات البنائية لأراضى الفيلات :

- ١- النسبة البنائية (F.P) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض السكنية عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات الشبه متصلة والمتصلة .
- ٢- أقصى ارتفاع للفيلات بدروم + أرضى + أول + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .

٣- الردود : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .

بالنسبة للفيلا ذات ردود جانبي من جانب واحد : ٤م أمامى ، ٤م من جانب واحد ، ٦م خلفى طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) لشهر يناير لسنة ٢٠١٥

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٣,٠٢٠,٢٠٢ فدان أى ما يعادل ٢٥٤٦٨٤,٧٠م وتتمثل نسبة (١٢,٠٠٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض ، وطبقاً للجدول التالي :

م	النشاط	مساحة الأرض (م)	مساحة الأرض بالفدان
١	منطقة الخدمات (أ)	٥٢٠٠٩,٢٣	١٢,٣٨٣
٢	منطقة الخدمات (ب)	٢٦٧٥,٤٧	٠,٦٣٧
	الإجمالي	٥٤٦٨٤,٧٠	١٣,٠٢٠,٢٠٢

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١- سيتم تحديد نوعية الأنشطة الخاصة بمنطقة الخدمات فى حينه .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وذلك لكل نشاط على حدة على أن يتم اعتمادها من قبل الجهات المختصة .
- ٣- يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .
- ٤- يتم توفير مواقف انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + ارضى + ٦ أدوار متكررة ، 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) وأقصى كثافة للمشروع ١٨٠ شخص / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣- إجمالى عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ 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 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 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 ، 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 ورى 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 صحى - 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 الرى 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 بمتابعه التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- 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 مسؤولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .
- ١٧- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٨ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٩- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

مفوضاً عن الشركة

سامى جمال عثمان

