

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨

باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بمساحة ٤٤,٦٥ فدان
من مراحل تنمية المخطط العام لقطعتى الأرض رقمى (CRI- CRJ)
بنشاط (عمرانى متكامل) المقدم من شركة/ أبناء مصر للاستثمار العقارى
ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتى)
بإجمالى مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان السابق اعتماد المخطط العام
لها بالقرار الوزارى رقم (٥١٢) لسنة ٢٠٢٠

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 وللإلزام بالامتداد
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
تخصيصها 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) الصادر 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 مقاسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع النهائي 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 النهائي والمسجل لقطعة الأرض بمساحة ٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ 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 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 (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 ٢٨/٣/٢٠٠٦ والعقد المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكمله 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 خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ والمرفق به صور الشيكات المطلوب سدادها نظير الموافقة الخاصة بزيادة قيد الارتفاع الخاص بأرض شركة المستقبل ؛

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 ٣٠/٧/٢٠١٥ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية بحمل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بأرض مشروعها ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٧٥) بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٥ 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 والمجاورت (٢٢,٧١٪) كحد أقصى

من إجمالي مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة

بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقا 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 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 الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١ متر) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان على النحو الوارد بالقرار ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ باحتساب بدء الاستحقاق لرفع 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 الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون 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 الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجوم على كامل مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سیتی) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع (مستقبل سیتی) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٧٧٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢ متضمنا بأن الشركة قد قامت ببيع القطع (CRI-CRJ) بالمرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سیتی) بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠١٩/١٢/٢٠ للشركة العالمية للتعمير حسن علام العقارية وعقد الحوالة المؤرخ ٢٠١٨/٣/٢٢ وملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٣ والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى وكذا استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٨٠٩٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٩ المتضمن قيام شركة المستقبل للتنمية العمرانية مالك المشروع بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمخطط العام المعدل بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٧ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥١٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٨ باعتماد المخطط العام لقطعتى الأرض رقمى (CRI-CRJ) بإجمالى مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان ضمن المرحلة

الثالثة من مشروع (مستقبل سيتي) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٧٥,٣٦ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة أبناء مصر للاستثمار العقاري الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٢٥٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٥ للموافقة على استصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٠٠٨) المؤرخ ٢٠٢٣/٣/٢٠ المرفق به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من قطعتي الأرض بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ببيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أبناء مصر للاستثمار العقاري باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة ٤٤,٦٥ فدان بنشاط (عمراني متكامل) من مراحل تنمية المخطط العام لقطعتي الأرض رقمي (CRI-CRJ) والمقدم من ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتي) بإجمالي مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم ٥١٢ لسنة ٢٠٢٠ ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكافة القرارات الوزارية الخاصة بمشروع مستقبل سيتي ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٣٠ والنتيجة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة ٤٤,٦٥ فدان بنشاط (عمراني متكامل) من مراحل تنمية المخطط العام لقطعتي الأرض رقمي (CRI-CRJ) والمقدم من شركة أبناء مصر للاستثمار العقاري ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتي) بإجمالي مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان السابق اعتماد المخطط العام لها

بالقرار الوزارى رقم ٥١٢ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بكافة تعهداتها السابقة وأن هذا المخطط يتفق مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

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 فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦- 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 ٧- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 الوزارى

باعتقاد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بمساحة ٤٤,٦٥ فدان
بنشاط (عمرانى متكامل) من مراحل تنمية قطعتى الأرض رقمى (CRI- CRJ)
بإجمالى مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان المقدم من شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى
ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتى)
والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٥١٢ لسنة ٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م ١٠٣٥٣١٣,٩٨
أى ما يعادل ٢٤٦,٤٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٢٣,٢٣ فدان بما يعادل ٢م ١٧٦٥٦,٩٩ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٩,٥٧ فدان أى بما يعادل ٢م ٢٤٢٣٧,٦٨ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٢٢,٥٩ فدان بما يعادل ٢م ٩٤٨٧٨,٥٢ وتمثل نسبة (٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥٠,٥٣ فدان بما يعادل ٢م ٢١٢٢٦٢,٨٧ وتمثل نسبة (٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٠,٥٤ فدان بما يعادل ٢م ٨٦٢٧٧,٩٢ وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- مراحل تنمية المشروع :

طبقاً للمخطط المقدم من الشركة يتم تنمية المشروع على عدد (٧) مراحل ؛
وطبقاً لجدول المساحات التالي والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية
مقاسة من محاور الطرق الخارجية :

إجمالي المساحة		الاستعمال	المرحلة	رقم قطعة الأرض طبقاً للمخطط المعتمد لمشروع مستقبل سیتی
م٢	فدان			
٧٥,٣٦	٣١٦٥٦٨,٤٢	مجتمع عمرانی متكامل	مرحلة ١	C-R-J
٤٤,٦٥	١٨٧٥٥٦,٤٠		مرحلة ٢ (مرحلة الاعتماد)	
١٥,٧٥	٦٦١٤٩,٥٩		مرحلة ٣	
١٣٥,٧٥		الإجمالي		
٢٢,٥٨	٩٤٨٥٤,٢٩	مجتمع عمرانی متكامل	مرحلة ٤	C-R-I
٢٧,٦٨	١١٦٢٨٢,٧٥		مرحلة ٥	
٥٠,١٦	٢١٠٧٠٢,٥٧		مرحلة ٦	
١٠,٢٨	٤٣١٩٩,٩٥	مرحلة ٧		
١١٠,٧٠	٤٦٥٠٣٩,٥٦	الإجمالي		
٢٤٦,٤٥		إجمالي مساحة المشروع		

ثانياً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٢٣,٢٣ فدان بما يعادل
٢٥١٧٦٥٦,٩٩م^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 للمباني (بدرج + أرضي + ٦ أنوار 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 ١٣٥ شخص / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

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

٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة 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 ٢٩,٥٧ فدان أى بما يعادل ١٢٤٢٣٧,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة والتى سوف يسم تحديد عناصرها فى حينه ؛ والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

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

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

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٤٤,٦٥ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٨٧٥٥٦,٤٠ وتشمل على :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٩,٨٧ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٨٣٤٥٨,٨٥ وتمثل نسبة (٤٤,٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٦,١٣ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٦٧٧٥٩,٠٢ وتمثل نسبة (٣٦,١٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للحدائق الخاصة ٣,٧٤ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٥٦٩٩,٨٣ وتمثل نسبة (٨,٤٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٣,٠٤ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٢٧٧٥,٤٣ وتمثل نسبة (٦,٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١١,٢١ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٤٧٠٧٤,٨٢ وتمثل نسبة (٢٥,١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٠,٤٤ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٤٣٨٣٩,١٩ وتمثل نسبة (٢٣,٤٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

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

تبلغ المساحة المخصصة للإنسان (عمرات) ١٦,١٣ فدان بما يعادل ٢٦٧٧٥٩,٠٢م

وتمثل نسبة (٣٦,١٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية طبقاً لجدول النماذج التالي :

جدول تفصيلي للنماذج المعمارية بمرحلة الاعتماد (المرحلة الثانية)

[illegible]

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

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

منطقة الاعتماد (المرحلة الثانية)	المناطق	عدد الوحدات السكنية	متوسط حجم الأسرة	عدد السكان	المساحة البنائية F.B (م ^٢)	المساحة المبنية B.U.A (م ^٢)
	منطقة (عمارات)	٨٦٨	٤,٣	٣٧٣٣	٣٠٤٩١,٥٦	١٤٨٨٨٨,٦٢
	الإجمالى	٨٦٨		٣٧٣٣	٣٠٤٩١,٥٦	١٤٨٨٨٨,٦٢

سابعاً - جدول الأرصدة المسموح بها المستخدمة والمتبقية للمشروع :

إجمالي عدد السكان (نسمة)	الرصيد المسموح به على مستوى المشروع	الرصيد المستخدم لمناطق الاعتماد (المرحلة الأولى)	الرصيد المستخدم لمناطق الاعتماد (المرحلة الثانية)	الرصيد المتبقى على مستوى المشروع
٣٣٢٧١	٧٤٧٣	٣٧٣٣	٢٢٠٦٥	
إجمالي عدد الوحدات السكنية (وحدة)	١٧٣٨	٨٦٨	٥١٣٢	
إجمالي المساحة البنائية F.B (م ^٢)	٧١٦٧١,٧٩	٣٠٤٩١,٥٦	١٣٠٧٨٢,٣٠	
إجمالي المساحة المبنية لكل الأدوار B.U.A (م ^٢)	٣٤٠٦٧٠,٣٨	١٤٨٨٨٨,٦٢	١١٤١٠٦٠,٥٢	

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضي + ٦ أدوار متكررة) ، و(أرضي وأول) للفيلات ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢- الكثافة المتوسطة على مستوى مشروع شركة المستقبل ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقا للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) ، والكثافة السكانية لقطع الأراضي موضوع القرار ١٣٥ شخص / فدان ، طبقا للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣- إجمالي عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالي عدد السكان بمنطقة الاعتماد ٧٤٧٣ نسمة .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقا للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح 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 ، ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .

- ٨- تتولى شركة أبناء مصر للاستثمار العقاري 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 وان 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 لمهندسي الجهاز بمتابعه 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 الفقرة (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٤- في حال طلب تعديل المخطط التفصيلي 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 مسؤولية على الهيئة أو جهاز المدينة في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥ مبنى مغلقة بمناطق الخدمات التجارية والإدارية وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

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

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

محمود عفيفى عفيفى البدرى

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



