

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٤٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٧

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى المقدم من شركة بورتو للتنمية السياحية

لقطعة الأرض رقم (D-R-D) بمساحة ١٥١,٣١ فدان

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠١٩

ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتى)

ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 احمد 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 مقاسة 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 ١٠٨٩٠,٠٤ فدان بما يعادل ٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ 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 ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكتملة 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 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 الشئون 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 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 متراً من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

- وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدول المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرفق المياه لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة ؛
- وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل مرفق المياه 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 لسنة ٢٠١٧ تاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛
- وعلى خطاب قطاع الشئون 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 الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع (مستقبل سيتى) وتطبيق نظرية الحجوم ؛
- وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية السوارى برقم (٤٢٢٥٢١) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٩ متضمناً أن الشركة قامت ببيع قطعة الأرض رقم (D-R-D) بالمرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتي) بموجب التعاقد الابتدائي المؤرخ ٥/١١/٢٠١٨ لشركة بورتو للتنمية السياحية وكذا مرفق به ملحق التعاقد بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٩ بتطبيق نظرية الحجم على المنطقة السكنية واستخدام المساحات المتبقية التي لم تقم الشركة بالاستفادة منها فى صورة أدوار علوية بمنطقتى الخدمات بالمخطط التفصيلى لقطعة الأرض ، والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة بورتو للتنمية السياحية والموقع عليه من شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٠٨) بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٩ باعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة بورتو للتنمية السياحية لقطعة الأرض (DRD) ضمن المرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتي) ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية السوارى برقم (٤١٨٥٣٤) بتاريخ ٥/٩/٢٠٢٢ متضمناً طلب تعديل القرار الوزارى المقدم من شركة بورتو للتنمية السياحية لقطعة الأرض (DRD) ضمن المرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتي) ؛

وعلى الإقادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة برقم (٤٢٠٠٨٠) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٢ ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٠٣٩١) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٢ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط العام لقطعة الأرض بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ومرفقاً به موقف المشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بورتو للتنمية السياحية باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (D-R-D) بمساحة ١٥١,٣١ فدان بنشاط (عمراني متكامل) والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠١٩ ضمن المرحلة الرابعة 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 ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرارات الوزارية الصادرة لكامل مشروع المستقبل ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (D-R-D) بمساحة ١٥١,٣١ فدان بنشاط (عمراني متكامل) والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠١٩ ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتي) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية 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 بالتعهد الموقع منها انه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات التعديل مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط 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 وبشروط 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 لدراستها 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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأحكام القرار الوزاري رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠١٩ والصادر بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧

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

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

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

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

مادة ١٢ - 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

"شركة بورتو للتنمية السياحية" على قطعة الأرض رقم (D-R-D)

بمساحة ١٥١,٣١ فدان والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠١٩

ضمن المرحلة الرابعة من أرض السادة شركة المستقبل للتنمية العمرانية

"مستقبل سيتي" بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض

إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥١,٣١ فدان أي ما يعادل

٢٦٣٥٥١٧,٣٩ م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٥٤,٤٥ فدان بما يعادل

٢٢٢٨٦٨٦,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (٣٥,٩٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع

وتشمل على :

(أ) المنطقة المخصصة للفيلات بمساحة ٢٩,٥٨ فدان بما يعادل

٢١٢٤٢٥٥,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٥٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) المنطقة المخصصة للعمارات بمساحة ٢٤,٨٦ فدان بما يعادل

٢١٠٤٤٣٠,٦٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٧,٩٧ فدان أي ما يعادل

٢٧٥٤٧٠,٣٧ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٨٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات

٢٤,٨٤ فدان بما يعادل ٢١٠٤٣٠٨,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,٤١%) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٩٦.٢٠ فدان بما يعادل ٢م٨٨٠٤٥,٣٥ وتمثل نسبة (١٣,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣٣,١٠ فدان بما يعادل ٢م٣٩٠٠٦,٧١ وتمثل نسبة (٢١,٨٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٥٤,٤٥ فدان بما يعادل ٢م٢٢٨٦٨٦,٢٨ وتمثل نسبة (٣٥,٩٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتشمل على :

- ١- المنطقة المخصصة للعمارات بمساحة ٢٤,٨٦ فدان بما يعادل ٢م١٠٤٤٣٠,٦٠ وتمثل نسبة (١٦,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رمز النموذج	تكرار النموذج	عدد الأتوار بالنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات العام	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مساحة الدور الأرضي F.P للنموذج	مساحة الدور المتكرر	إجمالي مساحة الدور B.U.A للنموذج	إجمالي مساحة الدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة B.U.A
A	٣	٥٦	١٦٨	٣٠٨٠	٨٥٤,٤٣	٨٣٣,٧٢	٥٨٥٦,٧٧	٢٥٦٣,٣٠	١٧٥٧,٣٦	١٢٨٨٤٩,٠٥
B	١١	١١٢	١٢٣٢	٣٠٨٠	٢٥٦٣,٣٠	١٦٦٧,٤٥	١١٧١٣,٥٥	١٨٧٩٧,٥١	١٠٥٤٢١,٩٢	٥٨٥٦,٧٧
C	٦	١٦٨	١٠٠٨	٣٠٨٠	٨٥٤,٤٣	١٦٦٧,٤٥	١١٧١٣,٥٥	٦٨٣٥,٤٦	٤٦٨٥٤,٢٠	١٧٥٧,٣٦
D	١	٥٦	٥٦	٣٠٨٠	٨٥٤,٤٣	١٦٦٧,٤٥	١١٧١٣,٥٥	٦٨٣٥,٤٦	١٧٥٧,٣٦	١٢٨٨٤٩,٠٥
E	٤	١١٢	٤٤٨	٣٠٨٠	٢٥٦٣,٣٠	١٦٦٧,٤٥	١١٧١٣,٥٥	٦٨٣٥,٤٦	١٧٥٧,٣٦	١٢٨٨٤٩,٠٥
F	١	١٦٨	١٦٨	٣٠٨٠	٨٥٤,٤٣	١٦٦٧,٤٥	١١٧١٣,٥٥	٦٨٣٥,٤٦	١٧٥٧,٣٦	١٢٨٨٤٩,٠٥
الإجمالي العام										

- ٢- المنطقة المخصصة للفيلات بمساحة ٢٩,٥٨ فدان بما يعادل ٢م١٢٤٢٥٥,٦٨ وتمثل نسبة (١٩,٥٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول مساحات الأراضي المدرج على لوحة المخطط العام المعتمدة المرفقة .

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- ١- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- تم تطبيق نظرية الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقاً لخطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية رقم (١٣٦٩) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٩ ؛ ليكون إجمالي

المسطحات المسموح ببنائها بالمنطقة بواقع = $٢٦٣٥٥١٧,٣٩ \text{ م}^2 \times ٥٠\% \times ٤٥\% \times ٧$
أدوار = $٢١٠٠٠٩٣٩,٨٩ \text{ م}^2$ ؛ وطبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	المتبقى م ^٢	المستخدم		المساحة المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية بها م ^٢
		فيلات (م ^٢)	عمارات (م ^٢)	
طبقاً لموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية باستخدام المسطحات السكنية المتبقية بالمشروع في صورة أدوار علوية بمنطقتي الخدمات رقم ٥ و ٦ ، وسيتم توضيح مسطح كل دور بمنطقتي الخدمات عند اعتماد المخططات التفصيلية لهما من قبل قطاع التخطيط والمشروعات	٥٦٦٩٨٧,٢١	١١١٨٣٠,١١	٣٢٢١٢٢,٥٧	١.٠٠٠.٩٣٩,٨٩

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

٤- الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٣٥ شخص / فدان طبقاً
للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛ والكثافة المحققة
١٢١ شخص / فدان ؛ وطبقاً للجدول التالي :

متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	٤,٣	فرد
عدد الوحدات للفيلات	٤٨٩	وحدة
عدد السكان الكلى للفيلات	٢١٠٣	فرد
عدد الوحدات للعمارات	٣٠٨٠	وحدة
عدد الوحدات بالخدمات ٥ و ٦	٦٣٤	وحدة
عدد السكان لمنطقة العمارات	١٥٩٧٠	فرد
عدد السكان الإجمالي	١٨٠٧٣	فرد

٥- يبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية بمشروع شركة بورتو للتنمية السياحية ٤٢٠٣ وحدة بإجمالي عدد سكان ١٨٠٧٣ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالي ١٠٩١١٤٧ نسمة .

٦- غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هي غرف خاصة بالخدمات ولا تكون في مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥%) مسطح الدور الأرضي .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات :

١- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض .

٢- أقصى ارتفاع للمباني السكنية في الفيلات (أرضي + أول) .

٣- الارتفاعات / أمامي ٤ أمتار / جانبي ٣ أمتار / خلفي ٦ أمتار .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

١- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للعمارات .

٢- أقصى ارتفاع للعمارات بسدروم (جراج) + أرضي + ٦ أدوار متكررة

وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القنات المسلحة بالمنطقة .

٣- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م في حالة الارتفاع أرضي + ٦ أدوار ؛

وفي جميع الحالات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى .

٤- في حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية للعمارات يمكن أن تقل

المسافة بين العمارات لتكون ٦ أمتار طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط

والمشروعات بجلستها رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥ م حضر رقم (٦) بتاريخ ٧/٧/٢٠١٥

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٧,٩٧ فدان أى ما يعادل ٢م٧٥٤٧٠,٣٧ وتمثل نسبة (١١,٨٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالي :

الرقم	المساحة (م)	المساحة بالفدان	النشاط	النسبة البنائية (%)	عدد الأذوار
١	٢١١٣,٢٤	٠,٥٠	المسجد	٣٠	أرضى + ميزانين
٢	١٨٠٦٩,٢٦	٤,٣٠	المدرسة	٣٠	أرضى + دورين
٤	٢٥٠٠,٠٠	٠,٦٠	نادى اجتماعى	٢٠	بدروم + أرضى + أول
٥	٢٦٦٧٥,٢٢	٦,٣٥	استخدام مختلط (تجارى إدارى سكنى)	٣٠	بدروم + أرضى + ٥ أذوار
٦	٢٦١١٢,٦٥	٦,٢٢			
الإجمالى	٧٥٤٧٠,٣٧	١٧,٩٧			

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود...إلخ) لكل نشاط على حده طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وذلك لكل نشاط على حده .
- ٢- يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .
- ٣- يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢م٥٠ مبانى مغلقة للخدمات الإدارية والتجارية وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٤- يتم ترك ردود ٦م كحد أني بين أراضي الخدمات وبين مباني / أراضي الإسكان .
- ٥- يتم الالتزام بالارتدادات المقررة لكل منطقة طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية .

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم+ أرضى + ٦ أدوار متكررة) وأقصى ارتفاع للفيلات المتصلة (أرضى ودور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢- الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع شركة المستقبل ١٠٠ شخص / فدان مع الترام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقا للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) ، الكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (D-R-D) ١٢١ شخص / فدان ، بحد أقصى ١٣٥ شخص / فدان طبقا للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣- إجمالي عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالي عدد السكان بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ١٨٠٧٣ نسمة .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- 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 السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات ، ووفقًا لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

- ٨- تتولى شركة بورتو للتنمية السياحية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه 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 مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 الفقرة (٨، ٩، ١٠) .
- ١٤- فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عالىه 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 المزمنع 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 بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥٠ م٢ 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 وتعديلاته .

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

١٨- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

رقم المخطط ٥٥٩٧٩

٩/٦

