

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤

في شأن اعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية

لقطعة الأرض (A - R - K) بمساحة ٢١, ٨٠ فدان ضمن المرحلة الأولى

لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية

لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «المستقبل سيتي»

والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣

باعتماد المخطط العام للمشروع

والقرار الوزاري رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى

بمساحة ١٤٨٩, ٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧

والقرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ بتعديل المخطط العام للمشروع

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ باعتبار مساحة ٣٦, ١٦٩٥١ فدان اللازمة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة كبدل عن المساحة المستقطعة لصالح القوات المسلحة من مدينة الأمل الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٥٠٥ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ المتضمن استئصال مساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة الصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛ وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٥/٢/١٦ المتضمن استلام شركة المقاولون العرب قطعة الأرض بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة تبلغ ٤٧, ١٠٩١١ فدان بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ مكتب توثيق شمال القاهرة لقطعة الأرض عالية بمساحة ٨٢, ٤٥٨٣٢٨١٨ م^٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) لقطعة الأرض بمساحة ٠٤, ١٠٨٩٠٠ فدان من شركة المقاولون العرب عثمان أحمد عثمان وشركاه «طرف أول بائع» إلى شركة المستقبل للتنمية العمرانية «طرف ثانٍ مشتري» ؛

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 ٤٧, ١٠٩١١ 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 ٢٠٠٦/٣/٨ والعقد المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية (لإقامة تجمع عمراني متكامل) بمساحة ١٤٨٩, ٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة 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) ؛ وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩/٢/٢٠١٤ لقطعة الأرض رقم (K) بمساحة ٨٠, ١٩ فدان بالمرحلة الأولى (مشروع مستقبل سيتي) بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لشركة الأهلي للاستثمارات العمرانية ؛ وعلى محضر التسليم المؤرخ ٧/٤/٢٠١٤ لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (K) بالمرحلة الأولى (مشروع مستقبل سيتي) بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٧٥) بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٥ بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والمتضمن تعديل الاشتراطات البنائية المؤقتة 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 .

ما لم يريد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري

رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة الفروق المستحقة بمبلغ وقدره ٨٧,٨٧,٤٠٥.٩٠٤ جنيهه بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٩ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ٤٧,٩١١,١٠ فدان والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية رقم (٤١٢١١٤) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٢ بطلب اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض (K) بمساحة ٢١,٨٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتي» ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية رقم (٤١٣٨١٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١ المتضمن بأن الشركة قد قامت ببيع قطعة الأرض رقم (K) والمذكورة على المخطط العام المعتمد باسم (A - R - K) الكائنة بالمرحلة الأولى من المشروع بموجب العقد الابتدائي المؤرخ ٢٠١٤/٢/١٩ لشركة الأهلي للاستثمارات العمرانية وطلب شركة المستقبل للتنمية العمرانية اعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية والموقع عليه منها ؛

وعلى خطاب شركة الأهلي للاستثمارات العمرانية رقم (٤١٣٨١٩) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط التفصيلي لقطعة الأرض سالفه الذكر ؛

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 ٤٧,٩١١,١٠ 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 خطاب جهاز المدينة رقم (١٣٥٩٢) بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٥ مرفقًا به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات والمتضمن ضرورة أخذ الشركة في الاعتبار للطريق المقترح الذي يمر بين قطعة الأرض المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والشركة العربية للتطوير العمراني (مدينتي) وكذا يمر بقطعة الأرض المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية ويقسمها إلى قطعتين طبقًا لخطاب أمين عام وزارة الدفاع بشأن نتائج الاجتماع المنعقد بمقر وزارة الدفاع بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٥ والخاص بتنفيذ أعمال الطرق المؤدية إلى موقع كل من العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع الشيخ محمد بن زايد ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٥ بشأن الموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرفق المياه فقط لشركة المستقبل للتنمية العمرانية المخصص لها قطعة الأرض الكائنة بالامتداد الشرقي بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان لإقامة مدينة المستقبل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية بمساحة ٢١, ٨٠ فدان ضمن المرحلة الأولى لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات (المستقبل سيتي) والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزاري رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان وتعديلاته بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ بتعديل المخطط العام للمشروع ووفقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ المعدل بالقرار رقم ٤٧٥ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/١/٢٠١٦

المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي المقدم من شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية لقطعة الأرض (A - R - K) بمساحة ٢١ , ٨٠ فدان ضمن المرحلة الأولى لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «المستقبل سيتى» ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والقرارين الجمهوريين رقمى ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ ورقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ ، والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل فى ٢٠٠٩/٦/٧ والقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ بتعديل المخطط العام للمشروع والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٣ - 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 ٤ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٣) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالمواد (٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع الواردة بالموافقة رقم ٤١٧٨ لسنة ٢٠١٥ وفقاً للشروط الواردة بها وبما لا يجاوز الاشتراطات البنائية المعتمدة وفق هذا القرار .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بما أسفر عنه اجتماع وزارة الدفاع بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ الخاص بتنفيذ أعمال الطرق المؤدية إلى موقع كل من العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع الشيخ محمد بن زايد والتنسيق المباشر مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) لتحديد مواقع نقاط الربط على مصادر المرافق .

مادة ٨ - الخدمات داخل المشروع خاصة بقاطنى المشروع ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم الرجوع إلى الهيئة لسداد العلاوة المقررة .

مادة ٩ - 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لمشروع شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية

على قطعة الأرض رقم (A - R - K) بمساحة ٢١, ٨٠ فدان

ضمن أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سیتی»

بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

مساحة أرض مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧, ١٠٩١١ فدان ،

أى ما يعادل ٢٠٤٥٨٢٨١٥١, ٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ٥٣, ٥٢٧٦ فدان ،

بما يعادل ٢٢٢١٦١٤٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤, ٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع

شركة المستقبل .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى)

٣, ٦٢٧ فدان ، بما يعادل ٢٢٦٣٤٦٦٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض

مشروع شركة المستقبل .

٣ - تبلغ مساحة خدمات مراكز الأحياء ٤, ٨٠ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٣٣٧٦٨٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣٦٨, ٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٤ - تبلغ مساحة خدمات القطاعات السكنية ٨٣, ١٨٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٩٤٨٦ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٦٥٧, ١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٥ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٤١, ٥٥٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٣٤٩٥٢٢ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٢٥, ٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٦ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٦٩, ٩٣٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٣٩٢٥٦٩٨ ، وتمثل نسبة (٨, ٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ٠, ١٥١٨ فدان ، بما يعادل ٢م٦٣٧٥٦٤٢ ، وتمثل نسبة (١٣, ٩١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ٧, ١٠١٠ فدان ، بما يعادل ٢م٤٢٤٤٩١٧, ٥ ، وتمثل نسبة (٩, ٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة المستقبل .

مساحة أرض مشروع شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١, ٨٠ فدان ، أى ما يعادل ٢م٣٣٦٨٨٥, ٦٥ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣١ فداناً ، بما يعادل ٢م١٣٠٢٠٣, ٥٤ ، وتمثل نسبة (٣٨, ٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وتشمل على :

(أ) المنطقة المخصصة للفيلات المتصلة بمساحة ٥٥, ١٦ فدان ، بما يعادل ٢م٦٩٥٢٣, ٣٢ ، وتمثل نسبة (٢٠, ٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

(ب) المنطقة المخصصة للعمارات بمساحة ٤٥, ١٤ فدان ، بما يعادل ٢م٦٠٦٨٠, ٢٢ ، وتمثل نسبة (١٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤٢, ٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٦٩٥١ ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات ٣٦, ٩ فدان ، بما يعادل ٢م٣٩٣٣٧, ٨٨ ، وتمثل نسبة (١١, ٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢١,٣٥ فدان ، بما يعادل ٤٢,٠٨٩٦٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لمخز السيل والمحرم الخاص به (تستغل كمناطق خضراء) ٤,٣٩ فدان ، بما يعادل ١٨٤٣٦,٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

٦ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٧,٦٩ فدان ، بما يعادل ٣٢٢٩٦,٠٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

أولاً - أراضى الإسكان على مستوى مشروع شركة الأهلى :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣١ فداناً ، بما يعادل ٣,٥٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٨,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى وتنقسم إلى :

١ - تبلغ المنطقة المخصصة للفيلات المتصلة ١٦,٥٥ فدان ، بما يعادل ٦٩٥٢٣,٣٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وطبقاً للنماذج الآتية :

| رمز النموذج | عدد الأدوار | عدد مرات تكرار البلوك بالموقع العام | عدد الوحدات بالبلوك | إجمالى عدد الوحدات |
|-------------|-------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|
| T-٤ | أرضى + أول | ٢ | ٤ | ١٢ |
| T-٤C | | ٢ | ٤ | ٨ |
| T-٦ | | ٣١ | ٦ | ١٨٦ |
| T-٦C | | ٥ | ٦ | ٣٠ |
| الإجمالى | | ٤١ | | ٢٣٦ |

تبلغ عدد قطع أراضى الفيلات المتصلة بالمشروع (٤١) قطعة بمساحات تتراوح من مساحة ٩٦٤,٩٦٤ م^٢ بإجمالى عدد (٤) وحدات سكنية وذلك بقطعة الأرض رقم (٢٩) إلى مساحة ٩٣٢,١٨٥٥ م^٢ بإجمالى عدد وحدات (٦) وحدات وذلك بقطعة الأرض رقم (٣٩) .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات المتصلة :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية فى الفيلات أرضى + أول .
- ٣ - الارتدادات / أمامى ٤ أمتار ، جانبى ٣ أمتار ، خلفى ٦ أمتار .
- ٢ - تبلغ المنطقة المخصصة للعمارات ٤٥ ، ١٤ فدان ، بما يعادل ٢٢ ، ٦٨٠ ، ٦٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع شركة الأهلى ، وطبقاً للنماذج الآتية :

| رمز النموذج | عدد الأدوار | التكرار | عدد الوحدات بالبلوك | | عدد الوحدات بالبلوك | إجمالى عدد الوحدات | مساحة الدور الأرضى (F. P.) م ^٢ | إجمالى مساحة الدور الأرضى (F. P.) م ^٢ | ملاحظات |
|-------------|---|---------|---------------------|---------|---------------------|--------------------|---|--|---|
| | | | الأرضى | المتكرر | | | | | |
| G - St | بدروم (جراج) + | ٢ | ٢ | ٢ | ١٧ | ٢٤ | ٤٦٩,٩٥ | ٩٢٩,٩ | |
| G - At | دور أرضى + | ٦ | ٤ | ٦ | ٢٤ | ٢٠٤ | ٨٨٦ | ٥٢١٦ | |
| R - St | خمسة أدوار | ١ | ٢ | ٣ | ١٧ | ١٧ | ٥٠٠ | ٥٠٠ | |
| R - At | متكررة | ٨ | ٤ | ٦ | ٢٤ | ٢٧٢ | ٨٢٢,٢ | ٦٥٧٧,٦ | |
| D - St | بدروم (جراج) + دور أرضى + أربعة أدوار متكررة | ١٧ | ٤ | ٤ | ٨ | ١٢٦ | ٤٢٥ | ٧٢٩٥ | أربعة وحدات متصلة رأسياً بالدورين الأرضى والأول وأربعة وحدات متصلة رأسياً بالأدوار الثانى والثالث والرابع |
| D - At | ثمانية وحدات متصلة رأسياً بالدورين الأرضى والأول وثمانية وحدات متصلة رأسياً بالأدوار الثانى والثالث والرابع | ٨ | ٨ | ٨ | ١٦ | ١٢٨ | ٨٢٢,٢ | ٦٥٧٧,٦٠ | |
| الإجمالى | | | | | | ٧٩١ | | ٢٧٢٠٦,١٠ | |

الاشتراطات البنائية لمشروعات العمارات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للعمارات بدروم (جراج) + أرضى + ٥ أدوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م فى حالة ارتفاع أرضى + ٥ أدوار .
- ٤ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م فى حالة ارتفاع أرضى + ٤ أدوار .
- ٥ - فى حالة عدم وجود فتحات بين العمارات يمكن أن تكون المسافة بين العمارات ٦ أمتار طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥

محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٤ - يبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية بمشروع شركة الأهلئ للاستثمارات العمرانية ١٠٢٧ وحدة بإجمالي عدد سكان ٤٤١٦ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالي ١٠٩١١٤٧ نسمة .
- ٥ - غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هي غرف خاصة بالخدمات ولا تكون في مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦,٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٦٩٥١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلئ .

| المنطقة | المساحة م ^٢ | بالفدان | النسبة |
|---------|------------------------|---------|--------|
| الخدمات | ٢٢٦٩٥١ م ^٢ | ٦,٤٢ | ٨٪ |

الاشتراطات البنائية للأراضى 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 .
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥ م^٢ مباني مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض بالتوقيع

م/ مجدى عبد الحميد البسيونى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم + أرضى + ٥ 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 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 ، الكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (A - R - K) ٥٥ شخصاً / فدان ، بحد أقصى ١٨٠ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣ - إجمالي عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالي عدد السكان بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ٤٤١٦ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً 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 أسطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصريح 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 ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٨ - تتولى شركة الأهلى للاستثمارات العمرانية 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 عاليه 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 ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش 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 عاليه 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 للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

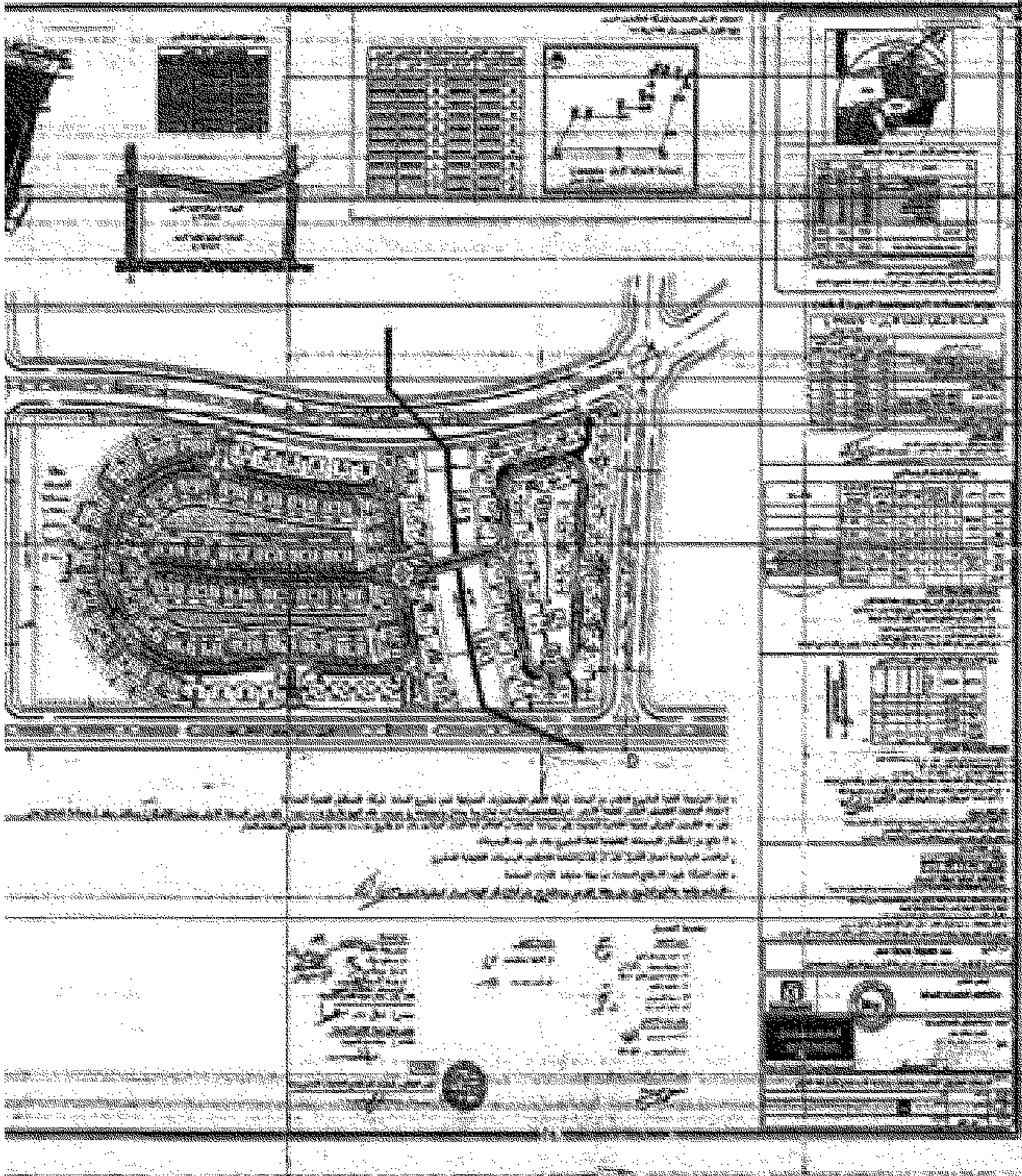
طرف ثانٍ

مفوض بالتوقيع

طرف أول

(إمضاء)

م/ مجدى عبد الحميد البسيونى



The drawing shows a building facade with a grid of columns and beams. A detailed section view of a window or door is shown on the right. The drawing is labeled with various technical specifications and dimensions.

ملاحظات:

- ١- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٢- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٣- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٤- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٥- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٦- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٧- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٨- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٩- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ١٠- جميع الأبعاد بالأمتار.

ملاحظات:

- ١- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٢- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٣- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٤- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٥- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٦- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٧- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٨- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ٩- جميع الأبعاد بالأمتار.
- ١٠- جميع الأبعاد بالأمتار.

Handwritten signature and a circular official stamp.