

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية

لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات مستقبل سیتی

بإعادة تخطيط بعض المناطق بالمراحل الأولى والثالثة والرابعة

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

باعتقاد المخطط العام للمشروع والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨

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

والقرار الوزارى رقم ٤٧٥ ورقم ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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

كبديل عن المساحة المستقطعة لصالح القوات المسلحة من مدينة الأمل الصادر بشأنها قرار

رئيس الجمهورية رقم ٥٠٥ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى استئصال 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة أرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ١٠٩١١, ٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع المسجل بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عالىه بمساحة ١٠٨٢, ٨٢ م^٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» برقم (٨٩٤) مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ لقطعة أرض بمساحة ١٠٨٩٠, ٠٤ فدان بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) من السادة شركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» (طرف أول بائع) إلى السادة 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 ١٠٩١١, ٤٧ 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 ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكتملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتى) والذى نص فى مادته الأولى «مع مراعاة أحكام القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) يعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (إقامة تجمع عمرانى 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 مدينة القاهرة الجديدة والمتضمن الموافقة من حيث المبدأ على إمداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه - صرف صحى - رى) مع تحمل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق ما يعادل قيمة ٥,٢٠٤ مليار جنيه بما يعادل ١١٤ ج/م^٢ ؛

وعلى ما تم عرضه على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بالجلسة رقم (٩) بتاريخ ٢٠/١/٢٠١٣ بناءً على خطاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية الصادر لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة تقسيط قيمة إمداد المشروع بالمرافق وتم الموافقة على طلب الشركة لتقسيط المبلغ أعلاه بأسلوب التقسيط الذى تراه السلطة المختصة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٣٢٩) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٤ للشركة بناءً على الالتماس المقدم منها للأمانة العامة لوزارة الدفاع بخصوص سداد مبلغ ٩٦,٠٥ مليون جنيه نظير قيمة منشآت بديلة لموقع الدفاع الجوى المتعارض مع المشروع المشار إليه بعاليه وقد أفاد خطاب هيئة عمليات القوات المسلحة بأن على الشركة تنفيذ النقاط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى اجتماع اللجنة العليا لدراسة مشكلات المستثمرين المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٠ والمشكلة بالقرار الوزاري رقم ٢٥٨ لسنة ٢٠١٤ بشأن مطالبة الشركة بمبلغ ٣٧, ٣٩٦ مليون جنيه ضمن البروتوكول بقيود ارتفاع (٣ - ٦ - ٩ - ١٢) متراً بالإضافة إلى مبلغ ٩٦ مليون جنيه لزيادة الارتفاع إلى (٦ - ٩ - ١٢, ٧٠ - ١٧, ٧٠) متر ، حيث تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بسداد نسبة (٥٠٪) من قيمة المبالغ المطلوبة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة ، على أن تقوم الهيئة بمخاطبة هيئة عمليات القوات المسلحة بتظلم الشركة من المبالغ المطلوبة والتماسها إعادة النظر في مدى خضوع الشركة لبروتوكول ٢٠٠٨ من عدمه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ والمرفق به صور الشيكات المطلوب سدادها نظير تفعيل الموافقة الخاصة بزيادة قيد الارتفاع الخاص بأرض الشركة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٤ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصات 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 التغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصات لأعمال التغذية للمرحلة الأولى (١٥٠٠ فدان) والتنسيق مع قطاع الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالي لما ذكر به عليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٤ لجهاز المدينة مرفقاً 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 الشركة الوارد برقم (٨٧٦٦) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١ متضمنًا أنها قامت بتنفيذ كافة التزاماتها وذلك بسداد مبلغ وقدره ١٩٨ مليون جنيه بموجب شيكات مقبولة الدفع كما أرفق بالخطاب صورة الشيك بمبلغ وقدره ١٤٨ مليون جنيه استكمالًا لقيمة ال (٥٠٪) المتفق عليها باجتماع لجنة حل المشكلات وطلب الشركة اعتماد الرسومات والتصميمات المقدمة من السادة المستثمرين والمتعاقدين مع الشركة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٤٧) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٤ بشأن خطاب الشركة المتضمن قيام الشركة بسداد مبلغ ٩٦,٥ مليون جنيه قيمة منشآت بديلة لمواقع الدفاع الجوى لزيادة قيود الارتفاعات الإضافية بموجب شيكات باسم مدير عام جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة وتم عمل مشروع البروتوكول بين الشركة والهيئة المتضمن قيام الشركة بسداد ال (٥٠٪) من مبلغ المطالبة المقدر بـ ٣٩٦ مليون جنيه المستحق للهيئة تنفيذًا للبروتوكول بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٨ وأن الشركة قامت بسداد مبلغ ١٩٨ مليون جنيه نسبة ال (٥٠٪) بموجب شيكات برسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛ وعلى ما يفيد سداد الجزء الثانى من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٥/٦/٨ نظير استصدار القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ للمشروع محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن 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 فى الجزء المار بأرض المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى :

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٢٨,٤١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة

المشروع موزعة كالتالى :

خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٢٢,٧١٪) كحد أقصى من إجمالي

مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طبقًا لنوعية كل نشاط .

مناطق الاستخدام المختلط (٧, ٥٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية ل 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 .

ما لم يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح. نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٤١٤٥٩٦) بتاريخ ١٦/١٢/٢٠١٥ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٤١٧٨/٢٠١٥) على تعديل قيد الارتفاع للمشروع بقيد ارتفاع ٢١ م من مستوى سطح الأرض ؛

وعلى ما تم عرضه على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٥ وتمت الموافقة على جدول المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ٩١١ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤٤٥٥٥) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٦ بطلب مراجعة واعتماد المخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى ما تم عرضه على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ١١/١٠/٢٠١٦ والتي انتهت باحتساب بدء الاستحقاق لدفع 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 ١٩/١١/٢٠١٤ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢١/٢/٢٠١٦ ؛

وعلى خطاب الشركة بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٦
نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛
وعلى خطاب الشركة رقم (٤١٤٧٣) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٦ مرفقاً به اللوحات النهائية
للمخطط العام المعدل ؛
وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٢/١ بما يفيد استكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية
المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ، وذلك طبقاً لآخر تعديلات
مقدمة من الشركة والمرفقة بخطابها الوارد برقم (٤٥٣٠) بتاريخ ٢٠١٧/١/١٠ ؛
وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٢٢٩٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ المتضمن الموقف المالى
والعقارى للمشروع ومرفقاً به اللوحات النهائية من المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛
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 المستقبل
للتنمية العمرانية بتعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان
الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية
متكاملة الخدمات «مستقبل سيتى» والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣
باعتتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى
بمساحة ١٤٨٩, ٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ والقرار الوزارى رقم ٤٧٥
ورقم ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
وتشمل التعديلات إعادة تخطيط بعض المناطق بالمشروع بالمراحل الأولى والثالثة والرابعة ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «مستقبل سيتى» والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى بمساحة ٥٨, ١٤٨٩ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ، والقرار الوزارى رقم ٤٧٥ ورقم ٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها وهى كالاتى :

تعهد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
تعهد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

تعهد أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى/ مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد .

مادة ٧ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة وذلك خلال خمس سنوات من تاريخ الاستلام الذى تم فى ٢٠١٦/٢/١٥

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بالنسبة للمداخل على الطريق الإقليمى (القاهرة - السويس) وطريق الروبيكى والطريق الدائرى الأوسط ، وكذا تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات المطلوب الترخيص بها مع الالتزام بقيد الارتفاع المسموح به حالياً .

مادة ١١ - تلتزم الشركة 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 .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

الصادر باعتماد المخطط العام

لمشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سیتی»

بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

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

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٩١١,٤٧ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٥٨٢٨١٥١,٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ١٣,٥٢٧٥ فدان ،
بما يعادل ٢٢٢١٥٥٥٥٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستخدام المختلط (سكنى - إدارى - تجارى)
٦٢١,٩٥ فدان ، بما يعادل ٢٢٦١٢٢٠,٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٧٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة خدمات مراكز الأحياء ٨٠,٤ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٣٣٧٦٨٠ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٧,٣٧٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة خدمات القطاعات السكنية ٨٣,١٨٠ فدان ، أى ما يعادل
٢٧٥٩٤٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١,٦٦٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الخدمات على مستوى المدينة ٤٤,٦٠٧ فدان ، أى ما يعادل
٢٢٥٥١٢٤٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٥٦٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

- ٦ - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٦٣, ٨٨٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧١٥٤٥٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ١٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .
- ٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ٧٨, ١٥٢٦ فدان ، بما يعادل ٢٦٤١٢٤٨٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣, ٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لحرم الطرق وخطوط الكهرباء (تستغل كمناطق خضراء) ٧, ١٠١٠ فدان ، بما يعادل ٢٤٢٤٤٩١٧, ٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩, ٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات العامة للمشروع (إسكان + خدمات) :

- ١ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع 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) .
- ٢ - إجمالى عدد السكان بالمشروع ١٠٩١١٤٧ نسمة .
- ٣ - قيام الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة وال الطيران المدنى للحصول على الارتفاعات المطلوبة فى حالة تعارضها مع المسموح به للمنطقة وفى جميع الأحوال الردود الجانبى لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع مبانى العمارات ، وبما لا يتعارض مع قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات البنائية للمشروعات العمرانية السكنية :

- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمالات العمرانية السكنية ١٣, ٥٢٧٥ فدان ، بما يعادل ٢٢٢١٥٥٥٥٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨, ٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة للمشروعات العمرانية المتكاملة (إسكان + خدمات) طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروعات الاستثمارية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

أولاً - اشتراطات مشروعات الفيلات :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للفيلات (بدروم + أرضى + أول فقط) .
- ٣ - الردود : أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، جانبى ٣ أمتار .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - اشتراطات مشروعات العمارات :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٤٥٪) من مساحة الاستعمال السكنى .
- ٢ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .

٣ - الارتدادات :

- أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٥ أمتار ، جانبى ٤ أمتار (فى حالة الارتفاع أرضى + أربعة أدوار) وه ٥ أمتار جانبى (فى حالة أرضى وخمسة أدوار) .

فى حالة التصميم الحضرى تكون المسافة بين العمارات ١٢ م .

فى حالة ارتفاع (أرضى + ٦ أدوار) داخل قطعة الأرض ٤م أمامى - ٦م جانبى وخلفى .

- ٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الإسكان (عمارات و فيلات) بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الاستخدام المختلط :

- ١ - منطقة الاستعمالات المختلطة يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة .
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستخدام المختلط (سكني - إداري - تجاري) ٦٢١,٩٥ فدان ، بما يعادل ٢٢٦١٢٢٠٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض ، وبما لا تزيد عن (٢٢,٥٪) من إجمالي مساحة الوحدة التخطيطية .
 - ٢ - يسمح بعمل مناطق خدمات داخلية بما لا يزيد عن (١٢٪) من إجمالي مساحة الوحدة التخطيطية .
 - ٣ - الارتفاع (بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
الدور الأرضي والدور الأول والدور الثاني استعمال (تجاري) .
الدور الثالث والدور الرابع استعمال (إداري) .
الدور الخامس استعمال (سكني) .
 - ٤ - الارتدادات أمامي ٤ أمتار - خلفي ٥ أمتار - جانبي ٥ أمتار .
 - ٥ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الإسكان المختلط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات لجميع الاستعمالات .
- ### الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :
- ١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات على مستوى المشروع ٢٤٧٦,٩٠ فدان ، بما يعادل ٢٩٩٠٠٤٠٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٢,٧٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع (وطبقاً للجداول والاشتراطات المرفقة) .
 - ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط والموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ .
 - ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

برنامج الخدمات :

مناطق الخدمات	المكونات	المساحة بالفدان	
مراكز الأحياء (للوحدات التخطيطية)	مسجد محلي	تمثل حتى (١٢%) من إجمالي مساحة كل منطقة (بنشاط عمراني متكامل) طبقاً للموضح على اللوحة	
	مجموعة تجارية		
	حديقة ومنطقة ألعاب		
	حضانة أطفال		
	خدمات صحية		
	خدمات تعليمية (مدارس متكاملة) (**)		
إجمالي		٨٠٤,٠٠	
مركز القطاع السكني	المسجد الجامع	٢٢,٧	
	المركز التجاري والمول	٨٠,٥٠	
	حديقة القطاع	٤٩,٢	
	خدمات صحية	١٥,٢٢	
	خدمات عامة	٢,١	
	إجمالي	١٨٠,٨٢	
	على مستوى المدينة	الخدمات التعليمية (مدارس دولية)	١٢٦,٨٤
نوادي اجتماعية ورياضية		٢٥٧,٥٤	
المركز الطبي والمستشفيات الدولية		٢٨,٩١	
مركز المدينة		الخدمات التجارية	١٠٥,٤
		الخدمات الإدارية	٢٠,٢٢
خدمات عامة (محطة معالجة)		٤٨,٠٢	
إجمالي		٦٠٧,٤٤	
الخدمات الإقليمية		الجامعات والمعاهد العليا	٢٤٠,٢٥
		الضادق	٧٧,٢٠
		أنشطة إقليمية	٥٦٧,٠٨
	إجمالي	٨٨٤,٦٢	
	إجمالي الخدمات		٢٤٧٦,٩٠ بنسبة (٢٢,٧٠%)

(**) الخدمات التعليمية بمعدل مدرسة متكاملة على الأقل لكل ٤٠ ألف نسمة .

مفوض عن شركة المستقبل للتنمية العمرانية

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات أقصى ارتفاع (بدروم + أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع بمناطق الاستخدام المختلط «سكنى - إدارى - تجارى» (بدروم + أرضى + ٥ أدوار) الدور الأرضى والدور الأول والدور الثانى استعمال (تجارى) ، والدور الثالث والدور الرابع استعمال إدارى ، والدور الخامس استعمال سكنى ، على أن يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة ويسمح بعمل مناطق خدمات داخلية تمثل حتى (١٢٪) من إجمالى مساحة كل وحدة تخطيطية .
- ٣ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع 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) .
- ٤ - إجمالى عدد السكان بالمشروع ١٠٩١٤٧ نسمة .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات والمباني ذات الاستعمالات المختلطة ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٩ - تتولى شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرفى صحى) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين تسليمها إلى الجهات المعنية ، مع التزام الشركة بسداد المستحقات المالية كافة وطبقاً لقرارات اللجنة العقارية الرئيسية الصادرة فى هذا الشأن .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية للممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بالنسبة للمداخل على الطريق الإقليمى (القاهرة - السويس) وطريق الروبيكى ، والطريق الدائرى الأوسطى وكذا تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات المطلوب الترخيص بها مع الالتزام بقيد الارتفاع المسموح به حالياً .

١٣ - 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 .

١٤ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٦ - فى حال طلب اعتماد أو تعديل المخطط التفصيلى بأى من قطع أراضى المشروع فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

١٧ - تلتزم الشركة 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 .

١٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/ وحدة سكنية (عمارات - فيلات) وبالنسبة للاستخدام المختلط طبقاً للمعدلات المعمول بها لكل نشاط ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن شركة المستقبل للتنمية العمرانية

(إمضاء)

(إمضاء)

رقم الأرض	مساحة الأرض	رقم المالك	الاسم	ملاحظات
١	١٠٠	١٠٠	أحمد محمد	أرض زراعية
٢	٢٠٠	٢٠٠	محمد علي	أرض زراعية
٣	٣٠٠	٣٠٠	علي أحمد	أرض زراعية
٤	٤٠٠	٤٠٠	أحمد محمد	أرض زراعية
٥	٥٠٠	٥٠٠	محمد علي	أرض زراعية

رقم الأرض	مساحة الأرض	رقم المالك	الاسم	ملاحظات
٦	٦٠٠	٦٠٠	علي أحمد	أرض زراعية
٧	٧٠٠	٧٠٠	أحمد محمد	أرض زراعية
٨	٨٠٠	٨٠٠	محمد علي	أرض زراعية
٩	٩٠٠	٩٠٠	علي أحمد	أرض زراعية
١٠	١٠٠٠	١٠٠٠	أحمد محمد	أرض زراعية

رقم الأرض	مساحة الأرض	رقم المالك	الاسم	ملاحظات
١١	١١٠٠	١١٠٠	محمد علي	أرض زراعية
١٢	١٢٠٠	١٢٠٠	علي أحمد	أرض زراعية
١٣	١٣٠٠	١٣٠٠	أحمد محمد	أرض زراعية
١٤	١٤٠٠	١٤٠٠	محمد علي	أرض زراعية
١٥	١٥٠٠	١٥٠٠	علي أحمد	أرض زراعية

ملاحظات:

١- الأرض رقم ١ مساحتها ١٠٠ متر مربع.

٢- الأرض رقم ٢ مساحتها ٢٠٠ متر مربع.

٣- الأرض رقم ٣ مساحتها ٣٠٠ متر مربع.

٤- الأرض رقم ٤ مساحتها ٤٠٠ متر مربع.

٥- الأرض رقم ٥ مساحتها ٥٠٠ متر مربع.

٦- الأرض رقم ٦ مساحتها ٦٠٠ متر مربع.

٧- الأرض رقم ٧ مساحتها ٧٠٠ متر مربع.

٨- الأرض رقم ٨ مساحتها ٨٠٠ متر مربع.

٩- الأرض رقم ٩ مساحتها ٩٠٠ متر مربع.

١٠- الأرض رقم ١٠ مساحتها ١٠٠٠ متر مربع.

١١- الأرض رقم ١١ مساحتها ١١٠٠ متر مربع.

١٢- الأرض رقم ١٢ مساحتها ١٢٠٠ متر مربع.

١٣- الأرض رقم ١٣ مساحتها ١٣٠٠ متر مربع.

١٤- الأرض رقم ١٤ مساحتها ١٤٠٠ متر مربع.

١٥- الأرض رقم ١٥ مساحتها ١٥٠٠ متر مربع.

البيانات الفنية للأرض

