

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٥

باعتقاد المخطط التفصيلى المقدم من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (المطور العقارى للمشروع بموجب التعاقد المبرم بينها وبين الشركة المالكة فى ٢٠٢٣/٥/١٨) لقطعة الأرض (DRK-DRL) بمساحة ٨٦,٨٦م^٢ بما يعادل ٢٠٨,٤٦ فدان كمرحلة أولى من قطع الأراضى (DRB-DRE-DRG-DRH-DRK-DRL) بمساحة إجمالية ٢٢٦٧٨٥١٢,٨م^٢ بما يعادل ٦٣٧,٧٤ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع (مستقبل سیتی) الكائن بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) الصادر بشأنه القرار الوزاري رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩ باعتقاد المخطط العام

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 الأراضي للمملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى استئصال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضي المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصيص 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأنشيطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة الأرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ، وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٨ لقطعة الأرض عالية بمساحة (٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م^٢) لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة ، وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ مكتب توثيق مدينة نصر لقطعة الأرض بمساحة ١٠٨٩,٠٤ فدان من السادة / شركة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه "طرف اول بالغ" الي السادة / شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثاني مشتري" ، وعلى القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتقاد 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 ، وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتقاد المخطط التفصيلي للمرحلة الاولى من مراحل تنمية مشروع مستقبل سیتی الذي نص في مادته الاولى "مع مراعاة احكام 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 الاولى 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 الادارة المركزية للمرافق الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الإفادة بالموافقة من حيث المبدأ على امداد المشروع بالمرافق المملوكة (مياه شرب - صرف صحي - ري) ... مع تحمل شركة المستقبل للتنمية العمرانية قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بواقع ١١٤ ج/م^٢ بإجمالي قيمة ٥٢٠٤ مليون جنيه ، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٤ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بشأن طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصة لآعمال التغذية للمرحلة الاولى (١٥٠٠ فدان) من مشروع (مستقبل سیتی) وتضمن الكتاب ان الشركة قامت بسداد نسبة ٥٠٪ من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري محملة بالانعماء وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع وعلى ان يتم التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن في هذا الشأن في ضوء القواعد المعمول بها بالهيئة والتنسيق مع قطاع الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالي لما ذكر به عليه .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ لإجازة تنمية مدينة القاهرة الجديدة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالموافقة للتبنيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات .

وعلى كتاب قطاع التنمية رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الإجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "إلزام شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء الحار بين مدينتي وأرض الشركة وكذلك تحمل مدينتي تكلفة التنفيذ في أرض مدينة نصر حتى الحد مع المستقبل للتنمية العمرانية مع تحملها تكلفة العمل الصناعى على طريق السويس عند نقطة (ل) وكذلك المستقبل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء الحار بالأرض المخصصة لها .

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 :-
- خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والجوارات ٢٢,٧١٪ كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقاً لنوعية كل نشاط .
- مناطق الاستخدام المختلط ٥,٧٪ كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع بالاشتراطات بنائية لـ F.P ١٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع " بدوم + دور أرضى + ٥ ادوار متكررة " الدور الأرضي والاول والثاني تجاري ، والدور الثالث والرابع إداري ، والدور الخامس سكني وبشروط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة .
- الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى
- مالم يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٠٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان .

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/١١٧٨) 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 تفصيلياً بالموافقة .

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 الاعباء المالية لتكلفة توصيل مرفق المياه للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهى 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 الصادر بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتتماد تعديل المخطط العام للمشروع بإعادة تخطيط بعض المناطق بالمرحلة الاولى والثالثة والرابعة ، وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والادارية الصادر برقم (١٥٧٣٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ متضمناً ان شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالإضافة لعائد الاستثمار المحتسب على الشركة .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٠٩٤ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتتماد تعديل المخطط العام للمشروع وكذا تطبيق نظرية الهجوم على مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان .

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ باعتتماد تعديل المخطط العام للمشروع بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الاولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الهجوم على قطعة الأرض المخصصة لإقامة المشروع عاليه .

- وعلى خطاب السادة / شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٨٢١) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٦ المرفق به خطاب شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بشأن طلب مراجعته اللوحات المرفقة واستصدار القرار الوزاري لقطعتي الأرض رقم (DRK-DRL) بمساحة ٢٠٨,٤٦ فدان في ضوء التعاقد المبرم بين الشركتين في ٢٠٢٣/٥/١٨ لتنمية وتطوير الأراضي (DRB-DRE-DRG-DRH-DRK-DRL) بالمرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتي) بمدينة القاهرة الجديدة.
- وعلى خطاب السادة / شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩١١٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٨ المرفق طيه نسخة من التعاقد المبرم بين شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) والشركة مقدمة الطلب، ونسخه من الخطاب الصادر من شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بالموافقة على ضم قطعتي الأرض (DRL&DRK) وكذا (DRH&DRG) على النحو الموضح بالخطاب.
- وعلى خطاب السادة / شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٢٠٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٠ المرفق طيه خطاب السادة / شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بالموافقة على اعتماد المراحل التنفيذية والمساحات المقدمة باللوحات محل الاعتماد.
- وعلى خطاب السادة / شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٨٣٥) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٩ بشأن طلب استصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض (DRK- DRL) بمساحة ٢٠٨,٤٦ فدان) ضمن المساحة الاجمالية ٦٣٧,٧٤ فدان بالمرحلة الرابعة من مشروع مستقبل سيتي طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة عاليه وشركة / ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية لاقامة نشاط عمراني متكامل، والمرفق طيه اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي محل الاعتماد.
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠١٢) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٤ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي عاليه بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات وتضمن ان المشروع مخصص بالقرار الجمهوري رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة / ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري (المطور العقاري للمشروع بموجب التعاقد المبرم بينها وبين الشركة المالكة في ٢٠٢٣/٥/١٨) لقطعة الأرض (DRK-DRL) بمساحة (٨٧٥٥٣٤,٨٦ م^٢) بما يعادل (٢٠٨,٤٦ فدان) كمرحلة اولي من قطع الأراضي (DRB - DRE - DRG - DRH - DRK - DRL) بمساحة اجمالية (٢٦٧٨٥١٢,٨ م^٢) بمايعادل (٦٣٧,٧٤ فدان) لاقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) الصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (٨٦٢ لسنة ٢٠١٩) باعتماد المخطط العام ، ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

قـــــرر

ماده (١) : يعتمد المخطط التفصيلي المقدم من شركة / ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري (المطور العقاري للمشروع بموجب التعاقد المبرم بينها وبين الشركة المالكة في ٢٠٢٣/٥/١٨) لقطعة الأرض (DRK-DRL) بمساحة (٨٧٥٥٣٤,٨٦ م^٢) بما يعادل (٢٠٨,٤٦ فدان) كمرحلة اولي من قطع الأراضي (DRB - DRE - DRG - DRH - DRK - DRL) بمساحة اجمالية (٢٦٧٨٥١٢,٨ م^٢) بما يعادل (٦٣٧,٧٤ فدان) لاقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) الصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (٨٦٢ لسنة ٢٠١٩) باعتماد المخطط العام ، وذلك طبقاً للإشراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار

- مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة . والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٦٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى 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 بأن المخطط المقدم منها لا يمس بحقوق الغير أو يتعارض مع المخططات السابق اعتمادها أو يتداخل بها ، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن مع احقية الهيئة في اتخاذ ما تراه مناسباً في هذا الشأن .
- مادة (٥) : 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 (٦) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي 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 القرار ووفقاً للشروط المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض .
- 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 بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٢) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد المخطط التوسيعى المقدم من شركة/ ماوتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري لقطعة الأرض (DRK-DRL) بمساحة ٨٦,٨٦ م^٢ بما يعادل ٢٠٨,٤٦ فدان كمرحلة أولى من قطع الأراضي (DRB - DRE - DRG) بمساحة إجمالية ٢٦٧٨٥١٢,٨ م^٢ بما يعادل ٦٣٧,٧٤ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع (مستقبل سيسى) الكائن بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المملوك لشركة/ ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) الصادر بشأنه القرار الوزارى رقم (٨٦٢ لسنة ٢٠١٩) باعتماد المخطط العام

أولاً: على مستوى كامل المشروع**مساحة أرض المشروع :**

إجمالى مساحة قطع الأرض المخصصة للمشروع (٦٣٧,٧٤) فدان أى ما يعادل ٢٦٧٨٥١٢,٨ م^٢.

مراحل تنمية المشروع:

ينقسم المشروع الى عدد (٣) مراحل طبقاً للاتى :

- تبلغ مساحة قطعه الأرض (DRK-DRL) ٨٧,٨٧ م^٢ بما يعادل ٢٠٨,٤٦ فدان وتمثل المرحلة الاولى من المشروع
- تبلغ مساحة قطع الأراضي (DRG-DRH) ١١٠,٢٥ م^٢ بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان وتمثل المرحلة الثانية من المشروع
- تبلغ مساحة قطعه الأرض (DRB-DRE) ٧٠,٠١ م^٢ بما يعادل ١٦٦,٧٦ فدان كمرحلة ثالثة من المشروع

ميزانية استعمالات الأراضي لكامل المشروع:-

- ١- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاسكان ٣١٨,٨٧ فدان بما يعادل ٢م^٢١٣٣٩٢٥٦,٤ وتمثل نسبة ٥٠% من اجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ٧٦,٥٣ فدان بما يعادل ٢م^٢٣٢١٤٢١,٥٤ وتمثل نسبة ١٢% من اجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات والمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٠٨,٢٥ فدان بما يعادل ٢م^٢٨٧٤٦٥٧,٧٧ وتمثل نسبة ٣٢,٦٥% من اجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣٤,٠٩ فدان بما يعادل ٢م^٢١٤٣١٧٧,١ وتمثل نسبة ٥,٣٥% من اجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً: على مستوى المرحلة الاولى "محل الاعتماد"

تبلغ اجمالى مساحة قطعه الأرض (DRK-DRL) ٨٦,٨٦ م^٢ بما يعادل ٢٠٨,٤٦ فدان وتمثل المرحلة الاولى من المشروع

٤- ميزانية استعمالات الأراضي للمرحلة الاولى:

- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاسكان ٣١٤,٨٨ م^٢ بما يعادل ٧٤,٨٨ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٩٢% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ١٩٢,٨٠ م^٢ بما يعادل ٤,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٢,٢% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمائية وممرات المشاة ٢٠٠,٦٥ م^٢ بما يعادل ٤٧,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٩١% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ١٩٧,٩٤ م^٢ بما يعادل ٤٧,١٣ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٦١% من مساحة المرحلة محل الاعتماد
- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٣٤,٠٩ فدان بما يعادل ٢م^٢١٤٣١٧٧,١ وتمثل نسبة ١٦,٣٥% من مساحة المرحلة محل الاعتماد

٤- الأراضي المخصصة للاسكان بالمرحلة الاولى:

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاسكان ٣١٤,٨٨ م^٢ بما يعادل ٧٤,٨٨ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٩٢% من مساحة المرحلة محل الاعتماد وتنقسم الى:

١- مساحة الاراضى المخصصة للاسكان (عمارات ونماذج سكنية) ٢٥٣١٩٥,٧١ م^٢ بما يعادل ٦٠,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٩٢ % من مساحة المرحلة محل الاعتماد، وطبقا للجدول التالى:

اسم النموذج	عدد الأدوار	F.P. للنموذج م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	BUA للنموذج م ^٢	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي F.P. م ^٢	إجمالي BUA م ^٢
M	أرضي + الدوار	1043.03	48	6330.01	24	1152	25032.72	151920.24
M-S (B4)	أرضي + الدوار	1048.37	48	6362.69	1	48	1048.37	6362.69
M'-S (A4)	أرضي + الدوار	506.69	24	3096.29	1	24	506.69	3096.29
M2	أرضي + الدوار	876.86	48	5257.95	3	144	2630.58	15773.85
M2-S (A1)	أرضي + الدوار	881.28	48	5285.00	2	96	1762.56	10570.00
M2-S (B4)	أرضي + الدوار	881.28	48	5285.00	1	48	881.28	5285.00
M2'	أرضي + الدوار	438.87	24	2626.72	1	24	438.87	2626.72
IV	أرضي + الدوار	682.02	22	3704.28	42	924	28644.84	155579.76
IV-S (A1)	أرضي + الدوار	682.02	22	3715.08	1	22	682.02	3715.08
IV-S (A2)	أرضي + الدوار	682.02	22	3715.05	3	66	2046.06	11145.15
IV-S (B3)	أرضي + الدوار	682.02	22	3715.05	1	22	682.02	3715.05
IVGR	أرضي + الدوار	915.42	16	3501.95	35	560	32039.70	122568.25
IVGR-S (A1)	أرضي + الدوار	917.21	16	3509.27	1	16	917.21	3509.27
IVGR-S (A2)	أرضي + الدوار	917.21	16	3509.27	1	16	917.21	3509.27
IVGR-S (B3)	أرضي + الدوار	917.21	16	3509.27	2	32	1834.42	7018.54
IVGR'	أرضي + الدوار	458.38	8	1753.80	19	152	8709.22	33322.20
IVGR'-S (A2)	أرضي + الدوار	460.17	8	1761.11	1	8	460.17	1761.11
IVGR'-S (A3)	أرضي + الدوار	460.17	8	1761.11	1	8	460.17	1761.11
IVGR'-S (A4)	أرضي + الدوار	460.17	8	1761.11	1	8	460.17	1761.11
THG-04	أرضي + الدوار	504.19	8	1496.99	6	48	3025.14	8981.94
THG-06	أرضي + الدوار	758.65	12	2246.42	1	12	758.65	2246.42
إجمالي								
					148	3430	113938.07	556229.05

٢- مساحة الاراضى المخصصة للاسكان (فيلات) ٦١٢٩٢,٩٦ م^٢ بما يعادل ١٤,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٧ % من مساحة المرحلة محل الاعتماد، وطبقا للجدول التفصيلية المدرجة بلوحة المخطط محل الاعتماد.

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع:

- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- اشتراطات الفيلات والنماذج السكنية:
 - لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠% من مساحتها للفيلات المنفصلة ، و ٤٥% للفيلات شبة المتصلة (توين هاوس) والمتصلة (تاون هاوس) وكذا النماذج السكنية.
 - الارتفاع المسموح به للفيلات : (أرضي+أول) ، و(أرضي+دورين) للنماذج السكنية.
 - الارتدادات لا تقل عن (٤م أمامي- ٣م جانبي - ٦م خلفي) للفيلات (منفصلة - شبة متصلة-متصلة) ،
 - ولا تقل الارتدادات عن (٤م أمامي- ٤م من جانب واحد والجانب الآخر مصمت - ٦م خلفي) للوحدات المتصلة بسور ويحد أقصى ٤٠% كنسبة بنائية طبقا لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٣١٦٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢.
- اشتراطات العمارات السكنية:
 - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات.
 - الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضي+٥ ادوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة .
 - الارتدادات في حالة ارتفاع (أرضي+ ٤ ادوار) يكون (٤م أمامي - ٤م جانبي - ٥م خلفي) وفي حالة الارتفاع (أرضي+٥ ادوار) تكون الارتدادات (٤م أمامي ، ٥م جانبي ، ٥م خلفي)
 - ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة (حد المبنى) .
 - ترك مسافة لا تقل عن ٤ متر بعد الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة (حد المبنى) .
 - الكثافة السكانية المسموح بها لقطعة الأرض ١٠٠ شخص/فدان.

الأرصدة السكنية المسموح بها على مستوى المشروع:

المسموح به	الأراضي السكنية ٢م	إجمالي مساحة الدور الأرضي ٢م EP	إجمالي مساحة الأدوار المتكررة ٢م bua	عدد الوحدات	عدد السكان
المسموح به	١٣٣٩٢٥٦,٤	٦٠٢٦٦٥,٣٨	٣٦١٥٩٩٢,٢٨	١٤٨٣١	٦٣٧٧٤
المستغل بالمرحلة الأولى	٣١٤٤٨٨,٦٧	١٣٥٧٧٤,٤	٥٩٧٦٧٤,٣١	٣٦٢٩	١٥٦٠٥
الرصيد المتبقي	١٠٢٤٧٦٧,٧٣	٤٦٦٨٩١,٣٤	٣٠١٨٣١٧,٩٧	١١٢٠٢	٤٨١٦٩

الأراضي المخصصة للخدمات بالمرحلة الأولى:

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٤,٢٤م^٢ بما يعادل ٤,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٢,٢% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.

ترقيم منطقة الخدمات	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الادوار
		متر مربع	فدان		
(أ)	نادى اجتماعى	4956.82	1.18	20%	أرضي+أول
(ب)	خدمات مستقبلية	3221.45	0.77	طبقا "للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط"	
(ج)	مسجد	3039.94	0.72	طبقا "للاشتراطات المعمول بها للمباني الدينية"	
(د)	خدمات مستقبلية	567.97	0.14	طبقا "للاشتراطات المعمول بها"	
(هـ)	خدمات مستقبلية	635.58	0.15		
(و)	خدمات مستقبلية	1019.01	0.24		
(ز)	خدمات مستقبلية	1378.29	0.33		

ترقيم منطقة الخدمات	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الدور
		متر مربع	فدان		
(ح)	خدمات مستقبلية	1653.42	0.39	طبقاً للاشتراطات المعمول بها	
(ط)	خدمات مستقبلية	666.90	0.16		
(ى)	خدمات مستقبلية	633.84	0.15		
(ك)	خدمات مستقبلية	787.03	0.19		
بوابات و غرف امن		720.00	0.17		
اجمالي		19280.24	4.59	-	-

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

- يتم الالتزام باعتماد أنشطة واشتراطات مناطق الخدمات بالمشروع وبلاشتراطات البنائية المعمول بها للمشروع واستصدار تراخيص لها وتنفيذها طبقاً للتوقيتات المحددة لنهـو المشروع .
- يتم توفير اماكن انتظار للسيارات طبقاً للـكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم ترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦م بين اراضى الخدمات والارضى/المباني السكنية .
- يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (امامي - جانبي - خلفي) لكل قطعه ارض بما لا يقل عن ٦ متر .
- يقتصر استخدام الدور البـدروم علي الانشطة المصرح بها بالهيئة .

الأرصدة الخدمية المسموح بها علي مستوى المشروع:

٢م ٣٢١٤٢١,٥٤	المسموح به
٢م ١٩٢٨٠,٢٤	المستغل بالمرحلة الاولى
٢م ٣٠٢١٤١,٢٩	الرصيد المتبقى



الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (أرضي + ٥ ادوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المقرر من هيئة عمليات القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢- الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية مستقبل سابقا) 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) ، الكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار ١٠٠ شخص / فدان
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هي المنحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المغلفة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية وكذا للغليات، وفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و ١٠ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٦- تتولى شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري بالتنسيق مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية مستقبل سابقا) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المغننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء الكفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩)
- ١٢- في حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عاليه فانه يلزم اولا اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة.
- ١٣- تلتزم شركة المستقبل للتنمية العمرانية بتحمل تكلفة الطريق المار بارض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الادارية الجديدة طبقا للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق وذون اننى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض.
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للوكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٧- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

ط - صرف ثان

د. محمد

صورة طبق الأصل

أحمد

ط - صرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

م / " أحمد محمد موسى "

مخطط تقسيم المناطق

مخطط تقسيم المناطق (Zoning Map) يوضح المناطق المخصصة للاستخدام السكني، التجاري، الصناعي، وغيرها. المخطط يحدد الكثافة السكانية، الارتفاعات المسموحة، والمساحات المخصصة لكل منطقة.

مخطط الطرق

مخطط الطرق (Road Map) يوضح شبكة الطرق الرئيسية، الثانوية، والشارع المحلية. المخطط يحدد اتجاه المرور، عرض الطرق، ومواقع التقاطعات.

مخطط الخدمات

مخطط الخدمات (Service Map) يوضح مواقع الخدمات العامة، مثل المدارس، المستشفيات، المكتبات، ومراكز الترفيه. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط المساحات الخضراء

مخطط المساحات الخضراء (Green Space Map) يوضح مواقع الحدائق، المتنزهات، والمساحات الخضراء العامة. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه المساحات.

مخطط البنية التحتية

مخطط البنية التحتية (Infrastructure Map) يوضح مواقع البنية التحتية، مثل خطوط المياه، الكهرباء، الغاز، والصرف الصحي. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه البنية التحتية.

مخطط النقل العام

مخطط النقل العام (Public Transport Map) يوضح مواقع محطات النقل العام، مثل الحافلات، المترو، والقطار. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه المحطات.

مخطط الترفيه

مخطط الترفيه (Recreation Map) يوضح مواقع المراكز الترفيهية، مثل الملاهي، الحدائق المائية، والحدائق العامة. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه المراكز.

مخطط الخدمات الاجتماعية

مخطط الخدمات الاجتماعية (Social Services Map) يوضح مواقع الخدمات الاجتماعية، مثل مراكز الرعاية الاجتماعية، مراكز الشباب، ومراكز كبار السن. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الصحية

مخطط الخدمات الصحية (Health Services Map) يوضح مواقع الخدمات الصحية، مثل المستشفيات، العيادات، ومراكز الرعاية الصحية. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات التعليمية

مخطط الخدمات التعليمية (Educational Services Map) يوضح مواقع الخدمات التعليمية، مثل المدارس، الجامعات، ومراكز البحث العلمي. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الثقافية

مخطط الخدمات الثقافية (Cultural Services Map) يوضح مواقع الخدمات الثقافية، مثل المتاحف، المكتبات، ومراكز الفنون. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الرياضية

مخطط الخدمات الرياضية (Sports Services Map) يوضح مواقع الخدمات الرياضية، مثل الملاعب، الصالات الرياضية، ومراكز التدريب. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات البيئية

مخطط الخدمات البيئية (Environmental Services Map) يوضح مواقع الخدمات البيئية، مثل الحدائق البيئية، المتنزهات البيئية، والمساحات الخضراء البيئية. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الترفيهية

مخطط الخدمات الترفيهية (Recreation Services Map) يوضح مواقع الخدمات الترفيهية، مثل الملاهي، الحدائق المائية، والحدائق العامة. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الاجتماعية

مخطط الخدمات الاجتماعية (Social Services Map) يوضح مواقع الخدمات الاجتماعية، مثل مراكز الرعاية الاجتماعية، مراكز الشباب، ومراكز كبار السن. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الصحية

مخطط الخدمات الصحية (Health Services Map) يوضح مواقع الخدمات الصحية، مثل المستشفيات، العيادات، ومراكز الرعاية الصحية. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات التعليمية

مخطط الخدمات التعليمية (Educational Services Map) يوضح مواقع الخدمات التعليمية، مثل المدارس، الجامعات، ومراكز البحث العلمي. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الثقافية

مخطط الخدمات الثقافية (Cultural Services Map) يوضح مواقع الخدمات الثقافية، مثل المتاحف، المكتبات، ومراكز الفنون. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الرياضية

مخطط الخدمات الرياضية (Sports Services Map) يوضح مواقع الخدمات الرياضية، مثل الملاعب، الصالات الرياضية، ومراكز التدريب. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات البيئية

مخطط الخدمات البيئية (Environmental Services Map) يوضح مواقع الخدمات البيئية، مثل الحدائق البيئية، المتنزهات البيئية، والمساحات الخضراء البيئية. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

مخطط الخدمات الترفيهية

مخطط الخدمات الترفيهية (Recreation Services Map) يوضح مواقع الخدمات الترفيهية، مثل الملاهي، الحدائق المائية، والحدائق العامة. المخطط يحدد المساحات المخصصة لهذه الخدمات.

