

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٣١

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلي المقدم من شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري
لقطعة الأرض (D-R-A) بمساحة (٤٩٤٩١٧,٨٩ م^٢) بما يعادل (١١٧,٨٤ فدان)
بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ضمن مشروع مستقبل سيتي
المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً)
لإقامة مشروع عمراني متكامل الصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (٨٦٢ لسنة ٢٠١٩)
باعتتماد المخطط العام لمشروع مستقبل سيتي وكذا القرار الوزاري رقم (٣٩٦ لسنة ٢٠٢١)
باعتتماد المخطط العام لقطع الأراضي (D-R-F, D-R-A)
الواقعة ضمن المرحلة الرابعة من مشروع مستقبل سيتي

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 المملوكة للدولة من مناطق إقامة للمجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة للائحة
الشرقية لمدينة القاهرة الجديدة.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى استئصال مساحة ١٠٩١١,١٧ فدان من الأراضي المخصصة للائحة الشرقية لمدينة
القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصيص لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه"
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات البنائية لللائحة 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 الأرض بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة ١٠٩١١,١٧ فدان
لشركة المقاولون العرب
وعلى العقد المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٨ لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة.
وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم (١١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ مكتب توثيق مدينة نصر لقطعة الأرض بمساحة ١٠٨٩,٠٤ فدان من السادة / شركة
المقاولون العرب عثمان أحمد عثمان وشركاه "طرف أول بائع" الي السادة / شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثاني مشتري".
وعلى القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتتماد المخطط العام للمشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية
متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالي مساحة ١٠٩١١,١٧ فدان.
وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مستقبل سيتي الذي نص في مادته
الأولى "مع مراعاة أحكام القرار الوزاري رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ بشأن إعتماد 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 الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن لإفادة
بالموافقة من حيث المبدأ على إعداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحي - ري) مع تحمل شركة المستقبل للتنمية العمرانية قيمة تكاليف
توصيل هذه المرافق بواقع ١١٤ ج/م بإجمالي قيمة ٥٢٠٤ مليون جنيه
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧١٨) بتاريخ ٢٠١٤/١/٤ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن طلب الشركة مع خطة تنفيذية ملائمة
لبناء الضرب بقطر ٤ بوصة لأعمال التنفيذ للمرحلة الأولى (١٥٠٠ م) من مشروع مستقبل سيتي) وتضمن الكتاب أن الشركة قامت بسداد نسبة ٧٥٪ من
المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري مصححة بالأعيان وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاق وعلى أن 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 كما ذكر بهاليه
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية
والملتزمة قيود الارتفاق للمشروع والموضحة على الخريطة المرفقة بالموافقة للتبنيه نص العمل بموجب تلك الارتفاقات والتنسيق مع الشركة
لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاقات.

- 19 44

مادة (4): لتقوم شركة مصر ايطاليا للاستثمار العقاري بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم التصرف أو البيع في أي منطقة من مناطق المخطط المعدل وفي حالة مخالفة ذلك يُلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ ما تراه مناسباً في هذا الشأن.

وعلى كتاب الإدارة المؤكدة للمرافق الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطريق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "إلزام شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتكلفة تنفيذ الطريق في الجزء الحار بين مدينتي وأرض الشركة وكذلك تحمل مدينتي تكلفة التنفيذ في أرض مدينة نصر حتى الحد مع المستقبل للتسمية العمرانية مع تحملها تكلفة العمل الصانع على طريق السويس عند نقطة (أ) وكذلك المستقبل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء الحار بالأرض المخصصة لها .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٧٥ بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية الملائمة للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالآتي :-

- نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن ٢٨.٤١ / كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة كالآتي :-
- 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 لجمعية كل نشاط
- مناطق الاستخدام المخطط ٥.٧ / كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع بالاشتراطات بنائية لـ F.P. ١٥ / من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع " بـ ٥٠ دور أرضي ٥٠ دور 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 للتسمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان .

وعلى كتاب السيد اللواء أ / ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتسمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلياً بالموافقة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرافق 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 باحساب بدء الاستحقاق لدفع لآغيا المالية لتكلفة توصيل مرافق المياه للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهي الخطوط الناقلة للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها في تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ .

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

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وكذا تطبيق نظرية الهجوم على مشروع شركة المستقبل للتسمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان .

وعلى العقد المبرم بين شركة المستقبل للتسمية العمرانية وشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١١/٥ وموضوعه تنمية وتطوير مشروع عمراني سكني متكامل لقطع الأراضي (D-R-F) و (D-R-A) بالمرحلة الرابعة بمساحة (٢٦٨.٣١) فدان .

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الهجوم على قطعة الأرض المخصصة لإقامة المشروع عاليه .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٩٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١ باعتماد المخطط العام المقدم من شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري لقطع الأراضي (D-R-F, D-R-A) بمساحة ٢٦٨.٣١ فدان ضمن المرحلة الرابعة بمشروع شركة المستقبل للتسمية العمرانية . وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لمساحة ٩٠.٤٦ فدان من تلك المساحة لإقامة مشروع عمراني متكامل .

- مادة (٥) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بأن التعديلات محل هذا القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين فاطنى أو مالكى المشروع . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن.
- مادة (٦) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بأن المخطط المقدم منها لا يمس بحقوق الغير أو يتعارض مع المخططات السابق اعتمادها أو يتدخل بها . وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن مع احقية الهيئة في إتخاذ ما تراه مناسباً في هذا الشأن .
- مادة (٧) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٨) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً للاحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة .
- مادة (٩) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض .
- مادة (١٠) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١١) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرافات وتعديلاته .
- مادة (١٣) تلتزم شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقاري باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٤) ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع :

- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- اشتراطات القيلات والنماذج السكنية:
 - لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠٪ من مساحتها للقيلات المنفصلة ، و ٤٥٪ للقيلات شبه المتصلة (توطين هاوس) والمتصلة (تاون هاوس) وكذا النماذج السكنية.
 - الارتفاع المسموح به للقيلات : (أرضي+أول) ، و(أرضي+دورين) للنماذج السكنية.
 - الارتدادات لا تقل عن (٤م أمامي- ٣م جانبي - ٦م خلفي) للقيلات (منفصلة - شبه متصلة-متصلة) ، ولا تقل الارتدادات عن (٤م أمامي- ٤م من جانبي واحد والجانب الآخر مصمت - ٦م خلفي) للوحدات المتصلة بسور ويحد أقصى ٣٥٪ كتسبية بنائية.
- اشتراطات العمارات السكنية:
 ١. لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للعمارات.
 ٢. الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضي+٦ ادوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة.
 ٣. 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)
 ٤. ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد الرصيف للطريق الداخلي حتى حد الكتلة (حد المبنى) .
 ٥. ترك مسافة لا تقل عن ٤ متر بعد الرصيف للطريق الخارجي حتى حد الكتلة (حد المبنى) .
 ٦. الكثافة السكانية المسموح بها لقطعة الأرض ١٣٥ شخص/فدان طبقا لكرات الوصف المزيل بختم شركة ميدرا.

الأرصدة السكنية المسموح بها علي مستوى المشروع:

جدول الرصيد D-R-A				
الاستعمال	شباب	الرصيد المسموح به (٢٩)	الرصيد المستهدف (٢٩)	الرصيد الفعلي (٢٩)
الإسكان	مساحة الدور الأرضي (٢٩)	١١١٧٢,٤٣	٨٣١١,٥٩	٧٧٢٤,٤٣
	إجمالي المساحة الكلية (٢٩)	٧٧١١٥,١٨	٢٩٩١٢,٢٢	١٦١٨٧٨,٣١
	عدد الوحدات	٣٦٩٩	٢١٢٨٠,٠٠	١٥٤٤

الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع:

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٤٥٥٩٤,٥٤ م^٢ بما يعادل ١٠,٩ فدان وتمثل نسبة ٩,٢٪ من مساحة أرض المشروع وتقسم الي :-

- ١- أراضي خدمات بجانب العمر الاخضر بمساحة ٢٣٩٢٣٢,٧٨ م^٢ بما يعادل ٩,٣ فدان وتمثل نسبة ٧,٩٪ من مساحة أرض المشروع وأراضي باقي الخدمات بمساحة ٥٧١٦,٧٦ م^٢ بما يعادل ١,٤ فدان وتمثل نسبة ١,٢٪ من مساحة أرض المشروع ، وطبقا للجدول الآتي:-

جدول أراضي الخدمات						
رقم الخدمة	الاستعمال	مساحة (م ^٢)	خدمة جانبية	مساحة الدور الأرضي	الارتفاعات	مساحة حديدية BUA
D-R-A	أرض خدمات (١)	١١١٧٢,٤٣	١-2	٢١٩٨-٤٨	أرضي ٢٥	٩٨٩٥,٤
	أرض خدمات (٢)	١١١٧٢,٤٣	٣-2	١٨٩٢,١٦	أرضي ٢٥	٢٩٩٨٤,٥
	أرض خدمات (٣)	١١١٧٢,٤٣	٣-2	١٢٠٩,٢٥	أرضي ٣٥	٨٩٢٤,٥
	أرض خدمات (٤)	١١١٧٢,٤٣	٤-2	٨٤٠,٠٠	أرضي ٢٥	١١٢٠,٣
	دورة واحدة + ٣ غرف من	عدد ٦ بناية	-	٣٠٠٠,٠٠	أرضي	٣٠٠
D-R-A	دورة واحدة + ٣ غرف من	عدد ٢ بناية	-	٢٤٥٠,٠٠	أرضي	٢٤٥
	إجمالي (D-R-A)	١١١٧٢,٤٣	-	١٢١٨٠,٠٠	-	٤١١٨٤,٠٠

٢- اراضي بوابات وغرف امن بمساحة ٢م٢٦٤٥ بما يعادل ٠,٢ فدان وتمثل نسبة ٠,١٪ من مساحة ارض المشروع ، وطبقا للجدول الاتي:-

جدول مباني الموقع							
الرمز	الاستعمال	الارتفاع	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي FP	إجمالي مساحة الدور الأرضي FP	المساحة الكلية BUA	إجمالي مساحة المباني BUA
G-١	مبنى رئيسي ٣٥ غرف	٢	أرضي	١٥٠	٢٠٠	١٥٠	٢٠٠
G-٢	مبنى فرعي ٤٠ غرف	٢	أرضي	١١٥	٢٤٥	١١٥	٢٤٥
	الإجمالي			-	-	٢٦٥	-

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

- يتم الالتزام باعتماد أنشطة واشتراطات مناطق الخدمات بالمشروع وبالاشتراطات البنائية المعمول بها للمشروع واستصدار تراخيص لها وتنفيذها طبقا للتوقيتات المحددة لنهواً للمشروع .
- يتم توفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للكمود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦م بين اراضي الخدمات والارض/المباني السكنية .
- يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (امامي - جانبي - خلفي) لكل قطعة ارض بما لا يقل عن ٦ متر .
- يقتصر استخدام الدواير البندوم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .

الأرصدة الخدمية المسموح بها علي مستوى المشروع:

الاستعمال	البيان	الرصيد المسموح (م)	الرصيد المستخدم (م)	الرصيد المتبقي (م)
الخدمات	مساحة الدواير الأرضية (FP)	١٧٨١٧,٠٤	١٢١١٥,١٥	٥٢٠١,٤
	إجمالي المساحة المبنية (BUA)	٥٣٤٥١,١٣	٤٤٦٨٩,٠١	٨٧٦٢,١٣

المفوض عن الشركة

الاسم / صلاح محمد الدسوقي



الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعصارات بالمشروع (الرضي + ٦ ادوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المقرر من هيئة عمليات القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرود وطبقا للتكلفة السكنية 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) ، التكلفة السكنية لقطعة الأرض موضوع القرار ١٣٥ شتخص / 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 المئذنت التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار المساليم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعصارات السكنية وكذا للغليات، ووفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ و ١٠٠٪ من المساحة المبنية باللور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٦- تتولى شركة مصر ايطاليا للاستثمار 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 المعطوم انه يتم تحديد المئذنت المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتسجيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات 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 التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني 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 ميدار بتحمل تكلفة الطريق المار بارض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الادارية الجديدة طبقا للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون ادنى مسئولية على الهيئة أوجهاز المدينة في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض.
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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.

طرف ثانٍ
المفوض عن الشركة
الاسم / صلاح محمد الدسوقي

طرف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
م/ أحمد محمد موسى

