

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٧٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢

باعتتماد تعديل المخطط العام لمشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بمساحة ٢٤٥٨٢٨١٥١,٥ بما يعادل ١٠٩١١,٤٧ فدان بالمنطقة الشرقية لكردون مدينة القاهرة الجديدة الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتھية بالقرار الوزارى رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الاراضى المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الاولى استئصال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الاراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتنص على شركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء .
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الخاصة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة الارض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب .
وعلى عقد البيع النهائي والمسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الارض عاليه بمساحة (١٠٩١١,٤٧ م) لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة .
وعلى عقد البيع النهائي والمسجل برقم (١١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/١ مكتوب توثيق بمدينة نصر لقطعة الارض بمساحة (١٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م) من شركة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه "طرف اول بائع" الى شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثانى 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 (١) لسنة ٢٠٠٦ والعقد المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد المشرع برقم (١١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/١ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار .
وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الاولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سیتی) الذي نص في مادته الاولى "مع مراعاة احكام القرار الوزارى 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 (إقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ١١٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة .
وعلى خطاب رئيس الادارة المركزية للمرافق بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لتجهز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الإفادة بالموافقة من حيث المبدأ على اعداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحى - ري) ... مع تحمل شركة المستقبل للتنمية العمرانية قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بواقع ١١٤ ج/م بإجمالى قيمة (٥,٢٠١,٠٠٠,٠٠٠ جنية) فقط خمسة مليار ومائتان واربعه مليون جنيه .
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (٢٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ للشركة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالموافقة للتنبيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات العينة فيما يخص الارتفاعات .

- وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ لدراسة خطط تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن " التزام شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بين مدينتى وارض الشركة وكذلك تحمل مدينتى تكلفة التنفيذ في ارض 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 المار بالارض المخصصة لها.
- وعلى القرار الوزاري رقم ١٧٥ بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالآتى:-
- نسب الخدمات للمشروع لا تزيد عن ٢٨.٤١٪ كحد اقصى من اجمالي مساحة المشروع موزعة كالتالى:-
 - خدمات مركز المدينة ومراكز الاحياء والجوارات ٢٢.٧١٪ كحد اقصى من اجمالي مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقا لنوعية كل نشاط.
 - مناطق الاستخدام المختلط ٥.٢٪ كحد اقصى من اجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P ١٥٪ من اجمالي مساحة قطعة الارض الواحدة وارتفاع " بدروم + دور ارضي + ٥ ادوار متكررة " الدور الارضي والاول والثاني تجاري، والدور الثالث والرابع ادارى، والدور الخامس سكنى وبشرط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة.
 - الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد اقصى.
 - بالم يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى القرار الوزاري رقم ٥٠٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سیتی) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان .
- وعلى كتاب السيد اللواء ا.ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/١٢/٢٨) بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الارض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجمة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١متر) من مستوى سطح الارض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالموافقة .
- وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق (مياه - ري - صرف) لقطعة الارض 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 المرافق (مياه - ري - صرف) للمشروع وذلك على الاعمال الرئيسية وهى الخطوط الناقلة للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها في تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد فى 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 لقطعة الارض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" .
- وعلى القرار الوزاري رقم ١٠٩٤ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الارض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة وكذا تطبيق الحجوم على المشروع لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" .
- وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ تعديل المخطط العام لقطعة الارض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الاولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الحجوم على المشروع لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" .
- وعلى خطاب شركة مبدار للاستثمار والتنمية العمرانية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٧٨٩٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ لمراجعة اللوحة المرفقة تمهيدا لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل المخطط العام المعدل للمشروع السابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (١٠٩٤) لسنة ٢٠١٩ .

- وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل والواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٢٩٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥.
- وعلى خطاب شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٦٠٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣١ بشأن طلب استصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط العام المعدل لقطعه الأرض المخصصة للشركة بمساحة إجمالية ١٠٩١١.٤٧ فدان على كردون الحد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة، والمرفق طيه اللوحات النهائية للمخطط العام المعدل محل الاعتماد والمتضمنه قيام الشركة بتعديل نسب الخدمات وفقا للاتى:

 - خدمات مراكز الأحياء والخدمات الإقليمية والخدمات على مستوى المدينة والقطاعات تمثل نسبة ٢٣.٩٦٪ من مساحة المشروع.
 - خدمات الاستخدام المختلط تمثل نسبة ٦.٨٨٪ من مساحة المشروع.

- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٩٠٩١) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٥ متضمنا الإشارة لعدم وجود جداول تفصيلية توضح الأرضة المستقلة والمتبقية لكل قطعه أرض بالمشروع، مرفقا به النسخ النهائية للمخطط العام المعدل للمشروع عاليه بعد المراجعته والتوقيع على اللوحات وتدقيق الطرق الخارجية وبساحتها ومساحة حرم خطوط الكهرباء المدرجة باللوحات.
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٣٧٠٤١) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ بضرورة استئصال ما يتم اعتماده أو تعديله بشكل دورى مستمر بالتنسيق مع الشركة من مسطحات وعدد وحدات وعدد سكان بقطع الأرض الواقعة بالمشروع من الأرضة المسموح بها لتلك الأرضى وعلى مستوى المشروع بما يضمن عدم تجاوز الحد الأقصى المسموح به للمشروع.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدمة من الشركة باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) بمساحة ٢١٥٨٢٨١٥١.٥ م^٢ بما يعادل (١٠٩١١.٤٧) فدان بالمنطقة الشرقية لكردون مدينة القاهرة الجديدة الصادر لها القرار الجمهوري رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والتي تم اعتماده للإشراطات النهائية للمخططات التفصيلية للمشروع بالقرار الوزاري رقم (١٧٥) لسنة ٢٠١٥ وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الإدارية والمنتجية بالقرار الوزاري رقم (٨٦٢) لسنة ٢٠١٩، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وللجنة التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

قـــرر

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط العام لمشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) بمساحة ٢١٥٨٢٨١٥١.٥ م^٢ بما يعادل (١٠٩١١.٤٧) فدان بالمنطقة الشرقية لكردون مدينة القاهرة الجديدة الصادر لها القرار الجمهوري رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الإدارية والمنتجية بالقرار الوزاري رقم (٨٦٢) لسنة ٢٠١٩، وذلك طبقا للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار

مادة (٢) : تعديل نسب الخدمات المسموح بها على مستوى المشروع كالتالى :-

- خدمات مراكز الأحياء والخدمات الإقليمية والخدمات على مستوى المدينة والقطاعات تمثل نسبة ٢٣.٩٦٪ من مساحة المشروع.
- خدمات الاستخدام المختلط تمثل نسبة ٦.٨٨٪ من مساحة المشروع.

مادة (٣) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، والإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات 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 (٤): تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٥): تلتزم الشركة بمقتنات المرافق المقررة للمشروع (مياه - صرف صحى - رى) طبقا للموافقة الصادرة من رئيس الإدارة المركزية للمرافق بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ ، وفى حال تجاوز تلك المقتنات ، يتم سداد المستحقات المالية التى تقررها جهات الاختصاص فى حينه .
- مادة (٦): تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاجمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة (٧): تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (٨): تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقا للشروط المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض .
- مادة (٩): تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٠): تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١١): تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٢): تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٣): ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

• بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط العام لمشروع شركة مدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) بمساحة ٢٠٨٢٨١٥١,٥ م^٢ بما يعادل (١٠٩١١,٤٧) فدان بالمنطقة الشرقية لكرتون مدينة القاهرة الجديدة الصادر لها القرار الجمهوري رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ بفرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات الصادر له القرارات الوزارية رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ ورقم (٤٧٥) لسنة ٢٠١٥ ورقم (٥١٢) لسنة ٢٠١٥ ورقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ ورقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧ ورقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩

مساحة أرض المشروع :

مساحة أرض المشروع ١٠٩١١,٤٧ فدان أي ما يعادل ٤٥٨٢٨١٥١,٥ م^٢.

ميزانية استثمارات الأراضي للمشروع:

١. تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للنشاط العمراني والاستخدام المختلط ٦٠٣٥,٣ فدان بما يعادل ٢٤٨٢٦٩,٧٥ م^٢ وتمثل نسبة ٥٥,٣١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى:
 - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمشروعات العمرانية السكنية ٥٢٨٥,٢٥ فدان بما يعادل ٢٢١٩٨٠٥٤,٥١ م^٢ وتمثل نسبة ٤٨,٤٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستخدام المختلط ٧٥٠,٠٥ فدان أي ما يعادل ٣١٥٠٢١٥,٢٤ م^٢ وتمثل نسبة ٦,٨٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٢. الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٦١٠,٥٢ فدان أي ما يعادل ١٠٩٦٤١٦٣,٤ م^٢ وتمثل نسبة ٢٣,٩٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى:
 - خدمات مراكز الأحياء بمساحة ٨٥٣,٧١ فدان أي ما يعادل ٣٥٨٥٥٦٦,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة ٧,٨٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - خدمات اقليمية بمساحة ٦٦٢,٠٨ فدان أي ما يعادل ٢٧٨٠٧٤١,١٩ م^٢ وتمثل نسبة ٦,٠٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - خدمات علي مستوى القطاعات والمدينة بمساحة ١٠٩٤,٧٣ فدان أي ما يعادل ٤٥٩٧٨٥٥,٩٤ م^٢ وتمثل نسبة ١٠,٠٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٣. الأراضي المخصصة للطرق بمساحة ١٩٩٨,٤١ فدان أي ما يعادل ٨٣٩٣٣٠,٦٢ م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٣١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى:
 - الطرق الداخلية بمساحة ١٧٥٠,٤٨ فدان أي ما يعادل ٧٣٥٢٠١٨,٨٣ م^٢ وتمثل نسبة ١٦,٠٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - الطرق الرئيسية المحيطة بمساحة ١١٠,٧١ فدان أي ما يعادل ٤٦٤٩٨٢,٧١ م^٢ وتمثل نسبة ١,٠١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - طريق الامل بمساحة ١٣٧,٢٢ فدان أي ما يعادل ٥٧٦٣٠٤,٦٧ م^٢ وتمثل نسبة ١,٢٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٤. الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وحرم خطوط الكهرباء وحرم الطريق بمساحة ١٧٤,٣٢ فدان أي ما يعادل ٧٣٢١٣٣,٤٤ م^٢ وتمثل نسبة ١,٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع
٥. الأراضي المخصصة للمرافق بمساحة ٩٢,٩٢ فدان أي ما يعادل ٣٩٠٢٧٩,١٧ م^٢ وتمثل نسبة ٠,٨٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

المساحات المذكورة بعاليه لكامل أرض المشروع وتشمل نصيب كل منطقة من الطرق والفراغات والخدمات والمرافق وخلافه ويتم الالتزام بالنسب والاستخدامات المقررة عند اعتماد المخططات التفصيلية لكل منطقة بما لا يتعارض مع القواعد المعمول بها بالهيئة واحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

الاشتراطات العامة للمشروع (اسكان + خدمات) :-

- ١- يتم تطبيق قاعدة الحجوم بالمشروع على كلا من المشروعات العمرانية السكنية ومناطق الاستخدام المختلط وبرنامج الخدمات بالمشروع سواء كانت عن طريق زيادة في النسبة البنائية أو زيادة الارتفاع بما لا يتعدى الحدود المنصوص عليها طبقا للجداول المدرجة على اللوحة المعتمدة المرفقة بهذا القرار والموضحة ضمن قائمة الشروط وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المحدد للمشروع
- ٢- الالتزام بالكثافة السكانية المسموح بها للمشروع بواقع ١٠٠ شخص/ فدان .
- ٣- الالتزام بقيد الارتفاع المسموح للمشروع من هيئة عمليات القوات المسلحة بما لا يتجاوز ٢١ م، وفي حالة طلب الشركة اعتماد ارتفاع يتعدى القيد المحدد ٢١ م يلزم التنسيق أولا مع المختصين بوزارة الدفاع والجهات المعنية في هذا الشأن .
- ٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكمود المصري للجراجات وتعديلاته .

أولا : الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة للمشروعات العمرانية المتكاملة (اسكان + خدمات) طبقا لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروعات الاستثمارية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

اشتراطات القبلات :-

- النسبة البنائية (F.P) لا تقل عن ٤٠ % من مساحة قطعة الأرض .
- أقصى ارتفاع للقبلة ١٠ متر .
- الردود: أمامي ٤ متر ، خلفي ٦ متر ، جانبي ٣ متر .

إشتراطات العمارات:

- النسبة البنائية (F.P) لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن ٤٥% من مساحة الاستعمال السكنى.
- أقصى ارتفاع للعمارات بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة.
- الارتدادات :-
- أمامى: ٤ متر - خلفى: ٥ متر - جانبي: ٤ متر (فى حالة الارتفاع أرضى + أربعة أدوار) و ٥ متر جانبي (فى حالة أرضى وخمسة أدوار)
- فى حالة ارتفاع أرضى + ٦ أدوار } فى حالة التصميم الحضرى تكون المسافة بين العمارات ١٢ م
فى حالة تقسيم الاراضى يكون الردود داخل قطعة الأرض ٤ م أمامى - ٦ م جانبي وخلفى
- الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمناطق الاسكان (عمارات وفيلات) طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانيا: الاشتراطات البنائية لمناطق الاستخدام المختلط :-

- لا تزيد المساحة المبنية عن ٤٥% من مساحة قطعة الأرض وبما لا يزيد عن ٢٢,٥% من اجمالى مساحة الوحدة التخطيطية .
- مناطق الاستعمال المختلط يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية متكاملة ويسمح بعمل مناطق خدمات داخلية بما لا يزيد عن ١٢% من اجمالى مساحة الوحدة التخطيطية .
- الارتفاع بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكرر بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة طبقا للاتي:
- الدور الأرضى والدور الاول والدور الثانى استعمال (تجارى) .
- الدور الثالث والدور الرابع استعمال (ادارى) .
- الدور الخامس استعمال (سكنى) .
- الارتدادات أمامى ٤ متر - خلفى ٥ متر - جانبي ٥ متر .
- الالتزام بتوفير اماكن انتظار السيارات بمناطق الاسكان المختلط بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته لجميع الاستعمالات .
- جدول المسطحات وعدد الوحدات والسكان المسموح به بالمناطق السكنية والاستخدام المختلط " المناطق شاملة حصتها من الطرق الداخلية المحيطة بها " بالمشروع:

عدد الوحدات	٢٥٣٧٥٤
عدد السكان	١٠٩١١٤٦
المناطق السكنية	اجمالى مساحة المناطق السكنية (الكلية) ٢م ٢٩٨٧٩٧١٨,٩٦
	اجمالى F.P ٢م ٦٧٢٢٣٣٦,٧٧
	اجمالى B.U.A ٢م ٤٧٠٦٠٥٥٧,٣٧
مناطق الاسكان المختلط	اجمالى مساحة مناطق الاسكان المختلط (الكلية) ٢م ٣٨٤٦٩٥٩,٥٦
	اجمالى F.P ٢م ٨٦٥٥٦٥,٩٠
	اجمالى B.U.A ٢م ٢٣٠٨١٧٥٧,٣٥

مسودة طبق الأصل

ثالثا: الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات:-

١. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود...إلخ) لكل نشاط والموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨.
٢. يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقا للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات وتعديلاته.
٣. يتم تطبيق نظرية الهجوم على مناطق الخدمات بالمشروع وبما لا يتجاوز اجمالي المسطحات التالية :

المساحة بالفدان	اجمالي المساحة بالعتر المربع	النسبة البنائية	عدد الدور المسموح بها	اجمالي F.P	اجمالي B.U.A
١٤٤٢,٧١	٦٠٥٩٣٨٩,٥٤	% ٣٠	٤	١٨١٧٨١٦,٨٦	٧٢٧١٢٦٧,٤٥
٨٣٩,٦٧	٣٥٢٦٦٠٨,٩٧	% ٣٠	٤	١٠٥٧٩٨٢,٦٩	٤٢٣١٩٣٠,٧٦

مناطق الخدمات عاليه شاملة حصتها من الطرق الداخلية المحيطة بها.

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض رقم (SC٢) بالمرحلة الاولى :-

- نسبة بنائية ٢٢% من اجمالى مساحة قطعة الأرض .
- ارتفاع بدروم + ارضى + ٣دور متكررة .
- تلتزم مبدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض من قبل قطاع التخطيط والمشروعات اولا قبل استصدار ترخيص البناء .



الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمرات بالمشروع (بدروم + أرضي + ٦ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات أقصى ارتفاع (بدروم + أرضي + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع.
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع بمناطق الاستخدام المختلط "سكني - إداري - تجاري" (بدروم + أرضي + ٥ أدوار) الدور الأرضي والدور الأول والدور الثاني استعمال (تجاري)، والدور الثالث والدور الرابع استعمال إداري، والدور الخامس استعمال سكني على أن يتم التعامل معها كوحدة تخطيطية واحدة متكاملة ويسمح بعمل مناطق خدمات داخلية تمثل حتى ١٢% من إجمالي 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- إجمالي عدد السكان بالمشروع ١٠٩١٤٢ نسمة.
- ٥- يتم تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع على كلاً من المشروعات العمرانية السكنية ومناطق الاستخدام المختلط وبرنامج الخدمات بالمشروع سواء كانت عن طريق زيادة في النسبة البنائية أو زيادة الارتفاع بما لا يتعدى الحدود المنصوص عليها طبقاً للجداول المدرجة على اللوحة المعتمدة المرفقة بهذا القرار والموضحة ضمن قائمة الشروط وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المحدد للمشروع.
- ٦- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للإشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨.
- ٧- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٨- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٩- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبرار السلام والخزائن والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمرات السكنية، و١٠% من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات والمباني ذات الإستعمالات المختلطة، ووفقاً لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- ١٠- تتولى شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية، مع التزام الشركة بسداد المتحقات المالية كافة طبقاً لقرارات اللجنة العقارية الرئيسية الصادر في هذا الشأن.
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تسميق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأصناف الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ١٣- تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بالنسبة للداخل على الطريق الأقليمي (القاهرة - السويس) وطريق الروبيكي، والطريق الدائري الأوسطي وكذا تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة وال الطيران المدني بشأن الارتفاعات المطلوبة للترخيص بها مع الالتزام بقيد الارتفاع المسموح به حالياً.
- ١٤- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١٥- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمدة الموضحة في الفقرة (١٠، ١١، ١٢)

- ١٧- فى حال طلب اعتماد او تعديل المخطط التفصيلي باى من قطع اراضي المشروع فانه يلزم اولا اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .
- ١٨- تلتزم الشركة بتحمل تكلفة الطريق المار بارض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الادارية الجديدة طبقا للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون ائنى مسؤولية على الهيئة اوجهال المدينة فى هذا الشأن .
- ١٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الاسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية (عمارات - فيلات) وبالنسبة للاستخدام المختلط طبقا للمعدلات المعمول بها لكل نشاط ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥ م^٢ مبالى مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير اماكن انتظار سيارات وفقا للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- ٢٠- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثان

إدريس محمد حسن زيد الله
إدريس محمد حسن زيد الله

مستورة ضابط الأصل

أحمد أسامة

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

أحمد أسامة



الهيئة العامة للتخطيط
مجلس الوزراء
مستورة ضابط الأصل



