

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٣٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧

باعتتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى للمرحلة الثانية من قطعة الأرض (DRG-DRH) بمساحة ١٠٢٥٧٢,٩٣ م٢ بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان ضمن قطع الأراضى (DRB-DRE - DRG - DRH - DRK - DRL) لإقامة مشروع عمراى سكنى متكامل شامل الأنشطة الخدمية والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزارى رقم ٨٥ لسنة ٢٠٢٥ ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتى) الكائن بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المملوك لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والتي تم اعتماد تعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتبهة بالقرار الوزارى رقم ١١٧٧ لسنة ٢٠٢٥ باعتماد تعديل المخطط العام

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة.

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

وعلى قانون الائتمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضى المملوكة للدولة من مناطق إقامة للمجمعات العمرانية الجديدة واللازم للاعتماد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بصادته الأولى استئزال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضى المخصصة للاعتماد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخص لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه".

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لحكام 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 والمسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة (١٠٩١١,٤٧ م٢) لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة.

وعلى عقد البيع النهائي والمسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ بمكتب توثيق مدينة نصر لقطعة الأرض بمساحة (٤٥٨٢٢٨١٨,٨٢ م٢) من شركة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه "طرف اول بائع" إلى 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 (٤) لسنة ٢٠٠٦ والعقد المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد

المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكتملة لهذا القرار.

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتى) الذى نص فى مادته الأولى "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 التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة لإقامة تجمع عمراى متكامل) بمساحة

١١٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة.

وعلى خطاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق بهيئة المجمعات العمرانية الجديدة الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الإفادة بالموافقة من حيث المبدأ على امداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحى - رى) ... مع تحصل شركة المستقبل للتنمية

العمرانية قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بواقع ١١٤ ج/م٢ بإجمالى قيمة ٥,٢٠٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيهة فقط خمسة مليار ومائتان وأربعة مليون جنيه.

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ للشركة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة لبيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالموافقة للتبسيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتسبيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات العيلة فيما يخص الارتفاعات .

وعلى كتاب رئيس الادارة 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 "الزام شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بين مدينتى وارض الشركة وكذلك تحمل مدينتى تكلفة التنفيذ في ارض مدينة نصر حتى الحد مع المستقبل للتسمية 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 بالمشروع لزيادة عن ٢٨.٤١ كحد اقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة كالتالى:-
- خدمات مركز المدينة ومراكز الاحياء والمجاورات ٢٢.٧١ كحد اقصى 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 اقصى من إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P ١٥٪ من إجمالي 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
- مالم 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 سیتی) على مساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان .

وعلى كتاب السيد اللواء ا.ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الارض بمساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتسمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١متر) من مستوي سطح الارض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالموافقة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدول 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 للتسمية 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 الهجوم 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 باعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الاولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الهجوم على المشروع لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" .

- وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧٧) تاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات .
- وعلى خطاب شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٤٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧ المرفق فيه خطاب شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بشأن طلب مراجعته اللوحات المرفقة واستصدار القرار الوزاري للمرحلة الثانية من قطعة الأرض (DRG-DRH) بمساحة ٢١١٠٢٥٧٢,٩٢ فدان بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان ضمن قطع الأراضي (DRB - DRE DRG - DRH - DRK - DRL) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) .
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٣٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٩ مرفقاً به موقف الأرض .
- وعلى خطاب شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٦٤٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٦ بشأن طلب استصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة/ ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري للمرحلة الثانية من قطعة الأرض (DRG-DRH) بمساحة ٢١١٠٢٥٧٢,٩٢ فدان بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان ضمن قطع الأراضي (DRB - DRE DRG - DRH - DRK - DRL) لاقامة مشروع عمراني متكامل والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزاري رقم (٨٥) لسنة ٢٠٢٥ ضمن المرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) . والمرفق فيه اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي محل الاعتماد .
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٢٤٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٤ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي عاليه بعد المراجعته والتوقيع على اللوحات .
- وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل والواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٦٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢١ .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من اعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة/ ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري للمرحلة الثانية من قطعة الأرض (DRG-DRH) بمساحة ٢١١٠٢٥٧٢,٩٢ فدان بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان ضمن قطع الأراضي (DRB - DRE DRG - DRH - DRK - DRL) لاقامة مشروع عمراني متكامل شامل الأنشطة الضمنية والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزاري رقم (٨٥) لسنة ٢٠٢٥ ضمن مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والتي تم اعتماد تعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتصية بالقرار الوزاري رقم (١١٧٧) لسنة ٢٠٢٥ باعتماد تعديل المخطط العام . ووفقاً لأحكام 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 ٢٠٢٥/١٢/ للمنتصية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

قـــــــــــــــــرر

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي المقدم من شركة/ ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري للمرحلة الثانية من قطعة الأرض (DRG-DRH) بمساحة ٢١١٠٢٥٧٢,٩٢ فدان بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان ضمن قطع الأراضي (DRB - DRE DRG - DRH - DRK - DRL) لاقامة مشروع عمراني سكني متكامل شامل الأنشطة الضمنية والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزاري رقم (٨٥) لسنة ٢٠٢٥ ضمن مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والتي تم اعتماد و تعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتصية بالقرار الوزاري رقم (١١٧٧) لسنة ٢٠٢٥ باعتماد تعديل المخطط العام، وذلك طبقاً للإشترطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار .

- مادة (٢) : 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 مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة (٣) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٤) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة (٥) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام 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 (٦) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض .
- مادة (٧) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة (٨) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (٩) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٠) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١١) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة/ ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري للمرحلة الثانية من قطعة الأرض (DRG-DRH) بمساحة ٢م^{١١٠٢٥٧٢,٩٣} بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان ضمن قطع الأراضي (DRB - DRE - DRG - DRH - DRK - DRL) لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق إتمام المرحلة الأولى منه بالقرار الوزارى رقم (٨٥) لسنة ٢٠٢٥ ضمن مشروع (مستقبل ميسى) 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 ٢م^{٢٦٧٨٥١٢,٨}.

مراحل تنمية المشروع:-

ينقسم المشروع الى عدد (٣) مراحل طبقاً لآتى :

- تبلغ مساحة قطعه الأرض (DRK-DRL) ٢م^{٨٧٥٥٣٤,٨٧} بما يعادل ٢٠٨,٤٦ فدان وتمثل المرحلة الأولى من المشروع
- تبلغ مساحة قطع الأراضي (DRG-DRH) ٢م^{١١٠٢٥٧٢,٩٣} بما يعادل ٢٦٢,٥٢ فدان وتمثل المرحلة الثانية من المشروع
- تبلغ مساحة قطعه الأرض (DRB-DRE) ٢م^{٧٠٠٤٠٥,٠١} بما يعادل ١٦٦,٧٦ فدان كمرحلة ثالثة من المشروع

هوائية استعمالات الأراضي لكامل المشروع:-

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاسكان ٣١٨,٨٧ فدان بما يعادل ٢م^{١٣٣٩٢٥٦,٤} وتمثل نسبة ٥٠% من اجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٧٦,٥٣ فدان بما يعادل ٢م^{٣٢١٤٢١,٥٤} وتمثل نسبة ١٢% من اجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات والمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٠٨,٢٥ فدان بما يعادل ٢م^{٨٧٤٦٥٧,٧٧} وتمثل نسبة ٣٢,٦٥% من اجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣٤,٠٩ فدان بما يعادل ٢م^{١٤٣١٧٧,١} وتمثل نسبة ٥,٣٥% من اجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً: على مستوى المرحلة الثانية "محل الاعتماد"

تبلغ اجمالى مساحة قطعه الأرض (DRG-DRH) ٢م^{1102572.93} بما يعادل 262.52 فدان وتمثل المرحلة الثانية من المشروع

هوائية استعمالات الأراضي للمرحلة الثانية:

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاسكان ٢م^{287023.46} بما يعادل 68.34 فدان وتمثل نسبة ٢٦,٠٣% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢م^{225993.78} بما يعادل 53.81 فدان وتمثل نسبة ٢٠,٥% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمائية وممرات المشاة ٢م^{257775.84} بما يعادل 61.38 فدان وتمثل نسبة 23.38% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٢م^{188602.74} بما يعادل 44.91 فدان وتمثل نسبة 17.11% من مساحة المرحلة محل الاعتماد
- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢م^{143177.1} بما يعادل 34.09 فدان وتمثل نسبة 12.99% من مساحة المرحلة محل الاعتماد

هوائية الأراضي المخصصة للاسكان بالمرحلة الثانية:

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاسكان ٢م^{287023.46} بما يعادل 68.34 فدان وتمثل نسبة 26.03% من مساحة

المرحلة محل الاعتماد وتنقسم الى:

١ - مساحة الاراضي المخصصة للاسكان (عمارات ونماذج سكنية) 236586.67 م² بما يعادل 56.33 فدان وتمثل نسبة 21.46% من مساحة المرحلة محل الاعتماد، وطبقا للجدول التالي:

اسم النموذج	عدد الادوار	F.P للتموج م ²	عدد الوحدات بالتموج	BUA للتموج م ²	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات بالتموج	إجمالي F.P م ²	إجمالي BUA م ²
عمارة M	ارضى + ادوار	١٠٤٣,٠٣	٤٨	٦٣٣,٠١	١٢	٥٧٦	١٢٥١٦,٣٦	٧٥٩٦,٠٩
عمارة M'	ارضى + ادوار	٥٠٠,٦٠	٢٤	٣٠٥٩,٠٢	٣	٧٢	١٥٠١,٨٠	٩١٧٧,٠٦
عمارة M' - S (A4)	ارضى + ادوار	٥٠٦,٦٩	٢٤	٣٠٩٦,٢٩	١	٢٤	٥٠٦,٦٩	٣٠٩٦,٢٩
عمارة M' - S (A1)	ارضى + ادوار	٥٠٤,٢٤	٢٤	٣٠٨١,٣٠	١	٢٤	٥٠٤,٢٤	٣٠٨١,٣٠
عمارة M2	ارضى + ادوار	٨٧٦,٨٦	٤٨	٥٢٥٧,٩٥	٤	١٩٢	٣٥٠٧,٤٤	٢١٠٢١,٧٩
M2 - S (A1)	ارضى + ادوار	٨٨١,٢٨	٤٨	٥٢٨٥,٠٠	٢	٩٦	١٧٦٢,٥٦	١٠٥٧٠,٠٠
عمارة M2 - S (B4)	ارضى + ادوار	٨٨١,٢٨	٤٨	٥٢٨٥,٠٠	١	٤٨	٨٨١,٢٨	٥٢٨٥,٠٠
عمارة M2'	ارضى + ادوار	٤٣٨,٨٧	٢٤	٢٦٢٦,٧٢	٢	٤٨	٨٧٧,٧٤	٥٢٥٣,٤٥
عمارة IV2	ارضى + ادوار	٦٨٢,٠٢	٢٢	٤١٩٣,٩٦	٢٥	٥٥٠	١٧٠٥٠,٥٠	١٠٤٨٤٩,١٢
S - IV2 (A1)	ارضى + ادوار	٦٨٢,٠٢	٢٢	٤٢٠٤,٨٦	٢	٤٤	١٣٦٤,٠٤	٨٤٠٩,٧٢
عمارة IV2 - S (A2)	ارضى + ادوار	٦٨٢,٠٢	٢٢	٤٢٠٤,٧٤	١	٢٢	٦٨٢,٠٢	٤٢٠٤,٧٤
عمارة S - IV2 (B3)	ارضى + ادوار	٦٨٢,٠٢	٢٢	٤٢٠٤,٧٤	١	٢٢	٦٨٢,٠٢	٤٢٠٤,٧٤
عمارة S - IV2 (B4)	ارضى + ادوار	٦٨٢,٠٢	٢٢	٤٢٠٤,٨٦	٢	٤٤	١٣٦٤,٠٤	٨٤٠٩,٧٢
عمارة IVGR2	ارضى + ادوار	٨٧٢,٠٩	١٦	٤٠٧١,٧٦	٢٦	٤١٦	٢٢٦٧٤,٣٤	١٠٠٨٦٥,٦٩
عمارة IVGR'2	ارضى + ادوار	٤٣٦,٧٤	٨	٢٠٣٨,٩٩	٩	٧٢	٣٩٣٠,٦٦	١٨٣٥٠,٩١
عمارة IVGR2P	ارضى + ادوار	٨٧٢,٠٩	٢٢	٤٩١٩,٩٨	١٥	٣٣٠	١٢٠٨١,٣٥	٧٣٧٩٩,٦٩
عمارة IVGR2P-S (B4)	ارضى + ادوار	٨٧٢,٩٢	٢٢	٤٩٣٠,٩٤	١	٢٢	٨٧٢,٩٢	٤٩٣٠,٩٤
عمارة IVGR'2P	ارضى + ادوار	٤٣٦,٧٤	١١	٢٤٦٣,٦٨	٢٨	٤١٨	١٦٥٩٦,١٢	٩٣٦١٩,٧٤
عمارة IVGR'2P - S (A2)	ارضى + ادوار	٤٣٨,٥٧	١١	٢٤٧٤,٧٠	١	١١	٤٣٨,٥٧	٢٤٧٤,٧٠
عمارة IVGR'2P - S (A3)	ارضى + ادوار	٤٣٨,٥٧	١١	٢٤٧٤,٧٠	١	١١	٤٣٨,٥٧	٢٤٧٤,٧٠
عمارة IVGR'2P - S	ارضى + ادوار	٤٣٨,٥٧	١١	٢٤٧٤,٧٠	١	١١	٤٣٨,٥٧	٢٤٧٤,٧٠

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
نموذج THG-04	أرضي + أدوار	٥٠٤,١٩	٨	١٤٩٦,٩٩٠	٥	٤٠	٢٥٢٠,٩٥	٧٤٨٤,٩٥
نموذج THG-06	أرضي + أدوار	٧٥٦,٦٥	١٢	٢٢٤٦,٤٢	٣	٣٦	٢٢٦٩,٩٥	٦٧٣٩,٢٦
إجمالي العمارات والنماذج السكنية								
١٥٧								
٣١٢٩								
١٠٦٦٣,٧٣								
٥٨١٧٤٨,٢٩								

٢- مساحة الأراضي المخصصة للسكان (فيلات) 50437.67 م^٢ بما يعادل 12.01 فدان وتمثل نسبة 4.57% من مساحة المرحلة محل الاعتماد، وطبقاً للجدول التفصيلية المدرجة بالوحة المخطط محل الاعتماد.

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالشروع:

- 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 شبه 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 - شبه متصلة-متصلة)، ولا تقل الارتدادات عن (٤م أمامي- ٤م من جانب واحد والجانب الآخر مصمت - ٦م خلفي) للوحدات المتصلة بسور وحد أقصى ٤٠% كنسبة بنائية طبقاً 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 أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة.
 - الارتدادات في حالة ارتفاع (أرضي+٤ أدوار) يكون (٤م أمامي - ٤م جانبي - ٥م خلفي) وفي حالة الارتفاع (أرضي+٥ أدوار) تكون الارتدادات (٤م أمامي، ٥م جانبي، ٥م خلفي)
 - ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد الرصيف للطريق الداخلي حتى حد الكتلة (حد المبنى).
 - ترك مسافة لا تقل عن ٤ متر بعد الرصيف للطريق الخارجي حتى حد الكتلة (حد المبنى).
 - الكثافة السكنية المسموح بها لقطعة الأرض ١٠٠ شخص/فدان.

الأرصدة السكنية المسموح بها على مستوى المشروع:

عدد السكان	عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار المتكررة BUA م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي FP م ^٢	الأراضي السكنية م ^٢	
٦٣٧٧٤	١٤٨٣١	٣٦١٥٩٩٢,٢٨	٦٠٢٦٦٥,٣٨	١٣٣٩٢٥٦,٤	المسموح به
١٥٦٠٥	٣٦٢٩	٥٩٧٦٧٤,٣١	١٣٥٧٧٤,٤	٣١٤٤٨٨,٦٧	المستقل بالمرحلة الأولى تم اعتمادها
١٤١٠٩	٣٢٨١	٦١٥٩٨١,٤٨	١٢٤٤٨٨,٨٨	٢٨٧٠٢٣,٤٦	المستقل بالمرحلة الثانية جاري اعتمادها
٣٤٠٤٠	٧٩٢١	٢٤٠٢٣٣٦,٤٩	٣٤٢٤٠٢,٤٦	٧٣٧٧٤٤,٢٧	الرصيد المتبقي

الأراضي المخصصة للخدمات بالمرحلة الثانية:

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٢٢٥٩٩٣,٧٨ م^٢ بما يعادل ٥٣,٨١ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٥٠% من مساحة المرحلة محل الاعتماد.

عدد الدور	النسبة البنائية	المساحة		الاستعمال	ترقيم منطقة الخدمات
		فدان	متر مربع		
بدروم + ارضي + ٢ دور متكرر	30%	٤٢,٥٧	١٧٨٧٩٢,٥ ٨	تجاري	ارض خدمات (ا)
مستقبلي يتم اعتمادها في حينه طبقا للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط وخلال مدة المشروع		٠,٩١	٣٨٠٢,٢٦	خدمات	ارض خدمات (ب)
		٠,٧٧	٣٢٥٣,٤٠	خدمات	ارض خدمات (ج)
(ارضى فقط و يسمح بدور ميزالين) وطبقا للاشتراطات المعمول بها للمباني الدينية	٣٠%	٠,٨٨	٣٧٠٢,٩٢	مسجد	ارض خدمات (د)
(بدروم + ارضي + ٢ دور متكرر)	20%	٨,٤٠	٣٥٢٩٢,٦٢	نادى اجتماعي -	ارض خدمات (هـ)
		٠,٢٧	١١٥٠,٠٠	بوابات وغرف امن	
		٥٣,٨١	٢٢٥٩٩٣,٧ ٨	اجمالي	

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 لنهـو المشروع .
- يتم توفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للكوـد المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود ارض المشروع.
- يتم ترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦ م بين اراضى الخدمات والارضى/المباني السكنية.
- يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (امامي - جانبي - خلفى) لكل قطعه ارض بما لا يقل عن ٦ متر .
- يقتصر استخدام ادوار البدروم على الانشطة المصرح بها بالهيئة .

أرصدة الأراضي القديمة المسموح بها على مستوى المشروع :

٢م ٣٢١٤٢١,٥٤	المسموح به
٢م ١٩٢٨٠,٢٤	المستغل بالمرحلة الاولى سبق اعتمادها
٢٢٥٩٩٣,٧٨	المستغل بالمرحلة الثانية جارى اعتمادها
٢م ٧٦١٤٧,٥٢	الرصيد المتبقي

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعصارات بالمشروع (ارضى + 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 الارض موضوع القرار ١٠٠ شخص / فدان
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عصرائى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التى بنيت اعلى أسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لايزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعصارات السكنية وكذا للفيلات، ووفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية للقانون 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 عالياً، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً 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 وأصدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاسة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأصنصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً 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 فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩)
- ١٢- فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عالياً فإنه يلزم اولاً اعتماد موافقة 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 الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون ادنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض.
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- 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.

طـــرـــف ثــانـي**طـــرـــف أوــل**

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

م / " أحمد إبراهيم محمد "

المفوض عن الشركة

الاسم / ايوب ك فاروق أحمد إبراهيم
التوقيع / ايوب ك فاروق
الرقم القومي / ٢٨١٠٤٢٨١٩٠٠١٧٥

مسودة طبق الأصل



