

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٧٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٣

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (A-R-G) بمساحة ٧٠,٤٦ فدان بما يعادل ٢م٢٩٥٩٥١,٣٨ والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٦٥٦ لسنة ٢٠١٥ باعتتماد المخطط التفصيلى للمشروع والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٩١١ لسنة ٢٠٢٢ وذلك ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سيتى» بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة بمشروع شركة ميدار بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والمخصصة لشركة أرضك للتنمية والاستثمار العقارى لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية المنتهية بالقرار الوزارى رقم ١١٧٧ لسنة ٢٠٢٥

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 المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللازمة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى لاستئجار مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضي المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة 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 ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية المرقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
وعلى محضر الاستلام المحرر 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 (١١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ مكتب توثيق مدينة نصر لقطعة الأرض بمساحة (٤٥٨٢٢٨١٨,٨٢ م٢) من شركة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه "طرف أول بائع" إلى شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثاني مشتري" .
وعلى القرار الوزارى 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 ١٠٩١١,٤٧ فدان وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرقتين والقرار الجمهورى رقم (٣٥٦) لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم (٤) لسنة ٢٠٠٦ والعقد المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد لشهر برقم (١١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار .
وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتى) الذى نص فى مادته الأولى "مع مراعاة لحكام 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 عمرانى متكامل) بمساحة ١١٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة .
وعلى خطاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق بعميلة للمجتمعات العمرانية الجديدة الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الإفادة بالموافقة من حيث الجهد على امداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحى - ري) ... مع تحمل شركة المستقبل للتنمية العمرانية قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بواقع ١١١ ج/م بإجمالى قيمة (٥,٢٠١,٠٠٠,٠٠٠ جنية) فقط خمسة مليار ومائتان وأربعة مليون جنية .

وعلى عقد البيع الابتدائى المبزم بتاريخ ٢٠١١/٨/١٠ بين شركة العائش للتنمية والاستثمار العقارى وشركة المستقبل للتسمية العمرانية لقطعة الارض رقم (G) بمساحة ٧٠.٤٦ فدان بالمرحلة الاولى بمشروع مستقبل سينى.

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (٢٣٢٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ للشركة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالموافقة للتبسيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات .

وعلى كتاب رئيس الادارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٠ بشأن الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٢ لدراسة خطط تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "إلتزام 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 ال ؛ وكذلك للمستقبل 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 لاتزيد عن ٢٨.٤١٪ كحد أقصى من اجمالي مساحة المشروع مزودة كالآتى-
 - خدمات مركز المدينة ومراكز الاحياء والجوارات ٢٢.٧١٪ كحد أقصى من اجمالي مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقاً لنوعية كل نشاط.
 - مناطق الاستخدام المختلف ٥.٧٪ كحد أقصى من اجمالي مساحة المشروع بالاشتراطات بنائية لـ F.P ١٥٪ من اجمالي مساحة قطعة الارض الواحدة وارتفاع " بديوم + دور ارضي + ٥ ادوار متكررة " الدور الارضي والاول والثاني تجاري، والدور الثالث والرابع اداري، والدور الخامس سكنى وبشرط 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 باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتسمية العمرانية (مستقبل سينى) 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 (٢٠١٥/١١٧٨) بتعديل ليد الارتفاع لقطعة الارض بمساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقى لحيضة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بغير ارتفاع (٣١متر) من مستوي سطح الارض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالموافقة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكليف توصيل المرافق (مياه - 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 باحتمساب بدء الاستحقاق لدفع الاعباء المالية لتكليف توصيل المرافق (مياه - صرف) للمشروع وذلك على الاعمال الرئيسية وهى الضغوط الناقلة للمياه التى 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 سينى" .

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 لاتامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سينى" .

وعلى الملحق المبزم بتاريخ ٢٠١٨/١/١٠ لعقد البيع الابتدائى المبرم ٢٠١٤/٨/١٠ بين السادة شركة /ارصك للتنمية والاستثمار العقارى وشركة المستقبل للتنمية العمرانية لقطعة الارض رقم (G) بالمرحلة الاولى بمشروع مستقبل سينى.

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 الهجوم على المشروع لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سينى" .

- 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 لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات .
- وعلى القرار الوزاري الصادر برقم (٦٥٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (A-R-G) الواقعه بالمرحلة الأولى من مراحل مشروع (مستقبل سيمتي) ووفقاً لما ورد تفصيلاً بالقرار .
- وعلى المحقق المبرم رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٨ لعقد بيع ابتدائي بين السادة شركة /أرضك للتنمية والاستثمار العقاري وشركة المستقبل للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (G) بالمرحلة الأولى بمشروع مستقبل سيمتي .
- وعلى القرار الوزاري الصادر برقم (٩١١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١١ باعتماد تعديل القرار الوزاري رقم (٦٥٦ لسنة ٢٠١٥) الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (A-R-G) بمساحة ٧٠.٦٤ فدان الواقعه بالمرحلة الأولى من مراحل مشروع (مستقبل سيمتي) .
- وعلى خطاب السادة / شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١١٧٥٢٩ بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٧ متضمناً طالب مراجعته و اعتماد المخطط التفصيلي المعدل لقطعة الأرض رقم (A-R-G) المقدم من شركة أرضك للتنمية والاستثمار العقاري .
- وعلى خطاب السادة / شركة أرضك للتنمية والاستثمار العقاري الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٦٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢ مرفقاً به النسخ النهائية من لوحة المخطط التفصيلي المعدل بعد اعتماد اللوحات من شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية .
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٧٢٥٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ والمرفق به موقف قطعة الأرض عاليه واللوحات النهائية للمخطط المعدل بعد المراجعة والتوقيع عليها من قبل المختصين .
- وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل والواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٨٢٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٣ .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من اعتماد تعديل المخطط التفصيلي المقدم من شركة / أرضك للتنمية والاستثمار العقاري لقطعة الأرض رقم (A-R-G) بمساحة ٧٠.٤٦ فدان بما يعادل ٢٩٥٩٥١.٣٨ م وذلك ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيمتي" بالامتداد الشرقي بمدينة القاهرة الجديدة بمشروع شركة ميدار بمساحة اجمالية (١٠٩١١.٤٧ فدان) لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٦٥٦) لسنة ٢٠١٥ باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٩١١) لسنة ٢٠٢٢ . والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية المنتهية بالقرار الوزاري رقم (١١٧٧) لسنة ٢٠٢٥ . 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 ٢٠٢٥/١٢/٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

القرار

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط التفصيلي المقدم من شركة / أرضك للتنمية والاستثمار العقاري لقطعة الأرض رقم (A-R-G) بمساحة ٧٠.٤٦ فدان بما يعادل ٢٩٥٩٥١.٣٨ م لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات وذلك ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيمتي" بالامتداد الشرقي بمدينة القاهرة الجديدة بمشروع شركة ميدار بمساحة اجمالية (١٠٩١١.٤٧ فدان) والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٦٥٦) لسنة ٢٠١٥ باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٩١١) لسنة ٢٠٢٢ . والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية المنتهية بالقرار الوزاري رقم (١١٧٧) لسنة ٢٠٢٥ . وذلك طبقاً للإشتراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 في هذا الشأن .
- مادة (٣) : تلتزم الشركة بالامتثال للالتزامات المالية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٤) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات التنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة (٥) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص ولتصديدها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن 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 في 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 التحوّل المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١١) : 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



الشروط المرفقة

بالتقرر الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (A-R-G) بمساحة ٧٠,٤٦٦ فدان بما يعادل ١,٣٨,٢٨ ٢٩٥٩٥١ م^٢ بنشاط (عمراني متكامل) والمخصصة لشركة/ أرضك للتنمية والاستثمار العقاري، ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيتي" بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات، والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٦٥٦) لسنة ٢٠١٥ بإعتماد المخطط التفصيلي للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٩١١) لسنة ٢٠٢٢

مساحة أرض المشروع:

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٧٠,٤٦٦) فدان أي ما يعادل ٢٩٥٩٥١,٣٨ م^٢.

مكونات المشروع:-

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٣٣,٩٣ فدان بما يعادل ١٤٢٥٠٩,٥٦ م^٢ وتمثل نسبة ٤٨,١٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٨,٣٥ فدان أي ما يعادل ٣٥٠٥٦,٦٥ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٨٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤,٠٩ فدان بما يعادل ١٧١٦٩,٦٢ م^٢ وتمثل نسبة ٥,٨٠% من إجمالي أرض المشروع
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٠,١٩ فدان بما يعادل ٤٢٨٠٠,٤٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,٧٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٣,٩١ فدان بما يعادل ٥٨٤١٥,١٥ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,٧٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

مكونات المنطقة السكنية

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٣٣,٩٣ فدان بما يعادل ١٤٢٥٠٩,٥٦ م^٢ وتمثل نسبة ٤٨,١٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقا لجدول نماذج العمارات التالي:-

رقم العمارة	رمز النموذج	مساحة الدور الأرضي (E.P)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأتوار	مسطح الـ BUA للعمارة
1	8-C	3068.03	115		19104.38
2	8-A	3133.98	118		19556.25
3	8-A	3133.98	112		19556.25
4	8-A	3133.98	111		19556.25
5	8-A	3133.98	108		19556.25
6	8-A	3133.98	99		19556.25
7	8-B	1537.29	47		9706.25
8	12-C	3168.98	109		20320.00
9	12-A	2312.12	87		15028.78
10	12-D	3168.98	115	أرضي + متكرر	20320.00
11	4-F	1081.57	26		6803.13
12	4-E	2207.97	59		13856.25
13	4-E	2207.97	56		13856.25
14	4-E	2207.97	60		13856.25
15	4-E	2207.97	62		13856.25
16	4-Corner	1973.21	65		12568.75
17	4-D	2152.76	62		13137.50
18	4-D	2152.76	72		13137.50
23	12-B	2294.41	96	أرضي + متكرر	14913.67
24	12-B	2294.41	96		14913.67
25	C-1	1343.07	73		8516.33
26	D-3	1149.97	60		7330.12
27	B-1	1561.34	75		9840.41
28	D-3	1149.97	60		7330.12
29	A-2	955.3	47		6134.75
30	D-2	1149.97	60	أرضي + متكرر	7330.12
31	C-1	1343.07	73		8516.33
32	B-3	1561.34	75		9840.41
33	A-1	955.3	47		6134.75
34	A-1	955.3	47		6134.75
35	A-1	955.3	47		6134.75
36	C-1	1343.07	73		8516.33
	الإجمالي	64129.30	2412		404919.03

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي:-

- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ٨,٣٥ فدان اي مايعادل ٣٥٠٥٦,٦٥ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٨٥% من اجمالى مساحة ارض المشروع ؛ طبقا للجدول التالي :

رقم منطقة الخدمات	الاستعمال	مساحة		الاشتراطات البنائية لقطعة الارض	
		متر مربع	فدان	النسبة البنائية (%)	عدد الادوار
ا	تجاري اداري ترفيهي فندقي	13989.85	3.33	30.00%	بدروم + ارضى + دورين
ب	نادي اجتماعي	3599.57	0.86	20.00%	بدروم + ارضى + اول
ج	تجاري اداري ترفيهي فندقي	17317.23	4.12	30.00%	بدروم + ارضى + دورين
بوابات وغرف امن (F.P) (عدد ٢ مدخل) للمشروع الاجمالي		150.00	0.04	مسطح غرفة الامن لا تزيد عن ٢م ^٢ وبارتفاع ارضي فقط	
		35056.65	8.34		

ثانيا : الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

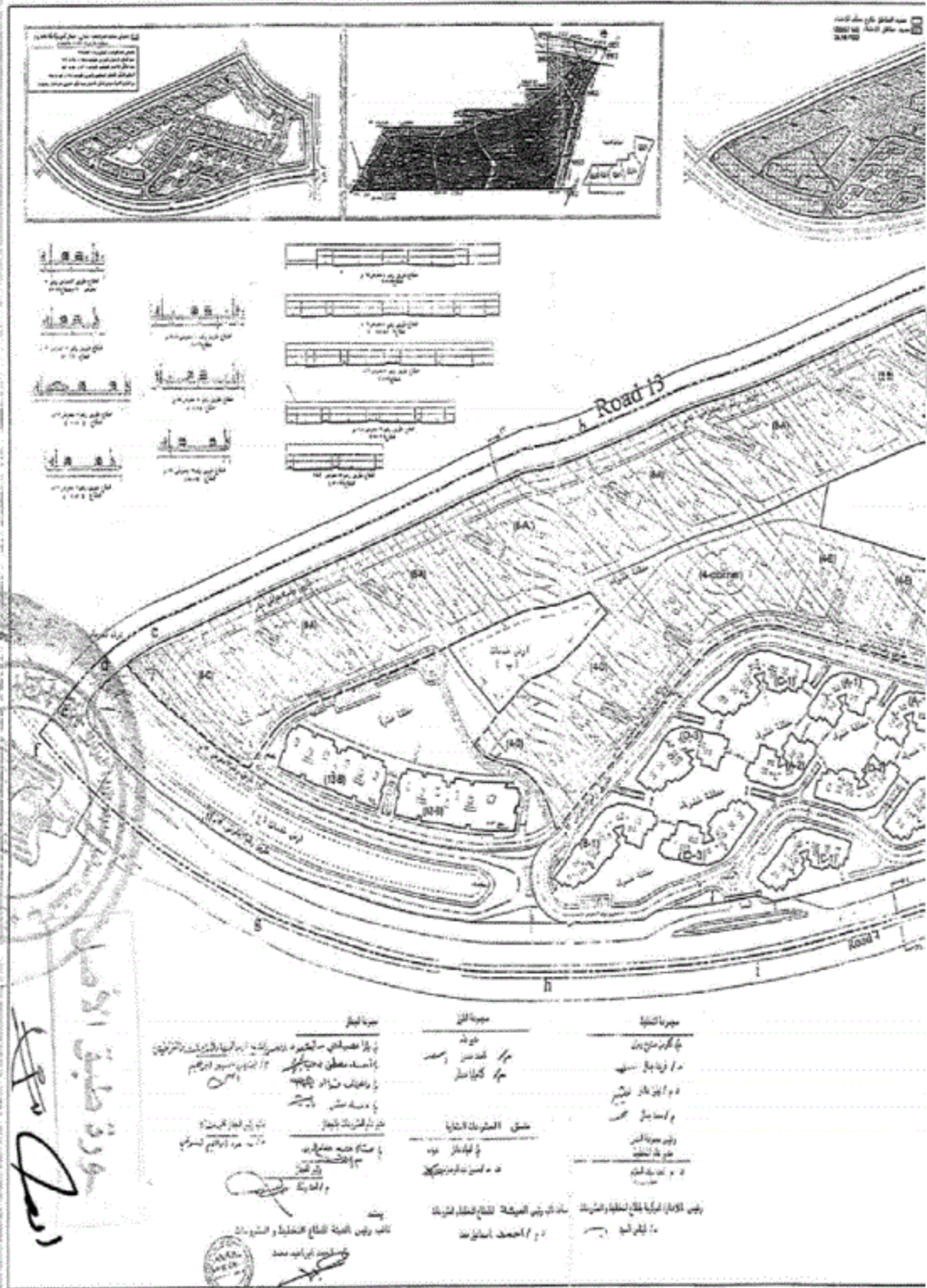
- الاستعمال السكني لا يزيد عن ٥٠% من اجمالى مساحة قطعة الارض.
- الحد الأقصى المسموح به للكثافة السكانية ١٥٠ شخص/فدان ٤ والكثافة المحققة ١٥٠ فرد / فدان
- لزيادة المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) عن ٤٥% من المساحة المخصصة للإسكان.
- الارتفاع المسموح به للعمارات هو ارضى + ٥ ادوار متكررة وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من قبل وزارة الدفاع.
- يسمح بعمل غرف سطح بمساحة لا تتجاوز ٢٥% من مساحة الدور الأرضي وبما لا يشكل وحدة سكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ متر فى حالة الواجهات الجانبية المصمتة و فى حالة وجود فتحات لا تقل المسافة عن ١٠ متر.
- الالتزام بترك رددود لا تقل عن ٦ متر من حدود الارض الداخلية و حد المباني.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية بما لا يخالف الكود المصري للجراجات وتعديلاته.

ثالث : الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :-

- اجمالى مساحة اراضى الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين ٨% الى ١٢% من اجمالى مساحة المشروع .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رددود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة وطبقاً للقرار الوزاري (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ لكل نشاط على حده .
- يسمح بعمل بدروم ودون مسنولية جهاز المدينة عن توصيل مرافق لدور البدروم يتم استخدامه بالنشاط المصرح بها.
- يتم ترك ارتدادات من جميع الجهات (أمامي - جانبي - خلفي) لكل قطعة أرض طبقاً لاشتراطات كل نشاط بما لا يقل عن ٦ متر.
- ترك مسافة بين العمارات وأرض مناطق الخدمات لا تقل عن ٦ متر.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- مساحة غرف الأمن لا تتعدى ٢م^٢ وبارتفاع دور ارضي فقط.

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع المباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + ارضي + ٥ ادوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرود وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع.
- ٢- الكثافة المتوسطة على مستوى مشروع شركة مبدار للاستثمار والتنمية العمرانية 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) ، والكثافة السكانية لقطع الأراضي موضوع القرار رقم (A-R-G) ١٥٠ شخص / فدان طبقا للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة مبدار للاستثمار والتنمية العمرانية.
- ٣- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - رتود) لكل نشاط على حده طبقا للإشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت بأسطح البناء مثل أبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا يزيد فى مجموعها عن ٢٥% من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية، ووفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨، و١٠% من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٧- تتولى شركة أرضك للتنمية والاستثمار العقاري على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عالياً، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات 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.
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٩ ، ١٠ ، ١١).
- ١٣- فى حال طلب تعديل المخطط التوصيلي بقطعة الأرض عالياً فإنه يلزم اولا اعتماد وموافقة شركة مبدار للاستثمار والتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة.
- ١٤- تلتزم شركة مبدار للاستثمار والتنمية العمرانية 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 أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض.



<p>مدير المخططة د. إبراهيم محمد حسن رئيس المخططة د. محمد عبد الحليم مدير المخططة د. محمد عبد الحليم مدير المخططة د. محمد عبد الحليم</p>	<p>مدير المخططة د. محمد عبد الحليم مدير المخططة د. محمد عبد الحليم مدير المخططة د. محمد عبد الحليم</p>	<p>مدير المخططة د. محمد عبد الحليم مدير المخططة د. محمد عبد الحليم مدير المخططة د. محمد عبد الحليم</p>
--	---	---

رئيس المخططة: د. محمد عبد الحليم
 مدير المخططة: د. محمد عبد الحليم
 مدير المخططة: د. محمد عبد الحليم
 مدير المخططة: د. محمد عبد الحليم

وزارة التخطيط
 جمهورية مصر العربية
 د. محمد عبد الحليم

