

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٦٦٦ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٧

باعتقاد تعديل المخطط العام المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى

واستصلاح الأراضى بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان

لقطع الأراضى أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى

للمرحلة الثانية C-R-E من المشروع بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان

وتعديل المخطط العام للمرحلة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة

والواقع ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتى)

ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣

والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥

و(٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ و(١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١

و(١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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 الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى استئزال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التخصيائية بالمسند والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة أرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ١٠٨٩,٠٤ فدان لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى والمسجل لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من السادة شركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" (طرف أول بائع) إلى السادة 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 المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتى تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيّتي) والذي نص في مادته الأولى "مع مراعاة أحكام القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) ، يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (إقامة تجمع عمراني متكامل) بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٢ لجهاز المدينة والمتضمن الموافقة من حيث المبدأ على إمداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه - صرف صحي - ري) مع تحمل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بما يعادل ١١٤ ج/م<sup>٢</sup> بإجمالي قيمة ٥,٢٠٤ مليار جنيه) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٤ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصة لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان من مشروع (مستقبل سيّتي) والمتضمن أن الشركة قامت بسداد نسبة (٥٠%) من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري محملة بالأعباء وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع على أن يتم التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن فيما يخص طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصة لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان والتنسيق مع قطاع الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالي لما ذكر بهاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٤ لجهاز المدينة مرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالخطاب للتنبيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات ؛



وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بأرض مشروعها" ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ بتعديل الاشتراطات

البنائية المؤقتة 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 والمجاورات (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 باشتراطات بنائية لـ (F.P ٤٥%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع "بدورم + دور أرضي + ٥ أدوار متكررة" الدور الأرضي والأول والثاني تجارى ، 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 للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع ٢١ مترًا من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيليًا بالخطاب ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ والتي انتهت باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل المرافق للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهى الخطوط الناقلة للمياه التى تم طرحها للاستفادة منها فى تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتبارًا من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيسى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١٥٧٣٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ متضمنًا بأن شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالإضافة إلى عائد الاستثمار المحتسب على الشركة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجم ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٢١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٨ والمتضمن أن الشركة قامت ببيع القطع (CRB - CRE - CRH) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (CRB) ضمن المرحلة الأولى بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠١٧/١١/٢٣ لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى طبقاً للاشتراطات التخطيطية المرفقة بالخطاب ، والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى واستصدار القرار الوزارى ، وأرفق بخطاب الشركة الآتى :

الاشتراطات التخطيطية للمشروع .

كارت الوصف الخاص بقطع الأراضى .

نسخة من عقد البيع الابتدائى للمشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ باعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١٣,٤٦٤٦٤٦٤١م<sup>٢</sup> لقطع الأراضى أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١٧٣٣٠٢,٣ والواقع ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتى) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى خطاب شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى الوارد برقم (٤١٣٢٥٤) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٤ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع وأرفق بالخطاب كتاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية يفيد بالموافقة على اللوحات المقدمة ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٤١٤٨٤٩) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٥ مرفقاً به

النسخ النهائية للمخطط العام لقطع الأراضى بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛



وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م<sup>٢</sup> لقطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (C-R-E) من المشروع بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان بما يعادل ١٧٣٣٠٢,٣ م<sup>٢</sup> وتعديل المخطط العام للمرحلة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والواقع ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتي) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ و(٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ و(١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ و(١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٨/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـــــــــــــــــرر :

**مادة ١-** يعتمد تعديل المخطط العام المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م<sup>٢</sup> لقطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (R-E-C) من المشروع بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان بما يعادل ١٧٣٣٠٢,٣ م<sup>٢</sup> وتعديل المخطط العام للمرحلة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والواقع ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتي) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ و(٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ و(١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ و(١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالمادة (٥) من القرار الوزاري رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ ،  
وبالمواد (٣، ١٠، ١١) من القرار الوزاري رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ ؛

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع  
إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز أو البيع  
على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ  
الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط  
عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**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 بموافاة 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 الأولى  
من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار  
ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً  
للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ٩ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي  
لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط العام المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٢م١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ لقطع الأراضي (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية C-R-E من المشروع بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان بما يعادل ٢م١٧٣٣٠٢,٣ وتعديل المخطط العام للمرحلة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والواقع ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سیتی) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية الصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ المعدل بالقرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ المعدل بالقرار الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١

### مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٢٤,٩١٥) فدان أى ما يعادل ٢م١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣.

### مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل ٢م٦٨٢٣٢٠,٧١ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٦٣٧٥٦,٩ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة كممر أخضر بعرض ٣٠م بالجهة الشرقية ١١,٤٧ فدان بما يعادل ٢م٤٨١٦١,٥١ وتمثل نسبة (٣,٥٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٥٠,٦٨ فدان بما يعادل ٢م٢١٢٨٥٥,٠٣١٣ وتمثل نسبة (١٥,٦٪) من إجمالي أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦١,٣٢ فدان بما يعادل ٢٥٧٥٤٧,٢٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٨,٨٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - مراحل تنمية المشروع :

يتم تنمية المشروع على عدد (٦) مراحل طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٣/١١/٢٠١٧ ؛ وطبقاً لجدول المساحات التالي والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقيسة من محاور الطرق الخارجية :

إجمالي المساحة		الاستعمال	المنطقة	رقم قطعة الأرض طبقاً للمخطط المعتمد لمشروع مستقبل سيتي
بالمتر المربع	بالفدان			
٤٢٩,٧٣٨,٩٩٨٧	١٠٢,٣١٩	مجتمع عمراني متكامل	مرحلة ١ (سبق الاعتماد)	CRB
١٧٣,٣٠٢,٣٠٠	٤١,٢٦٢		مرحلة ٢ (منطقة الاعتماد)	CRE
٤١,٨٩٠,٧٨٠٠	٩,٩٧٤		مرحلة ٣	
١١١,٢٦٤,٦٣٥٥	٢٦,٤٩٢		مرحلة ٤	
٩٩,٣٢٧,٩٧٨٤	٢٣,٦٥٠		مرحلة ٥	
٥٠٩,١١٦,٧٢٨٧	١٢١,٢١٨		مرحلة ٦	CRH
١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣	٣٢٤,٩١٥		إجمالي مساحة الأرض	

#### ثانياً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل ٦٨٢٣٢٠,٧١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٢ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم + أرضى + ٦ أنوار متكررة)

بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ،

وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع .

٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٤١,٧ شخص/ فدان طبقاً للخطاب الوارد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي والمتضمن الآتي :

الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضي الواردة بلوحة المخطط التفصيلي (١٤١,٧ ش / فدان) .

٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للعمارات السكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

#### **ثالثاً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان ، أى ما يعادل ٢١٦٣٧٥٦,٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### **الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :**

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع يمثل نسبة بسين (٨%)

إلى (١٢%) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع وفقاً للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .



يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (سيارتين لكل ٢٥٠م<sup>٢</sup>) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

**رابعاً -** مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (C-R-E) محل الاعتماد من المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الثانية (منطقة الاعتماد) ٤١,٢٦٢ فدان بما يعادل ٢,٣١٧٣٣٠٢,٣م<sup>٢</sup>.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٨,٦٧٥ فدان بما يعادل ٢,٧٨٤٣٤,٧١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٥,٢٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢,٢٦١١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١,٥١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٧,١٢٨ فدان بما يعادل ٢,٢٩٩٣٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,٢٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٧,٤٥٤ فدان بما يعادل ٢,٣١٣٠٦,٧٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٨,٠٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧,٣٨٤ فدان بما يعادل ٢,٣١٠١٣,٨م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

**خامساً -** المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثانية (منطقة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٨,٦٧٥ فدان بما يعادل ٢,٧٨٤٣٤,٧١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٥,٢٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

**أولاً -** جدول نماذج العمارات :

ملاحظات	الارتفاع	إجمالي مسطح مباني الدور الأرضي بالبلوك العام	إجمالي مسطح المبني B.U.A	مسطح الدور الرابع B.U.A	مسطح الدور الثالث B.U.A	مسطح الدور الثاني B.U.A	مسطح الدور الأول B.U.A	مسطح الدور الأرضي F.P	إجمالي الوحدات	عدد الوحدات بالبلوك	عدد الأدوار	عدد البلوكات في الموقع العام	التمديد
متصلة رأسياً هي الأدوار . الأرضي + الأول متصلة رأسياً هي الأدوار . الثاني + الثالث - الرابع	أرضي + ٤ أدوار	٧,١٦٨,٠٠	٢,١٣١,٠٠	٣٢٠	٣٩١	٤٧٢	٤٣٦	٥١٢	١١٢	٨	٤	١٤	DU
		٢٩,٨٣٤,٠٠	٢,١٣١,٠٠						١١٢				الإجمالي

## ثانياً - جدول نماذج الفيلات :

رقم القطعة	المساحة بالمتر المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة المئوية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي B.U.A	عدد الوحدات
P 01	١٥٥,١٠	تاون هاوس	%٤٤,٢٨	أرضي + أول	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
P 02	٥٨٦,٨٦	توين هاوس	%٤٢,٦٠	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 03	٥٦٧,٢٧	فيلا منفصلة	%٢٩,٠٩	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 04	٥٩١,١٠	فيلا منفصلة	%٢٧,٩١	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 05	٤٩٣,٥٨	فيلا منفصلة	%٣٣,٤٣	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 06	٨٦٩,٧١	توين هاوس	%٢٨,٧٥	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 07	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 08	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 09	٥٧٣,٧٤	فيلا منفصلة	%٢٨,٧٦	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 10	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 11	١٠٣٨,٤٥	تاون هاوس	%٤٤,٣٩	أرضي + أول	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
P 12	٨٢٦,٦٧	توين هاوس	%٣٠,٢٤	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 13	٦٦٨,٦٤	توين هاوس	%٣٧,٣٩	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 14	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 15	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 16	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 17	٦٠٢,٠٧	توين هاوس	%٤١,٥٢	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 18	٦٣٣,٤٢	فيلا منفصلة	%٢٦,٠٥	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 19	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 20	٥٦٥,٢٢	فيلا منفصلة	%٢٩,١٩	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 21	٥٣٩,٥٦	فيلا منفصلة	%٣٠,٥٨	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 22	١٥٥١,٨٧	تاون هاوس	%٤٢,٩٥	أرضي + أول	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
P 23	١١٨٠,٩٤	تاون هاوس	%٣٩,٠٤	أرضي + أول	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
P 24	٦٠٤,٥٠	توين هاوس	%٤١,٣٦	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 25	١٢١٨,١٣	تاون هاوس	%٣٧,٨٤	أرضي + أول	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
P 26	١٠٥٥,٤٣	تاون هاوس	%٤٣,٦٨	أرضي + أول	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
P 27	٦٠٠,٤٥	توين هاوس	%٤١,٦٤	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 28	١٥٣٤,٩٢	تاون هاوس	%٤٣,٤٢	أرضي + أول	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
P 29	٥٧٨,١٧	توين هاوس	%٤٣,٢٤	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 30	٧٢٦,٧٢	توين هاوس	%٣٤,٤٠	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 31	٤٨١,٤٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٢٨	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 32	٦٠٤,٥٠	توين هاوس	%٤١,٣٦	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢

رقم القطعة	المساحة بالمتر المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي B.U.A	عدد الوحدات
P 33	٦٠٧,٠٤	توين هاوس	%٤١,١٨	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 34	٥٩٩,٣٦	فيلا منفصلة	%٢٧,٥٣	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 35	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 36	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 37	٦٣٦,٢٠	فيلا منفصلة	%٢٥,٩٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 38	٤٧٩,٨٢	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٩	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 39	٦٦١,٥٣	فيلا منفصلة	%٢٤,٩٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 40	٧٦٧,١٢	توين هاوس	%٣٢,٥٩	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 41	٤٨٠,٤٧	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 42	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 43	٦٨٨,٨٩	فيلا منفصلة	%٢٣,٩٥	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 44	٤٨٢,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٢٠	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 45	٤٨١,١٧	فيلا منفصلة	%٣٤,٢٩	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 46	٥٠٩,٩٥	فيلا منفصلة	%٢٢,٣٦	أرضي + أول	١٦٥	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 47	٥٢٠,٨٧	فيلا منفصلة	%٣١,٦٨	أرضي + أول	١٦٥	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 48	٤٥٨,٨٩	فيلا منفصلة	%٣٥,٩٦	أرضي + أول	١٦٥	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 49	٤٩٩,٤٠	فيلا منفصلة	%٣٣,٠٤	أرضي + أول	١٦٥	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 50	٦٨٧,١٠	توين هاوس	%٣٦,٣٨	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 51	١٤٨٥,٤٧	تاون هاوس	%٤٤,٨٧	أرضي + أول	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
P 52	٥٨٩,٠٨	توين هاوس	%٤٢,٤٤	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 53	٥٣١,٨٣	فيلا منفصلة	%٣١,٠٢	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 54	٤٦٨,٤٢	فيلا منفصلة	%٣٥,٢٢	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 55	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 56	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 57	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 58	٧٣٥,٣٢	فيلا منفصلة	%٢٢,٤٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 59	٤٩٠,١١	فيلا منفصلة	%٣٣,٦٧	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 60	٤٨٨,٨٤	فيلا منفصلة	%٣٣,٧٥	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 61	٥١٩,٤١	فيلا منفصلة	%٣١,٧٧	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 62	١٠٣٨,٥٠	تاون هاوس	%٤٤,٣٩	أرضي + أول	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
P 63	٦٠٤,٤٨	توين هاوس	%٤١,٣٦	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 64	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 65	٤٧٦,٦٩	فيلا منفصلة	%٣٤,٦١	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 66	٤٧٧,٣٤	فيلا منفصلة	%٣٤,٥٧	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١



رقم القطعة	المساحة بالمترب	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي B.U.A	عدد الوحدات
P 67	٤٧٧,٤٨	فيلا منفصلة	%٣٤,٥٦	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 68	٧٠٠,٧٧	توئين هاوس	%٣٥,٦٨	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 69	٤٧٣,٢٧	فيلا منفصلة	%٣٤,٨٦	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 70	٧٠٧,٢١	توئين هاوس	%٣٥,٣٥	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 71	٤٨٠,٨٢	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٢	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 72	٤٨٠,٣٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٥	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 73	٦٠٤,١٠	توئين هاوس	%٤١,٣٨	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 74	٦٠٤,٠١	توئين هاوس	%٤١,٣٩	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 75	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 76	٥٦٣,٤٩	فيلا منفصلة	%٢٩,٢٨	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 91	٨٢٥,٢٠	فيلا منفصلة	%٢٧,٨٧	يدروم + أرضى + أول	٢٣٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٤٦٠,٠٠	١
P 92	٨٢٧,٠٧	فيلا منفصلة	%٢٧,٨١	يدروم + أرضى + أول	٢٣٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٤٦٠,٠٠	١
P 93	٧٧٨,٨١	فيلا منفصلة	%٢٩,٥٣	يدروم + أرضى + أول	٢٣٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٤٦٠,٠٠	١
P 94	٨٨٩,٦٢	فيلا منفصلة	%٢٥,٨٥	يدروم + أرضى + أول	٢٣٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٤٦٠,٠٠	١
P 95	٧٤٣,٦١	فيلا منفصلة	%٣٠,٩٣	يدروم + أرضى + أول	٢٣٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٤٦٠,٠٠	١
P 96	١٠١٣,٧٨	فيلا منفصلة	%٢٢,٦٩	يدروم + أرضى + أول	٢٣٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٤٦٠,٠٠	١
P 97	٤٨٠,٦٥	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٣	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 98	٥٨٤,٦٨	توئين هاوس	%٤٢,٧٦	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 99	٥٧٠,٤٩	توئين هاوس	%٤٣,٨٢	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 100	١٥٢٠,٠٢	تاون هاوس	%٤٣,٨٥	أرضى + أول	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
P 101	٨٦٠,٠١	توئين هاوس	%٢٩,٠٧	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 102	٥٥٢,٧٧	فيلا منفصلة	%٢٩,٨٥	أرضى + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
P 103	٨٣٨,٢٧	توئين هاوس	%٢٩,٨٢	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 104	٨٨٢,٢٩	توئين هاوس	%٢٨,٣٤	أرضى + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
P 105	٢١٧٥,٢٨	تاون هاوس	%٣٠,٦٤	أرضى + أول	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
المجموع	٦٢,٥٠٥,٨٢				٢١,٩٣٤,٠٠		٤٤,٧٧٥,٠٠	١٦٠

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :****الاشتراطات الخاصة بمنطقة العمارات :**

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .  
الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضى + ٦ أنوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م في حالة الواجهات الجانبية المصممة وفي حالة وجود فتحات لا تقل المسافة عن ١٠م .

- الالتزام بترك ردود لا تقل عن ٦م من حدود الأرض الداخلية وحد المباني .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

#### الاشتراطات الخاصة بمنطقة الفيلات :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) عن :
  - ( ٤٠٪ ) من مساحة الأرض في حالة الفيلات المنفصلة .
  - ( ٤٥٪ ) من مساحة الأرض في حالة التاون هاوس والتوين .
- أقصى ارتفاع (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

الالتزام بترك ردود أمامي ٤م وجانبي ٣م وخلفي ٦م .

- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

**سادساً -** الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الثانية (محل الاعتماد) :

نوع الإسكان		عدد الوحدات الكلى
٢٧٢	عمارات + فيلات	
٤,٣٠	عمارات + فيلات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
١١٧٠	عمارات + فيلات	عدد السكان الكلى
٢٩١٠٢,٠٠	عمارات + فيلات	إجمالى المسطح المبنى FOOT PRINT
٧٤٦٠٩,٠٠	عمارات + فيلات	إجمالى المساحة المبنية فى كل الأدوار BUA

**سابعاً -** المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثانية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٢٦١١م

وتمثل نسبة (١,٥١٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتر	المساحة بالفدان
منطقة ١	٢٥٥٧,٠٠	٠,٦١
غرف الأمن والبوابات - عدد ٦ غرف أمن (F.P)	٥٤=٩×٦	٠,٠١
الإجمالي	٢٦١١,٠٠	٠,٦٢

### ثامناً - جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع :

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم في المرحلة الأولى (سبق اعتمادها)	المستخدم في المرحلة الثانية (منطقة الاعتماد)	إجمالي المستخدم	الرصيد المتبقى
المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر المربع	٣٠٧,٠٤٤,٣٢	٩٠,٧٤١,٧٤	٢٩,١٠٢,٠٠	١١٩,٨٤٣,٧٤	١٨٧,٢٠٠,٥٨
إجمالي المساحة البنائية في كل الأدوار BUA بالمتر المربع	٢,١٤٩,٣١٠,٢٤	٦٢٥,١٨٧,٨٠	٧٤,٦٠٩,٠٠	٦٩٩,٧٩٦,٨٠	١,٤٤٩,٥١٣,٤٤
إجمالي عدد الوحدات السكنية	١٠,٧٠٧,٠٠	٣,٦٠٨,٠٠	٢٧٢,٠٠	٣,٨٨٠,٠٠	٦,٨٢٧,٠٨
إجمالي عدد السكان	٤٦,٠٤٠,٠٠	١٥,٥١٤,٤٠	١,١٦٩,٦٠	١٦,٦٨٤,٠٠	٢٩,٣٥٦,٤٦

بالتفويض عن شركة تطوير مصر  
للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي  
(إمضاء)



### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع شركة المستقبل 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) ، الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٤١,٧ شخص / فدان طبقاً للخطاب الصادر من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي والمتضمن الآتى :
- لا مانع من استصدار قرار وزارى مجمع الثلاث قطع (CRB - CRE - CRH) ومعاملتها على أنها كقطعة واحدة .
- الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضي والواردة بلوحة المخطط التفصيلي (١٤١,٧ ش/ فدان) .
- ٢ - إجمالى عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالى عدد السكان بمنطقة الاعتماد ١١٧٠ نسمة .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى اسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .

٧ - تتولى شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن 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 ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً 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 في الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٣ - في حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عاليه فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .
- ١٤ - تلتزم شركة المستقبل للتنمية العمرانية بتحمل تكلفة الطريق المار بأرض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثان

طرف أول

بالتفويض عن شركة تطوير مصر للاستثمار

(إمضاء)

السياحى واستصلاح الأراضى

(إمضاء)







Handwritten signature and notes in Arabic, including the word 'مصر' (Egypt) and some illegible text.





