

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧

باعتقاد المخطط التفصيلى المقدم من شركة بورتو للتنمية السياحية

على قطعة الأرض رقم (D-R-D) بمساحة ١٥١,٣١ فدان

ضمن المرحلة الرابعة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتى"

بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

لإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 الأراضى

المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة للامتداد

الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

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 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام 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 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 أرض 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 ثانٍ 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 والتي تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتي) 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 (لإقامة 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 شركة المستقبل قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق ما يعادل قيمة ٥,٢٠٤ مليار جنيه بما يعادل (١١٤ ج/م/٢) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٣٢٩) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٤ لشركة المستقبل بناءً على الالتزام المقدم منها للأمانة العامة لوزارة الدفاع بخصوص سداد مبلغ ٩٦,٠٥ مليون جنيه نظير قيمة منشآت بديلة لموقع الدفاع الجوي المتعارض مع المشروع المشار إليه بعاليه وقد أفاد خطاب هيئة عمليات القوات المسلحة بأن على شركة المستقبل تنفيذ النقاط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى اجتماع اللجنة العليا لدراسة مشكلات المستثمرين بتاريخ ٢٠/٧/٢٠١٤ والمشكلة بالقرار الوزاري رقم ٢٥٨ لسنة ٢٠١٤ بشأن مطالبة شركة المستقبل بمبلغ ٣٩٦,٣٧ مليون جنيه ضمن البروتوكول بقيود ارتفاع (٣-٦-٩-١٢) متر بالإضافة إلى مبلغ ٩٦ مليون جنيه لزيادة الارتفاع إلى (٦-٩-١٢,٧٠-١٧,٧٠) متر ، حيث تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بسداد نسبة (٥٠٪) من قيمة المبالغ المطلوبة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة ، على أن تقوم الهيئة بمخاطبة هيئة عمليات القوات المسلحة بنظّم الشركة من المبالغ المطلوبة والتماسها وإعادة النظر في مدى خضوع الشركة لبروتوكول ٢٠٠٨ من عدمه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ والمرفق به صور الشيكات المطلوب سدادها نظير تفعيل الموافقة الخاصة بزيادة قيد الارتفاع الخاص بأرض شركة المستقبل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٤ لجهاز المدينة بشأن طلب شركة المستقبل مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر ٤ بوصة لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان وتضمن الخطاب أن الشركة قامت بسداد نسبة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري محملة بالأعباء وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع وعلى 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 الشئون المالية والإدارية بشأن الموقف المالي لما ذكر بهاليه ؛

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

وعلى كتاب شركة المستقبل برقم (٨٧٦٦) بتاريخ ١/٢/٢٠١٥ متضمناً أنها قامت بتنفيذ كافة التزاماتها وذلك بسداد مبلغ وقدره ١٩٨ مليون جنيه بموجب شيكات مقبولة الدفع كما أرفق بالخطاب صورة الشيك بمبلغ وقدره ١٤٨ مليون جنيه استكمالاً لقيمة الـ (٥٠٪) المتفق عليها باجتماع لجنة حل المشكلات وطلب الشركة اعتماد الرسومات والتصميمات المقدمة من السادة المستثمرين والمتعاقدين مع الشركة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٤٧) بتاريخ ٤/٢/٢٠١٥ بشأن خطاب شركة المستقبل المتضمن قيام الشركة بسداد مبلغ ٩٦,٥ مليون جنيه قيمة منشآت بديلة لمواقع الدفاع الجوي لزيادة قيود الارتفاعات الإضافية بموجب شيكات

باسم مدير عام جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة وتم عمل مشروع البروتوكول بين الشركة والهيئة المتضمن قيام شركة المستقبل بسداد الـ (٥٠%) من مبلغ المطالبة المقدر بـ ٣٩٦ مليون جنيه المستحق للهيئة تنفيذاً للبروتوكول بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٨ وأن الشركة قامت بسداد مبلغ ١٩٨ مليون جنيه نسبة الـ (٥٠%) بموجب شبكات برسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 فى الجزء المار بأرض مشروعها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى :

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد على (٢٨,٤١%) كحد أقصى من إجمالى

مساحة المشروع موزعة كالتالى :

خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٢٢,٧١%) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقاً لنوعية كل نشاط .

مناطق الاستخدام المختلط (٥,٧%) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P (٤٥%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع "بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة" الدور الأرضى والأول والثانى تجارى ، والدور الثالث والرابع إدارى ، والدور الخامس سكنى 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 الوزارى

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 أرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١ متراً) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

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

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل المرافق للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهي الخطوط الناقلة للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها في تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ ؛ وعلى القرار الوزاري رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

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

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

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٠٩٧) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ مرفقاً به اللوحات الخاصة بالمخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (D-R-D) بالمرحلة الرابعة من المشروع بعد التوقيع عليها من قبل المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة وإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وتطبيق نظرية الحجم والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٢٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٤ متضمناً أن الشركة قامت ببيع قطعة الأرض رقم (D-R-D) بالمرحلة الرابعة من مشروع (مستقبل سيتى) بموجب التعاقد الابتدائى المؤرخ ٢٠١٨/١١/٥ لشركة بورتو للتنمية السياحية ، وكذا مرفق به ملحق التعاقد بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ بتطبيق نظرية الحجم على المنطقة السكنية واستخدام المساحات المتبقية التى لم تقم الشركة بالاستفادة منها فى صورة أدوار علوية بمنطقتى الخدمات بالمخطط التفصيلى لقطعة الأرض ، والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة بورتو للتنمية السياحية والموقع عليه من شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بورتو للتنمية السياحية باعتماد المخطط التفصيلى المقدم من المخصص لها قطعة الأرض رقم (D-R-D) بمساحة ١٥١,٣١ فدان ضمن المرحلة الرابعة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية مشروع (مستقبل سيتى) بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ، والواقع بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلي المقدم من شركة بورتو للتنمية السياحية لقطعة الأرض رقم (D-R-D) بمساحة ١٥١,٣١ فدان ضمن المرحلة الرابعة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتي" والبالغ مساحتها الإجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات ، وذلك طبقاً للحدود 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 ، 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 ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٥ - 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 ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأحكام المواد (٧، ٨، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ والقرار الوزارى رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩ والصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣

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

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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 التفصيلي لمشروع "شركة بورتو للتنمية السياحية"

على قطعة الأرض رقم (D-R-D) بمساحة ١٥١,٣١ فدان

ضمن المرحلة الرابعة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتي"

بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥١.٣١ فدان ، أى ما يعادل

٢م٦٣٥٥١٧.٢٩ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٥٥,٠٨ فدان ، بما يعادل

٢م٢٣١٣٢٦,٨١ ، وتمثل نسبة (٣٦,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع

وتشتمل على :

(أ) المنطقة المخصصة للفيلات بمساحة ٢٩,٧٦ فدان ، بما يعادل

٢م١٢٤٩٩٧,٤٨ ، وتمثل نسبة (١٩,٦٧٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

(ب) المنطقة المخصصة للعمارات بمساحة ٢٥,٣٢ فدان ، بما يعادل

٢م١٠٦٣٢٩,٣٣ ، وتمثل نسبة (١٦,٧٣٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٧,٠٢ فدان ، أى ما يعادل

٢م٧١٥٠١,٩١ ، وتمثل نسبة (١١,٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات

٢٥,١٥ فدان ، بما يعادل ٢م١٠٥٦٣٦,٦٠ ، وتمثل نسبة (١٦,٦٢٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢٠,٩٦ فدان ، بما يعادل

٢م٨٨٠٤٥,٣٥ ، وتمثل نسبة (١٣,٨٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣٣,١٠ فدان ، بما يعادل ٢م٣٩٠٠٦,٧١ ، وتمثل نسبة (٢١,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض مشروع شركة الأهلى .

أولاً - أراضي للإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٥٥,٠٨ فدان ، بما يعادل ٢م٢٣١٣٢٦,٨١ ، وتمثل نسبة (٣٦,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتشتمل على :

١ - منطقة العمارات ، والتي تمثل مساحة ٢٥,٣٢ فدان ، بما يعادل ٢م١٠٦٣٢٩,٣٣ بنسبة (١٦,٧٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رمز النموذج	تكرار النموذج	عدد الأدوار بالنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالموقع العام	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مساحة الدور الأرضي F.P للنموذج	مساحة الدور المتكرر للنموذج B.U.A	إجمالي مساحة الدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة المساحة B.U.A	
A	٤	٥٦	٢٢٤	٣١٦	٨٥٤,٤٣	٨٣٣,٧٢	٥٨٥٦,٧٧	٣٤١٧,٧٣	٢٣٤٢٧,٠٨	
B	١١	١١٢	١٢٣٢			١٧٠٨,٨٦	١٦٦٧,٤٥	١١٧١٣,٥٥	١٨٧٩٧,٥١	١٢٨٨٤٩,٠٥
C	٦	١٦٨	١٠٠٨			٢٥٦٣,٣٠	٢٥٠١,١٧	١٧٥٧,٣٢	١٥٣٧٩,٧٨	١٠٥٤٢١,٩٢
D	١	٥٦	٥٦			٨٥٤,٤٣	٨٣٣,٧٢	٥٨٥٦,٧٧	٨٥٤,٤٣	٥٨٥٦,٧٧
E	٤	١١٢	٤٤٨			١٧٠٨,٨٦	١٦٦٧,٤٥	١١٧١٣,٥٥	٦٨٣٥,٤٦	٤٦٨٥٤,٢٠
F	١	١٦٨	١٦٨			٢٥٦٣,٣٠	٢٥٠١,١٧	١٧٥٧,٣٢	٢٥٦٣,٣٠	١٧٥٧,٣٢
الإجمالي العام								٤٧٨١٨,٢٠	٣٢٧٩٧٩,٣٤	

٢ - منطقة الفيلات ، والتي تمثل مساحة ٢٩,٧٦ فدان ، بما يعادل ٢م١٢٤٩٩٧,٤٨ بنسبة (١٩,٦٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالية :

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة المئوية (%)
١	أرضي + أول	٤	٨٣٧,٢٧	٪٤٠
٢	أرضي + أول	٢	٥١٠,٨٠	٪٤٠
٣	أرضي + أول	٢	٥٠٥,٣١	٪٤٠
٤	أرضي + أول	٢	٥١٨,٢٨	٪٤٠
٥	أرضي + أول	٢	٥٢٧,٠٨	٪٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)
٦	أرضي + أول	٢	٥٢٧,١١	%٤٠
٧	أرضي + أول	٢	٥٧٤,٠٥	%٤٠
٨	أرضي + أول	٦	١٠٨٣,٣٨	%٤٠
٩	أرضي + أول	٦	١١٦٣,٥٧	%٤٠
١٠	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١١	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١٢	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١٣	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١٤	أرضي + أول	٦	١١٠٤,٧٥	%٤٠
١٥	أرضي + أول	٥	٨٧٦,٦٨	%٤٠
١٦	أرضي + أول	٥	٩٧٥,٠٨	%٤٠
١٧	أرضي + أول	٢	٥٢٩,٣٠	%٤٠
١٨	أرضي + أول	٢	٥١٥,٩٣	%٤٠
١٩	أرضي + أول	٢	٥٥٧,٣٣	%٤٠
٢٠	أرضي + أول	٢	٤٥٧,٨٩	%٤٠
٢١	أرضي + أول	٦	١١٠٥,١١	%٤٠
٢٢	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٢٣	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٢٤	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٢٥	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٢٦	أرضي + أول	٦	١١٦٨,٦٨	%٤٠
٢٧	أرضي + أول	٢	٤٨٦,٣٣	%٤٠
٢٨	أرضي + أول	٣	٧٠٩,٢٠	%٤٠
٢٩	أرضي + أول	٢	٥١٩,١٥	%٤٠
٣٠	أرضي + أول	٢	٥١٣,٤٩	%٤٠
٣١	أرضي + أول	٢	٥٥٠,٧٩	%٤٠
٣٢	أرضي + أول	٢	٤٤٩,٢٥	%٤٠
٣٣	أرضي + أول	٧	١٢٥٨,٤٠	%٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)
٣٤	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٣٥	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٣٦	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٣٧	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٣٨	أرضي + أول	٦	١١٣٦,٤٦	%٤٠
٣٩	أرضي + أول	٢	٤٢٩,٢٨	%٤٠
٤٠	أرضي + أول	٤	٨٠٣,٨٢	%٤٠
٤١	أرضي + أول	٢	٥٣٦,٤٨	%٤٠
٤٢	أرضي + أول	٢	٥٨٧,٢١	%٤٠
٤٣	أرضي + أول	٥	١٠٦٩,٤٧	%٤٠
٤٤	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٤٥	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٤٦	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٤٧	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٤٨	أرضي + أول	٦	١٠٩٢,٩٠	%٤٠
٤٩	أرضي + أول	٢	٤٦٩,٦٦	%٤٠
٥٠	أرضي + أول	٢	٥٢٤,٧٤	%٤٠
٥١	أرضي + أول	٢	٥١٧,٦٧	%٤٠
٥٢	أرضي + أول	٢	٥١٤,٣٢	%٤٠
٥٣	أرضي + أول	٢	٥٠٤,٨٢	%٤٠
٥٤	أرضي + أول	٤	٧٥٣,٣٩	%٤٠
٥٥	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٥٦	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٥٧	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٥٨	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٥٩	أرضي + أول	٣	٦٠٠,٦١	%٤٠
٦٠	أرضي + أول	٣	٧١٣,٠٣	%٤٠
٦١	أرضي + أول	٢	٥٠٧,٩٧	%٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)
٦٢	أرضي + أول	٢	٥٠٧,٢٥	%٤٠
٦٣	أرضي + أول	٢	٥٢٦,٨٧	%٤٠
٦٤	أرضي + أول	٣	٦٧٩,١٦	%٤٠
٦٥	أرضي + أول	٤	٨٠٠,٤١	%٤٠
٦٦	أرضي + أول	٦	١٠٦٣,٦٨	%٤٠
٦٧	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٦٨	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٦٩	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٧٠	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٧١	أرضي + أول	٦	١١٢٣,٩١	%٤٠
٧٢	أرضي + أول	٦	١٠١٧,٨٠	%٤٠
٧٣	أرضي + أول	٢	٧٣١,٦٣	%٤٠
٧٤	أرضي + أول	٢	٥٣٠,٣٥	%٤٠
٧٥	أرضي + أول	٢	٥٠٩,٤٧	%٤٠
٧٦	أرضي + أول	٢	٥٢١,٣١	%٤٠
٧٧	أرضي + أول	٢	٥٢٦,١٣	%٤٠
٧٨	أرضي + أول	٤	٧٦٦,١٢	%٤٠
٧٩	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٨٠	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٨١	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٨٢	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
٨٣	أرضي + أول	٤	٧٨٣,٥٣	%٤٠
٨٤	أرضي + أول	٢	٥٢١,٦٩	%٤٠
٨٥	أرضي + أول	٢	٤٩٩,٨١	%٤٠
٨٦	أرضي + أول	٢	٥٢٦,٤٦	%٤٠
٨٧	أرضي + أول	٢	٥٣٠,٦٢	%٤٠
٨٨	أرضي + أول	٢	٥٢٦,٥٨	%٤٠
٨٩	أرضي + أول	٣	٧٦٣,٨١	%٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)
٩٠	أرضي + أول	٥	٩٦٨,٥٨	%٤٠
٩١	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٩٢	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٩٣	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٩٤	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
٩٥	أرضي + أول	٦	١١١٧,١١	%٤٠
٩٦	أرضي + أول	٢	٥٩٣,٨٦	%٤٠
٩٧	أرضي + أول	٢	٥٢٦,٨٦	%٤٠
٩٨	أرضي + أول	٢	٥٢٣,٣٧	%٤٠
٩٩	أرضي + أول	٤	٨٠٣,٢٨	%٤٠
١٠٠	أرضي + أول	٢	٤٠٩,٥٠	%٤٠
١٠١	أرضي + أول	٦	١١٥١,٠٥	%٤٠
١٠٢	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١٠٣	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١٠٤	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١٠٥	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١٠٦	أرضي + أول	٦	١٠٩١,٢٣	%٤٠
١٠٧	أرضي + أول	٢	٤٠٩,٥٠	%٤٠
١٠٨	أرضي + أول	٢	٥٨٤,٦٢	%٤٠
١٠٩	أرضي + أول	٢	٥٣٥,٢٤	%٤٠
١١٠	أرضي + أول	٢	٥٤٧,٨٠	%٤٠
١١١	أرضي + أول	٣	٧٥٤,٩٩	%٤٠
١١٢	أرضي + أول	٢	٤٢٧,٧٢	%٤٠
١١٣	أرضي + أول	٦	١١٠٣,٠٤	%٤٠
١١٤	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١١٥	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١١٦	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠
١١٧	أرضي + أول	١	٦٧٣,٠٠	%٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)
١١٨	أرضي + أول	٦	١٠٩١,٤٧	%٤٠
١١٩	أرضي + أول	٣	٥٦١,٤٨	%٤٠
١٢٠	أرضي + أول	٢	٥٩٢,٨٩	%٤٠
١٢١	أرضي + أول	٢	٥٣١,٠٦	%٤٠
١٢٢	أرضي + أول	٢	٥٣٠,٢٩	%٤٠
١٢٣	أرضي + أول	٢	٥٢٣,١٩	%٤٠
١٢٤	أرضي + أول	٢	٥١٦,٨٧	%٤٠
١٢٥	أرضي + أول	٢	٦٣٧,٠٣	%٤٠
١٢٦	أرضي + أول	٣	٥٦٧,٧٦	%٤٠
١٢٧	أرضي + أول	٥	٩٦٧,٢٠	%٤٠
١٢٨	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٢٩	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٣٠	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٣١	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٣٢	أرضي + أول	٥	٩٣٧,٢٧	%٤٠
١٣٣	أرضي + أول	٣	٥٦٤,٨٨	%٤٠
١٣٤	أرضي + أول	٢	٥٣٥,٢٧	%٤٠
١٣٥	أرضي + أول	٢	٥١٦,٧٠	%٤٠
١٣٦	أرضي + أول	٢	٥١٨,٤٠	%٤٠
١٣٧	أرضي + أول	٢	٥٢٣,٥١	%٤٠
١٣٨	أرضي + أول	٢	٥٢٤,١٣	%٤٠
١٣٩	أرضي + أول	٢	٥١٩,٢١	%٤٠
١٤٠	أرضي + أول	١	٤٢٢,٣٩	%٤٠
١٤١	أرضي + أول	٦	١٠٦٦,٣٠	%٤٠
١٤٢	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٤٣	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٤٤	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٤٥	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)
١٤٦	أرضي + أول	٦	١٠٣٩,١٢	%٤٠
١٤٧	أرضي + أول	٢	٦٢٢,٥٤	%٤٠
١٤٨	أرضي + أول	٥	١٠٠٠,٨٤	%٤٠
١٤٩	أرضي + أول	٥	١٠١٢,١٨	%٤٠
١٥٠	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٥١	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٥٢	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٥٣	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٥٤	أرضي + أول	٦	١٠٣٥,٢١	%٤٠
١٥٥	أرضي + أول	٢	٥٧٨,٥٦	%٤٠
١٥٦	أرضي + أول	٢	٥٢٦,٩٤	%٤٠
١٥٧	أرضي + أول	٢	٥٢١,٤٧	%٤٠
١٥٨	أرضي + أول	٢	٥٢٥,١٢	%٤٠
١٥٩	أرضي + أول	٢	٥١٧,٧٠	%٤٠
١٦٠	أرضي + أول	٢	٥٢٦,٧٠	%٤٠
١٦١	أرضي + أول	٦	١٠٤٠,١٨	%٤٠
١٦٢	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٦٣	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٦٤	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٦٥	أرضي + أول	١	٥٢٥,٠٠	%٤٠
١٦٦	أرضي + أول	٦	١٠٣٤,٠٦	%٤٠
١٦٧	أرضي + أول	٦	١٠١٢,٨١	%٤٠
١٦٨	أرضي + أول	٦	١٠٥٣,٣٣	%٤٠
١٦٩	أرضي + أول	٤	٨٨٢,٧١	%٤٠
١٧٠	أرضي + أول	٦	١٠٠١,٢٩	%٤٠
١٧١	أرضي + أول	٣	٥٧٦,٩٥	%٤٠
١٧٢	أرضي + أول	٦	١٠٣٠,٧٨	%٤٠
١٧٣	أرضي + أول	٤	٧٧١,٦٦	%٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)
١٧٤	أرضي + أول	٤	٧٤١,٨٠	%٤٠
١٧٥	أرضي + أول	٤	٧١١,٨٩	%٤٠
١٧٦	أرضي + أول	٦	١٠٠٠,٣٢	%٤٠
١٧٧	أرضي + أول	٦	٩٩٨,٤٠	%٤٠
١٧٨	أرضي + أول	٦	١٠١٨,٥٩	%٤٠
١٧٩	أرضي + أول	٧	١١٧١,٨٦	%٤٠
١٨٠	أرضي + أول	٨	١٣٢٠,٨٣	%٤٠
١٨١	أرضي + أول	٨	١٣١٣,٨١	%٤٠
١٨٢	أرضي + أول	٢	٤٢٨,١٠	%٤٠
إجمالي المساحة المبنية للغلات (bua) شامل البروزات				٢م ^٢ ١٠٤٩٩٧,٨٨

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - تم تطبيق نظرية الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقاً لخطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية رقم (١٣٦٩) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٩ ، ليكون إجمالي المسطحات المسموح ببنائها بالمنطقة بواقع = $٢٠١٧,٣٩ \times ٥٠\% \times ٤٥\% \times ٧\%$ أدوار = $٢٠١٧,٣٩ \times ٠,٥ \times ٠,٤٥ \times ٠,٠٧$ ، وطبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	المتبقى م ^٢	المستخدم		المساحة المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية بها م ^٢
		عمارات (م ^٢)	فيلات (م ^٢)	
طبقاً لموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية باستخدام المسطحات السكنية المتبقية بالمشروع في صورة أنوار علوية بمنطقتي الخدمات رقم ٥ و ٦ ، وسيتم توضيح مسطح كل دور بمنطقتي الخدمات عند اعتماد المخططات التفصيلية لهما من قبل قطاع التخطيط والمشروعات	٥٦٧,٩٦٢,٦٧	٣٢٧٩٧٩,٣٤	١٠٤,٩٩٧,٠٨٨	١,٠٠٠,٩٣٩,٨٩

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

٤ - الكثافة السكانية المسموح بها بقطعة الأرض ١٣٥ شخصاً / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية ، والكثافة المحققة ١٢١ شخصاً / فدان ، وطبقاً للجدول التالى :

متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	٤,٣	فرد
عدد الوحدات للفيلات	٤٩٣	وحدة
عدد السكان الكلى للفيلات	٢١٢٠	فرد
عدد الوحدات للعمارات	٣١٣٦	وحدة
عدد الوحدات بالخدمات ٥ و ٦	٦٣٤	وحدة
عدد السكان لمنطقة العمارات	١٦٢١١	فرد
عدد السكان الإجمالى	١٨٣٣١	فرد

٥ - يبلغ إجمالى عدد الوحدات السكنية بمشروع شركة بورتو للتنمية السياحية ٤٢٦٣ وحدة بإجمالى عدد سكان ١٨٣٣١ نسمة ضمن عدد السكان المسموح به بمشروع شركة المستقبل بإجمالى ١٠٩١١٤٧ نسمة .

٦ - غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هي غرف خاصة بالخدمات ولا تكون فى مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية فى الفيلات (أرضى + أول) .
- ٣ - الارتدادات/أمامى ٤ أمتار/ جانبي ٣ أمتار/خلفى ٦ أمتار .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٥%) من المساحة المخصصة للعمارات .
- ٢ - أقصى ارتفاع للعمارات (بدروم (جراج) + أرضى + ٦ أدوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م فى حالة الارتفاع (أرضى + ٦ أدوار) ، وفى جميع الحالات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى .

٤ - فى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية للعمارات يمكن أن تقل المسافة بين العمارات لتكون ٦ أمتار طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٧/٧/٢٠١٥

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٧,٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٧١٥,١,٩١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الرقم	المساحة (م ^٢)	المساحة بالفدان	النشاط	النسبة البنائية	عدد الأدوار
١	٢١١٣,٢٤	٠,٥٠	المسجد	٣٠٪	أرضى + ميزانين
٢	١٢٣٣٤,٠٩	٢,٩٤	المدرسة	٣٠٪	أرضى + دورين
٣	١٧٦٦,٧١	٠,٤٢	حضانه	٣٠٪	أرضى + أول لإدارة الحضانه
٤	٢٥٠٠,٠٠	٠,٦٠	نادى اجتماعى	٢٠٪	بدروم + أرضى + أول
٥	٢٦٦٧٥,٢٢	٦,٣٥	استخدام مختلط	٣٠٪	بدروم + أرضى + ٥ أدوار
٦	٢٦١١٢,٦٥	٦,٢٢	(تجارى إدارى سكنى)		
الإجمالى	٧١٥,١,٩١	١٧,٠٢			

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وذلك لكل نشاط على حدة .
- ٢ - يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ أمتار .
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مبنى مغلقة للخدمات الإدارية والتجارية وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بالكود المصرى للجراجات .
- ٤ - يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى بين أراضى الخدمات وبين مباني/أراضى الإسكان .
- ٥ - يتم الالتزام بالارتدادات المقررة لكل منطقة طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) وأقصى ارتفاع للفيلات المتصلة (أرضى ودور واحد)، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبَل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - 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 لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (D-R-D) ١٢١ شخصاً/فدان ، بحد أقصى ١٣٥ شخصاً/فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣ - إجمالى عدد السكان بمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة ، وإجمالى عدد السكان بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ١٨٣٣١ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل : (آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية) التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

- ٨ - تتولى شركة بورتو للتنمية السياحية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى 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 صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٤ - فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عاليه فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .
- ١٥ - 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 فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف لانتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/ وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥٠ مبانى مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها ، وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
أحمد عبد الهادى محمود شعبان

طرف أول
(إمضاء)

المطالبة الأصيلية
طوره الكرونية الأصيلية
طوره الكرونية الأصيلية

صورة تخطيطية
٢٩

