

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٨

باعتتماد المخطط العام المقدم من شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى على قطعتى الأرض رقمى (CRI - CRJ) بإجمالى مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٧٥,٣٦ فدان ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتى" بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة لإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣

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 واللازمة 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 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 ٢م٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ 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 خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٢ والمرفق به صور الشيكات المطلوب سدادها نظير تفعيل الموافقة الخاصة بزيادة قيد الارتفاع الخاص بأرض شركة المستقبل ؛

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق 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 عن (٢٨,٤١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة كالتالى :

خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٢٢,٧١٪) كحد أقصى من إجمالي 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 إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع "يدروم + نور أرضى + ٥ أنوار 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 الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح. نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الموافقة العسكرية رقم ٤١٧٨ لسنة ٢٠١٥ 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 ٢١م من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلياً 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
باحتماب 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 اعتباراً من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩
مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١
باعتتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية 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 الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتتماد تعديل
المخطط العام للمشروع ، وتطبيق نظرية الحجم على كامل مشروع شركة المستقبل
للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتتماد تعديل
المخطط العام لكامل أرض مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة برقم (٨٠٦٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٤ مرفقاً به النسخ
النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ،
وكذا مرفقاً به موقف لكامل أرض المشروع الخاص بشركة المستقبل للتنمية العمرانية ؛
وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٠٩٢)

بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢٠ والمتضمن قيام شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مالك المشروع) بسداد المصاريف الإدارية المستحقة لاستصدار القرار الوزارى نظير اعتماد تعديل المخطط العام بتاريخ ٢٧/٩/٢٠١٧ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى باعتماد المخطط العام لقطعتى الأرض رقمى (CRI - CRJ) بإجمالى مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتى) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٧٥,٣٦ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية مشروع (مستقبل سيتى) بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ، والواقع على الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ، ووفقاً 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 ٢٥/٦/٢٠٢٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يُعتمد المخطط العام لقطعتى الأرض رقمى (CRI - CRJ) بإجمالى مساحة ٢٤٦,٤٥ فدان ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتى) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٧٥,٣٦ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتى" والبالغ مساحتها الإجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والصادر لها القرار الوزارى رقم (١٦١) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة 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 ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات .

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 فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى 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 بأحكام المواد (٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - 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 الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام

المقدم من شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى

لقطع الأراضى أرقام (CRJ - CRI) ضمن المرحلة الثالثة

من مشروع (مستقبل سيتى) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى

للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٧٥,٣٦ فدان ،

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٠٣٥٣١٣,٩٨ ،

أى ما يعادل ٢٤٦,٤٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٢٣,٢٣ فدان ، بما يعادل

٢م٥١٧٦٥٦,٩٩ ، وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٩,٥٧ فدان ، أى بما يعادل

٢م١٢٤٢٣٧,٦٨ ، وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٢٢,٥٩ فدان ، بما يعادل

٢م٩٤٨٧٨,٥٢ ، وتمثل نسبة (٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥٠,٥٣ فدان ،

بما يعادل ٢م٢١٢٢٦٢,٨٧ ، وتمثل نسبة (٢١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة

٢٠,٥٤ فدان ، بما يعادل ٢م٨٦٢٧٧,٩٢ ، وتمثل نسبة (٨%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

أولاً - مراحل تنمية المشروع :

طبقاً للمخطط المقدم من الشركة يتم تنمية المشروع على عدد (٧) مراحل ، وطبقاً لجدول المساحات التالي والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقاسة من محاور الطرق الخارجية .

إجمالي المساحة		الاستعمال	المرحلة	رقم قطعة الأرض طبقاً للمخطط المعتمد لمشروع مستقبل سیتی
فدان	م ^٢			
٧٥,٣٦	٣١٦٥٦٨,٤٢	مجتمع	مرحلة ١	C-R-J
٤٤,٦٥	١٨٧٥٥٦,٤٠	عمرانی	مرحلة ٢	
١٥,٧٥	٦٦١٤٩,٥٩	متكامل	مرحلة ٣	
١٣٥,٧٥		الإجمالي		
٢٢,٥٨	٩٤٨٥٤,٢٩	مجتمع	مرحلة ٤	C-R-I
٢٧,٦٨	١١٦٢٨٢,٧٥	عمرانی	مرحلة ٥	
٥٠,١٦	٢١٠٧٠٢,٥٧	متكامل	مرحلة ٦	
١٠,٢٨	٤٣١٩٩,٩٥	خدمات	مرحلة ٧	
١١٠,٧٠		الإجمالي		
٢٤٦,٤٥		إجمالي مساحة المشروع		

ثانياً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٢٣,٢٣ فدان بما يعادل ٢٥١٧٦٥٦,٩٩م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- أقصى ارتفاع للعمارات بدروم + أرضي + ٦ أدوار 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 ١٢٥ شخص / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

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

٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثالثاً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٩,٥٧ فدان أى ما يعادل ٢١٢٤٢٣٧,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨%) إلى (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠ م^٢) من مسطح المباني المغلقة المخصصة للخدمات (التجارية والإدارية) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

رابعاً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى محل الاعتماد من المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٧٥,٣٦ فدان بما يعادل ٢م^٢٣١٦٥٦٨,٤٢ وتشمّل على :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٨,٧٩ فدان بما يعادل ٢م^٢١٦٢٩٦٠,٢٣ وتمثل نسبة (٥١,٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٣,٧٨ فدان بما يعادل ٢م^٢٩٩٨٨٨,٨٩ وتمثل نسبة (٣١,٦%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (الفيلات) ١٥,٠١ فدان بما يعادل ٢م^٢٦٣٠٧١,٣٤ وتمثل نسبة (١٩,٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٥,٠٣ فدان بما يعادل ٢م^٢٦٣١٣٥,٩٠ وتمثل نسبة (١٩,٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩,٠٥ فدان بما يعادل ٢م^٢٣٨٠١٢,٤٣ وتمثل نسبة (١٢,٠٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢م^٢٥٢٤٥٩,٨٦ وتمثل نسبة (١٦,٦%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

خامساً - المساحة المخصصة للاستعمال السكني (عمارات) بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٣,٧٨ فدان بما يعادل ٢م^٢٩٩٨٨٨,٨٩ وتمثل نسبة (٣١,٦%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقاً لجدول

النماذج التالي :

عدد الوحدات السكنية بالنموذج (شقة سكنية)	إجمالي المساحة المتكافئة للنموذج FP ٢م	إجمالي المساحة المبنية للنموذج BUA ٢م	عدد الأبنية	مساحات النماذج المتعارفة			الوحدات التجميعية
				مساحة الأبنية المتكررة ٢م	مساحة الدور الأول ٢م	رقم النماذج المتعارفة بكل وحدة تجميعية	
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤	أرضي + سكة لوار متكررة	٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ١ - A٢
٢٧	٨٨٩	٥١٤١		٣٥٢٠	٧٣٢	٨٨٩	CL ١ - D١
٧٦	٢٢٢٤	١٣٥٢٥		٩٣٧٥	١٩١١	٢٢٢٤	إجمالي الوحدات التجميعية ١CL
٤٩	١٢٨٦	٧٨٠٤		٥٤٠٠	١١١٨	١٢٨٦	CL ٢ - B١
٤٩	١٢٨٦	٧٨٠٤		٥٤٠٠	١١١٨	١٢٨٦	CL ٢ - B٢
٩٨	٢٥٧٢	١٥٦٠٨		١٠٨٠٠	٢٢٣٦	٢٥٧٢	إجمالي الوحدات التجميعية ٢CL
٤٩	١٢٩٦	٧٨٧٤		٥٤٥٠	١١٢٨	١٢٩٦	CL ٣ - I٢
٤٩	١٢٩٦	٧٨٧٤		٥٤٥٠	١١٢٨	١٢٩٦	إجمالي الوحدات التجميعية ٣CL
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ٤ - A١
٤٩	١٢٨٦	٧٨٠٤		٥٤٠٠	١١١٨	١٢٨٦	CL ٤ - B٢
٢٧	٨٨٩	٥١٤١		٣٥٢٠	٧٣٢	٨٨٩	CL ٤ - D١
١٢٥	٣٥٢٥	٢١٣٢٩		١٤٧٧٥	٣٠٢٩	٣٥٢٥	إجمالي الوحدات التجميعية ٤CL
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤	٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ٥ - A١	
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤	٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ٥ - A٢	

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٦ أدوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

سادساً - المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (الفيلات) بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (الفيلات) ١٥,٠١ فدان بما يعادل ٢م٦٣٠٧١,٣٤ وتمثل نسبة (١٩,٩%) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

الاشتراطات البنائية للفيلات السكنية :

بالنسبة للفيلات المنفصلة لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠%) من مساحتها .

بالنسبة للفيلات (توين / تاون هاوس) لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٥%) من مساحتها .

الارتدادات بالنموذج السكنى لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م وبارتفاع أرضى وأول + (٢٥%) مرافق خدمات بدور السطح .

جدول أراضي الفيلات السكنية :

رقم القطعة	التوصيف	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض		عدد الأوابار	النسبة البنائية %	المساحة البنائية م ^٢	المساحة المتبنة
			م ^٢	قنار				
١	فيلات منفصلة	١	٥٠٢,١٦	٠,١٢		٤٠,٠٠	٢٠٠,٨٦	٤٢١,٨١٣٦٤
٢	فيلات منفصلة	١	٦٤٥,٠٤	٠,١٥		٤٠,٠٠	٢٥٨,٠٢	٥٤١,٨٣٣٢٦
٣	فيلات منفصلة	١	٥٤١,٨١	٠,١٣		٤٠,٠٠	٢١٦,٧٢	٤٥٥,١٢٢١٦
٤	توين هاوس	٢	٧٠٤,٣٨	٠,١٧		٤٥,٠٠	٣١٦,٩٧	٨٢٤,١٢٨٣٤
٥	فيلات منفصلة	١	٥٢٨,٤٩	٠,١٣		٤٠,٠٠	٢١١,٣٩	٤٤٣,٩٢٩٣٣
٦	فيلات منفصلة	١	٦٤٢,٢٨	٠,١٥		٤٠,٠٠	٢٥٦,٩١	٥٣٩,٥١٤٠٢
٧	فيلات منفصلة	١	٥٤٥,٢٧	٠,١٣		٤٠,٠٠	٢١٨,١١	٤٥٨,٠٢٥٧١
٨	فيلات منفصلة	١	٧٨٦,٦٢	٠,١٩		٤٠,٠٠	٣١٤,٦٥	٦٦٠,٧٦٢٩
٩	فيلات منفصلة	١	٥٧٨,١٧	٠,١٤		٤٠,٠٠	٢٣١,٢٧	٤٨٥,٦٦٥٨٢
١٠	فيلات منفصلة	١	٨٣٩,٧١	٠,٢٠		٤٠,٠٠	٣٣٥,٨٨	٧٠٥,٣٥٨٣٣
١١	فيلات منفصلة	١	٥٦٩,٥٨	٠,١٤		٤٠,٠٠	٢٢٧,٨٣	٤٧٨,٤٤٦٧٨
١٢	فيلات منفصلة	١	٦١٩,٩٢	٠,١٥		٤٠,٠٠	٢٤٧,٩٧	٥٢٠,٧٣٤٥٦
١٣	فيلات منفصلة	١	٦١٧,٢٣	٠,١٥		٤٠,٠٠	٢٤٦,٨٩	٥١٨,٤٧٤٤٦
١٤	فيلات منفصلة	١	٤٤٤,٣٠	٠,١١		٤٠,٠٠	١٧٧,٧٢	٣٧٣,٢٠٨٤٧
١٥	توين هاوس	٢	٧٧١,٦٩	٠,١٨		٤٥,٠٠	٣٤٧,٢٦	٩٠٢,٨٨٠١١
١٦	فيلات منفصلة	١	٥١٩,٨٩	٠,١٢		٤٠,٠٠	٢٠٧,٩٦	٤٣٦,٧٠٨٨٦
١٧	تاون هاوس	٤	١١٦٥,١٦	٠,٢٨		٤٥,٠٠	٥٢٤,٣٢	١٣٦٣,٢٣٧
١٨	توين هاوس	٢	٦٣٥,٥٥	٠,١٥		٤٥,٠٠	٢٨٦,٠٠	٧٤٣,٥٩٧٠١
١٩	توين هاوس	٢	٦١٨,٠٩	٠,١٥		٤٥,٠٠	٢٧٨,١٤	٧٢٣,١٥٩٥٧
٢٠	توين هاوس	٢	٦٤٧,٢٣	٠,١٥		٤٥,٠٠	٢٩١,٢٥	٧٥٧,٢٦٢٨٤
٢١	تاون هاوس	٤	٩٩٥,٤٦	٠,٢٤		٤٥,٠٠	٤٤٧,٩٦	١١٦٤,٦٩٣٥
٢٢	فيلات منفصلة	١	٤٠٥,٦٠	٠,١٠		٤٠,٠٠	١٦٢,٢٤	٣٤٠,٧٠٤
٢٣	توين هاوس	٢	٦٩٠,٥٥	٠,١٦		٤٥,٠٠	٣١٠,٧٥	٨٠٧,٩٤١٩٨
٢٤	فيلات منفصلة	١	٥٠٣,٤٤	٠,١٢		٤٠,٠٠	٢٠١,٣٨	٤٢٢,٨٨٨٥١
٢٥	فيلات منفصلة	١	٥٣٢,١٦	٠,١٣		٤٠,٠٠	٢١٢,٨٦	٤٤٧,٠١٦٠٨
٢٦	فيلات منفصلة	١	٥٣١,٩٨	٠,١٣		٤٠,٠٠	٢١٢,٧٩	٤٤٦,٨٦٣٤٥
٢٧	فيلات منفصلة	١	٤٨٣,٥٥	٠,١٢		٤٠,٠٠	١٩٣,٤٢	٤٠٦,١٨١١٦
٢٨	فيلات منفصلة	١	٤٣٧,٦٠	٠,١٠		٤٠,٠٠	١٧٥,٠٤	٣٦٧,٥٨٢٢٤
٢٩	توين هاوس	٢	٧٠٥,٩٦	٠,١٧		٤٥,٠٠	٣١٧,٦٨	٨٢٥,٩٧٤٨٤

رقم القطعة	التوصيف	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض		النسبة البنائية %	المساحة المبنية	عدد الأتوار	رقم القطعة
			م ^٢	فدان				
٣٠	توين هاوس	٢	٦٥٦,١٩	٠,١٦	٤٥,٠٠	٧٦٧,٧٤٥٢٣	٢٩٥,٢٩	٣٠
٣١	توين هاوس	٢	٦٤٤,٦٢	٠,١٥	٤٥,٠٠	٧٥٤,٢٠٣٢٩	٢٩٠,٠٨	٣١
٣٢	تاون هاوس	٤	١٠٧٨,١٧	٠,٢٦	٤٥,٠٠	١٢٦١,٤٥٦٣	٤٨٥,١٨	٣٢
٣٣	تاون هاوس	٤	٩٩٦,٣٠	٠,٢٤	٤٥,٠٠	١١٦٥,٦٦٨٧	٤٤٨,٣٣	٣٣
٣٤	توين هاوس	٢	٧٢٦,٤٣	٠,١٧	٤٥,٠٠	٨٤٩,٩١٧٤٨	٣٢٦,٨٩	٣٤
٣٥	فيلات منفصلة	١	٤١٤,١٣	٠,١٠	٤٥,٠٠	٣٤٧,٨٦٥٥	١٦٥,٦٥	٣٥
٣٦	فيلات منفصلة	١	٥٠١,٢١	٠,١٢	٤٥,٠٠	٤٢١,٠١٨٧٥	٢٠٠,٤٩	٣٦
٣٧	فيلات منفصلة	١	٥٦٨,٦٩	٠,١٤	٤٥,٠٠	٤٧٧,٦٩٥٦٥	٢٢٧,٤٧	٣٧
٣٨	فيلات منفصلة	١	٦٠٣,٩٧	٠,١٤	٤٥,٠٠	٥٠٧,٣٣٢٩٥	٢٤١,٥٩	٣٨
٣٩	فيلات منفصلة	١	٦٤٤,٣٦	٠,١٥	٤٥,٠٠	٥٤١,٢٥٩٥٤	٢٥٧,٧٤	٣٩
٤٠	فيلات منفصلة	١	٤٦٨,٨٨	٠,١١	٤٥,٠٠	٣٩٣,٨٥٥٠٨	١٨٧,٥٥	٤٠
٤١	فيلات منفصلة	١	٥٠٢,٦٩	٠,١٢	٤٥,٠٠	٤٢٢,٢٦١٣٦	٢٠١,٠٨	٤١
٤٢	تاون هاوس	٤	١٠٦٣,٨٩	٠,٢٥	٤٥,٠٠	١٢٤٤,٧٥٥٢	٤٧٨,٧٥	٤٢
٤٣	توين هاوس	٢	٦٦٧,٠٩	٠,١٦	٤٥,٠٠	٧٨٠,٤٩٦	٣٠٠,١٩	٤٣
٤٤	فيلات منفصلة	١	٥٢٠,٩٩	٠,١٢	٤٥,٠٠	٤٣٧,٦٣٤٢	٢٠٨,٤٠	٤٤
٤٥	فيلات منفصلة	١	٦٩١,٩١	٠,١٦	٤٥,٠٠	٥٨١,٢٠٤٧٤	٢٧٦,٧٦	٤٥
٤٧	فيلات منفصلة	١	٦٢٨,٥٧	٠,١٥	٤٥,٠٠	٥٢٨,٠٠٢٥	٢٥١,٤٣	٤٧
٤٦	فيلات منفصلة	١	٥٥٨,٥٠	٠,١٣	٤٥,٠٠	٤٦٦,١٣٧٤	٢١٣,٤٠	٤٦
٥٠	فيلات منفصلة	١	٦٦٥,٦٤	٠,١٦	٤٥,٠٠	٥٥٩,١٣٥١٦	٢٦٦,٢٥	٥٠
٥١	فيلات منفصلة	١	٤١٥,٢٣	٠,١٠	٤٥,٠٠	٣٤٨,٧٩٤٣	١٦٦,٠٩	٥١
٥٢	فيلات منفصلة	١	٤٧٠,١٠	٠,١١	٤٥,٠٠	٣٩٤,٨٨٣٦٦	١٨٨,٠٤	٥٢
٥٣	توين هاوس	٢	٧١٠,٣٢	٠,١٧	٤٥,٠٠	٨٣١,٠٧٤٨٧	٣١٩,٦٤	٥٣
٥٤	فيلات منفصلة	١	٥٣١,٨٨	٠,١٣	٤٥,٠٠	٤٤٦,٧٧٥٣٤	٢١٢,٧٥	٥٤
٥٥	فيلات منفصلة	١	٥٦٤,٥٥	٠,١٣	٤٥,٠٠	٤٧٤,٢٢٢٨٤	٢٢٥,٨٢	٥٥
٥٦	فيلات منفصلة	١	٦٧٥,٢٩	٠,١٦	٤٥,٠٠	٥٦٧,٢٤٠٤١	٢٧٠,١١	٥٦
٥٧	فيلات منفصلة	١	٦٩٨,٣٦	٠,١٧	٤٥,٠٠	٥٨٦,٦٢٢٢٤	٢٧٩,٣٤	٥٧
٥٨	توين هاوس	٢	٦٨٥,٠٣	٠,١٦	٤٥,٠٠	٨٠١,٤٨٧٠٩	٣٠٨,٢٦	٥٨
٥٩	توين هاوس	٢	٧٢٩,٤١	٠,١٧	٤٥,٠٠	٨٥٣,٤١٢٩٨	٣٢٨,٢٤	٥٩
٦٠	فيلات منفصلة	١	٦٢٤,٠٩	٠,١٥	٤٥,٠٠	٥٢٤,٢٣٥٥٢	٢٤٩,٦٤	٦٠
٦١	فيلات منفصلة	١	٦٩٢,٠٦	٠,١٦	٤٥,٠٠	٥٨١,٣٣١١٦	٢٧٦,٨٢	٦١
٦٢	فيلات منفصلة	١	٦٥٥,٠٢	٠,١٦	٤٥,٠٠	٥٥٠,٢١٩٤	٢٦٢,٠١	٦٢
٦٣	فيلات منفصلة	١	٥٣٣,٠٥	٠,١٣	٤٥,٠٠	٤٤٧,٧٦٠٤	٢١٣,٢٢	٦٣
٦٤	فيلات منفصلة	١	٤٤٩,٨٠	٠,١١	٤٥,٠٠	٣٧٧,٨٣٥٣٦	١٧٩,٩٢	٦٤
٦٥	فيلات منفصلة	١	٤٤٠,٥٢	٠,١٠	٤٥,٠٠	٣٧٠,٠٣٣٦١	١٧٦,٢١	٦٥
٦٦	توين هاوس	٢	٦٦٤,٢٢	٠,١٦	٤٥,٠٠	٧٧٧,١٢٢٨٤	٢٩٨,٩٠	٦٦
٦٧	فيلات منفصلة	١	٤١٦,٧٢	٠,١٠	٤٥,٠٠	٣٥٠,٠٤٥٨١	١٦٦,٦٩	٦٧
٦٨	تاون هاوس	٤	١٠٦٩,٤١	٠,٢٥	٤٥,٠٠	١٢٥١,٢٠٥	٤٨١,٢٣	٦٨
٦٩	تاون هاوس	٤	١١١٣,٢٠	٠,٢٦	٤٥,٠٠	١٣٠٢,٤٤٢٢	٥٠٠,٩٤	٦٩
٧٠	فيلات منفصلة	١	٤٨٣,٩٤	٠,١٢	٤٥,٠٠	٤٠٦,٥١٢٦٢	١٩٣,٥٨	٧٠
٧١	توين هاوس	٢	٦٩٦,٨٩	٠,١٧	٤٥,٠٠	٨١٥,٣٥٦٥	٣١٣,٦٠	٧١
٧٢	توين هاوس	٢	٦٤٥,٢٠	٠,١٥	٤٥,٠٠	٧٥٤,٨٨٥٤	٢٩٠,٣٤	٧٢
٧٣	تاون هاوس	٤	٩٩٩,٢٥	٠,٢٤	٤٥,٠٠	١١٦٩,١٢٥٩	٤٤٩,٦٦	٧٣
٧٤	تاون هاوس	٤	١٠٦٩,٧٨	٠,٢٥	٤٥,٠٠	١٢٥١,٦٤١٢	٤٨١,٤٠	٧٤

أرضي + أول
+ ٢٥%
غرف
الاسطح

رقم القطعة فدان	التوصيف	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض		عدد الأتوار	النسبة المئوية %	المساحة المثلثية م ^٢	المساحة المثلثية
			م ^٢	فدان				
٧٥	توين هاوس	٢	٦٤١,٩٠	٠,١٥		٤٥,٠٠	٢٨٨,٨٥	٧٥١,٠١٨٤٤
٧٦	تاون هاوس	٤	٩٩٨,٨١	٠,٢٤		٤٥,٠٠	٤٤٩,٤٧	١١٦٨,٦٠٩٩
٧٧	توين هاوس	٢	٦٤٧,١٠	٠,١٥		٤٥,٠٠	٢٩١,١٩	٧٥٧,١٠٦٢
٧٨	فيلات منفصلة	١	٤٦٩,٦٤	٠,١١		٤٠,٠٠	١٨٧,٨٦	٣٩٤,٤٩٦١٧
٧٩	فيلات منفصلة	١	٤٠٩,٦٢	٠,١٠		٤٠,٠٠	١٦٣,٨٥	٣٤٤,٠٨٣٧٤
٨٠	فيلات منفصلة	١	٦٤٥,٢٨	٠,١٥		٤٠,٠٠	٢٥٨,١١	٥٤٢,٠٣٤٦١
٨١	فيلات منفصلة	١	٧١٩,٧٤	٠,١٧		٤٠,٠٠	٢٨٧,٩٠	٦٠٤,٥٥٥٦٣
٨٢	فيلات منفصلة	١	٤٥٨,٩٤	٠,١١		٤٠,٠٠	١٨٣,٥٨	٣٨٥,٥١٠٦٩
٨٣	فيلات منفصلة	١	٦٨٥,٠٧	٠,١٦		٤٠,٠٠	٢٧٤,٠٣	٥٧٥,٤٦١٧٤
٨٤	فيلات منفصلة	١	٤٨١,٣٤	٠,١١		٤٠,٠٠	١٩٢,٥٣	٤٠٤,٣٢٢٢٥
٨٥	فيلات منفصلة	١	٤٥٢,٠٨	٠,١١		٤٠,٠٠	١٨٠,٨٣	٣٧٩,٧٢٩٩٢
٨٦	فيلات منفصلة	١	٤٩٥,٠٢	٠,١٢		٤٠,٠٠	١٩٨,٠١	٤١٥,٨١٧٢٢
٨٧	تاون هاوس	٤	١٠٧٩,٣١	٠,٢٦		٤٥,٠٠	٤٨٤,٣٤	١٢٥٩,٢٧٩٨
٨٨	فيلات منفصلة	١	٤١٨,٢٤	٠,١٠		٤٠,٠٠	١٦٧,٣٠	٣٥١,٢١٥٥٨
٨٩	تاون هاوس	٤	٩٩٨,٤٢	٠,٢٤		٤٥,٠٠	٤٤٩,٢٩	١١٦٨,١٥٥٤
٩٠	فيلات منفصلة	١	٤١٤,٤٥	٠,١٠		٤٠,٠٠	١٦٥,٧٨	٣٤٨,١٤١١١
٩١	فيلات منفصلة	١	٤٢٢,٨٦	٠,١٠		٤٠,٠٠	١٦٩,١٥	٣٥٥,٢٠٦٣٥
٩٢	فيلات منفصلة	١	٤٤٤,٢٢	٠,١١		٤٠,٠٠	١٧٧,١٩	٣٧٣,١٤٥٨١
٩٣	توين هاوس	٢	٦٥٧,٤٣	٠,١٦		٤٥,٠٠	٢٩٥,٨٤	٧١٩,١٩٢٨٧
٩٤	توين هاوس	٢	٦٢٦,٦٩	٠,١٥		٤٥,٠٠	٢٨٢,٠١	٧٢٣,٢٢٩١٧
٩٥	فيلات منفصلة	١	٤٦١,٠٢	٠,١١		٤٠,٠٠	١٨٤,٤١	٣٨٧,٢٥٣٥٢
٩٦	فيلات منفصلة	١	٥٣٣,٨٨	٠,١٣		٤٠,٠٠	٢١٣,٥٥	٤٤٨,٤٥٥٥٥
٩٧	توين هاوس	٢	٧٠٨,١٥	٠,١٧		٤٥,٠٠	٣١٨,٦٧	٨٢٨,٥٣٢٩٣
٩٨	توين هاوس	٢	٦٦٩,٠٨	٠,١٦		٤٥,٠٠	٣٠١,٠٩	٧٨٢,٨٢٦٩٩
٩٩	تاون هاوس	٤	٩٨٩,٨٠	٠,٢٤		٤٥,٠٠	٤٤٥,٤١	١١٥٨,٠١٦١٨
١٠٠	توين هاوس	٢	٧٠١,٨٥	٠,١٧		٤٥,٠٠	٣١٥,٨٣	٨٢١,١٦٣١
	الإجمالي	١٦١	٦٣٠٧١,٣٤٢	١٥,٠١			٢٦٧٢١,٧٩	١٢٨٣٥,٣٧٩

سابعاً : الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الأولى (محل الاعتماد)

منطقة الاعتماد (المرحلة الأولى)	المناطق	عدد الوحدات السكنية	متوسط حجم الأسرة	عدد السكان	المساحة البنوية (م ^٢) B.U.A	المساحة البنوية F.B (م ^٢)
منطقة الاعتماد (المرحلة الأولى)	منطقة (فيلات منفصلة - توين لتاون)	١٦١	٤,٣	٦٩٢	١٢٨٣٥,٣٨	٢٦٧٢١,٧٩
	منطقة (عمارات)	١٥٧٧				
	الإجمالي	١٧٣٨				

ثامناً : جدول الأرصدة المسموح بها المستخدمة والمتبقية للمشروع :

إجمالي المساحة المبنية لكل الأتوار B.U.A (م ^٢)	الرصيد المسموح به على مستوى المشروع	الرصيد المستخدم لمنطقة الاعتماد (المرحلة الأولى)	الرصيد المتبقي على مستوى المشروع
١٢٨٩٩٤٩	٣٣٢٧١	٧٤٧٣	٢٥٧٩٨
١٦١٢٧٤	٧٧٣٨	١٧٣٨	٦٠٠٠
١٢٨٩٩٤٩	٢٣٢٩٤٥,٦٥	٧١٦٧١,٧٩	١٦١٢٧٤

عدد الوحدات السكنية بالمخطط (شقة سكنية)	اجمالي المساحة المتبقي للتمديد FP م ^٢	اجمالي المساحة المبني للتمديد BUA م ^٢	عدد الاقوار	مساحات التماذج المعيارية			الوحدات التجميعية
				مساحة الاقوار المتكررة م ^٢	مساحة الدور الاول م ^٢	مساحة الدور الارضي م ^٢	
٩٨	٢٧٠٠	١٦٧٦٨		١١٧١٠	٢٣٥٨	٢٧٠٠	اجمالي الوحدات التجميعية ٥CL
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ٦ - A ^١
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ٦ - A ^٢
٩٨	٢٧٠٠	١٦٧٦٨		١١٧١٠	٢٣٥٨	٢٧٠٠	اجمالي الوحدات التجميعية ٦CL
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ٧ - A ^٢
٤٩	١٣٥٨	٨٣٩٦		٥٨٣٠	١٢٠٨	١٣٥٨	CL ٧ - E ^١
٩٨	٢٧٠٨	١٦٧٨٠		١١٦٨٥	٢٣٨٧	٢٧٠٨	اجمالي الوحدات التجميعية ٧CL
٤٩	١٣٥٨	٨٣٩٦		٥٨٣٠	١٢٠٨	١٣٥٨	CL ٨ - E ^٢
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ٨ - A ^١
٩٨	٢٧٠٨	١٦٧٨٠		١١٦٨٥	٢٣٨٧	٢٧٠٨	اجمالي الوحدات التجميعية ٨CL
٤٥	١٣١١	٨٤٥٠		٥٩٦٥	١١٧٤	١٣١١	CL ٩ - C ^١
٢٧	٨٨٩	٥١٤١		٣٥٢٠	٧٣٢	٨٨٩	CL ٩ - D ^١
٤٦	١٣١٩	٨٥٠٦		٦٠٠٥	١١٨٢	١٣١٩	CL ٩ - J ^٢
١١٨	٣٥١٤	٢٢٠٥٧		١٥٤٩٠	٣٠٨٨	٣٥١٤	اجمالي الوحدات التجميعية ٩CL
٢٤	٨٨٩	٥١٤١		٣٥٢٠	٧٣٢	٨٨٩	CL ١٠ - K ^١
٤٩	١٣١٢	٨٤٥٨		٥٩٠٥	١١٩١	١٣١٢	CL ١٠ - H ^٢
٧٣	٢٢٥١	١٣٥٩٩		٩٤٢٥	١٩٢٣	٢٢٥١	اجمالي الوحدات التجميعية ١٠CL
٢٤	٨٨٩	٥١٤١		٣٥٢٠	٧٣٢	٨٨٩	CL ١١ - K ^١
٤٩	١٣١٢	٨٤٥٨		٥٩٠٥	١١٩١	١٣١٢	CL ١١ - H ^١
٧٣	٢٢٥١	١٣٥٩٩	ارضي + سكنة الاقوار متكررة	٩٤٢٥	١٩٢٣	٢٢٥١	اجمالي الوحدات التجميعية ١١CL
٤٥	١٣١١	٨٤٥٠		٥٩٦٥	١١٧٤	١٣١١	CL ١٢ - C ^١
٤٥	١٣١١	٨٤٥٠		٥٩٦٥	١١٧٤	١٣١١	CL ١٢ - C ^٢
٩٠	٢٦٢٢	١٦٩٠٠		١١٩٣٠	٢٣٤٨	٢٦٢٢	اجمالي الوحدات التجميعية ١٢CL
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ١٣ - A ^١
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ١٣ - A ^٢
٩٨	٢٧٠٠	١٦٧٦٨		١١٧١٠	٢٣٥٨	٢٧٠٠	اجمالي الوحدات التجميعية ١٣CL
٤٩	١٣٥٨	٨٣٩٦		٥٨٣٠	١٢٠٨	١٣٥٨	CL ١٤ - E ^٢
٤٩	١٣١٢	٨٤٥٨		٥٩٠٥	١١٩١	١٣١٢	CL ١٤ - H ^١
٩٨	٢٧٢٠	١٦٨٥٤		١١٧٣٥	٢٣٩٩	٢٧٢٠	اجمالي الوحدات التجميعية ١٤CL
٤٧	١٣١٩	٨٥٠٦		٦٠٠٥	١١٨٢	١٣١٩	CL ١٥ - M ^١
٤٧	١٣١٩	٨٥٠٦		٦٠٠٥	١١٨٢	١٣١٩	CL ١٥ - M ^٢
٩٤	٢٦٣٨	١٧٠١٢		١٢٠١٠	٢٣٦٤	٢٦٣٨	اجمالي الوحدات التجميعية ١٥CL
٢٤	٨٨٩	٥١٤١		٣٥٢٠	٧٣٢	٨٨٩	CL ١٦ - K ^١
٤٩	١٣١٢	٨٤٥٨		٥٩٠٥	١١٩١	١٣١٢	CL ١٦ - H ^٢
٧٣	٢٢٥١	١٣٥٩٩		٩٤٢٥	١٩٢٣	٢٢٥١	اجمالي الوحدات التجميعية ١٦CL
٤٩	١٣٥٠	٨٣٨٤		٥٨٥٥	١١٧٩	١٣٥٠	CL ١٧ - A ^١
٢٤	٨٨٩	٥١٤١		٣٥٢٠	٧٣٢	٨٨٩	CL ١٧ - K ^١
٧٣	٢٢٣٩	١٣٥٢٥		٩٣٧٥	١٩١١	٢٢٣٩	اجمالي الوحدات التجميعية ١٧CL
٤٧	١٣١١	٨٤٥٠		٥٩٦٥	١١٧٤	١٣١١	CL ١٨ - L ^١
٤٧	١٣١١	٨٤٥٠		٥٩٦٥	١١٧٤	١٣١١	اجمالي الوحدات التجميعية ١٨CL
١٥٧٧	٤٤٥٠	٢٧٧٣٥		١٩٣٦٨	٣٩٢٠	٤٤٥٠	اجمالي الوحدات التجميعية

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ أوار متكررة) و (أرضى وأول) للفيلات 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) ، والكثافة السكانية لقطع الأراضى موضوع القرار ١٣٥ شخص / فدان ، طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣ - إجمالى عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالى عدد السكان بمنطقة الاعتماد ٧٤٧٣ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- 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 أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .
- ٨ - تتولى شركة أبناء مصر للاستثمار العقارى بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى 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 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 ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 عليه 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 أننى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥ م٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات التجارية والإدارية 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 وتعديلاتهما .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

محمود عفيفى عفيفى البدوى

