

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتتماد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الاهلى للتنمية العقارية
لقطع الاراضى ارقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة
وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سیتی)
ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة
والسابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٨٨٧ لسنة ٢٠١٨) و (٣٣٩ لسنة ٢٠١٩)
والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١١ لسنة ٢٠٢١) و (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢)
وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة
و المناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من مراحل تنمية المشروع
وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 الاراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة
القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢
تخصيصها لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 وفقا 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 مقاسه 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 (٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م^٢) بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم ٤١٠٨ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من السادة / شركة المقاولون العرب عثمان احمد 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 طبقا 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 المشهر برقم ٤١٠٨ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والنسب تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

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

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

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم ٢٥٦٠٩ بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٥ 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 ١٩/٩/٢٠١٥ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى:

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن ٢٨,٤١% كحد أقصى من إجمالى مساحة

المشروع موزعة كالتالى:

(أ) خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات ٢٢,٧١% كحد أقصى

من إجمالى مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرر الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقا لنوعية كل نشاط؛

(ب) مناطق الاستخدام المختلط ٥,٧% كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع

باشترطات 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 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 الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة
المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١ متر) من مستوى
سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلا 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 على النحو الوارد بالقرار ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢١ لسنة ٢٠١٧) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد
تعديل المخطط العام للمشروع ؛
وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم ١٥٧٣٥ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩
متضمنا بان 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 على كامل مشروع شركة المستقبل
للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١،٤٧ فدان ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٨٨٧) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٥ باعتماد المخطط العام
لقطع الأراضي (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض
رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى واعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٩) بتاريخ ٢٠/٣/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام لقطع الأراضى (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع (مستقبل سیتی) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٣١١) بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٢١ باعتماد تعديل المخطط العام لقطع الأراضى (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سیتی) ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٦١٤) بتاريخ ١٨/٧/٢٠٢٢ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى من المرحلة السابعة من مراحل تنمية قطع الأراضى عاليه ؛ وعلى خطاب شركة الأهلى للتنمية العقارية الصادر برقم (٤٢٤٥٦١) بتاريخ ٢١/١١/٢٠٢٢ متضمنا طلب تعديل القرار الوزارى رقم (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢) ؛ وعلى الإقادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة برقم (٤٢٦٩٣٨) بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٢ ؛ وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦١٠) بتاريخ ١٢/١/٢٠٢٣ مرفقا به النسخ النهائية للمخطط العام لقطع الأراضى بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ومرفقا به موقف المشروع ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الأهلى للتنمية العقارية باعتماد تعديل المخطط العام لقطع الأراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سیتی) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ، والسابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٨٨٧ لسنة ٢٠١٨) و (٣٣٩ لسنة ٢٠١٩) والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١١ لسنة ٢٠٢١) و (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى

للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة والمناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من مراحل تنمية المشروع، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩، وكافة القرارات الوزارية الخاصة بمشروع مستقبل سيتى ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

مفسر:

مادة ١- يعتمد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية لقطع الاراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الاولى من مشروع (مستقبل سيتى) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية الكائن بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة، والسابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٨٨٧ لسنة ٢٠١٨) و (٣٣٩ لسنة ٢٠١٩) والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١١ لسنة ٢٠٢١) و (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة والمناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من مراحل تنمية المشروع، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٤- تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي/ قاطني المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن ؛

مادة ٥- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- 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 ٧- تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية
لقطع الأراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة
وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتى) ملك
شركة المستقبل للتنمية العمرانية الكائن بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛
والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٨٨٧ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم ٣٣٩
لسنة ٢٠١٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٣١١) لسنة ٢٠٢١
والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٦١٤) لسنة ٢٠٢٢ ؛ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى
للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة وكذا المناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة
السابعة من مراحل تنمية قطع الأراضى المذكورة

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥٢٨,٧٩) فدان أى ما يعادل
٢٢٢٢٠٩١٨,١٦٢ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٦٤,٤٠ فدان بما يعادل
١١١٠٤٥٩,٠٠٨ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (رئيسية - فرعية)
٦٣,٤٥ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٦٥١٠,١٨ م^٢ وتمثل نسبة ١٢% من إجمالى مساحة
أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٦٣,٤٥ فدان
بما يعادل ٢٢٦٦٥١٠,١٨ م^٢ وتمثل نسبة ١٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٨٤,٦١ فدان بما يعادل ٣٥٥٣٤٦,٩١ م^٢ وتمثل نسبة ١٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥٢,٨٨ فدان بما يعادل ٢٢٢٢٠٩١,٨٢ م^٢ وتمثل نسبة ١٠,٠٠٪ من إجمالي أرض المشروع .

مراحل تنمية المشروع :

يتم تنمية المشروع على عدد (٧) مراحل طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة الأهلى للتنمية العقارية وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠١٧/٧/١٣ ؛ وطبقاً لجدول المساحات التالي والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقاسة من محاور الطرق الخارجية .

النسبة المئوية من المساحة الكلية	إجمالي المساحة		الاستعمال	قطعة الأرض	المنطقة	
	بالفدان	بالمتر المربع				
١٤,٢٩٪	٧٦,٠٩	٣١٩٥٨٤,٧٧	مجموع عمراني متكامل	CRG	مرحلة ١ (تم التحليل عن المساحة المعدلة)	
٨,٢٦٪	٤٤,٢٣	١٨٥٧٧٨,٩٧		مجموع عمراني متكامل	CRK	مرحلة ٢ (تم التحليل عن المساحة المعدلة)
١٣,٠٥٪	٦٩,٠٢	٢٨٩٨٧٨,٥٥				مرحلة ٣ (تم التحليل عن المساحة المعدلة)
١٣,٥١٪	٧١,٤	٣٠٠٦٣,١٠				مرحلة ٤
	٥١,٥٨	٢١٦٦٤٢,١٢			منطقة أ (محل الاعتماد)	
	١٩,٨٧	٨٣٤٣٥,٣٦			منطقة ب	
٩,٦١٪	٥٠,٨٣	٢١٣٤٨٩,٥٢			CRL	مرحلة ٥
٥,٤١٪	٢٨,٥٩	١٢٠٠٧٣,٢١			CRG	مرحلة ٦
٢١,٠١٪	١١١,٠٨	٤٦٦٥٣٥,٠٤			ARH	مرحلة ٧
	٣٢,٦١	١٣٦٩٨١,١٩			ARH	منطقة ١ (تم الاعتماد)
	٢٧,٤٣	١١٥١٨٥,٢٦			ARH	منطقة ٢ (محل الاعتماد)
	٢١,٧٣	٩٢٢٧١,١٢			ARH	منطقة ٣ (محل الاعتماد)
	٢٩,٣١	١٢٣٠٩٧,٣٩			ARH	منطقة ٤ (محل الاعتماد)
١٤,٦٥٪	٧٧,٤٩	٣٢٥٩٧٧,٧٥			CRK- CRL	منطقة خدمات رئيسية CBD
١٠٠,٠٠٪	٥٢٨,٧٩٠	٢٢٢٠٩١٨,١٦٢				إجمالي مساحة الأرض

أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٦٤,٤٠ فدان بما يعادل ١١٠٤٥٩,٠٨ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٦٣,٤٥ فدان أى ما يعادل ٢٦٦٦٥١٠,١٨ م^٢ وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ ويحتوى المشروع على مناطق خدمات رئيسية (طبقاً للجدول التالى) ومناطق خدمات فرعية .

المساحة		منطقة الخدمات
بالفدان	بالمتر المربع	
٤,٢٤	١٧٨٠٢,٧١	منطقة خدمات رئيسية ١A
٣,٦٩	١٥٤٨٦,٣٥	منطقة خدمات رئيسية ٢A
٦,٢٨	٢٦٣٩١,٦٨	منطقة خدمات رئيسية B
١١,٦٤	٤٨٨٩٧,٠٣٦	منطقة خدمات رئيسية ١C
٤,٤٥	١٨٦٩٣,٣١	منطقة خدمات رئيسية ٢C (أرض الفندق)
٧,٩٠	٣٣١٧٥,٦٣	منطقة خدمات رئيسية D
٣,٣٦	١٤١١٧,٥٣	منطقة خدمات رئيسية E
٠,٨٧	٣٦٤٥,٤٩	منطقة خدمات رئيسية F
٠,٩٣	٣٩١٦,٤٥	منطقة خدمات رئيسية ١G
١,١٩	٤٩٨٣,١٠	منطقة خدمات رئيسية ٢G
٤٤,٥٥	١٨٧١٠٩,٢٧	إجمالي منطقة الخدمات الرئيسية

مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى محل التعديل :

- تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٧٦,٠٩ فدان بما يعادل ٣١٩٥٨٤,٧٦٦ م^٢ .
- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٤٨ فدان بما يعادل ١٥٣٢٣٠,٦٧ م^٢ وتمثل نسبة ٤٧,٩٥٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :
- ١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٦,٠٣ فدان بما يعادل ٦٧٣٣٨,٨٩ م^٢ وتمثل نسبة ٢١,٠٧٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
 - ٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نموذج السكني) ٢٠,٤٥ فدان بما يعادل ٨٥٨٩١,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة ٢٦,٨٨٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٩٥ فدان بما يعادل ٤١٠,٨٧ م^٢ وتمثل نسبة ١,٢٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء ومرات المشاة ١١,٧٣ فدان بما يعادل ٤٩٢٤٥,٠٤ م^٢ وتمثل نسبة ١٥,٤١٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٤,٠٢ فدان بما يعادل ٢٥٨٨٨٩,٥١م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٤٣٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٢,٩١ فدان بما يعادل ٢٥٤٢٠٨,٦٧م^٢ وتمثل نسبة ١٦,٩٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٤٨ فدان بما يعادل ١٥٣٢٣٠,٦٧م^٢ وتمثل نسبة ٤٧,٩٥٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛ وتشتمل على الآتى :

أولاً - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٦,٠٣ فدان بما يعادل ٦٧٣٣٨,٨٩م^٢ وتمثل نسبة ٢١,٠٧٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وطبقاً

للجدول التالى :

رمز النموذج	نوع الإسكان	عدد مرات تكرار النموذج بالموقع	عدد الوحدات فى البلوك	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية فى الدور الأرضي بالمتر مربع	مساحة الدور المتكرر م ^٢	عدد الأتوار	إجمالي المساحة المبنية فى كل الأتوار BUA	إجمالي سطح مبنى الدور الأرضي فى الموقع العام بالمتر مربع FOOT PRINT
I	عمارات	١	٥٦	٥٦	١٠٧٥	١١٨٣	٧	٨١٧٠	١٠٧٥
V	عمارات	٦	٥٦	٣٣٦	١٢١٧	١٣٣٩	٧	٥٥٤٩٥,٢	٧٣٠٢
V ^٣	عمارات	٣	١٣	١٨٩	١٢١٧	١٣٣٩	٧	٢٧٧٤٧,٦	٣٦٥١
V ^٣	عمارات	١	٧٠	٧٠	١٢١٧	١٣٣٩	٧	٩٢٤٩,٢	١٢١٧
X	عمارات	٤	١٣	٥٢	١٥٣٩	١٦٩٣	٧	٤٦٧٨٥,٦	٦١٥٦
XM	عمارات	١	١٣	١٣	١٥٣٩	١٦٩٣	٧	١١٦٩٦,٤	١٥٣٩
L	عمارات	١	٤٢	٤٢	١٠٨٣	١١٩١	٧	٨٢٢٧	١٠٨٢,٥
D	عمارات	٥	٥٦	٢٨٠	١٣٨٠	١٥١٨	٧	٥٢٤٤٠	٦٩٠٠
DS	عمارات	٢	٢٨	٥٦	٦٩٠	٧٥٩	٧	١٠٤٨٨	١٣٨٠
		٢٤		١٣٤٤				٢٣٠٢٩٩	٣٠٣٠٢,٥

ثانياً - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نموذج السكني) ٢٠,٤٥ فدان بما يعادل ٨٥٨٩١,٧٨م^٢ وتمثل نسبة ٢٦,٨٨٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٩٥ فدان بما يعادل ٤٠١٠,٨٧م^٢ وتمثل نسبة ١,٢٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛ وطبقاً للجدول التالي :

المساحة		منطقة الخدمات
بالمتر المربع	بالفدان	
٤٠١٠,٨٧٣١	٠,٩٥	منطقة خدمات أ
٤٠١٠,٨٧	٠,٩٥	اجمالي

جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمرحلة الأولى :

اجمالي	نوع الاسكان		عدد الوحدات الكلي
	صناعات	نموذج سكني	
١٦٤٦,٠٠	١٣٤٤,٠٠	٣٠٢,٠٠	متوسط الكثافة السكنية لكل وحدة
٤,٣٠			عدد السكان الكلي
٤,٣٠			اجمالي المسطح المبني FOOT PRINT
٧٠٧٧,٨٠	٥٧٧٩,٢٠	١٢٩٨,٦٠	اجمالي المساحة المبينة في كل الأورار BUA
٦٨٩٥٣,٨٠	٣٠٣٠٢,٥٠	٣٨٦٥١,٣٠	
٣٣٦١٧٧,٨٢	٢٣٠٢٩٩,٠٠	١٠٥٨٧٨,٨٢	

مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٤٤,٢٣ فدان بما يعادل ١٨٥٧٧٨,٩٧م^٢ .
تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٦,١٨ فدان بما يعادل ٦٧٩٧٢,٨٩م^٢ وتمثل نسبة ٣٦,٥٩٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .
تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,١٣ فدان بما يعادل ٩٦٦٦,٥٤م^٢ وتمثل نسبة ٤,٨٣٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .
تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١١,٩٢ فدان بما يعادل ٥٠٠٨٢,٦٦م^٢ وتمثل نسبة ٢٦,٩٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٧,٩٩ فدان بما يعادل ٣٣٥٦٢,٢٥م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٠٧٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦,٠٠ فدان بما يعادل ٢٥١٩٤,٦٣م^٢ وتمثل نسبة ١٣,٥٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٦,١٨ فدان بما يعادل ٦٧٩٧٢,٨٩م^٢ وتمثل

نسبة ٣٦,٥٩% من إجمالي مساحة المرحلة الثانية وطبقاً للجدول التالي :

اسم الترميز	نوع الإسكان	عدد مرات تكرار الترميز بالموقع	عدد الوحدات في الترميز	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية في الدور الأرضي بالمتر مربع	مساحة الدور الأول بالمتر مربع	مساحة الدور الثاني بالمتر مربع	الارتفاع	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA	إجمالي سطح مبني الدور الأرضي في الموقع العام بالمتر مربع FOOT PRINT
TM	نموذج سكني	١	٦	٦	٦٣٢,٥	٦١٥,٧٥	٤٨٥,٢٠	١٨١٣,٤٥	١٨١٣,٤٥	١٣٢,٥
TL		٧	٦	٤٢	٦٦٤,٨	٧٣١,٢٨	٤٨٥,٢٠	١٣١٨,٩٦	٤١٥٣,٦	
TW		٢٠	٤	٨٠	٤٧٧,٩	٥٢٥,٦٩	٣٢٤,٠٠	٢٦٥١,٨٠	٩٥٥٨	
TC		٢	٨	٨	٥٠١,٦	٥٥١,٧٦	٢٧٥,٨٨	٢٦٥٨,٤٨	١٠٠٣,٢	
TF		١٧	٤	٦٨	٤٨٩,٩	٥٣٨,٨٩	٣٤٠,٠٠	٢٣٢١٩,٤٣	٨٢٢٨,٣	
SL		٨	٢	١٦	٢٤٤,٥	٢٦٨,٩٥	١٤٧,٠٠	٥٢٨٣,٦٠	١٩٥٦	
SF		١٤	٢	٢٨	٢٤٦,٧	٢٧١,٣٧	١٣٥,٦٦	٩١٥٢,٥٧	٢٤٥٣,٨	
VS		٣	١	٣	١٣١,٢	١٤٤,٣٢	٩٥,٠٠	١١١١,٥٦	٣٩٣,٦	
VL		٤	١	٤	١٥٢,٢	١٦٧,٤٢	١٢٤,٥٠	١٧٧٦,٤٨	٦٠٨,٨	
الإجمالي			٧٦	٢٥٥	٢٥٥			٨١٧٨٦,٣٣	٣٠٥٨٧,٨	

المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,١٣ فدان بما يعادل ٨٩٦٦,٥٤م^٢ وتمثل

نسبة ٤,٨٣% من إجمالي مساحة المرحلة الثانية ؛ وطبقاً للجدول التالي :

المساحة		منطقة الخدمات
بالفدان	بالمتر المربع	
٢,١٣	٨٩٦٦,٥٣٨٩	منطقة خدمات ١
٢,١٣	٨٩٦٦,٥٤	إجمالي

جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمرحلة الثانية :

إجمالي	
٢٥٥	عدد الوحدات الكلي
٤,٣٠	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
١٠٩٧	عدد السكان الكلي
٣٠٥٨٧,٨٠	إجمالي المسطح المبنى PRINTFOOT
٨٤٧٨٦,٣٣	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA

مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة من المشروع

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٦٩,٠٢ فدان بما يعادل ٢٨٩٨٧٨,٥٥ م^٢ .
تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٥,٧٨ فدان بما يعادل ١٥٠٢٧٢,٦٠ م^٢ وتمثل نسبة ٥١,٨% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .
تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ١٢,٦٨ فدان بما يعادل ٥٣٢٦٧,٨٤ م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٤% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات ١١,٤٠ فدان بما يعادل ٤٧٨٦١,٦٧ م^٢ وتمثل نسبة ١٦,٥٠% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩,١٦ فدان بما يعادل ٣٨٤٧٦,٤٤ م^٢ وتمثل نسبة ١٣,٣٠% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٥,٧٨ فدان بما يعادل ١٥٠٢٧٢,٦٠ م^٢ وتمثل نسبة ٥١,٨% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة وطبقا للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمرحلة الثالثة :

إجمالي	عدد الوحدات الكلي
٧٣٨	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
٤,٣٠	عدد السكان الكلي
٣١٧٣	إجمالي المسطح المبني PRINTFOOT
٦٦٦٢٢,٦٦	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA
٢٠٢٨٦٧,٩٩	

مكونات المخطط التفصيلي للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة من المشروع

تبلغ مساحة المنطقة (أ) من المرحلة الرابعة ٥١,٥٨ فدان بما يعادل ٢١٦٦٤٢,١٢ م^٢.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٣,٨٨ فدان بما يعادل ١٠٠٢٧٨,٠٢ م^٢ وتمثل نسبة ٤٦,٣٠٪ من إجمالي مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٨٨ فدان بما يعادل ٣٧٠٩,٥٥ م^٢ وتمثل نسبة ١,٧٠٪ من إجمالي مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٢,٣١ فدان بما يعادل ٥١٧٠٧,٤٨ م^٢ وتمثل نسبة ٢٣,٩٠٪ من إجمالي مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١١,٧٢ فدان بما يعادل ٤٩٢١٨,٧٣ م^٢ وتمثل نسبة ٢٢,٧٠٪ من إجمالي مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢,٧٩ فدان بما يعادل ١١٧٢٨,٣٤ م^٢ وتمثل نسبة ٥,٤٠٪ من إجمالي مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٣,٨٨ فدان بما يعادل ١٠٠٢٧٨,٠٢ م^٢ وتمثل نسبة ٤٦,٣٠٪ من إجمالي مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة وطبقا للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٨٨ فدان بما يعادل ٣٧٠٩,٥٥ م^٢ وتمثل نسبة ١,٧٠٪ من إجمالي مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة ؛ وطبقا للجدول التالي :

المساحة		منطقة الخدمات
بالفدان	بالمتر المربع	
٠,٨٨	٣٧٠٩,٥٥	منطقة خدمات ٤ - ١
٠,٨٨	٣٧٠٩,٥٥	إجمالي

جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة :

إجمالي	
٤٣٧	عدد الوحدات الكلى
٤,٣٠	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
١٨٧٩,١٠	عدد السكان الكلى
٤٣٤١٣,٢٠	إجمالي المسطح المبنى PRINT FOOT
١٢٢٤١٣,٠٧	إجمالي المساحة المبنية فى كل الأدوار BUA

مكونات المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى من المرحلة السابعة من المشروع

تبلغ مساحة المنطقة الأولى من المرحلة السابعة ٣٢,٦١ فدان بما يعادل ١٣٦٩٨١,١٩ م^٢.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٧,٢٧ فدان بما يعادل ٧٢٥٣٩,٣١ م^٢ وتمثل نسبة ٥٣,٠٠% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة؛ وتشتمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٧,٩٧ فدان بما يعادل ٣٣٤٧٩,٣١ م^٢ وتمثل نسبة ٢٤,٤% من مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكنى ٩,٣٠ فدان بما يعادل ٣٩٠٦٠ م^٢ وتمثل نسبة ٢٨,٥% من مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٢٨ فدان بما يعادل ١٧٩٧٠,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة ١٣,١٠% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمسطحات الخضراء ٤,٩٢ فدان بما يعادل ٢٠٦٧٩,٨٥ م^٢ وتمثل نسبة ١٥,١٠% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦,١٤ فدان بما يعادل ٢٥٧٩١,٢٥ م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٨٠% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد.

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٧,٢٧ فدان بما يعادل ٧٢٥٣٩,٣١م^٢ وتمثل

نسبة ٥٣,٠٠٪ من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وتشتمل على الآتي :

أولاً - تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٧,٩٧ فدان بما يعادل ٣٣٤٧٩,٣١م^٢

وتمثل نسبة ٢٤,٤٪ من مساحة منطقة الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي م (F.P)	إجمالي م (BUA)
AP١	أرضي + أدوار	١٠٨	١٧٧٣,٢٠	٧	٧٥٦	١٢٤١٢,٠٤	٨٦٨٨٦,٨
AP٢		١٠٨	١٧٦٨,٧٤	١	١٠٨	١٧٦٨,٧٤	١٢٣٨١,١٨
AP٣		٥٤	٨٨٤,٥٥	١	٥٤	٨٨٤,٥٥	٦١٩١,٨٥
الإجمالي				٩	٩١٨		١٠٥٥٩,٨٣

ثانياً - تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكني ٩,٣٠ فدان بما يعادل

٣٩٠٦٠م^٢ وتمثل نسبة ٢٨,٥٪ من مساحة منطقة الاعتماد ، وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي م (F.P)	إجمالي م (BUA)
TH٢	أرضي + تورين	٢	٩٤,٥	١	٢	٩٤,٥	٢٨٣,٥
TH٣		٢	١٤١,٧٥	١	٢	١٤١,٧٥	٤٢٥,٢٥
TH٤		٤	١٨٩	١	٤	١٨٩	٥٦٧
TH٧		٧	٣٣٠,٧٥	١	٧	٣٣٠,٧٥	٩٩٢,٢٥
TH٩		٩	٤٢٥,٢٥	٤	٣٦	١٧٠١	٥١٠٣
TH١٠		١٠	٤٧٢,٥	٢	٢٠	٩٤٥	٢٨٢٥
TH١١		١١	٥١٩,٧٥	١	١١	٥١٩,٧٥	١٥٥٩,٢٥
TH١٢		١٢	٥٦٧	٢٣	٢٧٦	١٣٠٤١	٣٩١٢٣
TH١٣		١٣	٦١٤,٢٥	١	١٣	٦١٤,٢٥	١٨٤٢,٧٥
الإجمالي					٣٧٢	١٧٥٧٧	٥٢٧٣١

المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٢٨ فدان بما يعادل ١٧٩٧٠,٧٨م^٢ وتمثل

نسبة ١٣,١٠٪ من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وطبقاً للجدول التالي :

عدد الأدوار	النسبة البنائية	المساحة		الامتصاص	الأراضي القديمة بمنطقة التجميل في المنطقة الأولى للمرحلة السابقة بوابات (E.P)
		فدان	متر مربع		
أرضي فقط ومساحة غرفة الأمن للتراب عن ٢م ^٢		٠,٠١	٦٠,٠٠	-	
أرضي + تورين	٣٠٪	٣,٧٣	١٥٦٦٧,٣٦	خدمتي + تجاري + تجاري	أرض قديمة ٠,١ (المنطقة الأولى)
أرضي + أول	٢٠٪	٠,٥٣	٢٢٤٣,٤٢	لخدمي اجتماعي	أرض قديمة ٠,٢ (المنطقة الأولى)
		٤,٢٨	١٧٩٧٠,٧٨		إجمالي الأراضي القديمة

الجدول التفصيلي لمناطق الخدمات بالمنطقة الأولى من المرحلة السابعة :

رقم المبنى	الاستعمال	مساحة المسطح المبنى بالمتر المربع	عدد الأتوار	إجمالي مساحة منطقة الخدمات بالمتر المربع	النسبة المئوية للمبنى %
مبنى خدمات ٠١ مبنى واحد مكون من سبع أجزاء متصلة و هي: ٠٧,٢٠٠,٠٠٠ م ^٢ ، ٠٤,٢٠٠,٠٠٠ م ^٢ ، ٠٢,٢٠٠,٠٠٠ م ^٢ ، ٠٢,٢٠٠,٠٠٠ م ^٢ ، ٠٢,٢٠٠,٠٠٠ م ^٢ ، ٠٢,٢٠٠,٠٠٠ م ^٢ ، ٠٢,٢٠٠,٠٠٠ م ^٢	خدمات إدارية وتجارية	٤٧٠٠٠,٠٠٠	أرضي + دور أول + دور ثاني	١٥٦٦٧,٣٦	٣٠,٠٠٠
مبنى خدمات ٠٢	ثقافي إجتماعي	٣٣٣,٠٠٠	أرضي + دور أول	٢٢٤٣,٤٢	١٤,٨٤

مكونات المخطط التفصيلي للمناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من المشروع

تبلغ مساحة المناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة ٣٢,٦١ فدان بما يعادل ١٣٦٩٨١,١٩ م^٢.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٧١ فدان بما يعادل ٢١٥٤١٨٥,٤٩ م^٢ وتمثل نسبة ٤٦,٧٩% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وتشتمل على الآتى :
تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ١٦,٩٩ فدان بما يعادل ٧١٣٧٣,٨٢ م^٢ وتمثل نسبة ٢١,٦٦% من مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكني ١٩,٧٢ فدان بما يعادل ١٢٨١١,٦٧ م^٢ وتمثل نسبة ٢٥,١٣% من مساحة منطقة الاعتماد .
تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨,٩٩ فدان بما يعادل ٣٧٧٦٢,٢٢ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٤٦% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمسطحات الخضراء ١٩,٨٢ فدان بما يعادل ٨٣٢٦٣,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة ٢٥,٢٧% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٢,٩٤ فدان بما يعادل ٤٣٤٢,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة ١٦,٤٩% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٧١ فدان بما يعادل ٢١٥٤١٨٥,٤٩ م^٢ وتمثل نسبة ٤٦,٧٩% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وتشتمل على الآتى :
أولاً - تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ١٦,٩٩ فدان بما يعادل ٧١٣٧٣,٨٢ م^٢ وتمثل نسبة ٢١,٦٦% من مساحة منطقة الاعتماد ، وطبقا للجدول التالي :

اسم النموذج	عدد الأتوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة المسطح المبنى بالدور الأرضي F.P	مساحة المسطح المبنى بالأتوار B.U.A	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة المبنى بالدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة المبنى بالأتوار B.U.A
Type A	أرضي + دور	٩٠	١٣,٠٢	٩١١٤	٢١	١٨٩٠	٢٧٣١٢	١٩١٣٩٤
Type B		٤٥	٦٤٥,٤٣٥	٤٥١٨,٠٤٥	١	٤٥	٦٤٥,٤٣٥	٤٥١٨,٠٤٥
Type C		٧٢	١٠,٣٢,١٦٦	٧٢٢٨,٨٧٢	٤	٢٨٨	٤١٣٠,٧٨٤	٢٨٩١٥,٤٨٨
الإجمالي						٢٢٢٢	٢٢١١٨,٢١٩	٢٢٤٨٧,٥٢٢

ثانياً - تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكنى ٩,٣٠ فدان بما يعادل ٢٣٩٠٦٠ م^٢ وتمثل نسبة ٢٨,٥% من مساحة منطقة الاعتماد، وطبقاً للجدول التالى:

النموذج	عدد الأتوار	عدد الوحدات فى النموذج	مساحة سطح المبنى بالأتوار B.U.A	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة المبنى بالأتوار P.P	إجمالي مساحة السطح المبنى بالأتوار B.U.A
TH 1	1	1	٤٧,٢٥	1	1	٤٧,٢٥	٤٧,٢٥
TH 1٤	4	3	٥٦٧	3	١٢	٦٨٠٤	١٧٠١
TH ٥	٥	٥	٧٠٨,٧٥	٥	٢٥	٣٥٤٣,٧٥	٣٥٤٣,٧٥
TH ٦	٦	٥	٨٥٠,٥	٥	٣٠	٢٥٥٢,٥	٢٥٥٢,٥
TH ٨	٨	1	1١٢٤	1	٨	٣٧٨	1١٢٤
TH ٩	٩	٦	1١٧٥,٧٥	٦	٥٤	٦٥٥١,٥	٦٦٤٤,٥
TH 1٠	1٠	٦	1٤١٧,٥	٦	٦٠	٨٥٠٥	٨٥٠٥
TH 1١	11	٧	1٥٥٩,٢٥	٧	٧٧	٣٦٣٨,٢٥	١٠٩١٤,٧٥
TH 1٢	1٢	٦	1٧٠١	٦	٧٢	٣٤٠٢	١٠٢٠١
TH 1٣	1٣	٣٤	1٨٤٢,٧٥	٣٤	٤٤٢	٢٠٨٨٤,٥	٦٢٥٣٢,٥
V١	1	٥	1٨٩	٥	٥	٣٦٣	٤٤٥
الإجمالي					٧٨٦	٣٧١٥,٢٥	111١٥1,٧٥

المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨,٩٩ فدان بما يعادل ٣٧٧٦٢٢,٢٢ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٤٦% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد؛ وطبقاً للجدول التالى:

عدد الأتوار	النسبة المئوية	المساحة		الاستعمال	الأراضي الخدمية بالمنطقة الكلية و الثلثة والرابعة من المرحلة السابعة
		فدان	متر مربع		
		٠,٠٣	١٢٠,٠٠٠		بوابات
		٠,٠٣	١٤١٠٩,٣٧٥١	خدمى + إدارى + تجارى	أرض خدمية ٣ - (المنطقة الرابعة)
	٣٠%	٤,٥٥	١٨٥٣٢,٨٤٤	خدمى + إدارى + تجارى	أرض خدمية ٤ - (المنطقة الرابعة)
	٢٠%	٤,٤١			إجمالي الأراضي الخدمية فى المنطقة الكلية و الثلثة والرابعة من المرحلة السابعة
		٨,٩٩	٣٧٧٦٢,٢٢		

الإشتراطات البنائية العامة للمشروع :

الإشتراطات البنائية للإسكان :

لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع. أقصى ارتفاع للعمارات بدروم + أرضى + 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 .

الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٢٥ شخص / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

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

مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه 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

الاشتراطات البنائية للعمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن ٤٥ ٪ من المساحة
المخصصة للعمارات .

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

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

الاشتراطات البنائية للنموذج السكنى :

بالنسبة النموذج السكنى 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 ودورين .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً
لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ؛
والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً
للتوقيتات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد المبرم بين شركة الأهلى للتنمية
العقارية وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠م) من مسطح
المبنى المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛

وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم ترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦م بين أراضي الخدمات والمباني السكنية .
يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) لكل قطعه
ارض بما لا يقل عن ٦ متر .

جدول الأرصدة المسموح بها المستخدمة والمتبقية للمشروع :

المسند	الرمود على مساقط المشروع	المستعمل في المرحلة الأولى	المستعمل في المرحلة الثانية	المستعمل في المرحلة الثالثة	المستعمل في المرحلة الرابعة - منطقة ١	المستعمل في المنطقة ١	المستعمل في المنطقة ٢ و ٣ و ٤ المرحلة السابعة	المستعمل اجامى	الرمود المتبقي
المسند السكنية (المباني) FOOT PRINT	٤٩٩٧,٠٤	٥٨٤٢,٨٠	٣,٤٥٧,٨٠	٧٧٧٧,٧٧	٤٢١٢,٢٠	٢٢١٢,٧٩	٧٧٢٢,٤٧	٢١٢٠,٢٢	١٨٧١,٢٧
المسند المباني في لال الأوبرا BUA	٢٤٧٧٤٧,١١	٢٢١٧٧٤,٤٢	٨١٧٨٧,٢٢	٢,٢٨٧٧,٩٩	١٢١١٢,٠٧	١٨٨١٢,٨٢	٢٢١١٧٧,٢٨	١٢١,٩١٢,٢٢	٢٢٨٧,٢٧
المسند المباني عدد الوحدات السكنية	١٥٢٢,٨٠	١١١٦,٠٠	٢٤٤,٠٠	٢٢٨,٠٠	٤٢٧,٠٠	١٢١,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠	٧٢٢,٠٠	٧٢٢,٨٠
المسند اوصاف مساحات الاراضى المنصوصة للتساقط	١١٠,٤٤١,٠٨	١٥٢٢٢,٠٧	١٧٧٧٢,٨٩	١٥,٧٧٢,٧٠	١٠,٧٧٨,٠٢	٢٢٢٢٢,٢١	١٥٢١٨٥,٤٤	٦٨٤٧٨,١٨	٤١١٨٠,٠٠

جدول الأرصدة المسموح بها للكتافة السكنية بالمشروع :

المسند	الرمود على مساقط المشروع	المستعمل في المرحلة الأولى	المستعمل في المرحلة الثانية	المستعمل في المرحلة الثالثة	المستعمل في المرحلة الرابعة - المنطقة ١	المستعمل في المنطقة ١	المستعمل في المنطقة ٢ و ٣ و ٤ المرحلة السابعة (معدل الإحتكاك)	الرمود المتبقي
المسند السكنية (المباني) السكنية	٢١٤,٧٩	٧٤,٠٩	٤٤,٢٢	٧٤,٠٢	٤١,٤٤	٢٢,٧١	٧٨,٤٧	١٧٦,٧٩
المسند المباني عدد الوحدات السكنية	١١,٩٤,٧٥	٢,٧٨	١,١٧	٢,١٧٢,٠٠	١,٨٧٩,١	٤٤١,٠٠	١٢١٢٢,٠٠	٢٢٢١٩,١٨

جدول الأرصدة المسموح بها لأراضى الخدمات بالمشروع :

المسند	الرمود على مساقط المشروع	المستعمل في المرحلة الأولى	المستعمل في المرحلة الثانية	المستعمل في المرحلة الثالثة	المستعمل في المرحلة الرابعة	المستعمل في المرحلة الخامسة	المستعمل في المنطقة ١	المستعمل في المنطقة ٢ و ٣ و ٤ المرحلة السابعة (معدل الإحتكاك)	الرمود المتبقي
المسند السكنية (المباني) السكنية	٢٢١٤١,٠١٨	٤,٠٠,٤٢٢	٨,٧٧,٤٢٢	٠,٠٠	٣٧,٠٠,٤٤	٤,٤٤,٧٤	٤,٤٤,٧٤	٢,٢٢,٢٢	١٢١١,٢١
المسند السكنية (المباني) السكنية	١٢,٤٤	٠,٤٤	٢,١٢	٠,٠٠	٠,٤٨	١,٢٢	٤,٢٨	٤,٤٤	٠,٢٢

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ ادوار متكررة) ، و (أرضى ودورين) للنموذج السكنى ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقا 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 طبقا للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) ، والكثافة السكانية لقطع الأراضى موضوع القرار ١٢٥ شخص / فدان ، طبقا للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - رنود) لكل نشاط على حده طبقا 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: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و ١٠٠ ٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .

- ٧- تتولى شركة الأهلى للتنمية العقارية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى بقطعة الأرض عالىة، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - 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 السرى 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 طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش 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 (٧ ، ٨ ، ٩)
- ١٣- فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عالىة فانه يلزم اولاً 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 أذى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥ م ٢ م 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 .

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

١٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



