

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة بمساحة ٢٣,١٣٨ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH) بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١٣,٤٦٤١,٦٤١م٢ بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتى) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضي بموجب التعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية

المؤرخ في ٢٠١٧/١١/٢٣

والصادر بشأنهم القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨

و ٦٦٦ لسنة ٢٠١٩ و ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضي

المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجمعات 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 الأراضي 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 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 الوزاري 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 الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع النهائي 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 النهائي والمسجل لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ بالشهر العقاري (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من السادة شركة المقاولون العرب عثمان أحمد عثمان وشركاه "طرف أول بائع" إلسي السادة شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثاني مشتري" ؛

وعلى القرار الوزاري 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 بإجمالي مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين والقرار الجمهوري رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزاري 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 ٢٢/١٠/٢٠١٤ 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 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 في الجزء المار بأرض مشروعها ؛

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

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٢٨,٤١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة كالتالي :

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

مناطق الاستخدام المختلط (٥,٧٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع "بدروم + دور أرضي + ٥ أدوار متكررة" الدور الأرضي والأول والثاني تجاري ، والدور الثالث والرابع أداري ، والدور الخامس سكني وبشرط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة .

الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى .

ما لم يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري

رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ 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 مترًا) من مستوي سطح الأرض والشروط الواردة تفصيليا 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 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 اعتبارًا من تاريخ الإستناد 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 الشؤون المالية والإدارية رقم (١٥٧٣٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ متضمنًا بأن شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالإضافة إلى عائد الاستثمار المحتسب على الشركة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجوم على كامل مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٢١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٨ متضمنًا بأن الشركة قامت ببيع القطع (CRB - CRE - CRH) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (CRB) ضمن المرحلة الأولى بموجب عقد

البيع الابتدائي المؤرخ ٢٣/١١/٢٠١٧ إلى شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي طبقاً للاشتراطات التخطيطية المرفقة بالخطاب ، والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي واستصدار القرار الوزاري ، وأرفق بخطاب الشركة الآتي :

الاشتراطات التخطيطية للمشروع .

كارت الوصف الخاص بقطع الأراضي .

نسخة من عقد البيع الابتدائي للمشروع .

وعلى خطاب شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي الوارد برقم (٤٢٠٦٠٧) بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٨ مرفقاً به خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية والمتضمن الآتي :

بأنه لا مانع من إصدار قرار وزاري مجمع للقطع الثالث ومعاملتهم على أنهم قطعة واحدة .

الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضي الثلاثة والواردة بلوحة المخطط التفصيلي هي ١٤١,٧ شخص / فدان .

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٢١) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٨ باعتماد المخطط التفصيلي لقطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتي" ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٦٦) بتاريخ ١٧/٨/٢٠١٩ بتعديل المخطط العام لقطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع ، وتعديل المخطط العام للمرحلة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتي" ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع (مستقبل سيئى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وبإعادة تخطيط المراحل الثانية والثالثة والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وتطبيق نظرية الحجوم ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٩١٩) بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢٠ باعتماد تعديل المخطط على مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي الوارد برقم (٤١١٣٥٣) بتاريخ ٣٠/٥/٢٠٢٢ بطلب اعتماد التعديلات بالمرحلة الأولى والثانية واعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة من المشروع ؛
وعلى خطاب شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي الوارد برقم (٤١٨٧٨٢) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٩٢٧٠) بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٢٢ مرفقاً به لوحات المخطط بعد التوقيع عليها من قبل المختصين بجهاز المدينة وأرفق بالخطاب الموقف المالي والعقاري والتنفيذي للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع والواردة برقم (٤٢٥٦٤١) بتاريخ ٥/١٢/٢٠٢٢ ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع عاليه ، كما تقدمت الشركة بالتعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري المعدل والواردة بتاريخ ١٥/١١/٢٠٢٢ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة بمساحة ٢٣,١٣٨ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١٣,٤٦٤١,٤٦٤٦٤٦ م^٢ بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتي) بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة بموجب التعاقد المبرم بين الشركة وشركه المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ في ٢٣/١١/٢٠١٧، والصادر بشأنهم القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و ٦٦٦ لسنة ٢٠١٩ و ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩؛

وعلى مذكرة السيد د مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/١/٢٠٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة بمساحة ٢٣,١٣٨ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١٣,٤٦٤١,٤٦٤٦٤٦ م^٢ بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتي) بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركه تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي بموجب التعاقد المبرم بين الشركة وشركه المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ في ٢٣/١١/٢٠١٧، والصادر بشأنهم القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و ٦٦٦ لسنة ٢٠١٩ و ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأي العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي / قاطني المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية وكان لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويكون من حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - 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 ٨ - 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 ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بأحكام المادة (١) من القرار الوزاري رقم (١٩١) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣

مادة ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة ١٤ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان ؛
واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة بمساحة ٢٣,١٣٨ فدان
من مراحل تنمية قطع الأراضي أرقام (CRB - CRE - CRH)
بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١,٤٢١٣,٤٦٤١,٤٢١٣ م^٢
بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتي)
بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي
بموجب التعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية
المؤرخ في ٢٣/١١/٢٠١٧ ؛ والصادر بشأنهم القرار الوزاري
رقم ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزاري رقم ٦٦٦ لسنة ٢٠١٩
والقرار الوزاري رقم ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٢٤,٩١٥ فدان أي ما يعادل
٤٢١,٤٢١,٤٢١,٤٢١٣ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل
٢٦٨٢٣٢٠,٧١ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان أي ما يعادل
١٦٣٧٥٦,٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة
والطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦٢,١٥ فدان بما يعادل
٢٦١٠١٦,٥٤١٣ م^٢ وتمثل نسبة (١٩,١٣٪) من إجمالي أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦١,٣٢ فدان بما يعادل
٢٥٧٥٤٧,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٨,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - مراحل تنمية المشروع :

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

إجمالي المساحة		الاستعمال	المنطقة	رقم قطعة الأرض طبقاً للمخطط المعتمد لمشروع مستقبل سيتي
بالفدان	بالمتر المربع			
١٠٢,٣١٩	٤٢٩,٧٣٨,٩٩٨٧	مبنى عمراى متكامل	مرحلة ١ (منطقة التعديل)	CRB
٤١,٢٦٢	١٧٣,٣٠٢,٣٠٠		مرحلة ٢ (منطقة معتمدة)	CRE
٢٣,١٣٨	٧٩١٨٠,٢٠٨٠		مرحلة ٣	
١٢,٣٠٨	٥١٦٩٤,٢٧٠٢		مرحلة ٤	
١٦,٦٧٠	٧٠٠١٣,١١٠٨		مرحلة ٥	
٧,٩٩٩	٣٣٥٩٥,٨٠٤٩		مرحلة ٦	
١٢١,٢١٨	٥٠٩١١٦,٧٢٨٧		مرحلة ٧	CRH
٣٢٤,٩١٥	١,٣٦٤,٦٤١,٤٢١٣		إجمالي مساحة الأرض	

ثانياً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل ٢٦٨٢٣٢٠,٧١م^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 ١٤١,٧ شخص / فدان طبقاً للخطاب الوارد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي والمتضمن الآتي :

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

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

٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي 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 الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان أي ما يعادل ٢١٦٣٧٥٦,٩م^٢ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

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

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

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

مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى (C-R-B) محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى منطقة الاعتماد ١٠٢,٣١٩ فدان بما يعادل

٤٢٩٧٣٨,٩٩٨٧

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٤,٠١ فدان بما يعادل ٢م^٢١٨٤٨٣٥,٢٥٨٤

وتمثل نسبة (٤٣,٠١%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥,٨٦ فدان بما يعادل ٢م^٢٢٤٦٢٥,٨٧

وتمثل نسبة (٥,٧٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢,٦٤ فدان

بما يعادل ٢م^٢٥٣٠٦٩ وتمثل نسبة (١٢,٣٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٧,١١ فدان

بما يعادل ٢م^٢٧١٨٧٦,٦٢٠٣ وتمثل نسبة (١٦,٧٣%) من إجمالي مساحة

المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٢,٧٠ فدان بما يعادل

٢م^٢٩٥٣٣٢,٢٥ وتمثل نسبة (٢٢,١٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٤,٠١ فدان بما يعادل ٢م^٢١٨٤٨٣٥,٢٥٨٤

وتمثل نسبة (٤٣,٠١%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛ وطبقاً لجدول نماذج

العمارات التالي :

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥,٨٦ فدان بما يعادل ٢٤٦٢٥,٨٧م^٢ وتمثل نسبة (٥,٧٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقاً للجدول التالي :

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتراً	المساحة بالفدان
منطقة ١	١٩٠٠٥,٨٧	٤,٥٣
منطقة ٢	٥٠٠٠	١,١٩
غرف الأمن والبوليات رقم (١)	٢٥٠	٠,٠٦
غرف الأمن والبوليات رقم (٢)	١٥٠	٠,٠٤
غرف الأمن والبوليات رقم (٣)	٢٢٠	٠,٠٥
الإجمالي	٢٤٦٢٥,٨٧	٥,٨٦

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

نوع الإسكان	عدد الوحدات الكلى
عمارات	٣٧٥٦
عمارات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
عمارات	٤,٣٠
عمارات	عدد السكان الكلى
عمارات	١٦١٥١
عمارات	إجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT
عمارات	٨٣١٧٥,٨٧
عمارات	إجمالي المساحة المبنية في كل الأتوار BUA
عمارات	٥٧٤١٢٣,٢٩

مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (C-R-E) من المشروع المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ :

تبلغ مساحة المرحلة الثانية منطقة الاعتماد ٤١,٢٦٢ فدان بما يعادل ١٧٣٣٠٢,٣م^٢.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٨,١٦٩ فدان بما يعادل ٢٧٦٣٠٨,١٧م^٢ وتمثل نسبة (٤٤,٠٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٢٦١١م^٢ وتمثل نسبة (١,٥١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦,٧٨٤ فدان بما يعادل ٢٢٨٤٩١م^٢ وتمثل نسبة (١٦,٤٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٨,٣٠٤ فدان بما يعادل ٢٣٤٨٧٨,٣٣م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,١٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

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

رقم القطعة	المساحة م ^٢	نوع نموذج الاسكان	النسبة المئوية	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الأول	IBUA اجمالي	عدد الوحدات
٤٨	٤٥٨,٨٩	فيلا منفصلة	٣٥,٩٦%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٩	٤٩٩,٤٠	فيلا منفصلة	٣٣,٠٤%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٠	٦٨٧,١٠	توين هاوس	٣١,٢٨%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٥١	١٤٨٥,٤٧	تاون هاوس	٣٤,٨٧%	٦٧٣,٥٠	٦٦٦,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
٥٢	٥٨٩,٠٨	توين هاوس	٤٢,٤٤%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٥٣	٥٢٦,٨٢	فيلا منفصلة	٢١,٠٢%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٤	٤٦٨,٤٢	فيلا منفصلة	٣٥,٢٢%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٥	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٥,٣٤%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٦	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٥,٣٤%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٧	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٥,٣٤%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٨	٧٣٥,٢٢	فيلا منفصلة	٤٢,٤٤%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	١
٥٩	٤٩٠,١١	فيلا منفصلة	٣٣,٦٧%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٠	٤٨٨,٤٤	فيلا منفصلة	٣٣,٧٥%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦١	٥١٩,٤١	فيلا منفصلة	٣١,٧٧%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٢	١٠٢٨,٥٠	تاون هاوس	٤٤,٣٩%	٤٦٦,٠٠	٤٦١,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٦٣	٦٠٤,٤٨	توين هاوس	٤١,٣٦%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٦٤	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٤,٣٤%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٥	٤٧٦,٦٩	فيلا منفصلة	٢٤,٦١%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٦	٤٧٧,٢٤	فيلا منفصلة	٢٤,٥٧%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٧	٤٧٧,٤٨	فيلا منفصلة	٢٤,٥٦%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٨	٥٤٤,٦١	توين هاوس	٣٨,٥٦%	٢١٠,٠٠	٢٠٥,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٦٩	٤٧٨,٧٣	فيلا منفصلة	٣٥,٩٠%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٠	٦٤٣,٠٣	توين هاوس	٣١,٦٦%	٢١٠,٠٠	٢٠٥,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٧١	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٣,٢٢%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٢	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٣,٢٢%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٣	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٣,٢٢%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٤	٨٩٧,٦٠	تاون هاوس	٤٠,١١%	٣٦٠,٠٠	٣٦٠,٠٠	٧٢٠,٠٠	٤
٧٥	٥٨١,١٧	توين هاوس	٣١,١٣%	٢١٠,٠٠	٢٠٥,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٩١	٦٦٩,٩٢	توين هاوس	٣٧,٢٢%	٢٧٥,٠٠	٢٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٢	٨٧٦,٥٩	توين هاوس	٣٨,٥٢%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٣	١١٥٧,٠٦	تاون هاوس	٣٩,٨٤%	٤٦٦,٠٠	٤٦١,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٩٤	٦٢٩,٦٧	توين هاوس	٣٩,٧٠%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٥	١٠٢٧,٥٠	تاون هاوس	٤٤,٨٧%	٤٦٦,٠٠	٤٦١,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٩٦	٦٣٥,٠٧	توين هاوس	٣٩,٣٧%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٧	٤٨٠,٦٥	فيلا منفصلة	٢٤,٣٣%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٩٨	٥٨٤,٦٨	توين هاوس	٤٢,٧٦%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٩	٥٧٠,٤٩	توين هاوس	٤٢,٨٢%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٠	١٥٢,٠٠	تاون هاوس	٤٢,٨٥%	٦٧٣,٥٠	٦٦٦,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
١٠١	٨٦٠,٠١	توين هاوس	٣٩,٠٧%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٢	٥٥٢,٧٧	فيلا منفصلة	٣٩,٨٥%	١٧٠,٠٠	١٦٥,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
١٠٣	٨٣٨,٣٧	توين هاوس	٣٩,٨٢%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٤	٨٨٢,٢٩	توين هاوس	٣٨,٣٤%	٣٧٥,٠٠	٣٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٥	٢١٧٥,٢٨	تاون هاوس	٣٠,٦٤%	٦٧٣,٥٠	٦٦٦,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
١٠٦	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٣,٢٢%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٠٧	٥٢٨,٠٠	توين هاوس	٣٩,٧٧%	٢١٠,٠٠	٢٠٥,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
١٠٨	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٣,٢٢%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٠٩	٦٢٩,٩٨	توين هاوس	٣٣,٢٢%	٢١٠,٠٠	٢٠٥,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
١١٠	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١١١	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١١٢	٣٧٦,٧٩	فيلا منفصلة	٣٢,٩١%	١٣٤,٠٠	١٣٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
المجموع	٦٠,٣٧٩,٢٨			٢١,٥٠٥,٠٠		٤٣,٧٤٨,٠٠	١٧٢

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثانية :

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

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

الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الثانية :

نوع الإسكان	عدد الوحدات الكلى
عمارات + فيلات	٢٨٤
عمارات + فيلات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
عمارات + فيلات	٤,٣٠
عمارات + فيلات	عدد السكان الكلى
عمارات + فيلات	١,٢٢١
عمارات + فيلات	إجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT
عمارات + فيلات	٢٨,٦٧٣,٥٠
عمارات + فيلات	إجمالي المساحة المبنية فى كل الأتوار BUA
عمارات + فيلات	٧٣,٥٨٢,٠٠

مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة (C-R-E) محل الاعتماد من المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة منطقة الاعتماد ٢٣,١٣٨ فدان بما يعادل ٢٩٧,١٨٠م^٢ .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١١,٠٣٩ فدان بما يعادل ٤٦٣٦٥,١٥٨٩م^٢

وتمثل نسبة (٤٧,٧١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٠٦٧ فدان بما يعادل ٢م٢٨٠ وتمثل نسبة (٠,٢٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٣,٧٧٢ فدان بما يعادل ٢م١٥٨٤٢,٧٦٠٥ وتمثل نسبة (١٦,٣٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٧,٤٩٢ فدان بما يعادل ٢م٣١٤٦٦,٤٣٨٩ وتمثل نسبة (٣٢,٣٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٠,٧٦٨ فدان بما يعادل ٢م٣٢٢٥,٨٤٩٧ وتمثل نسبة (٣,٣٢%) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثالثة (منطقة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١١,٠٣٩ فدان بما يعادل ٢م٤٦٣٦٥,١٥٨٩ وتمثل نسبة (٤٧,٧١%) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

أولاً - جدول نماذج العمارات :

أولاً : جدول نماذج العمارات :

نوع	التكرار	عدد الأتوار	عدد الوحدات بالقرى	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	مساحة الدور السادس	إجمالي B.U.A	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالقرى
١.١	١٩	٧	١٢	٢١٨	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٣١٦٤,٣٦	٤٢٢٠,٤٢

ثانياً : جدول قطع الأراضي بالمرحلة الثالثة :

القطعة رقم	بالمتر المساحة المربع	النسبة المئوية	الأرضية	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	BUA إجمالي	عدد الوحدات	الارتدادات
١.١-TH1٠	٧٧٨,١٦	٤٥,٠٠%	أرضي + أول + ٥	٣٥٠,١٧	٣٨٥,١٩	٣٨٥,١٩	١١٢٠,٥٥	٤	أراضي : ٤ م جانب : ٣ م
١.١-TH١١	٧٧٧,١٥	٤٥,٠٠%	أرضي + أول + ٥	٣٤٩,٧٢	٣٨٤,٦٩	٣٨٤,٦٩	١١١٩,١٠	٤	

رقم القطعة	بالمتر المساحة المربع	النسبة المئوية	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	الدور مساحة التال	اجمالي BUA	عدد الوحدات	خلفي: م
L1-TW12	٤٧٥,٠٢	٤٥,٠٠٪	٢٢٥,١٤	٢٢٥,١٤	٢٢٥,١٤	٦٨٤,٠٤	٢	
L1-TW13	٤٨٧,٤٢	٤٥,٠٠٪	٢٤١,٢٧	٢٤١,٢٧	٢٤١,٢٧	٧٠١,٨٨	٢	
L1-TW14	٤٩٠,٠٤	٤٥,٠٠٪	٢٤٢,٥٧	٢٤٢,٥٧	٢٤٢,٥٧	٧٠٥,٦٦	٢	
L1-TH1٤	٧٥٠,٠٠	٤٥,٠٠٪	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	١٠٨٠,٠٠	٤	
L1-TH1٥	٧٦٩,٠٢	٤٥,٠٠٪	٣٨٠,٦٦	٣٨٠,٦٦	٣٨٠,٦٦	١١٠٧,٣٩	٤	
L1-TH1٦	٧٦٨,١٨	٤٥,٠٠٪	٣٨٠,٢٥	٣٨٠,٢٥	٣٨٠,٢٥	١١٠٦,١٨	٤	
L1-TH1٧	٧٥٠,٠٠	٤٥,٠٠٪	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	١٠٨٠,٠٠	٤	
L1-TH1٨	٧٥٠,٠٠	٤٥,٠٠٪	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	١٠٨٠,٠٠	٤	
L2-V1	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V1x	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V2	٣٥٦,٣٠	٤٥,٠٠٪	١٧٦,٣٧	١٧٦,٣٧	١٧٦,٣٧	٥١٣,٠٧	١	
L2-TW٢	٥١٤,٦١	٤٥,٠٠٪	٢٥٤,٧٣	٢٥٤,٧٣	٢٥٤,٧٣	٧٤١,٠٤	٢	
L2-TW٤	٤٧٥,٠٠	٤٥,٠٠٪	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٦٨٤,٠٠	٢	
L2-TW٥	٤٧٥,٠٠	٤٥,٠٠٪	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٦٨٤,٠٠	٢	
L2-TW٦	٤٧٥,٠٠	٤٥,٠٠٪	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٦٨٤,٠٠	٢	
L2-TW٧	٤٧٥,٠٠	٤٥,٠٠٪	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٦٨٤,٠٠	٢	
L2-V٨	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٩	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٠	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١١	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٢	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٣	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٤	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٥	٣٠٩,٥٩	٤٥,٠٠٪	١٥٣,٢٥	١٥٣,٢٥	١٥٣,٢٥	٤٤٥,٨١	١	
L2-V١٦	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٧	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٨	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V١٩	٣١١,٦١	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٢٧	١٥٤,٢٧	١٥٤,٢٧	٤٤٨,٧٩	١	
L2-V٢٠	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٢١	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٢٢	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٢٣	٣١٠,٤٨	٤٥,٠٠٪	١٧٨,٤٤	١٧٨,٤٤	١٧٨,٤٤	٥١٩,٠٩	١	
L2-V٢٤	٣٥٩,٨٤	٤٥,٠٠٪	١٧٨,١٢	١٧٨,١٢	١٧٨,١٢	٥١٨,١٧	١	
L2-V٢٥	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٢٦	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٢٧	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-TW٢٨	٤٧٥,٠٠	٤٥,٠٠٪	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٦٨٤,٠٠	٢	
L2-TW٢٩	٤٩١,٥٤	٤٥,٠٠٪	٢٤٣,٣١	٢٤٣,٣١	٢٤٣,٣١	٧٠٧,٨٢	٢	
L2-TW٣٠	٤٩٢,١٨	٤٥,٠٠٪	٢٤٣,٣١	٢٤٣,٣١	٢٤٣,٣١	٧٠٨,٧٤	٢	
L2-TW٣١	٤٩٨,٢٢	٤٥,٠٠٪	٢٤٦,٧٧	٢٤٦,٧٧	٢٤٦,٧٧	٧١٧,٥٨	٢	
L2-TW٣٢	٥٠٥,٩٤	٤٥,٠٠٪	٢٥٠,٤٤	٢٥٠,٤٤	٢٥٠,٤٤	٧٢٨,٥٥	٢	
L2-TW٣٣	٤٧٥,٠٠	٤٥,٠٠٪	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٦٨٤,٠٠	٢	
L2-TW٣٤	٤٧٥,٠٠	٤٥,٠٠٪	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٦٨٤,٠٠	٢	
L2-V٣٥	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٣٦	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٣٧	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٣٨	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٣٩	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٤٠	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٤١	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	
L2-V٤٢	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١	

القطعة رقم	بالمتر المربع	النسبة المئوية	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	الدور مساحة التالى	اجمالى BUA	عدد الوحدات
٤٢-٧٤٣	٣١٠,٨٥	٤٥,٠٠٪	١٣٩,٨٨	١٥٣,٨٧	١٥٣,٨٧	٤٤٧,٦٢	١
٤٢-٧٤٤	٣٠٨,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٣٨,٨٣	١٥٢,٧١	١٥٢,٧١	٤٤٤,٢٤	١
٤٢-٧٤٥	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٤٦	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٤٧	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٤٨	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٤٩	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٥٠	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٥١	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٥٢	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
٤٢-٧٥٣	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
المجموع	٢٥,٨٧٧,٣١		١١,٦٤٤,٧٩			٣٧,٢٦٣,٣٢	١٠٠

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثالثة (محل الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٠٦٧ فدان بما يعادل ٢٨٠م^٢ وتمثل نسبة (٠,٢٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتر	المساحة بالفدان
غرف الأمن والبوابات	٢٨٠	٠,٠٧
الإجمالى	٢٨٠	٠,٠٧

الرصيد المستخدم من الاستعمال السكنى بالمرحلة الثالثة (محل الاعتماد) :

عدد الوحدات الكلى	نوع الإسكان
٣٢٨	عمارات + فيلات
متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	عمارات + فيلات
٤,٣٠	عمارات + فيلات
١٤١٠	عمارات + فيلات
إجمالى المسطح المبنى FOOT PRINT	عمارات + فيلات
٢.٨٦٥,٦٣	عمارات + فيلات
إجمالى المساحة المبنية فى كل الأدوار BUA	عمارات + فيلات
١٠٧٣٤١,٧٢	عمارات + فيلات

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

الاشتراطات الخاصة بمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (FP) على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضي + ٦ أنوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

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

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

الاشتراطات الخاصة بالنموذج السكني :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) على (٤٥%) من مساحة الأرض .
أقصى ارتفاع (أرضي + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

- الالتزام بترك ردود أمامي ٤م وجانبي ٣م وخلفي ٦م .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

الاشتراطات الخاصة بمنطقة الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) على :

(أ) " ٤٠% " من مساحة الأرض في حالة الفيلات المنفصلة .

(ب) " ٤٥% " من مساحة الأرض في حالة التاون هاوس والتوين .

أقصى ارتفاع (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

- الالتزام بترك ردود أمامي ٤م وجانبي ٣م وخلفي ٦م .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

سادساً - جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع :

المحدد	المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر المربع	إجمالي المساحة البنائية في كل الأتوار BUA بالمتر المربع	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي عدد السكان
الرصيد على مستوى المشروع	٣٠٧,٠٤٤,٣٢	٢,١٤٩,٣١٠,٢٤	١٠,٧٠٧,٠٨	٤٦,٠٤٠,٤٦
المستخدم في المرحلة الأولى المعدلة (محل الاعتماد)	٨٣,١٧٥,٨٧	٥٧٤,١٢٣,٢٩	٣,٧٥٦,٠٠	١٦,١٥٠,٨٠

المحدد	المساحة البنائية FOOTPRINT بالمتر المربع	إجمالي المساحة البنائية في كل الأتوار BUA بالمتر المربع	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي عدد السكان
المستخدم في المرحلة الثانية (سابقة الاعتماد)	٢٨,٦٧٣,٥٠	٧٣,٥٨٢,٠٠	٢٨٤,٠٠	١,٢٢١,٢٠
المستخدم في المرحلة الثالثة (محل الاعتماد)	٢٠,٨٦٥,٦٣	١٠٧,٣٤١,٧٢	٣٢٨,٠٠	١,٤١٠,٤٠
إجمالي المستخدم	١٣٢,٧١٥,٠٠	٧٥٥,٠٤٧,٠١	٤,٣٦٨,٠٠	١٨,٧٨٢,٤٠
الرصيد المتبقى	١٧٤,٣٢٩,٣٢	١,٣٩٤,٢٦٣,٢٣	٦,٣٣٩,٠٨	٢٧,٢٥٨,٠٦

بالتفويض عن الشركة

الاسم/ محمد أحمد ماجد الشواربي

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضي + ٦ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٦- الكثافة المتوسطة على مستوي المشروع شركة المستقبل ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقاً للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) ، الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٤١,٧ شخص / فدان طبقاً للخطاب الوارد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي والمتضمن الأتي :
- لا مانع من استصدار قرار وزاري مجمع الثلاث قطع (CRB - CRE - CRH) ومعاملتهم على أنهم كقطعة واحدة .
- الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضي والواردة بلوحة المخطط التفصيلي (٤١,٧ اش/فدان) .
- ٢- إجمالي عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالي عدد السكان بمنطقتي الاعتماد ١٦٤٨٢ نسمة .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية

بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .

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

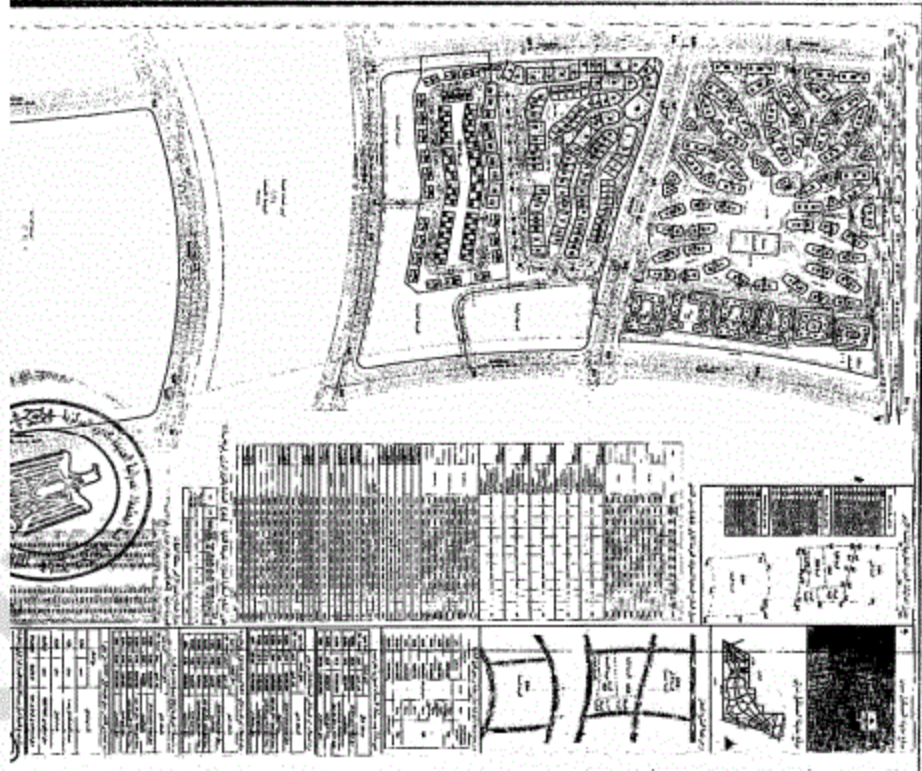
١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٣- في حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عاليه فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .
- ١٤- تلتزم شركة المستقبل للتنمية العمرانية بتحمل تكلفة الطريق المار بأرض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو جهاز المدينة في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مباني مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٨- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
الاسم/ محمد أحمد ماجد الشواربي

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



١٧٠
١١٥/١
مصر
١

١٧٠/١

The drawing is a technical site plan or architectural drawing. It features a large rectangular area on the right side, which appears to be a main plot or building footprint. To its left, there is a smaller rectangular area, possibly a courtyard or a secondary plot. At the bottom left, there is a circular area, likely representing a well or a specific feature. The drawing is surrounded by a grid of lines and contains numerous small text labels and symbols, including what looks like a compass rose or a similar orientation marker. The overall layout is highly detailed and technical in nature.

محرر
١٣٤٥