

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٨٨ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٦

باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة

وتعديل مساحة المرحلة الثانية

وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ٤٥,٤٠٧,٤٠٤,٠٤٠٢م

من مراحل المشروع الكائن بقطيع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH)

بمساحة إجمالية ٩١٥,٣٢٤ فدان بما يعادل ٢١٣,٤٤٦٤,٦٤٣م

المخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأرضى

ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سيتى»

بمنطقة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية

متكاملة الخدمات الصادر بشأنها القرارات الوزارية

أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و٦٦٢ لسنة ٢٠١٩ ،

و٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ و١١٥ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الأرضى

المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللازمة لامتداد

الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى استرداد مساحة ١٠٩١١،٤٧ فدان من الأراضي المخصصة للامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتحصص شركة 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 (٢٣٢) لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء :

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 الأرض بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ١٠٩١١،٤٧ فدان شركة المقاولون العرب :

وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٨٢،٨٢ م٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» مكتب توثيق شمال القاهرة :

وعلى عقد البيع النهائي المسجل لقطعة الأرض بمساحة ٤،٠٨٩ فدان بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من السادة شركة المقاولون العرب عثمان أحمد عثمان وشركاه «طرف أول باائع» 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 للخدمات (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالي مساحة ١٠٩١١،٤٧ فدان :

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

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق الصادر برقم (١٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز المدينة المتضمن الموافقة من حيث المبدأ على إمداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحي - رى) مع تحمل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بما يعادل (١١٤ ج/م^٢) بإجمالي قيمة ٥،٢٠٤ مليار جنيه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٤/١٤/٢٠١٤ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر (٤) بوصة لأعمال التغذية للمرحلة الأولى . ١٥ فدان من مشروع (مستقبل سيتى) وتضمن الكتاب أن الشركة قامت بسداد نسبة (٥٠٪) من المصارييف الإدارية الازمة لاستصدار القرار الوزارى محملاً بالأعباء وقامت بسداد مبالغ تحت حساب قيد الارتفاع وعلى أن يتم التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن فى هذا الشأن فى ضوء القواعد المعمول بها بالهيئة والتنسيق مع قطاع الشئون المالية والإدارية بشأن الموقف المالى لما ذكر بعاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ لجهاز المدينة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالموافقة للتنبيه نحو العمل بمحض تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات :

وعلى كتاب الإدارة المركزية للمرافق الصادر برقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ لقطاع التخطيط والمشروعات بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن «التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بأرض مشروعها» :

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

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

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

مناطق الاستخدام المختلط (٧٪/٥٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية L.P.F. (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع «بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة» الدور الأرضي والأول والثانى تجاري، والدور الثالث والرابع إدارى والدور الخامس سكنى ويشرط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة .

الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى .

مالم 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 سيتي) على مساحة ٤٧،٤٧١٠٩١١ فدان :

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد برقم (٤١٤٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ٤٧،٤٧١٠٩١١ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١١ متراً) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالخطاب :

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرفق المياه لقطعة الأرض بمساحة ٤٧،٤٧١٠٩١١ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة :

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل مرفق المياه للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهي الخطوط الناقلة للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها في تغذية المشروع بقيمة (٢٢٥) مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ :

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع :

وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣ بين شركة المستقبل للتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي (ش.م.م) بشأن تطوير وتنمية مشروع عمرانى سكنى متكامل بنظام اقتسام الإيرادات الإجمالية المقامة على الأرض المملوكة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية :

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجوم على كامل مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ٤٧،٤٧ فدان :

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ باعتماد المخطط التفصيلي لقطع الأراضى أرقام (CRB - CRE-CRH) بإجمالى مساحة ٩١٥،٣٢٤ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٣١٩،١٢ فدان والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» :

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٦٦) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٧ باعتماد تعديل المخطط العام المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضى بإجمالى مساحة ٩١٥،٣٢٤ فدان لقطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية C-R-E من المشروع بمساحة ٤١،٢٦٢ فدان وتعديل المخطط العام للمرحلة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والواقع ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية :

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤٧،٤٧ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكordon الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بإعادة تحديد المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المراحلتين الأولى والثالثة وتطبيق نظرية الحجوم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «مستقبل سيتى» :

وعلى القرار الوزارى رقم (٩١٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ٣١٩ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٢٦٢ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤ فدان المخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأرضى والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» بمساحة ٤٧ فدان بمنطقة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات :

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ٣١٩ فدان واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة بمساحة ١٣٨ فدان من مراحل تنمية قطع الأرضى أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤ فدان بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سيتى» بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأرضى بموجب التعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ فى ٢٠١٧/١١/٢٣ الصادر بشأنها القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و٦٦٦ لسنة ٢٠١٩ و٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ :

وعلى طلب المكتب الاستشارى المفوض من قبل شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأرضى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٤١٥٦٧٢ (٢٠٢٣/٨/٢) لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة وتعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة من المشروع :

وعلى كتاب شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٨٤٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٢ لمراجعة واعتماد تعديل جزء من المرحلة الثالثة والرابعة وكذا عدم إجراء أي تعديل على القرارات الوزارية

التفصيلية لقطع أراضي المشروع إلا بعد التوقيع على التعديلات من شركة المستقبل للتنمية العمرانية :

وعلى إلقاءه بسداد الشركة قيمة المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل والواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات

برقم (٤٢٤٨٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٨ :

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨١٦٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٢ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من قبل المختصين بجهاز المدينة :

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي اللازمة لاستصدار هذا القرار :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة (٤٥٠٤٤٠٧م^٢) من مراحل المشروع الكائن بقطيع الأرضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بمساحة إجمالية ٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١٣، ٤٢٤٦٤، ١٣٦٤٦٤م^٢ ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سينتى» بمنطقة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات الصادر بشأنها القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و٦٦٦، ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩، ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ و١١٥ لسنة ٢٠٢٣ 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة (٤٥، ٤٤، ٤١٠، ٢م) من مراحل المشروع الكائن بقطع الأرضي أرقام (CRB-CRE- CRH) بمساحة إجمالية (٩١٥، ٣٢٤ فدان) بما يعادل (٤٢١٣، ٤٢٦٤، ١٣٦٤٦٤) المخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأرضي ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سينيتي» بمنطقة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بعرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات الصادر بشأنها القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ ، ٨٦٢، ٦٦٦ لسنة ٢٠١٩ ، ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ ، ١١٥ لسنة ٢٠٢٣ وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميئها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، 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 قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة التخديم 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 العقود المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى وحدات المشروع، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى 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 ويشرط 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨ - 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 ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردہ بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردہ بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة.

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بأحكام المادة (١١) من القرار الوزارى رقم (٩١٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣

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

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

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

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

مادّة 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 والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط والضمانات

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي، المرحلة الأولى، والثالثة وتعديل مساحة المرحله الثانية وكذا اعتبار المخطط

أتفاصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ٤٥٠٠٠م^٢ من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بجمالي مساحة ٩١٥ فدان، بما يعادل ٣٢٤،٤٢١٣م^٢ والمخصص لشركة "تطوير مصر للاستثمار السياحي" و استصلاح الأرض ، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيتي" بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متکاملة الخدمات ، والصادر بشانهم القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل

بالقرارات الوزارية رقم (١٦٦) لسنة ٢٠١٩ ، ورقم (٩١٩) لسنة ٢٠٢٠ ، ورقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٣

مساحة أرض المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٩١٥,٣٢٤) فدان أي ما يعادل ٤٤٦٤٦٤١,٨٢١٣ متر مربع.

مكونات المشرف

- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للسكن ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل ٦٨٢٣٢٠,٧١ م٢ وتمثل نسبة ٥٥% من اجمالي مساحة ارض المشروع.
 - تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان اى ما يعادل ١٦٣٧٥٦,٩٧ م٢ وتمثل نسبة ١٢% من اجمالي مساحة ارض المشروع.
 - تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للمناطق الخضراء ومبارات المشاه وطرق الداخليه وأماكن إنتظار السيارات ٦٢,١٥ فدان بما يعادل ٤٧٠,٧٣ م٢ وتمثل نسبة ١٣,١٩% من اجمالي ارض المشروع
 - تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للطرق الخارجيه ٦١,٣٢ فدان بما يعادل ٢٥٧٥٤٧,٢٧ م٢ وتمثل نسبة ١٨,٨٧% من اجمالي مساحة ارض المشروع.

وَلَا: مِنْ أَهْلِ تَنْمِيَةِ الْمُشْرِقِ وَالْمُغْرِبِ :

تمت تنمية المشروع على عدد (٧) مراحل طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر لاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي وشركة المستقبل للتنمية العقارية وذلك في تاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣؛ وطبقاً لجدول المساحات التالية والذى يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقاسة من حوارى الطررة، الخارجى.

اجمالي المساحة		الاستعمال	المنطقة	رقم قطعة الارض طبقا للمخطط المعتمد
بالقطان	بالمتر المربع			لمشروع مستقبل سيني
102,319	429738,9987	متنوع عمراني متكمال	مرحلة ١ (منطقة تعديل نماذج)	CRB
40,812	171408,4700		مرحلة ٢ (منطقة تعديل مساحة)	
14,687	61683,8100		مرحلة ٣ (منطقة تعديل تحطيم)	
24,859	104407,4500		مرحلة ٤ (حل اعتماد)	CRE
13,161	55275,7100		مرحلة ٥ (تعديل مساحة)	
7,860	33010,2500		مرحلة ٦ (تعديل مساحة)	
121,218	509116,7287		مرحلة ٧	CRH
324,915	1364641,4213	اجمالي مساحة الارض		

- مكونات المخطط التفصيلي، للمرحلة الأولى، (C-B-B) (منطقة تعدين) :-

للغ مساحة المرحلة الأولى، ١٠٢,٣٦٩ فدان بما يعادل ٤٩٧٣٨,٩٩٨٧ م٢

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٤,٢٠ هكتار، بما يعادل ١٨٥٦٢٦,٣٨٨٩ متر مربع، تحيط نسبة ٣٤,٣٪ من الأراضي بمساحة المساحة المخصصة للإسكان.

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات، ٥٦٣٧٦١٣٢٠ م٢ وتحل نسبة ٨٧,٨٪ من إجمالي مساحة المجلة الإدارية.

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢٦٤ فدان بما يعادل ٥٣٠٦٩ م٢ وتشكل نسبة ١٢,٣٥%

من اجمالي مساحة المرحلة الاولى.

تبلغ المساحة المخصصة للمستطحات الخضراء ومقبرات المتأهله ١٣,٨٣ هكتار بينما يعادل ٥٨,٩٨,٢٦ م٢ وتحتل نسبة ١٣,٥٢% من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.

نسبة المصاحة المخصصة للطرق الخنزيرية ٢٢,٧٠ قдан بما يعادل ٢٥,٦٠ وتعتبر نسبة ٩٥٣٤٢,١٨ من إجمالي مساحة

المرحله الأولى،
جامعة الملك عبد الله للعلوم والتقنية

المساحة المخصصة للاستعمال الممكّن بالمرحلة الأولى:

ناتج المساحة المتخصصة للإسكان ٤٤,٢٠ فدان بما يعادل ٢,٨٨٩ م٢ وتمثل نسبة ٤٣,٢٠% من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؟ وبطريق الجدول

دیجی کالج

الرقم	نوع التركة	بيانات متعلقة بالتركة	بيانات متعلقة بالتركة											
			بيانات متعلقة بالتركة											
1	غير موجود	بيانات متعلقة بالتركة	B.U.A	F.Q.	بيانات متعلقة بالتركة									
	لا يوجد		1,132.44	1,132.44	1,132.44	1,132.44	1,132.44	1,132.44	1,132.44	1,132.44	1,132.44	1,132.44	45	بيانات متعلقة بالتركة
			1,132.44	254.00	5,157.44	751.70	751.70	754.00	254.00	354.00	754.00	754.00	41	بيانات متعلقة بالتركة
													7	بيانات متعلقة بالتركة
													1	بيانات متعلقة بالتركة

卷之三

٢٠٢٣ لسنة ٤٠٢٠ ورقم (١١٥) لسنة ٤٠٢٠ ورقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩ ورقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩ من مراحل المشروع الكائن بقطيع الأرضي أرقام (CRB-CRE-CRH) التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ٧٥٧٠١م٢، فيما يلي تفاصيل المراحل المتقدمة من المشروع:



المفروض بالتوقيع على الأوراق المقدمة
الاسم: محمد
الرقم القومي: ٤٣٠١٢٥٦٠٧٩

جَاهَةُ الْمَعْلُومَاتِ

شروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٤٤٠,٧٤٥ م٢ من مراحل المشروع الكائن بقطيع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بأجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٤٤٠,٧٤٥ م٢ والمخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأرضين، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيني" بالمنادل الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة إقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات ، وال الصادر بشاشته القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩ ، ورقم (٩١٩) لسنة ٢٠٢٠ ، ورقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٣.



الموضوع بالتفصيل ملخصه في اربعين
القسم :
بيان القواعد

صورة صanc الامر
الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ٤٤٠,٧٤٥ م٢٠٤٤٠,٤٠١ م٢٠٤٤٠,٤٠١ من مراحل المشروع الكائن بقطع الأرضي أرقام (CRB-CRE-CRH) (CBR-CRE-CRH) بالجمالي مساحة ٩١٥,٣٢٤ م٢٠٩٦٤٦٤١,٤٢١٣ قيدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م٢٠ والمخصص لشركة /تطوير مصر لاستثمار السياحي و استصلاح الأرضي ، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيني" بالأمتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقليم مدينة سكنية متكاملة الخدمات ، والصالح بشانهم القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (١٦٦) لسنة ٢٠١٩ ، و رقم (٤١٩) لسنة ٢٠٢٠ ، و رقم (٤١٥) لسنة ٢٠٢٣ .

العنوان	أدنى ترخيص	الحد الأدنى لمساحة التملك الحر																		
		٣,٢٣٨,٤٢	٤٠١,٢٥	٣,٢٣٨,٤٢	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	٤٠١,٢٥	
		٤,٤٣٧,٤٦	٦١٥,٤٣	٤,٤٣٧,٤٦	٦١٥,٤٣	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	٦١٥,٤٧	
		٩,٦٦٤,٢١	١,٤١٢,٥٣	٩,٦٦٤,٢١	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	١,٤١٢,٥٣	
		٩,٦٦٨,٤١	١,٣٧٢,٤٢	٩,٦٦٨,٤١	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	١,٣٧٢,٤٢	
		١٢,٢٧٦,٥٥	١,٨٦٦,٣٣	١٢,٢٧٦,٥٥	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	١,٨٦٦,٣٣	
		٩٧٦,٨١٤,٧٦	٢٣,٥٢١,٨٣	٩٧٦,٨١٤,٧٦	٢٣,٥٢١,٨٣															
																				٣٧٧٨

* المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الأولى:

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات قيدان بما يعادل ٣٧٦١٣,٢٠ م٢٠٧٦١٣,٢٠ وتحتل نسبة ٥%٨,٧٥ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى :

المساحة بالكليل	المساحة بالفرن	رقم منطقة الخدمات
٧,٣٢	٣١٩٩٣,٤٠	١ منطقه
٠,٠٠	٠,٠٠	٢ - نادي اجتماعي طبقاً للمواصفة الفنية لقطاع التطبيقات والمصروفات رقم (١٤٨١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٩
٠,٠٦	٢٠٠	غرف الامن والمواييات رقم (١)
٠,٠٤	١٥٠	غرف الامن والمواييات رقم (٢)
٠,٠٨	٢٢٠	غرف الامن والمواييات رقم (٣)
٨,٩٩	٢٧٦١٣,٢٠	الإجمالي

* الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الأولى:

نوع الإسكان	عدد الوحدات الكلية
شقق	٣٧٧٨
شقق	١,٣٠
شقق	١٦٦٦
شقق	١٦٦٦
شقق	٨٤٩٣,٤٠
شقق	٤٧٨١٤,٧٦

* جدول أمكان النقل للسيارات بالمرحلة الأولى:

قطعة الأرض	مجموع مسطح دور الباروم	مجموع أمكان النقل التكميلي بالباروم	مجموع أمكان النقل التكميلي بالبروم	قطعة الأرض
		١١٣	١١٣	CRB ١٥٦٩١١,٤٢

- مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (C-R-CR) (منطقة تعديل مساحة):

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ١٠,٤١٢ م٢٠٤١٠,٤١٢ .

- تبلغ المساحة المخصصة للسكن ١٨,١١٩ قيدان بما يعادل ٧٦٣٠,٨,١٧٧ م٢٠٧٦٣٠,٨,١٧٧ وتحتل نسبة ٥٤,٥٢ % من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٢٢ قيدان بما يعادل ٢٢١١ م٢٠٢٢٢ وتحتل نسبة ١,٥٢ % من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن النقل للسيارات ٦,٧٨١ قيدان بما يعادل ٢٨٤٩١ م٢٠٢٨٤٩١ وتحتل نسبة ٥٦,٦٢ % من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

- تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء ومسارات المشاة ٨,٨٣ قيدان بما يعادل ٣٢٩٨٤,٥ م٢٠٣٢٩٨٤,٥ وتحتل نسبة ٩٦٩,٢٤ % من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧,٣٨٤ قيدان بما يعادل ٣١٠,١٣,٨ م٢٠٣١٠,١٣,٨ وتحتل نسبة ٥٦١٨,٠٩ % من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .



المفوض بالتوقيع: **مختار محمد العابد**
 الاسم: **مختار محمد العابد**
 الرقم القومي: **٤٣٤٢٠٥١٢٤٢٠٥٧**

١٦٩
١٨١

جیسا گھوڑا

بروت المعرفة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ١٤٤٠٧،٤٥ من مراحل المشروع الكائن بقطيع الأرضي أرقام (CRB-CRE-CRH) يأجمالي مساحة ٣٢٤،٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٤٦١،٤٢١٣ م² والمخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيني" بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات، والصادر بشانهم القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩، ورقم (١١٩) لسنة ٢٠٢٠، ورقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٣.

المساحة المتخصصة للاستعمال السكري بالمرحلة الثالثية :-

أولاً: جدول ملخص العمارتات

ثانياً : جدول نماذج الفيلات :

الرقم	العنوان	نوع تمويل الاستئجار	المساحة المبنية م	المساحة م
٦	١٣٤٠.٠٠	ثون خرسن	١٥٩٥.١٠	١
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٥٨٦.٨٦	٢
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٥٦٧.٢٧	٣
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٥٩١.١٠	٤
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٩٣.٥٨	٥
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣١٧٦.٣٨	٦
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣١٨٩.٨٥	٧
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣١٨٩.٨٥	٨
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣١٩٣.٣٢	٩
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٢٩٧٤.٩٥	١٠
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣١٨٩.٨٥	١١
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣١٨٩.٨٥	١٢
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٦٦٨.٦٤	١٣
٤	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٣٤٣.٥٠	١٤
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٣٤٣.٥٠	١٥
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٣٤٣.٥٠	١٦
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٦٦٢.٥٧	١٧
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٦٣٤٢.٤٢	١٨
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٣٤٣.٥٠	١٩
٢	٤٢٦.٠٠	فلاي مانشيت	٢٥٨٤.٨٩	٢٠
٢	٤٢٦.٠٠	ثون خرسن	٥٤٥.٧٤	٢١
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣٧٣.٦٢	٢٢
١	٢٤٨.٠٠	فلاي مانشيت	٣٧٤.٤٨	٢٣
٢	٤٢٦.٠٠	ثون خرسن	٦٦٥.٦٨	٢٤
٢	٤٢٦.٠٠	ثون خرسن	٥٢٨.٥٨	٢٥
٤	٩٢٥.٩٩	ثون خرسن	١٦٥٥.٤٣	٢٦
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٦٥٩.٤٥	٢٧
٦	١٣٤٠.٠٠	ثون خرسن	١٥٣٤.٩٢	٢٨
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٥٧٨.١٧	٢٩
٢	٥٢٥.٠٠	فلاي مانشيت	٧٢٦.٧٢	٣٠
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤١٨٠.٤٠	٣١
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٦٦٤.٥٨	٣٢
٢	٥٢٥.٠٠	فلاي مانشيت	٦٦٤.٥٨	٣٣
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٧٣٨.٠١	٣٤
٢	٥٢٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٤١.٣٥	٣٥
٢	٤٢٦.٠٠	ثون خرسن	٣٣٨.٣٧	٣٦
٢	٤٢٦.٠٠	فلاي مانشيت	٩٤٢.٣٦	٣٧
٤	٧٢٦.٠٠	ثون خرسن	٩٤٢.٣٦	٣٨
١	٧٥	ثون خرسن	٩٤٢.٣٦	٣٩
٢	٤٢٦.٠٠	ثون خرسن	٩٤٢.٣٦	٤٠
٢	٥٢٥.٠٠	فلاي مانشيت	٩٤٢.٣٦	٤١
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٨٠.٥٧	٤٢
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٨٠.٥٧	٤٣
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٨٢.٥٠	٤٤
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٨١.١٧	٤٥
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٥٩٩.٩٥	٤٦
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٥٣٦.٨٧	٤٧
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٥٨.٨٩	٤٨
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٩٩.٤٦	٤٩
٢	٥٢٥.٠٠	ثون خرسن	٦٦٧.١٢	٥٠
٦	١٣٤٠.٠٠	ثون خرسن	١٤٨٥.٤٧	٥١
٢	٥٢٥.٠٠	فلاي مانشيت	٥٨٩.٥٨	٥٢
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٣١٠٢.٣٦	٥٣
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٥٣١.٨٣	٥٤
١	٣٣٥.٠٠	فلاي مانشيت	٤٦٨.٤٢	٥٤



4

1

1

الوقت: الموافق
الاسم: محمد
الفرقة: الثانية

صوره على الراهن

الشروط المرفقة

بقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ١٠٤٤٠٧٤٥م٢ من مراحل المشروع الكائن بقطاع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بالجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل مشروع "مستقبل بيتي" بالأمتداد الشريقي لمصر للاستثمار السياحي و استصلاح الأراضي ، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل بيتي" بـ"القاهرة الجديدة" لـ"الإسكندرية الجديدة" لـ"الإسكندرية" سكنية متكاملة الخدمات ، والصالح يشتمل القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩ ، رقم (٦٦٥) لسنة ٢٠٢٠ ، و رقم (٦٦٤) لسنة ٢٠٢٢ .

الرقم	نوع الوحدات	الوحدة	BUA (الوحدة)	الوحدة	مساحة الدور	مساحة الدور	الارتفاع	الارتفاع	نوع توزيع الأراضي	المساحة	النقطة
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٨٠.٥٠	٥٣
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٨٠.٥٠	٥٦
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٨٠.٥٠	٥٧
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٧٣٥.٣٢	٥٨
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٩٠.١١	٥٩
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٨٨.٨٤	٦٠
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٥١٩.٤١	٦١
٤		٩٣٥.٠٠	٤٦٤.٠٠	٤٦١.٠٠					غير ممنوحة	١٠٣٨.٥٠	٦٢
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٦٠٤.٤٨	٦٣
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٨٨.٥٠	٦٤
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٧٦.٦٩	٦٥
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٧٧.٣٤	٦٦
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٧٧.٤٨	٦٧
٢		٤٢٨.٥٠	٢١٥.٥٠	٢١٥.٥٠					غير ممنوحة	٥٤٤.٦١	٦٨
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٤٧٨.٧٣	٦٩
٢		٤٢٨.٥٠	٢١٥.٥٠	٢١٥.٥٠					غير ممنوحة	٦٤٣.٨٣	٧٠
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٣٧٣.٣٠	٧١
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٣٧٣.٣٠	٧٢
٤		٧٢٦.٥٠	٣٦٦.٥٠	٣٦٦.٥٠					غير ممنوحة	٨٩٧.٦٥	٧٤
٢		٤٢٦.٥٠	٢١٥.٥٠	٢١٥.٥٠					غير ممنوحة	٥٨١.١٧	٧٥
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٦٦٩.٩٣	٧٦
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٨٧٦.٥٩	٧٩
٤		٩٣٥.٠٠	٤٦٤.٠٠	٤٦١.٠٠					غير ممنوحة	١١٥٧.٥٦	٩٣
٤		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٦٣٩.٦٧	٩٤
٤		٩٣٥.٠٠	٤٦٤.٠٠	٤٦١.٠٠					غير ممنوحة	١٠٢٢.٥٥	٩٥
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٦٣٥.٥٧	٩٦
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٤٨٠.٤٥	٩٧
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٥٨٤.٤٨	٩٨
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٨٧٦.٥٩	٩٩
٦		١٣٤٠.٥٠	٦٧٣.٥٠	٦٦٦.٥٠					غير ممنوحة	١٥٣٨.٠٢	١٩٠
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٨٦٦.٠١	١٩١
١		٣٣٥.٠٠	١٧٩.٥٠	١٦٥.٥٠					غير ممنوحة	٥٣٢.٧٧	١٩٢
٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٨٣٨.٣٧	١٩٣
"٢		٥٣٥.٠٠	٢٧٥.٥٠	٢٥٥.٥٠					غير ممنوحة	٨٨٢.٢٩	١٩٤
٦		١٣٤٠.٥٠	٦٧٣.٥٠	٦٦٦.٥٠					غير ممنوحة	٢١٧٥.٢٨	١٩٥
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٣٧٣.٣٠	١٩٦
٢		٤٢٠.٥٠	٢١٥.٥٠	٢١٥.٥٠					غير ممنوحة	٥٢٦.٥٧	١٩٧
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٣٧٣.٣٠	١٩٨
٢		٤٢٠.٥٠	٢١٥.٥٠	٢١٥.٥٠					غير ممنوحة	٦٣٩.٧٧	١٩٩
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٣٣٣.٣٣	١١٠
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٣٨٨.٨٥	١١١
١		٢٤٨.٥٠	١٢٤.٥٠	١٢٤.٥٠					غير ممنوحة	٣٧٦.٧٩	١١٢
١٧٢		٤٣,٧٤٨.٥٠			٢١,٥٥٦.٥٠				المجموع	٦٥,٣٧٩.٢٨	

* المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثانية:

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٦٦١١ م٢ و تمثل نسبة ٦١,٥١% من إجمالي مساحة المرحلة الثانية طبقاً للجدول التالي:

نقطة	نوع منطقة الخدمة	المساحة بالغرف
١	مطافىء	٢٥٥٧.٠٠
٠.١	مطافىء	٠١ = ١ * ٦
٠.٦٢	مطافىء	٢٦١١.٥٠

* الرصيدة المستخدمة من الاستعمال السكاني بالمرحلة الثانية:

نقطة	نوع الإسكان	عدد الوحدات	المساحة الكلية
١	مسارات + غرفات	٤,٣٠	٢٥٥٧.٠٠
٢	مسارات + غرفات	١,٢٢١	٦٦٦.٥٠
"٢"	مسارات + غرفات	٣,٧٥٦	٢٦١١.٥٠
"١"	مسارات + غرفات	٣,٧٥٦	٢٦١١.٥٠

* جدول أماكن التأثير السطحي بالمرحلة الثانية:

نقطة الأرض	مجموع أماكن التأثير السطحي داخل أراضي الولايات المختلطة	نقطة الأرض
TAV	٢٢٣	CRE

المفوض بالتوقيع: د. محمد عبد الرحمن
الأسم: د. محمد عبد الرحمن
الرقم القومي: ٢٧٦٠٥١٢٠٤٠٢٣٢٣

٢٢٣
١١٢٢

جورج ميغيل

الشروط المرفقة

٣- مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة (C-R-E) (منطقة تعديل):

- تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ملحوظة الاصغر ١٤,٦٨٧ م٢، قدران بما يعادل ٦٨١,٦٣٠ م٢ .
 - تبلغ المساحة المخصصة للسكن ٧٠,٦٠٠ م٢، قدران بما يعادل ٢٣,٩٥٢ م٢ و تتمثل نسبة ٠٢,٧% من اجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
 - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٧ م٢، قدران بما يعادل ٢٣,٨٦٣ م٢ و تتمثل نسبة ٠٠,٥% من اجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
 - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية و اماكن انتشار السيارات ٣,٧٧٧ م٢، قدران بما يعادل ١٥٨٤٢,٧٦٥ م٢ و تتمثل نسبة ٠٤٥,٦% من اجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
 - تبلغ المساحة المخصصة لمسطحات الخضراء و ممرات الشوارع ٣٠,٠٢٠ م٢، قدران بما يعادل ٧٧,٦٨٢ م٢ و تتمثل نسبة ٠٥٦,٦% من اجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
 - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٦,٦٣٠ م٢، قدران بما يعادل ٣٢٤٥٠,٨١٩٧ م٢ و تتمثل نسبة ٠٥٥,٢% من اجمالي مساحة المرحلة الثالثة.

10

لـ : جدول شعائج العمل انتـ

تماً : جدول قلم الـ اتش (تمام سكتة) :-

الرقم	نوع الوحدات	نوع المتر المربع	مساحة المتر الأول	مساحة المتر الثاني	مساحة المتر الثالث	الارتفاع	النسبة المئوية %	النسبة المئوية %	نوع المتر المربع
4	1120.55	385.19	385.19	350.17			45.00%	778.16	L1-TH10
4	1119.10	384.69	384.69	349.72			45.00%	777.15	L1-TH11
2	684.04	235.14	235.14	213.76			45.00%	475.03	L1-TW12
2	701.88	241.27	241.27	219.34			45.00%	487.42	L1-TW12a
2	705.66	242.57	242.57	220.52			45.00%	490.04	L1-TW13
4	1080.00	371.25	371.25	337.50			45.00%	750.00	L1-TH14
4	1107.39	380.66	380.66	346.06			45.00%	769.02	L1-TH15
3	1106.56	380.36	380.36	345.78			45.00%	768.49	L1-TH16
4	1080.00	371.25	371.25	337.50			45.00%	750.06	L1-TH17
4	1080.00	371.25	371.25	337.50			45.00%	750.06	L1-TH18
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V1
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V1a
1	513.07	176.37	176.37	160.34			45.00%	356.30	L2-V2
2	741.04	254.73	254.73	231.57			45.00%	514.61	L2-TW3
2	684.00	235.13	235.13	213.75			45.00%	475.00	L2-TW4
2	684.00	235.13	235.13	213.75			45.00%	475.00	L2-TW5
2	684.00	235.13	235.13	213.75			45.00%	475.00	L2-TW6
2	684.00	235.13	235.13	213.75			45.00%	475.00	L2-TW7
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V8
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V9
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V10
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V11
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V12
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V13
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V14
1	445.81	153.25	153.25	139.32			45.00%	309.59	L2-V15
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V16
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V17
1	449.71	154.59	154.59	148.54			45.00%	312.30	L2-V18
1	449.14	154.39	154.39	148.36			45.00%	311.99	L2-V19
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V20
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V21
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V22
1	520.46	178.91	178.91	162.64			45.00%	361.43	L2-V23
1	517.59	177.92	177.92	161.75			45.00%	359.44	L2-V24
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V25
1	450.00	154.69	154.69	140.63			45.00%	312.50	L2-V26
2	684.00	235.13	235.13	213.75			45.00%	475.00	L2-TW28
2	707.82	243.31	243.31	221.19			45.00%	491.54	L2-TW29
2	708.74	243.63	243.63	221.48			45.00%	492.18	L2-TW30



العدد ٢١٦ - ج ٣

المطرود بالتوقيع: مختار مطرود
الاسم: مختار
رقم القومي: ٢٧٦٠٥١٤٣٥٣

دیگر

الشروع المرفق

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وهذا اعتقاد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ١٠٤٤٠٧،٤٥ م٢ من مراحل المشروع الكائن بقطاع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) يأجمالي مساحة ٣٢٤،٩٥ م٢ فدان بما يعادل ٤٢٢٣،١٣٦٩٤٤،٤٢٢٣ م٢ والمخصص لشركة تطوير مصر لاستثمار السياحة واستصلاح الأرض ، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنفيذ مشروع "مستقبل سيني" بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات ، والصادر بشأنهم القرار الوزاري رقم (١١٢٢١) لسنة ٢٠١٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (١٦٦) لسنة ٢٠١٩ ، ورقم (٩٦٩) لسنة ٢٠٢٠ ، ورقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٢ .

الإذنات	عدد الوحدات	BUA	أهميتها	سماحة التغور الثاني	سماحة التغور الأول	سماحة التغور الضربي	الارتفاع	التبعة المائية	المساحة م	رقم المقطعة
	2	717.58	246.67	246.67	-	224.24		45.00%	498.32	L2-TW31
	2	728.55	250.44	250.44	-	227.67		45.00%	585.94	L2-TW32
	2	684.00	235.13	235.13	-	213.75		45.00%	475.00	L2-TW33
	2	684.00	235.13	235.13	-	213.75		45.00%	475.00	L2-TW34
	81	28,722.63			8,975.82				19,946.27	المجموع

- * المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثالثة:-

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٧،٠٠٠ م٢، بما يعادل ١٥% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.

رقم ملحوظة الخدمة	نوع المدون والموارد	المساحة بالمتر	المساحة بالكيلو	المساحة بالكيلو
٢٠٣	الأوصي	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠
٢٠٤	الأوصي	٦٨٠	٦٨٠	٦٨٠

- الرصيد المستخدم من الاستهلال المكتتب بالمرحلة الثالثة :-**

نوع الاصناف	عدد الوحدات الكلية
مسارات + قيلات	١٨٩ وحدة
مسارات + قيلات	٤٤٣ شخص وحدة سكنية
مسارات + قيلات	٦٣٢ شخص
مسارات + قيلات	٦٣٢ شخص
مسارات + قيلات	١٢٢٤٣.٥٩
مسارات + قيلات	٣٢١٧٧.٦٦

- #### **جدول أماكن النظائر المعاشرات بالمرحلة الثالثة :-**



أ- مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة (C-R-E) (منطقة الاعتماد):-

يبلغ مساحة المرحلة الرابعة (منطقة الاعتماد) ٢٤,٨٥٩ فدان بما يعادل ١٠١١,٧ هكتار.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٠,٨٥٠ فدان بما يعادل ٤٥٣٨٠ م٢ وتتمثل نسبة ٩٤٣,٦٢ من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة.

بلغ الملاحة الشخصية للخدمات ١,٩٢٥ فدان بما يعادل ١٣٥٠ هكتار، بنسبة ١٩,٨٣٪ من إجمالي مساحة المراحل الرابعة.

نتائج المسح المخصوصة للطرق الداخلية وأسماك انتشار السيارات ٢٠١٣-٢٠١٤ مـ وتحل نسبة ٦٧٪ من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة

بيان مصادر معرفة المقصود بالطريق الخالجية

المرحلة الرابعة.

* المساحة المخصصة للاستعمال السكاني بالمرحلة الرابعة (منطقة الاعتماد) :-

تبلغ المساحة المتخصصة للسكنى ١٠٠٥٠٠ متر مربع بما يعادل ٤٣٨ متر مربع وتحتل نسبة ٤٦٪ من إجمالي مساحة المراحل الرابعة.

لور : جدول سعر المضارب														
النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع		
النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع	النوع		
أهميات مسلسل المواطن لليابان	أهميات مسلسل اليابان													
9,825.00	9,395.00	9,825.00	1,405.00	1,465.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,395.00	84	7	1	LS1-A-B
8,264.00	1,172.00	8,264.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,172.00	70	7	1	LS1-C-D
8,264.00	1,172.00	8,264.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,172.00	70	7	1	LS2-A-B
5,037.00	711.00	5,037.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	711.00	42	7	1	LS2-C
3,336.00	468.00	3,336.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	468.00	28	7	1	LS3-A
3,336.00	468.00	3,336.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	468.00	28	7	1	LS3-B
11,125.00	1,615.00	11,125.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,615.00	84	7	1	LS4-A-B
9,489.00	1,347.00	9,489.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,347.00	70	7	1	LS4-C-D
11,125.00	1,615.00	11,125.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,615.00	84	7	1	LS5-A-B
9,529.00	1,387.00	9,529.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,387.00	70	7	1	LS5-C-D
11,125.00	1,615.00	11,125.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,615.00	84	7	1	LS6-A-B
9,529.00	1,387.00	9,529.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,387.00	70	7	1	LS6-C-D
15,094.00	2,182.00	15,094.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,182.00	112	7	1	LS7-A-B-C

المعلومات بالتوقيع: **مكي احمد العبدالله**
الاسم: **مكي**
الرقم القومي: **٤٧٦٠١٢٤٣٥٣٣**

صورة طبق العمل

الشروط المرفقة

بقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة المرحلة الأولى (٤٤٠,٧٤٥م^٢) من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بأجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣م^٢ والمخصص لشركة/تطوير مصر لاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تطوير مشروع "مستقبل سيني" بالأمتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقليمية مدينة سكنية متكاملة الخدمات، والصادر بشانه القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (١١٦٦) لسنة ٢٠١٩، ورقم (٤١٩) لسنة ٢٠٢٠، ورقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٣.

• الشتراءطات الفيلات:-

- لاززيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) عن ٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض في حالة الفيلات المنفصلة.
- ٤٥٪ من مساحة قطعة الأرض في حالة التلوين هاوس وتوين هاوس.
- نفس ارتفاع (ارضي + أول) بما لا يتجاوز مع قرود الارتفاع المسموح بها المنطقة من وزارة النافع.
- يسمح بعمل غرف سطح بمساحة لا تتجاوز ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً لل المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتجاوز مع قرود الارتفاع المفروضة المنطقة.
- الالتزام بترك رفود ألماني ٤ متر و جانبين ٣متر وخلفي ٦متر.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمعدل سوار لكل وحدة سكنية بما لا يخالف الكود المصري للجرارات وتعديلاته.

الاشتراءطات البناية لمنطقة الخدمات:-

- الجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تتمثل نسبة بين ٦٪ إلى ١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- يتم الالتزام بالاشتراءطات البناية للخدمات (رودود - ارتفاع - نسبة بناية) طبقاً للاشتراءطات العموم بها بالهيئة وطبقاً للقرار الوزاري (٢٣٢٢) لسنة ٢٠٠٩ لكل تنشاط على هذه والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه بعد الحصول على الموافقات اللازمة في هذا الشأن طبقاً للدستور الممنوعة بالمشروع ، مع الأخذ في الاعتبار المعاقة الفنية المتساوية بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشرؤرات رقم ١٩٢٢ بتاريخ ٢٠١٨/١/١٠ بالسامح للطورين العقاريين المتقدعين لأعتماد المخططات التفصيلية من الرابع نوعية الخدمات التي تخدم كل مشروع بالإضافة إلى خدمات الواجهة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ للمشروع على الاستثنائية وبما يتعدى الجمالي مساحة الخدمات المسموح بها على مستوى كل مشروع.
- يسمح بعمل بدرور ودون مسؤولية جهاز المدينة من توصيل مرافق دور البدروم يتم استخدامه بالاشتراكه المتصريح بها.
- يتم ترك ارتدادات من جميع الجهات (المامي - جانبين - ظاهلي) لكل قطعة أرض طبقاً لاشتراءطات كل نشاط بما لا يقل عن ٦ متر.
- ترک مساحة بين العمارت وأرض متناظر الخدمات لا تقل عن ٦ متر.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- مساحة غرف الأمان لا تتعدي ٤م^٢ وبارتفاع دور أرضي فقط.
- تمت موافقة شركة ميدار للاستثمار والتعمية العقارية على زيادة النسبة البناية بأراضي الخدمات لتصبح ٤٠٪ بدلاً من ٣٠٪.

ثالثاً: جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقي للمشروع :-

١- المنطقة السكنية

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المساحة البناية	FOOT PRINT م ^٢	اجمالى المساحة البناية في كل الأدوار BUA م ^٢	اجمالى عدد الوحدات السكنية	اجمالى عدد السكان
المستخدم في المرحلة الأولى (منطقة تعديل)	307,044.32			2,149,310.24	10,707	46,040
المستخدم في المرحلة الثالثة (سبلية الاعتماد)	83,531.83			575,814.79	3,778	- 16,245
المستخدم في المرحلة الثالثة (منطقة تعديل)	28,673.50			73,582.00	284	1,221
المستخدم في المرحلة الرابعة (منطقة الاعتماد)	13,343.59			61,917.66	189	813
أجمالى المستخدم	20,421.00			142,227.00	1,092	4,696
الرصيدة المتبقى	145,969.92			853,541.45	5,343.00	22,974.90
	161,074.40			1,295,768.79	5,364	23,066

٢- المنطقة الخدمية

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	مساحة قطعة الأرض	المساحة البناية	FOOT PRINT م ^٢	اجمالى المساحة البناية في كل الأدوار BUA م ^٢	اجمالى المساحة البناية في كل الأدوار BUA م ^٢
المستخدم في المرحلة الأولى (منطقة تعديل)	163,756.97			65,502.79	196,508.36	45,135.84
المستخدم في المرحلة الثالثة (منطقة تعديل)	37,613.20			15,045.28	1,044.40	3,133.20
المستخدم في المرحلة الثالثة (منطقة تعديل)	2,611.00			112.00	8,280.46	336.00
المستخدم في المرحلة الرابعة (منطقة اعتماد)	20,701.15			24,482.14	41,020.65	24,841.38
أجمالى المستخدم	61,205.35					73,446.42
الرصيدة المتبقى	102,551.62					123,061.94

المفوض بالتوقيع: حسن مختار
الاسم: حسن مختار
الرقم القومي: ٢٧٦٠١٤١٤٣٤٣٣



٢٠٢٤/٠٥/٢٧
٢٠٢٤/٠٥/٢٧
٢٠٢٤/٠٥/٢٧

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضي + ٦ أدوار متكررة) ، وللفيلات (بدروم + أرضي + أول متكرر) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢- النسبة البنائية للمناطق السكنية :
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) للعمارات على (٤٥٪) من مساحة الأرض السكنية (عمارات).
لا تزيد المساحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) للنماذج السكنية على (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض (نماذج سكنية توين وتاون هاوس) .
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) للفيلات على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية (فيلات) .
- ٣- الكثافة المتوسطة على مستوى مشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية - ١٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقاً للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠ فرد / فدان) ، والكثافة السكانية لقطع الأرضي موضوع القرار رقم CRB-CRE-CRH(١٤٠،٧ شخص / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع- ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزاري .

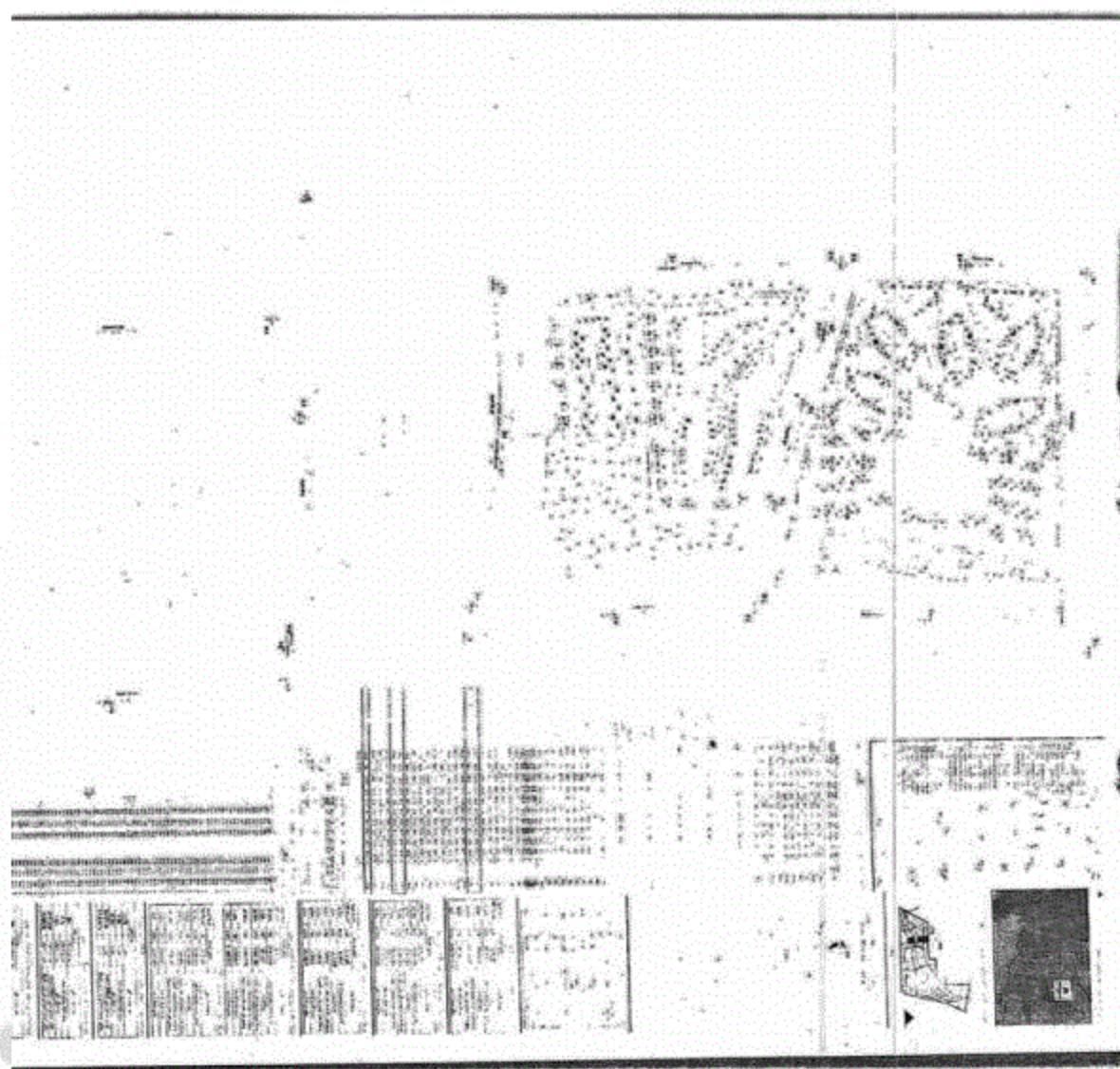
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكملاً) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧ - مرفاق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت بأسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعقارات السكنية، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٨ - تتولى شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي 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 المقدار المطلوب من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- 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 ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات و مواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات . ١١، ١٠، ٩
- ١٤ - فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عاليه فإنه يلزم أولاًً اعتماد وموافقة شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .
- ١٥ - تلتزم شركة ميدار للاستثمار والتنمية 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 فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

- ١٧ - يلتزم المالك باعتماد رسومات و تصميم و مواصفات أعمال شبكة الاتصالات
بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان طبقاً للكود
المصرى للدراجات وتعديلاته .
- ١٩ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
محمد أحمد ماجد الشوابى

طرف أول
معاون أ.د.م. الوزير نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
د/ وليد عباس عبد القوى



مُنْتَهِيَّ شَرْكَةِ تَصْوِيرِ صَلَحِ الْأَسْنَارِ الْأَمْمَانِيَّةِ

