

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٨٨ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٦

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثالثة

وتعديل مساحة المرحلة الثانية

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة بمساحة ٢م ١٠٤٤٠٧,٤٥

من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH)

بمساحة إجمالية ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٢م ١٣٦٤٦٤,٤٢١٣

المخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى

ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سيتى»

بمنطقة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية

متكاملة الخدمات الصادر بشأنها القرارات الوزارية

أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و ٦٦٦ ، ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩ ،

و ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ و ١١٥ لسنة ٢٠٢٣

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 المتضمن بمادته الأولى استئزال مساحة ٤٧, ١٠٩١١ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة 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 الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ٤٧, ١٠٩١١ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٨٢, ٥٨٣٢٨١٨ م^٢ لشركة المقاولون العرب «عثمان أحمد عثمان وشركاه» مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل لقطعة الأرض بمساحة ٠٤, ١٠٨٩ فدان بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من السادة شركة المقاولون العرب عثمان أحمد عثمان وشركاه «طرف أول بائع» إلى السادة شركة المستقبل للتنمية العمرانية «طرف ثانى مشتري» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ 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 ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ الذى 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 خطاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٢ لجهاز المدينة المتضمن الموافقة من حيث المبدأ على إمداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحى - ري) مع تحمل الشركة قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بما يعادل (١١٤ ج/م^٢) بإجمالى قيمة ٥,٢٠٤ مليار جنيه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧١١٨) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٤ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة مد خط تغذية مؤقت لمياه الشرب بقطر (٤) بوصة لأعمال التغذية للمرحلة الأولى ١٥٠٠ فدان من مشروع (مستقبل سيتى) وتضمن الكتاب أن الشركة قامت بسداد نسبة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى محملة 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 الشؤون المالية والإدارية بشأن الموقف المالى لما ذكر به عليه ؛

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 بموجب 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 فى الجزء المار بأرض مشروعها» ؛

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

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد على (٤١, ٢٨ ٪) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع موزعة كالتالى :

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

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

الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى .

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, ١٠٩١١ 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, ١٠٩١١ فدان بجهة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١ متراً) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلياً 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, ١٠٩١١ 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 وهى الخطوط الناقلة للمياه التى تم طرحها للاستفادة منها فى تغذية المشروع بقيمة (٢٢٥) مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ ؛

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

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

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

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٢١) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٨ باعتماد المخطط التفصيلى لقطع الأراضى أرقام (CRB - CRE-CRH) بإجمالى مساحة ٩١٥,٣٢٤ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٣١٩,١٠٢ فدان والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتى» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٦٦) بتاريخ ١٧/٨/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى بإجمالى مساحة ٩١٥,٣٢٤ فدان لقطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية C-R-E من المشروع بمساحة ٢٦٢,٤١ 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 ٢٣/١٠/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وتطبيق نظرية الحجوم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات «مستقبل سيتى» ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩١٩) بتاريخ ٣/١١/٢٠٢٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ٣١٩, ١٠٢ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٢٦٢, ٤١ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالى مساحة ٩١٥, ٣٢٤ فدان المخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى الواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية «مستقبل سيتي» بمساحة ٤٧, ٩١١ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٥) بتاريخ ٣٠/١/٢٠٢٣ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ٣١٩, ١٠٢ فدان واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة بمساحة ١٣٨, ٢٣ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالى مساحة ٩١٥, ٣٢٤ فدان بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سيتي» بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى بموجب التعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ فى ٢٣/١١/٢٠١٧ الصادر بشأنها القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و ٦٦٦ لسنة ٢٠١٩ و ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى طلب المكتب الاستشارى المفوض من قبل شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٦٧٢) بتاريخ ٢/٨/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة وتعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثالثة من المشروع ؛

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

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

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل والوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٨٧٩) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢٣ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨١٦٨) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٢٣ 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 و استصلاح الأراضي باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة (٤٥٠٧٠٠٠ م٢) من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بمساحة إجمالية ٩١٥٠٣٢٤ فدان بما يعادل ٤٢١٣٠٠٠ م٢ ، ٢١٣٦٤٦٤ م٢ ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سيتى» بمنطقة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات الصادر بشأنها القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ و ٦٦٦ ، ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩ ، و ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ و ١١٥ لسنة ٢٠٢٣ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة بمساحة (٤٥٠, ٧٠٤٤, ٢م^٢) من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-) (CRH) بمساحة إجمالية (٩١٥, ٣٢٤ فدان) بما يعادل (٤٢١٣, ١٣٦٤٦٤م^٢) المخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع «مستقبل سیتی» بمنطقة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات الصادر بشأنها القرارات الوزارية أرقام ١١٢١ لسنة ٢٠١٨ ، ٦٦٦ ، ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩ ، و ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠ ، و ١١٥ لسنة ٢٠٢٣ وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى وحدات المشروع، وفى 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، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويكون من حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى 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 فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بأحكام المادة (١) 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 .

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

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

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ١٠٤٤٠٧,٤٥ م^٢ من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م^٢ والمخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيتي" بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات، والصادر بشأنهم القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ ب اعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩، و رقم (٩١٩) لسنة ٢٠٢٠، و رقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٣.

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٢٤,٩١٥) فدان أي ما يعادل ١٢,١٣٦,٦٦١ م^٢.

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل ٦٨٢٣٢٠,٧١ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠% من اجمالي مساحة ارض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان اى مايعادل ١٦٣٧٥٦,٩٧ م^٢ وتمثل نسبة ١٢% من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية و أماكن إنتظار السيارات ٦٢,١٥ فدان بما يعادل ٢٦١٠,٦٦,٤٧٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,١٣% من اجمالي ارض المشروع
- ٤- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الخارجية ٦١,٣٢ فدان بما يعادل ٢٥٧٥٤٧,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٨٧% من اجمالي مساحة ارض المشروع .

يتم تنمية المشروع على عدد (٧) مراحل طبقا للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي وشركة المستكمل للتنمية العمرانية الموزع ٢٠١٧/١١/٢٣ وطبقا الجداول المساحات التالي والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقاسة من محاور الطرق الخارجية.

اجمالي المساحة		الاستعمال	المنطقة	رقم قطعة الأرض طبقا للمخطط المعتمد لمشروع مستشفى سني
بالقطنان	بالمتر المربع			
102.319	429738.9987	مجتمع عمراني متكامل	مرحلة ١ (منطقة تعديل نماذج)	CRB
40.812	171408.4700		مرحلة ٢ (منطقة تعديل مساحة)	
14.687	61683.8100		مرحلة ٣ (منطقة تعديل تخطيط)	
24.859	104407.4500		مرحلة ٤ (محل 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 الأرض		

¹ بلغ مساحة المرحلة الاولى ١٠٢,٣١٩ فدان بما يعادل ٤٢٩٧٣٨,٩٩٨٧ م^٢

تبلغ المساحة المخصصة للخضروات ٨,٩٦ فدان بما يعادل ٢٠٠٣٧٦١٣,٢٠ م^٢، ونسبة ٧٥,٨٠٨% من إجمالي مساحة الزراعة البالغة ١٢٨١١٠٠٠ م^٢، وتصل نسبة ٤١,١١% من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.

من إجمالي مساحة المحطة الإدارية

تبلغ المساحة المخصصة للخدمة العامة ٢٢,٧٠ هكتاراً، بينما تبلغ المساحة المخصصة للخدمة الخاصة ٥٨,٩٨,١١ هكتاراً وتُمثل نسبة ١١,٥٢% من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.

[illegible]

المساحة المخصصة للإسكان 11.20 فدان بما يعادل 889

ملحوظة: ١٠٠٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى (الطبقة الجدارية)

[illegible][illegible]

صورة طبق الاصل
محرر

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ١٠٤٤٠.٧٤٥ م^٢ من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م^٢ والمخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيتي" بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات، وللصادر بشأنهم القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ بإعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩، و رقم (٩٩٩) لسنة ٢٠٢٠، و رقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٢.

الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي BUA	عدد الوحدات	الارتفاع	نوع نموذج الإسكان	المساحة م ^٢	القطعة
1	170.00	165.00	335.00	1	34.34%	فلا منفصلة	480.50	55
1	170.00	165.00	335.00	1	34.34%	فلا منفصلة	480.50	56
1	170.00	165.00	335.00	1	34.34%	فلا منفصلة	480.50	57
1	170.00	165.00	335.00	1	22.44%	فلا منفصلة	735.32	58
1	170.00	165.00	335.00	1	33.67%	فلا منفصلة	490.11	59
1	170.00	165.00	335.00	1	33.75%	فلا منفصلة	488.84	60
1	170.00	165.00	335.00	1	31.77%	فلا منفصلة	519.41	61
4	464.00	461.00	925.00	4	64.39%	تاون هوس	1038.50	62
2	275.00	250.00	525.00	2	41.36%	تاون هوس	604.48	63
1	170.00	165.00	335.00	1	34.34%	فلا منفصلة	480.50	64
1	170.00	165.00	335.00	1	34.61%	فلا منفصلة	476.69	65
1	170.00	165.00	335.00	1	34.57%	فلا منفصلة	477.54	66
1	170.00	165.00	335.00	1	34.56%	فلا منفصلة	477.48	67
2	210.00	210.00	420.00	2	38.56%	تاون هوس	544.61	68
1	124.00	124.00	248.00	1	25.99%	فلا منفصلة	478.73	69
2	210.00	210.00	420.00	2	32.66%	تاون هوس	643.83	70
1	124.00	124.00	248.00	1	33.22%	فلا منفصلة	373.30	71
1	124.00	124.00	248.00	1	33.22%	فلا منفصلة	373.30	72
1	124.00	124.00	248.00	1	33.22%	فلا منفصلة	373.30	73
4	360.00	360.00	720.00	4	40.11%	تاون هوس	897.60	74
2	210.00	210.00	420.00	2	36.13%	تاون هوس	581.17	75
2	275.00	250.00	525.00	2	37.77%	تاون هوس	669.93	91
2	275.00	250.00	525.00	2	28.52%	تاون هوس	876.59	92
4	464.00	461.00	925.00	4	39.84%	تاون هوس	1157.06	93
2	275.00	250.00	525.00	2	39.70%	تاون هوس	629.67	94
4	464.00	461.00	925.00	4	44.87%	تاون هوس	1817.50	95
2	275.00	250.00	525.00	2	39.37%	تاون هوس	635.87	96
1	170.00	165.00	335.00	1	34.33%	فلا منفصلة	480.65	97
2	275.00	250.00	525.00	2	42.76%	تاون هوس	584.68	98
2	275.00	250.00	525.00	2	43.82%	تاون هوس	570.49	99
6	673.50	666.50	1340.00	6	43.85%	تاون هوس	1520.02	100
2	275.00	250.00	525.00	2	29.87%	تاون هوس	860.91	101
1	170.00	165.00	335.00	1	29.85%	فلا منفصلة	551.77	102
2	275.00	250.00	525.00	2	29.82%	تاون هوس	838.37	103
2	275.00	250.00	525.00	2	28.34%	تاون هوس	882.29	104
6	673.50	666.50	1340.00	6	30.64%	تاون هوس	2175.28	105
1	124.00	124.00	248.00	1	33.22%	فلا منفصلة	373.30	106
2	210.00	210.00	420.00	2	39.77%	تاون هوس	528.00	107
1	124.00	124.00	248.00	1	33.22%	فلا منفصلة	373.30	108
2	210.00	210.00	420.00	2	33.33%	تاون هوس	629.98	109
1	124.00	124.00	248.00	1	31.89%	فلا منفصلة	388.85	110
1	124.00	124.00	248.00	1	31.89%	فلا منفصلة	388.85	111
1	124.00	124.00	248.00	1	32.91%	فلا منفصلة	376.79	112
172	21,505.50		43,748.00			المجموع	60,379.28	

المساحة المخصصة للاستثمار بالمرحلة الثانية:-

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٢٦٦٦ م^٢ وتمثل نسبة ١,٥١% من إجمالي مساحة المرحلة الثانية طبقاً للجدول التالي:

المساحة بالمتر	المساحة بالقدم	رقم منطقة الخدمات
0.61	2557.00	منطقة ١
0.01	٥١ = ١ × ٥١	حرف الأمن والتوقيت - عدد ١ حرف أمن (F.P)
0.62	2611.00	الإجمالي

الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الثانية:-

نوع الإسكان	عدد وحدات سكني
٢٨٤ وحدة	عصارات + فيلات
٤,٣٠ شخص/وحدة سكنية	عصارات + فيلات
١,٢٢١ شخص	عصارات + فيلات
٢٨٧٣,٥٠ (م ^٢)	عصارات + فيلات
٢٢٥٨٢,٠٠ (م ^٢)	عصارات + فيلات

جدول أماكن انتظار السيارات بالمرحلة الثانية:-

الارتفاع	مجموع أماكن الانتظار السطحي	مجموع أماكن الانتظار السطحي داخل أراضي الفيلات المنفصلة	CRE
٢٨٧	٢٢٢	٥١	

المكشوف بالتوقيع: محمد أحمد عبد الوهاب
الاسم: محمد أحمد عبد الوهاب
الرقم القومي: ٤٧٦٠٥١٤٠٤٢٣

١٧-١١
١٨٨

جمهورية مصر العربية
محافظة القاهرة

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ١٠٤١٠٧,٤٥ م^٢ من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م^٢ والمخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيتي" بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة للخدمات، والصالح بشأنهم القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ بإعتماد المخطط العام للمشروع والمحل بالقرارات الوزارية رقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩، و رقم (٩١٩) لسنة ٢٠٢٠، و رقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٣.

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

- تبلغ مساحة المرحلة الثالثة منطقة الاعتماد ١٤,٦٨٧ فدان بما يعادل ٦١٦٨٣,٨١ م^٢.
- تبلغ المساحة المخصصة للسكان ٧,٠٦٠ فدان بما يعادل ٢٩٦٥٢,٤٣ م^٢ وتمثل نسبة ٤٨,٠٧% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٠٦٧ فدان بما يعادل ٢٨٠ م^٢ نسبة ٠,٤٥% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٣,٧٧٢ فدان بما يعادل ١٥٨٤٢,٧٦٥ م^٢ وتمثل نسبة ٢٥,٦٨% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٣,٠٢٠ فدان بما يعادل ١٢٦٨٢,٧٧ م^٢ وتمثل نسبة ٢٠,٥٦% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.
- تبلغ المساحة المخصصة للطريق الخارج حلبة ٠,٧٦٨ فدان بما يعادل ٣٢٢٥,٨٤٩٧ م^٢ وتمثل نسبة ٥,٢٣% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.

* المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الثالثة:

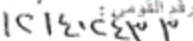
تبلغ المساحة المخصصة للسكان ٧,٠٦٠ فدان بما يعادل ٢٩٦٥٢,٤٣ م^٢ وتمثل نسبة ٤٨,٠٧% من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.

أولاً : جدول نماذج الصارات:

نموذج	الارتفاع	عدد الوحدات	مساحة الأرض	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	مساحة الدور السادس	مساحة الدور السابع	مساحة الدور الثامن	مساحة الدور التاسع	مساحة الدور العاشر	مساحة الدور الحادي عشر	مساحة الدور الثاني عشر	مساحة الدور الثالث عشر	مساحة الدور الرابع عشر	مساحة الدور الخامس عشر	مساحة الدور السادس عشر	مساحة الدور السابع عشر	مساحة الدور الثامن عشر	مساحة الدور التاسع عشر	مساحة الدور العشرون	مساحة الدور الحادي والعشرون	مساحة الدور الثاني والعشرون	مساحة الدور الثالث والعشرون	مساحة الدور الرابع والعشرون	مساحة الدور الخامس والعشرون	مساحة الدور السادس والعشرون	مساحة الدور السابع والعشرون	مساحة الدور الثامن والعشرون	مساحة الدور التاسع والعشرون	مساحة الدور الثلاثين
1-BU	9	1	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108

ثانياً : جدول قطع الأراضي (نماذج سكنية):

رقم قطعة	المساحة م ^٢	النسبة المئوية	الأراضي	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	مساحة الدور السادس	مساحة الدور السابع	مساحة الدور الثامن	مساحة الدور التاسع	مساحة الدور العاشر	مساحة الدور الحادي عشر	مساحة الدور الثاني عشر	مساحة الدور الثالث عشر	مساحة الدور الرابع عشر	مساحة الدور الخامس عشر	مساحة الدور السادس عشر	مساحة الدور السابع عشر	مساحة الدور الثامن عشر	مساحة الدور التاسع عشر	مساحة الدور العشرون	مساحة الدور الحادي والعشرون	مساحة الدور الثاني والعشرون	مساحة الدور الثالث والعشرون	مساحة الدور الرابع والعشرون	مساحة الدور الخامس والعشرون	مساحة الدور السادس والعشرون	مساحة الدور السابع والعشرون	مساحة الدور الثامن والعشرون	مساحة الدور التاسع والعشرون	مساحة الدور الثلاثين
1.1-TW10	778.16	45.00%	4	1120.55	385.19	385.19	350.17																										
1.1-TW11	777.15	45.00%	4	1119.10	384.69	384.69	349.72																										
1.1-TW12	475.83	45.00%	2	684.04	235.14	235.14	213.76																										
1.1-TW12a	487.42	45.00%	2	701.88	241.27	241.27	219.34																										
1.1-TW13	490.04	45.00%	2	705.66	242.57	242.57	220.52																										
1.1-TW14	750.00	45.00%	4	1080.00	371.25	371.25	337.50																										
1.1-TW15	769.02	45.00%	4	1107.39	380.66	380.66	346.06																										
1.1-TW16	768.40	45.00%	4	1106.50	380.36	380.36	345.78																										
1.1-TW17	750.00	45.00%	4	1080.00	371.25	371.25	337.50																										
1.1-TW18	750.00	45.00%	4	1080.00	371.25	371.25	337.50																										
1.2-V1	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V1x	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V2	356.30	45.00%	1	513.07	176.37	176.37	160.34																										
1.2-TW3	514.41	45.00%	2	741.04	254.73	254.73	231.57																										
1.2-TW4	475.00	45.00%	2	684.00	235.13	235.13	213.75																										
1.2-TW5	475.00	45.00%	2	684.00	235.13	235.13	213.75																										
1.2-TW6	475.00	45.00%	2	684.00	235.13	235.13	213.75																										
1.2-TW7	475.00	45.00%	2	684.00	235.13	235.13	213.75																										
1.2-V8	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V9	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V10	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V11	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V12	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V13	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V14	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V15	309.59	45.00%	1	445.81	153.25	153.25	139.32																										
1.2-V16	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V17	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V18	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V19	311.99	45.00%	1	449.71	154.59	154.59	140.54																										
1.2-V20	312.50	45.00%	1	449.14	154.39	154.39	140.36																										
1.2-V21	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V22	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V23	361.43	45.00%	1	520.46	178.91	178.91	162.64																										
1.2-V24	359.44	45.00%	1	517.59	177.92	177.92	161.75																										
1.2-V25	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V26	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-V27	312.50	45.00%	1	450.00	154.69	154.69	140.63																										
1.2-TW28	475.00	45.00%	2	684.00	235.13	235.13	213.75																										
1.2-TW29	491.54	45.00%	2	707.82	243.31	243.31	221.19																										
1.2-TW30	492.18	45.00%	2	708.74	243.63	243.63	221.48																										

المفوض بالتوقيع: 
الاسم: 
الرقم القومي: ٢٧٦٠٥١٤٠٤٣٣

١٧-٢٢
١٨٨

جودة ملف المخطط

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والثالثة وتعديل مساحة المرحلة الثانية وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة بمساحة ١٠٤٤٠٧,٤٥ م^٢ من مراحل المشروع الكائن بقطع الأراضي أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالي مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م^٢ والمخصص لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحي واستصلاح الأراضي ، ضمن المرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع "مستقبل سيتي" بالإستناد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات ، والصادر بشأنهم القرار الوزاري رقم (١١٢١) لسنة ٢٠١٨ بإعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٦٦٦) لسنة ٢٠١٩ ، ورقم (٩١٩) لسنة ٢٠٢٠ ، ورقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٣ .

رقم قطعة	المساحة م ^٢	النسبة المئوية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	إجمالي BUA	عدد الوحدات	الارتفاعات
L2-TW31	498.32	45.00%	224.24	246.67	246.67	246.67	717.58	2	2
L2-TW32	585.94	45.00%	227.67	250.44	250.44	250.44	728.55	2	2
L2-TW33	475.00	45.00%	213.75	235.13	235.13	235.13	684.00	2	2
L2-TW34	475.00	45.00%	213.75	235.13	235.13	235.13	684.00	2	2
المجموع	19,946.27		8,975.82				28,722.63	81	81

المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الثالثة :-

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٠٦٧ بما يعادل ٢٨٠ م^٢ نسبة ٠,٤٥ % من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة.

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتر	المساحة بالمتر
غرف الأمن والوابواب	٢٨٠	٢٨٠
الإجمالي	٢٨٠	٢٨٠

الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الثالثة :-

نوع الاسكان		عدد الوحدات السكنية
عائلات + فيلات	١٨٩ وحدة	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
عائلات + فيلات	٤,٢٠ شخص لكل وحدة سكنية	عدد السكان القلي
عائلات + فيلات	٨١٢ شخص	اجمالي المسطح السقي FOOT PRINT
عائلات + فيلات	١٣٢٤٣,٥٩ (م ^٢)	اجمالي المساحة المبنية في كل الأوت BUA
عائلات + فيلات	٦١٩١٧,٦٦ (م ^٢)	

جدول أماكن انتظار السيارات بالمرحلة الثالثة :-

قطعة الأرض	مجموع أماكن انتظار السطحي داخل أراضي التماذج السكنية	مجموع أماكن الانتظار السطحي	إجمالي أماكن انتظار السيارات
CRE	٨١	٤٤	١٢٥

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

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة (منطقة الاعتماد) ٢٤,٨٥٩ فدان بما يعادل ١٠,٤٤٠,٧,٤٥ م^٢.

- تبلغ المساحة المخصصة للأسكان ١٠,٨٠٥ فدان بما يعادل ٤٥٣٨٠ م^٢ وتمثل نسبة ٤٣,٤٦ % من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٩٢٩ فدان بما يعادل ٢٠٧٠١,١٥٣ م^٢ نسبة ١٩,٨٣ % من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١,٦٩٠ فدان بما يعادل ٧٠٩٩,٤٠ م^٢ وتمثل نسبة ٦,٨٠ % من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة والأعمال المائية ٢,٢٢٢ فدان بما يعادل ١٧٧٣٤,٠٦٧ م^٢ وتمثل نسبة ١٦,٩٩ % من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٢١٣ فدان بما يعادل ١٣٤٩٢,٨٣ م^٢ وتمثل نسبة ١٢,٩٢ % من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الرابعة (منطقة الاعتماد) :-

تبلغ المساحة المخصصة للأسكان ١٠,٨٠٥ فدان بما يعادل ٤٥٣٨٠ م^٢ وتمثل نسبة ٤٣,٤٦ % من إجمالي مساحة المرحلة الرابعة .

أولاً : جدول نماذج العائلات :-

النوع	عدد	عدد	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	مساحة الدور السادس	مساحة الدور السابع	مساحة الدور الثامن	مساحة الدور التاسع	مساحة الدور العاشر	إجمالي مساحة الدور الأرضي	إجمالي مساحة الدور الأول	إجمالي مساحة الدور الثاني	إجمالي مساحة الدور الثالث	إجمالي مساحة الدور الرابع	إجمالي مساحة الدور الخامس	إجمالي مساحة الدور السادس	إجمالي مساحة الدور السابع	إجمالي مساحة الدور الثامن	إجمالي مساحة الدور التاسع	إجمالي مساحة الدور العاشر
L51 A-D	1	7	84	1,395.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	9,825.00	1,395.00	9,825.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00	1,405.00
L51 C-D	1	7	70	1,172.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	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	1,182.00
L52 A-H	1	7	70	1,172.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	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	1,182.00
L52 C	1	7	42	711.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	5,037.00	711.00	5,037.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00
L53 A	1	7	28	408.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	3,336.00	408.00	3,336.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00
L53 B	1	7	28	408.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	3,336.00	408.00	3,336.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00
L54 A-B	1	7	84	1,615.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	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	1,585.00
L54 C-D	1	7	70	1,347.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	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	1,357.00
L55 A-B	1	7	84	1,615.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	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	1,585.00
L55 C-D	1	7	70	1,387.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	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	1,357.00
L56 A-B	1	7	84	1,615.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	1,585.00	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	1,585.00
L56 C-D	1	7	70	1,387.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	1,357.00	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	1,357.00
L57 A-B-C	1	7	112	2,182.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	2,152.00	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	2,152.00

الموافق بالتوقيع :
الاسم :
الرقم القومي : ٥٧٦٠١٩١٤٠٤٣٣

١٧-١٢
١٨٨

الاشتراطات العامة

١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) ، وللفيلات (بدروم + أرضى + أول متكرر) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .

٢ - النسبة البنائية للمناطق السكنية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للعمارات على (٤٥ ٪) من مساحة الأرض السكنية (عمارات) .

لا تزيد المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) للنماذج السكنية على (٤٥ ٪) من مساحة قطعة الأرض (نماذج سكنية توين وتاون هاوس) .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للفيلات على (٤٠ ٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية (فيلات) .

٣- الكثافة المتوسطة على مستوى مشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقاً للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) ، والكثافة السكانية لقطع الأراضي 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 الوزارى .

٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .

٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت بأسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمبانى الخدمات .

٨ - تتولى شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى بقطعة الأرض عالىة، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى 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 لمهندسى 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 ٩ ، ١٠ ، ١١ .

١٤ - فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عالىة فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

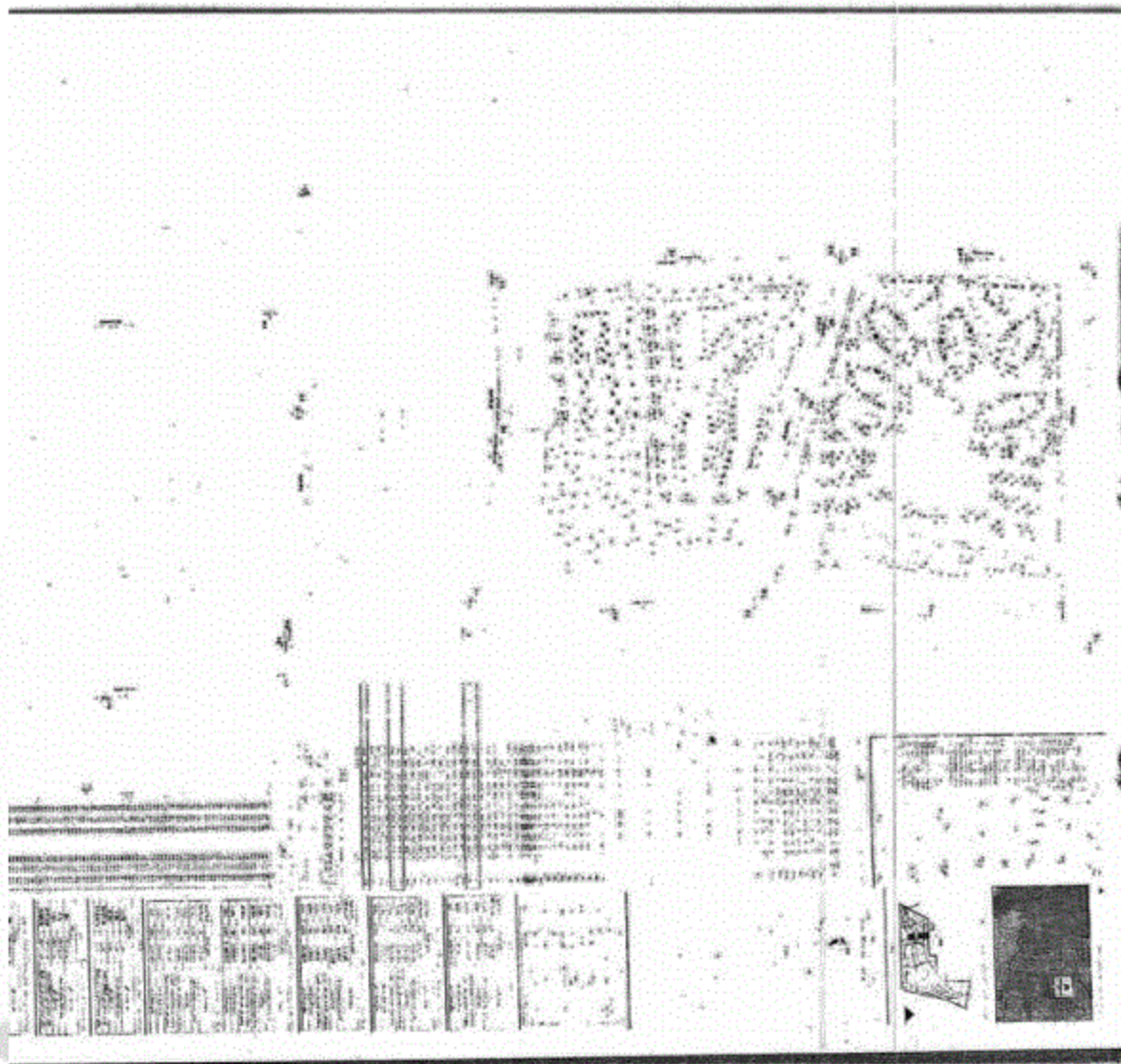
١٥ - تلتزم شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بتحمل تكلفة الطريق المار بأرض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

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 ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات
بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
١٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان طبقاً للكود
المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٩ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون أ.د.م الوزير نائب رئيس الهيئة	بالتفويض عن الشركة
لقطاع التخطيط والمشروعات	محمد أحمد ماجد الشوابى
د/ وليد عباس عبد القوى	



شركة تطوير مصر للاستشارات

