

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

مُلحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٥ جنيها

السنة  
١٩٧ هـ

الصادر في يوم الأحد ١٩ المحرم سنة ١٤٤٥  
الموافق (٦ أغسطس سنة ٢٠٢٣)

العدد  
١٧٠





## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان

الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوى

بمدينة سفنكس الجديدة والمخصصة لشركة وادى صن ست

لإقامة نشاط سكنى زراعى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٣ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرار الجمهورى

رقم ٦١ لسنة ٢٠١٩ ورقم ٥٦٦ لسنة ٢٠٢٠ لإنشاء مدينة سفنكس الجديدة لضمها

لولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر 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 عقدي البيع الابتدائي المبرمين بتاريخي ١٩٩٦/٨/٢٨ ، ١٩٩٧/٨/١٨ ، بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وشركة صن ست هيلز للاستثمار وآخرين بمساحة ٥٠٢ فدان ، ١٩٨ فدان ، (٣) قيراط بإجمالي مساحة (٧٠٠ فدان ، ٣ قيراط) لاستصلاحها واستزراعها وعدم استغلال الأرض في غير الغرض المخصصة من أجله ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر بجلسته رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٣٠ بالموافقة على التصالح مع الشركة المذكورة طبقاً لما انتهت إليه لجنة التسعير المشكلة بقرار من اللجنة الرئيسية لاسترداد أراضي الدولة وذلك نظير قيام الشركة بتغيير النشاط ؛

وعلى عقد التصالح المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة وادي صن ست عن مخالفة الغرض من التخصيص لقطعة أرض مساحتها (٦٨ فدان و٨ قيراط و٨ أسهم) بما يعادل ٢٢٨٧٠٥٩ م<sup>٢</sup> علماً بأن تلك المساحة تمثل إجمالي مساحة المخالفات التي قامت للجان المختصة بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ولجان أخرى مشكلة بتوجيهات من هيئة الرقابة الإدارية بحصرها والتي هي مساحة من إجمالي المساحة المخصصة للشركة والبالغة (٧٠٠ فدان ، ٣ قيراط) بالإضافة إلي (٦ أفدنة ، ٢ قيراط ، ٩ أسهم) مساحة زائدة ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٤٨٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠ ؛



وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن وقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩٧٤٢) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢٢ بخصوص الطلب المقدم من شركة وادي صن ست المخصص لها قطعة الأرض بمساحة حوالي ٧٠٦ فدان و ٢ قيراط و ٩ أسهم بمدينة سفنكس الجديدة والمتضمن الموافقة الفنية على الآتي :

الموافقة على طلب الشركة بتحديد نشاط الأرض "سكني زراعي" بنسبة بنائية (٧٪) وارتفاع أرضى وأول على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية بالنشاط المحدد على كامل مساحة المشروع من (٥,٨٪) إلى (٧٪) على ضوء الرأي الفني الوارد من استشاري المدينة وأما فيما يخص طلب تطبيق نظام الحجم على المشروع فلا مانع فنياً وفقاً للضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ بشأن أسس التعامل بنظام الحجم للمشروعات الاستثمارية مع الحفاظ على معامل الإشغال المقرر للمشروع وسداد العلاوة المستحقة لذلك .

الموافقة على تأجيل سداد قيمة تكلفة المرافق عن قطعة الأرض لحين تحديد البرنامج الزمني لموعد إدخال المرافق على أن يتم محاسبة الشركة وفقاً للأسعار المحددة في حينه وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة .

الموافقة على تحديد نشاط "سكني زراعي" للمساحة الزائدة والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد سعر المتر المربع وفقاً للنشاط المحدد باشتراطات بنائية (٧٪ نسبة بناء وارتفاع أرضى وأول) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٩١٢) بتاريخ ٢/١٠/٢٠٢٢ المتضمن أنه لا مانع فنياً من تطبيق نظام الحجم على مشروع السادة شركة وادي صن ست الكائن بالكيلو ٥٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة بزيادة دور واحد إضافي وتقليل النسبة البنائية وطبقاً للضوابط والشروط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة الوارد برقم (٤٢٠٧٢٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣ متضمنا الموقف المالي والعقاري والتنفيذي ، والمرفق به كارت وصف نهائي لمساحة المشروع تم إعداده من قبل استشاري المدينة والذي بموجبه بلغت المساحة الزائدة (١٦) فدان تم إبرام ملحق عقد خاص بهم بعد أن تم تسعير المساحة الزائدة بمعرفة لجنة التسعير ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة رقم (٥٨٤) المؤرخ ٢٠٢٢/١١/١ والمرفق به نسخة من ملحق للعقد المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٩ والمبرم بين الهيئة وشركة وادي صن ست متضمنا أن المساحة النهائية هي ٧١٦ فدان ؛

وعلى كتاب شركة وادي صن ست الوارد برقم (٤٢٣١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢ والمرفق به المخطط العام لقطعة الأرض محل القرار وذلك لاستصدار القرار الوزاري عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد مبلغ ٤٧٤٣٢٦٧ جم (أربعة مليون وسبعمائة وثلاثة وأربعون ألفاً ومائتان وسبعة وستون جنيهاً) تحت حساب المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد المخطط التفصيلي للمشروع والواردة برقم (٤٢٤٨٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ ؛ وعلى كتاب شركة وادي صن ست الوارد برقم (٤٢٥٥٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة الوارد برقم (٤٢٦٧٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٩ مرفقاً الموقف المالي والعقاري والتنفيذي لقطعة الأرض محل القرار ؛ وعلى البرنامج الزمني للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٦ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة سفنكس الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة وادي صن ست باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة المخصصة لإقامة نشاط سكني زراعي ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والمخطط الإستراتيجي المعدل المعتمد للمدينة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

#### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة وادي صن ست لإقامة نشاط سكني زراعي ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التصالح المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ وملحقه المبرم في ٢٠٢٢/١١/١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاؤ المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأي العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا 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 ٤ -** 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 .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بمسئوليتها عن المباني المنفذة بالمشروع وأنها مطابقة للتراخيص الصادرة من جهات الولاية السابقة طبقاً للقوانين المعمول بها في حينه ، وحال وجود ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تحديد الأراضي الشاغرة والقائمة ، وحال وجود أي اختلاف بين المخطط محل الاعتماد وما تم تنفيذه على الطبيعة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل جهاز المدينة طبقاً للقواعد .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي خلال ثمان سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**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 المرفق

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان  
الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة  
والمملوكة للسادة شركة وادي صن ست لإقامة نشاط سكني زراعي

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢م٣٠٠٧٢٠٠ أي ما يعادل ٧١٦ فدان .

### مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م٩٥١٩٢٧,٢٨ أي ما يعادل ٢٢٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٣١,٦٥٪) من إجمالي مساحة المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢م١٧٢٦٦٢,٨ وتمثل نسبة (٥,٧٤٪) من إجمالي مساحة ارض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢م٢٣٩٧٠٧,٤ أي ما يعادل ٥٧,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٧,٩٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للزراعات والالاند سكيب بمساحة ٢م١٢٠٨٦٣٣,٢ أي ما يعادل ٢٨٧,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٤٠,١٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٦٤٩١٠,٧٧ أي ما يعادل ١٥,٤٦ فدان وتمثل نسبة (٢,١٦٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٥٤٢٠٢١,٣٥ أي ما يعادل ١٢٩,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٨,٠٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م٩٥١٩٢٧,٢٨ أي ما يعادل ٢٢٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٣١,٦٥٪) من إجمالي مساحة المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢م١٧٢٦٦٢,٨ وتمثل نسبة (٥,٧٤٪) من إجمالي مساحة ارض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي المرفقة (مرفق كراسات للجدول) .



**الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :**

( أ ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على الإسكان عن (٧٪) من إجمالي مساحة المشروع ، بخلاف النسبة البنائية للخدمات المسموح بها طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مسطح أراضي الخدمات بحد أقصى ٨٪) طبقاً للمخطط الاستراتيجي المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٤٨٥ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (٧٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان والخدمات (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة ، مع مراعاة ما تضمنه كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٩١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢ المتضمن أنه لا مانع فنياً من تطبيق نظام الحجم على مشروع السادة شركة وادي صن ست الكائن بالكيلو ٥٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة بزيادة دور واحد سكني إضافي وتقليل النسبة البنائية وبما لا يتعدى معامل الإشغال المسموح به للمشروع (٠,١٤) وطبقاً للضوابط الواردة بنص الموافقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد أدنى .
- (ز) الردود لأراضي الفيلات الشاغرة : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي ، والنماذج السكنية ٤م من جميع الجهات .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات .
- (ك) يتم مراعاة ما تم تنفيذه على الطبيعة وصدر له رخصة مباني من جهة الولاية السابقة .
- (ل) الكثافة السكانية المحققة ١٣ شخصاً / فدان .
- (م) المباني المنفذة على الطبيعة يتم الالتزام بمطابقتها بالرخص الصادرة من جهة الولاية السابقة واتخاذ اللازم حيالها حال وجود أية مخالفات طبقاً للقوانين والقواعد المنظمة .



## جدول حسابات الأرصدة لمناطق الإسكان على مستوى المشروع :

٥,٧٤%	٢م٣٧٨٤١,١٧	٢م٢١٠٥٠٤	٢م١٢٦٨٩٣	٢م٤٥٧٦٩,٨٣	F.P
	٢م٧٤	٢م٤٢١٠٠٨	٢م٣٢٩٣٩٤	٢م٩١٥٤٠	B.U.A
				٢م٤٢٠٩٣٣,٦٦	اجمالي

البيان	مساحة المباني بالدور الأرضي F.P	النسبة البنائية	اجمالي المسطحات المبنية بالادوار B.U.A	معامل الاستغلال	اجمالي عدد الوحدات
	٢م ١٧٢٦٦٢,٨	% ٥,٧٤	٢م ٤٢٠٩٣٣,٦٦	٠,١٣٩٩	٢١٥٤

## ثانياً : المساحة المخصصة للخدمات :-

الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢م ٢٣٩٧٠,٧٤ أى ما يعادل ٥٧,٠٧ فدان وتمثل نسبة ٧,٩٧ % من اجمالي مساحة المنطقة و طبقاً للجدول التالية :

الخدمات المقترحة (أراضي شاغرة)	
٠,٩٨	٤١٢٩,٧
٣,٣٤	١٤٠٢٤,٣
٤,٧١	١٩٧٨٧,٥
١,٢٤	٥٢٠٣,٢
١,٦٥	٦٩٤١,١
٠,٦٢	٢٦٠٢,٧
٣٠,٢٠	١٢٦٨٢٦,٦
٨,٦٧	٣٦٤٠٩,٦
١,٧٢	٧٢١٤,٤
٥٣,١٣	٢٢٣١٣٩,٤
	الاجمالي

## جدول مسطحات مناطق الخدمات القائمة :

رقم القطعة	رقم القطعة	المساحة بالمتر	المساحة بالفدان	نسبة البناء	عدد الادوار	ردود من جميع الجهات
منطقة خدمية ا	اداري	٨١٩٣,٤	١,٩١	٣٠%	ارضي + اول	٦ م
منطقة خدمية ث	اداري	٧١٤٦,٣	١,٧٠	٣٠%	ارضي + اول	٦ م
منطقة خدمية ظ	اداري	١٢٢٨,٣	٠,٢٩	٣٠%	ارضي + اول	٦ م
الاجمالي		١٦٥٦٨	٣,٩			

**الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :**

- ( أ ) نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٨٪) من مساحة المشروع .
- (ب) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة - و ١٠٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية) .
- (ج) تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
- (د) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده ولا يزيد عدد الأدوار عن أرضي وأول .
- (هـ) يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات .

**ثالثاً - التعهدات والالتزامات :**

- ( أ ) تتعهد الشركة المالكة بمسئوليتها عن المباني المنفذة بالمشروع وأنها مطابقة للتراخيص الصادرة من جهات الولاية السابقة وحال وجود ما يخالف ذلك يتم اتخاذ اللازم طبقاً للقوانين والقواعد المعمول بها في حينه .
- (ب) تلتزم الشركة بالتخطيط المقدم منها وعدم إقامة أي مباني جديدة إلا بعد اعتماد المخطط التفصيلي المقدم منها وصدور التراخيص المطلوبة من جهاز المدينة المختص وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق القوانين واللوائح المعمول بها في هذا الشأن .

- (ج) تتعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال تنسيق الموقع والبحيرات الصناعية دون المطالبة بأي زيادة لمقننات المرافق المحددة للمشروع .
- (د) تتعهد الشركة المالكة بمسئوليتها عن تحديد الأراضي الشاغرة والمباني القائمة وانه في حال وجود أي اختلاف بين المخطط محل الاعتماد وما تم تنفيذه على الطبيعة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل جهاز المدينة طبقاً للقواعد ، وفي حال إذا ما ثبت قيام الشركة بتجاوز معامل الإشغال المحدد للمشروع (٠,١٤) لمناطق الإسكان يتم سداد علاوة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد تصحيح الوضع طبقاً للقواعد والقوانين المنظمة .
- (هـ) تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجم بزيادة دور سكني إضافي وتقليل النسبة البنائية طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
- (و) تلتزم الشركة بتحديد أنشطة مناطق الخدمات والتقدم لاعتمادها واستصدار التراخيص اللازمة لها وتنفيذها ضمن مدة التنفيذ المحددة للمشروع ولا يعطي لها حق في طلب أية مهل إضافية نظير عدم تحديد أنشطة الخدمات بالقرار الوزاري محل الاستصدار أو القرارات الوزارية اللاحقة .

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضي + دور) كإشتراطات أصلية مع السماح بزيادة دور سكني إضافي بالحجوم بعلاوة سعرية ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- تلتزم الشركة المالكة (وادي صن ست) بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع لمناطق الإسكان عن (٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح 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 ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى شركة وادي صن ست على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- 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 .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشترطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .
- ١٢- تلتزم الشركة المالكة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والمخطط الاستراتيجي المعدل المعتمد للمدينة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ واللوحه المرفقة به .

طرف أول

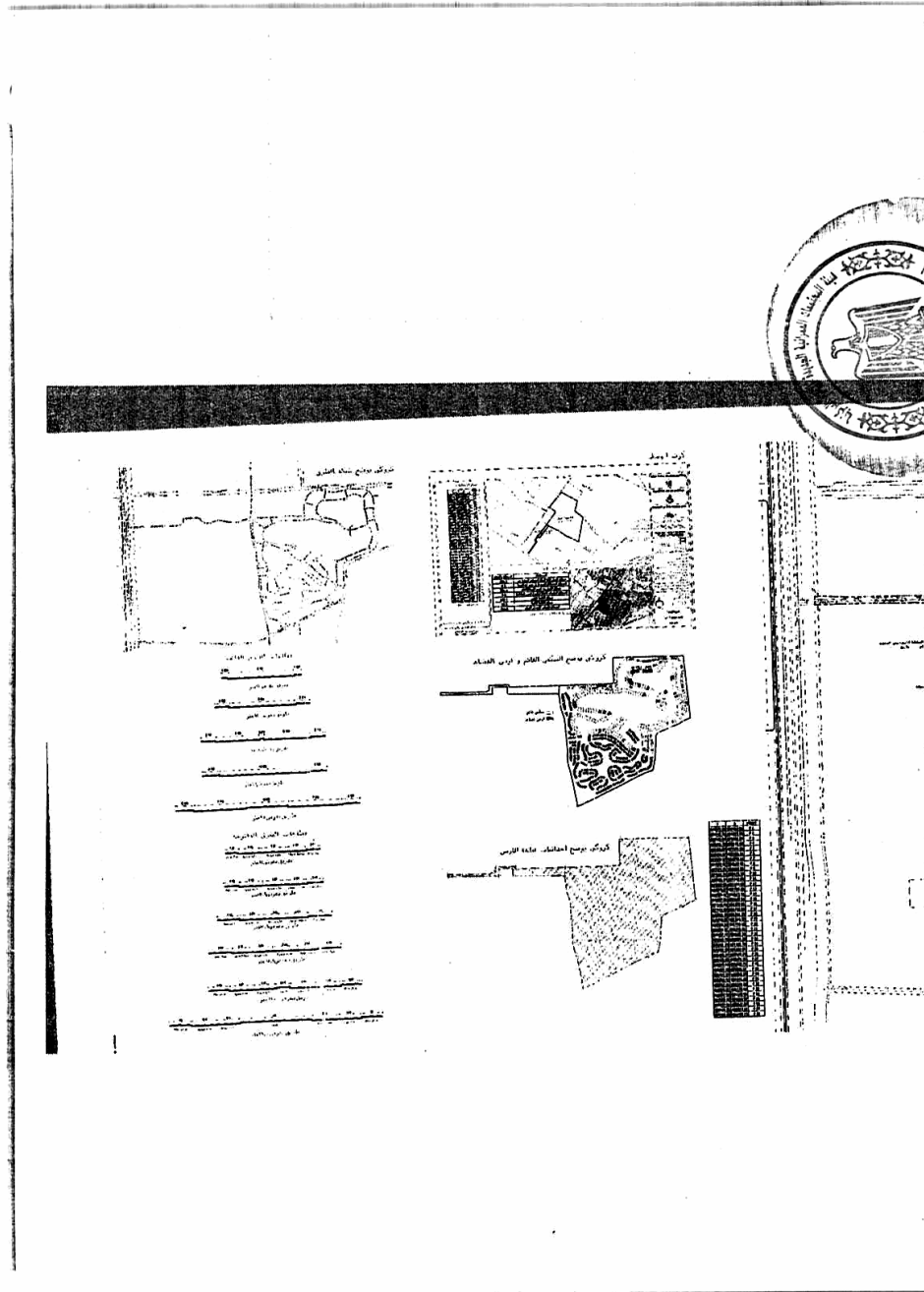
(إمضاء)

طرف ثانٍ

إيمان صبحى محمد







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتقاد 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 ٤٢١٣,٤٦٤١,٤٦٤١,٤٦٤١ فدان 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 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 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 الأراضي

المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة للامتداد

الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى

استئصال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضي المخصصة للامتداد الشرقي 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" إلي 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 أرضى + 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 متراً) من مستوي سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلاً 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 اعتباراً 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 متضمناً بأن شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالإضافة إلى عائد الاستثمار المحتسب على الشركة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛

وعلى القرار 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 متضمناً 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 سيتي) 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 ٢١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م<sup>٢</sup> 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 ٢٠٢٣/١/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### ق ر ر :

**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 ٢١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ م<sup>٢</sup> 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 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

باعتقاد 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 ٢م١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣  
 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  
 ٢م١٣٦٤٦٤١,٤٢١٣ .

#### مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل  
 ٢م٦٨٢٣٢٠,٧١ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان أي ما يعادل  
 ٢م١٦٣٧٥٦,٩ 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  
 ٢م٢٦١٠١٦,٥٤١٣ وتمثل نسبة (١٩,١٣٪) من إجمالي أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦١,٣٢ فدان بما يعادل  
 ٢م٢٥٧٥٤٧,٢٧ 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 ٢٣/١١/٢٠١٧ ؛ وطبقاً لجدول 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	مجمع عمراني متكامل	مرحلة ١ (منطقة التعديل)	CRB
٤١,٢٦٢	١٧٣,٣٠٢,٣٠٠٠		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 ٦٨٢٣٢٠,٧١م<sup>٢</sup> 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 (١٤١,٧ اش/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 السلام 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<sup>٢</sup> 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 للتوقيتات 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<sup>٢</sup>) 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<sup>٢</sup>١٨٤٨٣٥,٢٥٨٤ وتمثل نسبة (٤٣,٠١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥,٨٦ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٤٦٢٥,٨٧ وتمثل نسبة (٥,٧٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢,٦٤ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٥٣٠٦٩ وتمثل نسبة (١٢,٣٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٧,١١ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٧١٨٧٦,٦٢٠٣ وتمثل نسبة (١٦,٧٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٢,٧٠ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٩٥٣٣٢,٢٥ 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<sup>٢</sup>١٨٤٨٣٥,٢٥٨٤ وتمثل نسبة (٤٣,٠١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛ وطبقاً لجدول نماذج

العمارات التالي :

ملاحظات	نوع الربط	الاجمالي مسطح السطح المائل للربط	الاجمالي مسطح السطح الأرضي بالربط	الاجمالي مسطح السطح B.U.A	مسطح الدور المبنى B.U.A	مسطح الدور الفاس B.U.A	مسطح الدور الراب B.U.A	مسطح الدور التفت B.U.A	مسطح الدور الأرضي F.P	الاجمالي عدد وحدات	عدد الدور	عدد البواب	عدد لي الموقع المزمع	التصنيف	
	لا يوجد ربط	8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR1-A	
		5,353.40	754.00	5,353.40	791.70	791.70	754.00	754.00	754.00	41	7	1		TR1-B2	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR1-C	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR1-CX	
		8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR1-AX	
		8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR2-AX	
		5,353.40	754.00	5,353.40	791.70	791.70	754.00	754.00	754.00	41	7	1		TR2-B2X	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR2-CX	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR2-C	
		8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR2-A	
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 13 يناير 2022	المساح A-B1	32,635.79	5,015.00	32,635.79	3,723.28	3,902.65	5,026.70	4,907.96	5,091.58	4,999.82	5,015.00	179	7	1	CL3
	المساح B1-C														
	المساح C-D														
	المساح D-E1														
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 13 يناير 2022	المساح A-B1	32,635.79	5,015.00	32,635.79	3,723.28	3,902.65	5,026.70	4,907.96	5,091.58	4,999.82	5,015.00	178	7	1	CL4
	المساح B1-C														
	المساح C-D														
	المساح D-E1														
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 13 يناير 2022	المساح A-B1	32,635.79	5,015.00	32,635.79	3,723.28	3,902.65	5,026.70	4,907.96	5,091.58	4,999.82	5,015.00	181	7	1	CL5
	المساح B1-C														
	المساح C-D														
	المساح D-E1														
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 13 يناير 2022	المساح A-B1	32,633.38	5,015.00	32,633.38	3,722.85	3,902.61	5,024.70	4,907.64	5,091.27	4,998.31	5,015.00	174	7	1	CL6
	المساح B1-C														
	المساح C-D														
	المساح D-E1														
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 13 يناير 2022	المساح A-B2	32,631.94	5,015.00	32,631.94	3,722.61	3,902.57	5,024.47	4,907.32	5,090.97	4,998.00	5,015.00	173	7	1	CL7
	المساح B2-C														
	المساح C-D														
	المساح D-E2														
	المساح A-B1	8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR8-A	
		5,282.24	741.16	5,282.24	776.22	776.22	741.16	741.16	741.16	35	7	1		TR8-B	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR8-C	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR8-CX	
		8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR8-AX	
		8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR8-AX	
		5,353.40	754.00	5,353.40	791.70	791.70	754.00	754.00	754.00	41	7	1		TR8-B2X	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR8-CX	
		7,455.00	1,050.00	7,455.00	1,102.50	1,102.50	1,050.00	1,050.00	1,050.00	49	7	1		TR8-C	
		8,082.84	1,138.40	8,082.84	1,195.32	1,195.32	1,138.40	1,138.40	1,138.40	49	7	1		TR8-A	
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 13 يناير 2022	المساح H-G-G	25,590.56	3,590.35	25,590.56	3,734.41	3,651.60	3,647.55	3,647.55	3,659.60	3,659.60	3,690.35	161	7	1	G&H
	المساح H-G-G	25,590.56	3,590.35	25,590.56	3,734.41	3,651.60	3,647.55	3,647.55	3,659.60	3,659.60	3,690.35	161	7	1	G&H
		4,312.00	578.50	4,312.00	600.80	608.85	616.00	619.65	644.20	644.20	578.50	21	7	1	S2
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 7 أبريل 2022		4,312.00	578.50	4,312.00	600.80	608.85	616.00	619.65	644.20	644.20	578.50	26	7	1	S4
تم إزالة السور (محل السور)	الدور الأرضي والسطح	4,312.00	578.50	4,312.00	600.80	608.85	616.00	619.65	644.20	644.20	578.50	26	7	1	S35
تم تعديل عدد كذاكر السور (محل السور)	الدور الأرضي والسطح	8,675.22	1,197.79	8,675.22	1,223.36	1,208.28	1,221.94	1,229.80	1,278.90	1,315.15	1,197.79	42	7	1	T1
تم إزالة السور (محل السور)	الدور الأرضي والسطح	8,089.20	1,081.74	8,089.20	1,187.81	1,187.81	1,187.81	1,187.81	1,187.81	1,081.74	70	7	1		S11&S12
	الدور الأرضي والسطح	8,678.30	1,182.30	8,678.30	1,231.20	1,217.70	1,232.00	1,239.30	1,288.40	1,288.40	1,182.30	42	7	1	T2
تم تعديل المقايح واعتماد جهاز القاهرة الجديدة بتاريخ 7 أبريل 2022		6,851.50	965.00	6,851.50	1,013.25	1,013.25	965.00	965.00	965.00	965.00	965.00	49	7	1	TR30-D
		6,835.24	934.54	6,835.24	981.27	981.27	934.54	934.54	934.54	934.54	934.54	49	7	1	TR31-DX
تم تعديل المقايح فبدأ (محل السور)		16,392.88	2,341.84	16,392.88	2,341.84	2,341.84	2,341.84	2,341.84	2,341.84	2,341.84	2,341.84	139	7	1	DT1
تم تعديل المقايح فبدأ (محل السور)		19,170.41	2,738.63	19,170.41	2,738.63	2,738.63	2,738.63	2,738.63	2,738.63	2,738.63	2,738.63	167	7	1	DT2
		8,719.58	959.94	8,719.58	959.94	959.94	959.94	959.94	959.94	959.94	959.94	56	7	1	DT3-1
		8,024.52	1,146.36	8,024.52	1,146.36	1,146.36	1,146.36	1,146.36	1,146.36	1,146.36	1,146.36	70	7	1	DT3-2
تم تعديل المقايح فبدأ (محل السور)		6,437.76	919.68	6,437.76	919.68	919.68	919.68	919.68	919.68	919.68	56	7	1	DT3-3	
تم تعديل المقايح فبدأ (محل السور)		9,608.27	1,372.61	9,608.27	1,372.61	1,372.61	1,372.61	1,372.61	1,372.61	1,372.61	84	7	1	DT4-1	
		13,204.24	1,886.32	13,204.24	1,886.32	1,886.32	1,886.32	1,886.32	1,886.32	1,886.32	112	7	1	DT4-2	
		3,228.82	461.26	3,228.82	461.26	461.26	461.26	461.26	461.26	461.26	28	7	1	DT5-1.1	
		3,228.82	461.26	3,228.82	461.26	461.26	461.26	461.26	461.26	461.26	28	7	1	DT5-1.2	
		6,437.69	919.67	6,437.69	919.67	919.67	919.67	919.67	919.67	919.67	56	7	1	DT5-2	
تم تعديل المقايح فبدأ (محل السور)		9,884.21	1,412.03	9,884.21	1,412.03	1,412.03	1,412.03	1,412.03	1,412.03	1,412.03	84	7	1	DT5-3	
تم تعديل المقايح فبدأ (محل السور)		9,608.41	1,372.63	9,608.41	1,372.63	1,372.63	1,372.63	1,372.63	1,372.63	1,372.63	84	7	1	DT6-1	
		13,276.55	1,886.31	13,276.55	1,925.00	1,925.00	1,886.31	1,886.31	1,886.31	1,886.31	104	7	1	DT6-2	
		574,123.28	83,176.87	574,123.28											





**المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد) :**

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥,٨٦ فدان بما يعادل ٢٤٦٢٥,٨٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥,٧٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقا للجدول التالي :

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

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

عدد الوحدات الكلى	نوع الإسكان
متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	عمارات
عدد السكان الكلى	عمارات
إجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT	عمارات
إجمالي المساحة المبنية فى كل الأنوار BUA	عمارات
	٣٧٥٦
	٤,٣٠
	١٦١٥١
	٨٣١٧٥,٨٧
	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<sup>٢</sup>.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٨,١٦٩ فدان بما يعادل ٧٦٣٠٨,١٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٤,٠٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٦١١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١,٥١%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦,٧٨٤ فدان بما يعادل ٢٨٤٩١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٦,٤٤%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٨,٣٠٤ فدان بما يعادل ٣٤٨٧٨,٣٣م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٠,١٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧,٣٨٤ فدان بما يعادل ٣١٠١٣,٨م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

## المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الثانية :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٨,١٦٩ فدان بما يعادل ٢م٧٦٣٠,٨,١٧ وتمثل نسبة (٤٤,٠٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

## أولاً - جدول نماذج العمارات :

النموذج	عدد البنايات في الموقع	عدد الأتوار	عدد الوحدات بالبنايات	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	إجمالي مسطح BUA	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالبنايات	إجمالي مسطح المباني بالبنايات	الارتفاع
DU	١٤	٥	٨	١١٢	٥١٢	٤٣٦	٤٧٢	٣٩١	٣٢٠	٢١٣١	٧١٦٨	٢٩٨٣٤	٥

## ثانياً : جدول نماذج الفيلات :

رقم القطعة	المساحة م٢	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي BUA	عدد الوحدات	الارتفاعات
١	١٥٠,٥١٠	تاون هاوس	٤٤,٢٨٪		٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤,٠٠	٦	
٢	٥٨٦,٨٦	توين هاوس	٤٢,٦٠٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٣	٥٦٧,٢٧	فيلا منفصلة	٢٩,٠٩٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٤	٥٩١,١٠	فيلا منفصلة	٢٧,٩١٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٥	٤٩٣,٥٨	فيلا منفصلة	٣٣,٤٣٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٦	٣٩٠,٣٨	فيلا منفصلة	٣١,٧٦٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٧	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٨	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٩	٣٨٨,٣٢	فيلا منفصلة	٣١,٩٣٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
١٠	٤١٦,٩٥	فيلا منفصلة	٢٩,٧٤٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
١١	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
١٢	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
١٣	٦٦٨,٦٤	توين هاوس	٢٧,٣٩٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
١٤	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٣٤,٣٤٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
١٥	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٣٤,٣٤٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
١٦	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٣٤,٣٤٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
١٧	٦٠٧,٠٧	توين هاوس	٤١,٥٢٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
١٨	٦٣٣,٤٢	فيلا منفصلة	٢٦,٠٥٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
١٩	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٣٤,٣٤٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٢٠	٤٨٠,٨٨	فيلا منفصلة	٢٥,٨٤٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٢١	٥٤٥,٧٤	توين هاوس	٣٨,٤٨٪		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢	
٢٢	٣٧٣,٢٢	فيلا منفصلة	٣٣,١٩٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٢٣	٣٧٣,٤٨	فيلا منفصلة	٣٣,١١٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٢٤	٦٦٥,٦٨	توين هاوس	٣١,٥٥٪	أرضي + أول	٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢	
٢٥	٥٢٨,٠٨	توين هاوس	٣٩,٧٧٪		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢	
٢٦	١٠٥٥,٤٣	تاون هاوس	٤٢,٦٨٪		٤٦١,٠٠	٤٦٦,٠٠	٩٢٧,٠٠	٤	
٢٧	٦٠٠,٤٥	توين هاوس	٤١,٦٤٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٢٨	١٥٣٤,٩٢	تاون هاوس	٤٣,٤٢٪		٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦	
٢٩	٥٧٨,١٧	توين هاوس	٤٢,٢٤٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٣٠	٧٢٦,٧٢	توين هاوس	٢٤,٤٠٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٣١	٤٨١,٤٠	فيلا منفصلة	٣٤,٢٨٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٣٢	٦٠٤,٥٠	توين هاوس	٤١,٣٦٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٣٣	٦٠٧,٠٤	توين هاوس	٤١,١٨٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٣٤	٧٣٨,٠١	توين هاوس	٢٨,٤٥٪		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢	
٣٥	٤٤١,٠٢	فيلا منفصلة	٢٨,١٢٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٣٦	٥٣٨,٣٧	فيلا منفصلة	٢٣,٠٣٪		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١	
٣٧	٩٤٢,٣٦	تاون هاوس	٣٨,٢٠٪		٣٦٠,٠٠	٣٦٠,٠٠	٧٢٠,٠٠	٤	
٣٨	٥٤٨	تاون هاوس	٣٨,٣٢٪		٢١٠	٢١٠	٤٢٠	٢	
٣٩	٥٤٨,٠٠	توين هاوس	٣٨,٣٢٪		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢	
٤٠	٧٦٧,١٢	توين هاوس	٣٢,٥٩٪		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٤١	٤٨٠,٤٧	فيلا منفصلة	٣٤,٣٤٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٤٢	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٣٤,٣٤٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٤٣	٦٨٨,٨٩	فيلا منفصلة	٢٢,٩٥٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٤٤	٤٨٢,٥٠	فيلا منفصلة	٣٤,٢٠٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٤٥	٤٨١,١٧	فيلا منفصلة	٣٤,٢٩٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٤٦	٥٠٩,٩٥	فيلا منفصلة	٣٢,٦٦٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٤٧	٥٢٠,٨٧	فيلا منفصلة	٣١,٦٨٪		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	

امامي : ٤  
جانبي : ٣  
خلفي : ٦



رقم القطعة	المساحة م <sup>٢</sup>	نوع نموذج السكان	النسبة البنائية	مساحة الدور الارضي	مساحة الدور الاول	اجمالي BUA	عدد الوحدات
٤٨	٤٥٨,٨٩	فيلا منفصلة	٢٥,٩٦%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٤٩	٤٩٩,٤٠	فيلا منفصلة	٢٢,٠٤%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٥٠	٦٨٧,١٠	تاون هاوس	٣١,٢٨%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٥١	١٤٨٥,٤٧	تاون هاوس	٤٤,٨٧%	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٢٤٠,٠٠	٦
٥٢	٥٨٩,٠٨	توين هاوس	٤٢,٤٤%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٥٣	٥٣١,٨٣	فيلا منفصلة	٢١,٠٢%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٥٤	٤٦٨,٤٢	فيلا منفصلة	٢٥,٢٢%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٥٥	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٤,٣٤%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٥٦	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٤,٣٤%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٥٧	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٤,٣٤%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٥٨	٧٣٥,٣٢	فيلا منفصلة	٢٢,٤٤%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٥٩	٤٩٠,١١	فيلا منفصلة	٢٣,٦٧%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٦٠	٤٨٨,٨٤	فيلا منفصلة	٢٣,٧٥%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٦١	٥١٩,٤١	فيلا منفصلة	٢١,٧٧%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٦٢	١٠٢٨,٥٠	تاون هاوس	٤٤,٣٩%	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٦٣	٦٠٤,٤٨	توين هاوس	٤١,٣٦%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٦٤	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	٢٤,٣٤%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٦٥	٤٧٦,٦٩	فيلا منفصلة	٢٤,٦١%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٦٦	٤٧٧,٣٤	فيلا منفصلة	٢٤,٥٦%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٦٧	٤٧٧,٤٨	فيلا منفصلة	٢٤,٥٦%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٦٨	٥٤٤,٦١	توين هاوس	٣٨,٥٦%	٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٦٩	٤٧٨,٧٣	فيلا منفصلة	٢٥,٩٠%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٠	٦٤٣,٠٣	توين هاوس	٣١,٦٦%	٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٧١	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٢,٢٢%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٢	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٢,٢٢%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٣	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٢,٢٢%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٤	٨٩٦,١٠	تاون هاوس	٤٠,١١%	٣٦٠,٠٠	٣٦٠,٠٠	٧٢٠,٠٠	٤
٧٥	٥٨١,١٧	توين هاوس	٣١,١٣%	٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٩١	٦٦٩,٩٣	توين هاوس	٢٣,٧٢%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٢	٨٧٦,٥٩	توين هاوس	٢٨,٥٢%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٣	١١٥٧,٠٦	تاون هاوس	٣٩,٨٤%	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٩٤	٦٢٩,٦٧	توين هاوس	٣٩,٧٠%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٥	١٠٢٧,٥٠	تاون هاوس	٤٤,٨٧%	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٩٦	٦٣٥,٠٧	توين هاوس	٣٩,٣٧%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٧	٤٨٠,٦٥	فيلا منفصلة	٢٤,٣٣%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
٩٨	٥٨٤,٦٨	توين هاوس	٤٢,٧٦%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٩	٥٧٠,٤٩	توين هاوس	٤٣,٨٢%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٠	١٥٢,٠٢	تاون هاوس	٤٢,٨٥%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠١	٨٦,٠٠١	توين هاوس	٢٩,٠٧%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٢	٥٥٢,٧٧	فيلا منفصلة	٢٩,٨٥%	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٢٢٥,٠٠	١
١٠٣	٨٢٨,١٢	توين هاوس	٢٩,٨٢%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٤	٨٨٢,٢٩	توين هاوس	٢٨,٣٤%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٥	٢١٧٥,٢٨	تاون هاوس	٣٠,٦٤%	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٢٤٠,٠٠	٦
١٠٦	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٢,٢٢%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٠٧	٥٢٨,٠٠	توين هاوس	٣٩,٧٧%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٨	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	٣٢,٢٢%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٠٩	٦٢٩,٩٨	توين هاوس	٣٢,٣٣%	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١١٠	٢٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١١١	٢٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	٣١,٨٩%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١١٢	٣٧٦,٧٩	فيلا منفصلة	٢٢,٩١%	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
المجموع	٦٠,٣٧٩,٢٨			٢١,٥٠٥,٥٠	٢١,٥٠٥,٥٠	٤٣,٧٤٨,٠٠	١٧٢



### المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثانية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٦١١م<sup>٢</sup> 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 الكلي
عمارات + فيلات	٢٨٤
عمارات + فيلات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
عمارات + فيلات	٤,٣٠
عمارات + فيلات	عدد السكان الكلي
عمارات + فيلات	١,٢٢١
عمارات + فيلات	إجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT
عمارات + فيلات	٢٨,٦٧٣,٥٠
عمارات + فيلات	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار 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<sup>٢</sup> .  
تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١١,٠٣٩ فدان بما يعادل ٤٦٣٦٥,١٥٨٩م<sup>٢</sup> 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 للمساحات 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:

النموذج	التكرار	عدد الأتوار	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضي F.P.٣	مسطح الدور الأول	مسطح الدور الثاني	مسطح الدور الثالث	مسطح الدور الرابع	مسطح الدور الخامس	مسطح الدور السادس	إجمالي المسطح الدور الأرضي B.U.A	إجمالي المسطح الدور الأرضي بالموقع العام	اج مسه الد
L1-DU	١٩	٧	١٢	٢٢٨	٤٨٥,٢٠	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٥٣٣,٨٤	٣٩٨٨,٣٤	٩٢٢٠,٨٤	٨,٤

ثانياً : جدول قطع الأراضي بالمرحلة الثالثة :

القطعة رقم	بالمتر المساحة المربع	النسبة المئوية النهائية	الأرتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	الدور مساحة الثاني	BUA إجمالي	عدد الوحدات	الارتدادات
L1-TH10	٧٧٨,١٦	٤٥,٠٠٪	أرضي + أول + ثاني	٣٥٠,١٧	٣٨٥,١٩	٣٨٥,١٩	١١٢٠,٥٥	٤	اماي : ٤ م
L1-TH11	٧٧٧,١٥	٤٥,٠٠٪	أرضي + أول + ثاني	٣٤٩,٧٢	٣٨٤,٦٩	٣٨٤,٦٩	١١١٩,١٠	٤	جانبي : ٣ م

خلفي: م ٦	عدد الوحدات	اجمالي BUA	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الاول	مساحة الدور الارضي	النسبة البنائية	بالمتر المساحة المربع	القطعة رقم
	٢	٦٨٤,٠٤	٢٣٥,١٤	٢٣٥,١٤	٢١٣,٧٦	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٣	L1-TW1٢
	٢	٧٠١,٨٨	٢٤١,٢٧	٢٤١,٢٧	٢١٩,٣٤	٤٥,٠٠٪	٤٨٧,٤٢	L1-TW1٢x
	٢	٧٠٥,٦٦	٢٤٢,٥٧	٢٤٢,٥٧	٢٢٠,٥٢	٤٥,٠٠٪	٤٩٠,٠٤	L1-TW1٣
	٤	١٠٨٠,٠٠	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	٣٣٧,٥٠	٤٥,٠٠٪	٧٥٠,٠٠	L1-TH1٤
	٤	١١٠٧,٣٩	٣٨٠,٦٦	٣٨٠,٦٦	٣٤٦,٠٦	٤٥,٠٠٪	٧٦٩,٠٢	L1-TH1٥
	٤	١١٠٦,١٨	٣٨٠,٢٥	٣٨٠,٢٥	٣٤٥,٦٨	٤٥,٠٠٪	٧٦٨,١٨	L1-TH1٦
	٤	١٠٨٠,٠٠	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	٣٣٧,٥٠	٤٥,٠٠٪	٧٥٠,٠٠	L1-TH1٧
	٤	١٠٨٠,٠٠	٣٧١,٢٥	٣٧١,٢٥	٣٣٧,٥٠	٤٥,٠٠٪	٧٥٠,٠٠	L1-TH1٨
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V1
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V1x
	١	٥١٣,٠٧	١٧٦,٣٧	١٧٦,٣٧	١٦٠,٣٤	٤٥,٠٠٪	٣٥٦,٣٠	L٢-V٢
	٢	٧٤١,٠٤	٢٥٤,٧٣	٢٥٤,٧٣	٢٣١,٥٧	٤٥,٠٠٪	٥١٤,٦١	L٢-TW٣
	٢	٦٨٤,٠٠	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢١٣,٧٥	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٠	L٢-TW٤
	٢	٦٨٤,٠٠	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢١٣,٧٥	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٠	L٢-TW٥
	٢	٦٨٤,٠٠	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢١٣,٧٥	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٠	L٢-TW٦
	٢	٦٨٤,٠٠	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢١٣,٧٥	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٠	L٢-TW٧
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٨
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٩
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١٠
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١١
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١٢
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١٣
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١٤
	١	٤٤٥,٨١	١٥٣,٢٥	١٥٣,٢٥	١٣٩,٢٢	٤٥,٠٠٪	٣٠٩,٥٩	L٢-V١٥
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١٦
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١٧
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V١٨
	١	٤٤٨,٧٩	١٥٤,٢٧	١٥٤,٢٧	١٤٠,٢٥	٤٥,٠٠٪	٣١١,٦٦	L٢-V١٩
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٢٠
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٢١
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٢٢
	١	٥١٩,٠٩	١٧٨,٤٤	١٧٨,٤٤	١٦٢,٢٢	٤٥,٠٠٪	٣٦٠,٤٨	L٢-V٢٣
	١	٥١٨,١٧	١٧٨,١٢	١٧٨,١٢	١٦١,٩٣	٤٥,٠٠٪	٣٥٩,٨٤	L٢-V٢٤
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٢٥
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٢٦
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٢٧
	٢	٦٨٤,٠٠	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢١٣,٧٥	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٠	L٢-TW٢٨
	٢	٧٠٧,٨٢	٢٤٣,٣١	٢٤٣,٣١	٢٢١,١٩	٤٥,٠٠٪	٤٩١,٥٤	L٢-TW٢٩
	٢	٧٠٨,٧٤	٢٤٣,٦٣	٢٤٣,٦٣	٢٢١,٤٨	٤٥,٠٠٪	٤٩٢,١٨	L٢-TW٣٠
	٢	٧١٧,٥٨	٢٤٦,٦٧	٢٤٦,٦٧	٢٢٤,٢٤	٤٥,٠٠٪	٤٩٨,٣٢	L٢-TW٣١
	٢	٧٢٨,٥٥	٢٥٠,٤٤	٢٥٠,٤٤	٢٢٦,٧٧	٤٥,٠٠٪	٥٠٥,٩٤	L٢-TW٣٢
	٢	٦٨٤,٠٠	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢١٣,٧٥	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٠	L٢-TW٣٣
	٢	٦٨٤,٠٠	٢٣٥,١٣	٢٣٥,١٣	٢١٣,٧٥	٤٥,٠٠٪	٤٧٥,٠٠	L٢-TW٣٤
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٣٥
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٣٦
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٣٧
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٣٨
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٣٩
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٤٠
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٤١
	١	٤٥٠,٠٠	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	١٤٠,٦٣	٤٥,٠٠٪	٣١٢,٥٠	L٢-V٤٢

القطعة رقم	بالمتر المساحة المربع	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	الدور مساحة الثاني	BUA اجمالي	عدد الوحدات
١٢-٧٤٣	٣١٠,٨٥	٤٥,٠٠٪	١٣٩,٨٨	١٥٣,٨٧	١٥٣,٨٧	٤٤٧,٦٢	١
١٢-٧٤٤	٣٠٨,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٣٨,٨٣	١٥٢,٧١	١٥٢,٧١	٤٤٤,٢٤	١
١٢-٧٤٥	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٤٦	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٤٧	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٤٨	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٤٩	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٥٠	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٥١	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٥٢	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
١٢-٧٥٣	٣١٢,٥٠	٤٥,٠٠٪	١٤٠,٦٣	١٥٤,٦٩	١٥٤,٦٩	٤٥٠,٠٠	١
المجموع	٢٥,٨٧٧,٣١		١١,٦٤٤,٧٩			٣٧,٢١٣,٣٢	١٠٠

### المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثالثة (محل الاعتماد) :

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

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

### الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الثالثة (محل الاعتماد) :

نوع الإسكان	عدد الوحدات الكلي
عمارات + فيلات	٣٢٨
عمارات + فيلات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
عمارات + فيلات	٤,٣٠
عمارات + فيلات	١٤١٠
عمارات + فيلات	إجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT
عمارات + فيلات	٢٠٨٦٥,٦٣
عمارات + فيلات	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA
	١٠٧٣٤١,٧٢

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

### الاشتراطات الخاصة بمنطقة العمارات :

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

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

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

- الالتزام بترك ردود لا تقل عن ٦ م 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 ٦ م .
- 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 ٦ م .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

#### سادساً - جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدم والمتبقية للمشروع :

المحدد	المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر المربع	إجمالي المساحة البنائية في كل الأدوار 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 (محل الاعتماد)	٨٣,١٧٥,٨٧	٥٧٤,١٢٣,٢٩	٣,٧٥٦,٠٠	١٦,١٥٠,٨٠

المحدد	المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر المربع	إجمالي المساحة البنائية في كل الأدوار 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 المتبقي	١٧٤,٣٢٩,٣٢	١,٣٩٤,٢٦٣,٢٣	٦,٣٣٩,٠٨	٢٧,٢٥٨,٠٦

بالتفويض عن الشركة

الاسم / محمد أحمد ماجد الشواربي



### الإشتراطات 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 وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٦- الكثافة المتوسطة علي مستوي المشروع شركة المستقبل ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقا للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع ( ١٠٠ فرد / فدان ) ، 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 :
- 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 (١٤١,٧ اش/فدان) .
- ٢- إجمالي عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالي عدد السكان بمنطقتي الاعتماد ١٦٤٨٢ نسمة .
- ٣- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للإشتراطات 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 السلام 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 ٢م٢٥ 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 وتعديلاتهما .
- 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 القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

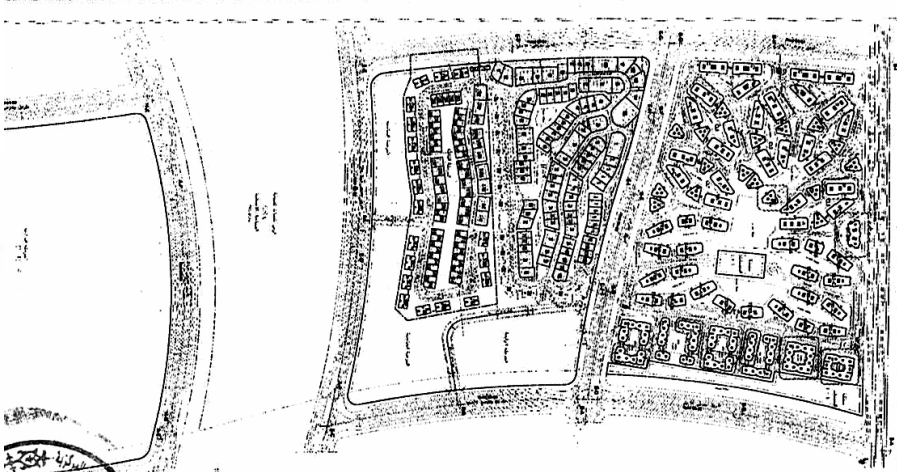
الإسم / محمد أحمد ماجد الشواربي

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



Architectural site plan showing a residential development layout. The plan includes a grid of plots, building footprints, and surrounding infrastructure. A circular logo of the Ministry of Housing, Urban Planning and Economic Development is visible on the left side of the plan.

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات السكنية	ملاحظات
١	١٠٠	١٠٠	١	
٢	١٠٠	١٠٠	١	
٣	١٠٠	١٠٠	١	
٤	١٠٠	١٠٠	١	
٥	١٠٠	١٠٠	١	
٦	١٠٠	١٠٠	١	
٧	١٠٠	١٠٠	١	
٨	١٠٠	١٠٠	١	
٩	١٠٠	١٠٠	١	
١٠	١٠٠	١٠٠	١	
١١	١٠٠	١٠٠	١	
١٢	١٠٠	١٠٠	١	
١٣	١٠٠	١٠٠	١	
١٤	١٠٠	١٠٠	١	
١٥	١٠٠	١٠٠	١	
١٦	١٠٠	١٠٠	١	
١٧	١٠٠	١٠٠	١	
١٨	١٠٠	١٠٠	١	
١٩	١٠٠	١٠٠	١	
٢٠	١٠٠	١٠٠	١	
٢١	١٠٠	١٠٠	١	
٢٢	١٠٠	١٠٠	١	
٢٣	١٠٠	١٠٠	١	
٢٤	١٠٠	١٠٠	١	
٢٥	١٠٠	١٠٠	١	
٢٦	١٠٠	١٠٠	١	
٢٧	١٠٠	١٠٠	١	
٢٨	١٠٠	١٠٠	١	
٢٩	١٠٠	١٠٠	١	
٣٠	١٠٠	١٠٠	١	
٣١	١٠٠	١٠٠	١	
٣٢	١٠٠	١٠٠	١	
٣٣	١٠٠	١٠٠	١	
٣٤	١٠٠	١٠٠	١	
٣٥	١٠٠	١٠٠	١	
٣٦	١٠٠	١٠٠	١	
٣٧	١٠٠	١٠٠	١	
٣٨	١٠٠	١٠٠	١	
٣٩	١٠٠	١٠٠	١	
٤٠	١٠٠	١٠٠	١	
٤١	١٠٠	١٠٠	١	
٤٢	١٠٠	١٠٠	١	
٤٣	١٠٠	١٠٠	١	
٤٤	١٠٠	١٠٠	١	
٤٥	١٠٠	١٠٠	١	
٤٦	١٠٠	١٠٠	١	
٤٧	١٠٠	١٠٠	١	
٤٨	١٠٠	١٠٠	١	
٤٩	١٠٠	١٠٠	١	
٥٠	١٠٠	١٠٠	١	
٥١	١٠٠	١٠٠	١	
٥٢	١٠٠	١٠٠	١	
٥٣	١٠٠	١٠٠	١	
٥٤	١٠٠	١٠٠	١	
٥٥	١٠٠	١٠٠	١	
٥٦	١٠٠	١٠٠	١	
٥٧	١٠٠	١٠٠	١	
٥٨	١٠٠	١٠٠	١	
٥٩	١٠٠	١٠٠	١	
٦٠	١٠٠	١٠٠	١	
٦١	١٠٠	١٠٠	١	
٦٢	١٠٠	١٠٠	١	
٦٣	١٠٠	١٠٠	١	
٦٤	١٠٠	١٠٠	١	
٦٥	١٠٠	١٠٠	١	
٦٦	١٠٠	١٠٠	١	
٦٧	١٠٠	١٠٠	١	
٦٨	١٠٠	١٠٠	١	
٦٩	١٠٠	١٠٠	١	
٧٠	١٠٠	١٠٠	١	
٧١	١٠٠	١٠٠	١	
٧٢	١٠٠	١٠٠	١	
٧٣	١٠٠	١٠٠	١	
٧٤	١٠٠	١٠٠	١	
٧٥	١٠٠	١٠٠	١	
٧٦	١٠٠	١٠٠	١	
٧٧	١٠٠	١٠٠	١	
٧٨	١٠٠	١٠٠	١	
٧٩	١٠٠	١٠٠	١	
٨٠	١٠٠	١٠٠	١	
٨١	١٠٠	١٠٠	١	
٨٢	١٠٠	١٠٠	١	
٨٣	١٠٠	١٠٠	١	
٨٤	١٠٠	١٠٠	١	
٨٥	١٠٠	١٠٠	١	
٨٦	١٠٠	١٠٠	١	
٨٧	١٠٠	١٠٠	١	
٨٨	١٠٠	١٠٠	١	
٨٩	١٠٠	١٠٠	١	
٩٠	١٠٠	١٠٠	١	
٩١	١٠٠	١٠٠	١	
٩٢	١٠٠	١٠٠	١	
٩٣	١٠٠	١٠٠	١	
٩٤	١٠٠	١٠٠	١	
٩٥	١٠٠	١٠٠	١	
٩٦	١٠٠	١٠٠	١	
٩٧	١٠٠	١٠٠	١	
٩٨	١٠٠	١٠٠	١	
٩٩	١٠٠	١٠٠	١	
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١	

١٧٠/٢٠٢٣

١٧٠/٢٠٢٣  
١١٥/٢٠٢٣  
١٧٠/٢٠٢٣





**محافظة الدقهلية****قرار رقم ٥٢٤ لسنة ٢٠٢٣****محافظ الدقهلية**

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن إصدار قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ؛

وعلى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن قانون البناء ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ؛

وعلى محضر اجتماع اللجنة العليا للتخطيط والتنمية العمرانية المشكلتة بقرار

المحافظ رقم ٢٧١ لسنة ٢٠١٥ والمنعقد يوم الموافق / / ٢٠٢٣ ؛

ووفقاً لما ارتأيناه تحقيقاً للصالح العام ؛

**قررنا :**

**مادة ١ -** تُعدل المخططات التفصيلية لقرية البرامون - مركز المنصورة

على النحو التالي :

يتم إلغاء الشوارع المحددة بأرقام (١-٦-٧-٨-٩) وإدراج الشوارع المحددة بأرقام (٢-٣) بعرض ٦م وإدراج الشوارع المحددة بأرقام (٥-١٠-١١) بعرض ٤م ، ليتوافق مع ما هو قائم على الطبيعة حفاظاً على الملكيات الخاصة مع الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية والتخطيطية الواردة بالمخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة وأحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، وذلك بما لا يتعارض مع المخطط الاستراتيجي المعتمد للقرية كما هو موضح بالرسم .



المخطط التفصيلي لقرية البرامون



**مادة ٢ -** يعتبر محضر اجتماع اللجنة العليا للتخطيط والتنمية العمرانية المؤرخ في / / ٢٠٢٣ مكملاً للقرار فيما لم يرد بهذا القرار .

**مادة ٣ -** على كافة الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه ، ويعمل به من تاريخ صدوره .

**مادة ٤ -** يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

صدر في ٢٠٢٣/٦/٨

محافظ الدقهلية

**الدكتور/ أيمن مختار**



المطابـق بـابـ الأـمـيرـية  
صورة الكترونية لإيصالها عند التناول

## محافظه الدقهلية قرار رقم ٥٣١ لسنة ٢٠٢٣

### محافظ الدقهلية

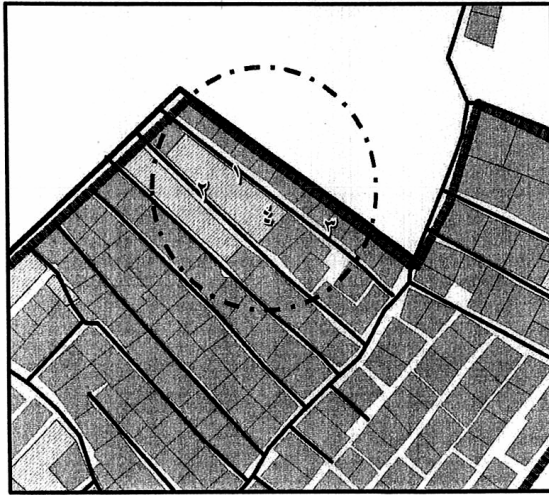
بعد الاطلاع على الدستور ؛  
وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن إصدار قانون نظام الإدارة المحلية  
ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ؛  
وعلى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن قانون البناء ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ؛  
وعلى محضر اجتماع اللجنة العليا للتخطيط والتنمية العمرانية المشكله بقرار  
المحافظ رقم ٢٧١ لسنة ٢٠١٥ والمنعقد يوم الموافق / / ٢٠٢٣ ؛  
ووفقاً لما ارتأيناه تحقيقاً للصالح العام ؛

### قررنا :

**مادة ١ -** تُعدل المخططات التفصيلية لقرية البرامون - مركز المنصورة

على النحو التالي :

يتم إلغاء الشوارع المحددة بأرقام (٣-٤) وإدراج الشوارع المحددة بأرقام (١-٢) بعرض ٦ م ، ليتوافق مع ما هو قائم على الطبيعة حفاظاً على الملكيات الخاصة مع الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية والتخطيطية الواردة بالمخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة وأحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، وذلك بما لا يتعارض مع المخطط الاستراتيجي المعتمد للقرية كما هو موضح بالرسم .



المخطط التفصيلي لقرية البرامون

**مادة ٢ -** يعتبر محضر اجتماع اللجنة العليا للتخطيط والتنمية العمرانية المؤرخ في / / ٢٠٢٣ مكملاً للقرار فيما لم يرد بهذا القرار .

**مادة ٣ -** على كافة الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه ، ويعمل به من تاريخ صدوره .

**مادة ٤ -** يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

صدر في ٢٠٢٣/٦/٨

محافظ الدقهلية

**الدكتور/ أيمن مختار**



المطابـق بـابـ الأـمـيرـية  
صورة الكترونية لا يعطى لها عند التداول

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

قرار رقم ٥٩١ لسنة ٢٠٢٣

الصادر فى ١١/٧/٢٠٢٣

### رئيس مجلس إدارة الهيئة

بعد الاطلاع على قانون المرافقات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ وتعديلاته ؛  
وعلى قانون الإدارات القانونية بالمؤسسات العامة والهيئات العامة والوحدات التابعة لها الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٣ والمعدل بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٨٦ ؛  
وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٦٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل الحكومة وتعديلاته ؛  
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩١ لسنة ٢٠١١ بنقل المقر الرئيسى للهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مدينة القاهرة إلى مدينة الشيخ زايد ؛  
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٦ لسنة ٢٠٢٣ بنقل المقر الرئيسى للهيئة من مدينة الشيخ زايد بمحافظة الجيزة إلى المقر الرئيسى لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالحى الحكومى بمدينة العاصمة الإدارية الجديدة الواقعة فى نطاق محافظة القاهرة ؛  
وعلى مذكرة السيد المستشار القانونى للهيئة ؛

## **قـرـر :**

### **( المادة الأولى )**

نقل المقر القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من المقر الكائن بشارع الحرية تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل (٢) مدينة الشيخ زايد إلى مقر الإدارة القانونية الكائن بالكيلو ٤٦ طريق السويس - جهاز مدينة حدائق العاصمة .  
ويعتبر هذا المقر هو العنوان القانونى للهيئة الذى تتم عليه الإعلانات القانونية وصحف الدعاوى والطعون والأحكام وكافة أوراق المحضرين والأوراق القضائية وتسليم أصول الصيغ التنفيذية للأحكام والتوصيات المراد تنفيذها من الهيئة .

### **( المادة الثانية )**

تبطل أية إعلانات قانونية أو أية إجراءات تتخذ ضد الهيئة تتم على غير هذا المقر .

### **( المادة الثالثة )**

على الجهات والإدارات المختصة تنفيذ هذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره .

### **( المادة الرابعة )**

يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لنشره .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

**أ.د.م/ عاصم عبد الحميد الجزار**

## وزارة التضامن الاجتماعى

مديرية التضامن الاجتماعى بأسسيوط

إدارة الجمعيات

### قرار توفيق أوضاع

جمعية تنمية المجتمع المحلى بساحل سليم

المقيدة برقم (٧٤) بتاريخ ١٠/١٢/١٩٦٧

### مدير مديرية التضامن الاجتماعى بأسسيوط

بعد الاطلاع على قانون تنظيم ممارسة العمل الأهلى الصادر بالقانون رقم ١٤٩ لسنة ٢٠١٩ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠/٩/٢٠٢١ لجمعية تنمية المجتمع المحلى بساحل سليم بشأن الموافقة على توفيق الأوضاع ورقياً وإلكترونياً بمديرية التضامن الاجتماعى بأسسيوط ؛

وبناء على ما عرضه علينا السيد وكيل المديرية بالذاكرة المؤرخة فى ٢٠٢١/ / بشأن الموضوع الموضح فيما بعد ؛

### قرر :

#### ( المادة الأولى )

توفيق أوضاع جمعية تنمية المجتمع المحلى بساحل سليم طبقاً لأحكام القانون

رقم ١٤٩ لسنة ٢٠١٩ ولائحته التنفيذية على النحو التالى :

رقم القيد : (٧٤) .

تاريخ وسنة القيد : ١٠/١٢/١٩٦٧

الرقم المميز الخاص بالمنظومة الإلكترونية : (٢١٢٢١٠٢٨٧٠٠٧٢٤) .

عنوان مقر إدارتها : ساحل سليم - ش الجمهورية .

مجالات عمل الجمعية :

المساعدات الاجتماعية .

رعاية المسجونين وأسرههم .

الفئات الخاصة والمعاقين .

تنظيم الأسرة .

الدفاع الاجتماعى .



- . الخدمات الصحية .
- . حماية البيئة والمحافظة عليها .
- . رعاية الشيخوخة .
- . التنمية الاقتصادية .
- . أصحاب المعاشات .
- . النشاط الأدبى .
- . التنظيم والإدارة .
- . حماية المستهلك .
- . الخدمات الثقافية والعلمية والدينية .
- . الصداقة بين الشعوب .
- . الخدمات التعليمية .
- . حقوق الإنسان .
- . رعاية الطفولة والأمومة .
- . رعاية الأسرة .
- . تنمية المجتمع المحلى .
- . المجالات الزراعية .
- . تنمية المرأة .
- . رعاية الشباب .
- . نطاق عمل الجمعية : على مستوى الجمهورية .
- . تدار الجمعية بواسطة مجلس إدارة مكون من : (١١) عضواً وفقاً لما هو وارد
- . بلائحة النظام الأساسى .

### ( المادة الثانية )

تلتزم الجمعية بما ورد بلائحة نظامها الأساسى وبما لا يخالف أحكام قانون تنظيم ممارسة العمل الأهلى الصادر بالقانون رقم ١٤٩ لسنة ٢٠١٩ ولائحته التنفيذية .

وكيل الوزارة

**مجدى نجيب**

## الشركة القابضة للأدوية والكيمائيات والمستلزمات الطبية

(ش.م.ق.م)

### قرار الجمعية العامة غير العادية

لشركة النصر للكيمائيات الدوائية

المنعقدة يوم الإثنين الموافق ٢٠٢٣/١/١٦

**أولاً** - الموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بقيمة ٢٥٤,١٢٣ مليون جنيه رصيد (القروض - الأرصدة الدائنة) المستحقة للشركة القابضة للأدوية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

**ثانياً** - تخفيض رأس المال المصدر والمدفوع بقيمة ٢٥٤,١٢٣ مليون جنيه خصماً من الخسائر المرحلة في ٢٠٢٢/٦/٣٠

رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للأدوية

ورئيس الجمعية العامة لشركة النصر للكيمائيات الدوائية

**دكتور/ أحمد حجازي**

## إعلانات فقد

### مدرسة الإسلامية الثانوية بنات بأسويط

تعلن عن فقد كود خاتم الشعار الخاص بها ، ويعتبر ملغياً .

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

**محاسب/ أشرف إمام عبد السلام**

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٣

٢٥٠٧٥ / ٢٠٢٣ - ٢٠٢٣/٨/٦ - ٧٦٤