

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٢

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (2-CRC) بمساحة ١٩ فداناً بالمرحلة الثالثة من مراحل مشروع مستقبل سبتي المخصصة لشركة (لاكوتيه) مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) LA COTE LAND DEVELOPERS لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن قطعة الأرض المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (ش.م.م) بمساحة إجمالية ٤٧،٤٧ ١٠٩١١ فدان والكانة بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتية بالقرار الوزارى رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة .

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضى المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجمعات العمرانية الجديدة واللازمة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى استئصال مساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام 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 مقاسة من الطبيعة ١٠٩١١.٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب .

وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة (٤٥٨٣٢٨١٨.٨٢ م<sup>٢</sup>) لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة .

وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم (١١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ مكتب توثيق مدينة نصر لقطعة الأرض بمساحة (١٠٨٩٠.٠٤ فدان) من شركة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه "طرف اول يالغ" الي شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثانى مشتري" .

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٢ 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 ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سبتي) الذي نص فى مادته الأولى "مع مراعاة احكام القرار الوزارى رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٢ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل)، يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (إقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ١٤٨٩.٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة .

وعلى خطاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الإفادة بالموافقة من حيث الجدا على امداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحى - رى) ... مع تحيل شركة المستقبل للتنمية العمرانية قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بواقع ١١٤ ج/م<sup>٢</sup> باجمالى قيمة ٥٢٤ مليون جنية .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرخصة بالموافقة للتبنيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات .

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "التزام شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بين مدينتى وارض الشركة وكذلك تحصيل مدينتى تكلفة التنفيذ في ارض مدينة نصر حتى الحد مع المستقبل للتنمية العمرانية مع تحملها تكلفة العمل الصناعى على طريق السويح عند نقطة ( ل ) وكذلك المستقبل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بالارض المخصصة لها .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٧٥ بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالآتى:-

- نسب الخدمات بالمشروع لآيزيد عن ٢٨.١١٪ كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة كالتالى:-
  - خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والجوارات 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 المخطط ٥.٧٪ كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P ١٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الارض الواحدة وارتفاع " بديوم + دور ارضي + ٥ ادوار متكررة " الدور الأرضي والاول والثاني تجاري، والدور الثالث والرابع اداري، والدور الخامس سكني وبشرط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة.
- الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى.
- مالم يرد به نص فتطبيق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩.

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٠٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سیتی) على مساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان .

وعلى كتاب السيد اللواء ا.ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١١٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/١١٧٨) بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الارض بمساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١متر) من مستوي سطح الارض وبالشروط الواردة تفصيلياً بالموافقة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرافق المياه لقطعة الارض بمساحة ١٠٩١١.٤٧ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٦٨ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الاعباء المالية لتكلفة توصيل مرافق المياه للمشروع وذلك على الاعمال الرئيسية وهى خطوط الناقله للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها في تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الارض بمساحة (١٠٩١١.٤٧ فدان) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزاري رقم (١١٧) لسنة ٢٠٠٨ للمرحلة الأولى بمساحة ١٤٨٩.٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ . والقرار الوزاري رقم (١٧٥) و (٥٠٢) لسنة ٢٠١٥ .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٠٩٤ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الارض بمساحة (١٠٩١١.٤٧ فدان ) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردون الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة وكذا تطبيق الحجوم على المشروع لاقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سیتی" والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع والقرار الوزاري رقم (١١٧) لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ١٤٨٩.٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ . والقرار الوزاري رقم (١٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ . والقرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ والقرار الوزاري رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ .

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ 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 وكذا تطبيق نظرية الهجوم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سيتي" والصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع و القرار الوزاري رقم (١١٧) لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان وتعديلاته بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧. والمعدل بالقرارات الوزارية (رقم (٤٧٥) و (٥٠٢) لسنة ٢٠١٥ و (٢٢١) و (١٠٩٤) لسنة ٢٠١٧.

وعلى عقد التطوير المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٥ بين شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (ش.م.م) وشركة مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (CRC-2) بمساحة ١٩ فدان ضمن مشروع مستقبل سيتي لتطوير وتنمية مشروع عمراى سكنى متكامل بنظام اقتسام الإيرادات الإجمالية.

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١ بين شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (ش.م.م) (مالك ومطور رئيسي) وشركة مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) (مطور فرعى) وشركة لاكوتيه مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) (مطور فرعى) لقطعة الأرض رقم (CRC-2) بمساحة ١٩ فدان لإقامة مشروع سكنى عمراى متكامل لتحل شركة لاكوتيه مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) محل شركة مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) بشأن تطوير وتنمية مشروع عمراى سكنى متكامل بنظام اقتسام الإيرادات الإجمالية فى تنمية وتطوير قطعة الأرض محل هذا القرار

وعلى كتاب شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (ش.م.م) (شركة مستقبل سيتي للتنمية العمرانية سابقا) الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٨٢٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٥ لطلب مراجعة المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (CRC-2) بمساحة ١٩ فدان لإقامة مشروع سكنى عمراى متكامل. وعلى كتاب شركة مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦١٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢١ بشأن مراجعة المخطط واعتماده مرفقا به لوحة للمخطط المقدم للمشروع والتعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع.

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦١٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢ بمراجعة المخطط واعتماده مرفقا به (عدد ٧ نسخ نهائية) للمخطط المقدم للمشروع وبعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع.

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل والواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٩٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٧.

وعلى طلب شركة مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) وشركة (لاكوتيه) مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) LA COTE LAND DEVELOPERS الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٩ للتعامل على قطعة الأرض رقم (CRC2) عن طريق شركة (لاكوتيه) مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) LA COTE LAND DEVELOPERS بناء على عقد الاتفاق المبرم فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مرفقا به سجل تجارى وتفويض من الشركة لتوقيع الشروط خاص بشركة لاكوتيه مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) LA COTE LAND DEVELOPERS وتم ختم اللوحات منها (كمطور فرعى) لتمكن استخراج القرار بناء على عقد الاتفاق المذكور بعاليه.

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة (لاكوتيه) مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) LA COTE LAND DEVELOPERS باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (CRC-2) بمساحة ١٩ فدان بالمرحلة الثالثة من مراحل مشروع مستقبل سيتي المخصصة لإقامة مشروع عمراى متكامل ضمن قطعة الأرض المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (ش.م.م) بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والكائنة بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتجىة بالقرار الوزاري رقم (٨٦٢) لسنة ٢٠١٩. ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولإلحاحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.

وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١ المتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

## "قرار"

**مادة (١) :** يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (2-CRC) بمساحة ١٩ فدان بالمرحلة الثالثة من مراحل مشروع مستقبل سبتي المخصصة لشركة لاكوتيه مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) LA COTE LAND DEVELOPERS لاقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن قطعة الأرض المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (ش.م.م) بمساحة اجمالية ١٠٩١١.٤٧ فدان والكائنة بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة والتي تم اعتماد وتعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والتمتية بالقرار الوزارى رقم (٨٦٢) لسنة ٢٠١٩ ، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار

**مادة (٢) :** تلتزم شركة (لاكوتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخالص 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 شركة (لاكوتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة (٤) :** تلتزم شركة (لاكوتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاند عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة (٥) :** تلتزم شركة (لاكوتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

**مادة (٦) :** تلتزم شركة (لاكوتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض .

**مادة (٧) :** تلتزم شركة (لاكوتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (٨) : تلتزم شركة (الكويتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (٩) : تلتزم شركة (الكويتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٠) : تلتزم شركة (الكويتيه) مطورون الاراضى للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١١) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم المخطط التفصيلي المقدم من السادة شركة / لاكوتيه مطورون الأراضي للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م (مطور فرعي) وشركة ميدار للاستثمار والتنمية العقارية (مالك ومطور رئيسي) (طبقاً للتعاهد المبرم بينهم بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٢٧) ، لقطعة الأرض رقم (CRC2) بمساحة ٢م٧٩٨٣٤,٧٢ بما يعادل ١٩ فدان والكاننة بالامتداد الشرقي للمستثمرين ضمن مدينة مستقبل سيتي لإقامة مشروع عمراني متكامل .

### مساحة المشروع :

• إجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (١٩) فدان أى ما يعادل ٢م٧٩٨٣٤,٧٢.

### مكونات المشروع :-

- ١- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للاسكان ٨,٣٣٢ فدان اي ما يعادل ٢م٣٤٩٩٣,٢٤ و تمثل نسبة ٤٣,٨٣ % من اجمالي مساحة المشروع
- ٢- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للخدمات ٢,٢٨١ فدان اي ما يعادل ٢م٩٥٨٠,١٧ و تمثل نسبة ١٢% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٣- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للسطحات الخضراء وممرات المشاة ١,١٤٠ فدان اي ما يعادل ٤٧٩٠,٠٩ و تمثل نسبة ٦% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات ٣,٦٣١ فدان اي ما يعادل ٢م١٥٢٤٩,٩٤ و تمثل نسبة ١٩,١% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٥- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣,٦٢٤ فدان اي ما يعادل ٢م ١٥٢٢١,٢٨ و تمثل نسبة ١٩,٠٧% من اجمالي مساحة المشروع

### الاشتراطات العامة للمشروع :-

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة للمشروعات العمرانية المتكاملة طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروعات الاستثمارية المحددة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٢- لا تتعدى المساحة المخصصة للإسكان عن ٥٠% من اجمالي مساحة المشروع .
- ٣- نسبة الاراضي المخصصة للخدمات لخدمة قاطني المشروع ما بين ٨-١٢ % من اجمالي مساحة المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٠٠ شخص / فدان .
- ٥- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين اراضي الاسكان و مباني الخدمات .
- ٦- يتم الالتزام بعمل مداخل و مخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات و اشتراطات الجهات المعنية . .
- ٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته
- ٨- يسمح بتنفيذ غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة ( ٢٥% من مسطح الدور الارضي) للمباني السكنية بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم ( ١٠٤ ) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته.
- ٩- الالتزام بترك ردود عام ٦ متر من جميع الجهات من الحدود الداخلية لقطعة ارض المشروع .

**أولاً: المساحة المخصصة لأراضي الإسكان :-**

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للإسكان ٨,٣٣٢ فدان أي ما يعادل ٢٣٤٩٩٣,٢٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٣,٨٣ % من إجمالي مساحة المشروع وهي مقسمة كما يلي :

**المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ( النموذج السكني ) :-**

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للنماذج السكنية ٢٣٥٣٤,٣٤١ م<sup>٢</sup> وطبقاً للجدول التالي :

الارتفاع	المساحة المبينة BUA	مساحة البصمة البنائية F.P	النسبة البنائية للأراضي F.P %	عدد الوحدات	مساحة الأرض بالمتر المربع	اسم النموذج	م
أرضي + ٣ ادوار	1912.00	478.00	41.26%	6	1158.598	A01	1
	1912.00	478.00	41.07%	6	1163.955	A02	2
	1912.00	478.00	41.26%	6	1158.598	A03	3
أرضي + ٣ ادوار	2566.88	641.72	43.49%	8	1475.627	B01	4
	2566.88	641.72	41.75%	8	1536.917	B02	5
	2566.88	641.72	39.19%	8	1637.304	B03	6
أرضي + دورين	1776.00	592.00	38.64%	8	1532.082	D01	11
	1776.00	592.00	40.05%	8	1478.054	D02	12
	1776.00	592.00	40.75%	8	1452.717	D03	13
أرضي + دورين	981.00	327.00	32.01%	4	1021.623	E01	14
	981.00	327.00	37.28%	4	877.223	E02	15
	981.00	327.00	37.33%	4	875.911	E03	16
	981.00	327.00	37.44%	4	873.318	E04	17
	981.00	327.00	37.21%	4	878.881	E05	18
أرضي + دورين	1464.00	488.00	37.20%	6	1311.707	F01	19
	1464.00	488.00	37.98%	6	1285.036	F02	20
	1464.00	488.00	36.63%	6	1332.298	F03	21
	1464.00	488.00	37.33%	6	1307.22	F04	22
	1464.00	488.00	41.45%	6	1177.272	F05	23
	30989.64	9210.16		116	23534.341	الإجمالي	

الاشتراطات البنائية الخاصة بمنطقة النموذج السكني :

- لا تزيد المساحة المبينة بالدور الأرضي عن ٤٥ % من إجمالي المساحة المخصصة للنماذج السكنية .
- الارتفاعات: (أرضي + دورين), (أرضي + ٣ ادوار).
- الردود ٤ متر أمامي و ٤ متر جانبي و ٥ متر خلفي

ح. ح. ح.

**المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ( فيلات ) :-**

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للفيلات ٢م٢٥٤٥,٩٨٦ وطبقا للجدول الآتى :

الارتفاع	المساحة المبنية BUA	مساحة البصمة البنائية F.P	النسبة البنائية للأراضى % F.P	عدد الوحدات	مساحة الأرض بالمتر المربع	اسم النموذج	م
أرضى + أول	359.52	179.76	30.09	2	597.332	C01	7
	359.52	179.76	25.09	2	716.529	C02	8
	359.52	179.76	26.67	2	673.995	C03	9
	359.50	179.76	32.21	2	558.13	C04	10
	1438.05	719.03		8	2545.986	الإجمالي	

- الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٤٠ % من اجمالى المساحة المخصصة للفيلات .
- الارتفاعات: (أرضى + أول) فقط .
- الردود ٤متر أمامى و ٣متر جانبي و ٦متر خلفى

**المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ( العمارات ) :-**

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للعمارات ٢م٨٩١٢,٩٢ وطبقا للجدول التالى :

اسم النموذج	اجمالى مساحة الأرض بالمتر المربع	مساحة البصمة البنائية للنموذج .F.P ٢م	عدد الأدوار	عدد تكرار المباني	عدد الوحدات بالنموذج	اجمالى عدد الوحدات بالنموذج	اجمالى مساحة البصمة البنائية ٢م .F.P	اجمالى مساحة المبنية BUA
G	8912.92	923.3	7	3	31	93	2,769.90	19,389.30
						93	2,769.90	19,389.30

- الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٤٥ % من اجمالى المساحة المخصصة للإسكان (عمارات).
- أقصى ارتفاع أرضى و ٦ أدوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- يتم ترك ردود أمامى ٤م - جانبي ٤م (من الجانبين) - خلفى ٥م فى حالة الارتفاع أرضى + ٤ أدوار
- يتم ترك ردود أمامى ٤م - جانبي ٥م (من الجانبين) - خلفى ٥م فى حالة الارتفاع أرضى + ٦ أدوار
- وفى جميع الأحوال يكون الردود حول مباني العمارات بما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع كل مبنى ..

- جدول أرصدة الإسكان :

اجمالى	
217.00	عدد الوحدات الكلى
4.30	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
12699.09	اجمالى البصمة البنائية FOOT PRINT
51816.99	اجمالى المساحة المبنية فى كل الادوار BUA

*(Signature)*

**ثانياً: المساحة المخصصة لأراضي للخدمات :-**

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٢٨١ فدان أي ما يعادل ٢,٩٥٨٠,١٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي :-

المنطقة	المساحة		الاشتراطات البنائية		
	م <sup>٢</sup>	الفدان	النسبة البنائية (%)	النسبة البنائية (%) .F.P	المساحة البنائية للاتوار (م <sup>٢</sup> ) BUA
منطقة ١ (تجاري)	6,040.540	1.438	30%	1,812.16	5,436.49
منطقة ٢ (النادي الاجتماعي)	3,189.630	0.760	20%	637.93	1,275.85
عدد ٣ بوابات + ٣ غرف أمن	350 (F.P.)	0.083		350	350
الإجمالي	9,580.17	2.281		2,800.88	7062.338

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات:-

- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات ما بين ٨-١٢ % من إجمالي مساحة المشروع .
- يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي و بارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) و تستغل هذه المساحة لعمل ( خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... الخ ) و تتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يمكن استخدام نظرية الحجم لكل نشاط على حدة و لكل قطعة أرض على حدة وفقاً للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط و طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص بأسس تطبيق نظرية الحجم وسداد العلو المرفرة .
- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها ( انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيك ) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني اولا .

- جدول المساحات البنائية المستخدمة للخدمات :

الإجمالي	الأراضي الخدمية
٢,٩٥٨٠,١٧ م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المسموح بها ١٢٪
٢,٢٨٠,٠٨٨ م <sup>٢</sup>	إجمالي بصمة بنائية f.p
٢,٧٠٦٢,٣٣٨ م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة مبنية BUA

جدول الكثافة السكانية بالمشروع :

19	مساحة الأرض الإجمالية
8.332	المساحة المخصصة للأراضي السكنية بالفدان
217	إجمالي عدد الوحدات السكنية
50	الكثافة السكانية شخص/فدان

### الأشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + ٦ أدوار متكررة للصالات وارضى وأول للفيئات ويسمح بإقامة دور البدروم بدون أي مسؤولية على جهاز المدينة توصيل مرافق للبدرومات وما لا يتجاوز (١٠ متر) من ارتفاع الأرض المسموح بها للمباني السكنية.
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٠٠ شخص / فدان .
- ٣- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالانشطة المصرح بها ( انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال ) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٤- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقا للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح على الا تشكل فى مجموعها وحده سكنية والا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من سطح الدور الارضى للمباني السكنية طبقا المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لاحته التنفيذية وتعديلاتها ، و ١٠ % للمباني الخدمية وفقا لإشتراطات الهيئة.
- ٧- تتولى شركتى / لا كوتيه مطورون الأراضى للتنمية والاستثمار العقارى ش.م.م (المطور الفرعى) وشركة ميدار للاستثمار والتنمية العقارية (المالك والمطور الرئيسى) على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغال وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من ( مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات ) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركتين بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية تتولى الشركتين على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإضاءة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٨- تتولى الشركتين على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ووصلها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركتين بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركتين باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١١- تتولى الشركتين على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة ( ٧ ، ٨ ، ٩ ) .

- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقا لمراحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الإلتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات وفقا للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات.
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية و تعديلاتهما .

طرف ثان

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط و المشروعات  
مهندس /بالتفويض عن الشركة - / محمد رضا سعيد حسن  
التوقيع محمد رضا سعيد

الرقم القومى / ٢٨٦٠٢٢٠٠١٠٦٨٥٢

محمد نور محمد  
صديق الأصل

محمد نور محمد  
صديق الأصل





