

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٨٨ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة المقاولون العرب (عثمان أحمد عثمان وشركاه) لقطعة الأرض (A-R-L) بمساحة ٨,٩٨ ٢٨١ ٤٤م بما يعادل ١٠١,٩٤ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوك لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والتي تم اعتماد تعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتھية بالقرار الوزاري رقم ١١٧٧ لسنة ٢٠٢٥ باعتماد تعديل المخطط العام

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة واللازمة للاعتماد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة ، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ للمتضمن بمادته الأولى استئصال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضي المخصصة للاعتماد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ وتخصيص لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" ، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة ، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وعلى محضر الاستلام للحرر 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 والمسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة (١٠٩١١,٤٧ م) لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" بكتب توثيق شمال القاهرة ، وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٤ بين السادة / شركة المقاولون العرب لعثمان أحمد عثمان وشركاه و السادة / شركة المستقبل للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (A-R-L) بمساحة ١٠٠ فدان ، وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٢٨ بين السادة / شركة المقاولون العرب لعثمان أحمد عثمان وشركاه و السادة / شركة المستقبل للتنمية العمرانية لقطعة الأرض ، وعلى اتفاق فرز وتجنب وتسليم المبرم بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٧ بين السادة / شركة المقاولون العرب لعثمان أحمد عثمان وشركاه و السادة / شركة المستقبل للتنمية العمرانية لقطعة الأرض ، وعلى عقد البيع النهائي والمسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ مكتب توثيق مدينة نصر لقطعة الأرض بمساحة (٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م) من شركة المقاولون العرب لعثمان أحمد عثمان وشركاه "طرف أول بائع" إلي 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 المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار .

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سميتي) الذي نص في مادته الأولى "مع مراعاة أحكام القرار الوزاري رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل)، يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (إقامة تجمع عمراني متكامل) بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة.

وعلى خطاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر برقم (٢٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المضمن الإفادة بالموافقة من حيث المبدأ على امداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحي - ري) ... مع تحصيل شركة المستقبل للتسوية العمرانية قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بواقع ١١٤ ج/م^٢ بإجمالي قيمة (٥,٢٠١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه) فقط خمسة مليار ومائتان وأربعة مليون جنيه .
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ للشركة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة للرفقة بالموافقة لتسييه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتسويق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاقات.

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الإجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ لدراسة خطط تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "إلزام شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتكليف الطريق في الجزء المار بين مدينتي وأرض الشركة وكذلك تحصيل مدينتي تكلفة التنفيذ في أرض مدينة نصر حتى الحد مع المستقبل للتنمية العمرانية مع تحملها تكلفة العمل الصلعي على طريق السويح عند نقطة (ل) وكذلك المستقبل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بالأرض المخصصة لها.

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٧٥ بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ 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 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 الأرض الواحدة وارتفاع " بدوم + دور أرضي + ٥ ادوار متكررة " الدور الأرضي والأول والثاني تجاري، والدور الثالث والرابع إداري، والدور الخامس سكني وبشروط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاقات المطلوبة.
- الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى
- مالم يرد به نص فتطبق 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 سميتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان .

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٤٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتعديل قيم الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بغير ارتفاع (٢١ متر) من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلاً بالموافقة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدول المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق (مياه - ري - صرف) لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٦٨ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ بالحساب بدء الاستحقاق لدفع الاتباء المالية لتكلفة توصيل المرافق (مياه - ري - صرف) للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهي الخطوط الناقلة للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها في تنفيذ المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتباراً من تاريخ الإسناد في 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 الأرض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردوس الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سيتي".
- وعلى القرار الوزاري رقم ١٠٩٤ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردوس الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة وكذا تطبيق الحجوم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سيتي".
- وعلى القرار الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) الواقعة بالمنطقة الشرقية على حد الكردوس الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الحجوم على المشروع لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات "مستقبل سيتي".
- وعلى كارت البيانات الفنية الصادر لقطعة الأرض محل القرار والمعتمد من شركة ميدار بمساحة ٤٢٨١٤٨,٩٨ م^٢.
- وعلى خطاب شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٤٩٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢ بشأن طلب اعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة / المقاولون العرب (عثمان احمد عثمان وشركاه) لقطعة الأرض (A-R-L).
- وعلى خطاب شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٢١٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (A-R-L).
- وعلى القرار الوزاري رقم (١١٧٧) تاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان للخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات.
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٣٤٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٠ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي المعدل بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات.
- وعلى الإنفاذ بسابق سداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لكامل المخطط لقطعة أرض مشروع مستقبل سيتي.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدمة من شركة / المقاولون العرب (عثمان احمد عثمان وشركاه) باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض (A-R-L) بمساحة ٤٢٨١٤٨,٩٨ م^٢ بما يعادل ١٠١,٩٤ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوك لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والتي تم اعتماد تعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتجية بالقرار الوزاري رقم (١١٧٧ لسنة ٢٠٢٥) باعتماد تعديل المخطط العام. ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري للمعرض.

"قرار"

ماده (١): يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض (A-R-L) بمساحة ٤٢٨١٤٨,٩٨ م^٢ بما يعادل ١٠١,٩٤ فدان المقدم من شركة / المقاولون العرب (عثمان احمد عثمان وشركاه) لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع (مستقبل سيتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوك لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقاً) بمساحة إجمالية ١٠٩١١,٤٧ فدان والتي تم اعتماد تعديل المخطط العام لها بعدد من القرارات الوزارية والمنتجية بالقرار الوزاري رقم (١١٧٧ لسنة ٢٠٢٥) باعتماد تعديل المخطط العام، وذلك طبقاً للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

- مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٤) : تلتزم الشركة بتنظيم 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 (٥) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام 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 التي حل ميعاد سدادها .
- مادة (٦) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض .
- مادة (٧) : تلتزم الشركة بالاعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (٨) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (٩) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٠) : تلتزم الشركة 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

بالمقرر الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من شركة المقاولون العرب (عثمان احمد عثمان وشركاه) لقطعة الأرض (A-R-L) بمساحة ٢٨١٤٨,٩٨ م^٢ بما يعادل ١٠١,٩٤ فدان لأقامة مشروع عمراي متكامل ضمن مشروع (مستقبل سيئتي) الكائن بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوك لشركة مدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) الصادر بشأنه عدة قرارات وزارية باعتماد المخطط العام لمشروع مستقبل سيئتي وآخرها رقم (١١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢.

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض A-R-L (١٠١,٩٤) فدان أي ما يعادل ٢٨١٤٨,٩٨ م^٢.

موزانية استعمالات الأراضي لكامل المشروع :-

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٤٣,٣٩ فدان بما يعادل ٢١٨٢٢٢٤,٦٢ م^٢ وتمثل نسبة ٤٢,٥٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم الي:-
 - أ- مساحة الأراضي السكنية المخصصة للعائلات ٣٥,٨٦ فدان بما يعادل ١٥٠٦٢٨,٨٨ م^٢ وتمثل نسبة ٣٥,١٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ب- مساحة الأراضي السكنية المخصصة للفيلات ٧,٥٢ فدان بما يعادل ٣١٥٩٥,٧٤ م^٢ وتمثل نسبة ٧,٣٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٠,١٣ فدان بما يعادل ٤٢٥٤٩,٠٦ م^٢ وتمثل نسبة ٩,٩٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات ٢٢,٤٧ فدان بما يعادل ٢٩٤٣٩٢,٨١ م^٢ وتمثل نسبة ٢٢,٠٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢٥,٩٥ فدان بما يعادل ١٠٨٩٨٢,٤٨ م^٢ وتمثل نسبة ٢٥,٤٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

↓ الأراضي المخصصة للسكان للمشروع :

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٤٣,٣٩ فدان بما يعادل ٢١٨٢٢٢٤,٦٢ م^٢ وتمثل نسبة ٤٢,٥٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم الي:-
- ١- مساحة الأراضي السكنية المخصصة للفيلات ٧,٥٢ فدان بما يعادل ٣١٥٩٥,٧٤ م^٢ وتمثل نسبة ٧,٣٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول المدرج بلوحة المخطط محل الاعتماد.
 - ٢- مساحة الأراضي السكنية المخصصة للعائلات ٣٥,٨٦ فدان بما يعادل ١٥٠٦٢٨,٨٨ م^٢ وتمثل نسبة ٣٥,١٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقا للجدول الاتي:-

نوع النموذج المصري	عدد الأتوار	عدد الوحدات في النموذج	المساحة المبنية بالأتوار للنموذج B.U.A م ^٢	المساحة المبنية بالأتوار للنموذج F.P. م ^٢	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المساحة المبنية بالأتوار للنموذج B.U.A م ^٢	إجمالي المساحة المبنية بالأتوار للنموذج F.P. م ^٢	ملاحظات
نموذج ١ : أرض ٦ أتوار متكررة	APP1	126	1265.25	13256.78	5	630	66333.90	9476.27	الوحدات الجبلية بمسلة
	APP2	84	1266.82	8860.71	3	252	26582.12	3797.45	
	APP3	56	1050.44	7353.10	7	392	51471.68	7353.10	
	APP3'	52	1050.44	7353.10	8	416	58824.78	8403.54	
	APP4	84	1569.74	10988.17	10	840	109881.69	15697.38	
	APP5	84	1741.02	12187.14	5	420	80935.63	8705.10	
	APP6	56	1161.35	8129.47	1	56	8129.47	1161.35	
نموذج ٢ : أرض ٤ أتوار متكررة	APP6'	52	1161.35	8129.47	6	312	48776.82	6968.12	
	APP7	39	628.67	4400.66	1	39	4400.66	628.67	
	MAZ	20	699.00	3495.02	8	160	27960.13	5582.03	
	الإجمالي					3517	463296.92	67783.00	

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع :

- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- اشتراطات الفيلات والنماذج السكنية:
 - لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠% من مساحتها للفيلات المنفصلة ، و ٤٥% للفيلات شبه المتصلة (توين هاوس) والمتصلة (تاون هاوس) وكذا النماذج السكنية.
 - الارتفاع المسموح به للفيلات : (أرضي+أول) ، و(أرضي+دورين) للنماذج السكنية.
 - الارتدادات لا تقل عن (٤م امامي- ٣م جانبي -٦ م خلفي) للفيلات (منفصلة - شبه متصلة-متصلة) ، ولا تقل الارتدادات عن (٤م امامي- ٤م من جانب واحد والجانب الآخر مصمت -٦ م خلفي) للوحدات المتصلة بسور ويحد أقصى ٣٥% كنسبة بنائية.
- اشتراطات العمارات السكنية:
 ١. لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٤٥% من المساحة المخصصة للعمارات.
 ٢. الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضي+٦ ادوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة.
 ٣. الارتدادات في حالة ارتفاع (أرضي+٤ ادوار) يكون (٤م امامي - ٤م جانبي - ٥م خلفي) وفي حالة الارتفاع (أرضي+٥ ادوار) تكون الارتدادات (٤م امامي ، ٥م جانبي ، ٥م خلفي) وفي حالة الارتفاع (أرضي+٦) المسافة البينية ١٢م من جميع الجهات بين العمارات وبعضها وفي حال تقسيم الأراضي ٤م امامي - ٦م جانبي وخلفي.
 ٤. ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة (حد المبنى) .
 ٥. ترك مسافة لا تقل عن ٤ متر بعد الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة (حد المبنى) .
 ٦. الكثافة السكانية المسموح بها لقطعة الأرض ١٥٥ شخص/فدان طبقا لكرات الوصف المزيل بختم شركة ميدار.

الأرصدة السكنية المسموح بها على مستوى المشروع :

المسطحات المسحوب بها طبقا للاشتراطات الأصلية	المسطحات المستخدمة بالمشروع (م ^٢)	المسطحات المبنية (م ^٢)
مساحة المشروع (عمرالي متكامل) م ^٢	428148.98	
أولا : المنطقة السكنية		
BUA	674334.64	500588.16
		173746.48



مستورة تيسير الأسس

أحمد

أحمد

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ١٠,١٣ فدان، تعادل ٢٥٤٩,٠٦ م^٢ وتمثل نسبة ٩,٩٤% من اجمالى مساحة ارض المشروع وطبقا للجدول الاتى:-

الاستشارات الهندسية لمناطق الخدمات والشروع :

- يتم الالتزام بأنشطة واشتراطات مناطق الخدمات بالمشروع وبالاشتراطات البنائية المعمول بها للمشروع واستصدار تراخيص لها وتنفيذها طبقاً للتوقيتات المحددة لنهـو المشروع .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكوـد المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم ترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦ م بين أراضي الخدمات والأرضي/المباني السكنية .
- يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامي - جانبي - خلفي) لكل قطعة أرض بما لا يقل عن ٦ متر .
- يقتصر استخدام الدوار البـدروم على الأنشطة المصرح بها بالهـيئة .

الرهدة الخدمية المسموح بها على مستوى المشروع:

المساحات المتبقية (م٢)	المساحات المستخدمة بالمشروع (م٢)	المساحات المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصليه	البيان
8496.86	37743.23	46240.09	اجمالي المساحة المبنيه (BUA)



صورة طبق الأصل

~~2~~ C

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (ارضى + ٦ ادوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المقرر من هيئة عمليات القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢- الكثافة المتوسطة علي مستوى المشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية مستقبل سابقا) 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 لقطعة الأرض موضوع القرار ١٥٥ شخص / فدان
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور المسطح: هي الملحقات التي بنيت أعلي أسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية وكذا للفيلات، ووفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و ١٠٠ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٦- تتولى شركة المقاولون العرب (عثمان احمد عثمان وشركاه) بالتنسيق مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية مستقبل سابقا) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عليه، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩)
- ١٢- في حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عالياه فانه يلزم اولا اعتمد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة.
- ١٣- تلتزم شركة ميدار للاستثمار والنية العمرانية بتحمل تكلفة الطريق المار بارض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الادارية الجديدة طبقا للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ونون اننى مسئولية على الهيئة أوجهز المدينة في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض.
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٧- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طريف ثان**المفوض عن الشركة**

الاسم / سعيد محمد عباس انور

الرقم القومي/ ٢٥٩٠٩٢٣٠٣٠٣٣٢

التوقيع/ م/

طريف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

/م/ أحمد إبراهيم محمد

