

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٣ لسنة ٢٠١٠

بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٤

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٤٠١ لسنة ٢٠٠٨

باعتتماد تعديل المخطط العام وتخطيط وتقسيم المناطق التفصيلية

أرقام (١-١) ، (١-٤) ، (٢-٢)

ضمن الأرض المملوكة لصندوق مشروعات وزارة الداخلية

بمدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والتنمية 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 القرار الجمهورى رقم ١٥٥ لسنة ١٩٨٣ بشأن إنشاء صندوق مشروعات

وزارة الداخلية ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠ بشأن إنشاء التجمعات الأول والثالث

والخامس (مدينة القاهرة الجديدة) ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠٠٥ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتعيين رئيس مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى العقد المشهر برقم ٢٥٢٠ لسنة ١٩٩١ بملكية صندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية لمساحة الأراضي الواقعة من الكم ٢١ إلى الكم ٢٦ طريق القاهرة - السويس الصحراوى وعمق كيلو متر واحد بمساحة إجمالية ١١٠٣ أفدنة و١٣ قيراطاً و٣ أسهم أى ما يعادل ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ م٢ (أربعة ملايين وستمائة وستة وثلاثون ألف متر مربع و٢٥/١٠٠ من المتر المربع) ومن ضمنها القطعة محل هذا القرار ؛

وعلى البروتوكول الموقع بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية بتاريخ ١٩٩٥/٩/٢ بشأن مساحة الأرض المملوكة للصندوق من الكيلومتر ٢١ إلى الكيلومتر ٢٦ طريق القاهرة / السويس الصحراوى ومساحة أراضي التجمع العمرانى الأول المتداخلة مع أراضي الصندوق والمساحة البديلة لها ؛ وعلى محضر اجتماع اللجنة المشتركة بتاريخ ١٩٩٨/٧/١٦ بين صندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية وجهاز مدينة القاهرة الجديدة لتسليم الأرض البديلة للصندوق وطبقاً للإحداثيات الموضحة بالخريطة المرفقة والمعتمدة من الطرفين والذي حدد مساحة أرض الصندوق بحوالى ٤٧٦,٠٠٠ فدان أى ما يعادل حوالى (خمسة ملايين متر مربع) والمملوكة لصندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية المشار إليها ؛

وعلى التعهد المقدم من الجهاز التنفيذى لمشروعات أراضي وزارة الداخلية بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٤ بالالتزام بعدم التعامل على الجزء الغربى من الأرض أو البدء فى اعتماد وتنفيذ المخطط التفصيلى له إلا بعد التنسيق مع وزارة الدفاع فى هذا الشأن ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٠١ لسنة ٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع صندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية على قطعة الأرض بمساحة ٦٩٦,٨٣ فدان (مرحلة الاعتماد بالجزء الشرقى) ضمن مساحة ١١٧١,٦ فدان لإقامة مشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات وفقاً للبروتوكول المبرم بتاريخ ١٩٩٥/٩/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والصندوق على قطعة الأرض المملوكة له على طريق القاهرة / السويس الصحراوى من الكيلومتر ٢١ إلى الكيلومتر ٢٦ بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى طلب استشارى مشروع صندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٠
 بالموافقة على اعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وتخطيط وتقسيم المناطق التفصيلية
 أرقام (« ١-١ » ، « ٤-١ » ، « ٢-٢ ») ضمن مساحة ٦٩٦,٨٣ فدان (مرحلة الاعتماد
 بالجزء الشرقى) ضمن مساحة ١١٧١,٦ فدان والصادر بشأنها القرار الوزارى سالف الذكر ؛
 وعلى ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
 وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المعدل المقدم
 من صندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية والتي تشمل اعتماد المخطط العام للمشروع
 وتخطيط وتقسيم المناطق التفصيلية أرقام (« ١-١ » ، « ٤-١ » ، « ٢-٢ »)
 ضمن مساحة ٦٩٦,٨٣ فدان من مسطح أكبر مساحته ١١٧١,٦ فدان
 الواقعة على طريق القاهرة / السويس الصحراوى من الكم ٢١ إلى الكم ٢٦
 بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٠
 بشأن الموافقة من الناحية الفنية على المخطط العام المعدل واعتماد تخطيط وتقسيم المناطق التفصيلية
 المشار إليها فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
 ولائحته التنفيذية ، والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ أنف الذكر
 والمشمولة بموافقة السيد المهندس النائب الأول لرئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
 على استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب المستشار القانونى للوزير رقم (٣٠٦) بتاريخ ١٥/٦/٢٠١٠ الموجه
 للشئون الفنية والمنتهى إلى إرجاء اعتماد القرار الوزارى المعروض لحين حسم النزاع القائم
 بين صندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية ووزارة الدفاع ؛

وعلى كتاب الشئون الفنية بالهيئة رقم (٦٨٨١) بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٢
الوارد للمستشار القانونى للوزير برقم (٦٥٠) بذات التاريخ رداً على كتابيه رقمى (٣٠٥ ، ٣٠٦)
بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٥ والمتضمن الإفادة بأنه ليس هناك نزاع بين صندوق مشروعات
أراضى وزارة الداخلية ووزارة الدفاع وأن هذا النزاع تم حسمه بموجب محضر المؤتمر المنعقد
بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٥ بمقر الأمانة العامة بوزارة الدفاع ، وأن مساحة المشروع المعدل
لصندوق مشروعات وزارة الداخلية هي ٦٩٦,٨٣ فدان بالجزء الشرقى للأرض
وفقاً لما أسفر عنه الرفع المساحى على الطبيعة وطبقاً للتوصيف الوارد بمحضر المؤتمر
بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٥ المشار إليه بعاليه ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام المعدل وتخطيط وتقسيم المناطق التفصيلية
أرقام (« ١-١ » ، « ٤-١ » ، « ٢-٢ ») للمشروع المقدم من صندوق مشروعات أراضى
وزارة الداخلية على قطعة الأرض بمساحة ٦٩٦,٨٣ فدان أى ما يعادل ٢٢٩٢٦٦٨٢,٨١ م^٢
(فقط مليونان وتسعمائة وستة وعشرون ألفاً وستمائة واثنان وثمانون متراً مربعاً
و٨١/١٠٠ من المتر المربع) (مرحلة الاعتماد - الجزء الشرقى) ضمن مساحة ١١٧١,٦ فدان
أى ما يعادل ٢٤٩٢.٧٢٠ م^٢ (فقط أربعة ملايين وتسعمائة وعشرون ألفاً وسبعمائة وعشرون
متراً مربعاً لا غير) لإقامة مشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات وفقاً للبروتوكول المبرم
بتاريخ ١٩٩٥/٩/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق مشروعات أراضى
وزارة الداخلية بشأن قطعة الأرض المملوكة للصندوق من الكيلومتر ٢١ إلى الكيلومتر ٢٦
طريق القاهرة / السويس الصحراوى بمدينة القاهرة الجديدة وذلك طبقاً للحدود الموضحة
على الخريطة وقوائم الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والتي تعتبر مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم صندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية بالتعهد المقدم من الجهاز التنفيذى لمشروعات وزارة الداخلية بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٠٧ بعدم التعامل على الجزء الغربى من الأرض أو البدء فى اعتماد وتنفيذ المخطط التفصيلى له إلا بعد التنسيق مع وزارة الدفاع فى هذا الشأن والوزارة غير مسئولة عن أى نزاع ينشأ بين الطرفين .

مادة ٣ - يلتزم الصندوق بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والسادسة والسابعة من القرار الوزارى رقم ٤٠١ لسنة ٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض المشار إليها .

مادة ٤ - يقوم الصندوق بموافاة جهاز المدينة المختص بموافقة الجمعية العشرية على النماذج المعمارية المعتمدة واستخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - إذا ترتب على تعديل المخطط العام لقطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٠١ لسنة ٢٠٠٨ المساس بأى مراكز قانونية اكتسبت بعد صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلقى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦ - يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

مادة ٧ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان

والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المعدل للقرار الوزاري رقم ٤٠١ لسنة ٢٠٠٨

الصادر لصندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية

متضمنًا اعتماد المناطق التفصيلية ((١-١)) ، ((١-٤)) ، ((٢-٢))

للأرض المملوكة للصندوق بمساحة ٦٩٦,٨٣ فدان

الواقعة على طريق القاهرة / السويس الصحراوي من الكم ٢١ إلى الكم ٢٦

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١٧١,٦ فدان أي ما يعادل ٢٤٩٢.٧٢م^٢

مقسمة كالتالي :

الجزء الشرقي من الأرض بمساحة ٦٩٦,٨٣ فدان أي ما يعادل ٢٢٩٢٦٦٨٢,٨١م^٢

(مرحلة الاعتماد) .

الجزء الغربي من الأرض بمساحة ٤٧٤,٧٧ فدان أي ما يعادل ٢١٩٩٤.٣٧م^٢

وطبقًا للتعهد المقدم من الصندوق بآلا يتم التعامل عليه إلا بعد التنسيق مع وزارة الدفاع

في هذا الشأن .

مكونات الجزء الشرقي (مرحلة الاعتماد) :

١ - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٨٤,٦٦ فدان أي ما يعادل ١١٩٥٥٨٠,٩٤م^٢

وتمثل نسبة (٨٥,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضي المخصصة لخدمات الأحياء بمساحة ٣٠,١٥ فدان

أي ما يعادل ١٢٦٦٣٣,٢١م^٢ وتمثل نسبة (٣٢,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضي المخصصة للخدمات المركزية بمساحة ٣٠,٠٨ فدان

أي ما يعادل ١٢٦٣٢٨,٠٦م^٢ وتمثل نسبة (٣٢,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضي المخصصة للخدمات الإقليمية بمساحة ٢٣,١٨ فدان

أي ما يعادل ٩٧٣٥٤,٨٧م^٢ وتمثل نسبة (٣٣,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة لمناطق الاستعمالات المستقبلية (مناطق الخدمات) بمساحة ٧٦,٩٨ فدان أى ما يعادل ٦٧,٠٣٢٣٣٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة لحرم الطريق وخط الكهرباء بمساحة ١٢٥,٣٤ فدان أى ما يعادل ١٣,٠٨٥٢٦٤٠٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٧ - الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية بمساحة ١٢٦,٤٤ فدان أى ما يعادل ١٠,٥٦٠٥٦٠٥٣١ م^٢ وتمثل نسبة (١٨,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (شاملة الطرق المحيطة والمناطق الخضراء وخدمات المجاورات) مرحلة الاعتماد:

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٨٤,٦٦ فدان أى ما يعادل ١١,٩٥٥٥٨٠ م^٢ وتمثل نسبة (٤٠,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة على النحو التالى :

(أ) مناطق إسكان فوق متوسط بمساحة ١٦٨,٩٢ فدان أى ما يعادل ٧,٠٩٤٧٩ م^٢

وتمثل نسبة (٢٤,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع متضمنة المناطق التفصيلية (« ١-٤ » ، « ٢-٢ ») .

(ب) مناطق إسكان متوسط بمساحة ١١٥,٧٤ فدان أى ما يعادل ١,٠٤٨٦١ م^٢

وتمثل نسبة (١٦,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع متضمنة المنطقة التفصيلية « ١-١ » .

ثانياً - مناطق الاعتماد التفصيلية:

(١) منطقة « ١-١ » عمارات :

إجمالى مساحة منطقة « ١-١ » ٤٦,٤٢ فدان أى ما يعادل ١,٩٤٩٧٨ م^٢ .

عناصر ميزانية استعمالات الأراضى للمنطقة « ١-١ » عمارات :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٢٠,٦٢ فدان أى ما يعادل

٨٦٦١٢,٠٨ م^٢ وتمثل نسبة (٤٤,٤٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣,٧٢ فدان أى ما يعادل ١٥٦١٣,٠٣م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق بمساحة ١٣,٤٨ فدان أى ما يعادل ٥٦٦٠,٩٨٩م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٠٣٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء العامة ومسارات المشاة بمساحة ٨,٦ فدان أى ما يعادل ٣٦١٤٣,١٦م^٢ وتمثل نسبة (١٨,٥٤٪) من إجمالى مساحة المنطقة .
المساحة المخصصة للإسكان بالمنطقة التفصيلية (١-١) عمارات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٢٠,٦٢ فدان أى ما يعادل ٨٦٦١٢,٠٨م^٢ وتمثل نسبة (٤٤,٤٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة بإجمالى كثافة سكانية تبلغ ٧٨ شخصاً / فدان تضم ثلاثة نماذج معمارية طبقاً للجدول التالى :

رقم النموذج	مسطح العمارة م ^٢ (F.P.)	تكرار العمارات	عدد الوحدات	إجمالى مسطح الدور الأرضى (F.P.)
A	٤٥٨,٦٨	٢٤	١٩٢	١١٠٠٨,٣٢
B	٧٧٥,٧٣	١٢	١٩٢	٩٣٠٨,٧٦
C	٦٦٦,٣٧	٢٨	٤٤٨	١٨٦٥٨,٣٦
	الإجمالى	٦٤	٨٣٢	٣٨٩٧٥,٤٤

المساحة المخصصة للخدمات بالمنطقة التفصيلية (١-١) عمارات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣,٧٢ فدان أى ما يعادل ١٥٦١٣,٠٣م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة المنطقة مقسمة طبقاً للجدول التالى :

النشاط	المساحة م ^٢
المسجد	١٠٠٠
تجارى إدارى	٣٤٣٢,٣٠
الحضانة	١٠٦١,٥٠
الخدمات الترفيهية	١٠١١٩,٢٣
الإجمالى	١٥٦١٣,٠٣م ^٢

(ب) منطقة «٤-١» تقسيم أراضى :

إجمالى مساحة المنطقة «٤-١» تقسيم أراضى ٥٣,٠٥ فدان
أى ما يعادل ٢,٢٢٢٨١٢,٣٨ م^٢.

عناصر ميزانية استعمالات الأراضى للمنطقة «٤-١» تقسيم أراضى :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٣,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢,٩٩٦٣٣,٩٢ م^٢
وتمثل نسبة (٤٤,٧٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٤,٥١ فدان أى ما يعادل ٢,١٨٩٤٥,٢١ م^٢
وتمثل نسبة (٨,٥٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق بمساحة ١٣,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢,٥٧٠٨١,٦٦ م^٢
وتمثل نسبة (٢٥,٦٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء العامة ومسارات المشاة بمساحة ١١,٢٣ فدان
أى ما يعادل ٢,٤٧١٥١,٥٩ م^٢ وتمثل نسبة (٢١,١٦٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

المساحة المخصصة للإسكان بالمنطقة التفصيلية «٤-١» تقسيم أراضى :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (تقسيم أراضى) ٢٣,٧٢ فدان
أى ما يعادل ٢,٩٩٦٣٣,٩٢ م^٢ وتمثل نسبة (٤٤,٧٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

عدد قطع الأراضى السكنية بالمنطقة (١١٣) قطعة أرض (عمارات)
تتراوح مساحتها بين (٢,٦٢٧,٤٥ م^٢) إلى (٢,١٣٠,٣٠١ م^٢) لإقامة عمارات سكنية
بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بكل قطعة أرض تحتوى على ١٢ وحدة سكنية بالعمارة
بإجمالى عدد ١٣٥٦ وحدة سكنية بكثافة سكانية تبلغ ١١٠ أشخاص / فدان .

المساحة المخصصة للخدمات بالمنطقة التفصيلية «٤-١» تقسيم أراضي :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤,٥١ فدان أى ما يعادل ٢١,٢١٨٩٤٥م^٢ وتمثل نسبة (٨,٥٪) من إجمالي مساحة المنطقة مقسمة طبقاً للجدول التالى :

النشاط	المساحة م ^٢
المسجد	١٢٣٠,٢٨
تجارى إدارى	٣٩١١,٦٤
الحضانة	٢٤٢٦,٤٩
الخدمات الترفيهية	١١٣٧٦,٨٠
الإجمالى	٢١,٢١٨٩٤٥ م ^٢

(ج) منطقة «٢-٢» تقسيم أراضي :

إجمالى مساحة المنطقة «٢-٢» تقسيم أراضي ٥٢,٠١ فدان أى ما يعادل ٤٧,٤٧٢١٨٤٦٤ م^٢.

عناصر ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة «٢-٢» تقسيم أراضي :

١ - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٣,٥٦ فدان أى ما يعادل ٢٨,٢٨٩٨٩٦٥ م^٢ وتمثل نسبة (٤٥,٣٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٢ - الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٤,٢١ فدان أى ما يعادل ٢٢,٢٢٦٦٦٩ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠٩٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٣ - الأراضي المخصصة للطرق بمساحة ١٣,٣٣ فدان أى ما يعادل ٥١,١٨٠٥٦ م^٢ وتمثل نسبة (٢٥,٦٤٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٤ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء العامة ومسارات المشاة بمساحة ١٠,٩١ فدان أى ما يعادل ٤٦,٤٦٥٨١١ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,٩٧٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

المساحة المخصصة للإسكان بالمنطقة التفصيلية «٢-٢» تقسيم أراضى :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (تقسيم أراضى) ٢٣,٥٦ فدان أى ما يعادل ٢٨,٩٨٩٦٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٤٥٪) من إجمالى مساحة المنطقة .
عدد قطع الأراضى السكنية بالمنطقة (١١٩) قطعة أرض (عمارات) تتراوح مساحتها بين (٢٦٢٨ م^٢) إلى (١٠٠٧,٧٨ م^٢) لإقامة عمارات سكنية بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بكل قطعة أرض تحتوى على ١٢ وحدة سكنية بالعمارة بإجمالى عدد ١٤٢٨ وحدة سكنية بكثافة سكانية تبلغ ١١٨ شخصاً / فدان .

المساحة المخصصة للخدمات بالمنطقة التفصيلية «٢-٢» تقسيم أراضى :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤,٢١ فدان أى ما يعادل ١٧٦٦٩,٢٢ م^٢ وتمثل نسبة (٠,٩,٨٪) من إجمالى مساحة المنطقة مقسمة طبقاً للجدول التالى :

النشاط	المساحة م ^٢
المسجد	١١٥٢,٧٢
تجارى إدارى	٣١٨٢,٨٥
الحضانة	١٨٩٠,٧٩
الخدمات الترفيهية	١١٤٤٢,٨٦
الإجمالى	١٧٦٦٩,٢٢ م ^٢

ثالث - الاشتراطات البنائية :

- ١ - الاشتراطات البنائية للمساحة المخصصة للنشاط السكنى على مستوى المناطق التفصيلية «١-١» ، «٤-١» ، «٢-٢» :
- لا تزيد نسبة المبانى المغلقة على قطعة الأرض السكنية (F. P.) عن (٤٥٪) من مساحتها .
- الارتفاع المسموح به لا يزيد عن (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

الردود : ٣ أمامى ، ٣ جانبى ، ٦ خلفى بمنطقتى « تقسيم الأراضى » « ١-٤ » ، « ٢-٢ » ، أما بالنسبة لمنطقة التخطيط الحضرى « ١-١ » « عمارات » فيتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ أمتار بين العمارات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع مكان انتظار سيارة / وحدة سكنية بدور البدروم أو بالدور الأرضى .

الاشتراطات البنائية للمساحة المخصصة للخدمات على مستوى المناطق التفصيلية (١-١) ، « ١-٤ » ، « ٢-٢ » طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية				النشاط	
الردود			الارتفاع		النسبة البنائية (F.P.)
خلفى	جانبى	أمامى			
٦	٦	٦	أرضى + ميزانين	المسجد (٣٠٪) بما لا يزيد عن ٢٣٠٠م	
٤	٤	٥	بدروم + أرضى + دورين	تجارى إدارى (٣٠٪)	
٦	٦	٦	أرضى فقط	حضانة (٣٠٪)	
-	-	-	-	خدمات ترفيهية -	

الاشتراطات العامة

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لمناطق الاستعمال السكنى (مشروعات عمرانية متكاملة) طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة والموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - يتولى صندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية التنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى - وزارة النقل والمواصلات بشأن المداخل على الطريق الإقليمى الشمالى (القاهرة - السويس) .
- ٥ - يتولى الصندوق التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى بشأن الارتفاعات .
- ٦ - يلتزم الصندوق بتقديم مخطط عام لشبكتى مياه الشرب والصرف الصحى لمراحل التنفيذ المختلفة فى إطار الخطة المرحلية للمرافق بمدينة القاهرة الجديدة ، وكذا الدراسات الخاصة باحتياجات المشروع من مياه الشرب والصرف الصحى ، مع تعهد الصندوق بتحمل كافة التكلفة الخاصة بإمداد المشروع بهذه المرافق ومن مصادرها السيادية فى حالة طلب الصندوق قيام الهيئة بإمداد المشروع بتلك الاحتياجات أو قيامها بتدبير تلك الاحتياجات بمعرفته الخاصة وعلى نفقته .
- ٧ - يلتزم الصندوق بتقديم جداول مقترحة بالمقننات المطلوبة من تلك الاحتياجات ومواعيدها المقترحة لتنمية المنطقة لأخذها فى الاعتبار بعد اعتمادها من الهيئة فى حالة موافقة الصندوق على قيام الهيئة بتدبير احتياجات المشروع من المرافق (مياه - صرف صحى) .

- ٨ - يلتزم الصندوق بالتنسيق مع الشركة القابضة لكهرباء مصر بتوفير الطاقة الكهربائية اللازمة للمشروع وتحديد مصادرها بعد موافقة الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- ٩ - يتولى الصندوق التنسيق مع الشركة المصرية لنقل الكهرباء بشأن الاقتراح الخاص بتعديل مسار خط الكهرباء جهد ٦٦ ك. ف المار بأرض المشروع .
- ١٠ - يتعهد الصندوق بعدم التعامل على الجزء الغربى للأرض إلا بعد التنسيق مع وزارة الدفاع فى هذا الشأن .
- ١١ - يلتزم الصندوق بالاشتراطات والقواعد المعمول بها بالهيئة لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية لمراحل المشروع طبقاً للمخطط العام المعتمد والشروط الفنية المرفقة بالقرار الوزارى .
- ١٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ١٣ - **حرف الأسطح :** هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح البناء عليها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ١٤ - يتولى الصندوق على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن يقوم الصندوق بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١٥ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ١٦ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٧ - يلتزم الصندوق بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٨ - يلتزم الصندوق باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٩ - يتولى الصندوق على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١٤ ، ١٥ ، ١٦) .
- ٢٠ - يلتزم الصندوق بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ٢١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٥٠ من المباني المغلقة وطبقاً للمعدلات التخطيطية للخدمات ذات الطبيعة الخاصة وبواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للاستعمال السكنى والكود المصرى .
- ٢٢ - الالتزام بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثان (إمضاء)