

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٥٥ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٨

بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٣٨ لسنة ٢٠٠٥

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢٣,٠٣ فدان

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية (تيدا)

لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى 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 عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٥ بين هيئة المجمعات العمرانية

الجديدة والشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية (تيدا) «ش.م.م» على بيع قطعة الأرض

رقم (١١) بمساحة ٢٣,٠٣ فدان ، وبما يعادل ٩٦٧٢٤,٤٩ م<sup>٢</sup> بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٨) الصادر بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) والمخصصة للشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية (تيدا) لإقامة مشروع سكنى بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة على إجمالى مساحة ٢٣,٠٣ فدان ، أى ما يعادل ٤٩,٤٩م<sup>٢</sup>٩٦٧٢٤ ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض محل القرار بمساحة ٢٣,٠٣ فدان ، بما يعادل ٤٩,٤٩م<sup>٢</sup>٩٦٧٢٤ والمحضر بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١٣ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١١٧) بتاريخ ٢٠١٠/٥/١١ ؛  
وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٥) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٥  
والتي أوصت برفع الأمر على السلطة المختصة بالهيئة للنظر فى منح الشركات والجمعيات المبينة بالجدول المرفق المهلة التى تراها مناسبة لكل منها حيث يصعب الاستقطاع من المساحة المخصصة لكل منها طبقاً للموقف التنفيذى الخاص بها وبمراعاة الظروف التى مرت بها البلاد خلال العام الماضى وإعمالاً لمبدأ حسن النية فى تنفيذ العقود ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١٦٨٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٩ بشأن خطاب جهاز المدينة رقم (١١٥٢٦) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٠ والخاص بموقف قطع الأراضى التى لم يتم إثبات الجدية عليها والمراد الاستقطاع لبعضها ، والموضح به القرار المتخذ لكل مشروع على حدة ، والمتضمن موقف المشروع محل الدراسة بعدم إمكانية الاستقطاع لأنها قطعة أرض واحدة ، وانتهى الخطاب بضرورة اتخاذ اللجنة العقارية الرئيسية ما تراه مناسباً لاستيداء حقوق الهيئة عن هذه المساحة لعدم قيام الشركة بالانتهاء من المشروع فى ضوء المهلة الممنوحة وفقاً لبنود التعاقد المبرم بين الهيئة والشركة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٢  
والذى يفيد بموافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠  
على منح الشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية (تيدا) مهلة ٦ شهور  
للانتهاء من تنفيذ المشروع وإعادة العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة بجلستها رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ والتي أوصت بمنح الشركة المهلة التي تراها السلطة المختصة لنهو المشروع بالكامل ، على أن تكون مهلة نهائية وفى حالة عدم الانتهاء من المشروع بالكامل خلالها يتخذ ضد الشركة الإجراءات المقررة قانونًا طبقًا للعقد المبرم معها ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٨١٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٦ والذي يفيد باتخاذ اللازم نحو تطبيق التيسيرات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بمنح مهلة إضافية قدرها عام لجميع المشروعات بسبب الظروف الاستثنائية التي مرت بها البلاد بالشروط والضوابط الواردة به ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٦٩١٠) بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٢ بشأن طلب تعديل المشروع عاليه ومرفقًا به التعهدات ولوحات توضح التعديلات وبعض المستندات المطلوبة للتعديل ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٣٨٣٤) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢١ بشأن مخالفة تعديل الردود الأمامى والمخلفى لبعض القطع بالمشروع والمتضمن أنه لا مانع من اعتبار الردود الأمامى ٦م والمخلفى ٤م طبقًا لما تم تنفيذه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٥٧٣) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٣ متضمنًا قيام الشركة بتنفيذ المباني السكنية داخل قطع الأراضى طبقًا للوضع المطلوب اعتماده وبالمخالفة لما جاء بلوحة المخطط العام المعتمدة ، والمنتهى بالتنبيه باللائم نحو تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٩٢٣٧) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١١ والذي يفيد بموافقة اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة بجلستها رقم (٤٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٦ على الطلب المقدم من الشركة بتعديل المشروع حيث بلغت نسبة الإنجاز (٩٩٪) طبقًا لآخر معاينة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٥٩٥٥) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٥ لجهاز المدينة بشأن التنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لاعتماد الموقع العام للشركة فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) بتاريخ ٥/٧/٢٠١٥ بمنح مهلة سنة بدون مقابل للمشروعات التى تجاوزت نسبة إنجازها (٨٥٪) ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٢٨٧٨) بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٥ والمرفق به ما يفيد سداد الشركة لبعض المبالغ المالية تحت حساب قيمة ضعف المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) فى ٣/٩/٢٠١٤ وذلك بمشروع الشركة عالىة على قطعة الأرض رقم (١١) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٦٩٧) بتاريخ ١٤/١/٢٠١٦ مرفقاً به التعهدات المقدمة من الشركة بشأن خدمات المشروع ، وعدم تعارض تعديلات المشروع مع العقود المبرمة بين الشركة وعمالها ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٢١٣٢) بتاريخ ٩/٣/٢٠١٦ بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع وأن نسبة الإنجاز وصلت (٩٩٪) طبقاً لآخر معاينة ؛  
وعلى ما يفيد بأنه تم استكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة لتعديل القرار الوزارى للمشروع بتاريخ ٨/٥/٢٠١٦ ؛

وعلى الدراسة الفنية للتعديلات المقدمة من الشركة والتى أسفرت عن الآتى :  
تم تعديل نشاط قطعة الأرض رقم (٥٤) من سكنى إلى تجارى (منطقة خدمات ٤) طبقاً للمخطط المقدم وتم ترك الردود طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية .  
تم تعديل مساحات قطع أراضى الخدمات بعد تحقيق الارتداد اللازم بينها وبين مناطق الإسكان طبقاً لاشتراطات القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ (م٦) والذى ترتب عليه تقليص مساحة مناطق الخدمات لتصل إلى (٦,٨٨٪) من إجمالى مساحة المشروع ؛

إجمالى مساحة مناطق الخدمات بالنسبة لمساحة المشروع (٦,٨٨٪) نظراً لأن الكثافة السكانية للمشروع ١٨ شخصاً/فدان وأن تلك النسبة مقبولة فنياً لتوفير الاحتياجات الضرورية من الخدمات للمشروع ؛

تم اعتماد نشاط بعض قطع الخدمات (طبقاً للأنشطة المسموح بها بالمشروعات الاستثمارية) ؛  
وعلى تعديل الردود الداخلى لبعض قطع الأراضى طبقاً لما تم تنفيذه على الطبيعة

وما تم سداه من مخالفات بالمشروع كالاتى :

إيصال رقم (١٣٥٦٨) بمبلغ ٨٢٢٩٦٥ جنيهاً قيمة ضعف المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى بقطع الأراضى أرقام (٣٨ ، ٣٩ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٤ ، ٤٥) .

إيصال رقم (١٣٥٩٢) بمبلغ ٧٢٤٢٥١ جنيهاً قيمة ضعف المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى بقطع الأراضى أرقام من (٣٠) حتى (٣٧) وذلك تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة والمقدمة لتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٣٨ لسنة ٢٠٠٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٣,٠٣ فدان والمخصصة للشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية (تيدا) لإقامة مشروع سكنى متكامل ويكون التعديل على النحو الوارد تفصيلاً بعاليه لتكون نسبة إجمالى مساحة الخدمات (٦,٨٨٪) من إجمالى مساحة المشروع وكذا ما تم تنفيذه على الطبيعة للمباني السكنية بالمشروع وذلك وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٣,٠٣ فدان ، بما يعادل ٤٩,٩٦٧٢٤ م<sup>٢</sup> (فقط ستة وتسعون ألفاً وسبعمائة وأربعة وعشرون متراً مربعاً و٤٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية (تيدا) لإقامة مشروع سكنى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٥/٢/٢٠٠٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها وهى كالاتى :

١ - تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

٢ - تعهد يفيد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

٣ - تعهد يفيد أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وكذا العقد المؤرخ ٢٠٠٤/٢/٢٥ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢٣,٠٣ فدان

والمخصصة للشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية «تيدا»

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣٣٨ لسنة ٢٠٠٥

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣,٠٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٩٦٧٢٤,٤٩ م<sup>٢</sup> .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى السكنية ١١,٥١ فدان ، بما يعادل ٢,٤٨٣٤١,٩٠٥ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٤٩,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الخدمات ١,٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٦٦٥٤,٩٠ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٦,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٤,٣٦٢ فدان ،

بما يعادل ٢,١٨٣٢٢,٤٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٨,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٤,٣١٥ فدان ،

بما يعادل ٢,١٨٠٩٠,٧٧٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٨,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وممرات المشاة ١,٢٦٣ فدان ، بما يعادل ٢,٥٣١٤,٤٢ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٥,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات) :

تبلغ مساحة الأراضي السكنية ١١, ٥١ فدان ، بما يعادل ٩٠٥ , ٤٨٣٤١ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٩٨ , ٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج  
المعمارية التالى :

نموذج	الارتفاع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة تحتل الأراضي	مساحة الدور الأرضى (F. P)
A1	أرضى + دور + غرف سدا	٢٢	١	٢٢	١٥٠٧٩,٥٩	٢٤٥,٠٠
B		١٥	٢	٣٠	١٤٣٢٩,٥٥٥	٢٨٠,٠٠
C		٢	٢	٤	٢٣٨٥,٠٠	٤١٥,٠٠
E		٧	٢	١٤	٦٧٣٠,٠٠	٢٢٥,٠٠
F		١	١	١	١٠١٦,٠٠	٢٧٥,٠٠
G		١	٤	٤	١٦٥٠,٦٤	٦٥٨,٠٠
H		١	٤	٤	١٦٧٨,٤٠	٦٦٨,٠٠
I		٢	٣	٦	٢٦٣٨,٨٧	٤٨٢,٠٠
J		١	١	١	١١٩٠,٠٠	٤٠٥,٠٠
K		١	٢	٢	١٦٤٢,٨٥	٦٥٠,٠٠
			٥٣		٨٩	٤٨٣٤١,٩٠٥

يتكون المشروع من عدد (٥٣) قطعة أرض سكنية بمساحات تتراوح بين ٧٨ , ٦٣٠ م<sup>٢</sup> ،  
وذلك بقطعتى الأرض رقمى (١١) و(١٣) ، إلى مساحة ٤٠ , ١٦٧٨ م<sup>٢</sup> وذلك بقطعة الأرض  
رقم (٣٩) .

الاشتراطات البنائية للفيلات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للفيلات بدروم (جراج) + أرضى + دور + غرف مرافق الخدمات  
بدور السطح ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الردود : ٤م أمامى ، ٣م جانبى ، ٦م خلفى .

## ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ١,٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٦٦٥٤,٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٦,٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة م <sup>٢</sup>	النشاط	المنطقة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية (F. P)			
	م <sup>٦</sup> من جميع الجهات	أرضى + دور	% ١٠	١٦٧٣	ترفيهي	منطقة خدمات (١)
		أرضى + دور	% ١٠	١٤٢٩		منطقة خدمات (٢)
		أرضى + دور	% ١٠	٢٣٧١		منطقة خدمات (٣)
		أرضى + دورين	% ٢٠	٧٦٣,٩٠	تجارى	منطقة خدمات (٤)
		أرضى فقط	-	١٨	غرف أمن	غرف أمن (٢ غرفة)
				٢٦٦٥٤,٩٠		الإجمالى

## الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٢ - يتم الالتزام بالارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) بما لا يقل عن ٦ أمتار وكذا وبين المباني وبعضها وبين أراضي الإسكان ومناطق الخدمات .
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض الشركة العربية

للتنمية والاستثمارات الفنية « تيدا »

إسلام نجاح طالبة إبراهيم

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦ - تتولى الشركة العربية للتنمية والاستثمارات الفنية «تيدا» على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من عمّرات 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 ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - تلتزم الشركة 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 .
- ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل سيارة/ وحدة سكنية بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

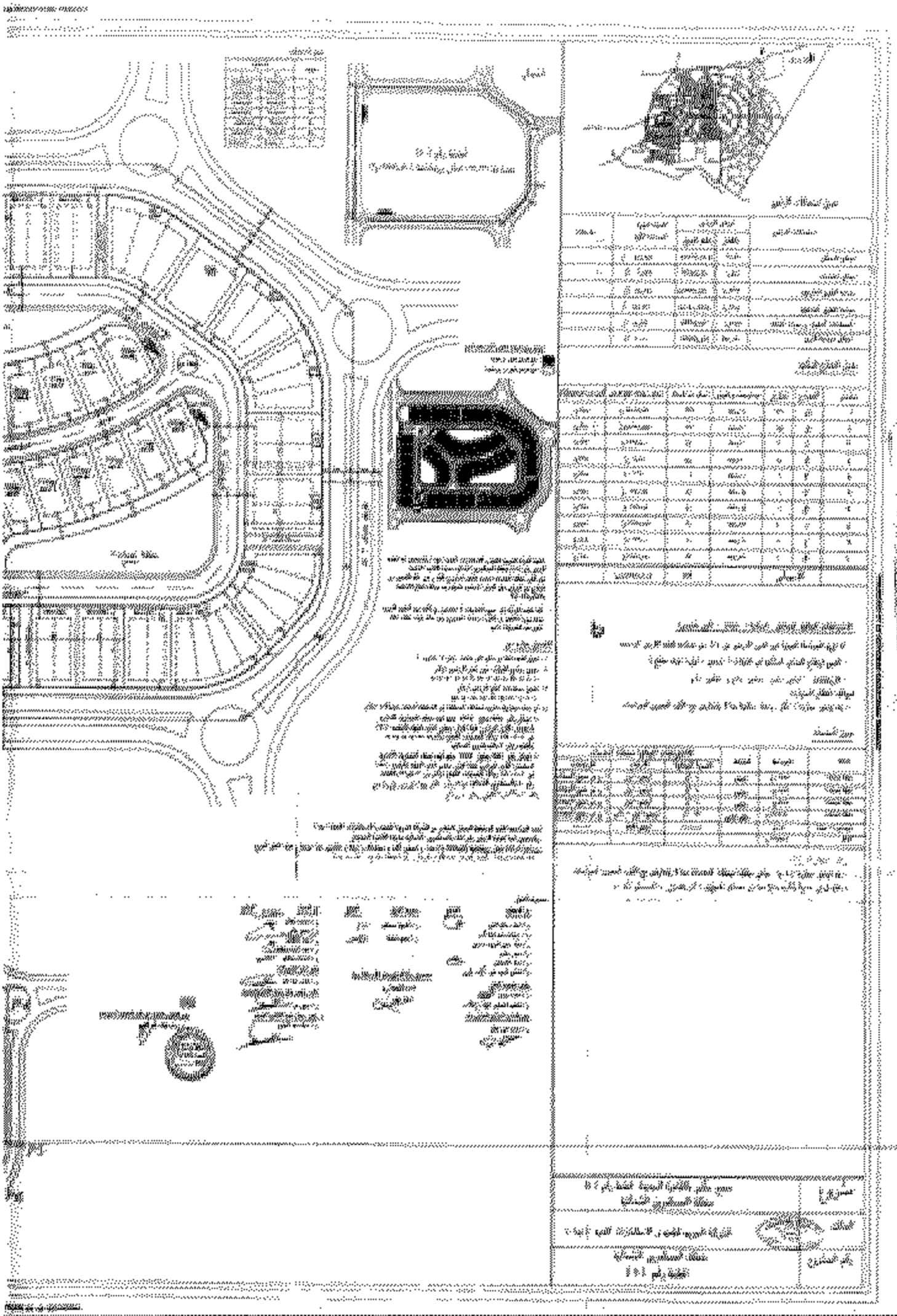
مفوض الشركة العربية

طرف أول

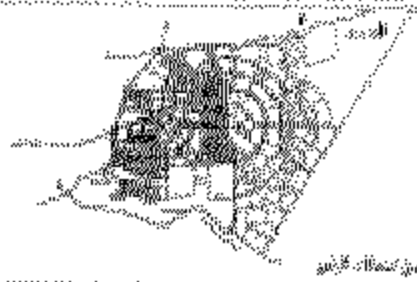
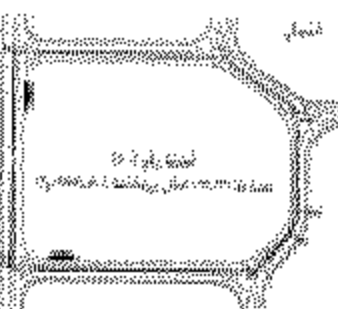
( إمضاء )

للتنمية والاستثمارات الفنية « تيدا »

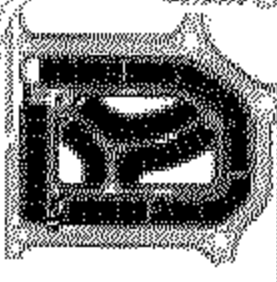
إسلام نجاح طالبة إبراهيم



رقم	وصف	مساحة
١	مبنى	١٠٠
٢	ساحة	٢٠٠
٣	شارع	٣٠٠
٤	مساحة خضراء	٤٠٠
٥	مبنى	٥٠٠
٦	ساحة	٦٠٠
٧	شارع	٧٠٠
٨	مساحة خضراء	٨٠٠
٩	مبنى	٩٠٠
١٠	ساحة	١٠٠٠



رقم	وصف	مساحة	عدد السكان
١	مبنى	١٠٠	١٠٠
٢	ساحة	٢٠٠	٢٠٠
٣	شارع	٣٠٠	٣٠٠
٤	مساحة خضراء	٤٠٠	٤٠٠
٥	مبنى	٥٠٠	٥٠٠
٦	ساحة	٦٠٠	٦٠٠
٧	شارع	٧٠٠	٧٠٠
٨	مساحة خضراء	٨٠٠	٨٠٠
٩	مبنى	٩٠٠	٩٠٠
١٠	ساحة	١٠٠٠	١٠٠٠



رقم	وصف	مساحة	عدد السكان
١	مبنى	١٠٠	١٠٠
٢	ساحة	٢٠٠	٢٠٠
٣	شارع	٣٠٠	٣٠٠
٤	مساحة خضراء	٤٠٠	٤٠٠
٥	مبنى	٥٠٠	٥٠٠
٦	ساحة	٦٠٠	٦٠٠
٧	شارع	٧٠٠	٧٠٠
٨	مساحة خضراء	٨٠٠	٨٠٠
٩	مبنى	٩٠٠	٩٠٠
١٠	ساحة	١٠٠٠	١٠٠٠

هذا الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية. الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية.

الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية. الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية.


رقم	وصف	مساحة	عدد السكان
١	مبنى	١٠٠	١٠٠
٢	ساحة	٢٠٠	٢٠٠
٣	شارع	٣٠٠	٣٠٠
٤	مساحة خضراء	٤٠٠	٤٠٠
٥	مبنى	٥٠٠	٥٠٠
٦	ساحة	٦٠٠	٦٠٠
٧	شارع	٧٠٠	٧٠٠
٨	مساحة خضراء	٨٠٠	٨٠٠
٩	مبنى	٩٠٠	٩٠٠
١٠	ساحة	١٠٠٠	١٠٠٠

الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية. الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية.

- ١- مبنى
- ٢- ساحة
- ٣- شارع
- ٤- مساحة خضراء
- ٥- مبنى
- ٦- ساحة
- ٧- شارع
- ٨- مساحة خضراء
- ٩- مبنى
- ١٠- ساحة

الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية. الخطة هي خطة المدينة الجديدة التي تم وضعها في سنة ١٩١٢م. وهي تهدف إلى توسيع المدينة وتحسين خدماتها. الخطة تشمل إنشاء شوارع جديدة، ومساحات خضراء، ومباني حكومية.

رقم الأرض	المساحة	المالك	الغرض	ملاحظات
١٠٠٠٠	١٠٠٠	محمد علي	سكني	
١٠٠٠١	١٠٠٠	أحمد حسن	تجاري	
١٠٠٠٢	١٠٠٠	فاطمة أحمد	سكني	
١٠٠٠٣	١٠٠٠	عبد الرحمن	تجاري	
١٠٠٠٤	١٠٠٠	سليمان	سكني	
١٠٠٠٥	١٠٠٠	عبد الوهاب	تجاري	
١٠٠٠٦	١٠٠٠	مريم	سكني	
١٠٠٠٧	١٠٠٠	عبد القادر	تجاري	
١٠٠٠٨	١٠٠٠	نور الدين	سكني	
١٠٠٠٩	١٠٠٠	عبد السلام	تجاري	
١٠٠١٠	١٠٠٠	فاطمة	سكني	
١٠٠١١	١٠٠٠	عبد الحليم	تجاري	
١٠٠١٢	١٠٠٠	سليمان	سكني	
١٠٠١٣	١٠٠٠	عبد الوهاب	تجاري	
١٠٠١٤	١٠٠٠	مريم	سكني	
١٠٠١٥	١٠٠٠	عبد القادر	تجاري	
١٠٠١٦	١٠٠٠	نور الدين	سكني	
١٠٠١٧	١٠٠٠	عبد السلام	تجاري	
١٠٠١٨	١٠٠٠	فاطمة	سكني	
١٠٠١٩	١٠٠٠	عبد الحليم	تجاري	
١٠٠٢٠	١٠٠٠	سليمان	سكني	


 مودت الهيم  
 رئيس  
 ١٩٢٠

