

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٧٩ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٧

باعتداد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧,٧ فدان

المخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة القرى السياحية

بمدينة دمياط الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والمتضمن الاشتراطات البنائية

للقرى السياحية بالساحل الشمالى الغربى ومدينة دمياط الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد لواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء رقم (١٧٧٩٦-٥)

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣٠ بشأن القرارات الصادرة عن المجموعة الوزارية الاقتصادية

المنعقدة برئاسة السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء بجلسته بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٣

بالموافقة على نقل أصول بعض قطع الأراضى من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

إلى وزارة المالية لزيادة حصة الجانب المصرى فى رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٢ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) فى ٢٠١٤/٥/١١ على تحديد سعر المتر المربع من قطع الأراضى المقترح إتاحتها للشركة المصرية السعودية للتعمير لإقامة مجتمع عمرانى متكامل بـ مدن القاهرة الجديدة ودمياط الجديدة وبرج العرب الجديدة وأسيوط الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد لواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء رقم (٩٢٧٥-٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ بشأن القرارات الصادرة عن اجتماع مجلس الوزراء بجلسته رقم (١) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٥ قرار رقم (١/٦/١٤/٤٥) بالموافقة على نقل أصول بعض قطع الأراضى من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى وزارة المالية لزيادة حصة الجانب المصرى فى رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير ؛

وعلى كتاب السيد وزير المالية رقم (١٢٧٨/د) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٨ بموافقة وزارة المالية على نقل أصول بعض قطع الأراضى بـ مدن (القاهرة الجديدة ٦٨ فداناً - دمياط الجديدة ١٧,٧ فدان - أسيوط الجديدة ١١,٣٣ فدان) من موازنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى وزارة المالية لزيادة حصة الجانب المصرى فى رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير ؛

وعلى كتاب السيد وزير المالية رقم (١٤٨٤/د) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ بشأن ترتيب الأوضاع المالية لهذا الموضوع بأن تتم المحاسبة المالية بين وزارة المالية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لنظام نقل الأصول وطبقاً لشهادة صادرة بذلك من الجهاز المركزى للمحاسبات ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض رقم (٥) بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة المحرر بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ بين الجهاز وممثلى الشركة بمساحة ٢٧٤٣٤٠ م^٢ ، بما يعادل ١٧,٧ فدان ؛

وعلى مذكرة السيد وزير المالية المعروضة على السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/١/١٣ لإعادة عرض موضوع تخصيص الأراضى عاليه على مجلس الوزراء لدخول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالحصة العينية من الأراضى المشار إليها عاليه للمساهمة فى زيادة رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير بدلاً من وزارة المالية ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨/٢٠١٥/١/٢٢) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٢ بالموافقة على المذكرة المعروضة من السيد أ. وزير المالية بتاريخ ٢٠١٥/١/١٣ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ على منح الشركة السعودية المصرية للتعمير مهلة (٣) أشهر لتقديم المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع وفى حالة الالتزام تستكمل إلى (٦) أشهر لاستخراج القرار الوزارى والتراخيص ؛

وعلى موافقة السيد أ. د. م. الوزير بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٠ على العرض على مجلس إدارة الهيئة على دخول الهيئة بحصة عينية بالأراضى المشار إليها وتمثل قيمة الزيادة المطلوبة من الحكومة المصرية فى رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير وذلك مقابل أسهم بقيمة هذه الأراضى تكون مملوكة للهيئة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٠٨٤٤) بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٤ والذى يفيد أنه بالعرض على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٦ تمت الموافقة على دخول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بحصة عينية بالأراضى التى تمثل قيمة الزيادة المطلوبة من الحكومة المصرية فى رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير وذلك مقابل أسهم بقيمة هذه الأراضى تكون مملوكة للهيئة والموافقة على تسجيل كامل الأراضى للشركة ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير الوارد برقم (٤٨٠٦٢) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢ والمرفق به لوحة الموقع العام لمشروع الشركة على قطعة الأرض رقم (٥) بمنطقة القرى السياحية شرق بمدينة دمياط الجديدة لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة ؛ وعلى الطلب المقدم من السادة المكتب الهندسى (سباين) للعمارة والتخطيط البيئى مفوضاً عن السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير الوارد برقم (٤٨٢٦٤) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٨ والمرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٨٤٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٣ مرفقاً به البروتوكول الموقع بين حكومة جمهورية مصر العربية والمملكة العربية السعودية بشأن الموافقة على زيادة رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير على هيئة حصة عينية ممثلة فى ثلاث قطع أراضٍ بمساحة ١٠٠ فدان بكل من مدن القاهرة الجديدة ودمياط الجديدة وأسيوط الجديدة وطلب استكمال إجراءات استصدار القرارات الوزارية لقطع الأراضى عاليه فى ضوء هذا البروتوكول ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير الوارد برقم (٤١٠٢٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٦ لزيادة الكثافة السكانية بقطعة أرض بمدينة دمياط الجديدة لإقامة قرية سياحية عليها لتكون ٥٥ فرداً / فدان بدلاً من ٣٠ فرداً / فدان ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٣٥٣٥٤) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٢ والذى يفيد بأن المرافق بالمنطقة تتحمل كثافة بواقع ٥٥ فرداً / فدان بدلاً من ٣٠ فرداً / فدان ؛ وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٦٢٦٥) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٤ بشأن المستندات المقدمة من السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير واللازمة للدراسة الاقتصادية لمشروع الشركة بقطعة الأرض عاليه بمدينة دمياط الجديدة والمنتهى إلى التنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٢١٦٥٩) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٦ والذى يفيد بأنه طبقاً لكتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة رقم (٣٢٠٥) بتاريخ ١٧/٥/٢٠١٦ فإن طاقة الأعمال المنفذة بأخذ المياه تستوعب تلك الزيادة وأنه لا مانع من زيادة الكثافات بمنطقة القرى السياحية شرق المدينة من ٣٠ ش / ف إلى ٥٥ ش / ف وذلك على أن يتم تنفيذ الأعمال المطلوبة لتوسعات محطة التنقية وتدعيمات الخطوط طبقاً لمراحل الإشغال المختلفة وعلى ضوء توصيات تقرير الاتزان الهيدروليكي المعد من قبل استشارى المدينة ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٥/٥/٢٠١٦ نظير استصدار القرار الوزاري للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات للسيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن (للمرافق) رقم (٣٠٣٠٤) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠١٦ للإفادة عن قيمة العلاوة المستحقة لتدعيم شبكات وخطوط المرافق الرئيسية بمدينة دمياط الجديدة لزيادة الكثافة السكانية بمنطقة القرى السياحية شرق بالمدينة طبقاً لكتاب جهاز المدينة رقم (٣٦٤٠) فى ١١/٦/٢٠١٦ ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير الوارد برقم (٤٩٦٣٥) بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٦ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي لمشروع الشركة بقطعة أرض بمدينة دمياط الجديدة لإقامة قرية سياحية ، وكذا تعهد الشركة بسداد العلاوة التى تقررها اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة نتيجة إضافة نشاط الفندق بمنطقة الخدمات رقم (١) بالمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة رقم (٤٤٨٦) بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٦ مرفقاً به النسخ النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن (للمرافق) رقم (٣٦٠١٩) بتاريخ ٣١/٨/٢٠١٦ والذى يفيد بتحديد التكاليف المطلوبة لأعمال المرافق فقط التى سيتم تدعيمها والتى تم احتسابها طبقاً للتكاليف التقديرية المعتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات طبقاً لما ورد من جهاز مدينة دمياط الجديدة لزيادة الكثافة السكانية بمشروع الشركة السعودية المصرية للتعمير بمنطقة القرى السياحية بدون أعمال شبكات الكهرباء بواقع ٢٣ ج/م^٢ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٠٦٥) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣١ بشأن مطالبة الشركة بقيمة ١٧٠٩٨٢٠ جنيهاً (فقط وقدره مليون وسبعمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك قيمة التكاليف المطلوبة لأعمال المرافق فقط التى سيتم تدعيمها والتى تم احتسابها طبقاً للتكاليف التقديرية المعتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات نتيجة زيادة الكثافات السكانية بمشروع الشركة عاليه بمنطقة القرى السياحية بالمدينة وبدون شبكات الكهرباء ؛

وعلى موافقة الشركة الواردة برقم (٤١٢٨٥٠) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٤ على سداد مبلغ ١٧٠٩٨٢٠ جنيهاً طبقاً للمطالبة عاليه نظير الأعمال المطلوبة لتدعيم أعمال المرافق والتى تخص مشروع الشركة بمنطقة القرى السياحية لزيادة الكثافة السكانية المطلوبة ؛ وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير لمشروعها بقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧,٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة 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 ٢٠١٦/٩/٢٠ المنتهية بطلب الموافقة على اعتماد الكثافة السكانية للمشروع لتصبح ٥٥ فرداً/ فدان وبعد سداد العلاوات المقررة واستصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧,٧ فدان ، بما يعادل ٢٧٤٣٤٠ م^٢ (فقط أربعة وسبعون ألفاً وثلاثمائة وأربعون متراً مربعاً لا غير) والمخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة التى تقررها اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لإضافة نشاط الفندق بمنطقة الخدمات رقم (١) بالمشروع وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالموافقة الواردة منها على سداد مبلغ ١٧٠٩٨٢٠ جنيهاً نظير الأعمال المطلوبة لتدعيم أعمال المرافق والتى تخص مشروع الشركة بمنطقة القرى السياحية لزيادة الكثافة السكانية للمشروع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحددة من وزارة الدفاع (١٣م) وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة السخانات الشمسية لتغذية الوحدات بالمياه الساخنة .

مادة ١٠ - يُحظر على الشركة صرف مياه الصرف الصحى فى البحر .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتدبير وسيلة لتجميع القمامة والتخلص منها بطريقة صحيحة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود المصرى للجراجات .

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام لمشروع الشركة السعودية المصرية للتعمير

بمساحة ١٧,٧ فدان بقطعة الأرض رقم (٥)

بمنطقة القرى السياحية شرق بمدينة دمياط الجديدة

بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧,٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٤٣٤٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للأراضى السكنية ٧,١١ فدان ، بما يعادل ٢٢٩٨٤٦,٥ م^٢.

وتمثل نسبة (١٥,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالى :

(أ) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٤ أفدنة ،

بما يعادل ١٦٧٨٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٢,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (تاون هاوس) فدانان ،

بما يعادل ٨٤٠٢,٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ج) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) ١,١١ فدان ،

بما يعادل ٤٦٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٢,١٢ فدان ، أى ما يعادل ٨٩٢٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ٤,٤٥ فدان ،

بما يعادل ١٨٧٢٨,٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٥,٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٣,٢٥ فدان ، بما يعادل ١٣٦٣٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٨,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٠,٧٧ فدان ، بما يعادل ٣٢١٥ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٤,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- ١ - إجمالى المساحات المبنية المسموح بها بالمشروع لا يزيد عن (٢٢,٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان « ٢٠٪ » + خدمات « ٢,٥٪ ») .
- ٢ - نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع لا تزيد عن ٥٥ فرداً / فدان طبقاً لموافقة قطاع التنمية وتطوير المدن بالكتاب رقم (٢١٦٥٩) فى ٢٢/٥/٢٠١٦ ، وبشرط سداد الشركة لقيمة العلاوة التى تقررها اللجان المختصة بالهيئة نظير تدعيم شبكات وخطوط المرافق الرئيسية بالمدينة طبقاً لكتاب الجهاز رقم (٣٦٤٠) فى ١١/٦/٢٠١٦ ، وبشرط قيام الشركة بسداد مبلغ وقدره ١٧٠.٩٨٢٠ جنيهاً (فقط وقدره مليون وسبعمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك قيمة التكاليف المطلوبة لأعمال المرافق التى سيتم تدعيمها طبقاً لكتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٣٦٠١٩) فى ٣١/٨/٢٠١٦ بشأن التكاليف المطلوبة لأعمال المرافق التى سيتم تدعيمها فقط وبدون شبكات الكهرباء ، والتى تم احتسابها طبقاً للتكاليف التقديرية المعتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات طبقاً لما ورد من جهاز المدينة ، وطبقاً للتعهد المقدم من الشركة والوارد برقم (٤١٢٨٥٠) فى ٤/٩/٢٠١٦ لسداد المبالغ المستحقة بعاليه .
- ٤ - إجمالى مساحة منطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - يتم توفير مكان انتظار بمعدل مكان انتظار لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للخدمات يتم توفير مكان انتظار بمعدل مكان لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

- ٦ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من جميع الجهات حتى حد المباني .
- ٧ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٥٠ م بين العمارات وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد .
- ٨ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- ٩ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه المعالجة لزوم حمامات السباحة وأعمال تنسيق الموقع .
- أولاً - أراضى إسكان العمارات :

مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٤ أفدنة ، بما يعادل ١٦٧٨٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٢,٥٧ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

رقم ومخطط النموذج	النموذج	مساحة الدور الأرضى (F.P)	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P)	عدد الوحدات		إجمالى عدد الوحدات	الإجمالي
				أرضى	مستجير		
١٤		٨٩١	١٧٨٢	٨	٨	٢٢	أرضى - أول
٢٤		١١٣٠	٢٢٦٠	٨	٨	٢٢	
٣٤		١١٣٠	٢٢٦٠	٦	٦٨	٢٢	أرضى - ٢ + ٣
	الإجمالي		٧٥٥٢			١٢٦	

الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض (F.P) عن (٤٥ %) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - ارتفاع العمارات (أرضى + دور واحد) ما عدا الصف الأخير الموازى للطريق الخارجى (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٣ م ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .

٣ - الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين العمارات السكنية وبعضها وفى حالة عدم وجود فتحات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين هذه الواجهات طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ بمحضر رقم (٦) فى ٢٠١٥/٧/٧

٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات للعمارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - أراضى إسكان الضيالات المتصلة (تاون هاوس) :

مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (تاون هاوس) فدانان ، بما يعادل ٨٤٠٢,٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية للتاون هاوس التالى :

رقم وشكل النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (G.P.)	إجمالى مساحة الدور الأرضى م ^٢ (G.P.)	عدد الوحدات		إجمالى عدد الوحدات	الأرضيات
				أرضى	متكرر		
نماذج ١	٢	٤٣٦	٨٧٢	٤	-	٤	الأرضى - أول
نماذج ٢	٢	٤٣٦	٨٧٢	٤	-	٤	
نماذج ٣	٢	٤٣٦	٨٧٢	٤	-	٤	
نماذج ٤	١	٢٢٦	٢٢٦	٣	-	٣	
الإجمالى	٨		٣٣٦٠			١٥	

ثالثاً - أراضى إسكان الضيالات :

مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) ١,١١ فدان ، بما يعادل ٦٦٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

رقم وشكل النموذج	التكرار	مساحة الوحدة	مساحة الدور الأرضى (G.P.)	إجمالى مساحة الدور الأرضى (G.P.)	عدد الوحدات	إجمالى مساحة القطع الأرضى	الأرضيات
نماذج ١	٩	٧٤٨	٦٠٠	١٨٠٠	٩	٦٦١٢	الأرضى - أول
الإجمالى	٩			١٨٠٠	٩	٦٦١٢	

الاشتراطات البنائية لأراضى التاون هاوس والفيلات :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع لجميع مباني الفيلات والتاون هاوس (أرضى + أول فقط) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الردود : أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، جانبى ٣ أمتار .
- ٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات للفيلات والتاون هاوس بواقع سيارة لكل وحدة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ١٢, ٢ فدان ، أى ما يعادل ٨٩٢٠م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للأنشطة والاشتراطات المحددة بالجدول التالى :

الردود	النسبة البنائية	الارتفاع	المساحة		النشاط	المنطقة
			فدان	م ^٢		
٦ أمتار	٢٠٪	أرضى + دورين	٢,٠٩٤	٨٧٩٧	فندق	منطقة خدمات (١)
من جميع الجهات	٢٠٪	وفقاً لاشتراطات المباني الدينية بالهيئة	٠,٠٢٣	١٠٥	مسجد	منطقة خدمات (٢)
-	-	دور أرضى فقط	٠,٠٠٣	١٨	غرف أمن	منطقة خدمات (٣)
-	-	-	٢,١٢	٨٩٢٠		الإجمالى

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود إلخ) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية .
- ٢ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة التى تقررها اللجان المختصة بالهيئة نظير إقامة نشاط فندق بمنطقة الخدمات رقم (١) بالمشروع .
- ٣ - ارتفاع المسجد طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة .
- ٤ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

جدول إجمالي المساحات المبنية بالمشروع :

النشاط	المساحة (F. P) م ^٢	النسبة المئوية البنائية	ملاحظات
إسكان	٧٥٥٢	١٠,١٦ %	عمارات
	١٨٠٠	٢,٤٢ %	فيلات
	٢٢٦١	٤,٥٢ %	تاون هاوس
إجمالي المساحات المبنية للإسكان (F. P)		١٢٧١٣	١٧,١٠ %
إجمالي المساحات المبنية للخدمات (F. P)		١٨٠٨,٩	٢,٤٢ %

الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحات المبنية المسموح بها بالمشروع لا يزيد عن (٢٢,٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان «٢٠٪» + خدمات «٢,٥٪»).
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالصف الأخير بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبالنسبة للعمارات (عدا الصف المواجه للطريق الخارجى) والفيلات التاون هاوس داخل المشروع يبلغ الارتفاع (أرضى + أول فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة (١٣م) وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع.
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً لموقع منطقة الخدمات والاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة.
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٥ - يسمح بإقامة أدوار البدرومات بجميع المباني لتوفير أماكن الانتظار المطلوبة بالمشروع بدون أدنى مسئولية على الجهاز بشأن توصيل المرافق لدور البدروم بأى مبنى.
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.
- ٧ - تم حساب عدد السكان للفندق لحساب الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع طبقاً لما ورد بالقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠٠٩ كما يلى :
(فردان لكل غرفة × عدد الغرف × ٨,٠ «معدل إشغال للفندق») .
- ٨ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع لا تزيد عن ٥٥ فرداً / فدان طبقاً لموافقة قطاع التنمية وتطوير المدن بالكتاب رقم (٢١٦٥٥) فى ٢٢/٥/٢٠١٦ ، وبشرط سداد الشركة لقيمة العلاوة التى تقررها اللجان المختصة بالهيئة نظير تدعيم شبكات وخطوط المرافق الرئيسية بالمدينة طبقاً لكتاب الجهاز رقم (٣٦٤٠) فى ١١/٦/٢٠١٦ ،

وبشرط قيام الشركة بسداد مبلغ وقدره ١٧٠٩٨٢٠ جنيهاً (فقط وقدره مليون وسبعمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك قيمة التكاليف المطلوبة لأعمال المرافق التى سيتم تدعيمها طبقاً لكتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٣٦٠١٩) فى ٢٠١٦/٨/٣١ بشأن التكاليف المطلوبة لأعمال المرافق التى سيتم تدعيمها فقط وبدون شبكات الكهرباء ، والتى تم احتسابها طبقاً للتكاليف التقديرية المعتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات طبقاً لما ورد من جهاز المدينة وطبقاً للتعهد المقدم من الشركة والوارد برقم (٤١٢٨٥٠) فى ٢٠١٦/٩/٤ لسداد المبالغ المستحقة بعاليه .

٩ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه المعالجة لزوم حمامات السباحة وأعمال تنسيق الموقع .

١٠ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون 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 للمباني السكنية ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .

١١ - تتولى الشركة السعودية المصرية للتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري 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 تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٤ - 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 .

١٥ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على قطعة الأرض طبقاً للمهل الممنوحة وبرتوكول التعاون المبرم مع الهيئة واللائحة العقارية للهيئة .

١٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١١ ، ١٢ ، ١٣) .

١٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية (عمارات - فيلات) ، وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٩ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

٢٠ - تلتزم الشركة بالاشتراطات العامة الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

فيما لم يرد به نص فى هذه الشروط فيما يخص منطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

[illegible]

