

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١/٢٨

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧,٧ فدان
المخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٧٩ لسنة ٢٠١٦

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

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

والمتضمن الاشتراطات البنائية للقرى السياحية بالساحل الشمالى الغربى ومدينة دمياط الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد لواء أ. ح. أمين عمام 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 نقسل 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 بمدن 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 (٤٥/١٤/٠٦/١) 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 بمدن 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 المحسرة 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 بالخصخصة العينية من الأراضى المشار إليها عاليه للمساهمة فى زيادة رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير بدلاً من وزارة المالية ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم (٢٨٠) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠١٥ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠١٥ 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 ٢٠/٤/٢٠١٥ على العرض على مجلس إدارة الهيئة بدخول الهيئة بحصة عينية بالأراضى المشار إليها وتشمل 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 الشؤون العقارية والتجارية رقم (٢٠٨٤٤) بتاريخ ١٤/٦/٢٠١٥ والذي يفيد أنه بالعرض على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٤) بتاريخ ٦/٥/٢٠١٥ تمت الموافقة على دخول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بحصة عينية بالأراضى التى تشمل 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 كتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم (٢٨٤٨٠) بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١٥ 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 عالىة فى ضوء هذا البروتوكول ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير الوارد برقم (٤١٠٢٨٦) بتاريخ ٦/٩/٢٠١٥ 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 ٢٢/١٠/٢٠١٥ والذى يفيد بأن المرافق بالمنطقة تتحمل الكثافة بواقع ٥٥ فرداً / فدان ، بدلاً من ٣٠ فرداً / فدان ؛
- وعلى كتاب السيد د . محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٦٢٦٥) بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٦ بشأن المستندات المقدمة من السادة الشركة السعودية المصرية للتعمير اللازمة للدراسة الاقتصادية لمشروع الشركة بقطعة الأرض عاليه بمدينة دمياط الجديدة والمنتهى إلى التنبيه باللائم 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 وإنه 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 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 المدينة طبقاً لكتاب جهاز المدينة رقم (٣٦٤٠) فى ١١/٦/٢٠١٦ ؛
- 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 ؛

وعلى موافقة الشركة الواردة برقم (٤١٢٨٥٠) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٤ على سداد مبلغ ١٧٠٩٨٢٠ جنيهًا طبقًا للمطالبة عاليه نظير الأعمال المطلوبة لتدعيم أعمال المرافق والتي تخص مشروع الشركة بمنطقة القرى السياحية لزيادة الكثافة السكانية المطلوبة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٧٩) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٧ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧,٧ فدان المخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشسروع عمرانى متكامل بمنطقة القرى السياحية شرق بمدينة دمياط الجديدة متضمنًا فندقًا بقطعة الأرض خدمات (١) وتم حساب الكثافة السكانية للفندق ضمن الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع طبقًا للقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى طلب الشركة الوارد برقم (٤٦٩٧٤) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٨ بزيادة مساحة منطقة الخدمات بالمشروع (الفندق) لتكون (١٤/٪) بدلاً من (١٢/٪) طبقًا لما ورد بالقرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٥ محضر رقم (٦) بالموافقة على الطلب المقدم من الشركة لزيادة مساحة منطقة الخدمات لتكون بنسبة (١٤/٪) بدلاً من (١٢/٪) وبنشاط فندق ، مع الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار اللجنة سالف الإشارة ، مع العرض على اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة لحساب قيمة العلاوة المقررة وأخذ تعهد على الشركة بسداد قيمة العلاوة المقررة ؛

وعلى كتاب السادة مكتب سباين للعمارة والتخطيط البيئى مفوضاً عن الشركة السعودية المصرية للتعمير رقم (٤١٢٤٤١) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٦ مرفقاً به المخطط المعدل لمشروع الشركة على قطعة الأرض المخصصة لها رقم (٥) بمنطقة القرى السياحية شرق بمدينة دمياط الجديدة ؛

وعلى كتاب السادة مكتب سباين للعمارة والتخطيط البيئى مفوضاً عن الشركة السعودية المصرية للتعمير رقم (٤١٤٠٥١) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١ مرفقاً به عدد ٧ (سبع) نسخ من المخطط المعدل لمشروع الشركة على قطعة الأرض المخصصة لها رقم (٥) بمنطقة القرى السياحية شرق بمدينة دمياط الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٧٤٨٥) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٥ بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض وموقف العلاوات المقررة لها ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع عالى به بتاريخ ٢٠١٧/١١/٧ ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٨٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٤ بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض وموقف سداد الشركة للعلاوات المقررة عن المشروع بقطعة الأرض عالى ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣ بسداد قيمة العلاوة التى يتم تحديدها من قبل الهيئة بشأن زيادة مساحة منطقة الخدمات بالمشروع لتصبح (١٤٪) بدلاً من (١٢٪) طبقاً لموافقة لجنة التخطيط والمشروعات فى هذا الشأن ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣ بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط فندق بالمشروع ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣ بعدم تعارض التعديلات المقدمة مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى الوحدات بالمشروع ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى وحدات منطقة التعديل بالمشروع ، وأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

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 لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة 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 ٢٠١٧/١٢/٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧,٧ فدان ، بما يعادل ٢٧٤٣٤٠م^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 بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة نسبة المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع المعدل من (١٢٪) إلى (١٤٪) والتي يتم تحديدها بواسطة اللجان المختصة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المسموح بها وما لا يتجاوز قيود الارتفاع المحددة من وزارة الدفاع (١٣م) .

مادة ٧ - 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 رقم ٥٧٩ لسنة ٢٠١٦ باعتماد التخطيط والتقسيم ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد قيمة عسلاوة الترخيد من الخارج نظير السماح بنشاط الفندق وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) منه وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة السخانات الشمسية لتغذية الوحدات بالمياه الساخنة .

مادة ١٢ - يحظر على الشركة صرف مياه الصرف الصحى فى البحر وتلتزم بتزويد المشروع بمحطة معالجة للصرف الصحى .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتدبير وسيلة لتجميع القمامة والتخلص منها بطريقة صحيحة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكوود المصرى للجراجات .

مادة ١٥ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمراقق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

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 ٢٩٨٤٦,٧٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
مقسمة كالتالى :

(أ) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٤ أفدنة ،
بما يعادل ١٦٧٨٢,٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٢,٥٧٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

(ب) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (تاون هاوس) فدانان ،
بما يعادل ٨٤٠٢,٥٠ 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 ٢,٤٧٧ فدان ،
أى ما يعادل ١٠٤٠٧,٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والممرات ٩٣,٠٠٤ فدان ، بما يعادل ٧٨,٠١٧٢٤٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠,٢٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٣,٢٥ فدان ، بما يعادل ١٣٦٣٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣,١٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٧٧,٠ فدان ، بما يعادل ٣٢١٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٢,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

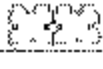
- ١ - إجمالي المساحات المبنية المسموح بهها بالمشروع لا يزيد عن (٥,٢٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - الكثافة السكانية المسموح بهها بالمشروع لا تزيد عن ٥٥ فرداً / فدان طبقاً لموافقة قطاع التنمية وتطوير المدن بالكتاب رقم (٢١٦٥٥) في ٢٢/٥/٢٠١٦ ، وبشرط سداد الشركة لقيمة العلاوة التي تقررها اللجان المختصة بالهيئة نظير تدعيم شبكات وخطوط المرافق الرئيسية بالمدينة طبقاً لكتاب الجهاز رقم (٣٦٤٠) في ١١/٦/٢٠١٦ ، وبشرط قيام الشركة بسداد مبلغ قدره ١٧٠٩٨٢٠ جنيهاً فقط وقدره مليون وسبعمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك قيمة التكاليف المطلوبة لأعمال المرافق التي سيتم تدعيمها طبقاً لكتاب السيد المهندس مساعسد نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٣٦٠١٩) في ٣١/٨/٢٠١٦ فقط وبدون شبكات الكهرباء والتي تم احتسابها طبقاً للتكاليف التقديرية المعتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات طبقاً لما ورد من جهاز المدينة وطبقاً للتعهد المقدم من الشركة الوارد برقم (٤١٢٨٥٠) في ٤/٩/٢٠١٦ لسداد المبالغ المستحقة بعاليه .

- ٣ - إجمالى مساحة منطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع ، وتم موافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٧ محضر اجتماع رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٥ على زيادة نسبة الخدمات بالمشروع من (١٢٪) إلى (١٤٪) وذلك على حساب المنطقة الخضراء شمال قطعة الأرض المخططة كفندق وبشرط التزام الشركة بسداد العلاوة المقررة طبقاً لما ورد بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٤ - 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 .
- ٥ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من جميع الجهات داخل أرض المشروع حتى حد المباني .
- ٦ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه المعالجة لزوم حمامات السباحة والمياه المعالجة لزوم أعمال تنسيق الموقع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- ١ - نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٥٠م بين العمارات وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - .
- ٣ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- أولاً - أراضى إسكان العمارات :

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

الارتفاع	إجمالى عدد الوحدات	عدد الوحدات		إجمالى مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F.P.)	نسبة الدور الأرضى م ^٢ (F.P.)	التكرار	رقم وشكل النموذج	
		مستقر	أرضى					
أرضى - أول	٢٢	٨	٨	١٦٨٢	٨٩١	٢		١٤
	٢٢	٨	٨	٢٢٦٠	١١٣٠	٢		٢٤
أرضى - ٣٠ الدور	٧٢	١٨	٦	٢٥١٠	١١٣٠	٢		٣٤
	١٢٦			٧٥٥٢		٢	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية للعمارات :

١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض (F. P) عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .

٢ - ارتفاع العمارات أرض + 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 ٧/٧/٢٠١٥

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

ثانياً - أراضى إسكان الفيلات المتصلة (تاون هاوس) :

مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (تاون هاوس) فدانان ، بما يعادل ٢٠٥٠ ، ٢٠٨٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣١ ، ١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية للتاون هاوس التالى :

الارتفاع	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات		إجمالي مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F.P)	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F.P)	التكرار	رقم وشكل النموذج	
		أرضى	شكلى					
أرضى + أول	٨	٤	-	٨٧٢	١٣٦	٢		١
	٨	٤	-	٨٧٢	١٣٦	٢		٢
	١٢	٤	-	١٢٤٣	٢٣٦	٢		٣
	٣	٢	-	٣٢٤	٢٢٤	١		٤
	٢٦			٣٣٦١		٨	الإجمالي	

ثالثاً - أراضي إسكان الفيلات المنفصلة :

مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات) ١, ١١ فدان ، بما يعادل ٢٤٦٦٢ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٦, ٢٧ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

رقم وشكل التصميم	المساحة	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	عدد الوحدات	إجمالي مساحة قطع الأرضي	الارتفاع
فدان ١	٩	٢٠٠	١,٨٠٠	٩	٢٦٦٢	أرضي + أول
الإجمالي	٩		١,٨٠٠	٩	٢٦٦٢	

الاشتراطات البنائية لأراضي التاون هاوس والفيلات المنفصلة :

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

رابعاً - الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لأراضي الخدمات ٢, ٤٧٧ فدان ، أى ما يعادل
١٠٤٠٧, ٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للأنشطة
والاشتراطات المحددة بالجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة		الارتفاع	النسبة البنائية	الردود
		م ^٢	فدان			
منطقة خدمات ١	فندق	١٠٢٨٩, ٥٠	٢, ٤٧٤	أرضي + دورين	٢٠ ٪	٦ أمتار من جميع الجهات
منطقة خدمات ٢	غرف إسكان	١٨	٠, ٠٠٣	دور أرضي فقط	-	-
الإجمالي		١٠٤٠٧, ٥٠	٢, ٤٧٧	-	-	-

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود .. إلخ) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية .
- ٢ - تلتزم الشركة بسداد العسلاوة التى تقرررها اللجان المختصة بالهيئة نظير إقامة نشاط فندق بمنطقة الخدمات رقم (١) بالمشروع وكذا نظير زيادة مساحة أرض الفندق لتصل إلى (١٤٪) بدلاً من (١٢٪) .
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سياراة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

جدول إجمالى المساحات المبنية بالمشروع :

النشاط	المساحة (F.P) م ^٢	النسبة البنائية	ملاحظات
إسكان	٧٥٥٢	١٠,١٦٪	عمارات
	١٨٠٠	٢,٤٢٪	فيلات
	٢٣٦١	٤,٥٢٪	تاون هاوس
إجمالى المساحات المبنية للإسكان (F.P)		١٢٧١٢	١٧,١٠٪
إجمالى المساحات المبنية بالخدمات (F.P)		٢٠٨١,٥	٢,٨٠٪

بالتفويض عن الشركة

بركات رمضان إبراهيم

الاشتراطات العامة

١ - إجمالى المساحات المبنية المسموح بها بالمشروع لا تزيد عن (٢٢,٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالصف الأخير بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبالنسبة للعمارات (عدا الصف المواجه للطريق الخارجى) والفيلات والتاون 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 - إجمالى مساحة منطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع ، وتم موافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٧ محضر اجتماع رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٥ على زيادة نسبة الخدمات بالمشروع من (١٢٪) إلى (١٤٪) وذلك على حساب المنطقة الخضراء شمال قطعة الأرض المخططة كفندق وبشرط التزام الشركة بسداد العلاوة المقررة طبقاً لما ورد بالقصر الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

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 ويشترط 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 ، ويشترط قيام الشركة بسداد مبلغ وقدره ١٧٠٩٨٢٠ جنيهاً (فقط وقدره مئليون 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 .

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

١٠ - **مرافق الخدمات بدور السطح :** هى الملحققات 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 المقللة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

- ١١ - تتولى الشركة السعودية المصرية للتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى 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 ممرات 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 سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة /وحدة سكنية (عمارات - فيلات) ، ومعدل موقفى سيارة لكل ٢٥٠ 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 أول

طرف ثانٍ

(امضاء)

بالتفويض عن الشركة

بركات رمضان إبراهيم

موقع المنطقة

File Name	North	East
1	000000.00	000000.00
2	000000.00	000000.00
3	000000.00	000000.00
4	000000.00	000000.00
5	000000.00	000000.00

موقع المنطقة

موقع المنطقة

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة العامة للمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة الخاصة بالمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة الخاصة بالمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة العامة للمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة الخاصة بالمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة الخاصة بالمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة العامة للمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة الخاصة بالمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

موقع المنطقة

موقع المنطقة على الخريطة الخاصة بالمحافظة، حيث تظهر المنطقة بوضوح في وسط الخريطة، محاطة بالقرى والمناطق المحيطة بها.

