

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٤ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٨,٨٨ فدان

بالمجاورة (٣٢) - الحى السادس - شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة

والمخصصة لشركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ 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 كتاب السيدة مساعد الرئيس التنفيذي - رئيس قطاع الاستثمار في المحافظات - رئيس لجنة البت في طلبات تخصيص الأراضي بتاريخ ٢٠١٨/٣/١١ لشركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقاري والمتضمن قرار اللجنة الدائمة للبت في طلبات تخصيص الأراضي والعقارات للمشروعات الاستثمارية بالموافقة على التصرف بنظام البيع للشركة عاليه لقطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٨,٧٥ فدان بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة ؛ وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٢ لقطعة الأرض بمساحة ٢٠,٢٠٣٧٢٩٢ م^٢، أى ما يعادل ٨,٨٨ فدان بالمجاورة (٣٢) بالحى السادس - شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل المخصصة لصالح شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقاري ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقاري بمساحة ٨,٨٨ فدان - شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد المهندس/ محمد رمزى البسطويسى المفوض عن شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار لاعتماد المخطط العام رقم (٤١٣٠١٢) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٢ للمشروع عاليه تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى مرفق به المستندات الخاصة بالمشروع ومنها عدد لوحتين للمخطط العام وتفويض المراجعة الفنية وتعهد الخدمات والبرنامج الزمنى ومحضر استلام الأرض وكراسة الاشتراطات ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٨/٨/٢٩ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس/ محمد رمزى البسطويسى المفوض عن شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار الوارد برقم (٤١٥٠٩٢) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٠ مرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع عاليه تمهيداً لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة الوارد برقم (٤١٦٤٤٩) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه بعد التوقيع والواردة بها أن الارتفاع المسموح به بالنسبة للعمارات (أرضى + ٣ أدوار) والموقف العقارى والمالى والتنفيذى ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٠ نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

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 شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى لاعتماد تخطيط وتقسيم مشروع بمساحة ٨,٨٨ فدان بالمجاورة (٣٢) الحى السادس - شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٧ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٨,٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٠,٣٧٢٩٢م^٢ (فقط سبعة وثلاثون ألفاً ومائتان واثنان وتسعون متراً مربعاً و ٢٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى بالمجاورة (٣٢) الحى السادس - شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ ، 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 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 ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ، وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - 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 خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وذلك وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - 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 ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر لشركة قصور الحمد للتطوير العقاري

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٨,٨٨ فدان

لإقامة مشروع عمراني متكامل

بمنطقة الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م^٢ ٣٧٢٩٦ ، أى ما يعادل ٨,٨٨ فدان .

مكونات المشروع:

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان ٢م^٢ ١٦٧٣٢,٤٤ ، بما يعادل ٣,٩٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى :

الأراضى المخصصة لإسكان العمارات ٢م^٢ ٦٣٦٢,٨ ، بما يعادل ١,٥١ فدان ،

وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لإسكان الفيلات ٢م^٢ ١٠٣٦٩,٦٤ ، بما يعادل ٢,٤٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م^٢ ٤٤٠٤٤ ، أى ما يعادل ٠,٩٦ فدان ،

وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م^٢ ٢٠٥٥,٥٦ ،

أى ما يعادل ٠,٤٩ فدان ، وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م^٢ ٧٤٨٤ ،

أى ما يعادل ١,٧٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢ ٦٩٨٠ ، بما يعادل ١,٦٦ فدان ،

وتمثل نسبة (١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان ٤٤,٤٤م^٢، بما يعادل ٣,٩٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٥٪) من إجمالي مساحة الأرض وتنقسم إلى :

أولاً - الأراضي المخصصة لإسكان العمارات :

تبلغ الأراضي المخصصة لإسكان العمارات ٨,٨٦٣٦٢م^٢ ، بما يعادل ١,٥١ فدان ،

وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالي :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي F. B. (م ^٢)	إجمالي المساحة بالنموذجين	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذجين
A	٢	١٥٩٠,٧	٣١٨١,٤	أرضي + ٣ أدوار	٤٧	٩٤

ثانياً - الأراضي المخصصة لإسكان الفيلات :

تبلغ الأراضي المخصصة لإسكان الفيلات ٦٤,٣٦٩,٦٤م^٢ ، بما يعادل ٢,٤٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٨٪) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالي :

م	نوع النموذج السكني	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاع	النسبة البنائية F. B.
١	توين فيلا (أ - ب)	٦٢٥,٢٥	٢	أرضي + أول	لا تزيد عن (٤٥٪)
٢	توين فيلا (أ - ب)	٦٢٥,٢٩	٢		
٣	توين فيلا (أ - ب)	٦٥٤,٣٦	٢		
٤	توين فيلا (أ - ب)	٦٢٦,٥٤	٢		
٥	فيلا منفصلة	٤٥٠,٧٨	١		لا تزيد عن (٤٠٪)
٦	توين فيلا (أ - ب)	٦٥٧,١٢	٢		لا تزيد عن (٤٥٪)
٧	توين فيلا (أ - ب)	٦٥٢,٩١	٢		
٨	توين فيلا (أ - ب)	٦٧١,٢٨	٢		
٩	توين فيلا (أ - ب)	٦٤٥,٩٦	٢		
١٠	توين فيلا (أ - ب)	٦٨٧,٠٢	٢		

م	نوع النموذج السكنى	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاع	النسبة البنائية F. B.
١١	فيلا منفصلة	٧٢٦,٤	١		
١٢	فيلا منفصلة	٤٩٣,٤٣	١		
١٣	فيلا منفصلة	٤١٠,٤٤	١		لا تزيد عن (٤٠٪)
١٤	فيلا منفصلة	٤١٠,٧٠	١		
١٥	فيلا منفصلة	٤٨٨,٣٠	١		
١٦	تاون هاوس (أ - ب - ج)	٧٧٢,٠٤	٣		لا تزيد عن (٤٥٪)
١٧	تاون هاوس (أ - ب - ج)	٧٧٢,٨٢	٣		
	إجمالى مساحات أراضي الفيلات	١٠٣٦٩,٦٤	٣٠		

الاشتراطات البنائية للإسكان (عمارات - فيلات) :

١ - النسبة البنائية :

- لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان العمارات .
- لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة عن (٤٠٪) من المساحة المخصصة للفيلا .
- لا تزيد النسبة البنائية للفيلات (توين - تاون) عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للفيلا .

٢ - الردود :

- المسافة بين العمارات (أرضى + ٣ أدوار) لا تقل عن ٨ أمتار فى حالة وجود فتحات جانبية .
- ردود للفيلات (منفصلة - توين - تاون) (أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبى ٣م) .
- فى حالة طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥م يكون الارتداد الجانبى ٢,٥م .
- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور (إن وجد) لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

٣ - الكثافة السكانية :

- لا تزيد عن ٦٠ شخصاً / فدان .

٤ - أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بالنسبة بواقع (سيارة - لكل وحدة سكنية) .

٥ - الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار) بحيث لا يتعارض مع قيود الارتفاعات في المنطقة بحد أقصى ١٣ م .

٦ - البدروم :

يستغل كجراج لانتظار السيارات والأنشطة المصرح بها .

الأراضي المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٤٤٠٤٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٩٦٠٠ فدان ، وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع على النحو التالي :

رقم القطعة	النشاط	المساحة (م ^٢)	المساحة بالفدان	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية	عدد الأدوار
١	تجارى	١٥٢٠	٠,٣٦	٣٠٪	أرضى + دورين
٢	نادٍ اجتماعى	٢٤٨٨	٠,٥٧	٢٠٪	أرضى + دور
٣	البوابات (٤ غرف مساحة الغرفة ٢٩م ^٢)	٣٦	٠,٠١		أرضى فقط
	الإجمالى	٤٠٤٤	٠,٩٦		

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح ما بين (٨ - ١٢٪) من مساحة المشروع .

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً لكراسة الشروط لكل نشاط على حدة .

الردود : ٦م من جميع الجهات بين المباني وحدود قطعة الأرض .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة/ ٢٥م^٢) من المباني المغلقة للأنشطة التجارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية لأنشطة النوادي الاجتماعية والأنشطة الدينية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض عن الشركة

(**إمضاء**)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) والفيلات (أرضى + أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع» كما يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز مدينة دمياط الجديدة عن توصيل المرافق لدور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) وفقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **مرافق الخدمات بدور السطح** : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم 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 المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى شركة قصور الحمد للتطوير العقارى 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى شركة قصور الحمد للتطوير العقارى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإتاارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - تتولى شركة قصور الحمد للتطوير العقارى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم شركة قصور الحمد للتطوير العقارى 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 .

٩ - تلتزم شركة قصور الحمد للتطوير العقارى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى شركة النصر للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) وطبقاً للقواعد المعمول بها .

١١ - تلتزم شركة قصور الحمد للتطوير العقارى بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للمناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية ، أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير موقف انتظار سيارات بواقع سيارة/٢٥م^٢ من المباني المغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة (الصحية - التعليمية - النوادى الرياضية والاجتماعية - الترفيهية) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .


(طرف ثانٍ)


(طرف أول)

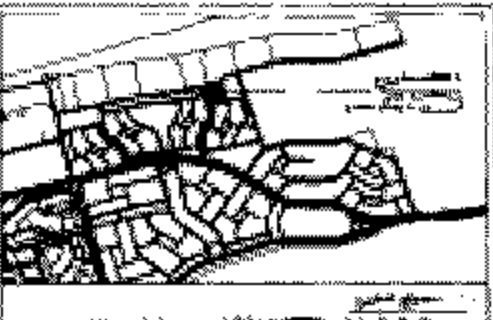
المفوض عن الشركة


(إمضاء)

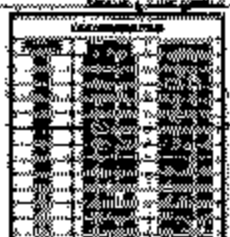
(إمضاء)



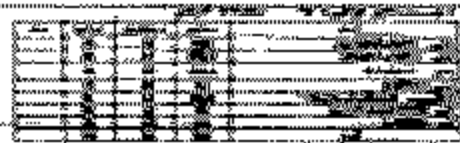









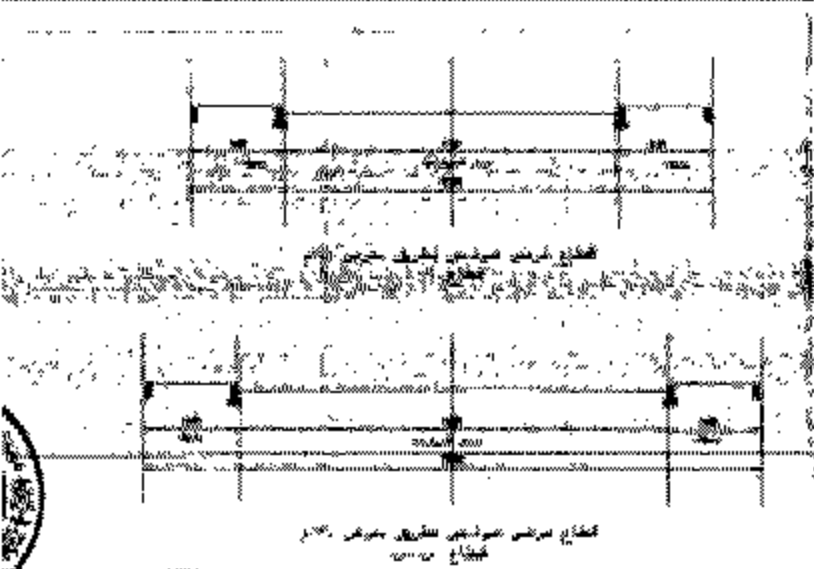
مجلس الوزراء
الجمهورية العربية السورية
مجلس الوزراء
مجلس الوزراء





رقم	اسم	ملاحظات	رقم	اسم	ملاحظات
1	1	...	...
2	2	...	...
3	3	...	...
4	4	...	...
5	5	...	...
6	6	...	...
7	7	...	...
8	8	...	...
9	9	...	...
10	10	...	...
11	11	...	...
12	12	...	...
13	13	...	...
14	14	...	...
15	15	...	...
16	16	...	...
17	17	...	...
18	18	...	...
19	19	...	...
20	20	...	...
21	21	...	...
22	22	...	...
23	23	...	...
24	24	...	...
25	25	...	...
26	26	...	...
27	27	...	...
28	28	...	...
29	29	...	...
30	30	...	...
31	31	...	...
32	32	...	...
33	33	...	...
34	34	...	...
35	35	...	...
36	36	...	...
37	37	...	...
38	38	...	...
39	39	...	...
40	40	...	...

مجلس الوزراء
الجمهورية العربية السورية
مجلس الوزراء
مجلس الوزراء



مجلس الوزراء
الجمهورية العربية السورية
مجلس الوزراء
مجلس الوزراء

