

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤

باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٧٦ فداناً  
الكاننة بمنطقة سيدى عبد الرحمن بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى  
والمخصصة لشركة دجلة للاستثمار العقارى  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل  
وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ١٤٥,٦٩ فداناً  
من مراحل تنمية المشروع

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 ١٠٨ لسنة ٢٠١٨ بإعادة تخصيص  
قطع الأراضى المبينة بالقرار لإنشاء مدينة العلمين الجديدة ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان  
والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع أراضي كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالي الغربي بنطاق محافظة مطروح (الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح - سيدى برانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراكات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسند والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ بين كل من محافظة مطروح (طرف أول) وشركة دجلة للاستثمار العقارى "مجموعة دجلة للاستثمار العقارى معمار المرشدى" (طرف ثانٍ) مكمل لاتفاق التخصيص المؤرخ ٢٠١٦/٣/٦ بغرض البيع لقطعة الأرض لإقامة مشروع استثمارى بقرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين بمحافظة مطروح وكذا اتفاق التصالح المؤرخ ٢٠١٩/١/٢٩ ؛

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (٥٣٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ بالموافقة على آليات التعامل مع الكيانات القانونية بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣١ والمتضمن :

أولاً - اعتماد ما انتهت آلية أعمال لجنة الحصر والتفاوض والمشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٣٧ لسنة ٢٠٢٠ بجلستها بتاريخ ٢٠٢١/٤/١١ بالتعامل مع شركة دجلة للاستثمار العقارى على قطع الأراضى (ب.ج.د) بمساحة إجمالية ٢م٣٢٥٨٨٣٣ قرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - بمنطقة الساحل الشمالى الغربى - وفقاً للضوابط الواردة بمحضر لجنة الحصر والتفاوض سالفه الذكر - على أن تستكمل الإجراءات طبقاً للقوانين والقرارات والقواعد الصادرة فى هذا الشأن .

ثانياً - الموافقة على جدولة باقى القسط الثانى حق ٢٠٢٠/١٢/٣١ والمستحق على قطع الأراضى (ب.ج.د) بمساحة إجمالية (٢م ٣٢٥٨٨٣٣) قرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - بمنطقة الساحل الشمالى الغربى - المخصصة باسم شركة/ دجلة للاستثمار العقارى (معمار المرشدى) عن طريق التنازل من شركة مكسيم للاستثمار العقارى - ليكون السداد على ستة أقساط شهرية متساوية محملة بالأعباء المالية المعلنة بالبنك المركزى من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى (٢% + ٠,٥%) مصاريف إدارية - على أن يسدد القسط الأول منها فى ٢٠٢١/٥/١٥ شريطة سلامة كامل الموقف مع تقديم شيكات آجلة بقيمة أقساط الجدولة .

ثالثاً - الموافقة على ترحيل سداد الدفعتين المستحقين على الشركة من نسبة (٣% من جملة تكاليف المشروع المحدد بدراسة الجدول) المنصوص عليها بالبند العاشر من العقد المبرم بين الشركة ومحافظة مطروح ؛ ليتم سدادها مع اعتماد كل مرحلة من مراحل التنفيذ للمشروع - مع تطبيق القواعد المتبعة فى هذا الشأن .

رابعاً - فى حالة عدم التزام الشركة بالسداد طبقاً لما جاء به عليه على جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والقانونية المقررة فى هذا الشأن وتطبيق القواعد واللوائح المعمول بها .

وعلى خطاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤١٣٠٨٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٨ متضمناً موقف قطعة الأرض ، وكذا مرفق به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط العام المطلوب اعتمادها ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٩ باعتماد ما ورد بمحضر لجنة الحصر والتفاوض لمناطق إعادة التخطيط الكائنة داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ الصادر بشأن إعادة تخصيص مساحة ٧٠٧ ألف فدان بناحية لساحل الشمالى الغربى والمشكلة بالقرار رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢١ بجلسته المؤرخة ٢٠٢١/٦/٣٠ لتعديل محضر اجتماع ذات اللجنة المؤرخ ٢٠٢١/٤/١١ والخاص بقطع الأراضى (ب.ج.د) بمساحة إجمالية ٢٣٢٥٨٨٣٣م٢ - قرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - المخصصة باسم شركة دجلة للاستثمار العقارى (معمار المرشدى) - بمنطقة الساحل الشمالى الغربى وقد تم اعتماد القرار الآتى :

اعتماد ما انتهت إليه أعمال لجنة الحصر والتفاوض والمشكلة بالقرار الوزارى رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢١ بجلستها بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بشأن تعديل محضر اجتماع لجنة الحصر والتفاوض المؤرخ ٢٠٢١/٤/١١ وكذا تعديل ما ورد بالبند أولاً من قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣١ ؛ ليصبح القرار كما يلى :

التعامل مع شركة دجلة للاستثمار العقارى على قطع الأراضى (ب.ج.د) بمساحة إجمالية ٢٣٢٥٨٨٣٣م٢ - قرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - بمنطقة الساحل الشمالى الغربى وفقاً للآتى :

تظراً لصدور قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٩ ولأن الشركة المشار إليها بعاليه مازالت فى مدتها التنفيذية ولا توجد مساحات مضافة ولم تطلب الشركة مدة تنفيذ جديدة فتلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعتمدة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ لإقامة مشروع عمرانى متكامل وذلك لمراعاة



موقع قطعة الأرض محل التعامل مع الشركة من حيث كونها غير مطلة على البحر، ويفصلها شارع عمومي بينها وبين القطعة المطلة على البحر المملوكة لجمعية أهالي جلاله وأنه في حالة طلب الشركة ضم الأرض المملوكة لجمعية أهالي جلاله للمشروع محل التفاوض فإنها تلتزم الشركة بإعادة تسعير الأرض محل التفاوض طبقاً لقواعد الهيئة المعمول بها مع إلزام الشركة بإبرام ملحق تعاقدي مع الهيئة يتضمن الاشتراطات البنائية المعدلة، وكذا إلزام الشركة بسداد كافة المستحقات المالية المقررة عن ثمن البيع والتنمية الشاملة والمحددة بالتعاقد مع محافظة مطروح، على أن تكون مدة تنفيذ المشروع هي ذات المدة الواردة بالعقد المكمل المؤرخ ٢٢/٨/٢٠١٩ وتبدأ مدة تنفيذ المشروع من تاريخ صدور أول قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم وبالالتزامات الآتية:

تلتزم الشركة بالتنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع المنطقه (الشمالية/الغربية) العسكرية التابع لها قطعة الأرض قبل وأثناء العمل داخل قطعة الأرض للآتي:

- تحديد حدود المساحة الموافق/ غير الموافق عليها على الطبيعة .
- تأمين الكوابل وخطوط المياه والمنشآت العسكرية بالمنطقة .
- البُعد عن المواقع العسكرية ونطاقات أمنها والطرق المؤدية لها
- أى مطالب أخرى .

تلتزم الشركة بسداد أى مطالبات مالية أخرى تحت أى مسمى يتبين لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة استحقاقها وتحصيلها مع حفظ حق الهيئة فى اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً، وعلى أن يعتبر عقد الاتفاق المحرر بين الشركة ومحافظة مطروح جزءاً لا يتجزأ من محضر الاتفاق وما يستجد من اتفاقات أو عقود مع تعديله طبقاً لاشتراطات وضوابط الهيئة المعمول بها، على أن تحسب مدة التنفيذ من تاريخ صدور أول قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم .

وعلى ملحق عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ للعقد المبرم مع محافظة مطروح (جهة الولاية السابقة) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ للسادة / شركة دجلة للاستثمار العقارى (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى معمار المرشدى) (ش.م.م) بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٢ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمخطط العام وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع ؛ وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٦ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة والمتضمن تنازل الشركة عن الدعاوى المقامة عن القطعة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العلمين الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة دجلة للاستثمار العقارى باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٣٢٥٨٨٣٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧٧٦ فداناً الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٦١١٨٧٩,٠٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٤٥,٦٩ فداناً من مراحل تنمية المشروع ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٦ والمنتبهة بطلب استصدار القرارى الوزارى المعروف ؛

**قـرـر :**

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٧٦ فداناً بما يُعادل ٣٢٥٨٨٣٣م<sup>٢</sup> الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة دجلة للاستثمار العقارى ؛ لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ١٤٥,٦٩ فداناً بما يعادل ٦١١٨٧٩,٠٦م<sup>٢</sup> من مراحل تنمية المشروع ؛ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين محافظة مطروح والشركة بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٢ وملحقه المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والاشتراطات المتبعة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ وطبقاً للكود المصرى وعلى مسئولية الشركة واستشارى المدينة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء وصيانة شبكات المرافق على نفقتها الخاصة بعد اعتماد تلك الشبكات من الجهات المعنية .

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

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال (٥٣) شهراً من تاريخ صدور هذا القرار وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

**مادة ١١ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**



**الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر**

باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢م٣٢٥٨٨٣٣

بما يعادل ٧٧٦ فداناً الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن

بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى

والمخصصة للسادة شركة دجلة للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٢م٦١١٨٧٩,٠٦

بما يعادل ١٤٥,٦٩ فدان من مراحل تنمية المشروع

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٧٦ فداناً أى ما يعادل

٢م٣٢٥٨٨٣٣ .

**أولاً - مكونات المشروع :**

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٣٨٨ فداناً بما يعادل

٢م١٦٢٩٤١٦,٥٠ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٧٠,٢٧ فدان بما يعادل ٢م٢٩٥١٢٧,٠٥

وتمثل نسبة (٩,٠٦%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والممرات ٢٢٩,٨٢ فدان بما يعادل

٢م٩٦٥٢٥٠,٤١ وتمثل نسبة (٢٩,٦٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٨٧,٩١ فدان بما يعادل

٢م٣٦٩٠٣٩,٠٤ وتمثل نسبة (١١,٣٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

**ثانياً - مراحل تنمية المشروع طبقاً للجدول التالى :**

| المرحلة  | المسطح (م <sup>٢</sup> ) | مسطح المباني |
|----------|--------------------------|--------------|
| ١        | ٦١١٨٧٩,٠٦                | ٣١٦٤٢٥,٤٠    |
| ٢        | ٣١٠٨٨٢,١٧                | ١٨٦٥٢٩,٣١    |
| ٣        | ٤٤٥٩٣٤,٩٦                | ٢٦٧٥٦٠,٩٨    |
| ٤        | ٦٠٨٣٢٣,٩٢                | ٣٦٤٩٩٤,٣٥    |
| ٥        | ٤٢٥٢٤٦,٦٧                | ٢٥٥١٤٨,٠٠    |
| ٦        | ٤٧٠٣٩٨,١٨                | ٢٨٢٢٣٨,٩١    |
| ٧        | ٣٨٦١٦٨,٠٣                | ٢٨٢٤٠٢,٨٥    |
| الإجمالى | ٣٢٥٨٨٣٣,٠٠               | ١٩٥٥٢٩٩,٨٠   |

على أن تلتزم الشركة باعتماد وتنفيذ كافة مراحل المشروع خلال المدة المنصوص عليها بالتعاقد وذلك من تاريخ صدور القرار الوزارى محل هذا الاعتماد .

**ثالثاً - مكونات المرحلة الأولى محل الاعتماد :**

تبلغ إجمالى مساحة المرحلة الأولى ٦١١٨٧٩,٠٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٤٥,٦٩ فدان

وتشتمل على :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٧٢٢٥٨,٣٢ م<sup>٢</sup> تعادل ٤١,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٢٨,١٥%) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤٨٩٥٩,٠٨ م<sup>٢</sup> تعادل ١١,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٠%) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .
- ٣ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية وممرات المشاة ١٨٤٩٠٢,٦٨ م<sup>٢</sup> تعادل ٤٤,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٢٢%) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .
- ٤ - تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة ٢٠٥٧٥٨,٩٨ م<sup>٢</sup> تعادل ٤٨,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٦٣%) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

**المساحة المخصصة للإسكان بالمرحلة الأولى :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٧٢٢٥٨,٣٢م<sup>٢</sup> تعادل ٤١,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٢٨,١٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

| النموذج | تكرار | الاستعمالات | عدد الأوتار | عدد الوحدات بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات | المسطح الأرضي % | المسطح للدور الأرضي | المسطح للدور الثاني | المسطح للدور الثالث | المسطح البنائي للمنتج | النسبة البنائية الاجمالية % |         |
|---------|-------|-------------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|---------|
| A       | ٦     | سكن         | ١           | ٣٢                   | ١٩٢                | ٧٨٠,١٦          | ٤٦٨,٠٩٦             | ٧٦٨,٣٠              | ٧٦٨,٣٠              | ٧٢٩,٨٩                | ٣٠٤٦,٦٥                     |         |
| AI      | ٦     |             |             | ٣٢                   | ١٩٢                | ٧٨٠,١٦          | ٤٦٨,٠٩٦             | ٧٦٨,٣٠              | ٧٦٨,٣٠              | ٧٢٩,٨٩                | ٣٠٤٦,٦٥                     |         |
| AA      | ٤     |             |             | ٣٢                   | ١٢٨                | ٧٨٠,١٦          | ٣١٢٠,٦٤             | ٧٧١,٩٠              | ٧٧١,٩٠              | ٧٣٣,٤٩                | ٣٠٥٧,٤٥                     |         |
| AC      | ٤     |             |             | ٣٢                   | ١٢٨                | ٧٨٠,١٦          | ٣١٢٠,٦٤             | ٧٧١,٩٠              | ٧٧١,٩٠              | ٧٣٣,٤٩                | ٣٠٥٧,٤٥                     |         |
| BB      | ١٤    |             |             | ١٧                   | ٢٣٨                | ٤٤٠,٧٩          | ٦١٧١,٠٦             | ٤٣٢,٧٠              | ٤٣٢,٧٠              | ٤١٥,٢٥                | ١٩٩,٥٠                      | ١٤٨٨,٢٤ |
| BBi     | ١٢    |             |             | ١٧                   | ٢٢١                | ٤٤٠,٧٩          | ٥٧٣٠,٤٧             | ٤٣٢,٧٠              | ٤٣٢,٧٠              | ٤١٥,٢٥                | ١٩٩,٥٠                      | ١٤٨٨,٢٤ |
| C       | ١٢    |             |             | ١٧                   | ٢٠٤                | ٥٠٣,٠٠          | ٦٠٣٦,٠٠             | ٥١٧,٠٠              | ٥١٧,٠٠              | ٤٩٠,٠٠                | ١٨١,٠٠                      | ١٦٩١,٠٠ |
| CI      | ١٢    |             |             | ١٧                   | ٢٠٤                | ٥٠٣,٠٠          | ٦٠٣٦,٠٠             | ٥١٧,٠٠              | ٥١٧,٠٠              | ٤٩٠,٠٠                | ١٨١,٠٠                      | ١٦٩١,٠٠ |
| DI      | ١٢    |             |             | ١٧                   | ٢٢١                | ٤٣٢,٠٠          | ٥١١٦,٠٠             | ٤٣٢,٠٠              | ٤٣٢,٠٠              | ٤٠٥,٠٠                | ١٧١,٠٠                      | ١٤٣٣,٠٠ |
| DD      | ٤     |             |             | ١٧                   | ٦٨                 | ٤٣٥,٠٠          | ١٧٤٠,٠٠             | ٤٢٨,٠٠              | ٤٢٨,٠٠              | ٤٠٩,٠٠                | ١٧٥,٠٠                      | ١٤٤٧,٠٠ |
| DC      | ١     |             |             | ١٧                   | ١٧                 | ٤٣٥,٠٠          | ٤٣٥,٠٠              | ٤٢٨,٠٠              | ٤٢٨,٠٠              | ٤٠٩,٠٠                | ١٧٥,٠٠                      | ١٤٤٧,٠٠ |
| E       | ١٢    |             |             | ٨                    | ٩٦                 | ٢٠٧,٠٠          | ٢٠٧٠,٠٠             | ٢٠٧,٠٠              | ٢٠٧,٠٠              | ١٨٧,٠٠                | ١٦٠,٠٠                      | ٧٥١,٠٠  |
| EE      | ٤     |             |             | ٨                    | ٣٢                 | ٢١٧,٠٠          | ٨٦٨,٠٠              | ٢١٧,٠٠              | ٢١٧,٠٠              | ٢١٠,٠٠                | ١٩٦,٠٠                      | ٧٩٣,٠٠  |
| EC      | ٤     | ٨           | ٣٢          | ٢١٧,٠٠               | ٨٦٨,٠٠             | ٢١٧,٠٠          | ٢١٧,٠٠              | ٢١٠,٠٠              | ١٩٦,٠٠              | ٧٩٣,٠٠                |                             |         |
| J       | ٢٥    | ١٤          | ٣٥٠         | ٢٠٤,٠٠               | ٧٠٠٠,٠٠            | ١٩٥,٠٠          | ١٩٥,٠٠              | ١٨٤,٠٠              | ١٨٤,٠٠              | ١٩١٧٥,٠٠              |                             |         |
| JI      | ٦     | ١٤          | ١٢٦         | ٢١٤,٠٠               | ١٢٨٤,٠٠            | ٢٠٨,٠٠          | ٢٠٨,٠٠              | ١٩٤,٠٠              | ١٩٤,٠٠              | ٨٠٧,٠٠                |                             |         |
| L       | ١٦    | ١٤          | ٢٢٤         | ٧٣٥,٠٠               | ١١٧٦٠,٠٠           | ٧٣٥,٠٠          | ٧٣٥,٠٠              | ٧٥١,٠٠              | ٧٥١,٠٠              | ٢٩١٨١,٠٠              |                             |         |
| LL      | ٤     | ١٤          | ١٧٦         | ٧٤٢,٠٠               | ٢٩٧٢,٠٠            | ٧٥٩,٠٠          | ٧٥٩,٠٠              | ٧٥٩,٠٠              | ٧٢٠,٠٠              | ٢٩٨١,٠٠               |                             |         |
| I       | ٦     | ١٤          | ٢٦٤         | ٧٤٢,٠٠               | ٤٥٥٨,٥٤            | ٧٥٩,٠٠          | ٧٥٩,٠٠              | ٧٥٩,٠٠              | ٧٢٠,٠٠              | ٢٩٨١,٠٠               |                             |         |
| II      | ٦     | ١٤          | ٢٦٤         | ٧٥١,٠٠               | ٤٥١٠,٠٠            | ٧٥١,٠٠          | ٧٥١,٠٠              | ٧٦٧,٠٠              | ٧٢٨,٠٠              | ٣٠١٣,٣٦               |                             |         |
| K       | ٤     | ٢١          | ١٤٤         | ٧٥٧,٠٠               | ٣٠٢٨,٠٠            | ٧٦٣,٠٠          | ٧٦٣,٠٠              | ٧١٢,٠٠              | ٢٧٧,٠٠              | ٢٤٩٩,٠٠               |                             |         |
| KK      | ٦     | ٢١          | ٢١٦         | ٧٥٥,٠٠               | ٤٥٣٠,٠٠            | ٧٥٥,٠٠          | ٧٥٥,٠٠              | ٧٧٠,٠٠              | ٢٨٥,٠٠              | ٢٥٢٠,٠٠               |                             |         |
| G       | ١١٦   | ١           | ١١٦         | ٢٧,٠٠                | ٣١٤٠,٠٠            | ٢٧,٠٠           | ٢٧,٠٠               | ٢٧,٠٠               | ٢٧,٠٠               | ٤٧,٠٠                 |                             |         |
| اجمالي  | ٣٣٨   |             | ٣٩٥٦        |                      | ٨١١٢٩,١٦           |                 |                     |                     |                     | ٢٠٧٤٣٨,٤٠             |                             |         |

**المساحة المخصصة للخدمات بالمرحلة الأولى :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤٨٩٥٩,٠٨م<sup>٢</sup> تعادل ١١,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

| رقم المنطقة                                 | الاستعمالات | مساحة المنطقة بالم <sup>٢</sup> | مساحة المنطقة بالفدان |
|---|-------------|---------------------------------|-----------------------|
| ١   | خدمات       | ٤٤٧٨,٦٤                         | ١,٠٧                  |
| ٢   |             | ١٥٠٣٠,٢٣                        | ٣,٥٨                  |
| ٣   |             | ١٠٩٨٧,٨٨                        | ٢,٦٢                  |
| ٤   |             | ١٨٤٦٢,٣٣                        | ٤,٤٠                  |
| اجمالي مساحة المناطق الخدمية للمرحلة الاولى |             | ٤٨٩٥٩,٠٨                        | ١١,٦٦                 |
| النسبة لكامل المرحلة الاولى                 |             | ٨,٠٠%                           |                       |

**رابعاً - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع وفقاً للقرار الوزاري**

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

الاشتراطات التخطيطية والبنائية :

لا تزيد نسبة إجمالي المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .

تمثل نسبة المساحة المخصصة للخدمات من (٨٪) كحد أدنى إلى (١٢٪) كحد أقصى من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .

تخصص باقى مساحة المشروع للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق ومناطق الانتظار .

الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضى على (٥٠٪) من مساحة القطعة .

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

الارتدادات :داخل حدود قطعة الأرض :

٣م أمامى ؛ ٢م من كل جانب ؛ ٤م خلفى .

وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة الأرض وبما يتوافق مع

أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

فى حالة التصميم الحضرى :

الردود الأمامية : ٣م للفيلات ؛ ٤م للعمارات .

الردود الجانبية : ٢م للفيلات ؛ ٣م للعمارات .

الردود الخلفى : ٤م للفيلات وللعمارات .



أماكن لانتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته (سطحى أو بدروم) لكافة الأنشطة .

اشتراطات عامة :

يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .  
يسمح بإقامة بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامها كجراجات وبالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .  
فى حال ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤م .

مناطق للخدمات :

يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ويتم اعتمادها عند تقديم المخطط العام أو وقت التقدم بطلب من المستثمر لاعتماد أنشطة الخدمات .  
الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (٢٠٪ نادى اجتماعى ؛ ١٠٪ أنشطة ترفيهية ؛ ٥٪ نوادى رياضية) .

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

الارتدادات :

يتم ترك ردود ٦م داخل حدود قطع أراضي للخدمات .  
فى حالة التصميم الحضرى لمنطقة الخدمات يتم ترك ردود ٦م بين المباني وبعضها .  
يتم الالتزام بترك ممر مشاة بين الاستعمال السكنى ومناطق الخدمات لا يقل عن ٦م .  
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة والحصول على الموافقات المطلوبة طبقاً للقوانين .

### اشتراطات عامة :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته (سطحى أو بدروم) لكافة الأنشطة .

يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .

### التعهدات والالتزامات :

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وألا تتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج واستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوة المقررة بعد الحصول على الموافقات المطلوبة فى حينه .

تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة لإقامة المشروع .

تلتزم الشركة باعتماد وتنفيذ كافة مراحل المشروع خلال المدة المنصوص عليها بالتعاقد وذلك من تاريخ صدور القرار الوزارى محل هذا الاعتماد .

بالتفويض عن الشركة

**السيد/ ياسر محمد محمد قاسم**

### الاشتراطات العامة

- ١ - لا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠%) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - تلتزم شركة دجلة للاستثمار العقارى بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥ - تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، للكهرباء والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد .

١١ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢ - يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية

وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

**السيد/ ياسر محمد محمد قاسم**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**





