

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٨٤,٦٣ فدان

بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة سقارة للاستثمارات السياحية

لإقامة مشروع منتجع سياحى وملاعب جولف

والمعتمد بالقرارين الوزاريين رقمى ٣٤ لسنة ١٩٩٧ و رقم ١٥٣ لسنة ١٩٩٩

والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٣٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزاري 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 الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩٩٤/١٢/١٥ بين الهيئة وبين شركة سقارة

للاستثمارات السياحية على بيع قطعة الأرض بمساحة ١٨٩,٦٩٢ فدان بمدينة القاهرة

الجديدة لإقامة ملاعب جولف ومنتجع سياحى ويحل هذا العقد محل التعاقد المؤرخ

في ١٩٩٤/١٠/١٠ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٣٠ بين الهيئة وبين شركة سقارة للاستثمارات السياحية على بيع قطعة الأرض بمساحة ٨٧,٠٩ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة ملاعب جولف ومنتجع سياحي ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩٩٦/١١/٢٦ بين الهيئة وبين شركة سقارة للاستثمارات السياحية على بيع قطعة الأرض بمساحة ٦٠,٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة ملاعب جولف ومنتجع سياحي ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٤) بتاريخ ١٩٩٧/٢/٦ باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع بمساحة ٢٧٦,٨ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٥٣) بتاريخ ١٩٩٩/٦/١ باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع بمساحة ٣٦٦,٦٦ فدان شاملاً المساحة الصادرة بشأنها القرار الوزاري رقم (٣٤) بتاريخ ١٩٩٧/٢/٦ ؛

وعلى المخطط العام للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٠٣/٩/٢٠ ؛

وعلى محضر التسليم بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٦ لمجمع قطع الأراضي المبيعة لشركة سقارة للاستثمارات السياحية بمساحة إجمالية ٣٨٤,٦٣ فدان ؛

وعلى المخطط العام المعدل للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ ؛

وعلى عقد البيع النهائي للمشروع المبرم بين الهيئة وبين شركة سقارة للاستثمارات السياحية بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٣٠ ؛

وعلى المخطط العام المعدل للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢١ ؛

وعلى الشكوى المقدمة من السيد رئيس مجلس إدارة مجموعة شركات رمسيس يوسف عطية بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٨ بضرورة قيام الهيئة بتحصيل مبلغ ٥٠٠ مليون جنيه من شركة سقارة للاستثمارات السياحية وقد تضمنت الشكوى أنه جاري التحقيق بنبابة الأموال العامة بالبلاغ رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١١ حصر أموال عامة عليا ؛

وعلى قرار السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦١) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١١ بتشكيل لجنة تتولى أعمال الرفع المساحي لمشروع الشركة على أن تشمل أعمال الرفع (المساحة الكلية للمشروع - لمساحة المبنية للمشروع وما يخصها من مناطق خضراء ونسبتها لإجمالي مسطح المشروع - مساحة ارض الجولف ونسبتها للمشروع) ؛

وعلى المذكرة المعروضة على السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٨ بتقرير اللجنة المشكلة بالقرار رقم (٦١) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١١ ؛

وعلى تقرير اللجنة المشكلة بالقرار الوزاري رقم (٨١٧) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٣ لتحديد القيمة المالية العادلة المستحقة للهيئة للمسطحات التي قامت الشركة بضمها للفيلات السكنية وتحويلها من أراضي ومناطق خضراء وملاعب جولف (منفعة عامة) إلى حدائق خاصة للفيلات بالمخالفة لما تضمنته التعاقدات ؛

وعلى كتاب السيدة الدكتورة/ سحر نصر - وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي ورئيس الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ والمتضمن أن اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت في جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/٥/٤ النزاع القائم بين الهيئة وشركة سقارة للاستثمارات السياحية وتضمن القرار "أحقية الشركة في استكمال النسبة البنائية لأراضي المشروع الخاص بها لتصل نسبة (٧%) من إجمالي مساحة المشروع شريطة التزامها بأداء قيمة فروق أسعار المساحة الزائدة من الأراضي المخصصة للإسكان وفقا لما أسفر عنه التحديد النهائي لها والمقدر بمبلغ ٣٦,٠٢٦ مليون جنيه واعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ٢٠١٧/٥/١٥ ؛

وعلى خطاب الشركة برقم (٤٢٠١٩٠) متضمنا طلب الموافقة على استكمال النسبة البنائية للمشروع مع سدك (٢٠%) من المبلغ بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٧ المطلوب سداده واستكمال باقي القيمة خلال عام ؛

وعلى خطاب التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٦٠٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٥ لقطاع الشئون العقارية والتجارية متضمنا بأنه لا مانع فنيا مبدئيا من الموافقة على طلب الشركة باستكمال النسبة البنائية لتصبح (٧%) على أن يتم تقديم المخطط العام المعدل لاستصدار القرار الوزاري متضمنا التعديل المطلوب في ضوء القواعد المعمول بها وبشرط التحقق من سلامة كامل موقف أرض المشروع (مالي - عقاري - تنفيذي) وأن يتم النظر في طلب الشركة جدولة قيمة المبالغ المستحقة عليها نظير فروق أسعار المساحة الزائدة من الأراضي المخصصة للإسكان في ضوء القواعد المنظمة لذلك ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ بالموافقة على جدولة المبلغ المستحق على الشركة ؛

وعلى خطاب التخطيط والمشروعات رقم (١٧٠١٧) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ لجهاز المدينة متضمنا الموافقة على زيادة عدد الأدوار فى عدد (٢) مبنى سكني مضاف لتصبح بارترفاع (أرضى + ٣ (أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + أول ) ، وكذا الموافقة الفنية على أن يكون عدد الأدوار بالملحق الإضافي لفندق JW ماريوت بارترفاع (أرضى - ٤ (أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + دورين) وذلك أسوة بالموافقة الصادرة لمبنى الفندق الصادرة بالخطاب رقم (١٦١) بتاريخ ١٩٩٨/٢/٤ على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المحدد للمشروع وبشرط تعهد الشركة بعدم تعارض هذا التعديل مع كافة بنود التعاقدات المبرمة بين الشركة وعملائها وعلى أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تلك التعديلات وفقا للقواعد المعمول بها ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣ المتضمن تصويب قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ على النحو الوارد تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى للقرار الوزاري رقم (٣٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٦١٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٤ متضمناً طلب استغلال مساحة ٢١٠٠٠٠ داخل حدود ارض المشروع لإقامة مشروع تجارى وتخليده من الخارج ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ متضمنا الموافقة من حيث المبدأ على طلب الشركة لتنفيذ مبنى تجاري عليها وتخليده من الخارج وفقاً لدراسة الحركة الآلية التي ستقوم الشركة بتقديمها على إلا يتعدى عدد الأدوار عن (٢) دور ولا تتخطى النسبة البنائية عن (٢٠٪) نظراً لطبيعة الأنشطة بالمنطقة حيث سيتم تخليدها خارجياً ، وذلك وفقاً للشروط التي تضمنها الخطاب ومنها قيام الشركة بتقديم المستندات المطلوبة للسير في إجراءات تعديل القرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط العام ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٧٨٣١) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٠ متضمناً الموافقة الفنية على الأتي :

زيادة النسبة البنائية بالمشروع لتصبح (٧,٢٢%) بدلاً من (٧%) بزيادة قدرها ٢٣٥٠٠ م<sup>٢</sup> تمثل المباني التجارية المطلوب إضافتها طبقاً لخطابنا رقم (١٤٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ على أن تقوم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تلك الزيادة وكذا نظير تخديم مساحة الأرض التي تقابل نسبة الإشغال لتلك المباني بواقع ٢م<sup>٢</sup>١٧٥٠٠ من خارج المشروع وذلك وفقاً للقواعد المعمول بها ؛

تعديل استخدام مبنى الشقق الفندقية الملحق بغندق JW ماريوت ليصبح مبنى شقق سكنية وبذات الارتفاع الصادر به القرار الوزاري رقم ٣٧٤ لسنة ٢٠٢١ على أن تقوم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة عدد الأدوار بهذا المبنى ليصبح (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضي + أول) وبالنشاط السكني ؛

وعلى التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية وكذا التعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري المعدل الواردة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٦ ؛  
وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط المعتمد للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٩٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٢ متضمناً موقف المشروع وكذا مرفقاً به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام المطلوب اعتمادها بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة سقارة للاستثمارات السياحية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٨٤,٦٣ فدان

بما يعادل ٢م١٦١٥٤٠٤م بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع منتجج سياحي وملاعب جولف والمعتمد بالقرارين الوزاريين رقمي (٣٤) لسنة ١٩٩٧ ورقم ١٥٣ لسنة ١٩٩٩ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٣٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قــــــــــــرر:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٨٤,٦٣ فدان بما يعادل ٢م١٦١٥٤٠٤م (مليون وستمئة وخمسة عشر ألفاً وأربعمائة وأربعة مترًا مربعًا) بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة سقارة للاستثمارات السياحية لإقامة مشروع منتجج سياحي وملاعب جولف ، والمعتمد بالقرارين الوزاريين رقمي ٣٤ لسنة ١٩٩٧ ورقم ١٥٣ لسنة ١٩٩٩ ، والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٣٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كان لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد العلاوات المستحقة نظير زيادة عدد الأدوار لبعض المباني السكنية والخدمية بالمشروع وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المحددة للمشروع لتصبح بارتفاع (أرضي + ٣ ادوار متكررة) و (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضي + أول) وذلك في ضوء المسطحات النهائية لتلك المباني محل الاعتماد بالقرار الوزاري المعروض ، كما تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية بالمشروع عن (٧٪) لتصبح (٧,٢٢٪) بزيادة قدرها ٢م٣٥٠٠ قبل استصدار تراخيص البناء .

وكذا تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير الترخيم الخارجى لمنطقة الخدمات رقم (أ) بمساحة ٢م١٧٥٠٠ قبل استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير فروق أسعار المساحة الزائدة للأراضي المخصصة للإسكان بالمشروع وطبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ بعد تصويبه طبقاً لما ورد بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات المؤرخ ٢٠٢١/٦/٣

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للائسراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

**مادة ١١** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢** - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢م١٦١٥٤٠٤

بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة سقارة للاستثمارات السياحية

لإقامة مشروع منتجع سياحي وملاعب جولف ؛

والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (٣٤) بتاريخ ١٩٩٧/٢/٦

والقرار الوزاري رقم (١٥٣) بتاريخ ١٩٩٩/٦/١

والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٣٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٦١٥٤٠٤ أي ما يعادل

٣٨٤,٦٢ فدان .

#### مكونات المشروع :

المساحة المخصصة للمساحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالي مساحة

٢م١٦٥٧٨,٢٨ وتمثل نسبة (٧,٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء بمساحة ٢م٤٥٠,٤٠٤,٥٠

وتمثل نسبة (٢٧,٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للشوارع والخدمات (أماكن انتظار - خزانات مياه -

معالجة المياه - محولات) بمساحة ٢م٢٥٥٧٢١,٢٢ وتمثل نسبة (١٥,٨٣٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لملاعب الجولف بمساحة ٢م٧٩٢٧,٠٠ وتمثل نسبة (٤٩,٠٧٪)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :**

المساحة المخصصة للمستطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالي مساحة ٢١٦٥٧٨,٢٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٧,٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبياناتها طبقاً للجدول التالي :

أنواع المباني	عدد الأتوار - التكرار	إجمالي مسطح F.P (م <sup>٢</sup> )
فيلات سكنية	بدروم + أرضى + لول	—
فيلا نموذج كبير متنوعة	١٢٧	٥١٥٢٥
فيلا نموذج (أ-ب-ج)	٢١١,٩٥ * ٥٠	١٠٥٩٧,٥
فيلا نموذج (٦)	٢٠٠,٤ * ١١	٢٢٠٤,٤
فيلا نموذج (٦) تلون هلوس	٢٠٧,٦٨ * ٤٣	٨٩٣٠,٢٤
فيلا نموذج (٨)	٢٣٠ * ٢١	٥٠٤١,٩٥
فيلا نموذج (٩)	٢١١,٩٥	
المباني السكنية المضافة		
فيلات توين هوس	٢٥٠ * ٤	٢٤٠٠
بارتفاع (بدروم + أرضى + لول)	٣٥٠ * ١	
عمارة سكنية توبلكسات	(٣٠٠ * ١)	
بارتفاع بدروم + أرضى + ٣ لول متكررة	(٧٥٠ * ١)	
الإجمالي العام للمباني السكنية		٨٠٦٩٩,٠٩
مجمع الفنادق		
فندق JW مارايوت	بدرمين + أرضى + ٤ لوار متكررة	١٣٨٤٨
نادي الجولف	بدروم + أرضى + لول	٢٣٠٠
منطقة الشاطئ والملاهي المائية	بدروم + أرضى	١٧٠
الملحق الجديد لفندق JW مارايوت	بدرمين + أرضى + ٤ لوار متكررة	٨٨٠
مبنى شقق سكنية	بدروم + أرضى + ٤ لوار متكررة	١٥٤٠
الإجمالي العام لمجمع الفنادق		١٨٧٣٨

أنواع المبني	عدد الأتوار - للتكرار	إجمالي مسطح F.P (م <sup>٢</sup> )
<b>الخدمات</b>		
افتق سفارة رينيسانس	بدرومين + أرضي + ٣ أتوار متكررة	٣٥٧٨,٥٣
مساحة جيم على أسطح الكيكن بفتق رينيسانس	أرضي	٨٢١,٤٧
مجمع المدرسة	بدروم + أرضي + دورين	٦٢٧٤,٦٤
ورشة الصيانة ومعرض	أرضي + دورين	١٢٠٠
سوبر ماركت	بدروم + أرضي + دورين	٣٠٠
ساحة لفتنار سيارات و غرفة أمن	أرضي	٢٥
مستشفى ومركز طبي وعيادات	بدرومين + أرضي + دورين	٩٤١,٥٥
نادي الجولف الجديد	بدروم + أرضي + دورين	٥٠٠
مبنى تجاري (A)	بدروم + أرضي + أول	٣٥٠٠
الإجمالي العام للخدمات		١٧١٤١,١٩
إجمالي المسطحات المبنية بالمشروع		١١٦٥٧٨,٢٨

### الاشتراطات البنائية للمشروع :

إجمالي مسطحات قطع أراضي الإسكان طبقاً للرفع المساحي الذي تم والقيمة السعرية التي تم تحديدها تبلغ ٢٤٠.٧٧٢٩,٠٧ م<sup>٢</sup>، كما تبلغ مساحات أراضي الخدمات ٢٦٢٠٠١,٨٥ م<sup>٢</sup>.

النسبة البنائية لقطعة الأرض F.P (سكني + خدمات) لا تزيد على (٧٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

عدد الأتوار : أرضي + أول للمباني السكنية ، ويسمح بإضافة غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تتعدى (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (١٧٠١٧) على زيادة عدد الأدوار في بعض المباني الموضحة بلوحة المخطط العام لتصل إلى (أرضي + ٣ أدوار متكررة) بشرط سداد العلاوة المقررة نظير زيادة عدد الأدوار وتلتزم الشركة بالسداد قبل استصدار تراخيص البناء .

عدد الأدوار : (أرضي + دورين للمباني) الخدمية ، ويسمح بإضافة غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تتعدى (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح) من مسطح الدور الأرضي .

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (١٧٠١٧) على زيادة عدد الأدوار بمبنى ملحق فندق JW ماريوت (شقق سكنية) لتصل إلى (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بشرط سداد العلاوة المقررة نظير زيادة عدد الأدوار وتلتزم الشركة بالسداد قبل استصدار تراخيص البناء .

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٠ صدر برقم (١٧٨٣١) خطاب قطاع التخطيط والمشروعات

متضمنًا الموافقة الفنية على الآتي :

زيادة النسبة البنائية بالمشروع لتصبح (٧,٢٢٪) بدلا من (٧٪) بزيادة قدرها ٢م٣٥٠٠ تمثل المباني التجارية المطلوب إضافتها طبقا للخطاب رقم (١٤٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ ، على أن تقوم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تلك الزيادة ، وكذا نظير تخديم مساحة الأرض التي تقابل نسبة الإشغال لتلك المباني بواقع ٢م١٧٥٠٠ من خارج المشروع وذلك وفقاً للقواعد المعمول بها .

تعديل استخدام مبنى الشقق الفندقية الملحق بفندق JW ماريوت والصادر بالقرار الوزاري رقم ٣٧٤ لسنة ٢٠٢١ ليصبح مبنى شقق سكنية وبذات الارتفاع الصادر به القرار الوزاري المشار إليه على أن تقوم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة عدد الأدوار بهذا المبنى ليصبح (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بدلا من (أرضي + أول) وبالنشاط السكني .

يتم توفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون أنشطة البدرومات طبقاً لأنشطة المصرح بها بدور البدروم .

الالتزام بقيد الارتفاع المقرر من قبل القوات المسلحة للمنطقة .

**جدول تحليل المباني بمنطقة الخدمات التجارية (أ) :**

رقم المبنى	مسطح المبنى م <sup>٢</sup>	الاستعمال	عدد الأتوار
A1	١٧٦,٧	تجارى	بدرومين + أرضى + أول
A2	١٧٦,٧		
A3	١٧٦,٧		
A4	١٧٦,٧		
A5	١٧٦,٧		
A6	١٧٦,٧		
A7	١٧٦,٧		
A8	١٧٦,٧		
A9	١٧٦,٧		
A10	١٧٦,٧		
A11	١٧٦,٧		
A12	١٧٦,٧		
B1	٣١٤,١٦		
B2	٣١٤,١٦		
C	٧٥١,٢٨		
الإجمالى	٣٥٠٠		

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضي + أول) للمباني السكنية ، (أرضي + دورين) للمباني الخدمية ، وتمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (١٧٠١٧) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ على زيادة عدد الأدوار ببعض المباني السكنية لتصبح (أرضي + ٣ أدوار) و (أرضي + ٤ أدوار متكررة) مع سداد العلاوة المقررة نظير ذلك قبل استصدار تراخيص البناء وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير عدد الأدوار في بعض المباني السكنية لتصبح بارتفاع (أرضي + ٣ أدوار متكررة) و (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضي + أول) وذلك في ضوء المسطحات النهائية لتلك المباني محل الاعتماد بالقرار الوزاري المعروف ، مع الالتزام بقيد الارتفاع المقرر للمنطقة .
- ٣- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية بالمشروع عن (٧٪) لتصبح (٧,٢٢٪) بزيادة قدرها ٢٣٥٠٠م قبل استصدار تراخيص البناء .
- ٤- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير التحديم الخارجي لمنطقة الخدمات رقم (٨) بمساحة ٢١٧٥٠٠م قبل استصدار تراخيص البناء .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وينسبة (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

- ٨- تتولى شركة سقارة للاستثمارات السياحية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٨، ٩، ١٠) .
- ١٤- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٥- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ .

- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٧- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٨- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٩ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
( **إمضاء** )

طرف أول  
( **إمضاء** )



Handwritten signatures and dates on the right side of the document:

المهندس محمد عبد الحليم  
٢٠٢٢/١٠/٢٤  
٢٤/١٠/٢٠٢٢

Official stamp of the Ministry of Economic Planning and Economic External Relations, with the text: "الجمهورية العربية السورية - وزارة التخطيط والتعاون الاقتصادي - المديرية العامة للتسجيل العقاري"

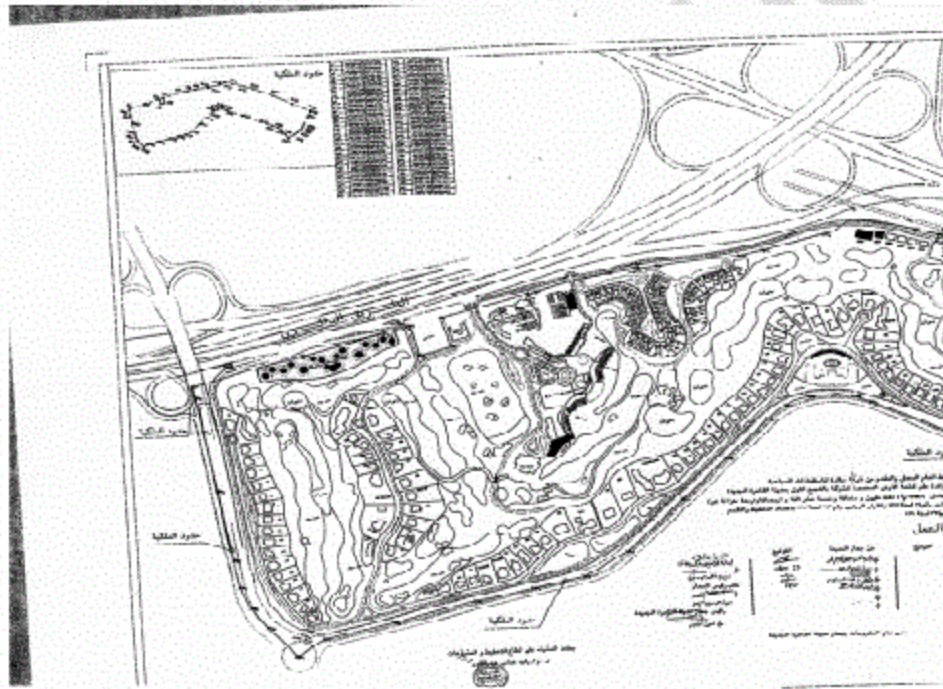
Site plan showing the plot boundaries and surrounding infrastructure. The plot is located in the "Haram el-Nakla" area, adjacent to the "Haram el-Nakla" road and the "Haram el-Nakla" canal.

Technical details and tables:

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الأرض	مساحة البناء
١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

Additional text and tables are present, including a table with columns for "رقم القطعة" and "مساحة القطعة".

Logo of "SITES" (Syrian Institute for Technical and Surveying) is visible at the bottom right.



٧/٧