

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٠

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٠,١٧ فدان  
بالمنطقة الترفيهية بوسط مدينة دمياط الجديدة  
المخصصة للسيد/ فوزى مأمون حسن الجوجرى  
لإقامة مشروع مول تجارى

### 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 الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد  
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات  
العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛  
وعلى أمر الإسناد رقم (٢٥٧) بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٢ للسيد/ فوزى مأمون حسن  
الجوجرى بإسناد بيع قطعة الأرض مسلسل رقم (١١) قطعة رقم (١) بالمنطقة  
لترفيهية بوسط مدينة دمياط الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٥ لقطعة الأرض مسلسل رقم (١١) قطعة رقم (١) بالمنطقة الترفيهية بوسط مدينة دمياط الجديدة تنفيذًا للحكم الصادر فى الدعوى رقم (٢٩١٥٢) لسنة ٧٣ق بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٣ ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض عاليه السوارى برقم (٤٨٥١) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٣ بطلب تعديل الاشتراطات البنائية محل القرار من أرضى ودورين بنسبة بنائية (٢٠٪) إلى ارتفاع أرضى وأول بنسبة بنائية (٣٠٪) طبقاً لنظرية الحجم ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٥ بشأن الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجم للقطعة عاليه لتصبح النسبة البنائية (٣٠٪) أرضى وأول مع الحفاظ على إجمالى مسطح الأدوار المسموح به ومعامل استغلال الأرض طبقاً للاشتراطات الأصلية للأرض وتطبيق ما تضمنه قرار مجلس الإدارة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة الرسوم المقررة وذلك بشرط سلامة كامل موقف قطعة الأرض "عقارى ومالى وتنفيذى" ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة رقم (٩٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٤ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ فوزى مأمون حسن الجوجرى طبقاً لأمر الإسناد الصادر له والحكم الصادر لصالحه فى الدعوى رقم (٢٩١٥٢) لسنة ٧٣ بتخصيص قطعة الأرض مسلسل رقم (١١) قطعة رقم (١) بمساحة ٢٤٢٧٣٣,٤٠م بالمنطقة الترفيهية بوسط مدينة دمياط الجديدة وإقامة نشاط مول تجارى ؛

وعلى كتاب المخصص له قطعة الأرض عاليه بتاريخ ٢٠٢١/٦/٦ الوارد بشأن طلب استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة السوارء برقم (٤٢٠٠٣٠) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣ بشأن مراجعة المخطط متضمنا ملاحظات الجهاز ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة رقم (٨٢١١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٩ مرفقا به عدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلى للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والمرفق به الموقف العقارى والمالى للقطعة والمتضمن سداد الأقساط حتى الرابع وقيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٢ ؛  
وعلى الإفااء بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى للمشروع الوارء بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٤ ؛  
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة دمياط الجديدة بعد مراجعة المسندات والرسومات المقدمة من السيد / فوزى مأمون حسن الجوجرى باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١) بالمنطقة الترفيحية بوسط مدينة دمياط الجديدة بمساحة ١٠,١٧ فدان بما يعادل ٢٤٢٧٣٣,٤٠م المخصصة لإقامة مشروع مول تجارى ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

**قـــرر :**

**مادة ١ -** يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٠,١٧ فدان بما يعادل ٢٤٢٧٣٣,٤٠م<sup>٢</sup> (لثان وأربعون ألفا وسبعمائة وثلاثة وثلاثون متراً مربعاً و ١٠٠/٤٠ من المتر المربع) بالمنطقة الترفيهية بوسط مدينة دمياط الجديدة المخصصة للسيد/ فوزى مأمون حسن الجوجرى لإقامة مشروع مول تجارى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم معه بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائيه المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات التى حل أجل سدادها .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وخلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ٧ -** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ٨ -** يُنشر 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

باعتتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١)

بالمنطقة الترفيهية بوسط مدينة دمياط الجديدة بإجمالى مساحة ٢٤٢٧٣٣,٤ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ١٠,١٧ فدان المخصصة للسيد/ فوزى مأمون حسن الجوجرى

وذلك لإقامة مشروع مول تجارى

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠,١٧ فدان أى ما يعادل

٢٤٢٧٣٣,٤ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

١- إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) المخصصة لمبنى

المول التجارى وممرات الربط وغرف الأمن ٢م<sup>٢</sup> ٢٨٢٠,٠٢ بما يعادل ٣,٠٥٢ فدان

وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١١٦٧٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٧٧٨ فدان

وتمثل نسبة (٢٧,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٨٢٤٣,٣٨ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٤,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### جدول لمساحات المباني :

رقم القطعة	المباني	عدد الأدوار	المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup>	BUA	ملاحظات	الردود
١	مبنى تجارى	أرضى + أول	٢م <sup>٢</sup> ٢٨١٧,٠٢	٢م <sup>٢</sup> ٢٥٦٣٤,٠٤	يدروم يكامل	١٠ م أمامى -
٢	غرف أمن	أرضى	٣	٢م <sup>٢</sup> ٣	مساحة الأرض	٦م <sup>٢</sup> رد جانبي وخلفى
	الإجمالى	----	١٢٨٢٠,٠٢	٢م <sup>٢</sup> ٢٥٦٣٧,٠٤		

**الاشتراطات البنائية العامة :**

الاشتراطات الأصلية طبقاً لكراسة المزايدة :

نسبة بنائية : (٢٠٪) .

الارتفاع : أرضى ودورين .

الردود : ١٠م أمامى و٦م من باقى الجوانب .

صدرت الموافقة الفنية برقم (٤٢٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣٠ على تطبيق نظرية

الحجوم للقطعة عاليه بزيادة النسبة البنائية لتصبح الاشتراطات :

النسبة البنائية : (٣٠٪) - الارتفاع : أرضى وأول مع الحفاظ على إجمالى

مسطح الأدوار المسموح به ومعامل استغلال الأرض طبقاً للاشتراطات الأصلية

للأرض وتطبيق ما تضمنه قرار مجلس الإدارة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ شريطة

سداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجوم للقطعة عاليه طبقاً لما تسفر عنه

اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

الردود : ١٠م أمامى - ٦م جانبي وخلفى .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح بعمل بدروم أسفل المبنى على أن يستغل فى الأنشطة المصرح بها (مواقف

انتظار - مخازن - أعمال كهروميكانيكالى) على أن يتم استيفاء أماكن انتظار

السيارات المطلوبة أولاً وبدون أدنى مسئولية على جهاز المدينة فى توصيل المرافق .

يلتزم المالك بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى

واشتراطات الجهات المعنية .

**التعهدات والالتزامات على المالك :**

يلتزم المالك بالموافقة الفنية الصادرة برقم (٤٢٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٥

بالموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجوم للقطعة عاليه بزيادة النسبة البنائية

لتصبح (٣٠٪) أرضى وأول مع الحفاظ على إجمالى مسطح المبانى المسموح به

ومعامل استغلال الأرض طبقاً للاشتراطات الأصلية للأرض وتطبيق ما تضمنه قرار

مجلس الإدارة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤

يلتزم المالك بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجوم للقطعة عاليه

طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

### الاشتراطات العامة

- ١- المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد عن (٢٠%) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية للأرض .
- ٢- الارتفاع المسموح به لأرض المشروع (بدروم + أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصص له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى تبنى أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٠%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى . (١٠% مغلوق + ١٠% مفتوح) .
- ٧- يتولى السيد/ فوزى مأمون حسن الجوجرى على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 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 الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى السيد/ فوزى مأمون حسن الجوجرى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .



- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم المالك 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 هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز المدينة .
- ١١- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه المعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات وفقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يلتزم المالك بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وكذا كراسة شروط المزايدة وخطاب قطاع التخطيط الصادر برقم (٤٢٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣٠ بالموافقة على تطبيق نظرية الحجم للقطعة عاليه بزيادة النسبة البنائية لتصبح الاشتراطات :
- النسبة البنائية : (٣٠٪) - الارتفاع : أرضى وأول مع الحفاظ على إجمالى مسطح الأدوار المسموح به ومعامل استغلال الأرض طبقاً للاشتراطات الأصلية للأرض وتطبيق ما تضمنه قرار مجلس الإدارة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ شريطة سداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم للقطعة عاليه طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

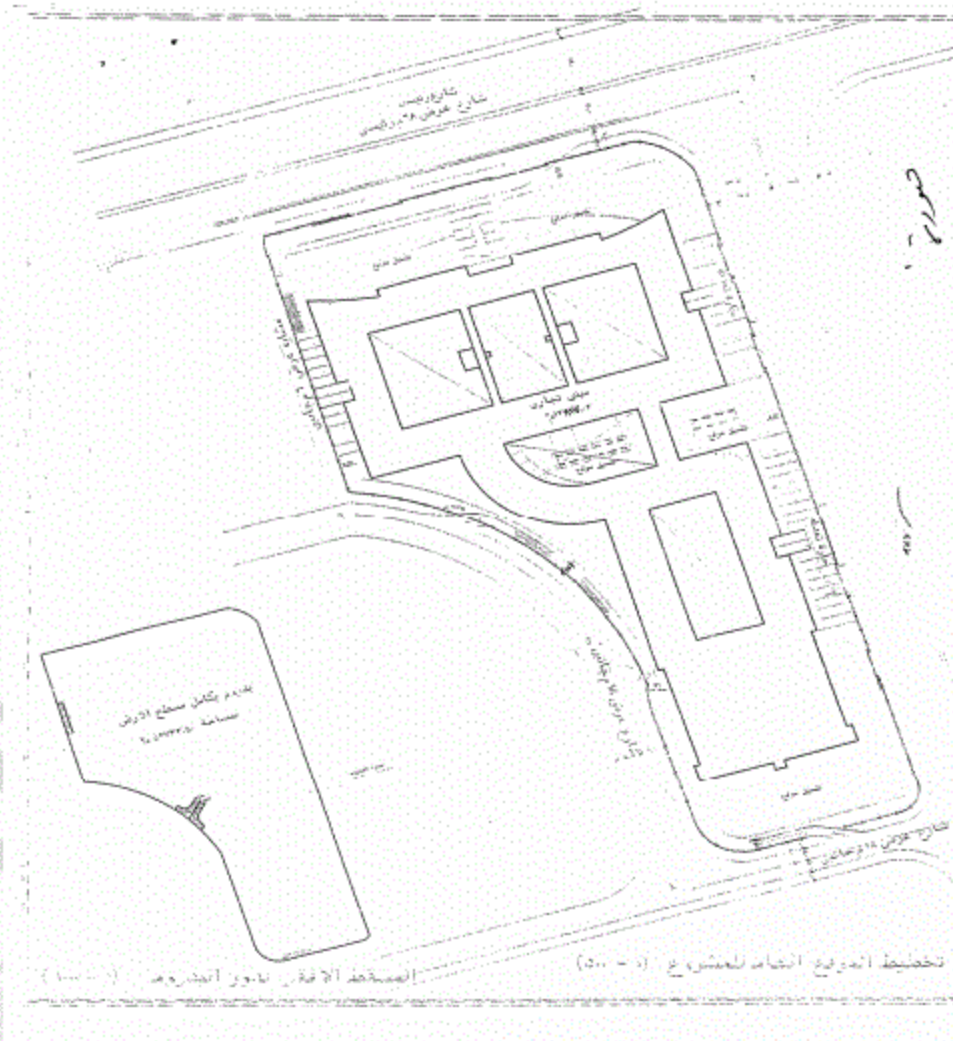
طرف ثانٍ

فوزى مأمون حسن الجوجرى

طرف أول

(إمضاء)





المسقط الأفقي لدور المتابعة (١ - ١٠٠٠)

تخطيط الموقع النهائي للمشروع (د - ٥٠٠)