

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٥٨,٥٣ فدان  
الكاننة بمنطقة سيدى عبد الرحمن بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى  
والمخصصة للسادة لشركة دجلة للاستثمار العقارى  
"مجموعه دجله للاستثمار العقارى - معمار المرشدى"  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل  
وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى  
بمساحة ٥٥٥,٤٣ فدان من مراحل تنمية المشروع  
والصادر بشأنهما القرار الوزارى رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٢١

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 ١٠٨ لسنة ٢٠١٨ بإعادة تخصيص قطع  
الأراضى الميينة 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع أرضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى 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 والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ بين كل من محافظة مطروح وشركة دجلة للاستثمار العقارى "مجموعة دجلة للاستثمار العقارى معمار المرشدي" المكمل 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 الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

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

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

أولاً - اعتماد ما انتهت إليه 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 ٢٣٢٥٨٨٣٣ م<sup>٢</sup> 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 المستحق فى تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ على قطع الأراضى (ب ، ج ، د) بمساحة إجمالية ٢٣٢٥٨٨٣٣ م<sup>٢</sup> قرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - بمنطقة الساحل الشمالى الغربى المخصصة باسم شركة دجلة للاستثمار العقارى (معمار المرشدي) 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 الجدوى) 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 المتضمن موقف قطعة الأرض مرفقاً به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط العام المطلوب اعتمادها ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر 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 الساحل الشمالى الغربى والمشكلة بالقرار رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢١ بجلستها المؤرخة ٢٠٢١/٦/٣٠ لتعديل محضر اجتماع ذات اللجنة المؤرخ ٢٠٢١/٤/١١ والخاص بقطع الأراضى (ب ، ج ، د) بمساحة إجمالية ٢٣٢٥٨٨٣٣م<sup>٢</sup> - قرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - المخصصة باسم شركة / دجلة للاستثمار العقارى (معمار المرشدي) - 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 المعقودة 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 (٢٣٢٥٨٨٣٣م<sup>٢</sup>) - قرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - بمنطقة الساحل الشمالى الغربى وفقاً للآتى :

نظراً لصدور قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٥٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٩ ولأن الشركة المشار إليها بعاليه ما زالت 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 عمومى بينها وبين القطعة المطلة على البحر المملوكة لجمعية أهالى جلاله وانه فى حالة طلب الشركة ضم الأرض المملوكة لجمعية أهالى جلاله للمشروع محل التفاوض فتلتزم الشركة بإعادة تسعير الأرض محل التفاوض طبقا لقواعد الهيئة المعمول بها مع إلزام الشركة بإبرام ملحق تعاقد 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 هى ذات المدة الواردة بالعقد المكمل المؤرخ ٢٢/٨/٢٠١٩ وتبدأ مدة تنفيذ المشروع من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والنقسيم وبالالتزامات الآتية :

تلتزم الشركة بالتنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع المنطقة (الشمالية الغربية العسكرية التابع لها قطعة الأرض قبل وأثناء العمل داخل قطعة الأرض للآتى :

- تحديد حدود المساحة للموافق / الغير موافق عليها على الطبيعة .
- تأمين الكوابل وخطوط المياه والمنشآت العسكرية بالمنطقة .
- البعد 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 قانونا وعلى أن يعتبر عقد الاتفاق المحرر بين الشركة ومحافظة مطروح جزء لا يتجزأ من محضر الاتفاق وما يستجد من اتفاقات أو عقود مع تعديله طبقا لاشتراطات وضوابط الهيئة المعمول بها ، على أن تحتسب مدة التنفيذ من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والنقسيم .

وعلى ملحق عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة دجلة للاستثمار العقارى "مجموعه دجلة للاستثمار

- العقارى - معمار المرشدي" للعقد المبرم بين الشركة ومحافظة مطروح (جهة الولاية السابقة) بتاريخ ٢٢/٨/٢٠١٩ ؛
- وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٢١ ؛
- وعلى القرار الوزارى رقم ٦٩٧ بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢١ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع ؛
- وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل المخطط العام وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع الواردة برقم (٤٢٥٨٩٨) بتاريخ ٧/١٢/٢٠٢٢ ؛
- وعلى كتاب شركة دجلة للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٢٦٨٨٨) بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٢ المرفق به النسخ النهائية من المخطط العام للمشروع والمخطط التفصيلى المعدل للمرحلة الأولى ؛
- وعلى خطاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى رقم (١٤٨٥) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٢٢ والذى تضمن بأن مساحة المشروع ٧٥٨,٥٣ فدان بعد تدقيق المساحة نظرا لتوسعة الطريق الساحلى ، وكذا تضمن موقف المشروع ، وأرفق بالخطاب النسخ النهائية من المخطط العام المعدل بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٨٨٣) بتاريخ ٤/١/٢٠٢٣ متضمنا الإشارة إلى الطلبات المقدمة من بعض الكيانات ومنها شركة دجلة للاستثمار العقارى للموافقة على إقامة وحدات فندقية / سياحية بدلا من وحدات سكنية "منشآت عقارية" ، وتضمن الخطاب التوجيه باتخاذ ما يلزم فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بالجلسة رقم (١٧٣) بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى بتعديل المخطط الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة دجلة للاستثمار العقارى "مجموعه دجله للاستثمار العقارى - معمار المرشدي" باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (٧٥٨,٥٣ فدان) بما يعادل (٢م٣١٨٥٠٤٩,٥٠) الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة (٥٥٥,٤٣ فدان) بما يعادل (٢م٢٣٣٢٨١١,١٧) من مراحل تنمية المشروع والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٢١ ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٦/١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــــــــــــــــرر

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (٧٥٨,٥٣ فدان) بما يعادل (٢م٣١٨٥٠٤٩,٥٠) الكائنة بمنطقة سيدى عبدالرحمن بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة / شركة دجلة للاستثمار العقارى "مجموعه دجله للاستثمار العقارى - معمار المرشدي" لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة (٥٥٥,٤٣ فدان) بما يعادل (٢م٢٣٣٢٨١١,١٧) من مراحل تنمية المشروع والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٢١ ، وذلك طبقا للحدود

الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين محافظة مطروح والشركة بتاريخ ٢٢/٦/٢٠١٩ وملحقه المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم 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 بعد موافقة الهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل . وفى حالة ثبوت ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأنه لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين الغير ، وفى حالة مخالفة ذلك تعتبر التعديلات لاجيه وكان لم تكن .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .



**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٤ -** 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**

تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢م٣١٨٥٠٤٩,٥٠  
 بما يعادل ٧٥٨,٣٥ فدان الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن  
 بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة / شركة دجلة  
 للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛  
 وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى  
 بمساحة ٢م٢٣٣٢٨١١,١٧ بما يعادل ٥٥٥,٤٣ فدان  
 من مراحل تنمية المشروع والصادر بشأتها  
 القرار الوزارى رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٢١

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣١٨٥٠٤٩,٥٠) م٢  
 أى ما يعادل ٧٥٨,٣٥ فدان .

**أولاً - مكونات المشروع :**

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٣٧٩,١٧ فدان بما يعادل  
 ٢م١٥٩٢٥٢٤,٧٥ وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩١,٠٠ فدان بما يعادل ٢م٣٨٢٢٠٥,٩٤  
 وتمثل نسبة ١٢,٠٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والممرات ٢٢٥,٧٠ فدان بما يعادل  
 ٢م٩٤٧٩٢٤,٣٨ وتمثل نسبة ٢٩,٦٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٦٢,٤٨ فدان بما يعادل  
 ٢م٢٦٢٣٩٤,٤٣ وتمثل نسبة ٨,٣٨٪ من إجمالى مساحة المشروع .

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

المرحلة	المسطح (م <sup>٢</sup> )	المسطح (فدان)	مسطح المباني المستخدم
١	٢٣٣٢٨١١,١٧	٥٥٥,٤٣	١٣٩٩٦٨٦,٧
٢	٢٧٥٢٤٦,٧٠	٦٥,٥٣	
٣	٦٣٧٤٦,٥٥	١٥,١٨	
٤	١٧١٦٤٨,٩٧	٤٠,٨٧	
٥	٢١٠٢٨٦,٢٩	٥٠,٠٧	
٦	٧١٩٢٦,٢٥	١٧,١٣	
٧	٥٩٣٨٠,٥٧	١٤,١٣	
الإجمالى	٣١٨٥٠٤٩,٥٠	٧٥٨,٣٥	١٩١١٠٢٩,٧٠

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

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

يبلغ إجمالى مساحة المرحلة الأولى ٢٣٣٢٨١١,١٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٥٥,٤٣ فدان وتشتمل على :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٦٢٢٧٧٩,٢٤ م<sup>٢</sup> تعادل ١٤٨,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٢٦,٧% من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٢٧٩٩٣٧,٣٤ م<sup>٢</sup> تعادل ٦٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٠٠% من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وممرات المشاة ٢٧١٥٧٦٦,٧٧ م<sup>٢</sup> تعادل ١٧٠,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٧% من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة ٢٧١٤٣٢٧,٨٢ م<sup>٢</sup> تعادل ١٧٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٦% من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

**المساحة المخصصة للإسكان بالمرحلة الأولى :**

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٦٢٢٧٧٩,٢٤ م<sup>٢</sup> تعادل ١٤٨,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٢٦,٧% من إجمالى مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً لجدول

النماذج التالى :





رقم التكرار	رقم المنطقة	عدد الأوار	عدد الوحدات المقترح بالمعراج	إجمالي عدد الوحدات المقترح	إجمالي المساحة للأرض	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	النسبة المئوية النهائية الإجمالية
١	٢٧	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٢	٢٤	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٣	٢٥	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٤	٢٦	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٥	٢٧	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٦	٢٨	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٧	٢٩	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٨	٣٠	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
٩	٣١	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
١٠	٣٢	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠

منطقة رقم (٤ zone)

رقم التكرار	رقم المنطقة	عدد الأوار	عدد الوحدات المقترح بالمعراج	إجمالي عدد الوحدات المقترح	إجمالي المساحة للأرض	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	المساحة للموقع	النسبة المئوية النهائية الإجمالية
١٢	٣٤	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
١٣	٣٥	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
١٤	٣٦	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
١٥	٣٧	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
١٦	٣٨	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
١٧	٣٩	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠
١٨	٤٠	١	١	١	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١١٠	١٠٠

إجمالي المسطحات المستخدمة بالمرحلة الأولى:

إجمالي	عدد المباني	مساحة المرحلة الأولى	عدد الوحدات الكلي	مساحة الدور الأرضي	النسبة المئوية النهائية من المرحلة الأولى
٨٢٢	٢٢٣٢٨١,١٧	١١٢١٠	٣٠٩٥٧٣,٨٠	١٣,٢٧	

١٠,٢٦	عدد الوحدات السكنية المعتمدة
١٠,٢٨٤	عدد الوحدات السياحية المعتمدة
٣١ فرد / فدان	الكثافة المحققة بالمشروع
٤٥ فرد / فدان	الكثافة المسموح بها بالمشروع

المساحة المخصصة للخدمات بالمرحلة الأولى:

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٧٩٩٣٧,٣٤م<sup>٢</sup> تعادل ٦٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٠٠٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وطبقا لجدول التمازج التالي :-

رقم المنطقة	الإستعمالات	مساحة المنطقة بالم <sup>٢</sup>	مساحة المنطقة بالفدان
١	}	٤٤٧٨,٦٤	١٠,٧
٢		١٥٠٢٠,١٢	٣,٥٨
٣		٣٩٠٢,٢٠	٠,٩٢
٤		١٢٦٨٦,٦٠	٢,٠٢
٥		١٣٤٢٢,٣٧	٣٢,٠٥
٦		٥٠٢,٠٠	٠,١٢
٧		٣١٨٦,٠٠	٠,٧٦
٨		٥٧٠,٠٥	١,٣٦
٩		٢٥٤٦,٩٠	٦,٠٦
١٠		٦٦٥٦,٩٠	١٥,٩٤
١١		٢٤٢,٤٥	٠,٥٨
١٢		٤٩٦٦,١٠	١,١٩
محطة معالجة الصرف الصحي		٢٧٩٩٣٧,٣٤	٦٦,٦٥
إجمالي مساحة المناطق الخدمية للمرحلة			
النسبة لكامل المرحلة الأولى		٢١٠,٠٠	

### اشتراطات عامة :

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

يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد عن 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 الأول .

### الاشتراطات العامة

- ١- لا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (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 السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن 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 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 .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .



٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (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 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون وزير الإسكان

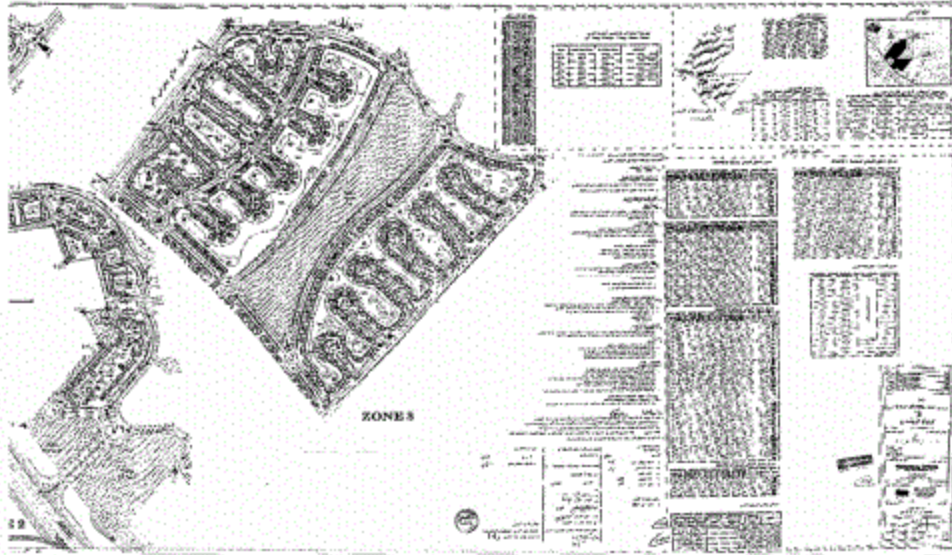
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

**السيد/ ياسر محمد محمد قاسم**



جامعة القاهرة  
الجمهورية العربية السورية  
مدرسة الهندسة المعمارية  
الهندسة المعمارية

