

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٨٢ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٩

باعتتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة أرض بمساحة ٢٨٥٣٤٦٥ م بمنطقة زاوية العوامه - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة شركة الأفق للتنمية العقارية والعمرانية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 الاستصلاح الصادر بالقانون رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأرضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة الأفق للتنمية العقارية والعمرانية (ش.م.م) لتخصيص قطعة أرض بمساحة ٨٥٣٤٦٥ م بمنطقة زاوية العوامه - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) - ٥٠٪ منشآت عقارية.

وعلى الطلب المقدم من المفوض من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٦٣٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ لاستصدار هذا القرار.

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٠٧٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٢ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد تمهيداً لاستصدار القرار المائل.

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٧ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها. وكذا كامل موقف قطعة الأرض كما تضمن الكتاب أن الشركة تقدمت للجهاز بالمعاملة رقم ١٠٢٣١/ منظومة بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٩ بشأن إرفاق خطاب الضمان التمهالي بقيمة ٦٧٩٥٧١٥١ جنيهًا تعادل ٥٪ من قيمة المبالغ المالية الإجمالية الواردة بالتعاقد وذلك لأعتبار المشروع كمرحلة واحدة تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٧٦ بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠.

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٧.

وعلى التعدادات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمهنية المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الاتفاق للتنمية العقارية والعمرانية (ش.م.م) باعتناء المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٨٥٣٤٦٥ م^٢) بمنطقة زاوية العوامة - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية)، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٠) لسنة ٢٠٢٢.
- وعلى مذكرة السيد مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣٠ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المائل.

"قـ"

- مادة (١): يعتمد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٨٥٣٤٦٥ م^٢) بمنطقة زاوية العوامة - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة الاتفاق للتنمية العقارية والعمرانية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية)، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٢، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار.
- مادة (٢): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.
- مادة (٣): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى، وفى حالة التخديم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة.
- مادة (٤): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أى إشغالات بالأرض محل التعاقد، وكذا الناتجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها.
- مادة (٥): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهة الاختصاص، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال أربع سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند السادس عشر من عقد التخصيص المؤرخ فى ٢٠٢٤/٣/١٢.
- مادة (٦): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة.
- مادة (٧): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار . ووفقاً للإشراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من السادة / شركة الاتق للتنمية العقارية والعمرائية (ش.م.م) لقطعة ارض بمساحة ٨٥٢٤٦٥ م^٢ اي ما يعادل ٢٠.٢٦ هكتار بمنطقة زاوية العوامية - مركز الضبعة - بالساحل الشمالي الغربي لقائمة مشروع : ٥٠ - منشآت قنارية - ٧٥ - منشآت فندقية ، والمعم
بشاتها المتعاقد المأجور في ٢٠٢٤/٧/٢٢

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٠٢,٢١) فدان أي ما يعادل ٨٥٣٤٦٥ م^٢.

١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.p ١٦٩٢٤٤ م^٢ أي ما يعادل ٤٠,٣٠ فدان وتمثل نسبة ١٩,٨٣ % من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم تلك المساحة المبنية الى التالي :

أ. المباني السكنية f.p وتبلغ مساحتها ١١٨٤٥٨ م^٢ بما يعادل ٢٨,٢٠ فدان وتمثل نسبة ١٣,٨٨ % من إجمالي مساحة المشروع .

ب. المباني الفندقية f.p وتبلغ مساحتها ٤٠٢٠٩ م^٢ بما يعادل ٩,٥٧ فدان وتمثل نسبة ٤,٧٦ % من إجمالي مساحة المشروع .

ج. المباني الخدمية f.p وتبلغ مساحتها ١٠٥٧٧ م^٢ بما يعادل ٢,٥٢ فدان وتمثل نسبة ١,٢٤ % من إجمالي مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ٣٧٢٥٥١ م^٢ بما يعادل ٨٨,٧٠ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٦٥ % من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة الطرق وامكان انتظار السيارات ٢٦٩٣١٥ م^٢ بما يعادل ٦٤,١٢ فدان وتمثل نسبة ٣١,٥٦ % من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة اراضي المرافق ٤٢٣٥٥ م^٢ بما يعادل ١٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٤,٩٦ % من إجمالي مساحة المشروع

تليها:- المساحة المبنية للاسكان للمشروع :-

عدد القطع	اجملي f.p	اجملي bua	اجملي عدد الوحدات
٣٣٩	١١٨٤٥٨	٢١٥٩٦	٦٨٣

• تبلغ المساحة المخصصة للمباني الفندقية f.p وتبلغ مساحتها ٤٠٢٠٩ م^٢ بما يعادل ٩,٥٧ فدان وتمثل نسبة ٤,٧١٪ من إجمالي مساحة المشروع ووفقا للاتية.

جدول المآذج الفندقية							
اسم النموذج	عدد الوحدات النموذج	تكرار النموذج	مساحة المبنى النموذج م ²	إجمالي مساحة المبنى النموذج م ²	مساحة المبنى النموذج م ²	إجمالي المساحة المبنى النموذج م ²	عدد الوحدات النموذج
أرضي + دور أول	69	1	1,942	1,942	5,762	5,762	69
أرضي + دور أول	75	1	4,193	4,193	6,055	6,055	75
أرضي + دور أول	73	1	4,090	4,090	5,965	5,965	73
أرضي + دور أول	23	1	1,270	1,270	2,022	2,022	23
أرضي + دور أول	24	1	1,465	1,465	2,123	2,123	24
أرضي + دور أول	27	1	1,742	1,742	2,422	2,422	27
أرضي + دور أول	29	1	1,660	1,660	2,532	2,532	29
أرضي + دور أول	28	1	1,702	1,702	2,499	2,499	28
أرضي + دور أول	29	1	1,742	1,742	2,610	2,610	29
أرضي فقط	0	1	50	50	50	50	0
أرضي + 2 دور متكرر	0	1	2,479	2,479	6,682	6,682	0
أرضي + 2 دور متكرر	30	1	1,72	1,72	1,953	1,953	30
أرضي + دور أول	28	2	1,050	2,100	1,326	2,652	28
أرضي + دور أول	42	1	1,879	1,879	3,572	3,572	42
أرضي + دور أول	30	1	1,721	1,721	2,948	2,948	30
أرضي فقط	6	3	185	555	165	495	6
أرضي + دور أول	26	2	265	530	491	982	26
أرضي + دور أول	4	1	190	190	496	496	4
إجمالي	533	22	29,974	29,974	522,40	522,40	533

در. رفیق احمد

٢- جدول يوضح قطع الاراضي الفندقية بالمشروع

جدول قطع الاراضي الفندقية					
رقم القطعة	نوع النموذج	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P.	إجمالي مسطح الأتوار BUA	الارتفاع عدد الوحدات في المبنى
233	فندق DELUX RW	639.47	287	526	أرضي + دور أول
234	فندق DELUX RW	605.98	287	526	أرضي + دور أول
235	فندق GRAND BH.02 A	1075.04	456	911	أرضي + دور أول
236	فندق GRAND BH.02 A	973.86	456	911	أرضي + دور أول
237	فندق GRAND GRAND BH.02 A	974.55	456	911	أرضي + دور أول
238	فندق GRAND BH.02 A	1130.23	456	911	أرضي + دور أول
340	LC.02	894.6	450	900	أرضي + دور أول
341	LC.01-A	1383.46	715	1430	أرضي + دور أول
342	LC.01-B	1514.16	715	1430	أرضي + دور أول
343	LC.02	993.77	450	900	أرضي + دور أول
344	LC.02	933.28	450	900	أرضي + دور أول
345	LC.01-A	1570.75	715	1430	أرضي + دور أول
346	LC.03	1032.31	516	1032	أرضي + دور أول
347	LC.02	968.66	450	900	أرضي + دور أول
348	LC.01-A	1531.38	715	1430	أرضي + دور أول
349	LC.01-B	1592.46	715	1430	أرضي + دور أول
350	LC.01-B	1593.15	715	1430	أرضي + دور أول
351	LC.01-A	1683.06	715	1430	أرضي + دور أول
352	LC.03	1071.13	516	1032	أرضي + دور أول
الإجمالي			10235	20370	

رابعاً:- المساحة المبنية للخدمات للمشروع :-

- تبلغ المساحة المخصصة للمباني الخدمية f.p وتبلغ مساحتها ١٠٥٧٧ م^٢ بما يعادل ٢,٥٢ فدان وتمثل نسبة ١,٢٤٪ من إجمالي مساحة المشروع ووفقاً للجدول الآتي :-

جدول الخدمات						
نوع النشاط	تكرار للنموذج	مساحة المبنى F.P. للمنموذج م ^٢	إجمالي مساحة المباني F.P. للمنماذج م ^٢	مسطح المباني BUA للمنموذج م ^٢	إجمالي مسطح المباني BUA للمنماذج م ^٢	عدد الأتوار
عمادة 1 (طبي)	1	45	45	45	45	أرضي فقط
عمادة 2 (طبي)	1	80	80	80	80	أرضي فقط
حمام 1	7	70	490	70	490	أرضي فقط
حمام 2	11	32	352	32	352	أرضي فقط
مبنى إستقبال (إداري)	5	120	600	120	600	أرضي فقط
محلات تجارية نموذج 1	10	60	600	60	600	أرضي فقط
محلات تجارية نموذج 2	3	10	30	10	30	أرضي فقط
محلات تجارية نموذج 3	5	50	250	50	250	أرضي فقط
بوابات (إداري)	2	200	400	200	400	أرضي فقط
مطعم (تجاري)	4	220	880	220	880	أرضي فقط
مبنى تجاري 1	1	1700	1700	5100	5100	أرضي + دور أول
مبنى تجاري 2	1	1500	1500	4500	4500	أرضي + دور أول
مبنى تجاري 3	1	2020	2020	6060	6060	أرضي + دور أول
مبنى تجاري 4	1	1630	1630	4890	4890	أرضي + دور أول
إجمالي الخدمات	-	-	10577	-	24277	-

خامساً:- جدول الرصدة المشروع :-

جدول الأرصدة		
الاستعمال	اجمالى مساحة الأديوار الأرضية .F.P	اجمالى مساحة الأديوار المتكررة BUA
الحد الأقصى المسموح به	170,693	512,079
سكنى	118,458	214,596
فندقى	40,209	72,610
خدمات	10,577	24,277
اجمالى المستغل	169,244	311,483
المتبقى	1,449	200,596
	F.P%	

سادساً :- جدول يوضح عدد الوحدات بالمشروع :-

جدول عدد الوحدات بالمشروع		
نوع الوحدات	العدد	النسبة
وحدات سكنية	683	50%
وحدات فندقية	684	50%
الإجمالى	1367	100%

سابعاً :- الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :

- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مساحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالى مساحة موقع المشروع) .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مساحات الادوار بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محتوياً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى المصنر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣- خط البناء والارتداد :

- يجب ترك رتود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لايتم فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى الى الشاطىء .

٤- الاستغلال السياحى :

- يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠ ٪) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

بالتفويض عن الشربة
المسيد / نور الدين طارق كمال
رقم قومى : ٢٩١٠٣٠١٠١٠١٣٨
التوقيع : نور الدين طارق كمال

مسر ، طوبى بل
امسك



٥- الطابع المعمارى :

- تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمعة باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحيطة ذات درجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

- لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنشأة السياحى على ١,٨ م ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦,٥ سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعلمات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

- يجب توفير أماكن انتظار سيارات كثافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنسيقات عامة :

- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

- الردود داخل قطع اراضى الفيلات " ٣ أمامى - ٢ من كل جانب - ٤ م خلفى ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة قطعة الارض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

- فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الامامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤ م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، ٣ م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات و العمارات .

- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبنى السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسح بها فى دور البدرومات .

- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبنى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .

- فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .

- بالنسبة لقطع الاراضى الخدمية فإنة يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الاقصى للبناء على قطعة

الارض (٤٠٪) من اجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ نادى إجتماعى - ١٠٪ الانشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠٪ .

- يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .

- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبنى الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الارضى .

الاشتراطات الواردة باللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم (٣)

لشهر (فبراير) لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم (٥٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٥ قررت الموافقة التالي

أولاً:

اعتماد الاشتراطات البنائية المطلوب اعتمادها بمنطقة الساحل الغربي للجزء السياحي ودود نسبة بناء خاصة بالخدمات للجزء الشامل. اشتراطات للجزء الفندقى السياحي الغير شاطئ

أ- الاراضى ذات الواجهة الشاطئية :- (مساحة ٥ فدان فاكتر)

- لتأجير نسبة البناء للاراضى الشاطئية (فندقى و سكنى عقارى) عن ٢٠٪ بقسمه كالتالى :-

١٠٪ للانشطة الخدمية

١٨٪ للانشطة السكنية والسياحية الفندقية

- لا تشمل نسبة البناء معامل الاشغال (المرافق) مثل منطقات المعالجة

- الردود فى حال تقسيم الاراضى (٣ امام ٢ حائس ١م خلفى) و يجرى تعديل الردود الحائس ليصبح (٣ امام ١م من جانب ، صفر من الجانب الاخر ١م خلفى) (حال طلب المستثمر ذلك) فى حالة الفيلات

- ردود المشروع من ناحية البحر الطريق الساحلى بعد حد الملكية لا يقل عن ١ م

تلتزم الشركة بالاتى:-

- تتعهد الشركة بالالتزام بقيود الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع حتى أعلى نقطة فى المبنى.
- تتعهد الشركة باستخراج كارت الثبات المكافى بالتمسيق مع جهاز المدينة.
- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً للمدة المحددة.
- تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلته.
- بقيود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع.
- إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسئولية الشركة و استشاريها، و فى حالة ظهور ما يخالف ذلك فتتعقد كافة المسئوليات على عاتق الشركة دون ادنى مسئولية على الهيئة
- تتعهد الشركة ان منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع و لا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية (بوابات المباني على الطرق الداخليه) و فى حاله التخدم من الخارج او استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم اعاده تسعير منطقته الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمه و طبقا للتواعد
- الاشتراطات البنائية الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٥

محرر
محرر

محرر
محرر



بمقتضى عن الشركة

السيد / نور الدين طارق كمال

رقم قومي : ٢٩١٠٣٠١٠١٠٠١٣٨

التوقيع : نور الدين طارق كمال

الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى 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 ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المغلفة المصرح بها على ان 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 لإشتراطات الهيئة .
- (٤) تنظم شركة الانقى للتنمية العقارية والعمرائية (ش.م.م) بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (٥) تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت اشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الشركة و استشارى المشروع .
- (٦) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاء وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (٧) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصنها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (٨) تنظم الشركة 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) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٧٠٦٠٥) ..
- (١٠) تنظم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الوارده بالاتفاق .
- (١١) تنظم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات 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 .
- (١٣) يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طارها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٤) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

طرفا ثان

طرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس /

" وليد عباس عبد القوي "

بالتفويض عن الشركة
السيد / نور الدين طارق كمال
رقم قومى: ٢٩١٠٣٠١٠١٠١٣٨
التوقيع: نور الدين طارق كمال



