

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٥٢٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٨٠٤٠٥

الكاننة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة العميد -

مركز الحمام بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة لشركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية

لإقامة مشروع (منشآت عقارية (٥٠%) + منشآت سياحية فندقية (٥٠%))

### 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض

قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجمعات العمرانية

الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 القرار الوزاري رقم ٥٣٦ الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩  
باعتقاد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري  
رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

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

وعلى الطلب المقدم من المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية الوارد  
إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤١٠٠٧)  
بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٤ لمراجعة اللوحات الخاصة باستصدار القرار الوزاري  
للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية الوارد إلى القطاع  
المشار إليه برقم (٤٥٠٣٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٧ مرفقا به (٧) لوحات للمخطط العام  
لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالي الغربي الوارد برقم (٤٧٥٩٧)  
بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه بعد المراجعة  
والتوقيع والمبين فيه الموقف النهائي لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٧٦٨٤)  
بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣٠ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة وشركة المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية "ش.م.م"  
لقطعة الأرض بمساحة ٢٨٠٤٠٥م<sup>٢</sup> بمنطقة بحرى الطريق الساحلى بمنطقة العميد  
مركز الحمام بالساحل الشمالي الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% +  
منشآت سياحية ٥٠%) ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ ؛  
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 تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية "ش.م.م" باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٩,١٤ افدان) بما يعادل (٢٨٠,٤٠٥) والكاننة بحرى الطريق الساحلى - منطقة العميد مركز الحمام بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والمخصصة لإقامة مشروع (منشآت عقارية (٥٠٪) + منشآت سياحية فندقية (٥٠٪) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قرار:

**مادة ١-** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٨٠,٤٠٥ والكاننة بحرى الطريق الساحلى - منطقة العميد مركز الحمام بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية "ش.م.م" لإقامة مشروع (منشآت عقارية (٥٠٪) + منشآت سياحية فندقية (٥٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ ، 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 هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة 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 مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسؤولية على الهيئة .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بتنفيذ برنامج زمنى طبقاً لمرحل التنفيذ متضمناً مدة تنفيذ كل مرحلة من مراحل المشروع ويتم مراجعته واعتماده من الهيئة ، ولا يجوز الانتقال لتنفيذ أى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال المرحلة السابقة لها .

**مادة ٨-** 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 ٩-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) وخلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٣-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على هو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٥-** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الوزارى الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢م٨٠٤٠٥

بما يعادل ١٩,١٤ فدان والكاننة بحرى الطريق الساحلى - منطقة العميد -

مركز الحمام مطروح الساحل الشمالى الغربى

المخصصة لشركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية

لإقامة مشروع (منشآت عقارية (٥٠%) + منشآت سياحية (٥٠%))

#### مساحة المشروع :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م٨٠٤٠٥ أى ما يعادل ١٩,١٤ فدان ،

وتنقسم إلى التالى :

مرحلة أولى بمساحة ٢م٤٠٩٤٥ بما يعادل ٩,٧ فدان .

مرحلة ثانية بمساحة ٢م٣٩٤٦٠ بما يعادل ٩,٤ فدان .

#### ميزانية استعمالات الأراضي بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) F.P. ٢م١٠٣٠٤,٤

أى ما يعادل ٢,٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٢,٨٦%) من إجمالى مساحة المشروع ،

وتنقسم إلى :

(أ) مساحة المباني السكنية (f.p) ٢م١٥٢,٨ أى ما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل

نسبة (٦,٤١%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني الفندقية (f.p.) ٢م٣٩٠,٨,٢ أى ما يعادل ٠,٩٣ فدان وتمثل

نسبة (٤,٨٦%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) مساحة المباني الخدمية (f.p.) ٢م١٢٨٠,٤٠ أى ما يعادل ٠,٣ فدان وتمثل

نسبة (١,٥٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة المرافق العامة ٢م١٢٨٠ بما يعادل ٠,٣١ فدان وتمثل نسبة

(١,٥٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء والمائية وممرات المشاة ٢م٤٩٢٤٥,٢ بما يعادل ١١,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٦١,٢٥%) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق انتظار السيارات ٢م١٩٥٣٨,٤ بما يعادل ٤,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٣%) من إجمالي مساحة المشروع .

#### أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

(أ) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للإسكان ٢م٥١٥٢,٨ أى ما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٤١%) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

١- مساحة المباني السكنية (فيلات وشاليهات) F.P ٢م٤٤٢٤ بما يعادل ١,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٥,٥١%) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية الموضح على اللوحة .

٢- مساحة المباني السكنية (عمارات) F.P ٢م٧٢٨,٧ بما يعادل ٠,٩١ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٠%) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

اسم النموذج	نوع النموذج	التكرار	مساحة مباني الدور الأرضي بالمتر المربع f.p	الارتفاع	إجمالي مساحة المباني bua بالمتر المربع	عدد الوحدات بالنموذج
B-١	عمارات	١	١٨٢,٧	أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٢٢٢,٩٥	١٢
A-٢		١	١٨٢			١٢
A-٨		١	١٨٢			١٢
A-٩		١	١٨٢			١٢
الإجمالي			٧٢٨,٧		٤٨٧٨,٤٥	٤٨

(ب) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للفندقى (F.P.) ٢م٣٩٠٨,٢ أى ما يعادل

٠,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٦%) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

٣- مساحة قطع الأراضي الفندقية (شاليهات) F.P ٢م٢٦٢٤ بما يعادل ٠,٦٢ فدان

وتمثل نسبة (٣,٢٧%) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي الفندقية الموضح على اللوحة .

٤- مساحة المباني الفندقية (عمارات) F.P ٢١٢٨٤,٢ بما يعادل ٠,٣٠ فدان وتمثل نسبة (١,٥٩%) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

عدد الوحدات بالتموذج	إجمالي مساحة المباني bua بالمتر المربع	الارتفاع	مساحة مباني الدور الأرضي بالمتر المربع f.p	التكرار	نوع التموذج	أسم التموذج
١٢	١٢١٨,٥	أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٨٢	١	عمارات	A-A -٣
٢٤	٢٠٣٨		٣٠٦,٥	١		C -٤
٢٤	٢٠٣٨		٣٠٦,٥	١		C -٥
٢٤	٢٠٣٨		٣٠٦,٥	١		C -٦
١٢	١٢٢٢,٩٥		١٨٢,٧	١		B-B -٧
٩٦	٨٥٥٥,٤٥		١٢٨٤,٢			الإجمالي

(ج) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للخدمات (f.p.) ٢١٢٨٠,٤٠ أي ما يعادل ٠,٣ فدان وتمثل نسبة (١,٥٩%) من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة المباني F.P بالمتر المربع	النسبة البنائية	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات المبنية BUA بالمتر المربع
تجاري إداري	٣٠٩١	٠,٧	١٢٣٦,٤	٤٠%	أرضي + ٢ دور متكرر	٣٧٠٩,٢
بوابات عدد (٢) وغرف أمن بعدد (٢)	٤٤	٠,٠٢٨٤	٤٤		أرضي فقط	٤٤
			١٢٨٠,٤			٣٧٥٣,٢



## (د) بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

عدد الوحدات	إجمالي المسطحات البنائية بالمتر BUA	مسطحات الدور الأرضي بالمتر المربع FP	
	٤٨٢٤٣	١٦٠٨١	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
١٦٨	٢٠٠٧٨	٥١٥٢,٨	إجمالي المستغل سكني
١٧٦	١٧٩٥٥	٣٩٠٨,٢	إجمالي المستغل فندقى
	٣٧٥٣,٢	١٢٨٠,٤	إجمالي المستغل خدمات
٣٤٤	٤١٧٨٦,٢	١٠٣٤١,٤	إجمالي المستغل
	٦٤٥٦,٨	٥٧٣٩,٦	المتبقى (كحد أقصى)

**الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياهى وفقاً للقرار الوزارى**

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

## ١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

(ب) يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

## ٢- الارتفاع وكثافة البناء :

(ج) يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى (١٢م) من مستوى سطح الأرض طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (١٤/٧٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦

## ٣- خط البناء والارتداد :

(د) يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى إلى الشاطئ .

## ٤- الاستغلال السياحى :

(أ) 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 .

## ٥- الطابع المعمارى :

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

## ٦- الأسوار :

(ز) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية لموقع .

## ٧- أماكن انتظار السيارات :

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

## ٨- تنويهات عامة :

(ح) الردود داخل قطع أراضي الفيلات "٣ أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م خلفى) ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(ط) فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

- (ك) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- (م) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- (ن) بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك :
- (٢٠٪) نادى إجتماعى - (١٠٪) الأنشطة الترفيهية (٥٪) نولدى رياضية ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع عن (٢٠٪) .
- (ص) يتم ترك ربود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
- (ع) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .
- ٩- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بالآتى :
- (أ) بان تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .
- (ب) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلها .
- (ج) بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- (د) بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- (هـ) باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

### الاشتراطات 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 قيود الارتفاع المحدد من قبل 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي 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- يلتزم السادة/ شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية 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- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١١- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية  
باعتقاد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز  
القومى لتنظيم الاتصالات .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها  
أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته  
التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان

عن الشركة

**السيد/ محمد مصطفى حنفى محمد وهيدى**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



