

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٢/١/٢٠٢٣

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة أرض بمساحة ٨١ فداناً

ضمن قطعة أرض بمساحة ١٠٥,٦ فدان

بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح بالساحل الشمالى الغربى

والمخصصة لشركة سواحل للاستثمار العقارى (ش.م.م)

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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 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 المجتمعات العمرانية

الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

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

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

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلستها 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 والتصريف في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٠ باعتماد ما انتهت إليه لجنة الحصر والتفاوض المشكله بالقرار الوزاري رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢١ بجلستها في ٢٠٢١/١٠/٢٧ باستكمال التعامل مع شركة سواحل للاستثمار العقاري على قطعة أرض بمساحة ١٠٥,٥٠ فدان بما يعادل ٢م٤٤٣٥٠٣,٥ عبارة عن قطعة أرض أصلية ٨١ فداناً + قطعة أرض مضافة ٢٤,١ فدان بمنطقة سيدى عبد الرحمن - العلمين بمحافظة مطروح ؛

وعلى طلب شركة سواحل للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤٨١٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٧ باعتماد المخطط التفصيلي لمساحة ٨١ فداناً ضمن قرية أمواج - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة سواحل للاستثمار العقاري (ش.م.م) لقطعة الأرض الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح بالساحل الشمالى الغربى بمساحة ٢م٤٤٣٥٠٣ مقسمة إلى ثلاث مساحات تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٨٤٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢ لجهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي بشأن طلب الشركة عاليه وذلك للإفادة عن كارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض موضع عليه حرم الطريق الساحلي والإفادة عن الملاحظات الفنية باللوحه المرفقة بالخطاب ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي السوارد برقم (٤٢٥٣٩٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣٠ المتضمن موقف أرض المشروع موضوع القرار والموقف المالي بأنه تم سداد جزء من القسط الأول بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ المستحق سداه بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٥ وأرفق بالكتاب عدد (٧) نسخ للمخطط التفصيلي بعد المراجعة والتوقيع ؛
وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٦٩٣٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١ ؛
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 تنمية الساحل الشمالي الغربي بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة سواحل للاستثمار العقاري (ش.م.م) باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة أرض بمساحة ٨١ فدانا ضمن قطعة أرض بمساحة ١٠٥,٦ فدان بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح بالساحل الشمالي الغربي والمخصصة لإقامة مشروع سياحي (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/١١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

تَسْرُر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التصفيلى لقطعة أرض بمساحة ٨١ فدانا ضمن قطعة أرض بمساحة ١٠٥,٦ فدان بما يعادل ٢٤٤٣٥٠٣م^٢ بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة سواحل للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع سياحى (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٧ ، 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 ووفقاً 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - 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 الوزاري الصادر

باعتداد المخطط التفصيلي لمساحة ٢م٣٤١٩٤ بما يعادل ٨,١ فدان
ضمن قطعة أرض بمساحة ٢م٤٤٣٥٠٣ بما يعادل ١٠٥,٦ فدان
والمخصصة لشركة سواحل للاستثمار العقاري لإقامة مشروع سياحي
(منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%)

بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح بالساحل الشمالى الغربى
مساحة المشروع :

تبلغ المساحة محل الاعتماد ٢م٣٤١٩٤ بما يعادل ٨,١ فدان وتمثل نسبة (١٠%)
من إجمالي مساحة المشروع التى تبلغ ٢م٤٤٣٥٠٣ أى ما يعادل ١٠٥,٦ فدان .

مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالي مسطحات المباني (FP) بالمشروع ٢م٥٣٥٣٣,٩٤ بما يعادل
١٢,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٧%) من إجمالي مساحة المشروع ، وتتنقسم إلى :

مسطحات الدور الأرضى (FP) للمباني السكنية تبلغ ٢م٢٢٦٨,٠٧ بما يعادل
٥,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٥,٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مسطحات الدور الأرضى (FP) للمباني السياحية الفندقية تبلغ ٢م٢٣٣١٥,١٥
بما يعادل ٥,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٥,٢٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مسطحات الدور الأرضى (FP) لمباني الخدمات تبلغ ٢م٦٩٥٠,٧٢ بما يعادل
١,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١,٥٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ إجمالي مساحة الطرق الداخلية ٢م٧٦٩٦١,٨٩ بما يعادل ١٨,٣٢ فدان
وتمثل نسبة (١٧,٣٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ إجمالي مساحة ممرات المشاة والمسطحات ٢م١٩٢١٩٣,٩١ بما يعادل
٤٥,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٤%) من مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة أرض الامتداد المستقبلى ٢م١٠١٥٥٩ بما يعادل ٢٤,١٨ فدان
وتمثل نسبة (٢٢,٩%) من مساحة أرض المشروع .

أولاً - مساحة المباني السكنية :

إجمالي مسطحات الدور الأرضي (FP) للمباني السكنية تبلغ ٢٢٣٢٦٨,٠٧ بما يعادل ٥,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٥,٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتقسم إلى الآتي :

مسطحات الدور الأرضي (FP) للمباني السكنية (خارج مناطق الاعتماد) السابق اعتمادها من جهة الولاية السابقة والمنفذة تبلغ ٢٢١٦٠٤,٤٧ بما يعادل ٥,١٤ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول التماذج المعمارية التالي :

نوع الفراغ	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور الثاني (م ^٢)	مساحة الدور الثالث (م ^٢)	مساحة الدور الرابع (م ^٢)	مساحة الدور الخامس (م ^٢)	مساحة الدور السادس (م ^٢)	مساحة الدور السابع (م ^٢)	مساحة الدور الثامن (م ^٢)	مساحة الدور التاسع (م ^٢)	إجمالي مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	عدد الفراغ	عدد الوحدات السكنية	عدد الفراغ لكل وحدة سكنية
شقق A-4	287.15	288.87	288.87	42.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	904.76	33	9475.95	287.15
شقق B	174.90	189.33	171.20	18.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	533.56	17	2973.30	31.38
شقق C (1)	215.76	219.27	25.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	457.80	12	2599.12	38.32
شقق D (2)	188.80	194.43	198.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	584.53	3	584.00	194.84
شقق E-1	222.30	223.30	222.70	44.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	712.19	27	6002.10	263.40
الإجمالي	883.00	904.43	776.34	105.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2164.47	82	6392.32	276.15

مسطحات الدور الأرضي (FP) للمباني السكنية محل الاعتماد تبلغ ١٦٦٦٣,٦ بما يعادل ٠,٣٩٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٧٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول التماذج المعمارية التالي :

نوع الفراغ	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور الثاني (م ^٢)	مساحة الدور الثالث (م ^٢)	مساحة الدور الرابع (م ^٢)	مساحة الدور الخامس (م ^٢)	مساحة الدور السادس (م ^٢)	مساحة الدور السابع (م ^٢)	مساحة الدور الثامن (م ^٢)	مساحة الدور التاسع (م ^٢)	إجمالي مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	عدد الفراغ	عدد الوحدات السكنية	عدد الفراغ لكل وحدة سكنية
شقق NT	288.80	254.80	254.00	254.00	154.00	0.00	0.00	0.00	0.00	946.60	2.00	533.00	473.30
شقق TT	226.00	224.19	224.49	224.49	55.80	0.00	0.00	0.00	0.00	730.97	5.00	1130.00	226.19
الإجمالي	514.80	478.99	478.49	478.49	209.80	0.00	0.00	0.00	0.00	1677.57	7.00	1663.00	239.64

٣ - خط البناء والارتداد :

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

٤ - الاستغلال السياحي :

يجب أن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما في حكمها ... إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البسيط ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكنوات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشتقاتها ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية في المبني الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم ، وبحيث يكون باقي 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 للموقع .

٧ - أماكن انتظار السيارات :

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

٨ - تنويهات عامة :

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

في حالة التصميم الحضري 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 .

يسمح بإقامة دور بديوم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات
وبالأنشطة المسموح بها في دور البديومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية
لا تزيد على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .
في حالة ترك ممر داخل البلوك السكني لا يقل عن ٤ أمتار .

بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً
لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالي المساحة
المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ ناد اجتماعي - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية -
٥٪ نواد رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات)
بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .

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

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪)
من مسطح الدور الأرضي .

٩ - تلتزم شركة سواحل للاستثمار العقاري بالآتي :

تلتزم الشركة بتنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪)
من إجمالي عدد الوحدات الكافية بالمشروع .

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز
الاشتراطات البنائية بالمشروع .

تلتزم الشركة بمسئوليتها عن صحة كافة بيانات المباني المنفذة الواردة بالقرار
محل الاعتماد ومطابقتها للتخطيط السابق اعتماده من محافظة مطروح والرخص
الصادرة ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة .

يقتصر الاعتماد على المساحة موضوع القرار والموضحة على لوحة المخطط محل الاعتماد أما باقي المشروع تسري عليه الاعتمادات السابقة من محافظة مطروح .

تفصيل مساحات الخدمات

اجملي مساحات الدور الأرضي (F.P) للمباني الخدمية (خارج مخطط الإحتياج) تبلغ ٦٦٥٠,٧٢ م^٢ بما يعادل ١,٦٥ فدان وتساوي نسبة ١,٥٧% من اجملي مساحة أرض المشروع، طبقاً لتجدول الآتي :

الخدمات ورقم المباني	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	عدد الأتوار	مساحات الدور الأرضي (B.I.A) م ^٢
محللات تجارية (مبنى ١) 1	٣١٦,٣٢		٦٦٩,٥
محللات تجارية (مبنى 2) 2	١٧٤,٤٦		٣١٢,٢
محللات تجارية (مبنى 3) 3	٢٠١,٧		٤٢٤,٠٢
محللات تجارية (مبنى 4) 4	٢٢٥,٥٩		٤٥٨,٢٥
محللات تجارية (مبنى 5) 5	٢٦٥,٨٦		٤٢١,٨٩
محللات تجارية (مبنى 6) 6	١٧٩,٥٧		٣٤٧,٠٩
محللات تجارية (مبنى 7) 7	٢٤٢,٧	أرضي دائري	٤٩٠,٠٦
محللات تجارية (مبنى 8) 8	١٧٥,٠٢		٣٥٦,٠٧
محللات تجارية (مبنى 9) 9	٥١٥,٥٦		٧٣٣,٨٦
محللات تجارية (مبنى 10) 10	٢٤٥,٩٩		٤٨٩,٩٢
محللات تجارية (مبنى 11) 11	٢٢٧,٥	أرضي	٢٢٧,٥
محللات تجارية (مبنى 12) 12	٢٧٥	أرضي	٢٧٥
مطبخ وسوبر ماركت	١٢٥٦,٢٧	أرضي دائري	١٢٤٤,٢٧
مبنى خدمي 1	١٥٦,٦٤	أرضي	١٥٦,٦٤
مبنى خدمي 2	١٤٧,٨٢	أرضي	١٤٧,٨٢
مبنى خدمي 3	١٥٥,٦٦	أرضي	١٥٥,٦٦
الدور الرئيسية	١٤٢,٢		١٥٢,٢
بوابه	٥١,١٧		٥١,١٧
السيوف	٦٦٥,٩	أرضي دائريتين	٦٥٢,١٢
حضان ومسحة وسفن سفن	١٦٤,١٥	أرضي دائريتين	٣٠٨,١٥
الاجملي	١٦٦٠,٧٢		١٦٦٠,٧٢

بيان بالأرصدة المسجوع بها والمستخدمة بالمشروع :

جدول الترخيص			
عدد الوحدات	B.I.A. اجملي مساحة الأتوار المتوفرة (م ^٢)	F.P اجملي مساحة الأتوار الأرضية (م ^٢)	الاستغلال
١٤٨	٢٦٦٠,٠٨	٨٨٧٠,٠٦	التد الأرضي المسجوع به يكامل المشروع
١٤٨	٢٥٣٨٢,٥٤	٢١٤٠,٤١٧	سكني
١٢٢	٥٣٤٠,٢,٨٨	١٧٢٧٧,٧٦	ساحلي قنصلي
٥٩	١٤٢٠,٧,٠٦	٦٥٥٠,٧٢	خدمي
٢١٦	٦٦٣٣	١٦٦٣,٦	التسليسي
٢١٦	٢١٠٤٩,٠٨	٥٨٤٧,٣٤	التفصيلي
			الاجملي

مفوضاً عن الشركة/ محمد إبراهيم كيلاني

الإشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من سطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و(١٠٪) للمباني الخدمية من سطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لأشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة سواحل للاستثمار العقاري بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في 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 وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسؤولية الشركة واستشاري المشروع .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفصها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي للاتصالات .
- ١٢- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع طبقاً للتعاقد .
- ١٣- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠
- طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانى
مفوضاً عن الشركة
محمد إبراهيم كيلانى

