

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٦٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦

باعتقاد المخطط التفصيلى للجزء غير المنمى بمساحة ٢٧,٤٦ فدان
من قطعة الأرض الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين -
مطروح بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة من محافظة مطروح
لشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقارى (ش.م.م)
الصادر لها عقد مقابل التحسين المؤرخ ٢٠٢٢/١١/١٠
لإقامة مشروع (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 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 الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى 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 فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى طلب شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٧٦٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمساحة المخصصة للشركة بمنطقة سيدى عبدالرحمن - مركز العلمين - مطروح ؛

وعلى عقد مقابل التحسين المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقارى (ش.م.م.) للجزء غير المنمى بمساحة ١٥٣١٦م^٢ من الأرض المخصصة من محافظة مطروح بموجب العقد المؤرخ ٢٠٠٧/٧/٩ والمعدل بتاريخ ٢٠١١/١١/١ لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ؛

وعلى خطاب شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقارى الوارد برقم (٢٤٣٥١) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ المرفق به لوحات المخطط العام للمشروع بعد تلافي الملاحظات ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤١٣٢٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٩ المتضمن موقف أرض المشروع موضوع القرار والمرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١ ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٥ ؛

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 بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري (ش.م.م) باعتماد المخطط التفصيلي للجزء غير المنمى بمساحة ٢٧,٤٦ فدان من قطعة الأرض الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح بالساحل الشمالي الغربي والمخصصة من محافظة مطروح للشركة الصادر لها عقد مقابل التحسين المؤرخ ٢٠٢٢/١١/١٠ لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما 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 ٢٠٢٣/٢/٥ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للجزء غير المنمى بمساحة ٢٧,٤٦ فدان بما يعادل ٢م١١٥٣١٦ (مائة وخمسة عشر ألفاً وثلاثمائة وستة عشر متراً مربعاً) من قطعة الأرض الكائنة بمنطقة سيدى عبدالرحمن - مركز العلمين - مطروح بالساحل الشمالي الغربي والمخصصة من محافظة مطروح لشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري (ش.م.م) الصادر لها عقد مقابل التحسين المؤرخ ٢٠٢٢/١١/١٠ لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد مقابل التحسين للجزء غير المنمى المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٠ ، 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 في 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 وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتحمل لية 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 نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة 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 ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختصة 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 ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى 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 بالوقائع 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

باعتقاد المخطط التفصيلي للجزء غير المنمى بمساحة ٢م١١٥٣١٦
بما يعادل ٢٧,٤٦ فدان من قطعة الأرض المخصصة من محافظة مطروح
لشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري الكائنة
بمنطقة سيدى عبدالرحمن - مركز العلمين - مطروح
بالساحل الشمالى الغربى والصادر له عقد مقابل التحسين
بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٠ لإقامة مشروع
(منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%)

أولاً - على مستوى كامل أرض المشروع (طبقاً للعقد الصادر من محافظة

مطروح في ٢٠٠٧/٧/٩ والمعدل بتاريخ ٢٠١١/١١/١) :

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥٤٩,١٣) فدان أى ما يعادل

٢م٢٣٠٦٣٣٣ .

ميزانية استعمالات الأراضى لكامل المشروع :

١- تبلغ إجمالى مسطحات الدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) بالمشروع

٢م٢٥٦٧٦١,٩٨ بما يعادل ٦١,١٣ فدان وتمثل نسبة (١١,١٣%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع ، وتنقسم إلى :

مسطحات الدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) السابق اعتمادها من محافظة

مطروح تبلغ ٢م٢٤٨١٠٥ بما يعادل ٥٩,٠٧ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٦%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مسطحات الدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) محلل الاعتماد

تبلغ ٢م٨٦٥٦,٩٨ بما يعادل ٢,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٧%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٢- تبلغ إجمالي مسطحات الدور الأرضي للمباني السياحية الفندقية (F.P) بالمشروع ٢م٢٩٥٧٣,٦٧ بما يعادل ٧,٠٤ فدان وتمثل نسبة (١,٢٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى :

مسطحات الدور الأرضي للمباني السياحية الفندقية (F.P) للسابق اعتمادها من محافظة مطروح تبلغ ٢م٢١٩٤٥ بما يعادل ٥,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مسطحات الدور الأرضي للمباني السياحية الفندقية (F.P) محل الاعتماد تبلغ ٢م٧٦٢٨,٦٧ بما يعادل ١,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ إجمالي مسطحات الدور الأرضي لمباني الخدمات (F.P) بالمشروع ٢م ٩٨٩٩,٧٦ بما يعادل ٢,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى :

مسطحات الدور الأرضي لمباني الخدمات (F.P) السابق اعتمادها من محافظة مطروح تبلغ ٢م٤٥١٨ بما يعادل ١,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مسطحات الدور الأرضي لمباني الخدمات (F.P) محل الاعتماد تبلغ ٢م٥٣٨١,٧٦ بما يعادل ١,٢٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ إجمالي مسطحات الدور الأرضي لمباني المرافق (F.P) بالمشروع ٢م٦٩٩٦ السابق اعتمادها من محافظة مطروح بما يعادل ١,٦٧ فدان وتمثل نسبة (٠,٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ إجمالي مساحة الطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق الخضراء والمفتوحة ٢م٢٠٠٣١٠,٥٩ بما يعادل ٤٧٦,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٨٦,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ثانياً - على مستوى الجزء غير المنمى من المشروع :

مساحة الجزء غير المنمى (محل الاعتماد) :

إجمالي مساحة الجزء غير المنمى محل الاعتماد بمساحة ٢م١١٥٣١٦ بما يعادل ٢٧,٤٦ فدان ويمثل نسبة (٥%) من إجمالي مساحة كامل أرض المشروع .

إجمالي مساحات الدور الأرضي للمباني (F.P) بالجزء غير المنمى تبلغ ٢٢١٦٦٧,٤١م بما يعادل ٥,١٦ فدان ويمثل نسبة (١٨,٧٩%) من إجمالي مساحة الجزء غير المنمى محل الاعتماد ، طبقاً للتالي :

أولاً - المباني السكنية :

مسطحات الدور الأرضي للمباني السكنية (F.P) تبلغ ٢٨٦٥٦,٩٨م بما يعادل ٢,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٧,٥١%) من إجمالي مساحة الجزء غير المنمى من المشروع ، طبقاً للجدول التفصيلي التالي :

| أرقام المباني | إجمالي عدد الوحدات | إجمالي المسطحات البنائية للنموذج B.U.A | إجمالي المسطحات للأتوار المتكررة للنموذج | إجمالي المسطحات الأرضية (F.P) | عدد الأتوار | مسطح الدور الأرضي (F.P) | تكرار النموذج | البيان | النشاط | |
|---|--------------------|--|--|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|------------------------|---------|----------|
| BL1119 BL1120 BL1121 | 69 | 12750 | 10200 | 2550 | أرضي + أربعة أتوار | 850 | 3 | BL6D | عمارات | |
| V 309 | 3 | 1586.7 | 1057.8 | 528.9 | أرضي + تورين | 528.9 | 1 | JUNIOR CHALET MODIFIED | شاليهات | |
| 1097- 1095- 1096- 1097- 1098- 1099- 1100- 1101- 1102- 1103- 1104- 1105- V 305- V 306- V 307- V 308 | 64 | 11894.08 | 6688 | 5206.08 | أرضي + تورين | 325.38 | 16 | JUNIOR CHALET | | |
| V727C-D | 4 | 1298 | 926 | 372 | بدروم + أرضي + تورين | 372 | 1 | SENIOR CHALET | | |
| | 140 | 27528.78 | 18871.8 | 8656.98 | - | 2076.28 | 21 | | | الإجمالي |

ثانياً - المباني الفندقية :

مسطحات الدور الأرضي للمباني السياحية الفندقية (F.P) محل الاعتماد تبلغ ٧٦٢٨,٦٧م^٢ بما يعادل ١,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٦,٦٪) من إجمالي مساحة الجزء غير المنمى من المشروع ، طبقاً للجدول التفصيلي التالي :

| النشاط | مسطح الدور الأرضي | مسطح الدور المتكرر (م ^٢) | عدد الأتوار | إجمالي مسطح المباني B.U.A | عدد الغرف الفندقية |
|--------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|
| فندقى | ٧٦٢٨,٦٧ | ٧٦٢٨,٦٧ | أرضى + ٣ لوار متكررة | ٣.٠٥٤,٦٨ | ٥٢٩ |

ثالثاً - مباني الخدمات :

مسطحات الدور الأرضي لمباني الخدمات (F.P) محل الاعتماد تبلغ ٥٣٨١,٧٦م^٢ بما ١,٢٨ فدان وتمثل نسبة (٤,٦٧٪) من إجمالي مساحة الجزء غير المنمى من المشروع ، طبقاً للجدول التفصيلي التالي :

| النشاط | المساحة (م ^٢) | رقم المبنى | مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P | عدد الأتوار | B.U.A (م ^٢) |
|--------|---------------------------|------------|--|-------------|-------------------------|
| تجارى | ٢٠.٨٠٠ | B1 | ١٧٣,٣٥ | أرضى + أول | ٣٤٦,٧٠ |
| | | B2 | ٤٥٦,٩٥ | أرضى + أول | ٦٦٦,١٥ |
| | | B3 | ٣٧٢,٢٠ | أرضى + أول | ٤٩٥,٠٥ |
| | | B4 | ٤٥٢,٢٠ | أرضى + أول | ٦٠٤,٤٥ |
| | | B5 | ٣٦٢,١٥ | أرضى + أول | ٦٧٩,٢٥ |
| | | B6 | ٤٩٣,٦١ | أرضى + أول | ٦٣١,١١ |
| | | B7 | ٣٦٧,٠٠ | أرضى + أول | ٧٣٤,٠٠ |
| | | B8 | ٣٧٦,٤٥ | أرضى + أول | ٤٩٨,٩٥ |
| | | B9 | ٤٦٥,١٥ | أرضى + أول | ٦٢٧,١٥ |
| | | B10 | ٤٩٣,١٥ | أرضى + أول | ٦٣٤,٢٥ |
| | | B11 | ٥٢٠,٣٥ | أرضى + أول | ٧٠٨,٣٥ |
| | | B12 | ٣٥٨,٠٠ | أرضى + أول | ٦٥٦,١٠ |
| | | B13 | ٣٩٧,٦٠ | أرضى + أول | ٥١٣,٩٠ |
| | | B14 | ٤٦,٨٠ | أرضى + أول | ٦٧,٣٠ |
| | | B15 | ٤٦,٨٠ | أرضى + أول | ٦٧,٣٠ |
| | | | ٥٣٨١,٧٦ | | ٧٩٣٠,٠١ |

بيان الأرصدة للجزء غير المنصى بالمشروع محل الاعتماد :

| النشاط | إجمالى مسطحات الدور الأرضى F.P (م٢) | إجمالى مسطحات المباني B.U.A (م٢) |
|----------------|--|-------------------------------------|
| المسموح | ٢٣٠٦٣,٢ | ٦٩١٨٩,٦ |
| سكنى مستغل | ٨٦٥٦,٩٨ | ٢٧٥٢٨,٧٨ |
| فندقى مستغل | ٧٦٢٨,٦٧ | ٣٠٥١٤,٦٨ |
| خدمات مستغل | ٥٣٨١,٧٦ | ٧٩٣٠,٠١ |
| الإجمالى | ٢١٦٦٧,٤١ | ٦٥٩٧٣,٤٧ |
| الرصيد المتبقى | ١٣٩٥,٧٩ | ٣٢١٦,١٣ |

الاستراتيجيات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

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 الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣- خط البناء والارتداد :

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

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 .

٥- الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملًا باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللينسى 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 :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنطقة السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦,٠سم ، 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 يتراءى 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 طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهات عامة :

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

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

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

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% نادر اجتماعي - ١٠% الأنشطة الترفيهية ٥% نوادر 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 بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري (ش.م.م) بالآتي :

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

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

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

يقتصر الاعتماد على مساحة الجزء غير المنمى من المشروع بمساحة ٢٧,٤٦ فدان موضوع أما باقي المشروع تسرى عليه الاعتمادات السابقة من محافظة مطروح .

المفوض عن الشركة

شادي إبراهيم الشراوى

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال على (٢٠٪) من إجمالى مساحة الجزء غير المنمى محل الاعتماد من المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال للجزء غير المنمى على (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 آبار السلاكم 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 على (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 بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقارى(ش.م.م) 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم 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 الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠- تلتزم الشركة بالالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى للاتصالات .
- ١٢- تلتزم الشركة بالتنفيذ للمساحة غير المنماة خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد .
- ١٣- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

طرف ثانٍ
المفوض عن الشركة
شادى إبراهيم الشرقاوى

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

المطابق لـ الأمانة العامة
طوره الكروية لإعطاء حيازة الأول

