

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩١٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٧

باعتقاد المخطط العام والمخطط التفصيلى للجزء غير المنمى

لقطعة أرض بمساحة ٢٥١٧٥٠٦,٦٦ م<sup>٢</sup>

الكاننة بحرى الطريق الساحلى ناحية فوكة -

مركز ومدينة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

والمخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة

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

### 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 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 مجمعات 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة لتخصيص قطعة أرض بمساحة ٥١٧٥٠٦,٦٦ م<sup>٢</sup> والكائنة بحرى الطريق الساحلى ناحية فوكة مركز ومدينة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (عقارى - سياحى) ؛ وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٨٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛ وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٢٧٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ المرفق به التعهدات والتفويضات اللازمة لصدور القرار الوزارى للمشروع عليه ؛ وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٤٧٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٠ المرفق به النسخ النهائية للوحات الخاصة بالمشروع ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٢٣٤٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٧ لجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى مرفقا به النسخ النهائية من لوحات المشروع للمراجعة والتوقيع على اللوحات والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى كتاب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٦٦٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ بشأن سداد قيمة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عليه مع تقسيط سداد باقى المبلغ المستحق خلال عام وفقاً للضوابط والاشتراطات المعمول بها بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٩٩٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٥ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف ارض المشروع متضمناً أن جهة الولاية السابقة "مركز ومدينة الضبعة" بتسلم الجهاز عدد (٧٩) ترخيص بناء فى غضون الفترة من ١٩٩١ حتى ١٩٩٨ بعضها للقطع داخل التقسيم الصف الأول بعد حرم البحر مباشرة ، وأنه يوجد عدد (٤٧) مبنى قديم بعضها دور أرضى والبعض الآخر دورين صادر بشأنها تراخيص بناء من جهة الولاية السابقة ، وأنه يستحق على الشركة القسط الأول بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٥ وأن الجمعية تقدمت بالطلب رقم (١٨٤٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٨ لجدولة القسط الأول ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الجمعية المخصص لها قطعة الأرض ؛  
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 الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة باعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلى للجزء غير المنمى لقطعة أرض بمساحة ٢٥١٧٥٠٦,٦٦ الكائنة بحرى الطريق الساحلى ناحية فوكة مركز ومدينة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية 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 ٢٠٢٣/١٠/١ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٦٣٥) المؤرخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ المرفق به كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى رقم (١٠٦٢) المؤرخ ٢٠٢٣/١٠/١٢ الذى تضمن الإفادة أن الجهاز ولفق على الرأى القانونى المنتهى إلى عدم جدوى السير فى الاستئناف رقم (١٥٠) لسنة ٧٩ ق استئناف على الإسكندرية مأمورية مطروح نظراً لإبرام عقد تخصيص بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٩ والتزام الجمعية بينود العقد ؛



**قـسـر:**

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام والمخطط التفصيلى للجزء غير المنمى لقطعة الأرض بمساحة ٢م٥١٧٥٠٦,٦٦ الكائنة بحرى الطريق الساحلى ناحية فوكة مركز ومدينة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة 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 الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الجمعية 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 الجمعية بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

**مادة ٦ -** تلتزم الجمعية باستكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع خلال عام وفقاً للضوابط المعمول بها بالهيئة .

- مادة ٧ -** تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بضمان كافة حقوق مالكي الوحدات بالمشروع المقامة على الطبيعة أو المبرم بشأنها عقود الملاك وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .
- مادة ٨ -** تلتزم الجمعية 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 ٩ -** تلتزم الجمعية بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- مادة ١٠ -** تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ١١ -** تلتزم الجمعية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية .
- مادة ١٢ -** تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ، ووفقاً للاشترطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١٣ -** تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٤ -** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٥ -** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٦** - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

**مادة ١٧** - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل 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**



جمهورية مصر العربية  
القطاعات الاقتصادية  
وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**الشروط المرفقة**

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد المخطط التفصيلى  
لقطعة الأرض الكائنة بحرى الطريق الساحلى ناحية فوكة  
مركز ومدينة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمساحة ٢٥١٧٥٠٦,٦٦م<sup>٢</sup>  
والمخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة  
لإقامة مشروع (عقارى - سياحى)  
وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٩

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٢٥١٧٥٠٦,٦٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢٣,٢٢ فدان .

**مراحل تنمية المشروع :**

جدول مراحل تنمية المشروع			
المرحلة	المساحة		النسبة %
	المتر المربع	فدان	
الأولى	٢٧٠٣٠٣	٦٤,٣٦	٥٢,٢٣
الثانية	٢٤٧٢٠٣,٦٦	٥٨,٨٦	٤٧,٧٧
الإجمالى	٥١٧٥٠٦,٦٦	١٢٣,٢٢	١٠٠

**مكونات المشروع :**

إجمالى مساحة المبانى السكنية (F.P) ٢٥٦٥٣١م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٣,٤٦ فدان  
وتمثل نسبة (١٠,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
إجمالى مساحة المبانى الفندقية (F.P.) ٢٢٣٦٣٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٦٣ فدان  
وتمثل نسبة (٤,٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
إجمالى مساحة المبانى الخدمية (F.P.) ٢٥٥٥٥٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٣٢ فدان وتمثل  
نسبة (١,٠٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
مساحة محطة معالجة وتحلية المياه ٢١٦٨٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٠ فدان وتمثل  
نسبة (٠,٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة والبحيرات  
المائية ٢٣٢١٤٣٦,٦٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٧٦,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٦٢,١١%)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .



إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٠٨٦٥٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٥,٨٧ فدان وتمثل نسبة (٢١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - مساحة المباني السكنية :

إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) ٢٥٦٥٣١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٣,٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

جدول النماذج المعمارية (سكنى)								
نموذج	الاستعمال	مسطح الدور الأرضى م <sup>٢</sup> (F.P)	التكرار	عدد الأتوار بالنموذج	عدد الوحدات بالمبنى	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضى م <sup>٢</sup> BUA	إجمالي مسطح BUA
A	سكنى	٢٨٦	٢٦	لررضى + أول	١	٢٦	٧٤٣٦	١١٠٥٠
B		١٧٢	٧٩	لررضى + أول + غرف سطح (خدمات)	٢	١٥٨	١٣٥٨٨	٣٣٨١٢
C		٢٢٩,٥	٦٧	لررضى + أول + غرف سطح (خدمات)	٣	٢٠١	١٥٣٧٧	٣٥٧١١
D		٣٣٠	٢٨	لررضى + أول + ثنى + ثالث + رابع + غرف سطح (خدمات)	٢٠	٥٦٠	٩٢٤٠	٤٧٦٠٠
F		٣٣٠	٢٤	لررضى + أول + غرف سطح (خدمات)	٨	١٩٢	٧٩٢٠	١٦٣٢٠
G		٣٣٠	٩	لررضى + أول + ثنى + غرف سطح (خدمات)	١٢	١٠٨	٢٩٧٠	٩١٨٠
إجمالي سكنى			١٦٧٧,٥	٢٣٣		٤٦	١٢٤٥	٥٦٥٣١

#### الاشتراطات البنائية للإسكان :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضى عن (٥٠٪) من مساحة القطعة .

خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض) : ٣م أمامى و٢م من كل جانب و٤م خلفى ، وبما لا يزيد عن نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .



في حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ م .  
يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

الالتزام بالردود لا يقل عن ١٠م بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجار .  
المسافة بين الوحدات الشاطئية التى بارتفاع (أرضى + أول) لا تقل عن ٤ م .  
فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات :

الردود الأمامى ٣م للفيلات و٤م للعمارات .

الردود الجانبى ٢م للفيلات و٣م للعمارات .

الردود الخلفى ٤م للفيلات والعمارات .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالأنشطة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الكود المصرى والجهات المعنية .

### ثانياً- مساحة المباني الفندقية :

إجمالى مساحة المباني الفندقية (F.P.) ٢٢٣٦٣٩م أى ما يعادل ٥,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول الآتى :

جدول التماذج المعمارية (فندقية)								
نموذج الاستعمال	مسطح الدور الأرضى (F.P) ٢م	عدد التكرار	عدد الاموار بالنموذج	عدد الوحدات بالمبنى	إجمالى عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضى ٢م	مسطح BUA	إجمالى مسطح BUA
E	وحدات فندقية	٣٣٠	٥٩	٢٠	١١٨٠	١٩٤٧٠	١٧٠٠	١٠٠٣٠٠
H1	فندق	١	فندقى	٦٠	١٢٠	٣٧٢٢	٩٦٧٧,٢	٩٦٧٧,٢
H2	وحدات فندقية	٤٤٧	١	٢٥	٢٥	٤٤٧	٢٢٣٥	٢٢٣٥
الإجمالى	-	-	-	١٠٥	١٣٢٥	٢٣٦٣٩	١٣٦١٢,٢	١١٢٢١٢,٢

**ثالثاً- الخدمات على مستوى المشروع :**

إجمالى مساحة المباني الخدمية (F.P.) ٢٥٥٥٤ أى ما يعادل ١,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

جدول المباني التجارية والخدمات						
المنطقة	المبنى	التكرار	الاستخدام	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى	إجمالى مسطح BUA
R	R1	١	تجارى	أرضى + ١	٨٤٠	١١٠٠
	R2	١		أرضى + ١	٦٧٠	٨٧٥
	R3	١		أرضى + ١	٦٥٠	٨٤٥
	R4	١		أرضى + ١	٨١٠	١١٠٠
	R5	١		أرضى + ١	٧٠٠	٩١٠
S	سكن إدارى	١	خدمات	أرضى + ٤	٨٦٧	٤٣٣٥
	مبنى النويلة	١		أرضى + ١	٧٢	١٤٤
	إدارة	٢		أرضى + ٣	٣٧٠	١٤٨٠
	مسجد	١		أرضى + ١ (وفقاً للائتمانات الدفينة المعمول بها بالهيئة)	٥٧٥	٦٩٠
					إجمالى	٥٥٥٤

**الاشتراطات البنائية للخدمات :**

الحد الأقصى للبناء داخل قطعة أرض الخدمات (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (نادى اجتماعى ٢٠٪ - الخدمات الترفيهية ١٠٪ - نادى رياضى ٥٪) .

يتم الالتزام بالارتداد ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات و٦م بين أرض الخدمات وأرض السكنى .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة التخذيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

## رابعاً- جدول الأرصدة المسموح بها والأرصدة المستغلة على مستوى المشروع :

جدول الأرصدة						
المتبقى / م٢		الرصيد المحقق أو الفعلى م٢		الرصيد المسموح به للمشروع م٢		المساحة
٣٪	١٧٧٧٧	١٧٪	٨٥٧٢٤	٢٠٪	١٠٣٥٠١	F.P.
٠,٠٦	٣٣١٤٠	٠,٥٤	٢٧٧٣٦٤	٠,٦٠	٣١٠٥٠٤	B.U.A.

## خامساً - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري

رقم ٥٢٦ لسنة ٢٠٢٠ :

## ١- الاشتراطات البيئية :

## اشتراطات عامة :

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها الطبيعي ويحظر تنفيذ أى عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعي أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجاً فى اتجاه البحر أو انحساراً عنه وكذا عدم استحداث أى تغيرات فى خط الشاطئ بإقامة أى منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو مارينا أو مرسى قوارب إلا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ والقوات المسلحة .

يجب إجراء تقييم الأثر البيئى للمشروع السياحي والتي يحددها قانون البيئة

رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

يجب الحفاظ على مناسيب الأرض الطبيعية قدر الإمكان حفاظاً على معالم البيئة الطبيعية .

عدم إقامة أى منشآت على مخرات السيول .

## خط حرم الشاطئ :

الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠م ويحظر إقامة

أى منشأ من أى نوع فيه .

تترك آخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥م تستخدم كمر عام

( ممشى ساحلى وممر طوارئ ومسار للدراجات) ويسمح فى هذه المنطقة بعض

الأنشطة الخفيفة مثل (أكشاك صغيرة- ادشاش - مناطق خضراء - ..... ) .

**المراسى البحرية :**

يمكن إنشاء عدد من المراسى المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لتقى بالاحتياجات اللازمة للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التى تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وجهاز شئون البيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لإقامة هيئة المراسى البحرية .

**٢- الاشتراطات التخطيطية والبنائية :**

**المساحة والأبعاد :** يجب ألا يقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الأراضى بالمشروعات السياحية المطلة على البحر عن نسبة (١:٢) ويستثنى من ذلك قطع الأراضى المتخللة و قطع الأراضى البيئية .

**الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :** يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبنى إلى إجمالى مساحة موقع المشروع) .

**الارتفاع وكثافة البناء :** يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل إجمالى مسطحات الأدوار المبنية 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 .

**خط البناء والارتداد :** يجب ترك رواد جانبية من جانبي قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن ١٠م من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى إلى الشاطئ .

**الاستغلال السياحى :** يجب أن يشمل 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 وعلى أن تلتزم الشركة بتوفير تلك النسبة عند استكمال أعمال المخطط العام .



**الطابع المعماري :** تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى فى مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني 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 باللورنيش الخاص بالأخشاب .

**الأسوار :** 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 للموقع .

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

**شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :** يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقيسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ولا يسمح بأى نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم على الإطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعى للخدمة وحزام أخضر يفصل الأرض عن الطريق .

يجب ألا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة .  
يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول إلى الشاطئ .

يلتزم السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالي قرية فوكة بما يلي :

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في جميع مراحلها .

العمل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يستم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة .

قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

ضمان كافة حقوق مالكي الوحدات بالمشروع المقامة على الطبيعة والتي تمثل نسبة (١٠٪) من المشروع وفقاً للوارد بمحضر الحصر والتفاوض أو المبرم بشأنها عقود للملاك .

الالتزام بكافة القرارات والتوجيهات الصادرة بشأن حرم طريق إسكندرية مطروح الساحلى .

### الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) ، ولا يزيد معامل استغلال قطعة الأرض عن (٠,٦) وذلك من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى للارتفاع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من سطح الدور الأرضى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- يلتزم السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٦- يتولى السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأهالى قرية فوكة 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 المالك واستشارى المشروع .
- ٧- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية .
- ١٠- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ وصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١١- تلتزم الجمعية بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع ( وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار المصرية - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - ... ) .
- ١٢- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم الجمعية بتقسيم تراخيص المشروع الى مرحلتين وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى لأرض المشروع .
- ١٥- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم والبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع .
- ١٦- تلتزم الجمعية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ .
- طرف أول  
معاون السيد الوزير  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثان  
مفوضاً عن الجمعية  
أ/ معتمز بهاء الدين فؤاد





