

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٣٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم مساحة ٢م١٩٨١٧

المضافة لقطعة الأرض الأصلية بمساحة ٦٠ فداناً

بموجب العقدين المشهرين رقمي ٢٦٦ و ٢٦٧ لسنة ١٩٩٥

المخصصة للسادة شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية

لإقامة مشروع وحدات فندقية بمنطقة سيدي عبد الرحمن

مركز العلمين بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة مطروح

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الأراضي بناحية الساحل الشمالي الغربي لصالح هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وذلك لاستخدامها في إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزاري 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 باعتماد 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 قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ المتضمن الموافقة على أن يصرح للمخصص لهم قطع أراضي داخل دائرة أمان الضبعة بإقامة (١٠٠٪) من مكونات المشروع لتكون منشآت فندقية (غرف فندقية ، شقق فندقية ، فيلات فندقية ..) بدلاً من (١٠٠٪ منشآت عقارية أو ٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت فندقية) بذات التسعير وذلك على النحو الوارد بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بجلسته رقم (١٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ المتضمن الموافقة على أنه حال وجود عقد / عقود لبعض الكيانات (شركات / جمعيات / نقابات /) وتم تنفيذ المشروع المخصص لتلك الكيانات وفقاً للمخططات السابق اعتمادها أو اشتراطات جهات الولاية السابقة وتم التفاوض معها سواء (إضافة / عدم إضافة) مساحات وتطلب تلك الكيانات استكمال المشروع ترحيل المسطحات BUA أو هدم (بعض أو كل المنشآت) المنفذة أو إعادة التنفيذ والاستفادة من كامل المسطحات البنائية BUA على كامل أرض المشروع فإنه يتم الموافقة على تلك الطلبات مع تطبيق ما ورد بالقرار ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية لتخصيص قطعة الأرض الفضاء بمساحة ٢م^{١٩٨١٧} الكائنة بمنطقة سيدي عبد الرحمن مركز العلمين بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة مطروح المضافة للمساحتين المسجلتين بالشهر العقاري بموجب العقدين المشهرين رقمي ٢٦٦ و ٢٦٧ لسنة ١٩٩٥ لإقامة مشروع سكني (منشآت عقارية ١٠٠٪ من إجمالي عدد الوحدات) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩١٥٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثاني للساحل الشمالي الغربي رقم (١٢٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٠ والمتضمن الموقف المالي والعقاري والتنفيذي لقطعة الأرض ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٤٣٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٤ للموافقة على تغيير نشاط قطعة الأرض من نشاط سكني إلى نشاط فندقي (وحدات فندقية ١٠٠٪) ؛

وعلى كتاب وكيل شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦ مرفق به عدد (٧ لوحات) من اللوحات النهائية للمشروع عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع على قطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٦٧١) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٧ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثاني للساحل الشمالي الغربي رقم (٦٩٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٨ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٧ ؛
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 القطاع الثاني للساحل الشمالي الغربي بعد مراجعة المستندات
والرسومات المقدمة من السادة شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية باعتماد تخطيط
وتقسيم مساحة ٢م^{١٩٨١٧} المضافة لقطعة الأرض الأصلية بمساحة ٦٠ فداناً
المخصصة بموجب العقدين المشهرين رقمي ٢٦٦ و ٢٦٧ لسنة ١٩٩٥ والمخصصة
لها لإقامة مشروع وحدات فندقية بمنطقة سيدي عبد الرحمن مركز العلمين بالساحل
الشمالي الغربي بمحافظة مطروح ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ وقراري مجلس إدارة الهيئة رقمي ١٧٠
لسنة ٢٠٢٢ و ١٧٦ لسنة ٢٠٢٣ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم مساحة ٢م^{١٩٨١٧} المضافة لقطعة الأرض
الأصلية بمساحة ٦٠ فداناً المخصصة بموجب العقدين المشهرين رقمي ٢٦٦
و ٢٦٧ لسنة ١٩٩٥ للسادة شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية لإقامة مشروع وحدات
فندقية بمنطقة سيدي عبد الرحمن مركز العلمين بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة
مطروح ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد
المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٥ ، 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 الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 أي ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أي 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 بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم 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 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 ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) 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 ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراحات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - 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

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة ٢م١٩٨١٧

المضافة لقطعة الأرض الأصلية بمساحة ٦٠ فداناً

المخصصة بموجب العقدين المشهرين رقمى ٢٦٦ و ٢٦٧ لسنة ١٩٩٥

للسادة شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية

لإقامة مشروع فندقى بمنطقة سيدي عبد الرحمن

مركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى محافظة مطروح

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٢٧١٨١٧ أي ما يعادل ٦٤,٧٢ فدان .

مكونات المشروع :

إجمالى مساحة مباني الإسكان السياحي المنفذة بالمنطقة السابق اعتمادها من المحافظة

F.P ٢م٣٨٩٥٩ أي ما يعادل ٩,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالى مساحة مباني الإسكان السياحي المضافة F.P ٢م٦٨٣٠ أي ما يعادل

١,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مساحة الأرض المخصصة لإقامة خدمات F.P (مسجد) بالمنطقة المضافة

٢م٣٣٠ أي ما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٠,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م٢٢٣٢٥

أي ما يعادل ٥,٣٢ فدان وتمثل نسبة (٨,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للمرافق العامة والمناطق الخضراء بمساحة ٢م٢٠٣٣٧٣

أي ما يعادل ٤٨,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٧٤,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النسبة %	مسطح الأرضى F.P فدان	مسطح الأرضى F.P (متر مربع)	الاستعمال	
١٤,٣٣%	٩,٢٧	٣٨٩٥٩	منفذ (سابق الاعتماد من المحافظة)	إجمالى مساحة المبنى (سياحى)
٢,٥١%	١,٦٢	٦٨٣٠	مضافة	
٠%	--	--	منفذ (سابق الاعتماد من المحافظة)	إجمالى مساحة المبنى (خدمات)
٠,١٢%	٠,٠٨	٣٣٠	مضافة (مسجد)	
٨,٢١%	٥,٣٢	٢٢٣٢٥	إجمالى مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات	
٧٤,٨%	٤٨,٤٣	٢٠٣٣٧٣	أماكن المرافق العامة والمناطق الخضراء	
١٠٠%	٦٤,٧٢	٢٧١٨١٧	الإجمالى	

جدول رصيد مساحة الدور الأرضى للمشروع F.P :

جدول رصيد مساحة الدور الأرضى F.P				
الرصيد المتبقى	مضاف	منفذ	مساحة الدور الأرضى ٢٠%	مساحة المشروع أصلية + مضافة م ^٢
	٧١٦٠	٣٨٩٥٩		٢٧١٨١٧
٨٢٤٤	٤٦١١٩		٥٤٣٦٣	

جدول رصيد النسبة المبنية للمشروع BUA :

جدول رصيد النسبة المبنية للمشروع BUA				
الرصيد المتبقى BUA	BUA المستغلة بالمشروع طبقاً للمخطط		النسبة المسموحة (٠,٦)	مساحة المشروع أصلية + مضافة م ^٢
	مضاف	منفذ		
	٥٤٩٧٠	٦٣٠٤٨	١٦٣٠٩٠	٢٧١٨١٧
٤٥٠٧٢	١١٨٠١٨			

جدول رصيد المباني :

إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح الأتوار BUA	إجمالي المسطحات بالدور الأرضي	الاستعمال
-	١٦٣.٩٠	٥٤٣٦٣	الحد الأقصى المسموح به
١٣١٥	١١٧٦٨٨	٤٥٧٨٩	سياحي (شقق وفيلات وشاليهات)
-	٣٣٠	٣٣٠	خدمات (مسجد)
١٣١٥	١١٨.٠١٨	٤٦١١٩	الإجمالي

جدول مساحات الأراضي :

مساحة الأرض بالفدان	مساحة الأرض م ^٢	الأراضي
٦٠	٢٥٢.٠٠٠	منفذ (سابق الاعتماد من المحافظة)
٤,٧٢	١٩٨١٧	مضافة
٦٤,٧٢	٢٧١٨١٧	الإجمالي

جدول مساحات قطع أراضي إسكان سياحي مضافة :

جدول مساحات قطع أراضي الشقق الفندقية مضافة							
رقم القطعة	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي	BUA	النموذج	نوع النموذج	عدد الوحدات	عدد الأتوار
١	١٥٦٧٣	٦٨٣٠	٥٤٦٤٠		برج شقق فندقية	٨٠٠	٨
الإجمالي	١٥٦٧٣	٦٨٣٠	٥٤٦٤٠			٨٠٠	

جدول الخدمات بالمنطقة المضافة :

رقم المبنى	الاستعمال	نوع النشاط	مساحة الدور الأرضي F.P	مساحة الأرض بالفدان	النسبة البنائية	إجمالي مساحة المباني	الارتفاع
١	خدمات	مسجد	٣٣٠	٠,٢٦	٪٣٠	٣٣٠	أرضي فقط
	الإجمالي		٣٣٠	٠,٢٦	٪٣٠	٣٣٠	

اشتراطات عامة :

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها الطبيعي ويحظر تنفيذ أي عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعي أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجاً في اتجاه البحر أو انحساراً عنه كذا عدم استحداث أي تغييرات في خط الشاطئ بإقامة أي منشآت التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو مارينا أو مرسي قوارب إلا بعد موافقة جهاز شؤون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ والقوات المسلحة .

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

عدم إقامة أي منشآت على مخرات السيول .

خط حرم الشاطئ :

الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ متر ويحظر إقامة أي منشآت من أي نوع فيه تترك آخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥م تستخدم كمرر عام (ممشى ساحلي وممر طوارئ ومسار للدرجات) ويسمح في هذه المنطقة ببعض الأنشطة الخفيفة مثل (أكشاك صغيرة - أدشاش- مناطق خضراء...) .

عمق حرم البحر ١٠٠ متر طبقاً للعقد رقم ١٦٧/١٦٦ في ١٩٩٥/٩/٩ شهر

عقاري مرسي مطروح .

المراسي البحرية :

يمكن إنشاء عدد من المراسي المركزية (المرينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لتلقي الاحتياجات اللازمة للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التي تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وجهاز شؤون البيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لإقامة هذه المراسي البحرية .

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقا للقرار الوزاري

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

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

١- الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبًا لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٢- 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 .

٣- 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 .

٤- الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي مجملًا 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 مشنقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه باللورنيش الخاص بالأخشاب .

٥- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع 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 .

٦- أماكن انتظار السيارات :

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

٧- 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 بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المصرح بها في دور البدرومات (عدا المسجد - مباني المرافق) .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور 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٪ نادي اجتماعي - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادي 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 المسطح المبنى بالدور الأرضي .

كثافة المشروع :

لا تزيد الكثافة السكانية على ٤٥ شخصاً / فدان والكثافة المخصصة للمشروع

٣٣ فدانا / فرد .

التعهدات :

تتعهد شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية بقيود الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع حتى أعلى نقطة في المبنى .

تتعهد شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية باستخراج كارت الثبات المكاني بالتنسيق مع جهاز المدينة .

تتعهد شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية باستكمال الوحدات السياحية والفندقية بحيث لا تقل الوحدات الفندقية عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات .

تتعهد شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية أن جميع البيانات الواردة بلوحة القرار الوزاري على مسؤولية الشركة المالكة واستشاري المشروع وفي حالة ظهور ما يخالف ذلك تتعقد المسؤولية على الشركة المالكة دون أدنى مسؤولية على الهيئة وجهاز الساحل الشمالي الغربي ويحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لاسترداد حقوق الهيئة .

تتعهد شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة للهيئة بعد الحصول على موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الاعتماد يقتصر على المنطقة المضافة بموجب العقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٥ للمساحتين المسجلتين بالشهر العقاري بموجب العقدين المشهرين رقمي ٢٦٦ و٢٦٧ لسنة ١٩٩٥

وكيلاً عن المالك

إسلام محمد خالد صلاح الدين

الإشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على ٠,٦ وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى للارتفاع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هى 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 مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- ٥- تلتزم شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية بتصميم 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 استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم وإشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية اللجنة واستشاري المشروع .
- ٦- تتولى شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية 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 شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- تلتزم شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية 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 اللجنة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية .
- ٩- تتولى شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١٠- تلتزم شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم .
- ١١- تلتزم شركة اللؤلؤة لإقامة القرى السياحية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان
وكيلاً عن المالك
إسلام محمد خالد صلاح الدين

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

