

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٢

باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١١٤,٢٦ فدان
بما يعادل ٢م٤٧٩٩٠١,١٦ والكاننة بمركز العلمين - الساحل الشمالى الغربى
المخصصة للسادة شركة دجلة للاستثمار العقارى
(مجموعة دجلة للاستثمار العقارى معمار المرشدى)
لإقامة مشروع (منشآت فندقية)

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

المجتمعات 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 بالمدن 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 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري معمار المرشدي) لقطعة الأرض الفضاء الكائنة بمركز العلمين بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة مطروح بمساحة ٢م٤٧٩٩٠١ لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ منشآت سياحية ٥٠٪) ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي الصادر برقم (٢٠٣٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧ إلى السيد اللواء أ.ح مدير إدارة المساحة العسكرية الذي تضمن إحدائيات قطعة الأرض والمرفق به بيان يفيد أن مساحة قطعة الأرض عليه ٢م٤٧٩٩٠١,١٦ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دجلة للاستثمار العقاري الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٧٨٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢١ وذلك لاستصدار القرار المائل ؛

وعلى طلب الشركة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٨٦٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٥ بالموافقة على أن تكون مكونات المشروع (١٠٠٪ منشآت فندقية) ؛

وعلى كتاب شركة دجلة للاستثمار العقاري الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٥٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثالث للساحل الشمالي الغربي الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٧٩٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض عليه والذي تضمن استحقاق القسط الثالث بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٧٦٩٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ إلى جهاز تنمية القطاع الثالث للساحل الشمالى الغربى بشأن الطلب المقدم من الشركة بالموافقة على عمل نشاط فندقى بقطعة الأرض وقد سبق وأن وافق مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ على أنه فى ضوء صدور كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٢٧٤٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٦ والمتضمن أنه تم عرض نتائج اللجنة المشكلة برئاسة السيد مدير الكلية الفنية العسكرية على السيد رئيس الجمهورية القائد الأعلى للقوات المسلحة ووجه سيادته بالموافقة على نتائج اللجنة عاليه وتحديد الكثافات المسموح بها بالمنطقة المحيطة لمحطة الضبعة النووية (٤٥) نسمة / فدان لمشروعات شمال الطريق الدولى الساحلى (٣٠) نسمة / فدان جنوب الطريق الدولى الساحلى فإنه بصرح للمخصص لهم قطع أراضي داخل دائرة أمان الضبعة بإقامة (١٠٠٪) من مكونات المشروع لتكون منشآت فندقية (غرف فندقية ، شقق فندقية ، فيلات فندقية إلخ) بدلاً من (١٠٠٪ منشآت عقارية أو ٥٠٪ منشآت عقارية و ٥٠٪ منشآت فندقية) (حال طلب المستثمر ذلك) ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٧٨٠) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ ؛

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 دجلة للاستثمار العقارى (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى معمار المرشدى) باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١١٤,٢٦ فدان بما يعادل ٢٤٧٩٩٠١,١٦م^٢ والكائنة بمركز العلمين - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (منشآت فندقية) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل ؛ وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٢٥٦) بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٢٣ والمتضمن أنه وحرصاً على عدم توقف المشروع وقيام الشركة بالحصول على التراخيص المطلوبة من باقي الجهات المختصة فإنه يكون من الملائم إصدار القرار الوزاري المعروف على أن يتولى جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي إبرام ملحق للتعاقد ومتابعة تحصيل كافة المستحقات المالية المطلوبة قبل إصدار تراخيص البناء وبما يضمن أداء الشركة كافة التزاماتها تجاه الهيئة ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١١٤,٢٦ فدان بما يعادل ٢٤٧٩٩٠١,١٦م^٢ والكائنة بمركز العلمين - الساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى معمار المرشدى) لإقامة مشروع (منشآت فندقية) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٢٢ وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقته الخاصة دون أدنى مسؤولية 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 بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها 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 للتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد إبرام ملحق للتعاقد مع الشركة وفقاً لمقتضيات قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ وسداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها وفى 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 المصري للجراجات وتعديلاته .

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

مادة ١٥ - 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

باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١١٤,٢٦ فدان
بما يعادل ٢م٤٧٩٩٠١,١٦ والكاننة بمركز العلمين - الساحل الشمالي الغربي
والمخصصة للسادة شركة دجلة للاستثمار العقاري
لإقامة مشروع (منشآت فندقية)

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة أرض المشروع ٢م٤٧٩٩٠١,١٦ أي ما يعادل ١١٤,٢٦ فدان ،
وتنقسم إلى التالي :

مرحلة أولى : بمساحة ٢م٢٨٨٢٧١,٣٦ بما يعادل ٦٨,٦٤ فدان .

مرحلة ثانية : بمساحة ٢م١٩١٦٢٩,٨ بما يعادل ٤٥,٦٣ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضي بالمشروع :

١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية (وحدات فندقية + خدمات + فندق) F.P
٢م٦٣٣٩٣,٦٧٤ أي ما يعادل ١٥,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٣,٢١٪) من إجمالي
مساحة المشروع وتنقسم إلى :

(أ) مساحة المباني وحدات فندقية (f.p) ٢م٥٧٠٥٧,٥ أي ما يعادل ١٣,٥٩ فدان
وتمثل نسبة (١١,٨٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) مساحة مباني الفندق داخل الاعتماد (f.p) ٢م٤٥٤٥,٩٨ أي ما يعادل ١,٠٨ فدان
وتمثل نسبة (٠,٩٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ج) مساحة المباني الخدمية (F.P) ٢م١٧٩٠,١٩ أي ما يعادل ٠,٤٣ فدان
وتمثل نسبة (٠,٣٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة أراضي المرافق العامة ٢م١٠٠٣,٠٩ بما يعادل ٠,٢٤ فدان
وتمثل نسبة (٠,٢١٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة والبحيرات المائية ٢م٢٣٢٧٠,٦٤٥
بما يعادل ٥٥,٤١ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٤٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٢١٨٢٧٩٧,٩٥ بما يعادل ٤٣,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٠٩%) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً- المساحة المبنية للإسكان بالمشروع :

مساحة المباني وحدات فندقية (f.p) ٢٥٧٠٥٧,٥ أى ما يعادل ١٣,٥٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٩%) من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالى :

اسم النموذج	التكرار	مسطح الدور الأرضى ٢م(f.p)	إجمالي مسطحات الدور الأرضى ٢م(f.p)	المسطحات البنائية للنموذج ٢م (B.U.A)	إجمالي المسطحات البنائية للنموذج ٢م (B.U.A)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
A-S+5	٩	١٤٣٢	١٢٨٨٨	٨٥٩٢,٠٠	٧٧٣٢٨,٠٠	١٠٨	٩٧٢
B-S+5	٧	٦٧١,٠٥	٤٦٩٧,٣٥	٤٠٢٦,٣	٢٨١٨٤,١٠	٤٨	٣٣٦
B-S+4	١٠	٦٧١,٠٥	٦٧١٠,٥	٣٣٥٥,٢٥	٣٣٥٥٢,٥	٤٠	٤٠٠
B-S+3	٦	٧٤٦,٨٥	٤٤٨١,١	٢٩٨٧,٤	١٧٩٢٤,٤	٣٦	٢١٦
B1-S+3	٦	٧٤٦,٨٥	٤٤٨١,١	٢٩٨٧,٤	١٧٩٢٤,٤	٣٦	٢١٦
D-S	٥	٧٤٣,٥	٣٧١٧,٥	٤٤٦١,٠٠	٢٢٣٠٥,٠٠	٣٦	١٨٠
E-S	١٢	٢٧٦,٣	٣٣١٥,٦	٥٥١,٣	٦٦١٥,٦	٤	٤٨
EE-S	٢	٤١٢,٣٥	٨٢٤,٧	٨٢٥,٥	١٦٥١,٠٠	٦	١٢
F-S	٤	١٠٩١	٤٣٦٤,٠٠	٥٤٥٥,٠٠	٢١٨٢٠,٠٠	٤٠	١٦٠

اسم النموذج	التكرار	مسطح الدور الأرضي ٢م(f.p)	إجمالي مسطحات الدور الأرضي ٢م(f.p)	المسطحات البنائية للنموذج ٢م (B.U.A)	إجمالي المسطحات البنائية للنموذج ٢م (B.U.A)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج	عدد الأتوار
G-S	١	٨٢٨	٨٢٨	٤١٤٠,٠٠	٤١٤٠,٠٠	٣٠	٣٠	٣٠ بدروم + أرضي + ٤ متكرر
H-S	١	١٠٧٧,٩	١٠٧٧,٩	٥٣٨٩,٥	٥٣٨٩,٥	٤٠	٤٠	٤٠ بدروم + أرضي + ٤ متكرر
I-S	١	٨٢٩,٣	٨٢٩,٣	٤١٤٦,٥	٤١٤٦,٥	٣٠	٣٠	٣٠ بدروم + أرضي + ٤ متكرر
J-S	١	١٤١٦,٥	١٤١٦,٥	٧٠٨٢,٥	٧٠٨٢,٥	٤٠	٤٠	٤٠ بدروم + أرضي + ٤ متكرر
K-S	١٣	١٠٣,١٥	١٣٤٠,٩٥	٢٠٦,٣	٢٦٨١,٩٠	١	١٣	١٣ أرضي + لول
L-S	١٤	٣٥٠,٠٠	٤٩٠٠,٠٠	٧٠٠,٠٠	٩٨٠٠,٠٠	١	١٤	١٤ أرضي + لول
S-S	٥	٢٣٧,٠٠	١١٨٥,٠٠	٢٣٧,٠٠	١١٨٥,٠٠	٤	٢٠	٢٠ أرضي
الإجمالي	٩٧	٥٧٠٥٧,٥	٢٦١٧٣,٤٠				٢٧٢٧	

ثانياً - المساحة المبنية لمبنى الفندق بالمشروع :

تبلغ إجمالي مساحة مباني الفندق داخل الاعتماد (f.p) ٢م٤٥٤٥,٩٨ أى ما يعادل

١,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٥%) من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالية :

اسم النموذج	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض ٢م	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة المباني ٢م (F.P)	النسبة البنائية %	عدد الأتوار	إجمالي مساحة المباني (B.U.A) ٢م	إجمالي عدد الوحدات
HTEL-1	فندق	٢٦٧٣٦,٠٠	٦,٣٧	٤٥٤٥,٩٨	٠,١٧	أرضي + ٤ دور متكرر	٢٢٧٢٩,٩٢	٤٨٦
الإجمالي		٢٦٧٣٦,٠٠	٦,٣٧	٤٥٤٥,٩٨			٢٢٧٢٩,٩٢	٤٨٦

ثالثاً - مساحة المباني الخدمية بالمشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني الخدمية F.P ١٧٩٠,١٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٧%) من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي :

الإجمالي مساحة المباني الم (B.U.A) ٢م	عدد الأتوار	النسبة البنائية %	مساحة المباني الم (F.P) ٢م	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة قطعة الأرض ٢م	نوع النشاط	الاستعمال
٣٣٨٠,٣٨٤	أرضى + أول	٠,٢	١٧٩٠,١٩	٢,٠١	٨٤٥٠,٩٦	منطقة تجارية	منطقة خدمات ٠١
١٠٠	أرضى فقط		١٠٠	٠,٠٢	١٠٠	عدد ١ بوابة بمساحة ٢م ^٢ ٣ وعقد ٣ غرف أمن مساحة الغرفة لا تزيد على ٢م ^٢ ٩	بوابات وغرف أمن
٣٤٨٠,٣٨			١٧٩٠,١٩	٢,٠٤	٨٥٥٠,٩٦		الإجمالي

جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع :

عدد الوحدات	إجمالي المسطحات البنائية بالمتر المربع B.U.A	مسطحات الدور الأرضى بالمتر المربع F.P	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
-	٢٨٧٩٤٠,٧٠	٩٥٩٨٠,٢٣	إجمالي المستغل وحدات فندقية
٢٧٢٧	٢٦١٧٣٠,٤	٥٧٠٥٧,٥	إجمالي المستغل فندق
٤٨٦	٢٢٧٢٩,٩٢	٤٥٤٥,٩٨	إجمالي المستغل خدمات
-	٣٤٨٠,٣٨	١٧٩٠,١٩	إجمالي المستغل
٣٢١٣	٢٨٧٩٤٠,٧	٦٣٣٩٣,٦٧	المتبقى (كحد أقصى)
-	-	٣٢٥٨٦,٥٦	

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار السوزارى

رقم ٥٢٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الأشغال :

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

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأتوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة .

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

٥- الطابع المعماري :

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 - بلكنات - 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 الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور 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 .

٧- أماكن انتظار السيارات :

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

٨- تويهاات 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 للفيلاات أو العمارات: الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلاات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلاات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلاات والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المصرح بها في دور البدرومات .

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٪ نادٍ 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 .

٩- تلتزم شركة دجلة للاستثمار بالآتى :

بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفي حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار الوزارى ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) طبقاً لحدود المرحلة الموضحة بلوحة القرار الوزارى .

بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات

البنائية بالمشروع .

باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

بالتفويض عن الشركة

ياسر محمد محمد قاسم

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 السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية 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- يلتزم السادة شركة دجلة للاستثمار العقارى 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 دجلة للاستثمار العقارى 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 دجلة للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧- يتولى السادة شركة دجلة للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم السادة شركة دجلة للاستثمار العقارى 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- يتولى السادة شركة دجلة للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١٠- تلتزم السادة شركة دجلة للاستثمار العقارى بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع والمدد الممنوحة .

١١- يلتزم السادة شركة دجلة للاستثمار العقارى بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يلتزم السادة شركة دجلة للاستثمار العقارى باعتماد 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 ثانى
بالتفويض عن الشركة
ياسر محمد محمد قاسم

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

