

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٠٠٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢م١٣٠٠٧٧

قبلى الطريق الساحلى مركز الضبعة محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة لشركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى لإقامة مشروع فندقى

### 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ بشأن بعض التيسيرات بالساحل الشمالى الغربى المتضمن أنه فى ضوء صدور كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٢٧٤٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٦ والمتضمن بأنه 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 يصرح للمخصص لهم قطع أراضى داخل دائرة أمان الضبعة بإقامة (١٠٠٪) من مكونات المشروع لتكون منشآت فندقية (غرف فندقية - شقق فندقية - فيلات فندقية ... الخ) بدلاً من (١٠٠٪ منشآت عقارية أو ٥٠٪ منشآت عقارية و ٥٠٪ منشآت فندقية) بذات التسعير (حال طلب المستثمر ذلك) ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى لقطعة الأرض الكائنة قبلى الطريق الساحلى مركز الضبعة محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى بمساحة ٢م١٣٠٠٧٧ لإقامة منشآت عقارية بنسبة (١٠٠٪) ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٧٣٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٠ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٩٣٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٠٣٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ بالموافقة على عمل نشاط فندقى بقطعة الأرض استناداً إلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ بشأن بعض التيسيرات بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى كتاب وكيل شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٠٥٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٥ المرفق به التعهدات والتفويضات الخاصة بإصدار القرار الوزارى صورة التوكيل رقم ٢٠١٧ حرف (ع) لسنة ٢٠٢٣ للسيد/ أدهم إبراهيم السيد على بصفته رئيس مجلس إدارة شركة الفرغلى للإنشاءات وصورة السجل التجارى لشركة الفرغلى للإنشاءات ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٧ ؛

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 فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢م١٣٠٠٧٧ قبلى الطريق الساحلى مركز الضبعة محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع فندقى 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 ٢٠٢٣/١١/١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

### قـسـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢م١٣٠٠٧٧ قبلى الطريق الساحلى مركز الضبعة محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى لإقامة مشروع فندقى ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨ ، 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 فى هذا الشأن ، 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 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 الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

**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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بعدم تعارض أو تداخل المشروع محل القرار مع المنشآت المقامة فعليًا وحقوق الغير عليها ، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار الوزارى كان لم يكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة 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 ٩ -** تلتزم الشركة بموافقة 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 واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعدد سداد 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 القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

**مادة ١٥** - ينشر 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 الوزارى الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى

بمساحة ٢م١٣٠٠٧٧ بما يعادل ٣٠,٩٧ فدان قبلى

طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى

بمنطقة الضبعة محافظة مطروح - الساحل الشمالى الغربى

لإقامة مشروع فندقى

#### مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م١٣٠٠٧٧ بما يعادل ٣٠,٩٧ فدان .

#### ميرانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للوحدات الفندقية ٢م٤٢٠٥٨ بما يعادل

١٠ أفدنة وتمثل نسبة (٣٢,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الخدمات ٢م١٥٦٢١ بما يعادل ٣,٧ فدان

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمرافق ٢م٥٠٠ بما يعادل ٠,١٢ فدان

وتمثل نسبة (٠,٣٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمسطحات المائية ٢م٤٦٠٥٣ بما يعادل

١١ فدانا وتمثل نسبة (٣٥,٤٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق انتظار السيارات ٢م٢٥٨٤٥ بما يعادل

٦,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٩,٨٧%) من إجمالى مساحة المشروع .

#### أولاً- مساحة الأراضى الفندقية :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للوحدات الفندقية ٢م٤٢٠٥٨ بما يعادل

١٠ أفدنة وتمثل نسبة (٣٢,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### جدول النماذج الفندقية

المبنى	مسطح الدور الأرضي FP	المساحة البنائية BUA	التكرار	عدد الوحدات بالمبنى	عدد الوحدات إجمالي	عدد الأتوار بالمبنى	إجمالي مسطح الدور الأرضي FP	إجمالي المساحة البنائية BUA
A	٥٩٥	١٧٨٥	٣	٨	٢٤	٣	١٧٨٥	٥٣٥٥
B	٦٠١	١٨٠٣	٤	١٦	٦٤	٣	٧٢١٢	٧٢١٢
C	٥٦٠	١٦٨٠	٦	١٣	٧٨	٣	٣٣٦٠	١٠٠٨٠
D	٤٢٠	١٢٦٠	١٤	١٢	١٦٨	٣	٥٨٨٠	١٧٦٤٠
E	٧٩٩	٢٣٩٧	٥	٢٦	١٣٠	٣	٣٩٩٥	١١٩٨٥
F	٥٣٨	١٦١٤	٥	١٧	٨٥	٣	٢٦٩٠	٨٠٧٠
G	٣٩٩	١١٩٧	١	١٣	١٣	٣	٣٩٩	١١٩٧
H	٢٥٨	٧٧٤	٢	٩	١٨	٣	٥١٦	١٥٤٨
الإجمالي		٤٠	٥٨٠	٢١٠٢٩	٦٣٠٨٧			
نسبة البناء المحققة		$\frac{130077-16,16}{21029}$						
قطع الأراضي الفندقية		$242058-2 \times 21029$						
الكثافة السكانية المحققة		$(0,8 \times 2 \times 0,8) \div (30,97 - 30) \text{ فردا/ فدان}$						

### ثانياً- مساحة الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٢م ١٥٦٢١م بما يعادل ٣,٧ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

رقم القطعة	المساحة	النشاط	مسطح الدور الأرضي F.P	الارتفاع بالدور	المساحة البنائية BUA	ملاحظات
١	١٢٢٣٥	تجاري	٤٢١٥	٣	١٢٦٤٥	يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية التسمية البنائية/الارتفاع / الرمود طبقاً للاشتراطات المعتمدة
٢	٢٣٣٠	مبنى اجتماعي	٢٥٠	٢	٥٠٠	
٣	١٠٤٠	سكن عاملين	٢٠٠	٢	٤٠٠	
٤	١٦	٢ غرفة أمن	١٦	١	١٦	لأرض الخدمات وفقاً لقواعد الهيئة .
الإجمالي	١٥٦٢١		٤٦٨١		١٣٥٦١	
النسبة البنائية		$\frac{4681}{15621} = 29,97\%$				

**ثالثاً- الأراضى المخصصة للمرافق :**

رقم القطعة	المساحة م <sup>٢</sup>	الإجمالى م <sup>٢</sup>
١	٢٥٠	٥٠٠
٢	٢٥٠	

**جدول معامل الاستغلال :**

معامل الاستغلال	المساحة البنائية BUA	الاستعمال
٤٨,٥%	٦٣,٨٧	فندقى
١٠,٤٢%	١٣,٥٦١	خدمى
٥٨,٩٢%	٧٥,٧٦٤	الإجمالى

**الاشتراطات البنائية والتخطيطية :**

**الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار السوزارى رقم ٥٢٦ لسنة ٢٠٢٠ :**

**١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :**

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٥%) 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 قيد الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .

**٣- خط البناء والارتداد :**

٤- يجب ترك ردود جانبية من جانبي أرض المشروع وبما لا يقل عن ١٠م من

كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، الاستغلال .

#### ٥- الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى 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 بالورنيش الخاص بالأخشاب .

#### ٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنطقة السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠ سم ، 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 للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

#### ٨- تنويهات عامة :

الردود داخل قطع أراضي الفيلات ٣م أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م 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 للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

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

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 .

فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠%) من إجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠% نادٍ اجتماعى - ١٠% الأنشطة الترفيهية - ٥% نوادى رياضية) على أن لا تزيد النسبة البنائىة (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٠%) .

يتم ترك ريدود ٦م داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩- تلتزم شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى بالآتى :

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

بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات

البنائىة بالمشروع .

التسيق مع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، المنطقة العسكرية التابع لها المشروع ، وذلك قبل البدء فى التنفيذ بشأن اشتراطات منطقة حرم الطريق الإسكندرية مطروح الساحلى وتتعهد الشركة بالالتزام بأى قرارات أو توجيهات صادرة فى هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز تنمية .

عدم زيادة الكثافة السكانية عن ٣٠ فردًا / فدان .

الحصول على موافقة جهات الاختصاص المطلوبة لإقامة المشروع .

بالتوكيل عن الشركة

**أدهم إبراهيم السيد على**

### اشتراطات عامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٥%) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على 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 السلاّم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (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 لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- يلتزم السادة شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص وحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى السادة شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى - مياه الشرب - محطات التحلية - الكهرباء - الاتصالات) 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 فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلقه .

٧- يتولى السادة شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم السادة شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى 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 فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١٠- تلتزم السادة شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

١١- يلتزم السادة شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يلتزم السادة شركة فيردورا للاستثمار السياحى والعقارى 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 ثان

وكيلاً عن الشركة

أدهم إبراهيم السيد على

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



