

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٠

باعتتماد المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية R6 بمساحة ٢١,٨ فدان

ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٠٥٧٦٣ م^٢ الكائنة بقرية فوكة

مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

السابق صدور قرار وزارى باعتماد تخطيطها وتقسيمها برقم (٤٥٣)

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ المخصصة لشركة هايد بارك العقارية للتطوير

لإقامة مشروع سياحى فندقى (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت فندقية ٥٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

والمجتمعات 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 والمجتمعات 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 البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة هايد بارك العقارية للتطوير لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٠٠٥٧٦٣ م^٢ تحت العجز والزيادة ، والكائنة بقريسة فوكة - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى فندقى (٥٠ عقارى - ٥٠ ٪ فندقى) ؛ وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٤٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٠٠٥٧٠٦٣ م^٢ بما يعادل ٢٣٩٠٤٧ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة R7 بمساحة ٣٣٠٣٤٢٦٣ م^٢ بما يعادل ٨١٠٥٨ فدان ؛ وعلى الطلب المقدم من السادة شركة هايد بارك العقارية للتطوير الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٠٩٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٤ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٩ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى الإفادة بقيام شركة هايد بارك العقارية للتطوير بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٧٩٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٣ .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة 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 شركة هايد بارك العقارية للتطوير باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية R6 بمساحة ٢١.٨ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة (١٠٠٥٧٦٣ م^٢) الكائنة بقرية فوكة - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى السابق صدور قرار وزارى باعتماد تخطيطها وتقسيمها برقم (٤٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ المخصصة لإقامة مشروع سياحى فندقى (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت فندقية 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 ٢٠٢٣/٩/٢٤ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية R6 بمساحة ٢١.٨ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة (١٠٠٥٧٦٣ م^٢) الكائنة بقرية فوكة - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى السابق صدور قرار وزارى باعتماد تخطيطها وتقسيمها برقم (٤٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ المخصصة لشركة هايد بارك العقارية للتطوير لإقامة

مشروع سياحى فندقى (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت فندقية ٥٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى 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 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 مستقبلا 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 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) واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار، ووفقاً للاشتراطات 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 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 حالياً .

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 والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم المخطط التفصيلى للمنطقة R6 بمساحة ٢٩١٥٨٠,٠٥ م^٢ بما يعادل ٢١,٨ فدان من مناطق المشروع السياحى والكائن بقرية فوكة - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة هايد بارك العقارية للتطوير لإقامة مشروع سياحى والسابق صدور قرار وزارى لها رقم ٤٥٣ لسنة ٢٠٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم المخطط العام بقطعة الأرض بمساحة ١٠٠٥٧٦٣ م^٢ بما يعادل ٢٣٩,٤٧ فدان وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المخطط التفصيلى للمنطقة R7 بمساحة ٣٤٢٦٣٠,٣٣ م^٢ بما يعادل ٨١,٥٨ فدان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٠٥٧٦٣ م^٢ بما يعادل ٢٣٩,٤٧ فدان

جدول مناطق المشروع :

رقم المنطقة	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة الأرض فدان
R1	٢٩٨٨٥,٤٢ م ^٢	٧,١٧ فدان
R2	٤٥٤٤٦,٠٥ م ^٢	١٠,٨٢ فدان
R3	١٤١١٤٣,٧٦ م ^٢	٣٣,٦١ فدان
R4	٤٩٧٤٨,٢٤ م ^٢	١١,٨٤ فدان
R5	٢٢٠٠٢٨,٧٧ م ^٢	٥٢,٣٩ فدان
R6	٢٩١٥٨٠,٠٥ م ^٢	٢١,٨٠ فدان
R7	٣٤٢٦٣٠,٣٣ م ^٢	٨١,٥٨ فدان

رقم المنطقة	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة الأرض فدان
S1	٥٨٥٣٨,٦٦ م ^٢	١٣,٩٤ فدان
S2	٧٦٨٣,٧٨ م ^٢	١,٨٣ فدان
S3	١٩٠٧٧,٩٤ م ^٢	٤,٥٤ فدان
الإجمالى	١٠٠٥٧٦٣,٠٠ م ^٢	٢٣٩,٤٧ فدان

اشتمل المشروع على المخطط التفصيلي للمنطقة R7 تم اعتماده بقرار وزارى رقم ٤٥٣ لسنة ٢٠٢٢ و المخطط التفصيلي محل الاعتماد R6 وباقي المناطق تلتزم الشركة بإعداد المخططات التفصيلية لها واعتمادها وتنفيذ كامل المشروع خلال المهلة الممنوحة للتنفيذ دون مطالبة الهيئة بأى مهل إضافية .

مكونات المخطط التفصيلي للمنطقة R6 (منطقة اعتماد المخطط التفصيلي) :

١ - تبلغ إجمالى المساحة المبنية F.P بالمنطقة R6 ١١٦٧٧,٩٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٥ ٪) من إجمالى مساحة المنطقة R6 ، وتنقسم إلى التالى :

- (أ) مساحة المباني السكنية (FP) تبلغ ١١٦٧٧,٩٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٥ ٪) من إجمالى مساحة المنطقة R6 .
- (ب) تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة ٤٠٢٣٧,٦٧ م^٢ أى ما يعادل ٩,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٩٤ ٪) من إجمالى مساحة المنطقة R6 .
- (ج) تبلغ مساحة الطرق الداخلية و الأرصفة و مواقف السيارات ٢٦٥١٨,٤٠ م^٢ أى ما يعادل ٦,٣١ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٩٦ ٪) من إجمالى مساحة المنطقة R6 .
- (د) تبلغ مساحة الطرق الخارجية ١٣١٤٦ م^٢ أى ما يعادل ٣,١٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣٥ ٪) من إجمالى مساحة المنطقة R6 .

المساحة المخصصة للإسكان بالمنطقة R6 :

مساحة المباني السكنية (FP) تبلغ ١١٦٧٧,٩٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٥ ٪) من إجمالي مساحة المنطقة R6 .

بيان قطع الأراضى السكنية التفصيلى و عدد الوحدات بالمنطقة R6 طبقاً للجداول الموضحة باللوحة .

جدول الأرصدة والمستغل على مستوى المشروع :

جدول الأرصدة المستغل	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	المساحة البنائية B.UA م ^٢
الحد الأقصى المسموح به	٢٠١١٥٢,٦٠ م ^٢	٦٠٣٤٥٧,٨٠ م ^٢
المستغل بالمنطقة R7 التفصيلية المعتمدة السابقة اعتماد رقم ()	٤٥٣١٧,١٥ م ^٢	٩٥٠٦٨,٥٠ م ^٢
المستغل بالمنطقة التفصيلية الحالية R6	١١٦٧٧,٩٨ م ^٢	٦٦٧٧٥,٣٢ م ^٢
الحد الأقصى المتبقى	١٤٤١٥٧,٤٧ م ^٢	٤٤١٦١٣,٩٨ م ^٢

الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠ ٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي 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 جانبى قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

٤ - الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعمارى :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملة باللون الأبيض الناصع - أو الاحجار المحلية ذات دراجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللينى 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 باللورنيس الخاص بالأخشاب .

٦ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨ م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور 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 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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨ - تنبيهات عامة :

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

الردود داخل قطع أراضى 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 ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

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

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبانى 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 الارض (٤٠٪) من إجمالى المساحة

المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ نادٍ اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنانية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع عن (٢٠٪) .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات .
يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

تلتزم شركة هايد بارك العقارية للتطوير بالآتى :

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

بتنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحله .

بمراحل تنفيذ المشروع الواردة باللوحة ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (تنفيذ الهياكل الخرسانية على الأقل بالمرحلة السابقة) .

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

بالتفويض عن الشركة

السيدة المهندس/ داليا مختار فريد مختار

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض 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 السلالم 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 هايد بارك العقارية للتطوير 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 الرى 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) ..

١٠ - تتولى الشركة اعتماد رسومات و تصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١١ - تلتزم الشركة بمراحل تنفيذ المشروع الواردة باللوحة ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة .

١٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد .

١٣ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود 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

طرف أول

بالتفويض عن الشركة

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

السيدة المهندسة/ داليا مختار فريد مختار

