

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٠٥٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٢٣

باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٩٧,٧٢ فدان

بما يعادل ٢م١٢٥٠٤٣٥

وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ١٧٨,٧٥ فدان

بما يعادل ٢م٧٥٠٧٥٥,٥٣ الكائنة بحري الطريق الساحلي -

منطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالي الغربي

المخصصة للسادة شركة أبناء الإمارات Sons Emirats "ش.ذ.م."

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

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 ٢٠٢٠/٢/١١ و ١٥٣ و ٢٠٢١/٥/١٠ و ٢٠٢١/٦/٧ 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 ٢٠٢٣/٩/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة أبناء الإمارات Sons Emirats بشأن قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢م^{١٢٣٦٩١٦} الكائنة بحري الطريق الساحلي - منطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالي الغربي لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية ٥٠٪) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة رينوفيشن للاستشارات الهندسية المفوض عن شركة أبناء الإمارات الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٩٩٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٥ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي الصادر برقم (١١٠٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢١ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض المتضمن عدم سداد القسط الأول المستحق بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٩ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (١١١٤) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٣ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المتضمن أنه تم ترحيل سداد القسط الأول المستحق بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢٣ وحاليًا لا يستحق على الشركة المخصص لها قطعة الأرض أية أقساط ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١/١١/٢٠٢٣ ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛

وعلى كارت الوصف الخاص بقطعة الأرض عاليه الثابت به أن مساحة قطعة

الأرض المخصصة للشركة هي ٢م١٢٥٠.٤٣٥ ؛

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 الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات

المقدمة من السادة شركة أبناء الإمارات Sons Emirats "ش.ذ.م.م" باعتماد المخطط

العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٩٧,٧٢ فدان بما يعادل ٢م١٢٥٠.٤٣٥ وكذا اعتماد

المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ١٧٨,٧٥ فدان بما يعادل ٢م٧٥٠.٧٥٥,٥٣

الكائنة بحري الطريق الساحلي - منطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى

الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية) ووفقًا لأحكام

قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري

رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع

التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار

الوزاري المائل ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٩٧,٧٢ فدان بما يعادل ٢م١٢٥٠٤٣٥ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ١٧٨,٧٥ فدان بما يعادل ٢م٧٥٠٧٥٥,٥٣ الكائنة بحري الطريق الساحلي - منطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة شركة أبناء الإمارات Sons Emirates ش.ذ.م.م" لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أي إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية أي ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أي مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسؤولية على الهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي ، وفي حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

- مادة ٧ -** تلتزم الشركة المخصص لها بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني 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 ١١ -** تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٢ -** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٣ -** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٤ -** تلتزم الشركة المخصص لها 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 العام لقطعة الأرض بمساحة ٢م^٢١٢٥٠٤٣٥ بما يعادل ٢٩٧,٧٢ فدان والكاتنة بحري الطريق الساحلي - منطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالي الغربي والمخصصة للسادة شركة أبناء الإمارات Sons Emirats "ش.ذ.م." لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية) والميرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ٢٠٢٣/٩/٢١ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية قطعة الأرض بمساحة ١٧٨,٧٥ فدان بما يعادل ٢م^٢٧٥٠٧٥٥,٥٣

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩٧,٧٢ فدان أي ما يعادل ٢م^٢١٢٥٠٤٣٥ .

أولاً - مراحل تنمية المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ١٧٨,٧٥ فدان بما يعادل ٢م^٢٧٥٠٧٥٥,٥٣ .
تبلغ مساحة المرحلة الثانية ١١٨,٩٧ فدان بما يعادل ٢م^٢٤٩٩٦٧٩,٤٧ .

مراحل تنمية المشروع			
اسم المرحلة	المساحة م ^٢	المساحة (فدان)	النسبة المئوية (%)
المرحلة الأولى (محل الاعتماد)	٧٥٠٧٥٥,٥٣	١٧٨,٧٥	٦٠,٠٤
المرحلة الثانية	٤٩٩٦٧٩,٤٧	١١٨,٩٧	٣٩,٩٦
إجمالي مساحة المشروع	١٢٥٠٤٣٥,٠٠	٢٩٧,٧٢	١٠٠,٠٠

ثانياً - مكونات المرحلة الأولى :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ١٧٨,٧٥ فدان بما يعادل ٢م^٢٧٥٠٧٥٥,٥٣ وتشتمل على الآتي :

١- إجمالي مساحة المباني (F.P) تبلغ ٢م^٢١٠٨٨٢٤,٣٣ بما يعادل ٢٥,٩١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى؛ وتنقسم إلى :

مساحة المباني السكنية (FP) تبلغ ٢م^٢٨٨٠٢٠ بما يعادل ٢٠,٩٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

أراضي الفيلات - وفقاً لجدول مساحات الأراضي المدرجة على لوحة المخطط العام .

مساحة المباني الفندقية (FP) تبلغ ٢م١٨١٥٦,٠٠ بما يعادل ٤,٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٤٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وفقاً لجدول النماذج التالي :

المنطقة	نوع النموذج	عدد تكرار النموذج في المشروع	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأتوار	مساحة الدور الأرضي للنموذج F.P.	المساحة المعنية للنموذج B.U.A	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحات الدور الأرضي F.P.	إجمالي المساحات المعنية B.U.A
K5	BH-NORTH	١	٦٣	أرضي + أول	٢٤٣٢	٤٨٦٣	٦٣	٢٤٣٢	٤٨٦٣
D4	SA WEST	١	١٢٨	أرضي + أربعة فوار	٣٢٠٤	١٢٨١٦	١٢٨	٣٢٠٤	١٢٨١٦
K4/K5/K6	CN.1-2	٢٠	٤	أرضي	٣٤٠	٣٤٠	٨٠	٦٨٠٠	٦٨٠٠
K4K6	CN.1-3	١٣	٤		٥٧٢٠	٤٤٠	٥٢	٥٧٢٠	٥٧٢٠
الإجمالي		٣٥					٣٢٣	١٨١٥٦	٣٠١٩٩

مساحة المباني الخدمية (FP) تبلغ ٢م٢٦٤٨,٠٠ بما يعادل ٠,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

رقم أرض الخدمات	الاستعمال	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الأتوار	المساحة F.P. (م ^٢)	المساحة B.U.A (م ^٢)
(SR-02)	تجاري	٥٢٣٢,٤٥	أرضي + نورين	١٥٦٩,٧٤	٤٧٠٩,٢١
(SR-03)	ترفيهي	٩٧٨٥,٩٦	أرضي + أول	٩٧٨,٦٠	١٩٥٧,١٩
بوابة (٢) وغرف أمن	أمن وبوابات		أرضي	١٠٠,٠٠	١٠٠,٠٠
			إجمالي الخدمات	٢٦٤٨,٣٣	٦٧٦٦,٤٠

بيان بعدد الوحدات السكنية والفندقية بالمرحلة الأولى (محل اعتماد) :

عدد الوحدات الفندقية	٣٢٣
عدد الوحدات السكنية	٢٧٣٦
إجمالي عدد الوحدات	٣٠٥٩

جدول المسطحات المسموح بها والمستخدمه بالمرحلة الأولى (محل الاعتماد) والمسطحات المتبقية على مستوى المشروع :

المتبقى م٢	إجمالي المستغل بالمرحلة الأولى م٢			الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية م٢	مسطح الدور الأرضي (FP)
	إجمالي المستغل خدمات	إجمالي المستغل فندقى	إجمالي المستغل سكنى		
١٤١٢٦٢,٦٧	٢٦٤٨,٣٣	١٨١٥٦,٠٠	٨٨٠٢٠,٠٠	٢٥٠٠٨٧,٠٠	
٣٩٩٢٨٥,٦٠	٦٧٦٦,٤٠	٣٠١٩٩,٠٠	٣١٤٠١,٠٠	٧٥٠٢٦١,٠٠	المسطحات البنائية (BUA)

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياهي وفقاً للقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- 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) .

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

٣- خط البناء والارتداد :
يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضى 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... إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

٥- الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجي 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 في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي 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 للسطح 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 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- تنويهات عامة :

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

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 وبالنسبة المسموح 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 : (٢٪ نادر 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 .

بالتفويض عن الشركة

محمد أحمد ماجد محمد

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة أبناء الإمارات Sons Emirats ش.ذ.م.م بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- ٥- تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي ، 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 المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسؤولية الشركة واستشاري المشروع .

٦- تتولى الشركة 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 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 بشيكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٠- تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين .

١١- تلتزم الشركة بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل الهياكل الخرسانية على الأقل للمرحلة السابقة .

١٢- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد .

١٣- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

محمد أحمد ماجد محمد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

