

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٠

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup>

الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح

الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة دلمار للتنمية السياحية

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

السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٨٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤

### 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 بجلستها 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 التخصيص المبزم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة دلمار للتنمية السياحية لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩,١ فدان الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة دلمار للتنمية السياحية لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دلمار للتنمية السياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٧٠٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١ بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة للشركة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% - منشآت سياحية ٥٠%) ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثالث للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠ المرفق به صورة من خطاب بنكى (ضمان تنفيذ الأعمال) يواقع ٥% من قيمة المبالغ الإجمالية الواردة بالتعاقد المقدم من الشركة للحصول على ترخيص البناء وتنفيذ المشروع على مرحلة واحدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دلمار للتنمية السياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٦١١) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١ مرفقاً به النسخ النهائية من اللوحات المعدلة للمشروع عليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثالث للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٧٤٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٦ مرفقاً به لوحات للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإقادة سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٥٣١) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ ؛

وعلى التفويضات والتعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص له 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 دلمار للتنمية السياحية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> للكثنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع ( منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية 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 ، وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٦) لسنة ٢٠٢٣ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ والمتبينة بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

### قـسـر :

**مادة ١** - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ٢١٦٤٥٢٨م<sup>٢</sup> الكتلة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة دلمار للتنمية السياحية لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٦ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار ؛

**مادة ٢** - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإسغالات والمنشآت الغير مقنن 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 لذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣** - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤** - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تتلزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بشأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى وحدات المشروع، وفى حالة مخالفة ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

**مادة ٦ -** تتلزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتحمل لبة مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أى إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا النتيجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أى مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

**مادة ٧ -** تتلزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بالانستراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨ -** تتلزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أنسى مسؤولية على الهيئة .

**مادة ٩ -** تتلزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ١٠ -** تتلزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

**مادة ١١ -** تتلزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاستراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٢ -** تتلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٣ -** تتلزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٤ -** تتلزم الشركة بتوفير أماكن لفتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٥ -** تتلزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٦ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض  
بإجمالى مساحة ٢١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩,١ فدان  
المخصصة للسادة شركة دلمار للتنمية السياحية  
الكائنة بحرى طريق لساحلى - بمنطقة الجراولة -  
مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع  
(منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%)

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣٩,١ فدان

ميراثية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية ٢١١٥٨,٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٠٤ فدان وتمثل

نسبة ١٢,٨٦% من إجمالى مساحة المشروع، وتقسم تلك المساحة المبنية إلى التالى :

(أ) المباني السكنية F.P وتبلغ مساحتها ١٣٢٢٤,٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣,١٥ فدان

وتمثل نسبة ٨,٠٤% من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) المباني الفندقية F.P وتبلغ مساحتها ٦١٥٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٤٦ فدان وتمثل

نسبة ٣,٧٤ من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) المباني الخدمية F.P وتبلغ مساحتها ١٧٨٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٤٢ فدان وتمثل

نسبة ١,٠٨% من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ١٠٩,٥٩٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٢٦,٠٩ فدان وتمثل نسبة ٦٦,٨٠% من إجمالى مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة الطرق ٣٢٩٣٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٢%

من إجمالى مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة مرافق المشروع (E & F & H) ٥٣٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,١٣ فدان

وتمثل نسبة ٠,٣٣% من إجمالى مساحة المشروع .

**أولاً - المساحة المبنية للإسكان والخدمات والفندقى بالمشروع :**

تبلغ إجمالى المساحة المبنية للمشروع ( إسكان + خدمات + فندقى ) F.P  $21158,8$  م<sup>2</sup> أى ما يعادل  $5,04$  فدان وتمثل نسبة  $12,86\%$  من إجمالى مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج											
رقم النموذج	النشاط	التكرار	Foot Print				إجمالى عدد الأتوار	إجمالى BUA	إجمالى المساحة المبنية		
			سكنى	فندقى	تجارى	خدمات			فندقى	سكنى	
A	سكنى فندقى	١	١,٠٠٠	٣٥٢٢	-	-	٤,٥٢٢	أرضى ٧ أدوار	٣١,٨٦٤,٤٤	١٠٨	٣٤١
B	سكنى تجارى	١	٣٣٤,٠٠	-	١٦٣٢	-	١,٠١٦,٠٠	أرضى ٧ أدوار	٢٧,٤٦٠,٧٦	٣٤٥	-
C	فندقى	١	-	٢٦٣٠,٦	-	-	١,٣١٠,٠٠	أرضى ٧ أدوار	١٧,٣٢٥	-	٢٣٢
D	خدمات (مسجد)	١	-	-	-	-	١٠٠	أرضى قطعة	١٠٠	-	-
G	خدمات (بوابات الأمن)	٢	-	-	-	-	٥٠	أرضى قطعة	٥٠	-	-
الإجمالى			٢,٣٣٤,٠٠	٦,١٥٣	١,٦٣٢	١٥٠	١١,٢١٦,٠٠		٧٦,٨٠٠	٤٥٣	٥٧٣

بالإضافة إلى المساحة المبنية لقطع الأراضي السكنية (فيلات) وفقاً للجدول التفصيلية الواردة بلوحة المخطط المرفقة وبالإجمالى التالى :

إجمالى مساحة F.P لقطع الأراضي السكنية	إجمالى مسطحات الأتوار للمباني بالتر المربع بقطع الأراضي السكنية bua	إجمالى عدد الوحدات بقطع الأراضي السكنية
$26714$ م <sup>2</sup>	١٤,٦٠	٧٣



بالإضافة إلى المساحة المبنية لجدول قطع الأراضى العمارات وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض بـ (م <sup>٢</sup> )	الارتفاع	مساحة قطعة الأرض بـ (م <sup>٢</sup> ) (F.P)	النسبة البنائية	مسطح الأدوار للمباني بـ (م <sup>٢</sup> ) (B.U.A)	عدد الوحدات فى الأرض
E1	١٠١٤	أرضى + فون	٣٣٢,٥٠	٣٢,٧٩%	٧٤٠	٥
E2	٨٩١	أرضى + فون	٢٦٦	٢٩,٨٥%	٥٩٢	٤
E3	١٣٤٥	أرضى + فون	٤٦٥,٥٠	٣٤,٦١%	١٠٣٦	٧
E4	١٤٦٣	أرضى + فون	٤٦٥,٥٠	٣١,٨٢%	١٠٣٦	٧
E5	١٤٤٩	أرضى + فون	٤٦٥,٥٠	٣٢,١٣%	١٠٣٦	٧
E6	١٠٦٥	أرضى + فون	٣٣٢,٥٠	٣١,٢٢%	٧٤٠	٥
E7	٨٣٤	أرضى + فون	٢٦٦	٣١,٨٩%	٥٩٢	٤
E8	٩٨٧	أرضى + فون	٣٣٢,٥٠	٣٣,٦٩%	٧٤٠	٥
E9	٦٨٢	أرضى + فون	١٩٩,٥٠	٢٩,١٥%	٤٤٤	٣
الإجمالى			٣,١٢٦		٦,٩٥٦	٤٧

بيان الأرصدة المستخدمة للمشروع عاليه :

جدول الأرصدة المستغل	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) F.P	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> ) B.U.A	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات الفندقية
الحد الأقصى المسموح به	٣٢,٩٥٠,٦٠	٩٨,٧١٦,٨٠	-	-
المستغل بالمنطقة التفصيلية	٢١,١٥٨,٨	٩٨,٧١٦,٢٠	٥٧٣	٥٧٣
الحد الأقصى المتبقى	١١,٧٤٦,٨	٠,٦٠	-	-

الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ( ٣ ) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ مضمرا اجتماع

رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع

نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبنى 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 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 تؤدى إلى الشاطئ .

## ٤ - الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية وفندق --شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها .. الخ) 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 الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية ( أبواب - شبلييك - 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 بالورنيش الخاص بالأخشاب .

## ٦ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ٨,٨م ، 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 يترأى للمصمم بحيث يعطى لتفوية لمطوريه إظهار مسطحات خضراء تعمل على إزاء لقيمة لصرية للموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

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

٨- تويهاات عامة :

الردود فى حال تقسيم الأراضى ( ٣م أمامى ، ٢م جانبى ، ٤م خلفى ) ويجوز تعديل الردود الجانبى ليصبح ( ٣م أمامى ، ٤م من جانب صفر من الجانب الأخر ، ٤م خلفى ) حال طلب المستثمر ذلك ( فى حالة الفيلات .

ردود المشروع من ناحية البحر / الطريق الساحلى حد الملكية لا يقل عن ٤م . فى حال التصميم الحضرى يكون الردود الأمامى ٢م بعد الرصيف وبالقى الجهات لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن ٤م .

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 متر .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبانى الخدمية بمساحة (١٠%) من

المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩ - تلتزم الشركة بالآتى :

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠% من إجمالى عدد الوحدات

الكلية بالمشروع فى جميع مراحلته .

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

إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسئولية الشركة واستشاريها ، وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك فتتعد كافة المسئوليات على عاتق الشركة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع ضمن المدة الزمنية المحددة لتنفيذ المشروع طبقاً للعقد .

تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية ( بوابات المبانى على الطرق الداخلية ) و فى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للقواعد .

الاشتراطات البنائية الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات وجلستها

رقم ٣ لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

بالتفويض عن الشركة

**السيد المهندس / أحمد عبد الهادى محمود شعبان**

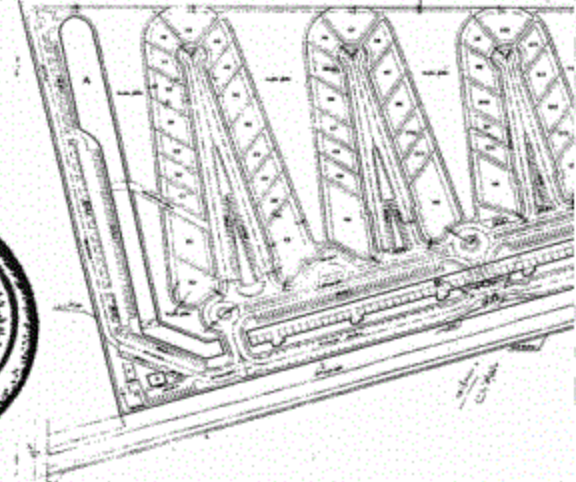
### الاشتراطات العامة


- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالى مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (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 وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن 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 المالك بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .


- ٧- يتولى مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يلتزم مالك قطعة الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥-٦-٧) .
- ١١- يلتزم مالك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يلتزم المالك بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١٥- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٣ لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥
- طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
نائب رئيس لقطاع للتخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانٍ  
بالتقويض عن الشركة  
السيد المهندس / أحمد عبد العادى محمود شعبان



صوره طبق الأصل  
احمد ايه حجازي





<p><b>الملاحظات:</b></p> <p>١- تم تعديل المساحة الكلية للمشروع بمقتضى المخطط التفصيلي الخاص بالمشروع، وذلك وفقاً لقرار اللجنة الفنية المختصة الذي تم إقراره بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٣.</p> <p>٢- تم تعديل المساحة الكلية للمشروع بمقتضى المخطط التفصيلي الخاص بالمشروع، وذلك وفقاً لقرار اللجنة الفنية المختصة الذي تم إقراره بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٣.</p> <p>٣- تم تعديل المساحة الكلية للمشروع بمقتضى المخطط التفصيلي الخاص بالمشروع، وذلك وفقاً لقرار اللجنة الفنية المختصة الذي تم إقراره بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٣.</p>	<p><b>الملاحظات:</b></p> <p>١- تم تعديل المساحة الكلية للمشروع بمقتضى المخطط التفصيلي الخاص بالمشروع، وذلك وفقاً لقرار اللجنة الفنية المختصة الذي تم إقراره بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٣.</p> <p>٢- تم تعديل المساحة الكلية للمشروع بمقتضى المخطط التفصيلي الخاص بالمشروع، وذلك وفقاً لقرار اللجنة الفنية المختصة الذي تم إقراره بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٣.</p> <p>٣- تم تعديل المساحة الكلية للمشروع بمقتضى المخطط التفصيلي الخاص بالمشروع، وذلك وفقاً لقرار اللجنة الفنية المختصة الذي تم إقراره بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٣.</p>	
--	--	---

١٢١