

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٣٢ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١١

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة (١٠٩ أفدنة)  
الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى  
المخصصة للشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك)  
لإقامة مشروع سياحى

### 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) لقطعة الأرض بمساحة (٤٥٧٨٠٨ م<sup>٢</sup>) الكائنة بمنطقة سيدي عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٧٤٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية اللازمة لاستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢ ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٩٦٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٤ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (٢٢) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٤ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن كامل موقف قطعة الأرض وكذا التزام الشركة بسداد رسوم فحص واعتماد القرار الوزارى المائل ؛  
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم لتنفيذ المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛  
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 القطاع الثاني للساحل الشمالي الغربي بعد مراجعة المستندات  
والرسومات المقدمة من السادة / الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية  
(مجموعة أساك) باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (١٠٩ أفدنة)  
الكائنة بمنطقة سيدي عبد الرحمن بالساحل الشمالي الغربي لإقامة مشروع سياحي ،  
ووفقا 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 وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع  
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار  
الوزاري المعروض ؛

### قـــســـرر :

**مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (١٠٩ أفدنة) الكائنة  
بمنطقة سيدي عبد الرحمن بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للشركة العربية  
للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) لإقامة مشروع سياحي ، وذلك طبقا  
للاشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع  
الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدت  
المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد  
والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء  
رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدت 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 قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات الخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى . وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الائترام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 المخصص لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى المرحلة التالية لها إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية للمرحلة الصادر لها الترخيص .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار، ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، 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 قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع مسن الجهات المختصة .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

**مادة ١٥ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم تقريرها لأى حق من الحقوق العينية لصالح الغير على قطعة الأرض محل هذا القرار إعمالا للقواعد والضوابط المعمول بها في الهيئة، وفي حالة ثبوت مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

**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 ٢٠٢٤/٢/١١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩ أفدنة المخصصة للسادة / الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) الكائنة بحرى طريق إسكندرية مطروح الساحلى بمنطقة سيدى عبد الرحمن بمركز العلمين بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٤٥٧٨٠٨ أى ما يعادل ١٠٩ أفدنة .

#### مراحل تنصية المشروع :

جدول مراحل المشروع	المساح بالمتربيع	المساح بالفدان	عدد الوحدات التى سيتم تنفيذها
إجمالى مساحة المرحلة الاولى	٢٠٩٨٤٣,١٨	٤٩,٩٦	٨٨
إجمالى مساحة المرحلة الثانية	٢٤٧٩٦٤,٨٢	٥٩,٠٤	٢٧٦
إجمالى مساحة المرحلتين	٤٥٧٨٠٨	١٠٩	٣٦٤

#### ميرانية استعمالات الأراضى لكامل المشروع:

١ - إجمالى المساحة المخصصة للمباني ( السكنية و الخدمية و الفندقية ) (F.P)  
٩١٥٦١,٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢١,٨ فدان وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

- (أ) إجمالى مساحة المباني السكنية (F.P) ٤٨٣٠٩,٢٣م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١١,٥ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- (ب) إجمالى مساحة المباني الفندقية (F.P) ٤٠٣٠,٠٧م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٩,٥٣ فدان وتمثل نسبة ٨,٧٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

(ت) إجمالي مساحة المباني الخدمية (F.P) ٣٢٢٢٢,٣١م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٧٧ فدان وتمثل نسبة ٠,٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمرافق العامة ٤٠١٩,٧٧م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٠,٨٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق ومناطق الانتظار ٩٤٨٢٣,٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٢,٥٨ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٧١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- إجمالي مساحة أراضي المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء والمائية ٢٦٧٤٠٢,٧٣م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٦٣,٦٧ فدان وتمثل نسبة ٥٨,٤١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - مساحة المباني السكنية :

(أ) إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) ٤٨٣٠٩,٢٣م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١١,٥ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجداول الموضحة على اللوحة المعتمدة .

#### الاشتراطات البنائية للإسكان :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٥٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضى عن ٥٠٪ من مساحة القطعة .

خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض) : ٣م أمامى ، ٢م من كل جانب ، ٤م خلفى ، وبما لا يزيد عن نسبة البناء المقررة ٥٠٪ من مساحة الأرض، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

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 .

الالتزام بالردود لا يقل عن ١٠م بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجار .

المسافة بين الوحدات الشاطئية التي بارترقاع (أرضى + أول) لا نقل عن ٤م .  
فى حالة التصمىم الحضرى للفللات أو العمارات .

الردود الأامى ٣م للفللات و٤م للعمارات .

الردود الجانبى ٢م للفللات و٣م للعمارات .

الردود الخلفى ٤م للفللات والعمارات .

الالتزام بتوفىر أماكن لانتظار سىارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
بسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنىة والخدمات واستخدامها كجراجات  
وبالأنشطة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً  
لاشتراطات الكود المصرى والجهات المعنىة .

#### ثانىا - مساحة الفندقى :

إجمالى مساحة المبانى الفننىة (F.P) ٤٠٠٣٠,٠٧م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٩,٥٣ فدان  
وتمثل نسبة ٨,٧٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجداول الموضحة  
على اللوحة المعتمدة .

#### ثالثا - مساحة الخدمات :

إجمالى مساحة المبانى الخدمىة (F.P) ٣٢٢٢,٣١م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٧٧ فدان  
وتمثل نسبة ٠,٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول الخدمات						
عدد الوحدات	المساحة المبنىة BUA (م <sup>٢</sup> )	مسطح الدور الأرضى FP (م <sup>٢</sup> )	الأدوار	التكرار	الاستعمال	
١	٧٧٣٤,٢٠	٢٥٧٨,٠٧	أرضى + دورىين	١	خدمى ترفىهى	A
١	١٩٣٢,٧٢	٦٤٤,٢٤	أرضى + دورىين	١	خدمى ترفىهى	B
٢	٩٦٦٦,٩٢	٣٢٢٢,٣١			الإجمالى	



**الاشتراطات البنائية للخدمات :**

الحد الاقصى للبناء داخل قطعة أرض الخدمات ٤٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (نادى إجتماعى ٢٠٪ - الخدمات الترفيهية ١٠٪ - نادى رياضى ٥٪) .

يتم الالتزام بالارتداد ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات و٦م بين أرض الخدمات وأرض السكنى .  
الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**ثالثاً- جدول الأرصدة المسموح بها والأرصدة المستغلة على مستوى المشروع :**

جدول الرصيد			
الاستعمال	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (٢م) (FP)	إجمالي مساحة الأدوار المتكررة (٢م) (BUA)	إجمالي عدد الوحدات
الحد الأقصى المسموح به	٩١٥٦١,٦٠	٢٧٤٦٨٤,٨٠	
سكنى	٤٨٣٠٩,٢٣	٩٦٦١٨,٤٥	١٨٢
فندقى	٤٠٠٣٠,٠٧	٨٣٧٥٥,٩٨	١٨٢
خدمى	٣٢٢٢,٣١	٩٦٦٦,٩٢	
الإجمالى	٩١٥٦١,٦٠	١٩٠٠٤١,٣٥	٣٦٤
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأدوار الأرضية (FP) = مساحة أرض المشروع * ٢٠٪ (النسبة البنائية)			
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأدوار المتكررة (BUA) = مساحة أرض المشروع * ٠,٦ (معامل الاستغلال)			

## رابعاً - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري

٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

### ١- الاشتراطات البيئية :

#### اشتراطات عامة :

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها الطبيعي ويحظر تنفيذ أى عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعي أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجاً في اتجاه البحر أو انحساراً عنه وكذا عدم استحداث أى تغييرات في خط الشاطئ بإقامة أى منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو مارينا أو مرسى قوارب.

إلا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ والقوات المسلحة .

يجب إجراء تقييم الأثر البيئي للمشروع السياحي والتي يحددها قانون البيئة

رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

يجب الحفاظ على مناسيب الأرض الطبيعية قدر الإمكان حفاظاً على معالم البيئة الطبيعية. عدم إقامة أى منشآت على مخدرات السيول .

#### خط حرم الشاطئ :

الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠م ويحظر إقامة

أى منشأ من أى نوع فيه .

تترك آخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥م تستخدم كمر عام

(ممشى ساحلى وممر طوارئ ومسار للدراجات) ويسمح فى هذه المنطقة ببعض

الأنشطة الخفيفة مثل ( أكشاك صغيرة - أدشاش - مناطق خضراء - ..... ) .

#### المراسى البحرية :

يمكن إنشاء عدد من المراسى المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط

الشاطئ لتقى بالاحتياجات اللازمة للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التى

تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وجهاز شئون البيئة بعد الحصول على

كافة الموافقات المطلوبة لإقامة هيئة المراسى البحرية .

٢- الاشتراطات التخطيطية والبنائية :

المساحة و الأبعاد : يجب ألا تقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الأراضي بالمشروعات السياحية المطلة على البحر عن نسبة (١:٢) ويستثنى من ذلك قطع الأراضي المتخللة و قطع الأراضي البيئية .

الكثافة البنائية ونسبة الإشغال : يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبنى إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

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

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 الى الشاطىء .

الاستغلال السياحي : يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع . وعلى أن تلتزم الشركة بتوفير تلك النسبة عند استكمال أعمال المخطط العام للطابع المعماري .

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى فى مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبلوك - 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 .

الأسوار : لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحي على 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 .

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

شبكة الطرق والمشاة الرئيسية : يجب ترك مسافة على الحد الجنوبى للأرض المطلة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقيسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ولا يسمح بأى نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم على الإطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعى للخدمة وحزام أخضر يفصل الأرض عن الطريق .

يجب ألا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة .

يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول إلى الشاطئ .

تلتزم السادة / الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك)

بالآتى :

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

الكلية بالمشروع فى جميع مراحله .

العمل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من

مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة .

قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات

البنائية بالمشروع .

### الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ ، ولا يزيد معامل الاستغلال لقطعة الأرض عن (٠,٦) وذلك من إجمالي مساحة أرض المشروع، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى للارتفاع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- يسمح بإقامة دور البديروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديروم .
- ٤- 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 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 وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- يلتزم السادة / الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٦- يتولى السادة / الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية (مجموعة أساك) 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 المالك واستشارى المشروع .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديرومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ وصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧، ٨) .
- ١١- تلتزم الشركة بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار المصرية - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - ... ) .
- ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائىة فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى لأرض المشروع .
- ١٥- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم والبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع .
- ١٦- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**

طرف ثانٍ

المالك

**الشركة العربية للمقاولات والاستشارات الهندسية**

**(مجموعة أساك)**

**(إمضاء)**



