

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦١ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١١٢٢٦٩٢ م^٢ بما يعادل ٢٦٧,٣٤ فدان وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى البالغ مساحتها ١٦٨,٨٢ فدان من إجمالى مساحة قطعة الأرض

بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة للسادة شركة العمار للتوسع العمرانى

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 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 التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة العمار للتوسع العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١١٨٤٠٠٦٦ م^٢ تحت العجز أو الزيادة الكائنة بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية اللازمة لاستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٧٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٠ ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة العمار للتوسع العمرانى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٠٣٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٧ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة العمار للتوسع العمرانى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٣٧١) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١١ المرفق به لوحات المشروع عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (١١٧٠) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٧ إلى قطاع التخطيط والمشروعات مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض ومتضمناً أنه لا توجد مستحقات حالياً على الشركة مع مراعاة التزام الشركة بسداد مبلغ قيمة رسوم فحص واعتماد مشروع القرار الوزارى والمرفق به كارت وصف المساحة النهائية والتي بلغت ٢م١١٢٢٦٩٢ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٤ ؛
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 القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة العمار للتوسع العمرانى باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢م١١٢٢٦٩٢ بما يعادل ٢٦٧,٣٤ فدان ، وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى البالغ مساحتها ١٦٨,٨٢ فدان من إجمالى مساحة قطعة الأرض بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (سياحى) ، 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 وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٩ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١- يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١١٢٢٦٩٢ م^٢ بما يعادل ٢٦٧,٣٤ فدان ، وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى البالغ مساحتها ١٦٨,٨٢ فدان من إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للسادة شركة العمار للتوسع العمرانى لإقامة مشروع (سياحى) ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ 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 ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى 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 الالتزام 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 نفقتها 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 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 بعدم الانتقال بالتراخيص من المرحلة الأولى إلى المرحلة الثانية إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية للمرحلة الأولى .

مادة ٩- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع ، وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، 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 والمجمعات العمرانية

أ.د.مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام على مساحة ٢٦٧,٣٤ فدان
والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى على مساحة ١٦٨,٨٢ فدان
لقطعة الأرض المخصصة للسادة شركة العمار للتوسع العمرانى
لإقامة مشروع سياحى بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى
مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع (٢م١١٢٢٦٩٢) بما يعادل (٢٦٧,٣٤ فدان)
مراحل تنمية المشروع :

النسبة المتوية من المساحة	إجمالى المساحة		المرحلة	
	بالفدان	بالمتر المربع		
٪٦٣.١٥	١٦٨.٨٢	٧.٩٠.٣٤.٧٦	المنطقة أ (سكنى سياحى فندقى)	المرحلة الأولى
			المنطقة (ج)	
			المنطقة (د)	
٪٣٦.٨٥	٩٨.٥٢	٤١٣.٧٩٠.٣٤	المنطقة ب (سكنى سياحى فندقى)	المرحلة الثانية
٪١٠٠	٢٦٧.٣٤	١.١٢٢.٦٩٢.٠٠	الإجمالى	

ميزانية استعمالات الأراضى لكامل المشروع :

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للمباني (السكنية والخدمية) (F.P) (٢م١٠٩١٥٨,٧٧) أى ما يعادل (٢٥.٩٩ فدان) وتمثل نسبة ٩.٧٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :
(أ) إجمالى مساحة المباني السكنية (F.P) (٢م٩٦٨٩١,٨١) أى ما يعادل ٢٣,٠٧ فدان وتمثل نسبة ٨,٦٣ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) إجمالى مساحة المباني الخدمية (F.P) (٩٦, ٩٦ م^٢ أى ما يعادل ٢, ٩٢ فدان وتمثل نسبة ١, ٠٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 ٢- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمرافق العامة (٢٣٧٦٢٥, ٥٦ م^٢ أى ما يعادل ٨, ٩٦ فدان وتمثل نسبة ٣, ٣٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 ٣- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق (١٧٨٥٢٣, ٨٨ م^٢ أى ما يعادل ٤٢, ٥١ فدان وتمثل نسبة (١٥, ٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 ٤- إجمالى مساحة أراضى الامتداد المستقبلى (٧٩٧٥١٦, ٨٨٧ م^٢ أى ما يعادل ١٨٩, ٨٨ فدان وتمثل نسبة ٧١, ٠٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 أولاً - مساحة المباني السكنية :

(أ) إجمالى مساحة المباني السكنية (F.P) (٩٦٨٩١, ٨١ م^٢ أى ما يعادل ٢٣, ٠٧ فدان وتمثل نسبة ٨, ٦٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجداول الموضحة على اللوحة المعتمدة .
 الاشتراطات البنائية للإسكان :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٥٠٪ من إجمالى 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 و ٢م من كل جانب و 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 التى بارتفاع (أرضى + أول) لا تقل عن ٤م .
فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات .
الردود الأمامى ٣م للفيلات و ٤م للعمارات .
الردود الجانبى ٢م للفيلات و ٣م للعمارات .
الردود الخلفى ٤م للفيلات والعمارات .
الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات
وبالأنشطة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً
لاشترطات الكود المصرى والجهات المعنية .

ثانياً - مساحة الخدمات :

إجمالى مساحة المباني الخدمية (F.P) ١٢٢٦٦,٩٦م ٢ أى ما يعادل ٢,٩٢ فدان وتمثل نسبة ١,٠٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول مناطق خدمات المرحلة الأولى

رقم القطعة	نوع النشاط	المساحة م ^٢	النسبة البنائية (%)	مسطح الدور الأرضى (F.P)	عدد الأدوار	المساحة المبنية (BUA)
١S	تجارى	٢١٨٩,٣٦	٪٤٠,٠٠٠	٨٧٥,٧٤	أرضى + دورين	٢٦٢٧,٢٣
٢S	تجارى	١٠١٥٥,٥١	٪٤٠,٠٠٠	٤٠٦٢,٢٠	أرضى + دورين	١٢١٨٦,٦١
٣S	تجارى سياحى فندقى	٢٣٩٠,٥٠٥	٪٣٠,٠٠٠	٧١٧١,٥٢	أرضى + دورين	٢١٥١٤,٥٥

رقم القطعة	نوع النشاط	المساحة م ^٢	النسبة البنائية (%)	مسطح الدور الأرضى (F.P)	عدد الأدوار	المساحة المبنية (BUA)
G	بوابات وغرف أمن مساحة الغرفة لا تزيد عن ٩ م	١٥٧.٥٠		١٥٧.٥٠	أرضى فقط	١٥٧.٥٠
	الإجمالى	٣٦٤٠٧.٤٢		١٢٢٦٦.٩٦		٣٦٤٨٥.٨٩

الاشتراطات البنائية للخدمات :

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

يتم الالتزام بالارتداد ٦ م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات و ٦ م بين أرض الخدمات وأرض السكنى .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد شركة العمار للتوسع العمرانى بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وفى 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 الأرصدة والمستغل لكامل المشروع						
المتبقى لمناطق الاعتماد المستقبلية (كحد أقصى)		المستغل بمناطق الاعتماد		الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع		البند
١١٥.٤٠٦.٢٥		١٠٩.١٥٨.٧٧		٢٢٤.٥٦٥.٠٢		مسطح الدور الأرضى F.P (سكنى + فندقى + خدمات)
٤٤٩.٠١٥.٦٥		٢٢٤.٦٧٩.٤١		٦٧٣٦٩٥.٠٦		المسطحات المبنية BUA (سكنى + فندقى + خدمات)
فندقى	سكنى	فندقى	سكنى	فندقى	سكنى	
١٨٥٣	١٤٤٦	١٨٦	٥٩٣	٢.٣٩	٢.٣٩	عدد الوحدات
٣٢.٤	٦٣٨١	٥٨	٢٣٨٧	٣٢٦٢	٨٧٦٨	عدد السكان

رابعاً - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الاشتراطات البيئية :

اشتراطات عامة :

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها الطبيعى ويحظر تنفيذ أى عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعى أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجاً فى اتجاه البحر أو انحساراً عنه وكذا عدم استحداث أى تغييرات فى 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 البيئى للمشروع السياحى والتى 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 مخرات 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 للدرجات) ويسمح فى هذه المنطقة ببعض الأنشطة الخفيفة مثل (أكشاك صغيرة - ادشاش - مناطق خضراء ...).

المراسى البحرية :

يمكن إنشاء عدد من المراسى المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لتفى 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 والأبعاد : يجب ألا يقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الأراضى بالمشروعات السياحية المطلة على البحر عن نسبة (٢:١) ويستثنى من ذلك قطع الأراضى المتخللة و قطع الأراضى البيئية .

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

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

خط البناء والارتداد : يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أرضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

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

الطابع المعمارى : 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 - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبنى 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 بالمنتجع السياحى على ١,٨ م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسطح على ٦٠ سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعائم 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 .

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

شبكة الطرق والمشاه الرئيسية : يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلية على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠ م 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 شركة العمار للتوسع العمرانى بالآتى :

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

الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلہ .

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 .

مفوضاً عن

شركة العمار للتوسع العمرانى

أحمد محمد صادق

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) ولا يزيد معامل الاستغلال قطعة الأرض عن (٠,٦) وذلك من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفى 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 البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- 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 على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما و (١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - يلتزم السادة / شركة العمار للتوسع العمرانى 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 شركة العمار للتوسع العمرانى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكيسات وخلافه .

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش 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 الكهربائية 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 ثان
مفوضاً عن : شركة العمار للتوسع العمرانى
أحمد محمد صادق

طرف أول
معاون الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط
والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



المسقط عليهم مراحل الترخيص
القوانين رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤

رقم القطعة	المساحة	رقم المخطط	رقم الترخيص	الاسم
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	أحمد محمد
١٠١	١٠٠	١٠٠	١٠٠	فاطمة علي
١٠٢	١٠٠	١٠٠	١٠٠	محمد أحمد
١٠٣	١٠٠	١٠٠	١٠٠	نور الدين
١٠٤	١٠٠	١٠٠	١٠٠	علي محمد
١٠٥	١٠٠	١٠٠	١٠٠	سليمان أحمد
١٠٦	١٠٠	١٠٠	١٠٠	خديجة علي
١٠٧	١٠٠	١٠٠	١٠٠	عبد الرحمن
١٠٨	١٠٠	١٠٠	١٠٠	مريم أحمد
١٠٩	١٠٠	١٠٠	١٠٠	عبد السلام
١١٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	فاطمة محمد
١١١	١٠٠	١٠٠	١٠٠	عبد العزيز
١١٢	١٠٠	١٠٠	١٠٠	نور محمد
١١٣	١٠٠	١٠٠	١٠٠	علي أحمد
١١٤	١٠٠	١٠٠	١٠٠	سليمان محمد
١١٥	١٠٠	١٠٠	١٠٠	خديجة أحمد
١١٦	١٠٠	١٠٠	١٠٠	عبد الرحمن محمد
١١٧	١٠٠	١٠٠	١٠٠	مريم أحمد
١١٨	١٠٠	١٠٠	١٠٠	عبد السلام محمد
١١٩	١٠٠	١٠٠	١٠٠	فاطمة محمد
١٢٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	عبد العزيز محمد

العدد ١٨٠ -

