

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٥

باعتقاد المخطط التفصيلى للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان
والمساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦ فدان
ضمن مساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (٢٨١٧٧٦٣٧,٣١ م^٢)
بحرى الطريق الساحلى - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى
المخصصة للسدة شركة / الدار جلوبل
إقامة مشروع متكامل مكون من (٥٠% منشآت عقارية - ٥٠% منشآت سياحية فندقية)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تنظيم بعض قطع الأراضى بتاحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجتمعات العمرانية
الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القوائم والاشتراطات البنائية للارتقاء لمناطق التخطيط التنموية بالمدي والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،
وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٢٦١) لسنة ٢٠٢٠،
وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته أرقام (١١٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة المخصصة لولاية هيئة بموجب القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠،
وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة الدار جلوبل الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٢٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٤ بإعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض سابقة الذكر المخصصة للشركة لإقامة مشروع متكامل مكون من (منشآت عقارية ٥٠% ، منشآت سياحية فندقية ٥٠%)،
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر إلى جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى برقم (٢٩٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٣ لإرفاق به
موافقة الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم ١١/٣٩٩٨٢ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ بشأن استكمال مكونات للمشروعات المخططة داخل حرم شاطئ البحر بعد زيادته
(٢٠٠)م، لشركة الدار جلوبل وللتضمن التالي:

- الموافقة على قيام الشركة باستكمال الاعمال المطلوبة داخل مسافة حرم الشاطئ ٢٠٠م طبقا للرسومات والمخططات المعتمدة يصممها بتألية
٢٠٢٣/٤/٢٢م شقق فندقية.
 - التمتع مع قيادات (قوات حرس الحدود - قيادة المنطقة الشمالية لركزية) لتحديد الاعمال المطلوبة على الطبيعة.
- وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٢٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٣ لإرفاق به المخطط العام
للمشروع وكذا محضر لجنة الحصر والتفاوض وكذا كارت وصف نهائي للمشروع بمساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (٢٨١٧٧٦٣٧,٣١ م^٢)،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة الدار جلوبل لتخصيص قطعة أرض بمساحة
٢٨١٧٧٦٣٧,٣١ م^٢ بحرى الطريق الساحلى - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠% منشآت عقارية - ٥٠% منشآت سياحية فندقية)،
وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة للمصاريف الإدارية المستحقة نظير الموافقة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٦٨٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٤،
وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٤٤٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦ لإرفاق به لوصف المشروع
للمرجعة والاعتماد تمهيدا لاستصدار القرار الملئ.

- وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣١٥٩٠) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠ المرفق به لوصات المشروع بعد لراجعة والتوقيع عليها. وكذا كامل موقف قطعة الأرض والمتضمن أنه لا يوجد مستندات مالية على الشركة حتى تاريخه كما تضمن الكتاب أن الشركة تلتزم بتقديم ملف رقمي بقاعدة البيانات الجغرافية (GIS) للمخطط التفصيلي موضوع الاعتماد طبقا للقرار الوزاري رقم (١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٤.
- وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع وللمعتمد بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٧.
- وعلى التعهد المقدم والموقع من الشركة المخصص لها قطعة الأرض والخاص بمنطقة الخدمات.
- 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 الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الدار جلوبال باعتماد المخطط التفصيلي للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان والمساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦ فدان ضمن مساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١ م^٢) بهزى الطريق الساحلي - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سيبلية فندقية)، ووفقا لأحكام قانون إنشاء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٠) لسنة ٢٠٢٢.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري بالمثل.

القرار

مادة (١): يعتمد المخطط التفصيلي للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان والمساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦ فدان ضمن مساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١ م^٢) بهزى الطريق الساحلي - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة شركة / الدار جلوبال لإقامة مشروع متكامل مكون من (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سيبلية فندقية). وذلك طبقا للإستراتيجيات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة (٢): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن. مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة (٣): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تضييق من الطريق الخارجى. وفى حالة التضييق من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسيير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة.

مادة (٤): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضيق يد أو أى إغلاقات بالأرض محل التعاقد. وكذا النتائج عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو لجهرتها.

مادة (٥): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع وفقا للبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع. على أن يكون تنفيذ المشروع خلال (أربع سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبنود السادس عشر من عقد التخصيص المورخ فى ٢٠٢٤/٧/١.

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والدخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسئولية على الهيئة .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراكات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقييم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرتايج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة 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 قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار . ووفقاً للإشتراطات المرفقة والفروض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرتايج 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 المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ مراحل المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الإنتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الأساسية وفقاً للشروط السابقة وفقاً للشروط المعمول بها .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

باتخاذ الوزير الصادر باعتماد المخطط التوسيعي للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان والمساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦ فدان بمشروع السادة شركة / الدار جلوبل بمساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١ م^٢) بحري (الطريق الساحلي، مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي، لإقامة مشروع متكامل من منشآت عقارية ٥٠%، منشآت سياحية فندقية ٥٠%)

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ١١٧٧٦٣٧,٣١ م^٢ بما يعادل ٢٨٠,٤ فدان.

مراحل تنمية المشروع:

جدول مراحل المشروع	المسطح بالمتر المربع	المسطح بالفدان
مرحلة منفذة (خارج الاعتماد)	٣٨٧١٢١,٠٢	٩٢,٢
إجمالي مساحه المرحله الأولى	٦١٥٢٦,٤٣	١٤,٦
إجمالي مساحه المرحله الثانيه	٧٢٨٩٨٩,٨٦	١٧٣,٦
إجمالي مساحه المشروع	١١٧٧٦٣٧,٣١	٢٨٠,٤

معالجة استعمالات الأراضي لكامل المشروع :-

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للمباني السكنية والخدمية والفندقية (F.P) ١٧١٦٨٢,٤٣١ م^٢ أي ما يعادل ٤٠,٨٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٥٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى:-
 - أ- إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) خارج الاعتماد ١٣٠٩١,٢٩ م^٢ أي ما يعادل ٣,١٢ فدان وتمثل نسبة ١,١١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ب- إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) محل الاعتماد ٣١٧٦٤,٠٣ م^٢ أي ما يعادل ٧,٥٦ فدان وتمثل نسبة ٢,٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ت- إجمالي مساحة المباني الفندقية خارج الاعتماد (F.P) ٣٧٥٧٤,٦٦ م^٢ أي ما يعادل ٨,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٣,١٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ث- إجمالي مساحة المباني الفندقية محل الاعتماد (F.P) ٧١٢٤١,٤ م^٢ أي ما يعادل ١٦,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٦,٠٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ج- إجمالي مساحة المباني للخدمية محل الاعتماد (F.P) ١٨٠١١,٠٥ م^٢ أي ما يعادل ٤,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١,٥٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمرافق العامة ١٢٨٩٧,٥ م^٢ أي ما يعادل ٣,٠٧ فدان وتمثل نسبة ١,١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق ومناطق الانتظار ٢٨٠٤٨٨,٧٨١ م^٢ أي ما يعادل ٦٦,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٨٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- إجمالي مساحة أراضي المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء والمقنية ٧١٢٥٦٨,٥٩٨ م^٢ أي ما يعادل ١٦٩,٦٦ فدان وتمثل نسبة ٦٠,٥١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: مساحة المباني السكنية:-

- أ- إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) خارج الاعتماد ١٣٠٩١,٢٩ م^٢ أي ما يعادل ٣,١٢ فدان وتمثل نسبة ١,١١% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..
- ب- إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) محل الاعتماد ٣١٧٦٤,٠٣ م^٢ أي ما يعادل ٧,٥٦ فدان وتمثل نسبة ٢,٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..

التشريعات البنائية للإسكان:-

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

- خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض): ٣ م اسلمي , ٢ م من كل جانب , ٤ م خلفي، وبما لا يزيد عن نسبة البناء المقررة ٥٠٪ من مساحة الأرض، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- في حالة ترك ممر داخل البلوك السكني لا يقل عن ٤ م.
- 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.
- الالتزام بالردود لا يقل عن ١٠ م بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجار
- المسافة بين الوحدات الشاطئية التي بارتفاع (أرضي + أول) لا تقل عن ٤ م
- في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات
 - الردود الأمامي ٣ م للفيلات و ٤ م للعمارات.
 - الردود الجانبي ٢ م للفيلات و ٣ م للعمارات.
 - الردود الخلفي ٤ م للفيلات والعمارات.
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالأشطة المصرح بها بدور البندوم وبأن تكون مداخل ومخارج البندومات طبقاً لاشتراطات الكود المصري والجهات المعنية.

ثانيها : مساحة الفندق :

- إجمالي مساحة المباني الفندقية خارج الاعتماد (F.P) ٣٧٥٧٤,٦٦ م أي ما يعادل ٨,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٣,١٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..
- إجمالي مساحة المباني الفندقية محل الاعتماد (F.P) ٧١٢٤١,٤ م أي ما يعادل ١٦,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٦,٠٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..

ثالثا : مساحة الخدمات :

- إجمالي مساحة المباني للخدمية محل الاعتماد (F.P) ١٨٠١١,٠٥ م أي ما يعادل ٤,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١,٥٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :-

الخدمات	المساحة بالمتر مربع	بفدان
منطقة خدمات رقم ١	17187.13	4.09
منطقة خدمات رقم 2	7498.08	1.79
منطقة خدمات رقم 3	4391.26	1.05
منطقة خدمات رقم 4	22503.89	5.36
منطقة خدمات رقم 5	3989.73	0.95
منطقة خدمات رقم 6	1813.10	0.43
منطقة خدمات رقم 7	2407.64	0.57
غرف وقابلات فاسن	246.00	0.06
إجمالي مناطق الخدمات	60036.84	8.42
النسبة من إجمالي المواقع		5.1%

الاشتراطات البنائية للخدمات :-

- الحد الأقصى للبناء داخل قطعة أرض الخدمات ٤٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (نادي اجتماعي ٢٠٪ - الخدمات الترفيهية ١٠٪ - نادي رياضي ٥٪)
- يتم الالتزام بالارتداد ٦ م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات و ٦ م بين أرض الخدمات وأرض السكني
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

- تتعهد شركة البار جلوبيال 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

ثالثا: جدول الأرصدة للسوح بها والأرصدة المستفلة على مستوى المشروع:

مناطق الخدمات	إجمالي الوحدات السكنية				إجمالي الوحدات التجارية			
	إجمالي مساحات الدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة المباني B.U.A	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحات الدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة المباني B.U.A	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحات الدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة المباني B.U.A
خارج المنطقة	13,091.29	32,578.46	151	37,574.66	117,211.91	925	0.00	0.00
داخل المنطقة	31,764.03	72,829.63	376	71,241.40	191,672.77	267	119,381.67	57629.19
الإجمالي	44,855.32	105,408.09	527	108,816.06	308,884.68	3092	119,381.67	57629.19

رابعاً: الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ م:

١ -:- الاشتراطات البنائية :-

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 انحصاراً عنه وكذا عدم استحداث أى تغيرات في خط الشاطئ بإقامة أى منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو ماريانا 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 الامكان حفاظاً على معالم البيئة الطبيعية
- عدم إقامة أى منشآت على مخزات السيول

خط حرم الشاطئ :-

- الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ م ويحظر إقامة أى منشأ من أى نوع فيه
- تترك آخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥ م تستخدم كممر عام (ممشى سلطى وممر طوارئ ومسار للدراجات) ويسمح فى هذه المنطقة بعض الأنشطة الخفيفة مثل (اكشاك صغيرة- اندشاش - مناطق خضراء -.....)

المراسى البحرية :-

- يمكن إنشاء عدد من المراسى المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لتفنى بالاحتياجات اللازمة للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التي تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وجهاز شئون البيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لإقامة هيئة المراسى البحرية

٢ -:- الاشتراطات التخطيطية والبنائية :-

- المساحة والإبعاد :- يجب ألا يقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الاراضى بالمشروعات السياحية المطلة على البحر عن نسبة (١:٢) ويمتثنى من ذلك قطع الاراضى المتخللة وقطع الاراضى البيئية
- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال: يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مساحات الادوار الارضية للمباني الى 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، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.

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

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

الطابع المعماري: تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي في 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 الماتعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب.

الأسوار: لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١,٨م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم، وبحيث يكون باقي الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات – حديد مشغول – سياج من التراك غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشغافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع.

أماكن انتظار السيارات: يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكمود المصري للجرالجات وتعديلاته. **شبكة الطرق والمشاة الرئيسية:** – يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلة على الطريق الدولي الساحلي بعرض لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقاسة من طيان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ولا يسمح بأي 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

التزام المائدة / شركة الدار جلوبال بالاتي:

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في 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. موافقة الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم ١٤/٣٩٩٨٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٣ بشأن استكمال مكونات المشروعات والمخططة داخل حرم شاطئ البحر بعد زيادة إلى ٢٠٠م لشركة الدار جلوبال و المتضمن التالي :

- الموافقة على قيام الشركة باستكمال الأعمال المطلوبة داخل مسافة حرم الشاطئ ٢٠٠م طبقاً للرسومات و المخططات المعتمدة ببصمة ٦٢٢٤,٣٢م شقق فندقية .
- التنسيق مع قيادات (قوات حرس الحدود – قيادة المنطقة الشمالية المركزية) لتحديد الأعمال المطلوبة على الطبيعة .

الإشتراطات العامة

١. لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪، ولا يزيد معامل الاستغلال قطعة الأرض عن (٠.٦) وذلك من من إجمالي مساحة أرض المشروع، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى للارتفاع المقرر من هيئة عمليات القوات المسلحة.
٢. لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.
٣. يسمح بإقامة دور البدرج على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرج.
٤. مرافق الخدمات بدور المسطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار المسالط والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقابلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للمبنى السكنية، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٦) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما، و ١٠٪ للمبنى الخدمية من مسطح الدور الأرضي وفقاً لإشتراطات الهيئة.
٥. يلتزم السادة / الشركة الدار جلوبال بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر.
٦. يتولى السادة / الشركة الدار جلوبال وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي، مياه الشرب، محطات التحلية، الكهرباء، والاتصالات) على نفقتها الخاصة، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأمن التصميم و إشرافات التنفيذ و على مسؤولية المالك و استشاري المشروع.
٧. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة ترميم المواقع من ممرات وشبكة لرى وأصدة الانارة الداخلية لممرات المشاء وتنفيذ البدرجات والأرضية والتأويلات والزراعة والتشجير والاتصال الصناعية والتكيمات وخلافه.
٨. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
٩. تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمشاعه التنفيذ واجراء التفويض الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفويض الفني واعتماد الميزان 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 الاتصال الممنوحة فى الفقرة (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 القومي لتنظيم الاتصالات
١٤. تلتزم الشركة بتقسيم ترخيص المشروع الى مرحلتين وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالي لأرض المشروع.
١٥. تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقب المبرم والبرنامج الزمني المعتمد للمشروع.
١٦. تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
١٧. يتولى جهاز المدينة متابعة تنفيذ موفقة الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم ١٤٣٩٩٨٢ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ طبقاً للشروط والضوابط الواردة بها و للتحقق من عدم زيادة المسطحات البنائية عن المصرح به الموافقة و متابعة التنفيذ .
١٨. يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ م.

طرف ثان
المالك / شركة الدار جلوبال
الموقع / محمد إبراهيم كيلانى

طرف أول
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس / أحمد محمد موسى

The collage consists of several distinct elements:

- Top Left:** A map of a coastal region, possibly a bay or inlet, with various labels and a scale bar.
- Top Right:** A photograph of a large, multi-story building, possibly a government or institutional structure.
- Middle Left:** A table with multiple columns and rows of data, possibly a census or a list of properties.
- Middle Right:** A photograph of a building, similar to the one in the top right, but from a different angle.
- Bottom Left:** A map of a city or region, showing streets and landmarks.
- Bottom Right:** A photograph of a building, similar to the ones in the top right and middle right.

