

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٨٠٤٠٥ م

الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة العميد -

مركز الحمام بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة لشركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات 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
باعتقاد 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 الطلب المقدم من المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية الوارد
إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤١٠٠٧)
بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٤ لمراجعة اللوحات الخاصة باستصدار القرار الوزارى
للمشروع عالىة ؛

وعلى كتاب المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية الوارد إلى القطاع
المشار إليه برقم (٤٥٠٣٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٧ مرفقا به (٧) لوحات للمخطط العام
لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٧٥٩٧)
بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عالىة بعد المراجعة
والتوقيع والمبين فيه الموقف النهائى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٧٦٨٤)
بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣٠ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية "ش.م.م"
لقطعة الأرض بمساحة ٨٠٤٠٥م^٢ بمنطقة بحرى الطريق الساحلى بمنطقة العميد
مركز الحمام بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% +
منشآت سياحية ٥٠%) ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ ؛
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 المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية "ش.م.م" باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٩,١٤ افدان) بما يعادل (٢٨٠,٤٠٥) والكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة العميد مركز الحمام بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والمخصصة لإقامة مشروع (منشآت عقارية (٥٠٪) + منشآت سياحية فندقية (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 ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٨٠,٤٠٥ والكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة العميد مركز الحمام بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية "ش.م.م" لإقامة مشروع (منشآت عقارية (٥٠٪) + منشآت سياحية فندقية (٥٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات 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 ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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 مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

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

مادة ٦- تلتزم الشركة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتنفيذ برنامج زمنى طبقاً لمرحل التنفيذ متضمناً مدة تنفيذ كل مرحلة من مراحل المشروع ويتم مراجعته واعتماده من الهيئة ، ولا يجوز الانتقال لتنفيذ أى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال المرحلة السابقة لها .

مادة ٨- تلتزم الشركة 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 ٩- تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) وخلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً 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 باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على هو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥- يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الوزارى الصادر

باعتدال تخطيط وتنقسم قطعة الأرض بمساحة ٢٨٠٤٠٥

بما يعادل ١٩,١٤ فدان والكاننة بحرى الطريق الساحلى - منطقة العميد -

مركز الحمام مطروح الساحل الشمالى الغربى

المخصصة لشركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية

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

مساحة المشروع :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢٨٠٤٠٥ أى ما يعادل ١٩,١٤ فدان ،

وتنقسم إلى التالى :

مرحلة أولى بمساحة ٢٤٠٩٤٥م بما يعادل ٩,٧ فدان .

مرحلة ثانية بمساحة ٢٣٩٤٦٠م بما يعادل ٩,٤ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضي بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) F.P. ٢١٠٣٠٤,٤م

أى ما يعادل ٢,٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٢,٨٦%) من إجمالى مساحة المشروع ،

وتنقسم إلى :

(أ) مساحة المباني السكنية (f.p) ٢٥١٥٢,٨م أى ما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل

نسبة (٦,٤١%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني الفندقية (f.p.) ٢٣٩٠٨,٢م أى ما يعادل ٠,٩٣ فدان وتمثل

نسبة (٤,٨٦%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) مساحة المباني الخدمية (f.p.) ١٢٨٠,٤٠م أى ما يعادل ٠,٣ فدان وتمثل

نسبة (١,٥٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة المرافق العامة ٢١٢٨٠م بما يعادل ٠,٣١ فدان وتمثل نسبة

(١,٥٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء والمائية وممرات المشاة ٤٩٢٤٥,٢ م^٢ بما يعادل ١١,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٦١,٢٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق انتظار السيارات ١٩٥٣٨,٤ م^٢ بما يعادل ٤,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

(أ) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للإسكان ٥١٥٢,٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٤١٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

١- مساحة المباني السكنية (فيلات وشاليهات) F.P ٤٤٢٤ م^٢ بما يعادل ١,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٥,٥١٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية الموضح على اللوحة .

٢- مساحة المباني السكنية (عمارات) F.P ٧٢٨,٧ م^٢ بما يعادل ٠,٩١ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٠٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

اسم النموذج	نوع النموذج	التكرار	مساحة مباني الدور الأرضي بالمتر المربع f.p	الارتفاع	إجمالي مساحة المباني bua بالمتر المربع	عدد الوحدات بالنموذج
B - ١	عمارات	١	١٨٢,٧	أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٢٢٢,٩٥	١٢
A - ٢		١	١٨٢		١٢١٨,٥	١٢
A - ٨		١	١٨٢		١٢١٨,٥	١٢
A - ٩		١	١٨٢		١٢١٨,٥	١٢
الإجمالي			٧٢٨,٧		٤٨٧٨,٤٥	٤٨

(ب) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للفندقى (F.P.) ٣٩٠٨,٢ م^٢ أى ما يعادل

٠,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٦٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

٣- مساحة قطع الأراضي الفندقية (شاليهات) F.P ٢٦٢٤ م^٢ بما يعادل ٠,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٣,٢٧٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي الفندقية الموضح على اللوحة .

٤- مساحة المباني الفندقية (عمارات) F.P ٢١٢٨٤,٢م بما يعادل ٠,٣٠ فدان وتمثل نسبة (١,٥٩%) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

أسم النوذج	نوع النموذج	التكرار	مساحة مباني الدور الأرضي بالمتر المربع f.p	الارتفاع	إجمالي مساحة المباني bua بالمتر المربع	عدد الوحدات بالنموذج
A-A -٣	عمارات	١	١٨٢	أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٢١٨,٥	١٢
C -٤		١	٣٠٦,٥		٢٠٣٨	٢٤
C -٥		١	٣٠٦,٥		٢٠٣٨	٢٤
C -٦		١	٣٠٦,٥		٢٠٣٨	٢٤
B-B -٧		١	١٨٢,٧		١٢٢٢,٩٥	١٢
الإجمالي			١٢٨٤,٢		٨٥٥٥,٤٥	٩٦

(ج) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للخدمات (f.p.) ٢١٢٨٠,٤٠م أى ما يعادل ٠,٣ فدان وتمثل نسبة (١,٥٩%) من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة المباني F.P بالمتر المربع	النسبة البنائية	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات المبنية BUA بالمتر المربع
تجاري إداري	٣٠٩١	٠,٧	١٢٣٦,٤	٤٠%	أرضي + ٢ دور متكرر	٣٧٠٩,٢
بوابات عدد (٢) وغرف أمن بعدد (٢)	٤٤	٠,٠٢٨٤	٤٤		أرضي فقط	٤٤
			١٢٨٠,٤			٣٧٥٣,٢

(د) بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

عدد الوحدات	إجمالي المسطحات البنائية بالمتر BUA	مسطحات الدور الأرضي بالمتر المربع FP	
	٤٨٢٤٣	١٦٠٨١	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
١٦٨	٢٠٠٧٨	٥١٥٢,٨	إجمالي المستغل سكني
١٧٦	١٧٩٥٥	٣٩٠٨,٢	إجمالي المستغل فندقى
	٣٧٥٣,٢	١٢٨٠,٤	إجمالي المستغل خدمات
٣٤٤	٤١٧٨٦,٢	١٠٣٤١,٤	إجمالي المستغل
	٦٤٥٦,٨	٥٧٣٩,٦	المتبقى (كحد أقصى)

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

(ب) 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 :

(ج) 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 (١٢م) من مستوى سطح الأرض طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (١٤/٧٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦

٣- خط البناء والارتداد :

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

٤- الاستغلال السياحى :

(٥) يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٥- الطابع المعماري :

(و) تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات دراجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - 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 باللورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

(ز) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور 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 لموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

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

٨- تنويهاات عامة :

(ح) الردود داخل قطع أراضي الفيلات "٣ أمامى - ٢ من كل جانب - ٤ خلفي) ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(ط) فى حالة التصميم الحضري للفيلاات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلاات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلاات ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلاات والعمارات .

- (ك) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبانى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- (م) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- (ن) بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك :
- (٢٠٪) نادى إجتماعى - (١٠٪) الأنشطة الترفيهية (٥٪) نولدى رياضية ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع عن (٢٠٪) .
- (ص) يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
- (ع) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبانى الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .
- ٩- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بالآتى :
- (أ) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .
- (ب) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحله .
- (ج) بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى ألا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- (د) بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- (هـ) باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

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 قيود الارتفاع المحدد من قبل 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه 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 السادة/ شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية 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 الشركة واستشارى المشروع .

٦- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتولى السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١٠- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

١١- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يلتزم السادة شركة المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية
باعتقاد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز
القومى لتنظيم الاتصالات .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها
أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

طرف ثان

عن الشركة

السيد/ محمد مصطفى حنفى محمد وهيدى

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

[illegible]

052-15 27A 201

