

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٢

باعتداد المخطط التفصيلى للمساحات الشاغرة

بقطعة الأرض البالغ مساحتها (٤٤٧,٦١٥٧ فدان) بما يعادل (٢١٨٨٠٨٨١م^٢)
والمخصصة للسادة / شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى
والكاننة بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - الضبعة - مطروح - الساحل
الشمالى الغربى 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 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 كتاب السيد اللواء م / مستشار رئيس الجمهورية للتخطيط العمرانى
 رقم (٢٧٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٣ بشأن السماح باستكمال الإنشاءات التى توقفت
 بالأراضى الشاطئية والواقعة داخل مسافة الحرم الجديد ؛
 وعلى الطلب المقدم من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى الوارد
 برقم (٤١٣٨٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٨ والمرفق به المخطط التفصيلى للمشروع
 والتعهدات والتفويضات اللازمة لصدور القرار الوزارى للمشروع عالىة ؛
 وعلى الطلب المقدم من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى الوارد
 برقم (٤١٦٠٩٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣ والمرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار
 القرار الوزارى للمشروع عالىة ؛
 وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٦٩١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٤
 لجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى
 للمشروع للمراجعة والتوقيع على اللوحات ؛
 وعلى عقد التخصيص المبرم ٢٠٢٢/١١/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية
 الجديدة وشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى لتخصيص قطعة الأرض
 بمساحة (١٩٤٢٢٩٢م^٢) بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - الضبعة -
 مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع عمرانى سياحى ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤١٨٧٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٩ متضمناً كامل موقف قطعة الأرض والمرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكارت وصف معتمد للموقع ؛ وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض الواردة برقم (٤٣٨٨٢) فى ٢٠٢٣/٢/٢١ ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ ؛ 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 ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى باعتماد المخطط التفصيلى للمساحات الشاغرة بقطعة الأرض بمساحة (٤٤٧,٦١٥٧ فدان) بما يعادل (١٨٨٠,٨٨١ م^٢) والمخصصة والكائنة بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - الضبعة - مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع عمرانى سياحى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما 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 ٢٠٢٣/٢/٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض . وعلى كتاب السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٥٠٥) المؤرخ ٢٠٢٣/٣/١ فيما تضمنه من أنه سيتم الإشارة فى خطاب تفعيل القرار الوزارى للمشروع الموجه إلى الجهاز بعدم استخراج التراخيص الخاصة بالمشروع للمساحات الشاغرة إلا بعد سداد كامل المستحقات المالية على قطعة أرض المشروع أولاً ؛

وعلى كتاب شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى الوارد إلى جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى برقم (٥١٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٩ متضمناً ما يفيد سداد قيمة القسط الأول من ثمن الأرض بموجب الشيك المصرفى رقم (١٠١٥٣٩٩٩) المؤرخ ٢٠٢٣/٣/٨ ؛

قرر :

مادة ١- يعتمد المخطط التفصيلى للمساحات الشاغرة بقطعة الأرض البالغ مساحتها (٤٤٧,٦١٥٧ فدان) بما يعادل (١٨٨٠,٨٨١ م^٢) والمخصصة لشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى والكائنة بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - الضبعة - مطروح - الساحل الشمالى الغربى - لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٧ 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 الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن 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 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 مسؤولية على الهيئة .

مادة ٦- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧- تلتزم الشركة بموافقة 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 التي حل موعد سدادها .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الوزاري الصادر

باعتتماد المخطط التفصيلي للمساحات الشاغرة

بقطعة الأرض بمساحة (١٨٨٠٨٨١ م^٢) بما يعادل (٤٤٧,٦١٥٧ فدان)

والمخصصة للسادة / شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري

والكائنة بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - الضبعة -

مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع عمرانى سياحى والمبرم لها

عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٧

مساحة المشروع :إجمالى مساحة المشروع (١٨٨٠٨٨١ م^٢) بما يعادل (٤٤٧,٦١٥٧ فدان)**مراحل تنمية المشروع :**

جدول مراحل تنمية المشروع			
المرحلة	المساحة		%
	المتر المربع	فدان	
المرحلة الأولى	٩٠٦٠٥٨,٨٤	٢١٥,٦٢٦	٤٨%
المرحلة الثانية	٤٧٥٨٠٨,٦٨	١١٣,٢٣٤	٢٥%
المرحلة الثالثة	٤٩٩٠١٣,٤٩	١١٨,٧٥٦	٢٧%
الإجمالى	١٨٨٠٨٨١	٤٤٧,٦١٥٧	١٠٠%

مكونات المشروع :

١- إجمالى المساحة المخصصة للمباني (السكنية والفندقية والخدمية) (F.P)

(٢٥٩١٥٢,٢٣٦ م^٢) أى ما يعادل (٦١,٦٧٣٥ فدان) وتمثل نسبة ١٣,٧٨%

من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

(أ) إجمالى مساحة المباني السكنية (F.P) ١٧٧٦٨٣,٢٢٠ م^٢ أى ما يعادل

٤٢,٢٨٥٤ فدان وتمثل نسبة ٩,٤٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) إجمالى مساحة المباني السياحية الفندقية (F.P) ١٨٤٦٧,٩٤ م^٢ أى ما يعادل

١٦,٢٩٤١ فدان وتمثل نسبة ٣,٦٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ت) إجمالى مساحة المباني الخدمية (F.P) ١٣٠٠١,٠٧٦ م^٢ أى ما يعادل ٣,٠٩٤ فدان

وتمثل نسبة ٠,٦٩% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٢- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمرافق ١٢١١٨,٩١ م^٢ أى ما يعادل ٢,٨٨٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ١١٣٠٥١٣,٣٠٤ م^٢ أى ما يعادل ٢٦٩,٠٤٢ فدان وتمثل نسبة ٦٠,١١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للعناصر المائية (بحر صناعي) ٩٥٤٨٦,٦٥ م^٢ أى ما يعادل ٢٢,٧٢٤ فدان وتمثل نسبة ٥,٠٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومناطق الانتظار للسيارات ٤٠١٠٤,٠٢ م^٢ أى ما يعادل ٣٣,٣٤٢ فدان وتمثل نسبة ٧,٤٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للامتداد المستقبلي (١) ١٣٤٥٩,٧٣ م^٢ أى ما يعادل ٣,٢٠٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٧٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٧- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للامتداد المستقبلي (٢) ٩٧٨٢,٣٦ م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٢٨ فدان وتمثل نسبة ٠,٥٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٨- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للامتداد المستقبلي (٣) ٢٩٤٣٩,١٧ م^٢ أى ما يعادل ٧,٠٠٦ فدان وتمثل نسبة ١,٥٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٩- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للامتداد المستقبلي (٤) ٩٧١٥,٩٥ م^٢ أى ما يعادل ١٤,٢١١ فدان وتمثل نسبة ٣,١٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ١٠- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للامتداد المستقبلي (٤ب) ٨٢٤٤٣,١٦ م^٢ أى ما يعادل ١٩,٦٢ فدان وتمثل نسبة ٤,٣٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ١١- إجمالي مساحة أراضي الحدود الجنوبية ٨٦٦٥,٥١ م^٢ أى ما يعادل ١١,٥٨٢ فدان وتمثل نسبة ٢,٥٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - النماذج المعمارية السكنية والفندقية داخل الاعتماد :

إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) ٢٩٦٢٣٦,٠١ م٢ أى ما يعادل ٢٢,٩١ فدان وتمثل نسبة ٥,١١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

إجمالي مساحة المباني الفندقية (F.P) ٦٨٤٦٧,٩٤ أى ما يعادل ١٦,٣٠ فدان وتمثل نسبة ٣,٦٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

[illegible]

ثانيًا - النماذج المعمارية المنفذة خارج الاعتماد :

إجمالي مساحة المباني السكنية المنفذة (F.P) ٢٨١٤٤٧,٢١ م^٢ أى ما يعادل ١٩,٣٩ فدان وتمثل نسبة ٤,٣٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجداول الموضحة على لوحة المخطط المعتمدة للمشروع .

ثالثًا - الاشتراطات البنائية للمباني السكنية داخل الاعتماد :

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 أمامي و ٢م من كل جانب و ٤م 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 ٤م .

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 ١٠م بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجار .

المسافة بين الوحدات الشاطئية التي بارتفاع (أرضي + أول) لا تقل عن ٤م .

في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات .

الردود الأمامي ٣م للفيلات و ٤م للعمارات .

الردود الجانبي ٢م للفيلات و ٣م للعمارات .

الردود الخلفي ٤م للفيلات و العمارات .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالنسبة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الكود المصري والجهات المعنية .

رابعاً - الخدمات على مستوى المشروع :

إجمالي مساحة المباني الخدمية (F.P) ٣٠٠١,٠٧٦م^٢ أي ما يعادل ٣,٠٩٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

الاشتراطات البنائية للخدمات :

الحد الأقصى للبناء داخل قطعة أرض الخدمات ٤٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ويسمى من ذلك (نادي اجتماعي ٢٠٪ - الخدمات الترفيهية ١٠٪ - نادي رياضي ٥٪) .

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

المرحلة	المنطقة	مساحة الأرض ٢م	النسبة البنائية	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى F.P	المساحة المبنية	النشاط	ملاحظات
المرحلة الثانية	منطقة خدمات (٣)	٦٧٩٩,١٦	٤٠,٠٠%	أرضى + أول + ثانى	٢٧١٩,٦٦٤	٨١٥٨,٩٩	تجارى	
	منطقة خدمات (٤)	٩٩٧١,٣٢	٤٠,٠٠%	أرضى + أول + ثانى	٣٩٨٨,٥٢٨	١١٩٦٥,٥٨	تجارى	
	منطقة خدمات (٥)	٩٨٧٢,٠٩	٤٠,٠٠%	أرضى + أول + ثانى	٣٩٤٨,٨٣٦	١١٨٤٦,٥١	تجارى	
	منطقة خدمات (٦) إسكان إدارى	٤٠١٣,٦٠	٤٠,٠٠%	أرضى + أول + ثانى	٢٠٤٤,٠٤٨	٦١٣٢,١٤	إسكان عاملين (سكنى إدارى)	منفذ طبقاً لاشتراطات البلدية السابقة
يوايات		-	-	أرضى	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	يوايات وغرف أمن	٣ يوايات بمساحة ١٠٠م تضم shades وغرف أمن لا تشمل مساحة المنطقة ٢
الإجمالى		٣٠٦٥٦,١٧	-	-	١٣٠٠١,٠٧٦	٣٨٤٠٣,٢٣	-	-
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته ويسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بمساحة ١٠% من المسطح المبنى للدور الأرضى								

خامساً - الكثافة السكانية بالمشروع :

جدول الكثافة السكانية				جدول الأرصدة السكانية		
إجمالي عدد السكان المسموح به للمشروع	إجمالي عدد السكان المتبقى	إجمالي عدد السكان المحقق للاستعمال السكنى	إجمالي عدد السكان المحقق للاستعمال السياحى الفندقى	إجمالي عدد السكان المحقق للاستعمال السكنى	إجمالي عدد السكان المحقق للاستعمال السياحى الفندقى	إجمالي عدد السكان المحقق للاستعمال السياحى الفندقى
٢٠١٤٣	١٦٨٢١	٣٣٢٢	١٣٧٤٧	٣٠٧٤	١٦٨٢١	٣٨

$$\text{عدد السكان المحقق للاستعمال السكنى} = \text{عدد الوحدات} \times \text{معدل الإغالة } ٤,٣$$

$$\text{عدد السكان المحقق للاستعمال السياحى الفندقى} = (\text{عدد الوحدات} \times ٨٠\%) \times ٢$$

سادساً - جدول الأرصدة المسموح بها والأرصدة المستغلة على مستوى المشروع :

الإستعمال	إجمالي مساحة الأبنية الأرضية F.P	إجمالي مساحة الأبنية الأرضية B.U.A	إجمالي عدد الوحدات
الحد الأقصى المسموح به	٣٧٦١٧,٢٠	١١٢٨٥٢٨,٦٠	-
سكني محقق	١٧٧٦٨٣,٢٢	٤١٤٧٩٦,٣٨	٣١٩٧
سياحي فندق محقق	٦٨٤٦٧,٩٤	١٩٨٦٨٠,٥١	١٩٢١
خدمي محقق	١٣٠٠١,٠٨	٣٨٤٠٣,٢٣	-
إجمالي المحقق	٢٥٩١٥٢,٢٤	٦٥١٨٨٠,١٢	-
إجمالي التبقى	١١٧٠٢٣,٩٦	٤٧٦٦٤٨,٤٨	-

سابعاً - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري

٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ م :

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 مخرات 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 ٢٥م تستخدم كممر عام (ممشى ساحلى وممر طوارئ ومسار للدرجات) ويسمح فى هذه المنطقة بعض الأنشطة الخفيفة مثل (أكشاك صغيرة - لدشاش - 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 (١:٢) ويستثنى من ذلك قطع الأراضى المتخللة وقطع الأراضى البيئية .

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

الارتفاع وكثافة البناء : يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل إجمالى مسطحات الأدوار المبنية بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبًا 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 تؤدى إلى الشاطئ .

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

الطابع 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 - شيليك - بلكنات - 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 السياحى على ٨,٨م بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور 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 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 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 .

تتعهد السادة / شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري بالآتي :

- ١ - باستكمال لوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع .
- ٢ - الالتزام بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزاري ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل الهياكل الخرسانية على الأقل لمناطق المرحلة السابقة .
- ٣ - قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- ٤ - باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .
- ٥ - بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى - مياه الشرب محطات التحلية - الكهرباء - الاتصالات) على نفقتها وذلك بعد إعتداد المخططات لتلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع .
- ٦ - إن جميع البيانات الواردة بلوحة القرار الوزاري على مسؤولية الشركة المالكة واستشارى المشروع وفى حال ظهور ما يخالف ذلك تتعهد المسؤولية على الشركة المالكة دون أننى مسؤولية على الهيئة وجهاز الساحل الشمالى الغربى ويحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لاسترداد حقوق الهيئة .
- ٧ - أن يتم اعتماد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد المستقبلى واستخراج التراخيص والتنفيذ خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع .
- ٨ - إن 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 .
- ٩ - الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضى الشاغرة أما باقى المشروع يسرى عليه الاعتمادات السابقة .

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 بالأششطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمبائى السكنية ، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و ١٠٪ للمبائى الخدمية من مسطح الدور الأرضى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - يلتزم السادة / شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٦ - يلتزم السادة / شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى بتصميم 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 المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني 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 بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم والبرنامج الزمني المعتمد للمشروع .

١٥ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوند المصري للجراجات وتعديلاته .

١٦- يتم الإنترام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ م .

طرف ثان

طرف أول

المالك : شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري

معاون الوزير

وليد إبراهيم محمود رضوان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

العدد ٢٠٥، ص ١٥٠ (١) قرار ٢٠٢٣ -

