

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (٤٨,٤٨ فدان)
الواقعة بمنطقة الجراولة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح
والمخصصة للسادة شركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى
والتشييد والبناء (ش.م.م)

لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية 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 الأرضى 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 الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري 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 في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء (ش.م.م) لتخصيص قطعة أرض بمساحة (٢٠٣٦١٠,٤٥ م^٢ بما يعادل ٤٨,٤٨ فدان) تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) بمنطقة الجراولة محافظة مطروح بالساحل الشمالي الغربي ؛
وعلى الطلب المقدم من شركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٧٦٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ لاعتماد تخطيط وتقسيم للمشروع بقطعة أرض بمساحة (٢٠٣٦١٠,٤٥ م^٢ بما يعادل ٤٨,٤٨ فدان) الكائنة بمنطقة الجراولة بالساحل الشمالي الغربي ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي الوارد برقم (٤٦٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٠ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض موضوع العرض متضمناً التزام الشركة بسداد مبلغ مقداره (١٧٣٠٦٩ جم) رسوم دراسة وفحص المشروع قبل صدور القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢١٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ ؛
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 الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات
المقدمة من السادة شركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء (ش.م.م)
باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (٤٨,٤٨ فدان) بما يعادل (٢م٢٠٣٦١٠,٤٥)
الواقعة بمنطقة الجراولة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح والمخصصة
لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية ٥٠٪) 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 السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٣ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (٤٨,٤٨ فدان)
بما يعادل (٢م٢٠٣٦١٠,٤٥) الواقعة بمنطقة الجراولة بالساحل الشمالى الغربى
بمحافظة مطروح والمخصصة للسادة شركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد
والبناء (ش.م.م) لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية ٥٠٪) ،
وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم
مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٨ 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 وبشروط 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 نفقته الخاصة دون أدنى مسئولية 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 بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً 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 ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - ينشر هذا القرار في 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 الوزاري الصادر

باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة

(٢٠٣٦١٠,٤٥ م^٢ بما يعادل ٤٨,٤٨ فدان) والمخصصة للسادة / شركة حدائق

بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء (ش.م.م)

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

بمنطقة الجراولة - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى

والمبرم لها عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٠٣٦١٠,٤٥ م^٢ بما يعادل ٤٨,٤٨ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للمباني بمساحة ٢٢٤٥١,٢٨ أى ما يعادل ٥,٣٥ فدان

وتمثل نسبة ١١,٠٣ % من إجمالى مساحة أرض المشروع وتقسم إلى :

(أ) إجمالى مساحة المباني السكنية بمساحة ٢٣٩٦,٢٦ م^٢ أى ما يعادل

٠,٥٧ فدان وتمثل نسبة ١,١٨ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) إجمالى مساحة مباني الشقق الفندقية بمساحة ١٦٢٤١,٥٢ م^٢ أى ما يعادل

٣,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٧,٩٨ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ت) إجمالى مساحة مباني الخدمات بمساحة ٣٨١٣,٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩١

فدان وتمثل نسبة ١,٨٧ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة

٩٨٠٩٤,٩٥ م^٢ أى ما يعادل ٢٣,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٤٨,١٨ % من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٣ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ولتظار السيارات بمساحة ٨٩٤٠,٥٩م^٢

أى ما يعادل ١٤,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٩٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٣٣٢,٢٦م^٢ أى ما يعادل

٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١,٦٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضي المخصصة لحرم الشاطئ بمساحة ٢٠٧٩١,٣٧م^٢ أى ما يعادل

٤,٩٥ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مساحة المباني السكنية والفندقية :

إجمالى مساحة المباني السكنية والفندقية بمساحة ١٨٦٣٧,٧٨م^٢ أى ما يعادل

٤,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

التشاد	اسم النموذج	مساحة (F.P) الدور الأرضى	الأدوار بالأرضى	مساحة الدور الأخير	التكرار	عدد الوحدات	إجمالى F.P	إجمالى BUA	إجمالى الوحدات
سكنى	G	١١٩٨,١٣	٧	٥٥٩,٣٢	٢	٨٠	٢٣٩٦,٢٦	١٥٤٩٦,٢	١٦٠
فندقى	A	١٥٢٩,٦٢	٦	٧٧٠,١٤	١	١١١	١٥٢٩,٦٢	٨٤١٨,٢٤	١١١
	B	٢٠٤٠,٠٧	٧	٧٢٩,٩٥	٣	١٧٤	٦١٢٠,٢١	٣٨٩١١,١١	٥٢٢
	C	١٧٧٦,٦٤	٧	٧٤٥,٧٣	١	١٥٤	١٧٧٦,٦٤	١١٤٠٥,٥٧	١٥٤
	D	١٠١٠,٢٤	٧	٢٧٩,٦٦	٢	٦٤	٢٠٢٠,٤٨	١٢٦٨٢,٢	١٢٨
	E	٩١٨,١٨	٧	٤٦٢,١٢	١	٧٨	٩١٨,١٨	٥٩٧١,٢	٧٨
	F	١٤١٧,٤١	٧	٥٨٢,٢٢	١	١٢٦	١٤١٧,٤١	٩٠٨٦,٦٨	١٢٦
	H	١١٩٨,١٣	٧	٥٥٩,٣٢	١	٨٠	١١٩٨,١٣	٧٧٤٨,١	٨٠
	I	١٢٦٠,٨٥	٦	٦٠٥,١٩	١	٧٨	١٢٦٠,٨٥	٦٩٠٩,٤٤	٧٨
	الإجمالى	-	-	-	١٣	-	١٨٦٣٧,٧٨	١١٦٦٢٨,٧٤	١٤٣٧

جدول النماذج المعمارية للمباني السكنية :

شكل النموذج	نوع الفتحة	عدد الفتحات	مساحة الفتحة (م ²)	عدد الفتحات	نوع الفتحة	مساحة الفتحة (م ²)	الأجزاء			
							عدد الفتحات	مساحة الفتحة (م ²)		
160	15496.20	2306.26	80	2	7748.10	559.32	رأسي + 5 أفقي	1196.13	G	
111	84182.406	1528.62	111	1	8418.24	770.14	رأسي + 4 أفقي	1528.62	A	
522	38911.1208	6126.21	174	3	12970.37	729.96	رأسي + 5 أفقي	2040.07	B	
154	11389.5625	1775.64	154	1	11389.54	745.73	رأسي + 5 أفقي	1775.64	C	
128	12682.16	2020.47	64	2	6341.08	279.96	رأسي + 5 أفقي	1010.24	D	
78	5871.2003	918.18	78	1	5871.20	442.12	رأسي + 5 أفقي	918.18	E	
126	9086.68	1417.41	126	1	9086.68	582.22	رأسي + 5 أفقي	1417.41	F	
80	7748.1	1196.13	80	1	7748.10	559.32	رأسي + 5 أفقي	1196.13	H	
78	6909.44	1260.85	78	1	6909.44	606.19	رأسي + 4 أفقي	1260.85	I	
1437	116622.68	18636.77	الإجمالي							
	67.19%	3.14%								

ثانيًا - جدول الخدمات على مستوى المشروع :

إجمالي مساحة مباني الخدمات بمساحة ٣٨١٣,٥٠ م^٢ أي ما يعادل ٠,٩١ فدان وتمثل نسبة ١,٨٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً للجدول التالي:

شكل النموذج	الارتفاع	العرض	العمق (F.P.)	الارتفاع	العرض	العمق (F.P.)	الارتفاع	العرض	العمق (F.P.)
	S1	400.00	-	400.00	1	400.00	400.00	400.00	400.00
	S2	862.00	1724.00	2586.00	1	2586.00	862.00	2586.00	862.00
	S3	2035.00	-	2035.00	1	2035.00	2035.00	2035.00	2035.00
	S4	500.00	-	500.00	1	500.00	500.00	500.00	500.00
	SF	22.00	-	22.00	1	22.00	22.00	22.00	22.00
		3819.00							
		1.87%							

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

جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالمشروع					
الأرصدة المسموح بها	مباني الدور الأرضى ٢٠% من مساحة المشروع (FP)		٢٤٠.٧٢٢,٠٩ م ^٢		
	إجمالي المسطحات ٦٠% من مساحة المشروع (BUA)		١٢٢١٦٦,٢٧ م ^٢		
النشاط	المساحة لبنية م ^٢ F.P	المسطح المبنى بالتمودج BUA	النسبة %		عدد الوحدات
			BUA	F.P	
سكنى وفندقى	١٨٦٣٧,٧٨	١١٦٦٢٨,٧٤	٩,١٥	٠,٥٧	١٤٣٧
خدمات	٣٨١٣,٥٣	٥٥٣٧,٥٣	١,٨٧	٠,٠٣	-
الإجمالى	٢٢٤٥١,٣١	١٢٢١٦٦,٢٧	١١,٠٢	٠,٦٠	١٤٣٧

رابعاً: الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ م :

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

١ - الارتفاع وكثافة البناء :

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

٢ - خط البناء والارتداد :

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

٣ - الاستغلال السياحي :

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

٤ - الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي 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 المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب.

٥ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ٨،٨م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦،٠سم ، 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 يتراءى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٦ - أماكن انتظار السيارات :

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

٧ - بتويهاات عامة :

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

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

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المصرح بها فى دور البدرومات (عدا المسجد - مباني المرافق) .

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 .

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

بالنسبة لقطع الأراضي 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 اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نولدى رياضية)، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع عن ٢٠٪ .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪)

من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

يسمح بإقامة دور البدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها بأدوار البدرومات .

٨-تلتزم شركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء (ش.م.م) بالآتي :

أن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفي حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني وحدت المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

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 .

بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا لاشتراطات الكود المصري والجهات المعنية .

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪، ولا يزيد معامل الاستغلال قطعة الأرض على (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 نور الدور على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور الدور .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة 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، و١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تلتزم شركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء (ش.م.م) بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٦ - تتولى شركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء (ش.م.م) 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 اللجنة واستشارى المشروع .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من اللجنة 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 باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين وعدم الانتقال للمرحلة الثانية إلا بعد تنفيذ كافة مبانى المرحلة الأولى وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى لأرض المشروع .
- ١٣ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكوود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- ١٦ - يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ م .
- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| طرف أول | طرف ثان |
| معاون الوزير | المفوض عن الشركة |
| المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات | أشرف خالد عبد الموجود عبد الله |
| د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى | |

[illegible]

с. 15, стр. 5, и 1.

