وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنه ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الإدارة المحلية ؛

وعلى قانون البيئة الصادر بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ١ لسنة ٢٠١٨ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٦ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بتخصيص مساحة ٧٠٧٢٣٤,٥ فدان بمنطقة الساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى قرار وزير الدفاع رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٠٠ ؛

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٩٢٩ لسنة ٢٠١٨ ؛

وبعد موافقتنا ؛

قـــــرر :

(المـادة الأولـى)

تعتمد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الواجب التعامل بها على الأراضى المحددة بالقرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ناحية الساحل الشمالى الغربى بمساحة ٧٠٧٢٣٤,٥ فدان ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقًا للشروط المرفقة بهذا القرار والتى تعتبر جزءًا لا يتجزأ منه ومكملة ومتممة لأحكامه ، عدا المناطق التى ستنشأ بها مجتمعات عمرانية جديدة (مدن جديدة) والتى سيتم تخطيطها واعتماد مخططاتها وفقًا لاشتراطات تخطيطية وبنائية محددة ، وبما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بمناطق إعادة التخطيط المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

(المـادة الثانيـة)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه ، وتسرى أحكام هذا القرار على المشروعات الجديدة أو المطلوب تعديلها أو استكمالها ويلغى كل ما يخالف هذا القرار من أحكام .

(المـادة الثالثـة)

يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

دكتور مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

الخاصة بمنطقة الساحل الشمالى الغربى

الاشتراطات التخطيطية والبنائية العامة

(البند الأول)

اشتراطات الأراضى التى لها إطلالة مباشرة على البحر

يقصد بها الأراضى الواقعة شمال الطريق الدولى الساحلى الحالى ولها إطلالة مباشرة على الشاطئ وسيتم استثمارها وتنميتها ؛ متى ذكرت ما لم يذكر خلاف ذلك بهذا القرار ، وتطبق عليها الاشتراطات التخطيطية والبنائية وفقاً للنصوص التالية :

أولاً – الاشتراطات البيئية :

اشتراطات عامة :

١– يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها الطبيعى ، ويحظر تنفيذ أى عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعي أو يدخل عليه أى تعديلات سواء خروجًا فى اتجاه البحر أو انحسارًا 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 .

٢– يجب إجراء تقييم الأثر البيئى للمشروع السياحى والتى يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

٣– يجب المحافظة على مناسيب الأرض الطبيعية قدر الإمكان حفاظًا على معالم البيئة الطبيعية .

٤– عدم إقامة أى منشآت على مخرات السيول .

خط حرم الشاطئ :

الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ متر (مائتا متر) ، ويحظر إقامة أى منشآت من أى نوع فيه .

تترك آخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥ مترًا ، تستخدم كممر عام (ممشى ساحلى وممر للطوارئ ومسار دراجات) ويسمح فى هذه المنطقة بإقامة بعض الأنشطة الخفيفة مثل (أكشاك صغيرة ، ادشاش ، مناطق خضراء ...إلخ) .

المراسى البحرية :

يمكن إنشاء عدد من المراسى المركزية المتكاملة (المرينات 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 هذه المراسى البحرية .

ثانيًا – الاشتراطات التخطيطية والبنائية :

المساحة والأبعاد :

يجب ألا تقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الأراضى بالمشروعات السياحية المطلة على البحر عن نسبة (١ : ٢) ويستثنى من ذلك قطع الأراضى المتخللة وقطع الأراضى البينية .

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 الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) "Floor Area Ratio FAR" 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 والارتدادات :

يجب ترك ردود جانبية من جانبى قطع أراضى 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 للمشروع .

الطابع المعمارى :

تكون المبانى ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجي 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 ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠ سم ، 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 تعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :

يجب ترك مسافة على الحد الجنوبى للأرض المطلة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقيسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ، ولا يسمح بأى نوع من أنواع المبانى 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 المبانى المنشأة .

يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول إلى الشاطئ .

أماكن انتظار السيارات :

يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقًا للكود المصرى للجراجات .

ثالثا – اشتراطات عامة :

تلتزم الجهة المالكة للمشروع 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 طبقًا لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجهة المالكة واستشارى المشروع .

يلتزم مالك المشروع بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .

يتم صدور القرارات الوزارية الخاصة باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروعات ، وكذا تعديل القرارات الوزارية الصادرة للقائم منها وفقًا للائحة العقارية التى تصدرها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووفقًا لهذا القرار .

لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية .

(البند الثانى)

اشتراطات الأراضى التى ليس لها واجهة مطلة مباشرة على البحر

يقصد بها الأراضى الخلفية التى ليس لها واجهة مطلة مباشرة على البحر ، ويتم تنميتها كمشروعات عمرانية متكاملة ، ولا تكون ملحقة بأى أرض أخرى لها واجهة مطلة على البحر ، ويصدر بشأنها قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ،

وتحتوى على مناطق إسكان (فيلات أو عمارات أو كلاهما) وخدمات ما لم يذكر خلاف ذلك بهذا القرار ، وتكون اشتراطات تلك المشروعات على النحو التالى :

الاشتراطات التخطيطية للأراضى غير المطلة على البحر التى يتم استصدار قرار وزارى لها :

لا تزيد نسبة إجمالى المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

تمثل نسبة المساحة المخصصة للخدمات من (٨٪) كحد أدنى إلى (١٢٪) كحد أقصى من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

وتخصص باقى مساحة المشروع للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق ومناطق الانتظار .

الاشتراطات البنائية (فيلات وعمارات) :

النسبة البنائية :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع ، ونفس الأمر على مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضى على (٥٠٪) من مساحة القطعة .

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) "Floor Area Ratio FAR" 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 .

الارتدادات :

داخل حدود قطعة الأرض :

٣ أمتار أمامى ، ٢ متر من كل جانب ، ٤ أمتار خلفى ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

في حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات :

الردود الأمامية ٣ أمتار بالنسبة للفيلات ، و٤ أمتار بالنسبة للعمارات .

الردود الجانبية ٢ متر بالنسبة للفيلات ، و٣ أمتار بالنسبة للعمارات .

الردود الخلفية ٤ أمتار بالنسبة للفيلات والعمارات .

اشتراطات عامة :

ويسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالأنشطة المصرح بها فى دور البدرومات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقًا للكود المصرى للجراجات .

فى حال ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤م .

مناطق الخدمات داخل المشروعات العمرانية المتكاملة :

ويتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقًا لرؤية المستثمر ويتم اعتمادها عند تقديم المخطط العام لها أو وقت التقدم بطلب من المستثمر لاعتماد أنشطة الخدمات .

الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك :

(٢٠٪) نادى اجتماعى .

(١٠٪) الأنشطة الترفيهية .

(٥٪) نوادى رياضية .

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) "Floor Area Ratio FAR" 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 .

الردود :

يتم ترك ردود (٦ أمتار) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

فى حالة التصميم الحضرى لمنطقة الخدمات يتم ترك ردود (٦ أمتار) بين المبانى وبعضها .

يتم الالتزام بترك ممر مشاة بين الاستعمال السكنى ومناطق الخدمات لا يقل عن ٦م .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمبانى الدينية (نسبة بنائيه – ارتفاع – ردود) الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة والحصول على الموافقات المطلوبة طبقًا للقوانين .

اشتراطات عامة :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الخدمات طبقًا للكود المصرى للجراجات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى للدور الأرضى .

تلتزم الجهة المالكة للمشروع 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 طبقًا لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجهة المالكة واستشارى المشروع .

(البند الثالث)

اشتراطات الأراضى الصغيرة أقل من ٥ أفدنة وليس لها واجهة مطلة على البحر

يتولى الجهاز المختص اعتماد المشروعات ذات المساحة الصغيرة أقل من ٥ أفدنة التى ليس لها واجهة مطلة مباشرة على البحر ، أيا كان نشاطها ، وفقًا لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وطبقًا للاشتراطات التالية :

النسبة البنائية للنشاط السكنى :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٦٠٪) من مساحة قطعة الأرض وذلك للمساحات حتى ١٠٠٠م٢ (مبنى واحد على قطعة الأرض) ، أما المشروعات الأكبر من ١٠٠٠م٢ وحتى ٥ أفدنة أو التى تتطلب اعتماد للتخطيط من قبل الجهاز المختص فتكون النسبة البنائية لها (٥٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) "Floor Area Ratio FAR" 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 .

الارتدادات للنشاط السكنى :

٣ أمتار أمامي، ٢ متر جانبى ، ٤ أمتار خلفى ، وبما لا يزيد على النسبة البنائية المقررة ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ ولائحته التنفيذية .

فى حال طلب مالك قطعة الأرض إضافة نشاط خدمى للمشروع فيكون بحد أقصى (١٢٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض ، على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير تعديل النشاط إلى خدمى وذلك بعد الموافقة والاعتماد من قبل الجهاز المختص مع الالتزام بالاشتراطات البنائية الواردة بالجداول الموضحة لاشتراطات الخدمات بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩