

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٧٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١

باعتتماد المخطط العام والتفصيلى للجزء غير المنمى من قطعة الأرض البالغ مساحتها ٧٢٩ فداناً بما يعادل (٢٣٠٦١٨٠٥ م^٢) الكائنة بمنطقة الزيتون - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت فندقية)

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 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 ٢٠٢٢/٥/١٥ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) قطعة الأرض الفضاء
الكائنة بمنطقة الزيتون - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى بمساحة
(٣٢٢٢٤٣٥ م^٢) لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠ % + منشآت سياحية ٥٠ %) ؛
وعلى الطلب المقدم من شركة الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٦٢٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٦ لمراجعة اللوحات
الخاصة باستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى الإقادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزاري للمشروع عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٢ ؛

وعلى كتاب شركة الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١٧٧٠٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٣ المرفق به عدد لوحات
للمشروع عاليه ؛

وعلى كارت الوصف الخاص بقطعة الأرض المتضمن أن المساحة النهائية
(٣٠٦١٨٠٥ م^٢) ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٣٠٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٠ المرفق به لوحات المشروع

بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض عاليه متضمنا أن قطعة الأرض معظمها فضاء وقائم عليها بعض المباني بعدد (٢٨) مبنى (منفذ خرسانات) طبقاً لترخيص بناء صادرة من جهة الولاية السابقة وبنسبة تنفيذ (٥٠٪) طبقاً لكرات الوصف وأن العميل تقدم بالطلب رقم (١٧٩٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٨ لتحصيل القسط الثالث المستحق فى ٢٠٢٣/٥/٩ وتمت الموافقة على تحصيل الأقساط على مدة المشروع محملة بالأعباء ؛

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 باعتماد المخطط العام والتفصيل لقطعة الأرض بمساحة ٧٢٩ فدناً بما يعادل (٣٠٦١٨٠٥ م^٢) الكائنة بمنطقة الزيتون - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت فندقية) ، 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 ٢٠٢٣/١٠/٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

قرارات

مادة ١ - يعتمد المخطط العام والتفصيل لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٧٢٩ فدناً بما يعادل (٣٠٦١٨٠٥ م^٢) الكائنة بمنطقة الزيتون - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت فندقية) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع 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 العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقته الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 المخصص لها بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة 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 بأن المخطط المقدم منها لا يمس حقوق الغير ومالكى الوحدات المقامة على قطعة الأرض وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار . ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني، 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 ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٦ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٣/١١/١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع المقدم
من السادة شركة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) لقطعة الأرض
بمساحة ٣٠٦١٨٠٥,٠٠ م^٢ بما يعادل ٧٢٩ فداناً الكائنة بمنطقة الزيتون -
قطاع الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع
(٥٠% منشآت عقارية + ٥٠% منشآت فندقية)

مساحة المشروع :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٣٠٦١٨٠٥ م^٢ أى ما يعادل ٧٢٩ فداناً
وتنقسم إلى التالى :

مرحلة أولى بمساحة ١٦٢١٥٢٤,٠٠ م^٢ بما يعادل ٣٨٦,٠٧ فداناً .
مرحلة ثانية بمساحة ١٤٤٠٢٨١,٠٠ م^٢ بما يعادل ٣٤٢,٩٣ فدان .

ميراثية استعمالات الاراضى بالمشروع :

١ - تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) F.P
(٦٠٢٧٩٢,٠٧ م^٢) أى ما يعادل ١٤٣,٥٢ فدان وتمثل نسبة ١٩,٦٨% من إجمالى
مساحة المشروع وتنقسم الى :

(أ) مساحة المباني السكنية (f.p) ١٩٦٣٢٨,١٦ م^٢ أى ما يعادل ٤٦,٧٤ فدان
وتمثل نسبة ٦,٤١% من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني الفندقية (f.p) ٢٩٩٥٤٣,٦٤ م^٢ أى ما يعادل ٧١,٣٢ فدان
وتمثل نسبة ٩,٧٨% من إجمالى مساحة المشروع .

(ت) مساحة المباني الخدمية (f.p) ١٠٦٩٢٠,٢٧ م^٢ أى ما يعادل ٢٥,٤٦ فدان
وتمثل نسبة ٣,٤٩% من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحة المرافق العامة ٣٧٠٣٦ م^٢ بما يعادل ٨,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١,٢١٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحة المناطق المفتوحة ١٨٩١٢٠٣,٩٣ م^٢ بما يعادل ٤٥٠,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٦١,٧٧٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٣٠٧٧٣,٠٠ م^٢ بما يعادل ١٢٦,٣٧ فدان وتمثل نسبة ١٧,٣٤٪ من إجمالي مساحة المشروع .

أولا - المساحة المبنية بالمشروع :

(أ) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للإسكان (F.P) ١٩٦٣٢٨,١٦ م^٢ أى ما يعادل ٤٦,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٤١٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

نوع النموذج	اسم النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الأتوار	مساحة الدور الأرضي للنموذج (F.P) م ^٢	المساحة المبنية للنموذج (B.U.A) م ^٢	إجمالي مساحة الأتوار الأرضية للنموذج (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة المساحة المبنية للنموذج (B.U.A) م ^٢	عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات
عمرات	APT	١٨	أرضي	١٢٥٧,١٢	٤٣٦٢,١٢	٢١٢٨,١٦	٧٨٥٢٧,١٦	٢٨	٥٠٤
عمرات	APX	١٩٣	٣+دور متكرر	٩٠٠	٣١٥٠	١٧٣٧٠,٠٠	٦٠٧٩٥,٠٠	٢١	٤٠٥٣
الإجمالي		٢١١				١٩٦٣٢٨,١٦	١٨٦٤٧٧,١٦		٤٥٥٧

٢ - مساحة مباني الفنادق F.P ٣٩٨٨٧,٣ م^٢ بما يعادل ٩,٥٠ فدان وتمثل نسبة ١,٣٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

جدول الفنادق بالمرحلة الثانية

رقم القلمه	رقم القلمه ٤٠	مساحة قطعة الارض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P	عدد الأتوار	المساحة المبنية للنموذج BUA (م ^٢)	عدد الغرف
(H-١)	فندق رقم ١	٣٧٣٣٨,٠٠	١٤٩١٦,٥٠	أرضي ٢+ أتوار	٥٩٦٦٦,٠٠	٢٥٠
(H-٢)	فندق رقم ٢	٣٠٢٢٧,٠٠	١٢٠٩٠,٨٠	أرضي ٢+ أتوار	٤٨٣٦٣,٢٠	٢٥٠
(H-٣)	فندق رقم ٣	٣٢٢٠٠,٠٠	١٢٨٨٠,٠٠	أرضي ٢+ أتوار	٥١٥٢٠,٠٠	٢٥٠
الإجمالي		٩٩٧٦٥	٣٩٨٨٧,٣٠		١٥٩٥٤٩,٢٠	٧٥٠

(ب) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للخدمات (f.p) ١٠٦٩٢٠,٢٧ م^٢ أى ما يعادل ٢٥,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٣,٤٩٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالى :

رقم التغطية	نوع النشاط	عدد الأتوار	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P (م ^٢)	المساحة المبنية BUA (م ^٢)	النسبة المئوية %
١SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٥٤٧٧٦,٥٠	١٦٤٣٣,٨٥	٤٩٣٠١,٥٥	٢٢٠,٠٠
٢SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٣٤٣٧٤,٥٠	١٠٣١٢,٣٥	٣٠٩٢٧,٠٥	٢٢٠,٠٠
٣SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٩٧١٤,٨٠	٢٩١٤,٤٤	٨٧٤٣,٣٢	٢٣٠,٠٠
٤SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٣٠٠٣٥,٥٠	٩٠١٠,٦٥	٢٧٠٣١,٩٥	٢٢٠,٠٠
٥SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	١١١٧٨٦,٤٠	٣٣٥٣٥,١٢	١٠٠٦٠٧,٧٦	٢٢٠,٠٠
٦SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٦٢٩٩٢,٨٠	١٨٨٩٧,٨٤	٥٦٦٩٣,٥٢	٢٢٠,٠٠
٧SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٨٦٥٤,٢٠	٢٥٩٦,٢٦	٧٧٨٨,٧٨	٢٢٠,٠٠
٨SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٣٦٩٩,٥٠	١١٠٩,٨٥	٣٢٢٩,٥٥	٢٢٠,٠٠
٩SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٣٦٥٠,١٠	١٠٩٥,٠٣	٣٢٨٥,٠٩	٢٢٠,٠٠
١٠SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٤٥١٣,٣٠	١٣٥٣,٩٩	٤٠٦١,٩٧	٢٢٠,٠٠
١١SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٢٥٧٤,٥٠	٧٧٢,٣٥	٢٣١٧,٠٥	٢٢٠,٠٠
١٢SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٢٨١١,٦٠	٨٤٣,٤٨	٢٥٣٠,٤٤	٢٢٠,٠٠
١٣SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٥٤١٤,٧٠	١٦٢٤,٤١	٤٨٧٣,٧٣	٢٢٠,٠٠
١٤SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٦٤٥٦,٦٠	١٩٣٧,٠٧	٥٨١١,٢١	٢٢٠,٠٠
١٥SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٥٢٢٧,٨٠	١٥٦٨,٣٤	٤٧٠٥,٠٢	٢٢٠,٠٠
١٦SR	خدمات متعددة الأنشطة	أرضي ٢+ دور+غرفة سطح	٩٧١٤,٨٠	٢٩١٤,٤٤	٨٧٤٣,٣٢	٢٢٠,٠٠
الإجمالي			٣٥٤٤٠,٩٠	١٠٦٩٢٠,٢٧	٢٢٠٧٦٠,٨١	

(أ) بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

الاستعمال	إجمالي مساحات الدور الأرضي (F.P) بالمتر المربع	إجمالي مساحي الأدوار المتكررة B.U.A (م ^٢)	إجمالي عدد الوحدات
الحد الأقصى المسموح به	٦١٢٣٦١,٠٠	١٨٣٧٠٨٣,٠٠	
إجمالي الممثل سكني	١٩١٣٢٨,١٦	٦٨٦٤٧٧,١٦	٤٥٥٧,٠٠
إجمالي الممثل فندقى	٢٩٩٥٤٣,٦٤	٨١٨٨٦٣,٠١	٤٥٥٧,٠٠
إجمالي الممثل خدمات	١٠٦٩٢٠,٢٧	٣٢٠٧٦٠,٨١	
إجمالي الممثل	٦٠٢٧٩٢,٠٧	١٨٢٦١٠٠,٩٨	٩١١٤,٠٠
المتبقى	٩٥٦٨,٩٣	١٠٩٨٢,٠٧	

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

- ١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

(ب) يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مساحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .
- ٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

(ت) يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مساحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيد الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .
- ٣ - خط البناء والارتداد :

(ث) يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى إلى الشاطئ .
- ٤ - الاستغلال السياحى :

(ج) يجب أن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعماري :

(ج) تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات 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 دهانة بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦ - الأسوار :

(خ) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحى على ٨,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت لل سور 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 يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧ - أماكن انتظار السيارات :

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

٨ - تنويهات عامة :

(ذ) الردود داخل قطع أراضي الفيلات ٣م أماسى - 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 .

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

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبنى السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المصرح بها فى دور البدرومات .

(س) يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبنى السكنية تستخدم كمخزن خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

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

(ص) بالنسبة لقطع الأرضى 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٪ نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع عن ٢٠٪ .

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

(ط) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبنى الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩- تلتزم السادة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) بالآتى :

(ظ) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

(ع) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحل الوارد بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) طبقاً لحدود المراحل المحددة على لوحة المخطط محل الاعتماد .

(غ) بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

(ف) باستخراج كارت الثبات المكافئ بالتنسيق مع جهاز المدينة.

الإشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيود الارتفاع المحددة 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 وحدة سكنية بل تكون تابعة 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 / الأبناء للتنمية السياحية (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 .
- ٥- يتولى السادة / الأبناء للتنمية السياحية (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 الشركة واستشارى المشروع .
- ٦- يتولى السادة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) 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 / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم السادة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) 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 الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتولى السادة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥،٦،٧) .

١٠- يلتزم السادة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

١١- يلتزم السادة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يلتزم السادة / الأبناء للتنمية السياحية (ش.م.م) باعتماد 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 الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان

طرف أول

مفوض عن الشركة

معاون وزير الإسكان

السيد / إيهاب السيد محمد عمر

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

[illegible]

