

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٠

باعتبار تخطيط وتقسيم الجزء غير المنتمي لقطعة الأرض بمساحة ١١٩٢ م٢
بمنطقة سيدى عبد الرحمن مركز العلمين محافظة مطروح
المخصصة للسادة نادى العاملين بجامعة بنها
لإقامة مشروع (فندقى - عقارى)

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 ولاتهته التنفيذية؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولاتهته 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 ٢٠٠٩/٦/٢ بشأن اعتماد
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتهته 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 ٩/١٢/٢٠٢٠ و(١٥٠) بتاريخ ١١/٢/٢٠٢١ و(١٥٣)
بتاريخ ١٠/٥/٢٠٢١ و(١٥٤) بتاريخ ٧/٦/٢٠٢١ باعتماد آليات التعامل والتصرف
في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى
رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٢
بشأن بعض التيسيرات بالساحل الشمالى الغربى المتضمن أنه (في ضوء صدور كتاب
الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم ١٤/٢٧٤٩٥ بتاريخ ١٦/٥/٢٠٢٢ و المتضمن أنه تم
عرض نتائج اللجنة المشكلة برئاسة السيد مدير الكلية الفنية العسكرية على السيد
رئيس الجمهورية القائد الأعلى للقوات المسلحة ووجه سيادته بالموافقة على نتائج
اللجنة عاليه وتحديد الكثافات المسموح بها بالمنطقة المحيطة لمحطة الضبعة النووية
(٤٥) نسمة / فدان لمشروعات شمال الطريق الدولى الساحلى (٣٠) نسمة / فدان
جنوب الطريق الدولى الساحلى فإنه يصرح للمخصص لهم قطع أراضى داخل دائرة
أمان الضبعة بإقامة (١٠٠٪) من مكونات المشروع لتكون منشآت فندقية (غرف
فندقية ، شقق فندقية ، فيلات فندقية إلخ) بدلاً من (١٠٠٪ منشآت عقارية أو (٥٠٪)
منشآت عقارية و (٥٠٪) منشآت فندقية) بذات التسعيرة (حال طلب المستثمر ذلك)
وطبقاً لما ورد تفصيلاً بالقرار

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسادة نادى العاملين بجامعة بنها لبيع قطعة أرض بمساحة
٢١٩١م٢ بمنطقة سيدى عبد الرحمن مركز العلمين محافظة مطروح لإقامة منشآت
عقارية بنسبة (١٠٠٪)

وعلى الإقادة بسداد النادى المخصص له قطعة الأرض قيمة المصارييف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المالى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٨٩٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١١ ،

وعلى الطلب المقدم من نادى العاملين بجامعة بنها الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٤٢٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٠ بالموافقة على عمل نشاط فندقى بقطعة الأرض ،

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٩٥٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٨ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتقيع عليها ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض.

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٧ ،
وعلى كتاب القائم بأعمال مدير التنفيذى للجنة الأوليمبية المصرية برقم (١٦٣٧) في ٢٠٢٣/١٠/٣١ و المتضمن اعتماد تشكيل اللجنة المؤقتة لنادى العاملين بجامعة بنها - محافظة القليوبية ،

وعلى التعهدات والتقويضات المقدمة من نادى العاملين بجامعة بنها لاستصدار القرار الوزارى المالى ،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ،

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة نادى العاملين بجامعة بنها باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء غير المنمى لقطعة الأرض بمساحة ٢١٠١١٩٢م بمنطقة سيدى عبد الرحمن مركز العلمين محافظة مطروح لإقامة مشروع (فندقى - عقارى). 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٢ و المئوية بطلب استصدار القرار الوزارى الماثل :

وعلى كتابى المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقمي (٣٩٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٩ و (٥٢٨) بتاريخ ٤/٢٤/٢٠٢٣ لإرفاق النظام الأساسي للنادى المخصص له قطعة الأرض والإقادة عما إذا كان من ضمن أغراض النادى إنشاء مشروعات (فنقى - عقارية) من عدمه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر إلى السيد المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤١٥٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٣ المرفق به كتاب مديرية الشباب والرياضة بمحافظة القليوبية الموجه إلى قطاع التخطيط والمشروعات المتضمن أن أغراض النادى المخصص له قطعة الأرض ثقافية ورياضية واجتماعية وأن بناء وحدات سكنية وفنقية من أغراض النادى الاجتماعية ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الجزء غير المنمى لقطعة الأرض بمساحة ٢٠١١٩٢ بم منطقة سيدي عبد الرحمن مركز العلمين محافظة مطروح المخصصة للسادة نادى العاملين بجامعة بنها لإقامة مشروع (فنقى - عقاري) ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٧ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يتلزم النادى بعد عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المنبوبة في هذا الشأن ، وبازالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو ضماعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

مادة ٤ - يلتزم النادى بتحمل أية مبالغ أو تعويضات ناتجة 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 دون أى مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

مادة ٥ - يلتزم النادى بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقة الخاصة دون أى مسؤولية على الهيئة .

مادة ٦ - يلتزم النادى بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدام من الطريق الخارجى . وفي حالة التخدام من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعدأخذ المواقف الفنية الازمة .

مادة ٧ - يلتزم النادى بعدم تعارض أو تداخل المشروع محل القرار مع المنشآت المقامة فعليها وحقوق الغير عليها ، وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار الوزارى كأن لم يكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

مادة ٨ - يلتزم النادى بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩ - يلتزم النادى بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - يلتزم النادى بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) وخلال المدة المحددة للتنفيذ واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبرماعاة البرنامج الزمنى ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم لخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - يلتزم النادى باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - يلتزم النادى بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - يلتزم النادى بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - يلتزم النادى باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥ - ينشر هذا القرار فى الواقع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر في ٢٠٢٤/٢/٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

للإسادة نادى العاملين بجامعة بنها

**المخصص لها قطعة الأرض الكائنة بمنطقة سيدى عبد الرحمن
مركز العلمين محافظة مطروح -**

**الساحل الشمالى الغربى - بمساحة إجمالية ١١٩٢ م٢
بما يعادل ٢٤٠٩ فدان**

لإقامة مشروع "فندقى - عقارى"

مساحة المشروع :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ١١٩٢ م٢ بما يعادل ٢٤٠٩ فدان .

(ب) ميزانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى + المرافق) F.P ٤٢٣٦١٥,٤ م٢ أي ما يعادل ٥,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٣٤٪) من إجمالى مساحة المشروع وتنقسم إلى :

مساحة المباني السكنية (F.P) ١٠٥٠٦,٤ م٢ أي ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .

مساحة المباني الفندقية (F.P) ١١٣٠٤,٤ م٢ أي ما يعادل ٢,٦٩ فدان وتمثل نسبة (١١,١٧٪) من إجمالى مساحة المشروع .

مساحة المباني الخدمية (F.P) ١٥٦٤,٦ م٢ أي ما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١,٥٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

مساحة المرافق (F.P) ٢٤٠ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٦٢٨١٣,٦ م٢ بما يعادل ١٤,٩٦ فدان وتمثل نسبة (٦٢,٠٧٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق انتظار السيارات ٤٧٦٣ م٢ بما يعادل ٣,٥٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٥٩٪) من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) ٢٣٦١٥,٤ م٢ أي ما يعادل ٥,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٣٤٪) من إجمالي مساحة المشروع، وتنقسم إلى :

أولاً - مساحة المباني السكنية (F.P) ١٠٥٦,٤ م٢ أي ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٨٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً للجدول الواردة باللوحة المرفقة بالقرار الوزارى محل اعتماد هذا القرار.

سكنى منفذ خارج الاعتماد

القطعة رقم	الارتفاع	في الوحدات عدد	الدور مساحة الأرضي F.P	الأول دور مسطح	الثاني دور مسطح	الثالث دور مسطح	الأذار مسطح إجمالي BUA
أولاً: المكالم تمازج							
G1-1	أرضي، دوران ٥٥٣	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-2	أرضي، دوران	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	-
G1-3	أرضي، دوران	٢	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	-
G1-4	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-5	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-6	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-7	أرضي، دوران ٦٥٣	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-8	أرضي، دوران ٦٥٣	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-9	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-10	أرضي، دوران ٦٥٣	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-11	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	-
G1-12	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-13	أرضي، دوران ٦٥٣	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-14	أرضي، دوران	٢	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	-
G1-15	أرضي، دوران ٦٥٣	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-16	أرضي، دوران ٦٥٣	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-17	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩
G1-18	أرضي، دوران ثلاث	٣	١٧٧	١٧٧	١٧٧	١٧٧	٨٩

الواقع المصرية - العدد ١٩١ (تابع) في أول سبتمبر سنة ٢٠٢٤

524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G2-1
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G2-2
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G2-3
613	89	170	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-4
613	89	170	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-5
613	89	170	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-6
443	-	89	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-7
443	-	89	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-8
613	89	170	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-9
532	89	89	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-10
354	-	-	177	177	2	أرضية + غرفة	G2-11
532	89	89	177	177	3	أرضية + غرفة	G2-12
273.4	-	90	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-1
273.4	-	90	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-2
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-3
363.4	89	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-4
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-5
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-6
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-7
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-8
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-9
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-10
273.4	-	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-11
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-12
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-13
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-14
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-15
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-16
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-17
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-18
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-19
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-20
273.4	-	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-21
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-22
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-23
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-24
273.4	0	90	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G3-25
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-26
363.4	90	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G3-27
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-1
273.4	-	90	90	93.4	2	أرضية + غرفة	G4-2a
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G4-2b
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-3
443	-	89	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-4
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-5
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-6
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-7
354	-	-	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-8
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-9
443	-	89	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-10
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-11
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G4-12a
183.4	-	-	90	93.4	1	أرضية + غرفة	G4-12b
443	-	89	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-13
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-14
524	-	170	177	177	2	أرضية + غرفة	G4-15
31056.4				10605.4	157	جكش لـ	

ثانياً - مساحة المباني الفندقية (F.P) ١١٣٠٤,٤ أي ما يعادل ٢,٦٩ فدان وتمثل نسبة (١١,١٧٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً للنماذج التالية :

منفذ خارج الاعتمد

النقطة رقم	الارتفاع	النوع	النحوتات عدد	المساحة الأرضية F.P.	الدور المساحة	الدور الدور مسطح	النحوت الدور مسطح	الأنوار مسطح إجمالي BUA
نماذج المبنى المقترن								
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-1	
186.8	-	-	93.4	93.4	1	أرضي + دور ٥٧	G5-2	
368.3	89	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-3	
368.3	89	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-4	
368.3	89	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-5	
368.3	89	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-6	
368.3	89	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-7	
368.3	89	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-8	
186.8	-	-	93.4	93.4	1	أرضي + دور ٥٧	G5-9	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-10	
186.8	-	-	93.4	93.4	1	أرضي + دور ٥٧	G5-11	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-12	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-13	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-14	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-15	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-16	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-17	
186.8	-	-	93.4	93.4	1	أرضي + دور ٥٧	G5-18	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-19	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-20	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-21	
186.8	-	-	93.4	93.4	1	أرضي + دور ٥٧	G5-22	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-23	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G5-24	
347.75	88	88	88	83.75	2	أرضي + دور ٥٧	G6-1	
347.75	88	88	88	83.75	2	أرضي + دور ٥٧	G6-2	
171.75	-	-	88	83.75	1	أرضي + دور ٥٧	G6-3	
171.75	-	-	88	83.75	1	أرضي + دور ٥٧	G6-4	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-5	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-6	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-7	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-8	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-9	
371.8	92.5	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-10	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-11	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-12	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-13	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-14	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-15	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-16	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-17	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-18	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-19	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-20	
270.3	-	92.5	93.4	93.4	2	أرضي + دور ٥٧	G6-21	
3486.8				4184.4	89	شاليه		

الإسكندرية

فندق داخل الاعتماد :

الوحدة	النوع	النحو	النحو	النحو	النحو	النحو	النحو	النحو	النحو	النحو
4080	510	2040	255	أبراج	48	8	6	G-7		
6120	510	3000	255	العنبر، برج	72	12	6	G-8		
4080	510	2040	255	العنبر، برج	48	8	6	G-9		
14280		7140			108				إجمالي	

الكثافة السكانية للمشروع :

الكتلة الإجمالية المخططة	عدد المساكن المخططة	عدد السكان المحقق للشق العائلي	عدد السكان المحقق
٤٥	١٠٧٦,٧	٤٠٢	٦٧٥

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

مساحة المباني الخدمية (F.P) $١٥٦٤,٦ \text{ م}^٢$ أي ما يعادل ٣٧ فدان وتمثل نسبة ١,٥٥ % من إجمالي مساحة المشروع :

المنطقة	الاستهلاك	المساحة الإجمالية	الارتفاع	المساحة المخططة	بتكلفة المساحة
نادي	١	٤٤١,٣	١٣٢,٤	١٣٢,٤	١٣٢,٤
	٢	٤٤١,٣	١٣٢,٤	١٣٢,٤	١٣٢,٤
	٣	٥٢١	١٥٦,٣	١٥٦,٣	١٥٦,٣
	٤	٧٧١,٧	٢٣١,٥	٢٣١,٥	٢٣١,٥
	٥	٨١٣,٣	١٨٤	١٨٤	١٨٤
	٦	٥٣٣,٣	١٦٠	١٦٠	١٦٠
	٧	٣٦٠	١٠٨	١٠٨	١٠٨
الأمن ونحوه البرادات	٨	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
كitchen مطبخ	٩	٩٠٠	٣٦٠	٣٦٠	٣٦٠
إجمالي		٤٦٨١,٩	١٥٦٤,٦		

مساحة المرافق (F.P) $٢٤٠ \text{ م}^٢$ أي ما يعادل ٦ فدان وتمثل نسبة ٠,٢٤ % من إجمالي مساحة المشروع :

المنطقة	الاستهلاك	المساحة الإجمالية	الارتفاع	المساحة المخططة	بتكلفة المساحة
٩	٦٠٠	٢٤٠	٢٤٠	٢٤٠	٢٤٠

بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأدوار الأرضية (F.P) = مساحة أرض المشروع * ٢٥ % (النسبة البنائية) .

تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأدوار المتكررة (B.U.A) = مساحة أرض المشروع * ٠,٦ (معامل الاستغلال) .

الاستهلاك	الإجمالي مطلوب خارج الاعتماد	الإجمالي مطلوب باعتمادة	خدمات	الإجمالي	الإجمالي مساحة الدور الأرضي "FP" "BUA"	أجمالي عدد الوحدات	أجمالي مساحة الدور الأرضي
سكنى، منظف خارج الاعتماد	١٠٥٦,٤				٣٠٥٤,٤	١٢٧	٣٠٥٤,٤
فندقى، منظف خارج الاعتماد	٤١٦١,٦				١٣٤٨٦,٨	٨٣	١٣٤٨٦,٨
فندقى مطلوب باعتمادة	٧١٤٠				١٤٢٠	١٦٨	١٤٢٠
خدمات					١٥٦٦,٦	-	١٥٦٦,٦
الإجمالي	٢٣٣٥٧,٤				٣٠٣٨٦,٨	٤٠٨	٣٠٣٨٦,٨

معامل الإشغال الفعلى (إسكان + خدمات + فندقى) $= ٢٠٣٨٥,٨ / ٢٦٠٣٨٥,٨ = ٠,٥٩٦$



الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

(أ) يجب ألا تزيد نسبة قصى إشغال للأرض على (٢٥٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبنى إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

(ب) يتم التعامل باستبدال قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على ٠٠٦) محسوباً ل كامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبني قيد الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .

٣ - الطابع المعماري :

(ت) تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبناني أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتها المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية في المبني الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمولد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٤ - الأسوار :

(ث) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١١م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠ سم ، وبحيث يكون باقي 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 يتراهى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٥ - أماكن انتظار السيارات :

(ج) يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

٦- توجيهات عامة :

- (ج) السرود داخل قطع أراضى الفيلات "٣ م أمامي - ٢ م من كل جانب - ٤ م خلفى ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التنفيذية .
- (خ) فى حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارت : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - السرود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .
- (د) يسمح بإقامة دور بدور أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها في دور البرومات .
- (ذ) يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبني بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- (ر) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .
- (ز) بالنسبة لقطع الأرضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪) نادى اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البناءية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٥٪) .
- (س) يتم ترك ردود (٤م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
- (ش) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (٢٥٪) من المسطح المبني بالدور الأرضي .

٧- يلتزم نادى العاملين بجامعة بنها :

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

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

(ط) أقر الموقع عن النادى بأن التوقيع على تلك من ضمن صلاحياته وأنه المسئل القانونى للنادى وفي حال ظهور ما يخالف ذلك فتتعقد كافة المسؤوليات على عاققه دون لى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد نسبة قصى إشغال للأرض على ٢٥٪ من إجمالي مساحة المشروع ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبني قيود الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣ - مرفق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و ١٠٪ للبنى الخدمية من مسطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - يتلزم نادى العاملين بجامعة بنها بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذلك الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- ٥ - يتولى نادى العاملين بجامعة بنها تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (صرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء والاتصالات) على نفقته 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 واحتياطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .

- ٦- يتولى نادى العاملين بجامعة بنها على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتتفيد البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
- ٧- يتولى نادى العاملين بجامعة بنها على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصيفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يتولى نادى العاملين بجامعة بنها بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتولى نادى العاملين بجامعة بنها على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠- يلتزم نادى العاملين بجامعة بنها بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١١- يلتزم نادى العاملين بجامعة بنها بتوفير موقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يلتزم نادى العاملين بجامعة بنها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية وتعديلاتها ، والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- | | |
|---|--|
| طرف ثان | طرف أول |
| المدير التنفيذي والممثل القانوني | معاون وزير الإسكان |
| نادي العاملين بجامعة بنها | المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات |
| السيد / وحيد عباس عبد الفتاح عبد المجيد خلوى | د. مهندس / وليد عباس عبد الفتاح عبد المجيد خلوى |

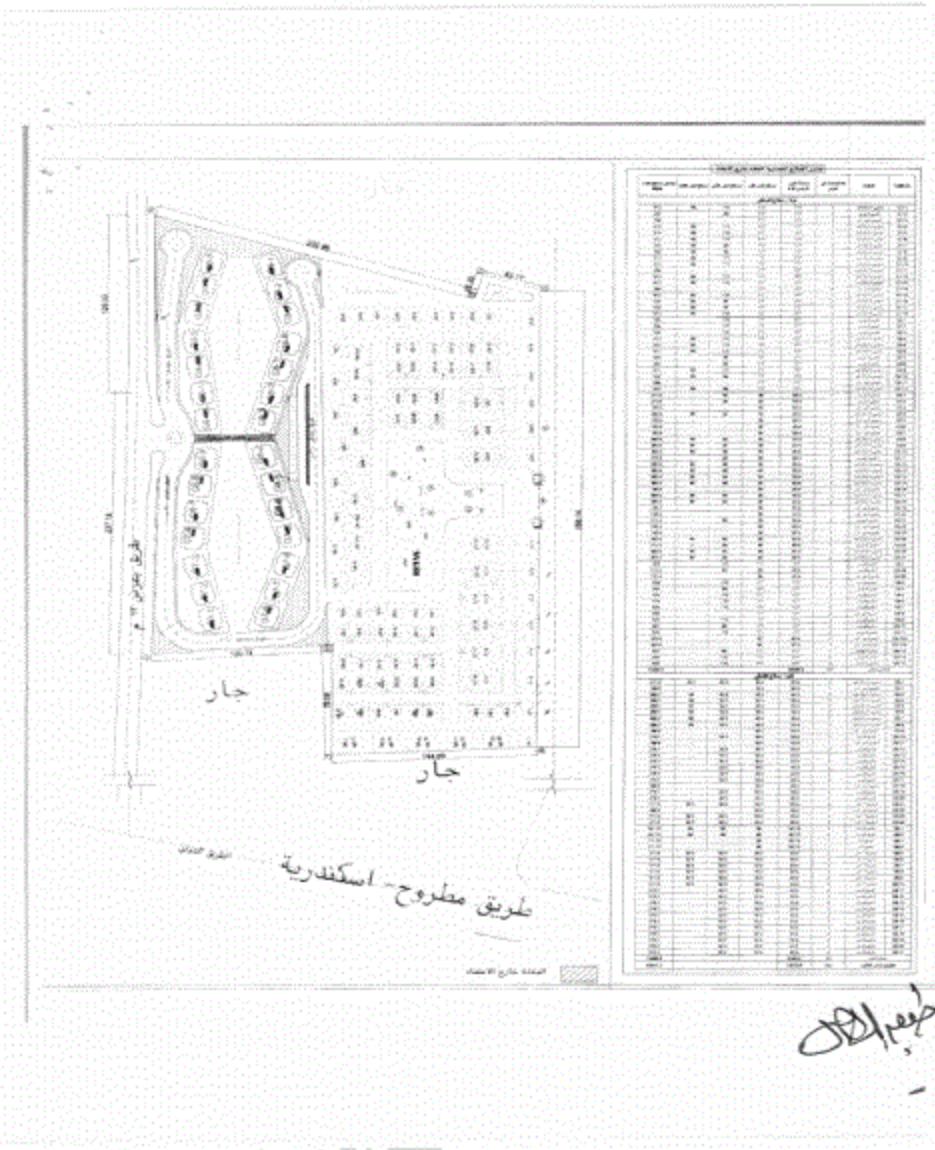


<p>TABLE 1: Performance Data</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parameter</th> <th>Value</th> <th>Unit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capacity</td> <td>1000</td> <td>MW</td> </tr> <tr> <td>Efficiency</td> <td>45%</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>Annual Output</td> <td>4500</td> <td>GWh</td> </tr> <tr> <td>Water Consumption</td> <td>100000</td> <td>m³</td> </tr> <tr> <td>CO₂ Emissions</td> <td>150000</td> <td>t CO₂</td> </tr> </tbody> </table>	Parameter	Value	Unit	Capacity	1000	MW	Efficiency	45%	%	Annual Output	4500	GWh	Water Consumption	100000	m³	CO ₂ Emissions	150000	t CO ₂	<p>TABLE 2: Fuel Consumption</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fuel Type</th> <th>Consumption (GJ)</th> <th>Consumption (t)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coal</td> <td>1000000</td> <td>100000</td> </tr> <tr> <td>Natural Gas</td> <td>200000</td> <td>20000</td> </tr> <tr> <td>Oil</td> <td>100000</td> <td>10000</td> </tr> <tr> <td>Hydro</td> <td>100000</td> <td>10000</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>1300000</td> <td>130000</td> </tr> </tbody> </table>	Fuel Type	Consumption (GJ)	Consumption (t)	Coal	1000000	100000	Natural Gas	200000	20000	Oil	100000	10000	Hydro	100000	10000	Total	1300000	130000	<p>TABLE 3: Environmental Impact</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Impact Type</th> <th>Impact Level</th> <th>Impact Score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CO₂ Emissions</td> <td>High</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Water Usage</td> <td>Medium</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Land Use</td> <td>Low</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>SO₂ Emissions</td> <td>Medium</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>NO_x Emissions</td> <td>Medium</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Total Score</td> <td>N/A</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>	Impact Type	Impact Level	Impact Score	CO ₂ Emissions	High	80	Water Usage	Medium	60	Land Use	Low	40	SO ₂ Emissions	Medium	50	NO _x Emissions	Medium	50	Total Score	N/A	300
Parameter	Value	Unit																																																									
Capacity	1000	MW																																																									
Efficiency	45%	%																																																									
Annual Output	4500	GWh																																																									
Water Consumption	100000	m³																																																									
CO ₂ Emissions	150000	t CO ₂																																																									
Fuel Type	Consumption (GJ)	Consumption (t)																																																									
Coal	1000000	100000																																																									
Natural Gas	200000	20000																																																									
Oil	100000	10000																																																									
Hydro	100000	10000																																																									
Total	1300000	130000																																																									
Impact Type	Impact Level	Impact Score																																																									
CO ₂ Emissions	High	80																																																									
Water Usage	Medium	60																																																									
Land Use	Low	40																																																									
SO ₂ Emissions	Medium	50																																																									
NO _x Emissions	Medium	50																																																									
Total Score	N/A	300																																																									
<p>FIGURE 1: Power Plant Layout</p>																																																											
<p>FIGURE 2: Energy Production vs. Consumption</p>																																																											
<p>FIGURE 3: Environmental Footprint</p>																																																											
<p>FIGURE 4: Resource Utilization</p>																																																											
<p>FIGURE 5: Future Outlook</p>																																																											

الواقع المصرية - العدد ١٩١ (تابع) فى أول سبتمبر سنة ٢٠٢٤

٨٣

٢٠٢٤



جعفر