

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١٤٧٧ ٤٤٤ م٢ بما يعادل ١٠٥,١١ فدان الكائنة قبلى - الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة شورى للتطوير العقارى لإقامة مشروع (منشآت فندقية ١٠٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرض بولاية السلخنة الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية للوقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأرض الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ .

وعلى كتاب السيد د.م / معاون وزير الإسكان والمرفق على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٦ بشأن الموافقة على إقامة ١٠٠٪ من مكونات المشروع لتكون منشآت فندقية .

وعلى عقد تخصيص الميزم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣١ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة شورى للتطوير العقارى لقطعة الأرض الكائنة قبلى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح - الساحل الشمالى الغربى بمساحة ١٤٧٧ ٤٤٤ م٢ تحت العجز والزيادة .

وعلى الطلب المقدم من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٤٧٩٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٥ مرفقا به لوائح المشروع للمرجعة والاعتماد .

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض لتنفيذ المشروع المعتمد من القطاع المختص بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٧ .

وعلى الإفادة بقيام الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد جزء من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار هذا القرار على أن يتم سداد الباقي على أقساط محملة بالفوائد المقررة الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٠٢١) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٣ .

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣١٠٦٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٤ مرفقا به لوائح المشروع بعد المرجعة والتوقيع عليها والمتضمن موثق المشروع التنفيذي والمالى والوارد به أنه لا توجد مستحقات مالية حتى تاريخه .

وعلى التعهدات والتوضيحات المقدمة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض اللازمة لاستصدار هذا القرار .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة شورى للتطوير العقاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ٤١١٤٧٧ م^٢ بما يعادل ١٠٥,١١ فدان الكائنة قبلي الطريق الساحلي - سيدي عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (منشآت فندقية ١٠٠ ٪) ، ووفقاً لاحكام 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 المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٢ والمتهمية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ٤١١٤٧٧ م^٢ بما يعادل ١٠٥,١١ فدان الكائنة قبلي الطريق الساحلي - سيدي عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة شورى للتطوير العقاري لإقامة مشروع (منشآت فندقية ١٠٠ ٪) ، وذلك طبقاً للأشراط والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، 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) : تلزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخييم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة (٤) : تلزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل اية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو اى إستغلالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية اى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون ادى مسئولية على الهيئة أو إجهزتها .

مادة (٥) : تلزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادى مسئولية على الهيئة .

مادة (٦) : تلزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات الإنشائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : تلزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ، وفى خلال (أربع سنوات) من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لما ورد بالبند السادس عشر من عقد التخصيص المبرم معها في ٢٠٢١/٣/٣١ ووفقاً للإشترطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لمساحة ٤٤١٤٧٧ م٢ بما يعادل ١٠٥,١١ فدان والمخصصة لشركة شوري للتطوير العقاري لإقامة منشآت فندقية ١٠٠% بقطعة الأرض الكائنة قبلى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - طروح - الساحل الشمالى الغربى .

مساحة المشروع :

أ- تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٤٤١٤٧٧ م٢ بما يعادل ١٠٥,١١ فدان.

ب- جدول الارصدة للمساحات البنائية للمشروع

مساحة الارض بالفدان	مساحة الارض بالمتر	الرصيد المسموح لمعامل اشغال ٠,٦
١٠٥,١١	٤٤١٤٦٢	٢٦٤٨٧٧

ميزانية استعمالات الاراضى بالمشروع :-

- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى فندقى + خدمات) F.P ٥٥٦٤٧ م٢ أى ما يعادل ١٣,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٦% من إجمالى مساحة المشروع .تنقسم الى :
 - = مباني سكنية فندقية بمساحة ٥٢٧٩٢ م٢
 - = مباني خدمية بمساحة ٢٨٥٥ م٢
- مساحة أرض الخدمات ٥٣٠٠٠ م٢ أى ما يعادل ١٢,٦٢ فدان وتمثل نسبة ١٢% من إجمالى مساحة المشروع
- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٦٣٩٧٧ م٢ بما يعادل ١٥,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٥% من إجمالى مساحة المشروع .
- تبلغ مساحة المناطق المائية ٤٥٠٠٠ م٢ بما يعادل ١٠,٧١ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢% من إجمالى مساحة المشروع
- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ٢٢٣٨٥٣ م٢ بما يعادل ٥٣,٣ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٧% من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً: المساحة المبنية بالمشروع :-

- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى فندقى + خدمات) F.P ٥٥٦٤٧ م٢ أى ما يعادل ١٣,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٦% من إجمالى مساحة المشروع . وفقاً للجدول التالي :

أولاً :مباني سكنية فندقية بمساحة ٥٢٧٩٢ م٢

اسم المبنى	شكل النموذج	عدد الطوابق	عدد الوحدات بالمبنى	المساحة الأرضية بالمتر F.P	المساحة الأرضية بالمتر F.P	المساحة الأرضية بالمتر F.P	المساحة الأرضية بالمتر F.P
مبنى A		١٨	٨	١٤٤	٣٧٩	٦٨٢٢	٧٥٨
مبنى A-m		١٤	٨	١١٢	٣٧٩	٥٣٠٦	٧٥٨
مبنى B		٦	٩	٥٤	٤١٥	٢٤٩٠	٨٣٠
مبنى B-m		٢	٩	١٨	٤١٥	٨٣٠	٨٣٠
مبنى C		٤	٢	٨	١٢٦	٥٠٤	٢٠٧
مبنى D		١٢	١٠	٦٢٠	٣٥١	٢١٩٤٨	٧٠٨
مبنى E		٣٧	٨	٢٩٦	٣٤١	١٢٧٢٨	٦٨٨
مبنى F		٢	٦	١٢	٢٨٢	٥٦٤	٥٦٤
مبنى F-m		٣	٦	١٨	٢٨٢	٨٤٦	٥٦٤
مبنى G		١	٦	٦	٣٧٧	٣٧٧	٦٢١
مبنى H		١	٦	٦	٣٧٧	٣٧٧	٦٢١
إجمالي مباني		١٥٠		٢٢٦٤		٥٢٧٩٢	

الكثافة السكانية للمشروع :-

البيان	عدد الوحدات	عدد أفراد الوحدة	إجمالي سكان الوحدات
عدد السكان للوحدات السكنية الفندقية	١٢٩٤	%٨٠,٥٢	٢٠٧١
الكثافة السكانية (فرد/فدان)		٢٠ / فدان	

علماً بأن الكثافة المسموح بها ٣٠ فرد / الفدان .

ثانياً مباني خدمية بإجمالي بمساحة بنائية ٢٨٥٥ م٢ :-

اسم النموذج	عدد طوابق المباني	مساحة الأرضية بالمتر F.P	المساحة الأرضية بالمتر F.P	المساحة الأرضية بالمتر F.P	المساحة الأرضية بالمتر F.P
مبنى I مسجد	٢	٤٠٠	٨٠٠	٤٠٠	٨٠٠
مبنى J مبنى الإدارة	١	٦٠٠	٦٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠
مبنى K مبنى الخدمات	١	٣٩٠	٣٩٠	٧٨٠	٧٨٠
مبنى L مبنى	١	٨٠٠	٨٠٠	١٦٠٠	١٦٠٠
مبنى M بناية ١	١	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠
مبنى N بناية ٢	١	١١٥	١١٥	١١٥	١١٥
الإجمالي		٢٨٥٥			

يتم احتساب ال BUA الخاص بالمباني الخدمية - من رصيد ال BUA الخاص بالأراضي المخصصة للخدمات علي مستوى أرض المشروع .

١- بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

أقصى رصيد للسكنى وفقاً للإشتراطات المتعاقد عليها	المستخدم من الأرض	الرصيد المتبقى من الأرض
٢٠١٣٠٧	١٠٥١٣٨	٩٦١٦٩
الرصيد الخدمى وفقاً للإشتراطات المتعاقد عليها	المستخدم من الخدمى	الرصيد المتبقى من الخدمى
٦٣٥٧٠	٤٦٤٥	٥٨٩٢٥
الرصيد المسموح لمعامل اشغال ٠,٦	إجمالي المستخدم	إجمالي المتبقى من الرصيد
٢٦٤٨٧٧,٢	١٠٩٧٨٣	١٥٥٠٩٤,٢

الإشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :

ب- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

ت- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى قيد الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة.

٣- خط البناء والارتداد :

ث- يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لايسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى الى 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 (١٠%) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع . طبقاً للكتاب الصادر رقم ١٣٤٢٤ بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٦

٥- الطابع المعمارى :

ح- تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية (ابواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين البنى أو الازرق بجميع مشققاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

خ- لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم ، 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 و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن إنتظار السيارات :

- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني يستخدم بالانشطة المصرح بها بالهيئة
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً لكود المصري للجراجات و تعديلاته بداخل قطعة الارض .

٨- تلزم الشركة شوري للتطوير العقاري :

د- بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية ..

ذ- تنفيذ الوحدات سكنية فندقية بالمشروع ١٠٠% من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلته الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالترابح من مرحلة الى أخرى الا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

ر- بقبول الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

ز- باستخراج كارت الثبات المكنى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠% من إجمالى مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيود الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة.
- (٢) لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- (٣) الردود داخل قطع أراضي الفيلات " ٣ أمامى - ٢ 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 ولائحة التنفيذية
- (٤) فى حال التصميم الحضري يكون الردود الامامى ٢م بعد الرصيف وباقي الجهات لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن ٤م
- (٥) مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المصغر بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمبنى السكنية ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و ١٠% للمباني الخدمية من مسطح الدور الارضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة.
- (٦) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسح بها فى دور البدرومات .
- (٧) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- (٨) يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات
- (٩) بالنسبة لقطع الاراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الارض (٤٠%) من اجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠%) نادى إجتماعى - ١٠% الأنشطة الترفيهية - ٥% نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .
- (١٠) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠%) من المسطح المبنى بالدور الارضى .
- (١١) يلتزم السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- (١٢) يتولى السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري 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 و تحت اشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ و على مسئولية الشركة و استشارى المشروع .
- (١٣) يتولى السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (١٤) يتولى السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (١٥) يلتزم السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (١٦) يتولى السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٥ ، ٦ ، ٧).
- (١٧) تلتزم السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

- (١٨) يلتزم السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكوند المصرى للجراجات وتعديلاته.
- (١٩) يلتزم السادة/ شركة شوري للتطوير العقاري باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- (٢٠) يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (٢١) يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠.

طرف ثان	صورة طبق الأصل	طرف أول
رئيس مجلس إدارة الشركة السيد / طارق محمد رقم قومى: ٥٨٨٠٩١٤٠٠٩١٢ التوقيع: طارق محمد	نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات المهندس / " أحمد محمد موسى "	

٩/٢٧

