

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٥١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٩

باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١١٨,٥٤ فدان بما يعادل ٢م٤٩٧٨٦٤,٦٧ فدان وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٢٦٤٥٥٢,٣٦ بما يعادل ٦٢,٩٩ فدان بمركز الضبعة - بجهاز الساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة الشركة العربية للتنمية العقارية (أركو) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قانون الاستئجار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها 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 الموافقة لمناطق المخططات التفصيلية بالبلد والمجمعات 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 الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته (رقم (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 الاراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم

(٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٨ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والسادة / الشركة العربية للتنمية العقارية (أركو) لقطعة الأرض

بمساحة (١١٨,٥٤ فدان) اي مايعادل (٢م٤٩٧٨٦٤,٦٧) الكائنة بمركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت

سياحية فندقية) .

وعلى الطلب المقدم من الشركة العربية للتنمية العقارية (أركو) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٤٨١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٣ باعتماد المخطط

العام والمخطط التفصيلي للمرحلة الاولى لقطعة الأرض عاليه لإقامة (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية) .

وعلى الطلب المقدم من الشركة العربية للتنمية العقارية (أركو) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٥٧٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣١ مرفقا به النسخ

النهائية من المخطط التفصيلي للمشروع .

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٠٧٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣ مرفقا به لوائح

المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وموقف المشروع عاليه .

وعلى الإفادة بقيام الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار هذا القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات

برقم (٤١٩٧٨٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٨ .

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٥ .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .

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

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل إدارة الدفاع .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقب عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ، ووفقاً للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إنقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : 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 العام لقطعة الارض بمساحة ١١٨,٥٤ فدان بما يعادل ٢م٤٩٧٨٦٤,٦٧ والمخطط التفصيلي للمرحلة الاولى بمساحة ٢٦٤٥٥٢,٣٦ بما يعادل ٦٢,٩٩ فدان المخصصة للسادة / الشركة العربية للتنمية العقارية (اركو) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) بمركز الضبعة - جهاز الساحل الشمالى الغربى المبرم بشأنه عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٨.

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢م٤٩٧٨٦٤,٦٧ بما يعادل ١١٨,٥٤ فدان.

مراحل تنمية المشروع:

المراحل	المساحة ٢م	المساحة بالفدان
المرحلة الاولى	٢٦٤٥٥٢,٣٦	٦٢,٩٩
المرحلة الثانية	٢٣٣٣١٢,٣١	٥٥,٥٥

ميزانية استثمارات الأراضي لكامل المشروع :-

- أ- إجمالي مساحة المباني السكنية (النماذج السكنية منفصلة ومتصلة وشبه متصلة) (F.P) ٢م٢٦٧١٨,٨٢ أي ما يعادل ٦,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٧٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- ب- إجمالي مساحة المباني السكنية (كباثن متصلة) (F.P) ٢م٨٨٦٠,٤٥ أي ما يعادل ٢,١١ فدان وتمثل نسبة ١,٧٨٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- ت- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للسطحات الخضراء وممرات المشاة والبحيرات ١٥٦٩٤٦,٠٩ م ٢م أي ما يعادل ٣٧,٣٧ فدان وتمثل نسبة ٣١,٥٢٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- ث- إجمالي مساحة اراضي الطرق الداخلية / الخارجية ٧٢٠٢٧ م ٢م أي ما يعادل ١٧,١٥ فدان وتمثل نسبة ١٤,٤٧٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- ج- إجمالي مساحة المرحلة الثانية (مستقبلي) ٢٣٣٣١٢,٣١ م ٢م أي ما يعادل ٥٥,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٨٦٪ من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً: مساحة المباني السكنية :-

- أ- إجمالي مساحة المباني السكنية (النماذج السكنية منفصلة ومتصلة وشبه متصلة) (F.P) ٢م٢٦٧١٨,٨٢ أي ما يعادل ٦,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٧٪ من إجمالي مساحة المشروع طبقاً للتالي:-
- إجمالي مساحة قطع الاراضي=٢م٦١٨٠٠,١٧٦.
- إجمالي مساحة مسطحات الدور الارضي (F.P)= ٢م٢٣٥٩١,٨٣.
- إجمالي المساحات المبنية (BUA)= ٢م٤٦٩٥١,٧٧.
- وطبقاً للجدول الموضحة بلوحة المخطط.
- ب- إجمالي مساحة المباني السكنية (كباثن متصلة) (F.P) ٢م٨٨٦٠,٤٥ أي ما يعادل ٢,١١ فدان وتمثل نسبة ١,٧٨٪ من إجمالي مساحة المشروع طبقاً للجدول التالي:-

نوع رقم وحدات	نوع	كثافة النوع	عدد الدور	عدد وحدات النوع	إجمالي مساحة الدور الارضي لكلية للنموذج (م) F.P	مساحة مبنية لكلية للنموذج (م) BUA
C1 1-12	كلن متصلة	1	أبني	12	1090.52	1090.52
C2 13-35	كلن متصلة	1	أبني	23	1022.42	1022.42
C3 100-1100	كلن متصلة	1	أبني	19	1013.60	1013.60
C4 111-117	كلن متصلة	1	أبني	9	500.66	500.66
C5 118-124	كلن متصلة	1	أبني	11	607.96	607.96
C6 125-133	كلن متصلة	1	أبني	9	500.16	500.16
C7 134-149	كلن متصلة	1	أبني	16	855.21	855.21
C8 200-208	كلن متصلة	1	أبني	9	798.55	798.55
C9 209-215	كلن متصلة	1	أبني	7	500.89	500.89
C10 216-222	كلن متصلة	1	أبني	7	616.29	616.29
C11 223-228	كلن متصلة	1	أبني	6	500.66	500.66
C12 229-239	كلن متصلة	1	أبني	11	853.55	853.55
إجمالي		12		139	8860.45	8860.45

الاشتراطات البنائية للإسكان:-

- خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض): ٣م امامي , ٢ م من كل جانب , ٤ م خلفي، وبما لا يزيد عن نسبة البناء المقررة ٥٠٪ من مساحة الأرض، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- في حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤م.
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية.
- الالتزام بالردود لا يقل عن ١٠ م بين حدود المباني بالمشروع وحدود ارض الجار
- المسافة بين الوحدات الشاطئية التى بار تفاع (ارضى + اول) لا تقل عن ٤م
- في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات
 - الردود الأمامي ٣ م للفيلات و ٤ م للعمارات.
 - الردود الجانبي ٢م للفيلات و ٣ م للعمارات.
 - الردود الخلفي ٤ م للفيلات والعمارات.
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجر اجات وتعديلاته.
- يسمح بإقامة دور بدروم اسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجر اجات وبالانشطة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الكود المصري والجهات المعنية.

رابعاً: جدول الأرصدة المسوح بها والأرصدة المستغلة على مستوى المشروع:

جدول الأرصدة المستخدمة والمتبقية			
إجمالي المتبقى	إجمالي المستخدم	إجمالي المسموح به	الاستعمال سكني
63993.38	35579.27	99573.١	المساحة البنائية (F.P)
236859.73	61859.56	298719.29	إجمالي المساحة البنائية (BUA)

جميع الاعمال الخشبية الخارجية في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب.

- **الأسوار:** لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ٨,١م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور على ٥,٦م، 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 يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع.

- **أماكن انتظار السيارات:** يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

- **شبكة الطرق والمشاة الرئيسية:** - يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠ م من حد الطريق (مقاسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ولا يسمح بأى نوع من انواع المباني داخل هذا الحرم على الاطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعى للخدمة وحزام اخضر يفصل الارض عن الطريق

- يجب الامتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة

- يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول الى الشاطئ

لتفهم السادة / الشركة العربية للتنمية العقارية (أركو):

- تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في جميع مراحل العمل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالترخيص من مرحلة الى أخرى الا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة.

- قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع.

- القواعد والقرارات والتوجيهات المنظمة لمنطقة حرم الطريق الساحلى، والتنسيق مع الهيئة الهندسية والمنطقة العسكرية الغربية.

الإشتراطات العامة

١. لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪، ولا يزيد معامل الاستغلال قطعة الأرض عن (٠,٦) وذلك من 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 دور البندوم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البندوم.
٤. مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل إبار المسالام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحده مسكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لنهاى وحدات البناء المقللة المصرح بها على ان 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 وفقاً لإشتراطات الهيئة.
٥. يلتزم السادة / الشركة العربية للتنمية العقارية (اركو) بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر.
٦. يتولى السادة / الشركة العربية للتنمية العقارية (اركو) 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 وإشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية المالك وإستشارى المشروع.
٧. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعادة الإلارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٨. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
٩. تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية.
١٠. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ وصيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٥، ٦، ٧، ٨).
١١. تلتزم الشركة بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة هيئة الآثار المصرية- جهاز شنون البيئة- الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - ...)
١٢. تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
١٣. تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات
١٤. تلتزم الشركة باستصدار تراخيص المشروع وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى لأرض المشروع.
١٥. تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم والبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع.
١٦. تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
١٧. يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ م.

طرف اول

نائب رئيس الهيئة لطعام التخطيط والمشروعات

محمد إبراهيم محمد

طرف ثان

المالك: الشركة العربية للتنمية العقارية (اركو)
 الموقع: شادي ابراهيم الشرقاوى
 الصفة: مفوض عن الشركة
 الرقم القومى: ٢٨٠١٠٢٤٠١٠٢٨٩٨
 التوقيع:



