

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٨٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٣٢٣٣٢٨ م^٢ أى ما يعادل ٧٦,٩٨ فدان الكائنة قبلى الروان بقرية زاوية العوامة - الضبعة - مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة جى للتنمية العقارية (شركة الشرق الأوسط للاستثمار والتنمية السياحية سابقاً) لإقامة مشروع متكامل (١٠٠٪ منشآت عقارية)

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 الاستثمار 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 الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجمعات عمرانية جديدة.

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد اللوائح والأشراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدي والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الأشرطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته أرقام (١١٧) 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 الأراضى الكائنة بالمنطقة الطاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٥ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة الشرق الأوسط للاستثمار والتنمية السياحية لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٣٢٣٣٢٨ م^٢ تحت العجز والزيادة قبلى الروان بقرية زاوية العوامة - الضبعة - مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع متكامل مكون من منشآت عقارية ١٠٠٪ من وحدات المشروع

وعلى قرار اللجنة الفرعية بجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بجلستهما رقم (١٣٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٧ بتفسير السمة التجارية للشركة عالية من شركة الشرق الأوسط للاستثمار والتنمية السياحية الى شركة جى للتنمية العقارية .

وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة جى للتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧ بشأن مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى للقطعة الأرض سائلة الذكر المخصصة للشركة لإقامة مشروع (١٠٠٪ منشآت عقارية).

وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة جى للتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٨١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٥ المرفق به لوصات المشروع للمرجعة والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦١٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ مرفقاً به لوصات المشروع بعد المرجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض عليه .

وعلى الإفادة بقيام الشركة المخلص لها لقطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧٢٠٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٤ .

وعلى خطاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية لجهاز القطاع الأول للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (٣٧٦١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢١ والمتضمن الإشارة الى كتاب الجهاز بشأن تنظيم الشركة عالية من استمرار إيفات التعامل معها للقيام بإحلال مطور عقارى آخر لتنمية الأرض المشار اليه بهاليه وحيث ان

الشركتين هما كيان واحد تم تهيل السمة التجارية فقط والمنتهى بالتنبيه نحو استمرار التعامل مع الشركة حال سلامة باقى موقف قطعة الأرض عليه .

وعلى البرنامج الإضى تنفيذ مكونات المشروع المهتم .

- وعلى التعدادات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم المصادقة من استصدار القرار الوزاري للواقع من القطاعات و الإدارات 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 شركة جى للتنمية العقارية اشركة الشرق الاوسط للاستثمار والتنمية السياحية سابقا بإعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة (٢م ٣٢٣٣٢٨) اى ما يعادل (٧٦.٩٨ فدان) الكائنة قبلى الروان بقرية زاوية العوامه - الضبعة - مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع متكامل (١٠٠/منشآت عقارية) . ووفقا لاتهام قانون البناء بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٩ والمتهمية بطلب استصدار القرار الوزاري الملحق .

القرار

- مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة (٢م ٣٢٣٣٢٨) اى ما يعادل (٧٦.٩٨ فدان) الكائنة قبلى الروان بقرية زاوية العوامه - الضبعة - مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة جى للتنمية العقارية (شركة الشرق الاوسط للاستثمار والتنمية السياحية سابقا) لإقامة مشروع متكامل (١٠٠/منشآت عقارية) . وذلك طبقا للإشتراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٥ . 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 ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وتحرير ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تضديم من الطريق الخارجى . وفى حالة التضديم من الخارج (أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .
- مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزاري ولايتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد استكمال المرحلة السابقة عليها طبقا للضوابط التنفيذية الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٣) للخارج فى ٢٠٢١/٥/١٠ .
- مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .
- مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل اية مبالغ (أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد (أو إشغالات بالأرض محل التعاقد . وكذا الناتجة عن تسوية (أو ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون أى مسئولية على الهيئة (أو أجهزتها .
- مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع للقيام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسئولية على الهيئة .

- مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص 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 التي 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 للإشراطات المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة. وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها 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 المجتمعات 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 الشريمى



الشروط العرفية

وبإقرار الوزير الصادر بإعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من السادة / شركة جي للتنمية العقارية (شركة الشرق الاوسط للاستثمار والتنمية السياحية سابقا) لقطعه ارض بمساحة ٣٢٣٢٢٨ م^٢ اى ما يعادل ٧٦,٩٨ فدان قبلي الروان بقرية زاوية العوامه - الضبعة - مطروح بالمحافظه الشمالي الغربي لاقامة مشروع متكامل مكون من (منشآت عقارية ١٠٠٪ من وحدات المشروع) والمبرم بشقتها التعاقد المؤرخ في ٢٠٢٤/٣/٢٥

مساحة المشروع:

اجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (٧٦,٩٨) فدان اى ما يعادل ٣٢٣٢٢٨ م^٢.

توزيع مكونات المشروع:-

- ١- تبلغ الاراضي المخصصة للإسكان ١١٥٦٥٠ م^٢ بما يعادل ٢٧,٥٤ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٧٧٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
- ٢- تبلغ الاراضي المخصصة للخدمات ٢٦٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٦,١٩ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٤٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
- ٣- تبلغ الاراضي المخصصة للمرافق ٣٢٢٩١ م^٢ بما يعادل ٠,٨١ فدان وتمثل نسبة ١,٠٥٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
- ٤- تبلغ مساحة الطرق وامكان انتظار السيارات ٩٩٢٨٧ م^٢ بما يعادل ٢٣,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٧١٪ من اجمالي مساحة المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ٧٩٠٠٠ م^٢ بما يعادل ١٨,٨١ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٤٣٪ من اجمالي مساحة المشروع .

ثانياً:- الاراضي المخصصة للإسكان للمشروع :-

- تبلغ الاراضي المخصصة للإسكان ١١٥٦٥٠ م^٢ بما يعادل ٢٧,٥٤ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٧٧٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع ووفقا للجدول الاتي :-

نوع النموذج	عدد لوحات النموذج	تكرار النموذج	مساحة لنوع الارضي F.P للنموذج م ²	مساحة لنوع امياتي F.P للنموذج م ²	مساحة لمنح لاميني B.U.A للنموذج م ²	اجمالي مساحة B.U.A للنموذج م ²	عدد الأتوار	اجمالي عدد لوحات النموذج
S	31	18	950	17,100	950	17,100	ارضي	558
G	36	24	1,085	26,040	1,085	26,040	ارضي	864
M	31	8	932	7,456	932	7,456	ارضي	248
TM	10	11	657	7,229	657	7,229	ارضي	110
الإجمالي		61		57,825		57,825		1,780

ثالثاً :- الاراضي المخصصة للخدمات للمشروع :-

- تبلغ الاراضي المخصصة للخدمات ٢٦٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٦,١٩ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٤٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع ووفقا للجدول الاتي :-

رقم الخدمة	نوع الخدمة	تكرار النموذج	مساحة لخدمة الارض م ²	مساحة لمنح لاميني F.P للنموذج م ²	مساحة لمنح لاميني B.U.A للنموذج م ²	عدد الأتوار
W01	ارض خدمات اداري	1	7,445	2,600	2,600	ارضي
W02	ارض خدمات مسجد	1	3,162	353	353	ارضي
W03	ارض خدمات تجاري	1	3,312	1,325	1,325	ارضي
W04	ارض خدمات تجاري	1	1,819	740	740	ارضي
W05	ارض خدمات تجاري	1	1,881	740	740	ارضي
W06	ارض خدمات تجاري	1	2,714	740	740	ارضي
W07	ارض خدمات تجاري	1	2,261	740	740	ارضي
W08	ارض خدمات تجاري	1	2,256	902	902	ارضي
W09	ارض خدمات تجاري	1	750	300	300	ارضي
	بوابة رئيسية شاملة غرف لمن	1	200	200	200	ارضي
	بوابة فرعية 1 شئلة غرف لمن	1	200	200	200	ارضي
	بوابة فرعية 2 شئلة غرف لمن	1	200	200	200	ارضي
	اصلي للخدمات	12	26,000	9,040	9,040	

رابعاً:- جدول ارصدة المشروع :-

الإستعمال	إجمالي مساحة الأبنوار المتكررة B.U.A م2	مساحة المشروع بالكامل	FAR
الحد الأقصى المسموح به سكني	193,997	323,328	0.60
خدمات	57,825		
إجمالي لمستل لمبني	9,040		
	66,865		
	127,132		

سادساً :- جدول يوضح عدد الوحدات بالمشروع :-

نوع الوحدات	العدد	النسبة
وحدات سكنية	١٧٨٠	١٠٠%

سابعاً :- الإشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السليم، وفقاً للقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

• الإشتراطات الأراضي التي ليس لها واجهة مطلة مباشرة على البحر
 تلك يقصد بها الأراضي الخلفية التي ليس لها واجهة مطلة مباشرة على البحر ، ويتم ترميمها كمشروعات عمرانية متكاملة ، ولا تكون ملحقه بأي أرض أخرى لها واجهة مطلة على البحر ، ويصدر بشأنها قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم وتحتوى على مناطق إسكان فيلات أو عمارات أو كلاهما وخدمات ما لم يذكر خلاف ذلك بهذا القرار ، وتكون إشتراطات تلك المشروعات على النحو التالي :-

أولاً :- الإشتراطات التخطيطية للأراضي غير المطلة على البحر التي يتم استصدار قرار وزاري لها :

- ✓ لا تزيد نسبة إجمالي المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .
- ✓ تمثل نسبة المساحة المخصصة للخدمات من (٨) كحد أدنى إلى (١٢) كحد أقصى من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .
- ✓ وتخصص باقي مساحة المشروع للمناطق الخضراء ومرات المشاة والطرق ومناطق الانتظار

ثانياً :- الإشتراطات البنائية (فيلات و عمارات) :

١- النسبة البنائية :

- ♦ يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبينة بالدور الأرضي على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع، ونفس الأمر على مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضي على (٥٠%) من مساحة القطعة .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

- ♦ يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم معامل مسطحات الأبنوار "Floor Area Ratio FAR" بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠.٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى المسموح من هيئة صلايات القوات المسلحة .

٣- الارتدادات :

داخل حدود قطعة الأرض :

- ♦ ٣ أمتار أمامي ، ٢ متر من كل جانب ، ٤ أمتار خلفي ، 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 الحضري للفيلات أو العمارات :
- ♦ الردود الأمامية ٣ أمتار بالنسبة للفيلات ، و ٤ أمتار بالنسبة للعمارات ..
- ♦ الردود الجانبية ٢ متر بالنسبة للفيلات ، و ٣ أمتار بالنسبة للعمارات .
- ♦ الردود الخلفية ٤ أمتار بالنسبة للفيلات والعمارات .

٤- اشتراطات عامة :

- ❖ يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- ❖ يسمح بإقامة دور بديروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالأنشطة المصرح بها في دور البديرومات .
- ❖ يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات .
- ❖ في حال ترك ممر داخل البلوك السكني لا يقل عن ٤ م .

ثالثاً :- مناطق الخدمات داخل المشروعات العمرانية المتكاملة :

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

١- النسبة البنائية

- ❖ الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض ٤٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك :-
 - ٢٠٪ نادي اجتماعي .
 - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية .
 - ٥٪ نوادي رياضية .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

- ❖ يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار) "Floor Area Ratio FAR"
- ❖ بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠.٦) مصحوباً لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة صليات التواتر المسلحة

٣- الردود :

- ❖ يتم ترك ردود (٦ أمتار) داخل حدود قطع أراضي الخدمات وفي حالة التصميم الحضري لمنطقة للخدمات يتم ترك ردود (٦) أمتار بين المباني وبعضها .
- ❖ يتم الالتزام بترك ممر مشاة بين الاستعمال السكني ومناطق الخدمات لا يقل عن ٦ متر .
- ❖ يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية (نسبة بنائه - ارتفاع الردود) الجاري تطبيقها بالمدن الجديدة والحصول على الموافقات المطلوبة طبقاً للقوانين .

٤- اشتراطات عامة :

- ❖ يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات
- ❖ يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بمساحة ١٠٪ من المسطح المبنى للدور الأرضي
- ❖ تلتزم الجهة المالكة للمشروع بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق الصرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشاري المشروع - على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى للأسس والتصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسؤولية الجهة المالكة واستشاري المشروع .

ثامناً :- الاشتراطات الواردة باللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٢ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ بشأن الأراضي ذات الواجهة الغير شاطئية ونشاطها سيالبي - فندقى او عقارى (مساحة ٥ فدان

فاكش)

- ❖ نسبة الاراضى لا تزيد عن ٥٠٪ من مساحة ارض المشروع
- ❖ نسبة اراضى الخدمات من ٨٪ الى ١٢٪ من مساحة ارض المشروع
- ❖ ردود الخدمات ٦ متر من جميع الاتجاهات
- ❖ الردود في حال تقسيم الاراضى (٣م امامي - ٢م جانبي - ٤ م خلفي) ويجوز تعديل الردود الجانبي ليصبح (٣م امامي - ٤ م من جانب - صفر من الجانب الآخر - ٤ م خلفي) (حال طلب المستثمر ذلك)
- ❖ ردود المشروع ٦م من جميع الاتجاهات
- ❖ في حال للتصميم الحضري يكون الردود الامامي ٢م بعد الرصيف وباقي الجهات لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبني وبما لا يقل عن ٤متر
- ❖ لا تزيد نسبة البناء للاراضى الغير خدمية على كامل ارض المشروع عن ٢٥٪
- ❖ معامل الإشغال لا يزيد عن ٠.٦ تكامل مكونات المشروع الخدمية/ السياحية / السكنية
- ❖ لا تشمل نسبة البناء ومعامل الإشغال (المرافق) مثل محطات المعالجة التحلية / غرف الكهرباء ... الخ ")

تلتزم الشركة بالاتي:-

- تتعهد الشركة بالالتزام بقيود الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع حتى أعلى نقطة في المبنى.
- تتعهد الشركة باستخراج كارت الثبات المكاني بالتنسيق مع جهاز المدينة.
- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقا للمدة المحددة .
- بقيود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسؤولية الشركة و استثماريها، و في حالة ظهور ما يخالف ذلك فتنعقد كافة المسؤوليات على عاتق الشركة دون ادنى مسؤولية علي الهيئة
- تتعهد الشركة ان منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع و لا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية (بوابات المباني على الطرق الداخليه) و في حاله التخدم من الخارج او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تسعير منطقه الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمه و طبقا للتواعد .
- تراعي الشركة القرارات المنظمة لحرم الطريق وتتعهد بالتنسيق مع المنطقة الغربية العسكرية قبل صدور التراخيص وطبقا لما جاء بكتاب جهاز تنمية القطاع الثاني للساحل الشمالي الغربي الصاندر برقم ١٢١٢ بتاريخ

٢٠٢٥/٨/١٢



الإشتراطات العامة

- (١) لايزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (٢) لايجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود .
- (٣) مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السالم والخزانات والغرف الخدمية التي لاتكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصروح بها على ان لا تزيد في 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 .
- (٤) تلتزم شركة هي للتعمية العقارية بشركة الشرق الأوسط للاستثمار والتعمية المساهمة ساهلاً) بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- (٥) تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت اشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام اللكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الشركة و إستشاري المشروع .
- (٦) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأصدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاء وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليط والزراعة والتشجير والأعمال الصنحية والتكسيات وخلافه ..
- (٧) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (٨) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (٩) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاصل الموضحة في الفقرة (٥ ، ٦ ، ٧) ..
- (١٠) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المده الوارده بالتملاد .
- (١١) تلتزم الشركة بتوفير مواقف أنتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- (١٢) يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- (١٣) يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- (١٤) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/ أحمد إبراهيم محمد

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

السيد / أحمد عماد الدين مصطفى عبد الرحيم

كثافة السكان = الكثافة السكانية = ١٠٠ (إسكان الشوارع والمناطق) ÷ ١٠٢ (عدد الوحدات) = ٠٢٣ فردان

طريق عرض ١٣ م

قطاع A-A

طريق عرض ١٣ م

قطاع B-B

اسماء فريق المراجعة:

م.م	الاسم	الدرجة
١	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مدير
٢	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
٣	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
٤	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
٥	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
٦	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
٧	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
٨	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
٩	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس
١٠	م.م. محمد عبد الحليم	م.م. مهندس

التعليق: تم مراجعة الحسابات والمخططات الهندسية للمشروع المذكور في هذا القرار.

التصديق:

الختم:

ملاحظات:

- ١- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٢- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٣- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٤- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٥- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٦- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٧- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٨- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ٩- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.
- ١٠- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.

جدول التكاليف الأولية للمشروع:

رقم	اسم البند	الكمية	الواحد	المجموع
١	تكاليف الأراضي	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٢	تكاليف التصميم	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٣	تكاليف البناء	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٤	تكاليف التشغيل	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٥	تكاليف التسويق	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٦	تكاليف الصيانة	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٧	تكاليف الأمان	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٨	تكاليف الخدمات	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
٩	تكاليف التأمين	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
١٠	تكاليف الأخرى	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠٠
المجموع				١٠٠٠٠٠٠