

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم المساحات غير المنفذة بمساحة ٢م٨١٧٢٥١ بما يعادل ١٩٤,٥٨ فدان ضمن المساحة الإجمالية لقطعة الأرض بمساحة ١٦٦٦٧٨٦٠م٢ بما يعادل ٣٩٧,١ فدان الكائنة بقرية زاوية العوامة - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية وذلك على الجزء المتبقى غير المنمى من أرض المشروع)

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات 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 للمجمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجمعات 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 الملائمة لمناطق المخططات التصيلية بالمدن 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 للمجمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته (رقام (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 لهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠، وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة/ الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) لتخصيص قطعة الارض بمساحة ١٦٦٦٧٨٦٠م٢ تحت العجز والزيادة، والكائنة بزواية العوامة - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لاقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية ٥٠٪)، وعلى الطلب المقدم من شركة/ الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٧٠٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٤ مرفقا به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع، وعلى الطلب المقدم من الوكيل عن شركة/ الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦١٣٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٠ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع، وعلى لوحات المشروع الواردة من جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى إلى قطاع التخطيط والمشروعات بعد المراجعة والتوقيع عليها وموقف المشروع عليه، وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار هذا القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٣٣) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢١، وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٩، وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الارض، وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة،

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعمية للجمعيات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة/ الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) باعتماد تخطيط و تقسيم المساحات الغير منفذة بمساحة (٨١٧٢٥١ م٢) بما يعادل (١٩٤٥٨ فدان ) ضمن المساحة الاجمالية لقطعة الارض بمساحة (١٦٦٧٨٦٠ م٢) بما يعادل (٣٩٧.١ فدان ) الكائنة بقرية زاوية العوامه - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لاقامة مشروع ٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية (و ذلك على الجزء المتبقى الغير منمى من ارض المشروع . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولالحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٠) لسنة ٢٠٢٢ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري الملئ .

### القرار

- مادة (١) : يعتمد تخطيط و تقسيم المساحات الغير منفذة بمساحة (٨١٧٢٥١ م٢) بما يعادل (١٩٤.٥٨ فدان ) ضمن المساحة الاجمالية لقطعة الارض بمساحة (١٦٦٧٨٦٠ م٢) بما يعادل (٣٩٧.١ فدان ) الكائنة بقرية زاوية العوامه - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة/ الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) لاقامة مشروع ٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية وذلك على الجزء المتبقى الغير منمى من ارض المشروع . وذلك طبقا للإستراتيجيات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٠ . 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 الضمان لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تضديم من الطريق الخارجى . وفى حالة التضديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة .
- مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزاري ولايتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة اخرى إلا بعد استكمال المرحلة السابقة عليها طبقا للضوابط التنفيذية الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٣) المؤرخ ٢٠٢١/٥/١٠ وموافقة الطرف الأول .
- مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمنى للمشروع على ان يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .
- مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتحمل اية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو اى إشغالات بالارض محل التعاقد . وكذا الناتجة عن تسوية اى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الارض محل التعاقد مستقبلا ودون اى مسئولية على الهيئة أو اجهزتها .
- مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداولية للمشروع المقام على قطعة الارض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسئولية على الهيئة .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط 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 الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولايتم 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 للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة. ولايتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعدها . وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يُلغى 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 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 والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



**الشروط العرفقة**

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط و تقسيم المساحات الغير منفذة بمساحة ( ١٩٤,٥٨ فدان ) ضمن المساحة الاجمالية لقطعة الأرض بحدود ( ٣٩٧,١ فدان ) الكائنة بقرية زاوية العوامة - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة / شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ت.ن) لافتحة مشروع ٥٠% منشآت عقارية - ٥٠% منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق و غرفا فندقية او بها حكمها ) الخ و على الجزء المتبقي الغير منى من ارض المشروع ( طبقا للتعاقد المبرم بين الهيئة و الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠

**مساحه المشروع :**

مراحل المشروع			المرحلة
النسبة	اجمالي المساحة		
	بالفدان	بالمتر مربع	
51.00%	٢٠٢,٥٣	850608	مرحلة منفذة خارج الاعتماد
49.00%	194.58	٨١٧٢٥١	مرحلة غير منفذة داخل الاعتماد
100.00%	397.11	1667860	الإجمالي
مساحات المرحلة الغير منفذة داخل الاعتماد ( سكني (العقارية) + سياحية فندقية			
فدان			
27.71	116390		مساحة الأرض السكني للمرحلة الغير منفذة داخل الاعتماد
166.87	700861		مساحة الأرض السياحية الفندقية للمرحلة الغير منفذة داخل الاعتماد
194.58	817251		مساحة الارض الغير منفذة داخل الاعتماد ( سكني + السياحية الفندقية )

**ميزانية استعمال الاراضي لمناطق الاعتماد :**

ميزانية استعمال الاراضي الغير منفذة داخل الاعتماد				
	النسبة	المسطح بالفدان	المسطح / ٢م	الاستعمال
19.75%	3.77%	7.34	30,820	اجمالي المسطحات المبنية F.P المخصصة للاسكان
	14.35%	27.92	117,273	اجمالي المسطحات المبنية F.P المخصصة للمباني السياحية الفندقية
	1.63%	3.17	13,330	اجمالي مساحة المسطحات المبنية F.P المخصصة للخدمات
56.33%	56.33%	109.60	460,327	مساحات خضراء + مرعات (مشاه + انزلوك )
23.92%	23.92%	46.55	195,501	طرق داخلية + أماكن انتظار
100.00 %	100.00 %	194.58	817,251.00	الاجمالي

**أولاً: مساحة المباني السكنية :-**

إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) محل الاعتماد ٢م<sup>٢</sup> ٣٠٨٢٠ أي ما يعادل ٧,٣٤ فدان وتمثل نسبة ٣,٧٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التفصيلية التالية :

جدول نماذج الوحدات السكنية (العقارية)									
م	النموذج	التكرار	مساحة المبنى (f.p)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الانوار	المسطح المبنى (BUA)	المساحة المبنية الكثافة (BUA)	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المسطحات المبنية النسبة البنائية (f.p)
1	L	8	335	6	ارضي +٢	1100	8,800	48	2,680
2	L1	42	670	12	ارضي +٢	2100	88,200	504	28,140

30,820	552	97,000
--------	-----	--------

50	اجمالي المباني
----	----------------

**الاشتراطات البنائية للإسكان :-**

- يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي عن ٥٠% من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضي عن ٥٠% من مساحة القطعة.

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

صورة طبق الأصل

**ثانياً : مساحة الفندقية :**

إجمالي مساحة المباني الفندقية محل الاعتماد (F.P) ١٧٢٧٣ م أي ما يعادل ٢٧,٩٢ فدان وتمثل نسبة ١٤,٣٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التفصيلية التالية :

جدول نماذج الوحدات السياحية الفندقية

م	النموذج	التكرار	مساحة المبنى ( f.p)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الدور	اجمالي المسطح المبنى (BUA)	اجمالي المسطحات المبنية الكثافة (BUA)	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المسطحات المبنية النسبة البنائية (f.p)
1	A	18	214	3	ارضى + ٢	650	11,700	54	3,852
2	B	56	334	6	ارضى + ٢	1005	56,280	336	18,704
3	C	13	335	6	ارضى + ٢	1100	14,300	78	4,355
4	C1	56	670	12	ارضى + ٢	2100	117,600	672	37,520
5	K	2	335	6	ارضى + ٢	1100	2,200	12	670
6	K1	9	670	12	ارضى + ٢	2050	18,450	108	6,030
7	D	12	550	12	ارضى + ٢	1650	19,800	144	6,600
8	D1	2	820	18	ارضى + ٢	2520	5,040	36	1,640
9	E	73	160	2	ارضى + ١	350	25,550	146	11,680
10	F	17	255	2	ارضى + ١	530	9,010	34	4,335
11	G	6	175	1	ارضى + ١	360	2,160	6	1,050
12	I	2	250	1	ارضى + ١	500	1,000	2	500
13	N	24	190	2	ارضى + ١	400	9,600	48	4,560
14	V	4	700	1	ارضى + ٢	2100	8,400	4	2,800
15	S1	8	230	2	ارضى + ١	460	3,680	16	1,840
16	S2	12	225	2	ارضى + ١	450	5,400	24	2,700
17	T1	6	185	1	ارضى + ١	370	2,220	6	1,110
18	T2	2	370	2	ارضى + ١	740	1,480	4	740
19	T3	10	180	1	ارضى + ١	360	3,600	10	1,800
20	T4	4	370	2	ارضى + ١	740	2,960	8	1,480
21	H1	8	140	1	ارضى	140	1,120	8	1,120
22	H2	13	129	1	ارضى	130	1,690	13	1,677
23	H3	3	170	1	ارضى	170	510	3	510

117,273	1,772	323,750
148,093	2,324	420,750

360	اجمالي المباني
410	اجمالي السكنى + الفندقية

١٧٢٧٣

**ثالثا: مساحة الخدمات :**

إجمالي مساحة المباني الخدمية محل الاعتماد (F.P) ١٣٣٣٠ م أي ما يعادل ٣,١٧ فدان وتمثل نسبة ١,٦٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التالي: -

جدول مساحة الخدمات							
م	التمويج	التكرار	مساحة المبني ( f.p)	عدد الأدوار	مساحة المبني الواحد (BUA)	اجمالي المسطحات المبنية الكثافة (BUA)	اجمالي المسطحات المبنية النسبة البنائية (f.p)
1	مطعم ( ١ )	1	1,750	٢ + ارضي	5250	5250	1,750
2	جيم + سوبر ماركت ( ١ )	1	1,000	٢ + ارضي	3000	3000	1,000
3	مطعم ( ٢ )	1	1,500	٢ + ارضي	3000	3000	1,500
4	محلات	5	1,000	١ + ارضي	2000	10000	5,000
5	سوبر ماركت ( ٢ )	1	1,000	٢ + ارضي	3000	3000	1,000
6	البوابة	1	400	١ + ارضي	800	800	400
7	سكن عمال	8	335	٣ + ارضي	1340	10720	2,680
	اجمالي المباني	18				35,770	13,330

بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

مساحة المرحلة داخل الاعتماد		817251
جدول الأرصدة المسموح بها والأرصدة المستقلة على مستوى المساحات الغير منفذة المشروع داخل الاعتماد		
جدول الأرصدة والمستقل لكامل المشروع داخل الاعتماد		
البند	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع	المستقل بمناطق الاعتماد
مسطح الدور الأرضي f.p (فندقية + خدمات سكني عقارية + سياحية)	163,450	161,423
مسطحات الأدوار المتكررة (فندقية + خدمات سكني عقارية + سياحية)	326,900	295,097
المسطحات المبنية BUA (فندقية + خدمات سياحية +سكني عقارية)	٤٩٠,٣٥٠,٦	456,520
عدد الوحدات السكني (العقارية)		552
عدد الوحدات السياحية الفندقية		1,772

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقا للقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ م:

**١ :- الاشتراطات البيئية :-**

**اشتراطات عامة :-**

- يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها الطبيعي ويحظر تنفيذ أى عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعي أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجا فى اتجاه البحر أو اندساراً عنه وكذا عدم استحداث أى تغييرات فى خط الشاطئ بإقامة أى منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو مارينا أو مرسى قوارب الا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ والقوات المسلحة
- يجب اجراء تقييم الاثر البيئي للمشروع السياحي والتي يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
- يجب الحفاظ على مناسيب الارض الطبيعية قدر الامكان حفاظا على معالم البيئة الطبيعية
- ج- عدم إقامة أى منشآت على مخزات السيول

**خط حرم الشاطئ :-**

ح- الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ م ويحظر إقامة أى منشأ من أى نوع فيه  
 خ- تترك آخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥ م تستخدم كمر عام ( ممشى ساحلى وممر طوارئ  
 ومسار للدراجات) ويسمح فى هذه المنطقة بعض الانشطة الخفيفة مثل ( اكشاك صغيرة- ادشاش - مناطق خضراء  
 -.....)

**المراسى البحرية :-**

د- يمكن انشاء عدد من المراسى المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لتفى بالاحتياجات اللازمة  
 للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التى تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطىء وجهاز شنون البيئة  
 بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لإقامة هيئة المراسى البحرية

**٢ :- الاشتراطات التخطيطية والبنائية :-**

ذ- **المساحة والابعاد :-** يجب الا يقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الاراضى بالمشروعات السياحية المطلة على البحر  
 عن نسبة (١:٢) ويستثنى من ذلك قطع الاراضى المتخللة و قطع الاراضى البيئية  
 ر- **الكثافة البنائية ونسبة الاشغال:** يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع  
 (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالي مساحة موقع المشروع).  
 ز- **الارتفاع وكثافة البناء:** يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل إجمالي مسطحات الادوار المبنية بحيث لا يزيد  
 هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع)، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد  
 الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.

س- **خط البناء والارتداد:** يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أرضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب  
 لا يسمح فيها بالبناء، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى الى الشاطئ.  
 ش- **الاستغلال السياحي:** 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. وعلى ان تلتزم الشركة  
 بتوفير تلك النسبة عند استكمال اعمال المخطط العام

ص- **الطابع المعماري:** تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي فى جملة باللون  
 الابيض الناصع - او الاحجار المحلية ذات درجات اللون البيج، وجميع الاعمال الخشبية (ابواب - شبابيك -  
 بلكنات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الازرق بجميع مشتقاتهما  
 ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع  
 دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانة بالورنيش الخاص بالأخشاب.

ض- **الأسوار:** لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحي على ٨,١م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء  
 المصمت للسور على ٦,٠م، 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.

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

ظ- **شبكة الطرق والمشاه الرئيسية:** - يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للارض 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

ع- يجب الاتمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة  
 غ- يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول الى الشاطئ

تلتزم السادة شركة/ الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) بالآتى :

- أ- بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية ..
- ب- تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠% من إجمالي عدد الوحدات بالمساحات الغير منفذة محل الاعتماد فى جميع منطقة الوارده بالقرار .
- ت- بقبود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- ث- باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة.
- ج- بالتنسيق مع المختصين بالقوات المسلحة بشأن حرم الطريق والالتزام بالقرارات والتوجيهات الصادرة بشأنه.
- ح- تلتزم الشركة بأي تخفيض فى قبود الارتفاعات صادر عن القوات المسلحة، وفى حالة صدور موافقة من هيئة العمليات بقبود منخفضة عن المسابقة، تلتزم الشركة بهذه القبود الجديدة فى جميع المباني اللاحقة للمشروع و دون الاخلال بنسب الإنجاز للمشروع او المطالبة بمهل إضافية .
- خ- تلتزم الشركة بالموافقة الواردة من الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم ( ١٤/٣٥١٢٥ ) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٩ فيما يخص باستكمال الاعمال المطلوبة داخل حرم الشاطىء (٢٠٠ م) لموقع المشروع لمساحات (٢٤١٥,٤٤ م<sup>٢</sup>) شق عقارى ، (٢٠٨١,٨٢ م<sup>٢</sup>) شق فندقى طبقا للوارد تفصيلا بالموافقة .
- د- حرم البحر الخاص بقطعة الأرض محل التعاقد (١٢٠ م) طبقا لكتاب جهاز المدينة رقم ٢٨١ و طبقا لما ورد بالتعاقد المبرم بين الهيئة و الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠

السادة  
شركة  
الجنوب  
سارة

## الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠% من إجمالى مساحة المشروع ، ولايزيد معامل الاستغلال بقطعة الارض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيود الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .
- (٢) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (٣) مرافق الخدمات بدور المسطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى مسطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية ، وفقاً 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) يلتزم السادة شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه او المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- (٥) يتولى السادة شركة الجنوب للمنشآت 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 و تحت اشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسؤولية الشركة وإستشارى المشروع .
- (٦) تتولى شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (٧) تتولى شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (٨) تلتزم شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) 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 ..
- (٩) تتولى شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) ..
- (١٠) تلتزم شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) بتنفيذ المشروع خلال المده المقررة للمشروع .
- (١١) تلتزم شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (١٢) تلتزم شركة الجنوب للمنشآت السياحية (ش.م.م) باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- (١٣) يتم الالتزام بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقه على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
- (١٤) يتم الالتزام بخصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- (١٥) يتم الالتزام بالعقد المبرم بين الهيئة والشركة وما ورد به من شروط واحكام والتزامات وكذا حرم الشاطى .

طرف ثان

بالتوكيل عن رئيس مجلس إدارة  
الشركة بتوكيل رقم ٨٣٢ لسنة ٢٠٢١  
السيد / ياسر صلاح محمد على  
رقم قومى: ( ٢٧٥١١٠٩٢١٠٣٣٧١ )  
التوقيع:

صندوق بريد الإصل

أول  
أول

طرف أول

نائب رئيس الهيئة  
لقطاع التخطيط والمشروعات  
مهندس /  
" احمد إبراهيم محمد "



