

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١٩٦٠.١٩٦ م٢ بما يعادل ٢٤.٢٧ فدان الكائنة بمنطقة الضبعة بحرى الطريق الساحل إسكندرية مطروح بالقطاع الثانى بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة استثمار) لإقامة مشروع وحدات فندقية ووحدات عقارية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 المجتمعات 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 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 والأشراط البنائية الملازمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الأشراط التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى 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 (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠، وعلى القرار الوزاري رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢١ بإعادة تخصيص بعض المساحات الكائنة ناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح القوات المسلحة، وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٧ بين السادة / وزارة الدفاع / ويمثلها جهاز مشروعات ارضى القوات المسلحة و شركة بالمبا مايوركا للمبنيات السياحية و شركة برج العرب الجديدة للاستثمار و التنمية العقارية (شركة مساهمة استثمار) لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٩٦٠.١٩٦ م٢ بما يعادل ٢٤.٢٧ فدان ضمن القرار الجمهورى ٤٢١ لسنة ٢٠٢١ بمنطقة الضبعة بحرى الطريق الساحل إسكندرية مطروح لإقامة مشروع وحدات فندقية ووحدات عقارية بالقطاع الثانى بالساحل الشمالى الغربى، وعلى كتاب السيد اللواء ا ح / مدير عام جهاز مشروعات ارضى الوارد ق م برقم ٥٠٨٩ بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٨ والمتضمن عقد اتفاق مقايضة بين جهاز مشروعات ارضى القوات المسلحة و شركة دى مايوركا بمساحة (٢٢٩ س - ١ ط - ٢٠ ف) بما يعادله بمساحة ٢م٨١٢٥٩ بالإضافة الى مساحة المستزاة من القوات المسلحة جنوب القطعة المقايضة بإجمالى مساحة ١٢.١٣ س - ٤ ط - ١ ف) بما يعادل ٢م١٧٦٠١ ضمن القطعة (ب) الكائنة بمحافظة مطروح و بناء عليه يكون للشركة الحق فى التعامل مع هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و جهاز مدينة الساحل الشمالى الغربى فى كافة التعاملات و نقل الملكية و التنازل عنها لصالحها و استخراج القرارات الوزارية باعتماد مشروع تقسيم قطعة الأرض و تعديله و على النحو الوارد تفصيلا بالكتاب، وعلى الطلب المقدم من المفوض من شركة برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة استثمار) الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٥٢٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٠ لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٩٦٠.١٩٦ م٢ بما يعادل ٢٤.٢٧ فدان و المرفق به لوحة المخطط التفصيلى للمشروع عاليه، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٤٢١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٣٠ لجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى المتضمن الطلب المقدم من شركة برج العرب الجديدة للاستثمار و التنمية العقارية (شركة مساهمة استثمار) على قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٩٦٠.١٩٦ م٢ بما يعادل ٢٤.٢٧ فدان و المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المخطط التفصيلى للمشروع عالية، وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٦٠٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٣ متضمنا موقف المشروع ومرفقا به اللوحات النهائية بعد المراجعته والاعتماد و على النحو الوارد تفصيلا بالكتاب عالية.

- وعلى الإفادة بقيام الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار هذا القرار الوزارى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢ .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمهيئة للجمعيات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة استثمار) بإعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ٢م^{١٠١٩٦٠} بما يعادل ٢٤,٢٧ فدان الكائنة بمنطقة الضبعة بحرى الطريق الساحل اسكندرية مطروح بالقطاع الثانى بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع وحدات فندقية ووحدات عقارية ووفقا لاحكام 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 المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/١ والالتماسية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل .

"قرار"

- مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ٢م^{١٠١٩٦٠} بما يعادل ٢٤,٢٧ فدان الكائنة بمنطقة الضبعة بحرى الطريق الساحل اسكندرية مطروح بالقطاع الثانى بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة استثمار) لإقامة مشروع وحدات فندقية ووحدات عقارية . وذلك طبقاً للإشتراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٧ . 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 وتحذير 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 تقديم من الطريق الخارجى . وفى حالة الترخيم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة .
- مادة (٤) : 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 اى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون اى مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .
- مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون اذى مسؤولية على الهيئة .
- مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

- مادة (٧): تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والوصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٨): تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاتحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة .
- مادة (٩): تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) 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 (١٠): تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١١): تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٢): تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للضوابط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٣): تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات 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 الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع المقدم من / شركة برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية على قطعة الارض البالغ مساحتها ١٠١٩٦٠ م٢ بما يعادل ٢٤,٢٧ فدان ضمن القرار الجمهورى ٤٢١ لسنة ٢٠٢١ بمنطقة الضبعة بحرى الطريق الساحل اسكندرية مطروح لإقامة مشروع وحدات فندقية ووحدات عقارية بالقطاع الثانى بالساحل الشمالى الغربى طبقا للتعاقد بتاريخ ٧/٧/٢٠٢٥ المبرم بين الشركة و جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة.

أولاً: اجمالى مساحة أرض المشروع :

اجمالى مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (٢٤,٢٧) فدان أى ما يعادل ٢٠١٠١٩٦٠ م٢.

ثانياً: ميزانية استعمالات الأراضي لقطعة الأرض المشروع :-

(a) تبلغ اجمالى مساحات البنائىة للاسكان fp ٢٠٤,٩٦ م٢ بما يعادل ١,٠٢٥ فدان وتمثل نسبة ٤,٢٢ % من اجمالى مساحة أرض المشروع.

(b) تبلغ اجمالى مساحات البنائىة للفندقى fp ٢١٢٩١٤,٢٦ م٢ بما يعادل ٣,٠٧٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٦٧ % من اجمالى مساحة أرض المشروع.

(c) تبلغ اجمالى مساحات البنائىة للخدمات fp ١٢٣٠ م٢ بما يعادل ٠,٢٩٣ فدان وتمثل نسبة ١,٢١ % من اجمالى مساحة أرض المشروع.

(d) تبلغ اجمالى مساحة شبكة الطرق ٢٢٢٢٦٥,٦٥ م٢ بما يعادل ٥,٣ فدان وتمثل نسبة ٢١,٨٤ % من اجمالى مساحة أرض المشروع.

(e) تبلغ اجمالى مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة و الممرات المشاه ٦١٢٤٥,١٣ م٢ بما يعادل ١٤,٥٧٩ فدان وتمثل نسبة ٦٠,٠٦ % من اجمالى مساحة أرض المشروع.

- تبلغ اجمالى مساحات البنائىة للاسكان fp ٢٠٤,٩٦ م٢ بما يعادل ١,٠٢٥ فدان وتمثل نسبة ٤,٢٢ % من اجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :-

رقم النموذج	التقسيم	عدد الأكواد	عدد وحدات النموذج	تكرار النموذج	اجمالى عدد الوحدات التالى	مساحات ادوار النموذج					اجمالى مساحة الدور الأرضى للنموذج (FP)	مسطح BUA للنموذج	اجمالى مسطح BUA للملاج
						الدور الاول	الدور التالى	الدور الثالث	الدور الارضى	دور بداروم			
(L2) , (L3)	سكنى	٣	١٦	٢	٣٢	١١٢,٥٦	١١٢,٥٦	١١١,٦٨	٣٧٢,١٣	-	٧٤٤,٦٦	١٦٠٨,٩٣	٣٢١٧,٨٦
L4	سكنى	٣	١٢	١	١٢	٢٠٢,١٣	٢٩٤,٨	٣٠٣,٥٢	٢٦٥,١٧	-	٢٦٥,١٧	١١٦٦,١٢	١١٦٦,١٢
L5	سكنى	٣	٤	١	٤	٢٤٠	٢٤٣	٢٠٩	٢٠٠	-	٢٠٠	٨٩٢	٨٩٢
PV	سكنى	أرضى	٢	٣	٦	١٩٩	-	-	١٧٣,١١	-	٥١٩,٣٣	٣٧٢,١١	١١٦٦,٣٣
PT	سكنى	أرضى	٢	٤	٨	١٣٣,٤٦	-	-	١٦٢,٩٧	-	٥٣٣,٨٤	٢٩٦,٤٣	١١٨٥,٧٢
(PC1-2),(PC5-6)	سكنى	أرضى	٨	٢	١٦	١١٦,٥	٣٣٦	-	٣٣٦	-	٦٧٢	٧٥٢,٥	١٥٠٥
PC3	سكنى	أرضى	٤	١	٤	٢٢٠	-	-	٢٥٧,٥	-	٢٢٠	٤٧٧,٥	٤٧٧,٥
PC4	سكنى	أرضى	٤	١	٤	٢٢٦,٥	-	-	٢٦٨	-	٢٢٦,٥	٤٩٤,٥	٤٩٤,٥
SV	سكنى	أرضى + بداروم	١	٧	٧	١١٢,٤٨	٨	٧٦	١٣٣	٨	٧٨٧,٣٦	٣٢٩,١٨	٢٣٠٦,٣٦
FV	سكنى	أرضى + بداروم	١	١	١	١٣٦	٨	٧٥	١٣٦	٨	١٣٦	٣٦٢	٣٦٢
	اجمالى مسكنى				٩٢						١٣٠٤,٩٦		١٢٧٢٤,٣٦

- تبلغ اجمالي مساحات البنائبة للفندقى ٢٦٦٢١٤,٢٦ م٢ بما يعادل ٣,٠٧٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٦٧% من اجمالي مساحة ارض المشروع وفقا للجدول التالى :-

رقم النموذج	الاستثمار	عدد الأتوار	عدد وحدات النموذج	عدد تكرار النموذج	اجملى عدد الوحدات للفندقى	مسطحات ادوار النموذج					اجملى مسطح BUA للنموذج	اجملى مساحة ادوار الأرض للنموذج (FP)	
						دور بتروم	الدور الأرضى	الدور الاول	الدور التالى	الدور الثالث			
جدول التماذج المعمارية للفندقى والسكنى التالى													
U5	سكنى فندقى	ارض + اتوار	١٤	١	١٤	-	١٤	١٦٠	٤٦٠	٣٠٥	١٢٥	١,٦٥٠,٠٠٠	
U6)) U4))	سكنى فندقى	ارض + اتوار	١٢	٢	٢٤	-	٢٤	٣١٦,٣٢	٢٠٠,٦٢	٢٠٠,٦٢	٥٢٢	١١٨٣,٥٧	
U3)) U2))	سكنى فندقى	ارض + اتوار	١٦	٢	٣٢	-	٣٢	٣٢٢,١٣	٤١٢,٥٦	٤١٢,٥٦	٧٤٤,٦٦	١٦٠٨,١٣	
U8)) U7))	سكنى فندقى	ارض + اتوار	١٦	٢	٣٢	-	٣٢	٣٢٢,١٣	٤١٢,٥٦	٤١٢,٥٦	٧٤٤,٦٦	١٦٠٨,١٣	
L1)) U1))	سكنى فندقى	ارض + اتوار	٨	٢	١٦	-	١٦	٢١٤,٥	٢٢٤,٥٤	٢٢٤,٥٤	٢٢٤	٩٠٩,٠٤	
U9	سكنى فندقى	ارض + اتوار	٨	١	٨	-	٨	٢١٤,٥	٢٢٤,٥٤	٢٢٤,٥٤	٢١٤,٥	٩٠٩,٠٤	
V	سكنى فندقى	بتروم +ارض	١	٢	٢	١٢	٢٢٠	-	-	-	٤٠	٢٢٢	
A	سكنى فندقى	ارض + اتوار	٥٦	١	٥٦	-	٥٦	١٧٧٢,٦	١٧٥٤,٥٦	١٧٥٦,٤	١٥٦٦	١٨٥٢,٥٦	
H2	سكنى فندقى	بتروم +ارض	١٢	١	١٢	٤٧٦,٢٤	٥١٥,٦٦	-	-	-	٥١٥,٦٦	٩٩١,٨٥	
H3	سكنى فندقى	بتروم +ارض	٨	١	٨	٤٦٥,٤٨	٣٢٠,٢٧	-	-	-	٣٢٠,٢٧	٧٨٥,٧٥	
H4	سكنى فندقى	بتروم +ارض	٢	١	٢	١٥٠,٨٦	١٥٠,٨٦	-	-	-	١٥٠,٨٦	٣٠١,٧٢	
FB	سكنى فندقى	بتروم +ارض + دور	٤	٣	١٢	٨	٣٢٢	٣١٨	١٨٨	-	١٩٦	٨١٦	
US1	سكنى فندقى	ارض	٢	١	٢	-	٢٢٦	-	-	-	٢٢٦	٢٢٦	
H1 الفندق	فندقى	بتروم +ارض + اتوار	١٩٢	١	١٩٢	٤٣٦٥	٤١٠٨,٥	٣٣٥٥	٢٤٥٥	٢٤٥٥	٤٤٠٨,٥	١٧١٢٨,٥	
C2)) C1))	فندقى	ارض	٥	٢	١٠	-	٢٢١	-	-	-	٤٤٢	٤٤٢	
R1	فندقى	ارض -اول	٠	١	٠	-	٣١٦	٨٤	-	-	٣١٦	٤٠٠	
K1	فندقى	ارض -اول	٠	١	٠	-	٤٤١	١٥٩	-	-	٤٤١	٦٠٠	
اجملى الفندقى											٤١٢	١٢٩١٤,٢٦	٤٣٩١,٣١

مسودة تطبيق الاصل

١٢

- تبلغ اجمالي مساحات البنائىة للخدمات fp ١٢٣٠م بما يعادل ٠,٢٩٣ فدان وتعتل نسبة ١,٢١% من اجمالي مساحة ارض المشروع وفقا للجدول التالى :-

رقم النموذج	الانتماء	عدد الأورار	عدد وحدات النموذج	تكرار النموذج	الاجمالي عدد الوحدات الكلى	مساحات اوتار للنموذج					اجمالي مساحة الدور الأرضي للنموذج (FP)	مسطح BUA للنموذج	اجمالي مسطح BUA للنموذج
						دور بخرام	الدور الأرضي	الدور الأول	الدور التالى	الدور الثالث			
جدول نماذج العمارة للخدمات													
SM	خدمات	أرضي	٠	١	٠	٢٨٠	٤٠٠	-	-	-	٢٨٠	٧٨٠	٧٨٠
S1	تجارى	أرضي	٠	١	٠	٣٥٨	١٥٣	-	-	-	٣٥٨	٥١١	٥١١
S2	تجارى	أرضي	٠	١	٠	٣٣٩	١٤٠	-	-	-	٣٣٩	٤٨٩	٤٨٩
مرافق	خدمات	أرضي	٠	١	٠	١٤٠	-	-	-	-	١٤٠	١٤٠	١٤٠
خدمات + بورتات	خدمات	أرضي	٠	١	٠	١٣	-	-	-	-	١٣	١٣	١٣
اجمالي الخدمات											١٢٣٠	١٢٣٠	١٢٣٠

- الاشتراطات التخطيطية و البنائىة للمشروع السياحى الفندقى وفقا للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

أولا : الاشتراطات العامة :-

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطى اوتغيير مسارها الطبيعى ويحظر تنفيذ اى عمل حتما ان يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعى او يدخل عليه تعديلات سواء خروجا فى اتجاه البحر او انحصارا عنه وكذا عدم استحداث اى تغيرات فى خط الشاطئ باقامة اى منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الامواج او مارينا او مرسى قوارب الا بعد موافقة جهاز شنون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطى والقوات المسلحة.

- يجب اجراء تقييم الأثر البيئى للمشروع السياحى التى يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
- يجب الحفاظ على مناسيب الارض الطبيعية قدر الامكان حفاظا على معالم البيئة الطبيعية
- عدم إقامة اى منشآت على مخرات السيول

خط حرم الشاطئ:-

- الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ م ويحظر اقامة اى منشأ من اى نوع فيه
- تترك احر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥ م تستخدم كمر عام (ممشى مسطحى وممر طوارئ ومسار للدرجات) ويسمح فى هذه المنطقة ببعض الانشطة الخفيفة مثل (اكشاك صغيرة- دشاش - مناطق خضراء -

المراسى البحرية :-

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

تصويرة طبق الأصل

١٣

ثانياً : الاشتراطات التخطيطية و البنائية :

- 1- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
 - يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالى مساحة ارض المشروع) .
- 2- الارتفاع وكثافة البناء :
 - يتم التعامل بإستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع) ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى الحد الاقصى المسموح به من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- 3- خط البناء والارتداد :
 - 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 تؤدي الى الشاطئ .
- 4- الاستغلال السياحى :
 - يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .
- 5- الطابع المعماري :
 - تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحلية ذات درجات اللون البهيج ، وجميع الاعمال الخشبية (ابواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المائعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .
- 6- الأسوار :
 - لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصمت للمور 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 يتراءى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و اظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .
- 7- أماكن إنتظار السيارات :
 - يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- 8- تنويهاً عامة :
 - الردود داخل قطع اراضى الفيلات " ٣م أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م خلفى ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الارض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية .
 - فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العسارات : الردود الامامية ٣م بالنمسية للفيلات ، ٤م بالنمسية للعسارات - الردود الجانبية ٢م بالنمسية للفيلات ، و ٣م بالنمسية للعسارات - الردود الخلفية ٤م بالنمسية للفيلات و العسارات .
 - يسمح بإقامة دور بديوم أسفل المبنى السكنية والخدمية واستخدمه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البديومات .
 - يسمح بإقامة غرف اسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
 - فى حالة ترك مر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
 - بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الارض (٤٠%) من إجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠% نادى إجتماعى - ١٠% الأنشطة

- الترفيهية - ٥% (نوادي رياضية)، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .
- يتم ترك رتود (م٦) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .
 - يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠%) من مسطح الدور الارضى .
 - تم الموافقة على استخدام الرصيد المتبقى من المسطحات البنائية المصرح بها (BUA) ليتم استخدامها بادوار البديومات بأنشطة فندقية و خدمية برقم ٢٨٠١٣ بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ .
 - تلزم شركة/ برج العرب الجديدة للاستثمار و التنمية العقارية بالاتي :
 - بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع وحال تخديمها من الخارج او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة.

البيان: جدول الأرصدة للمشروع:-

البيان	النسبة المستحقة طبقا للاشتراطات	بالمتر المسطح المحقق طبقا للنسبة			المساحات البنائية طبقا للاشتراطات الاصلية	النسبة المستحقة طبقا للاشتراطات	بالمتر المسطح الرصيد المتبقى
		خدمى	فندقى	سكنى			
النسبة البنائية (FP))	٠,٢	١٢٣٠	١٢٩١٤,٢٦	٤٣٠,٤٩٦	٢٠,٣٩٢	١٩٤٢,٧٨	
معامل الامتثال/ البناء (BUA))	٠,٦	١٩٣٣	٤٣٩١٠,٣١	١٢٧٢٤,٣٩	٦١١٧٦	٢٦٠٨,٣	

مصدرة طبق الأصل



١/٥

الإشتراطات العامة

- (1) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للمبنى عن ٢٠% من إجمالى مساحة الارض ، ولا يزيد معامل الاستغلال عن (٠.٦) وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (2) لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- (3) مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلمة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية ، وفقا للماده 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 .
- (4) تلتزم شركة/ برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية و الخارجية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (5) تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، و الاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت اشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الشركة و استشارى المشروع .
- (6) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه و تنفيذ البردورات و الارصفة و التبليطات و الزراعة و التشجير و الاعمال الصناعية و التكسيات و خلافه ..
- (7) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية و رصفها طبقاً للرسومات و المواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية ..
- (8) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ و اجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية و الترخيص الصادر للمبنى وكذا التفقيش الفنى و اعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات و الرسومات المقدمة من و المعتمدة من الهيئة و جهاز المدينة ..
- (9) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٦ ، ٥) ..
- (10) تلتزم الشركة بالالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- (11) تلتزم الشركة باعتماد رسومات و تصميم و مواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى للاتصالات .
- (12) تلتزم الشركة بالمرحلة الأولى و عدم الانتقال للمرحلة الثانية الا بعد تنفيذ كافة المباني الخرسانات لمبنى المرحلة الأولى أولاً و طبقاً للمتبوع فى
- (13) تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع الى مرحلتين .
- (14) تلتزم الشركة بعدم الإنتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل الهياكل الخرسانية على الأقل للمرحلة السابقة .

- (15) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد
 (16) تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 (17) يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .

ج

طرف ثانى

الاسم / مراد موريى مائولى ميخائيل

المفوض عن الشركة

مراد موريى مائولى

٢٨٠١٢٢٥٠٢٠١٦٦٦



طرف اول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس

" احمد ابراهيم محمد "

احمد



وزارة التخطيط
 جمهورية مصر العربية
 رقم القومى
 ٢٨٠١٢٢٥٠٢٠١٦٦٦

تعليمات الطرق - شبكات الترميم ٢٠٠١

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

معلومات المشروع طبقه سطح الترميم

رقم	مساحة	حجم	ملاحظات
1	100	100	
2	200	200	
3	300	300	
4	400	400	
5	500	500	
6	600	600	
7	700	700	
8	800	800	
9	900	900	
10	1000	1000	

BASE 1

BASE 2

BASE A

BASE 3

رقم	مساحة	حجم	ملاحظات
1	100	100	
2	200	200	
3	300	300	
4	400	400	
5	500	500	
6	600	600	
7	700	700	
8	800	800	
9	900	900	
10	1000	1000	

الاسم	المساحة	الحجم	ملاحظات
1	100	100	
2	200	200	
3	300	300	
4	400	400	
5	500	500	
6	600	600	
7	700	700	
8	800	800	
9	900	900	
10	1000	1000	

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

إحداثيات باد
مختصات
الطول ١٠٠٠

اسم المشروع

مشروع قرية نافييا NAVAIA

اسم المالك

شركة برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية

المستشار العام للمشروع

المهندس الاستشاري / يوتان يوسف ورفقة

المهندس الاستشاري / يوتان يوسف ورفقة

اسم الشركة

لوحه المخطط التفصيلي للمشروع

رقم مخطط

رقم مخطط

رقم مخطط

اسم المالك

شركة برج العرب الجديدة للاستثمار والتنمية العقارية

اسم الشركة

لوحه المخطط التفصيلي للمشروع

رقم مخطط

رقم مخطط

رقم مخطط

