

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٢٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١١

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٢م٩٧٠٨٣٢ بما يعادل ٢٣١,١٥ فدان الكائنة بمنطقة جميمة - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) 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 الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأراضي بتاحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً 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 ارقام (١١٧) 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 الاراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم

(٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٠ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) لقطعة الارض مساحة ٢م١٠١٣٣٩١,١٩ والكائنة بمنطقة جميمة - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع متكامل ( منشآت عقارية ومنشآت سياحية فندقية) .

وعلى الطلب المقدم من شركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢١١٩٧) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١ وذلك لمراجعة اللوحات الخاصة باستصدار القرار الوزاري للمشروع المقام على قطعة الأرض الكائنة بمنطقة جميمة - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (AP-28/3) بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٢,١٩ فدان بنشاط عمراني متكامل لصالح شركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية كارض بديلة عن المساحة المستقطعة لصالح مشروع ساوث ميد وطبقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار .

وعلى كارت الوصف المعدل لقطعة الأرض محل هذا القرار بعد الاستقطاع والثابت به ان المساحة الحالية ٢م٩٧٠٨٣٢ بما يعادل ٢٣١,١٥ فدان .

وعلى كتاب شركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٠٣٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٦ مرفقاً به عدد ٧ لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض بعد استيفاء الملاحظات .

وعلى الإفادة بقيام الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٥٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٩ .

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع وموقف قطعة الأرض عالية .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣ .



- وعلى التعمدات المقدمة والموثقة من الشركة المخصص لها قطعة الارض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والإرسومات المقدمة من شركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الارض بمساحة ٩٧٠٨٣٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٣١,١٥ فدان الكائنة بمنطقة جيمية - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولألحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠ والمنتهمية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

### القرار

- ماده (١) : يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الارض بمساحة ٩٧٠٨٣٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٣١,١٥ فدان الكائنة بمنطقة جيمية - مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ، وذلك طبقاً للإشترطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠ ، 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 ووفقاً 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 تدعيم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التدعيم 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 أخرى إلا بعد استكمال المرحلة السابقة طبقاً للقواعد المنظمة لهذا الشأن .
- مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .
- مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها بقطعة الارض بتحمل اية مبالغ أو تعويضات نتيجية 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 مستقبلاً ودون اى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .
- مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية 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 اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لاعداد 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 بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام 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 والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمني 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 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 الشربيني



## الشروط المرفقة

بأقرار الوزاري الصادر بإعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من المائدة / شركة جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) للمساحة المتبقية (جاري تنفيذها طبقاً للرخصة 2م339791.20 بما يعادل 80.9 فدان ) ؛ (محل الاعتماد 2م291249.60 بما يعادل 69.35 فدان ) بمشروعها الكائن بقطعه ارض بمساحة 970832.00 م2 اي ما يعادل 231.15 فدان بمنطقة جيمية - مركز الضبعة - بالساحل الشمالي الغربي لاقامة ( مشروع متكامل من منشآت عقارية ومنشآت سياحية فندقية" فندق وشاليهات فندقية وشقق وغرف فندقية او ما في حكمها الخ " والميرم بشانها عقد التخصيص المؤرخ في 2024/2/20

## مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (231.15) فدان اي ما يعادل 970832.00 م2 وتنقسم الى ثلاث مراحل
- مرحلة منفذة خارج الاعتماد بمساحة 80.90 فدان بما يعادل 339791.20 م2 بنسبة 35% من إجمالي مساحة المشروع
  - مرحلة جاري التنفيذ طبقاً للرخصة الصادرة من جهات الولاية السابقة بمساحة (80.90) فدان بما يعادل (2م339791.20) بنسبة 35% من إجمالي مساحة المشروع
  - مرحلة غير منفذة داخل الاعتماد بمساحة 69.35 فدان بما يعادل 2م291249.60 بنسبة 30% من إجمالي مساحة المشروع ( محل الاعتماد )

## أولاً : مكونات المشروع ( المساحات الجارى تنفيذها طبقاً للرخصة الصادرة من جهات الولاية السابقة والمساحات الغير منفذة ) ( محل الاعتماد ) :-

- 1- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P 126180 م2 وتمثل نسبة 20% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) ، وتنقسم تلك المساحة المبنية الى التالي :
    - أ. المباني السكنية f.p وتبلغ مساحتها 75530 م2 وتمثل نسبة 11.97% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) .
    - ب. المباني الفندقية f.p وتبلغ مساحتها 43740 م2 وتمثل نسبة 6.93% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) .
    - ج. المباني الخدمية f.p وتبلغ مساحتها 6910 م2 وتمثل نسبة 1.1% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) .
  - 2- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والممرات 36499.18 م2 وتمثل نسبة 57.7% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) .
  - 3- تبلغ مساحة الطرق وامكن انتظار السيارات 140552.52 م2 وتمثل نسبة 22.2% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) .
- ثانياً:- المساحة المبنية للاسكان للمشروع :-

- أ. المباني السكنية f.p وتبلغ مساحتها 75530 م2 وتمثل نسبة 11.97% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) وطبقاً للجداول التالية :-

		جدول نماذج الوحدات السكنية جاري التنفيذ							
		طبقاً لتراخيص جهة الولاية السابقة							
		339791.20							
م	النموذج	التكرار	مساحة المبنى ( f.p )	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الادوار	اجمالي المسطح المبنى (BUA)	اجمالي المسطحات المبنية الكثافة (BUA)	اجمالي عدد الوحدات	النسبة البنائية (f.p)
1	B2	17	220	2	ارضى + 1	440	7,480	34	3,740
2	B4	2	320	2	ارضى + 1	640	1,280	4	640
3	B5	4	300	4	ارضى + 1	600	2,400	16	1,200
4	B6	6	220	4	ارضى + 1	440	2,640	24	1,320
5	B8	4	350	3	ارضى + 1	700	2,800	12	1,400
6	C	103	300	4	ارضى + 1	665	68,495	412	30,900
7	F	104	300	6	ارضى +2+ روف	965	100,360	624	31,200
8	F1	19	270	4	ارضى +1	872	16,568	76	5,130

75,530.00 1,202 202,023.00

259 الاجمالي

**ثالثاً:- المساحة المبنية للفندقي للمشروع :-**

- تبلغ المساحة المخصصة للمباني الفندقية f.p وتبلغ مساحتها 43740 م<sup>2</sup> وتمثل نسبة 6.93% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) وطبقا للجدول التالي :-

				291249.60	جدول نماذج الوحدات الفندقية محل الاعتماد				
م	النموذج	التكرار	مساحة المبنى ( f.p )	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الادوار	اجمالي المسطح المبنى (BUA)	اجمالي المسطحات المبنية الكثافة (BUA)	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المسطحات المبنية النسبة البنائية (f.p)
1	فندقي AH7	6	350	8	ارضى + 2	990	5,940	48	2,100
2	فندقي AH8	1	320	6	ارضى + 2	900	900	6	320
3	فندقي FH1	4	2,000	36	ارضى + 2 + روف	6000	24,000	144	8,000
4	فندقي FH2	7	2,230	42	ارضى + 2 + روف	7000	49,000	294	15,610
5	فندقي FH3	7	2,530	48	ارضى + 2 + روف	8000	56,000	336	17,710

43,740	828	135,840
--------	-----	---------

25	الاجمالي
----	----------

**رابعاً:- المساحة المبنية للخدمات للمشروع :-**

- تبلغ المساحة المخصصة للمباني الخدمية f.p وتبلغ مساحتها 6910 م<sup>2</sup> وتمثل نسبة 1.1% من إجمالي ( المساحة الجارى تنفيذها والغير منفذة داخل الاعتماد ) ( محل الاعتماد ) ووفقا للجدول الاتي :-

مساحة الخدمات الغير منفذة داخل الاعتماد					
النموذج	التكرار	مساحة المبنى ( f.p )	عدد الادوار	اجمالي المسطحات المبنية الكثافة (BUA)	اجمالي المسطحات المبنية النسبة البنائية (f.p)
سوبر ماركت	1	1,400	ارضى + 2	4200	1,400
سكن عمال	8	325	ارضى + 2	7800	2,600
بوابة	1	500	ارضى	500	500
محلات تجاري	1	2,410	ارضى + اول	6000	2,410
					الاجمالي
					6,910
					18500

مساحة الخدمات

٢٠٢٦

## خامساً:- جدول أرصدة المشروع :-

مرحلة غير منفذة داخل الاعتماد		291249.60		
جدول الأرصدة المسووح بها و الأرصدة المستغلة على مستوى المشروع داخل الاعتماد				
جدول الأرصدة و المستغل لكامل المشروع داخل الاعتماد				
المتبقي لمناطق الاعتماد المستقبلية ( كحد أقصى )	المتبقي بمناطق الاعتماد	الحد الأقصى المسووح به بكامل المشروع	البند	
7600	50,650.00	58,249.92	سطح الدور الأرضي f.p	
20410	154340	174,749.76	المسطحات المبنية BUA	
	828		عدد الوحدات الفندقية	
	0		عدد الوحدات السكني	

سابعاً :- الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحي، وفقاً للقرار الوزاري 536 لسنة 2020 واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ( 3 ) لشهر فبراير لسنة 2023 محضر اجتماع رقم 59 بتاريخ 2023/2/15

- 1- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
  - يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (20%) من إجمالي مساحة الموقع ( نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالي مساحة موقع المشروع ) .
- 2- الارتفاع وكثافة البناء :
  - يتم التعامل بإستخدام قاعدة الحجم ( معامل مسطحات الادوار بحيث لايزيد هذا المعامل على (0.6) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى الحد الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- 3- خط البناء والارتداد :
  - يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (10م) من كل جانب لايسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي الى الشاطئ .
- 4- الاستغلال السياحي :
  - يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية ( فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ ) بنسبة لا تقل عن (50% ) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .
- 5- الطابع المعماري :
  - تكون المباني ذات طابع معماری موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحلىة ذات درجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية ( أبواب - شبابيك - بلكونات - 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 .

## 6- الأسوار :

- لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على 1.8 م ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على 60سم ، 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 .

## 7- أماكن إنتظار السيارات :

- يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

## 8- تنويهات عامة :

- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير فاطنى وحدات المشروع يتم تسمير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية ..

- الردود داخل قطع اراضى الفيلات " 3م أمامى - 2م من كل جانب - 4م خلفى ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (50%) من مساحة قطعة الارض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحة التنفيذ .

- فى حالة التصميم الحضرى للفيلا أو العمارات : الردود الامامية 3م بالنسبة للفيلا ، 4 م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية 2م بالنسبة للفيلا ، و 3 م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية 4م بالنسبة للفيلا و العمارات .

- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنية والخدمية وإستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبانى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (25%) من المسطح المبنى بالدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

- فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن 4 متر .

- بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الاقصى للبناء على قطعة

الارض (40%) من اجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (20% نادى إجتماعى - 10% الأنشطة الترفيهية - 5% نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية ( للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن 20% .

- يتم ترك ردود (6م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .

- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبانى الخدمية بمساحة (10%) من المسطح المبنى بالدور الارضى .

- لا يتم استصدار ترخيص للدور الثالث للمباني السكنية او الفندقية او الخدمية الا بعد التحقق من سماحية قيود الارتفاع بالمنطقة الواقع

بها ارض المشروع وموافقة القوات المسلحة مع التزام الشركة بسداد اى مستحقات مالية يتم طلبها من القوات المسلحة ان وجدت وفي حال عدم استصدار هذه الموافقة لا يتم استصدار ترخيص للدور الثالث

- لا يتم استخراج تراخيص مباني بمنطقة حرم البحر 200 متر الا بعد الحصول على الموافقات المطلوبة وسداد التيم المستحقة طبقاً

للقواعد المقررة بذات الخصوص

## الاشتراطات الواردة باللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم (٣)

لشهر (فبراير) لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم (٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٥ قررت الموافقة التالي

أولاً:

اعتماد الاشتراطات البنائية المطلوب اعتمادها بمنطقة الساحل الغربي للجزء السياحي ردود نسبة بناء خاصة بالخدمات للجزء الشاطئ اشتراطات للجزء الفندقى / السياحي الغير شاطئ:-

١- الاراضى ذات الواجهة الشاطئية:- (مساحة ٥ فدان فاكثر)

- لا تزيد نسبة البناء للاراضى الشاطئية (فندقى و سكنى مقارن ) عن ٢٠٪ مقسمة كالتالى :-  
٢,٤٪ للانشطة الخدمية

- ١٧,٦٪ للانشطة السكنية والسياحية الفندقية

- لا تشمل نسبة البناء و معامل الاشغال (المرافق مثل محطات المعالجة

- الردود فى حال تقسيم الاراضى (٣م امامى ٢م جانبي ٤م خلفى) و يجوز تعديل الردود الجانبى ليصبح ( ٣م امامى ٤م من جانب و صفر من الجانب الاخر ٤م خلفى ) (حال طلب المستثمر ذلك ) فى حالة الفيئات  
- ردود المشروع من ناحية البحر الطريق الساحلى بعد حد الملكية لا يقل عن ٤م

### تلتزم الشركة بالآتى:-

- تلتزم الشركة بالكثافة السكانية لكامل المشروع لا تتعدى 45 شخص/فدان علما بان الكثافة السكانية المحققة للأرض محل الاعتماد (44 شخص / فدان)
- 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 طبقاً للمدة المحددة .
- بقيود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسؤولية الشركة و استشاريها، و في حالة ظهور ما يخالف ذلك فتتعقد 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 الداخلىه ) و في حاله التخدم من الخارج او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم اعاده تسعير منطقه الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمه و طبقاً للقواعد .
- الاشتراطات البنائية الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم ( 3 ) لشهر فبراير لسنة 2023 محضر اجتماع رقم 59 بتاريخ 2023/2/15

### الإشتراطات العامة

- (1) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على 20% من إجمالى مساحة المشروع ، ولايزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (0.6) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (2) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (3) مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن 25 % من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة 104 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (119) لسنة 2008 وتعديلاتها، و10% للمباني الخدمية من مسطح الدور الارضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- (4) تلتزم/ جنوب السويس للاستثمارات العقارية (ش.م.م) بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية 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 ، والاتصالات ) 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 مسئولية الشركة و استشارى المشروع .
- (6) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (7) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (8) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (9) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة ( 5 ، 6 ، 7) ..
- (10) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المده الوارده بالتعاقد .
- (11) تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (12) يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (536) لسنة 2020 .

- 13) يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- 14) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

هندس /

صورة طبق الأصل

" أحمد إبراهيم محمد "

رئيس مجلس إدارة الشركة

السيد / ياسر صلاح محمد

رقم قومي : 27511092103371

التوقيع : 

للشروط جنوب السويس 2025-12-10 - docx - 02-01 2025/12/10 م





