

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨

باعتدالمخططالتفصيلىلقطعةأرضبمساحة٤٢,٧٢فدانأىماعادل٢٣,٤٢١١,٤٢٣م١٧٩٤٢٣

الكاننةجنوبمركزماريناالعلمينالسياحى(منطقةنيومارينا)بجهازالقرىالسياحية

المخصصة لشركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير Misr Universal Development.o

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء،

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٧٠) الصادر بتاريخ ١٩٩٠/١١/١٤ بشأن تخصيص الأراضى الواقعة فى المسافة بين الكيلومتر ٩١ والكيلومتر ١١٤ غرب الاسكندرية

طريق الاسكندرية مطروح الصحراوى لإقامة مركز مارينا العلمين السياحى،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الموقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٦٢) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٠ الموافقة على تنفيذ قرار لجنة فض منازعات الاستثمار بتخصيص قطعة الأرض الكائنة

بمنطقة جنوب مارينا وجنوب الطريق الساحلي بمساحة (٢ من ١١٥ ٣٣ هـ) علما بان الحدود الشمالية لقطعة الأرض وفقا للتخطيط الجارى تديشه للمنطقة

مع مراعاة المساحة المخصصة بنفس التميز فى ضوء المخطط الاستراتيجي للمدينة وذلك لصالح / شركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير لإقامة مشروع عمرانى

متكامل وفقا للاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٥٢٦ لسنة ٢٠٢٠.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١١ لقطعة الأرض بمساحة ٢١١١,٤٢٣,١٧٩م١٧٩٤٢٣ بنشاط (عمرانى متكامل) جنوب مركز مارينا العلمين السياحى

(منطقة نيو مارينا) بجهاز القرى السياحية.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٥ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير لتخصيص قطعة الأرض

بمساحة ١٢١١,٤٢٣,١٧٩م ٢ الكائنة جنوب مركز مارينا العلمين السياحى (منطقة نيو مارينا) بجهاز القرى السياحية لإقامة مشروع عمرانى متكامل.

وعلى الطلب المقدم من شركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١١٢٤٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٩ بشأن اعتماد

تخطيط وتصميم قطعة الأرض عاليه ومرقفا به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الملئ.

وعلى الطلب المقدم من شركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢١٩٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٣ مرفقا به عدد (٧)

لنسخ النهائية من المخطط محل الاعتماد.

وعلى الطلب المقدم من شركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢٩٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٥ والمتضمن تعهدها

بعد استصدار تراخيص مباني للدوار التي يتجاوز ارتفاعها قيد الارتفاع المسموح به الا بعد صدور موافقة كتابية من هيئة عمليات القوات المسلحة مع التزام

الشركة بسداد اي مستحقات مالية يتم طلبها من القوات المسلحة ان وجدت وفي حال عدم استصدار الموافقة يتم الرجوع الى الاشتراطات البنائية التي تحضق

الارتفاع المسموح به بما لا يتجاوز اشتراطات المشروع حتى اذا ترتب على ذلك استصدار تراخيص البناء على مرحلتين (مرحلة حالية داخل القيد ومرحلة

لاحقة حين صدور الموافقة العسكرية على زيادة القيد) ودون الاخلال بنسب الإنجاز للمشروع او المطالبة بهل إضافية.

وعلى كتاب جهاز القرى السياحية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٢٣٥٦٠ بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١١ مرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة

والتوقيع عاليه، وكذا كامل موقف قطعة الأرض.

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٤٨٨٨)

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٥.

- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٥ .
- وعلى التوثيق الضريبية الخاصة بالمشروع
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القرى السياحية بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / مصر العالمية للإنشاء والتعمير Misr universal Development.o باعتناء المخطط التنصلي لقطعة الأرض بمساحة ٤٢.٧٢ فدان بما يعادل ١٧٩٤٢٣.٤٢م^٢ الواقعة جنوب مركز مارينا العلمين السياحي (منطقة نيو مارينا) بجهاز القرى السياحية المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر 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 ٢٠٢٦/١/١ والتمتية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

" قرار "

مادة (١) : يعتمد المخطط التنصلي لقطعة الأرض بمساحة (٤٢.٧٢ فدان) بما يعادل (١٧٩٤٢٣.٤٢١١م^٢) الواقعة جنوب مركز مارينا العلمين السياحي (منطقة نيو مارينا) بجهاز القرى السياحية المخصصة لشركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير Misr universal Development.o لإقامة مشروع عمراني متكامل . وذلك طبقا للإشترطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الضاه بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تذييم من الطريق الخارجى . وفى حالة التذييم 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 بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزاري ولايتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة اخرى إلا بعد استكمال المرحلة السابقة عليها طبقا للضوابط التنفيذية الواردة بالقرارات المنظمة لهذا الشأن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمني المعتمد على ان يكون التنفيذ خلال المدة المقررة للمشروع .

مادة (٦) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزج إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما اية تبعيات لذلك ودون ادنى مسنولية على الهيئة أو الجهاز

- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- تلتزم الشركة بسداد اى مستحقات مالية يتم طلبها من القوات المسلحة إن وجدت ، وفى حال عدم استصدار الموافقة يتم الرجوع إلى الاشتراطات البنائية التى تحقق الارتفاع المسموح بما لا يتجاوز اشتراطات المشروع ودون الاخلال بنسب الانجاز للمشروع . كما تلتزم الشركة بعدم المطالبة بمهل اضافية لتنفيذ مكونات المشروع بناء على ذلك .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاجراءات اعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة 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 فى هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٢) من القرار . ووفقاً للاشتراطات 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 المناهبة .
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٥) :** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٦) :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من السادة / شركة مصر العالمية للإنشاء والتعمير لقطعه أرض بمساحة ١٧٩٤٢٣,٤٢ م٢ أى ما يعادل ٤٢,٧٢ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل جنوب مركز مارينا العطين السياحي (منطقة نيو مارينا) بجهاز القرى السياحية والمبرم بشانها التعاقد المؤرخ فى ٢٠٢٥/٨/٢٥

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٤٢,٧٢) فدان أى ما يعادل ١٧٩٤٢٣,٤٢ م٢ .

أولا : مكونات المشروع :-

- ١- تبلغ الاراضي المخصصة للإسكان ٢٤٣١٥,٤٨ م٢ بما يعادل ٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١٣,٥٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٢- تبلغ الاراضي المخصصة للخدمات ٢٦٩١٣,٥١ م٢ بما يعادل ٦,٤١ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٣- تبلغ مساحة الطرق ٨٥١٠٠ م٢ بما يعادل ٢٠,٢٦ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٤٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة أرض المرافق ١٠٠٠ م٢ بما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٥٦٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ٤٢٠٩٤,٤٣ م٢ بما يعادل ١٠,٠٢ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٤٦٪ من إجمالي مساحة المشروع .

ثانياً:- الاراضي المخصصة للإسكان للمشروع :-

- تبلغ الاراضي المخصصة للإسكان ٢٤٣١٥,٤٨ م٢ بما يعادل ٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١٣,٥٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ووفقا للجدول الاتي :-

| النموذج | التكرار | عدد الادوار | عدد الوحدات بالبنموذج | إجمالي عدد الوحدات | مساحة الدور الأرضي للنموذج F.P. | مساحة الدور الأرضي لتكرار النموذج F.P. | المساحة البنائية للنموذج B.U.A. | المساحة البنائية لتكرار النموذج B.U.A. | إجمالي المساحة البنائية لتكرار النموذج B.U.A. |
|----------|---------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---|
| A | 3 | بدروم + ارضي + 8 متكرر + غرف سطح | 72 | 216 | 459.13 | 1377.39 | 4132.17 | 12396.52 | |
| A\ | 8 | بدروم + ارضي + 8 متكرر + غرف سطح | 80 | 640 | 459.13 | 3673.04 | 4591.30 | 36730.43 | |
| B | 1 | بدروم + ارضي + 8 متكرر + غرف سطح | 72 | 72 | 518.26 | 518.26 | 4664.35 | 4664.35 | |
| C | 4 | بدروم + ارضي + 10 متكرر + غرف سطح | 110 | 440 | 577.39 | 2309.57 | 6351.30 | 25405.22 | |
| D | 2 | بدروم + ارضي + 8 متكرر + غرف سطح | 108 | 216 | 608.70 | 1217.39 | 5478.26 | 10956.52 | |
| E | 1 | بدروم + ارضي + 10 متكرر + غرف سطح | 132 | 132 | 608.70 | 608.70 | 6695.65 | 6695.65 | |
| F | 1 | 2 بدروم + ارضي + 2 متكرر + غرف سطح | 54 | 54 | 817.39 | 817.39 | 2452.17 | 2452.17 | |
| G | 1 | 2 بدروم + ارضي + 2 متكرر + غرف سطح | 54 | 54 | 817.74 | 817.74 | 2453.22 | 2453.22 | |
| H | 1 | 2 بدروم + ارضي + 2 متكرر + غرف سطح | 54 | 54 | 818.26 | 818.26 | 2454.78 | 2454.78 | |
| الإجمالي | 22 | | | 1878 | | 12157.74 | | 104208.87 | |

مسطحات الادوار لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها بالادوار المتكررة

ثالثاً :- الإراضى المخصصة للخدمات للمشروع :-

• تبلغ الإراضى المخصصة للخدمات ٢٦٩١٣,٥١ م٢ بما يعادل ٦,٤١ فدان وتمثل نسبة ١٥% من اجمالى مساحة أرض المشروع ووفقاً للجدول الآتى :-

| رقم القطعة | النشاط | مساحة الأرض 2م | مساحة الأرض بالفدان | مساحة الدور الأرضى .F.P. | المساحة البنائية .B.U.A. | النسبة البنائية | عدد الدور | الردود | ملاحظات | |
|------------|--------------------|----------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------|----------|--|
| 1 | خدمي متعدد الأنشطة | 10920.00 | 2.60 | 4003.24 | 8006.48 | 36.66% | 2 بدروم + أرضى + دور + غرف سطح | 6 م من جميع الاتجاهات | - | |
| 2 | خدمي متعدد الأنشطة | 10920.00 | 2.60 | 4003.24 | 8006.48 | 36.66% | 2 بدروم + أرضى + دور + غرف سطح | 6 م من جميع الاتجاهات | - | |
| 3 | خدمي متعدد الأنشطة | 5046.51 | 1.20 | 1400.00 | 1400.00 | 27.74% | 2 بدروم + أرضى + غرف سطح | 6 م من جميع الاتجاهات | - | |
| 3 | غرف أمن | 27.00 | 0.01 | 27.00 | 27.00 | - | - | حد أقصى 9 م للفرقة الواحدة | - | |
| | | | | | 17439.96 | 9433.48 | 6.41 | 26913.51 | الاجمالي | |

مسطحات الدور لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها بالدور المتكررة

رابعاً:- جدول ارصدة المشروع :-

| النشاط | اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها طبقاً للاشتراطات الأصلية 2م .B.U.A. | اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بعد إضافة التيسيرات 2م .B.U.A. | المستخدم 2م | المتبقي 2م |
|--------|--|---|-------------|------------|
| سكنى | 94735.57 | 104209.12 | 104208.87 | 0.25 |
| خدمي | 12918.49 | 17439.96 | 17439.96 | 0.00 |

سابعاً :- الإشراطات التخطيطية و البنائية للمشروع

يتم تطبيق والانتزام بالإشراطات البنائية وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ وذلك طبقاً لما جاء بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٦٢ بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٠

الإشراطات التخطيطية للأراضى التى يتم استصدار قرار وزارى لها :

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

الإشراطات البنائية (فيلات وعمارات) :

١- النسبة البنائية :

- ❖ يجب ألا تزيد نسبة اجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٥٥%) من اجمالى مساحة المشروع، ونفس الأمر على مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضى على (٥٠%) من مساحة القطعة .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

- ❖ يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم معامل مسطحات الدور: "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 الصادر من هيئة عمليات 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 بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالأنشطة المصرح بها في دور البدرومات .

❖ يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقا للكود المصرى للجراجات .

❖ في حال ترك ممر داخل البلوك السكني لا يقل عن ٤ م .

مناطق الخدمات داخل المشروعات العمرانية المتكاملة :

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

١- النسبة البنائية

❖ الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض ٤٠% من إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك :-

■ ٢٠% نادى 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) محسوبا لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة

٣- الردود :

❖ يتم ترك ردود (٦ أمتار) داخل حدود قطع أراضي الخدمات وفي حالة التصميم الحضري لمنطقة الخدمات 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 بنائيه - ارتفاع -ردود) الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة والحصول على الموافقات المطلوبة طبقا للقوانين .

٤- اشتراطات عامة :

❖ يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الخدمات طبقا 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 وتحب إشراف

استشارى المشروع - على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقا لأحكام الكود المصرى الأساس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى

مسئولية الجهة المالكة واستشارى المشروع .

ثامنا :- جدول المقتن المائى:

| المساحة (م ^٢) | معامل الاستغلال | المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢) | الاقصى مقتن مائى مسموح به للمشروع (ل/م/٢/يوم) | الاقصى كميات مياه مقررة للمشروع (م ^٣ /يوم) |
|---------------------------|-----------------|---|---|---|
| ١٧٩٤٢٣,٤٢ | ٠,٦ | ١٠٧٦٥٤,٠٦ (اسكان + خدمات) | ٥,١٥ | ٥٥٤٤١٨,٤٠٩ |

تاسعا :- جدول عدد الوحدات:

| عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى) | الاقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقا للنوتة الصياغية المعتمدة |
|--|--|
| ١٨٧٨ | ٢٧٤٢ |

مع التزام الشركة بالاتي :

- تلتزم الشركة بالمعدل الامنى لاستهلاك الفرد (ل / يوم)
- تلتزم الشركة بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (فرد)
- تلتزم الشركة بالشروط الوارد بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري .

عاشرا :- التعهدات

تلتزم الشركة بالاتي:-

- تلتزم الشركة و جهاز المدينة بعدم استصدار تراخيص مباني للدوار التي يتجاوز ارتفاعها قيد الارتفاع المسموح به الا بعد صدور موافقة كتابية من هيئة عمليات القوات المسلحة مع التزام الشركة بسداد اي مستحقات مالية يتم طلبها من القوات المسلحة ان وجدت و في حال عدم استصدار الموافقة يتم الرجوع الي الاشتراطات البنائية التي تحقق الارتفاع المسموح به بما لا يتجاوز اشتراطات المشروع حتى اذا ترتب على ذلك استصدار تراخيص البناء على مرحلتين (مرحلة حالية داخل القيد و مرحلة لاحقة حين صدور الموافقة العسكرية على زيادة القيد) و دون الاخلال بنسب الإنجاز للمشروع او المطالبة بمهل إضافية
- تتعهد الشركة بالالتزام بقيود الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع حتى أعلى نقطة في المبنى.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقا للمدة المحددة .
- إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسئولية الشركة و استشاريها، و في حالة ظهور ما يخالف ذلك فتتخذ كافة المسئوليات على عاتق الشركة دون ادنى مسئولية على 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 تسمير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمه و طبقا للقواعد .



٥ / ٥

