

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٢ جنيها

السنة
١٩٥ هـ

الصادر فى يوم الأحد ٢٥ ذى الحجة سنة ١٤٤٣
الموافق (٢٤ يولية سنة ٢٠٢٢)

العدد
١٥٩



قرارات

وزارة التربية والتعليم والتعليم الفنى

قرار وزارى رقم ٩٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٦/٦/٢٠٢٢

بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٤٠ لسنة ٢٠٢٠

بشأن إعادة تعيين العاملين بالمدارس ، والإدارات ، والمديريات التعليمية

من الحاصلين على مؤهل عالٍ أثناء الخدمة

وزير التربية والتعليم والتعليم الفنى

بعد الاطلاع على قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قانون التعليم الصادر بالقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى القانون رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تعديل بعض أحكام قانون التعليم

الصادر بالقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقوانين أرقام ١٩٨ لسنة ٢٠٠٨

و٩٣ لسنة ٢٠١٢ و١٦ لسنة ٢٠١٩ و٢١٢ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قانون الخدمة المدنية الصادر بالقانون رقم ٨١ لسنة ٢٠١٦

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٢٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم الأكاديمية المهنية

للمعلمين وتحديد اختصاصاتها ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٨ لسنة ٢٠١٣ بشأن إصدار اللائحة

التنفيذية للباب السابع من قانون التعليم المشار إليه وتعديلاته ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٠) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٠ بشأن إعادة تعيين العاملين بالمدارس والإدارات والمديريات التعليمية من الحاصلين على مؤهل عالٍ أثناء الخدمة ؛

وعلى ما انتهت إليه مذكرة السيد المستشار القانونى للوزير المؤرخة فى ٢٠٢٢/٤/٢٨ ؛
وعلى ما عرضه السيد الأستاذ الدكتور نائب الوزير لشئون المعلمين ؛
وتحقيقاً للصالح العام ؛

قرار :

المادة الأولى - يُستبدل بنص المادة الثانية من القرار الوزارى رقم ٤٠ لسنة ٢٠٢٠

المشار إليه ، النص التالى :

"يصدر - من وزير التربية والتعليم والتعليم الفنى - قرار باتخاذ إجراءات إعادة التعيين فى وظيفة معلم أو ما يعادلها ، ويصدر السادة المحافظون - كل فيما يخصه - القرارات التنفيذية اللازمة لإعادة التعيين ، وذلك بعد استيفاء كافة الشروط المنصوص عليها بالمادة الأولى من هذا القرار للعاملين بالمدارس ، والإدارات ، والمديريات التعليمية بالمجموعات النوعية المشاركة فى العملية التعليمية ، ولا تخضع للقانون رقم ١٥٥ لسنة ٢٠٠٧ وتعديلاته" .

المادة الثانية - يُنشر هذا القرار بجريدة الوقائع المصرية ، ويعمل به ، اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره ، ويُلغى كل ما يخالفه من أحكام ، وعلى جميع الجهات المعنية - كل فيما يخصها - تنفيذه .

وزير التربية والتعليم والتعليم الفنى

أ.د/ طارق شوقى

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم بقطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ١١٥,٠٠٧ فدان

بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية

لإقامة مشروع (سكنى وخدمات)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٠٢ لسنة ٢٠١٦

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى عقد البدل والمقايضة المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٢ بين السيد رئيس مجلس

إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبين مجموعة من الأفراد يمتلكون

مجتمعين كورثة قطعة الأرض والمباني المقامة عليها (قصر البارون وملحقاته)

وذلك لمبادلة القصر وملحقاته بقطعة أرض بمساحة ١١٥ فدانا بمدينة القاهرة الجديدة

وطبقاً للكروكى المرفق وذلك إعمالاً للمادتين (٤٨٢ و ٤٨٥) من القانون المدنى ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٤/٤/٢٠٠٥ لقطعة الأرض للورثة
بمساحة ١١٤,٠٩ فدان ؛

وعلى كارت الوصف النهائى المحرر بتاريخ ١٥/٣/٢٠٠٦ لأرض المشروع
ليكون المسطح النهائى بواقع ١١٥,٠٠٧ فدان بما يعادل ٢٤٨٣٠٣٢,٥١ م^٢ ؛

وعلى العقدين المسجلين والمشهرين رقمى (٥٧٥٦ لسنة ٢٠٠٧ و ١٩٤٣
لسنة ٢٠٠٩) بقيام الورثة بالتنازل عن قطعة الأرض المذكورة لصالح شركة مينا
بلازا للمجمعات الإدارية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٤/٢/٢٠٠٧ على نقل أصول قصر
البارون والأرض المشيد عليها لهيئة الآثار المصرية التابعة لوزارة الثقافة بدون
مقابل باعتباره أثراً تاريخياً وقد أحيط مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣)
بتاريخ ١٩/٢/٢٠٠٧ ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٠/٤/٢٠٠٨ على المذكرة المعروضة
والمنتهية إلى الآتى :

استكمال إجراءات اعتماد المشروع على أساس المساحة الفعلية من الطبيعة
"كارت الوصف" بمساحة ١١٨,٩ فدان بزيادة قدرها ٣,١٨٣ فدان مع تطبيق
القواعد الخاصة بشأن المساحة الزائدة والجارى العمل بها وفقاً لما تقرره اللجنة
المختصة بالتسعير .

اعتماد الأنشطة المقترحة على أنه يمكن تضمينه بالأنشطة التجارية مع مراعاة
الحد الأقصى للكثافة المسموح بها بالمنطقة ٩٠ شخصاً / فدان .

أن تكون الارتفاعات لكل المباني لا تتعدى (أرضي + ٤ أدوار) طبقاً للبروتوكول

الموقع فى ٢/٤/٢٠٠٥ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والمتضمن :

بالنسبة لاشتراطات القطعة رقم (٨) محل الدراسة أن الاشتراطات كالاتى :

أولاً - الاشتراطات التخطيطية :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
إجمالى المساحة المخصصة للخدمات تمثل نسبة تتراوح من (٨% إلى ١٢%)
كحد أقصى من إجمالى المشروع .
باقى المساحة تخصص للطرق الداخلية والطرق المحيطة مقيسة من أنصاف
محاور الطرق ومسارات المشاة والمناطق المفتوحة والخدمات العامة للمشروع .

ثانياً - الاشتراطات البنائية :

(أ) المناطق المخصصة للإسكان :

النسبة البنائية :

بالنسبة للعمارات، لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض
عن (٤٥%) وفى حالة التصميم الحضرى لا تزيد إجمالى المساحة المبنية بالدور
الأرضى عن (٤٥%) من إجمالى المساحة المخصصة لإقامة عمارات .
بالنسبة للفيلات : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض
عن (٤٠%) من مساحة القطعة الواحدة .

الارتفاع : "أرضى + ٤ أدوار علوية" للعمارات، "أرضى + أول" للفيلات .

(ب) مناطق الخدمات :

يتم تحديد الاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط
بمنطقة الخدمات عند تحديد الأنشطة ويتم دراسة الاشتراطات البنائية لكل نشاط على
حده وطبقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية
بالمدن الجديدة ، ونظراً لأن اشتراطات مناطق الخدمات تنص على أن النسبة البنائية
بحد أقصى (٣٠%) وبارتفاع "أرضى + دورين" ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانونى للسيد الوزير بتاريخ ٢٠١٠/٢/٩ المتضمن أنه يتعين الالتزام بالاشتراطات البنائية للمنطقة التى تقع فيها قطعة الأرض عند إصدار قرار التخطيط والتقسيم وإصدار تراخيص البناء الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣٠ على استكمال إجراءات القرار الوزارى لقطعة الأرض بمساحة ١١٥ فدانا لشركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية بشرط قيام الشركة بسداد مقابل التحسين لتعديل وتوسعة عروض الطريقين "الشرقى والجنوبى" لقطعة الأرض المذكورة مع تعميم ذلك على الحالات المماثلة والواقعة بنفس المنطقة التى جرت عليها التعديلات طبقا للقواعد المعمول بها وقانون البناء رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وعلى أن يتم الاسترشاد بحساب نسب التميز لقطع الأراضى الخدمية والجارى العمل بها لحساب "مقابل التحسين" ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٤٢) الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٩/٦ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض المملوكة لشركة مينا بلازا بمساحة ١١٥,٠٠٧ فدان بقطاع الأندلس بالقاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٩١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٨ المتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٧) بتحديد مقابل التحسين لشركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية على أرض ورثة البارون بقطاع الأندلس بالقاهرة الجديدة لتكون بقيمة ١٩ ج/م^٢ × إجمالى مساحة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٨٢١) بتاريخ ٢١/٧/٢٠١٤ لجهاز المدينة والمنتهى إلى التنبيه باللازم وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ والخاص بقيام بعض شركات الاستثمار بتنفيذ المنشآت سواء السكنية أو الخدمية بالمخالفة للمخططات المعتمدة وعلى أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لاحتساب العلاوة المستحقة نظير زيادة نسبة الخدمات لكامل المشروع عن المقرر وفقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ من (١٢٪) إلى (٥٢.٤٥٪) وذلك استيذاءً لمستحقات الهيئة ، واشترطات القطعة محل الدراسة والواردة بالقرار سالف الإشارة أو قيام الشركة بتقديم مخطط معدل يتفق مع الشروط الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٥٠٣) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ للسيدة المهندسة وكيل أول الوزارة - المشرف على مكتب السيد الوزير بمضمون ما انتهى إليه الرأى القانونى للسيد المستشار القانونى للهيئة والمتضمن ضرورة قيام الشركة إما بتقديم مخطط معدل يتفق مع الشروط الواردة مع القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ أو قيام الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة نسبة الخدمات ؛

وعلى خطاب السيد المستشار نائب رئيس مجلس الدولة - المستشار القانونى للهيئة رقم (١٤) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٥ والمنتهى بالرأى إلى أن العقد الابتدائى أو المشهر المبرم مع مالكى قصر البارون والذى تسرى أحكامه على الخلف العام أو الخاص لم يتضمن استثناء يتعلق بنسب الخدمات أو الإسكان وأنه فى حالة زيادة نسبة الخدمات عما هو مقرر للمشروعات العمرانية طبقاً للوائح والنظم المعمول بها بالهيئة عند إبرام عقد البيع المشهر فإنه يتعين تحصيل المستحقات المالية المقررة فى هذا الشأن ؛

وعلى خطاب الرئيس التنفيذى للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٤٣٤/د) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ والمتضمن أن اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت فى جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧ النزاعات القائمة بين الوزارة وعدد من الشركات وقد أصدرت اللجنة قراراتها فى هذا الشأن واعتمدت من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢ ومن ضمنها الموضوع الخاص بتضرر شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية من رفض هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تفعيل القرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ الصادر لصالح الشركة والخاص بقطعة الأرض ملك الشركة والمقرر تقسيمها إلى مرحلتين وقد أصدرت اللجنة قرارها الذى ينص على "إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتطبيق القرار الوزارى رقم (٤٢٢) بتاريخ ٢٠١٠/٩/٦ الصادر بتخطيط وتقسيم الأرض محل النزاع" ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات للسيدة المهندسة وكيل أول الوزارة - المشرف على مكتب السيد الوزير الوارد برقم (٩٦٤٧) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٩ بشأن الطلب المقدم من المفوض عن شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية بشأن طلب الموافقة على تعديل القرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ١١٥ فدانا بشأن مخاطبة المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار للإفادة عن الآتى :

مدى وجوب مطالبة الشركة بالعلووة نظير زيادة نسبة الخدمات من عدمه فى ضوء قرار اللجنة رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢ ومن ضمنها الموضوع الخاص بالنزاع القائم بين الهيئة والشركة عالياً والمتضمن إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتطبيق القرار الوزارى رقم (٤٢٢) بتاريخ ٢٠١٠/٩/٦ الصادر بتخطيط وتقسيم الأرض محل النزاع".

مدى إمكانية تلبية طلب الشركة بتعديل القرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ محل تنفيذ قرار المجموعة الوزارية فى ضوء قرار اللجنة المشار إليه بعاليه ؛
وعلى خطاب الرئيس التنفيذى للهيئة العامة للاستثمار برسم السيد أ.د.م الوزير
الوارد برقم (٩٦٤٧) بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٦ والمتضمن :

أن القرار الصادر من اللجنة الوزارية جاء واضحا ولا يحتاج إلى تفسير ولم يشتر من قريب أو بعيد إلى استحقاق أى علاوات على الشركة نظير زيادة نسبة الخدمات كما أن القرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ لم ينص على فرض أى علاوات على الشركة .

أما عن مدى إمكانية تلبية طلب الشركة بتعديل القرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ "محل تنفيذ المجموعة الوزارية" فإن ذلك لم يكن مطروحا على اللجنة ولم تفصل فيه وعلى الهيئة اتخاذ شئونها حال طلب الشركة تعديل القرار الوزارى وبما لا يتعارض مع العقد المشهر وتنفيذ قرارات اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٩٥) بتاريخ ١٠/٧/٢٠١٦ للسيدة المهندسة وكيل أول الوزارة المشرف على مكتب السيد الوزير والمتضمن أنه لم يتم احتساب علاوة نظير زيادة نسبة الخدمات إعمالاً لقرار اللجنة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٠٥٠) بتاريخ ٥/١٠/٢٠١٦ المنتهى بإيضاح أنه قد تم تعديل عروض الطرق المحيطة بالمشروع محل الدراسة لتصبح مساحة قطعة الأرض ١١٨,١٩ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٠١) بتاريخ ١٥/١١/٢٠١٦ باعتماد تعديل أحكام القرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المملوكة لشركة مينا بلازا بمساحة ١١٥,٠٠٧ فدان بقطاع الأندلس ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٤٣٢) بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٧ رداً على كتاب الجهاز المشار إليه سلفاً والمتضمن أنه سبق وصدرت موافقة السلطة المختصة على استكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض بمساحة ١١٥ فداناً بشرط قيام الشركة بسداد مقابل التحسين لتعديل وتوسعة عروض الطريقين "الشرقى والجنوبى" وصدر القرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ وأنه تم عرض مذكرة على السلطة المختصة بسبب تعديل عروض الطرق المحيطة والتي نتج عنها فرق فى المساحة الإجمالية وانتهى فيها رأى القانونى إلى "العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لإعمال شئونها طبقاً لما ورد بالقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ وأن هذه المادة حددت أسلوب المعاملة المالية فى ضوء موافقة السلطة المختصة" وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالكتاب ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٨٥) بتاريخ ٢١/١/٢٠٢١ بالموافقة الفنية على طلب ضم عدد (٧) قطع أراضى أرقام (A7- A8- A9- A10- A11- A12- A13) بالمشروع لتصبح قطعة واحدة تحمل رقم (A07) مع الالتزام بالنسبة البنائية المعتمدة لقطعة الأرض بعد الضم طبقاً للاشتراطات المعتمدة للمشروع وطبقاً للنشاط المعتمد بالمخطط العام (سكنى) ويتم استكمال الإجراءات فى ضوء التفويضات الممنوحة للسادة رؤساء الأجهزة والضوابط الفنية المعمول بها لدراسة حالات ضم الأراضى السكنية داخل المشروعات الاستثمارية ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٠٧٠) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢١ لكل من جهاز المدينة وشركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية والمرفق به نسخة من المخطط التفصيلى المعتمد لمنطقة الخدمات رقم (٢) ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم ١٥ بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

والذى يشتمل على :

إعادة تقسيم قطعة الأرض رقم (P01) إلى قطعتى أرض وبذات المساحة ويحملان رقم (P01 ، P01) .

المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (P02) .

المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (P03) .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٦٦٣) بتاريخ ١٧/٥/٢٠٢١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الموافقة على تطبيق نظام الحجوم على قطعة الأرض رقم (P01) ضمن منطقة الخدمات رقم (٢) بمشروع لتصبح النسبة البنائية (٤٠٪) بدلاً من (٣٠٪) وبارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وطبقاً للتصور المقدم من الشركة رفق الطلب، على أن يتم الاحتفاظ بمعامل الاستغلال ثابت بقطعة الأرض (١,٥) والحفاظ على الحد الأدنى للردود مع مراعاة عدم استغلال الجزء المكشوف بالدور الأخير وعدم وجود اتصال أو مداخل تربطه بالجزء المغلق وعلى أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالكتاب ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٧٠٥٤) بتاريخ ١٦/٩/٢٠٢١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الموافقة على تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع الكائن بقطعة الأرض رقم (١٥) بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + ٤ أدوار متكررة) على أن يتم الالتزام بحجم المبانى ثابتاً طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض والالتزام بقيد الارتفاع المحدد للمنطقة واستكمال الإجراءات طبقاً لقرار مجلس إدارة جلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وعلى أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٣٧٦) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢١ لكل من جهاز المدينة وشركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية والمرفق به نسخة من المخطط التفصيلي المعدل لقطعتي الأرض (P02 ، P03) ضمن المخطط التفصيلي المعتمد لمنطقة الخدمات رقم (٢) ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١٥) بالامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٥٥٢) بتاريخ ٣١/١/٢٠٢٢ لكل من جهاز المدينة وشركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية والمرفق به نسخة من المخطط التفصيلي المعتمد لمنطقة الخدمات رقم (٢) ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١٥) بالامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛
والذي يشتمل على :

تعديل المخطط التفصيلي المعتمد لقطعة الأرض رقم (P03) .

إعادة تقسيم قطعة الأرض رقم (P04) لتصبح قطعتين بدلا من قطعة أرض واحدة يحملان أرقام (P04 ، P04) .

تعديل مسطح قطعة الأرض رقم (P05) ؛

وعلى طلب الشركة الوارد برقم (٤٢٠٣٨٣) بتاريخ ٦/١٠/٢٠٢١ بشأن طلب تعديل القرار الوزاري رقم ٧٠٢ لسنة ٢٠١٦ للمشروع المقام على قطعة الأرض رقم (١٥) بقطاع الأندلس بالقاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٢٨٩) بتاريخ ٤/١/٢٠٢٢ المتضمن موقف المشروع ومرفقا به تقرير تفصيلي للمهل الممنوحة للمشروع وكارت الوصف الخاص بالقطعة ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى معدل للمشروع الوارده برقم (٤٣٣٣٢) بتاريخ ٩/٢/٢٠٢٢ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٣٥١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٣ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ومرفقاً به (٧) نسخ من اللوحات بعد استيفاء الملاحظات للاعتماد وكذا التفويضات والتعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٧ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٥٠٩١) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢ متضمناً موقف المشروع ومرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط المعدل المطلوب اعتماده بعد المراجعة والتوقيع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمشروع لإقامة مشروع (سكنى وخدمات) بمساحة ١١٥,٠٠٧ فدان بقطعة الأرض رقم (١٥) بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٠٢ لسنة ٢٠١٦ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم بقطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ١١٥,٠٠٧ فدان بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لمشروع شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية لإقامة مشروع (سكنى وخدمات) والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٠٢ لسنة ٢٠١٦ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم كأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد وفى موعد غايته ٢٠٢٦/٦/١٨ ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية لإقامة مشروع (سكنى وخدمات)

بمساحة ١١٥,٠٠٧ فدان بما يعادل ٢م٤٨٣٠٣٢,٥١ قطعة رقم ٥م

بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠١٠

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٠٢ لسنة ٢٠١٦

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١٥,٠٠٧ فدان أى ما يعادل

٢م٤٨٣٠٣٢,٥١ .

مكونات المشروع :

(أ) المرحلة الأولى بمساحة ٥٥,٠٣ فدان بما يعادل ٢م٢٣١١١٧,١٥

على النحو التالى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٢٨٧٨٣,٥ بما يعادل

٣٠,٦٦ فدان وبنسبة (٥٥,٧٢%) من مساحة المرحلة و(٢٦,٦٦%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (١) ٢م٨٤١٢,٧٢ بما يعادل ٢ فدان

وبنسبة (٣,٦٤%) من مساحة المرحلة و(١,٧٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م٢٢٩٩٠,٩٣ بما يعادل ١٥ فدان

وبنسبة (٢٧,٢٥%) من مساحة المرحلة و(١٣,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ٢م٣٠٩٣٠ بما يعادل ٧,٣٧ فدان

وبنسبة (١٣,٣٩%) من مساحة المرحلة و(٦,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المرحلة الثانية بمساحة ٥١,٤٤ فدان بما يعادل ٢م٢١٦٠٦٥,٦٥

على النحو التالي :

١- تبلغ مساحة قطع الأراضي الخدمية ١٧٩٥٢٤,٧٨م٢ بما يعادل ٤٢,٧٤ فدان وبنسبة (٨٣,٠٨%) من مساحة المرحلة و(٣٧,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣٦٥٤٠,٨٧م٢ بما يعادل ٨,٧ فدان وبنسبة (١٦,٩٢%) من مساحة المرحلة و(٧,٥٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ج) الطرق الخارجية :

تبلغ مساحة الطرق الخارجية للمشروع ٣٥٨٤٩,٧١م٢ بما يعادل ٨,٥٣٧ فدان وبنسبة (٧,٤٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المرحلة الأولى بمساحة ٥٥,٠٣ فدان بما يعادل ٢م٢٣١١١٧,١٥ :

الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٢٨٧٨٣,٥م٢ بما يعادل ٣٠,٦٦ فدان وبنسبة (٥٥,٧٢%) من مساحة المرحلة و(٢٦,٦٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للعمارات السكنية ٩٠٥٤٧,٠٢م٢ بما يعادل ٢١,٥٦ فدان وبنسبة (٣٩,١٨%) من إجمالي المرحلة وبنسبة (١٨,٧٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالية :

المرحلة الأولى (ا ب)	النموذج	المسقط الأفقى	عدد الادوار	عدد الوحدات	المسطح المينوم ^٢ FF	التكرار	اجمالي المسطح المينوم ^٢ FF	اجمالي عدد الوحدات
مرحلة أولى (ا ب)	أ		ارضى + ادوار	٢٠	٦١٦,٤١	٣	١٨٤٩,٢٣	٦٠
	ب			١٠	٢٧٦,٩٠	٣٢	٨٨٦,٨٠	٣٢٠
	ج			١٠	٣٨٢,٨	٩	٣٤٤٥,٢٠	٩٠
	د			٢٠	٨١٨,٠٧	٣	٢٤٥٤,٢١	٦٠

النموذج	المسقط الأفقى	عدد الأدوار	عدد الوحدات	المسقط المبنى P ₂	التكرار	إجمالي المسطح المبنى P ₂	إجمالي عدد الوحدات	
API		أرضى + ٤ أدوار	٩٤	١٦٤٣,٤٧	٢	٣٢٨٦,٩٤	١٨٨	
API*			٩٤	١٦٤٣,٤٧	١	١٦٤٣,٤٧	٩٤	
A07			٦٠	٢٢٥٢,١٣	١	٢٢٥٢,١٣	٦٠	
AP2			٦٠	٢٤١٥,٧٣	١	٢٤١٥,٧٣	٦٠	
AP3			٨٠	٢٨٦٦,٤٥	١	٢٨٦٦,٤٥	٨٠	
AP4			٨٠	٢٨٦٦,٤٥	١	٢٨٦٦,٤٥	٨٠	
AP5			٨٠	٢٨٦٦,٤٥	١	٢٨٦٦,٤٥	٨٠	
AP6			٦٠	١٥٨٣,٠٢	١	١٥٨٣,٠٢	٦٠	
AP7			٤٠	١٧٦١,٦١	١	١٧٦١,٦١	٤٠	
AP8			٢٠	١٠١١,٤٥	١	١٠١١,٤٥	٢٠	
AP9			٦٠	١٥٨٣,٠٢	١	١٥٨٣,٠٢	٦٠	
الإجمالي للمرحلة الأولى			-	-	٥٩	-	٤٠٧٤٦,١٦	١٣٥٢

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للنماذج السكنية ٢٣٨٢٣٦,٤٨ م^٢ بما يعادل ٩,١ فدان ونسبة (١٦,٥٤%) من إجمالي المرحلة ونسبة (٧,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج السكنية المدرج بلوحة القرار محل الاعتماد .
الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمناطق الإسكان (عمارات + نماذج سكنية) .

١- الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (العمارات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به للعمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وطبقاً لعقد البذل والمقايضة وبما لا يتعدى قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل كجراجات .

لا تزيد الكثافة السكانية للمشروع عن ٩٠ شخص / فدان .

الردود :

الأمامى ٤م بالنسبة للواجهات المطلة على الطرق الداخلية .
الجانبى يتم ترك ردود لا يقل عن ربع ارتفاع المبنى بين العمارات.
الردود لا يقل عن ٦م بالنسبة للحدود الخارجية المطلة على الطرق الخارجية للمشروع .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية سطحى أو البدرومات
أسفل العمارات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بإقامة بدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود واشتراطات
الجهات المعنية .

٢- الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (نموذج سكنى) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للنموذج السكنى عن (٤٠٪) من مساحة
قطعة الأرض السكنية .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (١ ، ٢) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (FP) عن (٣٠٪) من مساحة
قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٤ أدوار متكررة) طبقاً لعقد المقايضة والبدل

المؤرخ ٢٠٠٥/٤/٢ ، وبما لا يتعدى قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة .

تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم على قطعة

الأرض رقم (p01) بالمرحلة الثانية لتصبح النسبة البنائية (٤٠٪) بارتفاع (أرضى +

٣ أدوار) بدلاً من (٣٠٪) وبارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) طبقاً للموافقة الفنية

رقم (٢٠٢١/٢٤٦٦٣) ، وذلك قبل البدء فى استخراج استصدار التراخيص .

يتم الالتزام بترك ردود م٦ من جميع الاتجاهات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم الالتزام باستخدام البدروم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود واشتراطات
الجهات المعنية .

الارتفاع المسموح به للنموذج السكنى (أرضى + دورين متكررين) .

الردود :

يتم الالتزام بترك ردود أملى ٤م - ردود جانبى ٣م - ردود خلفى ٦م .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الأراضى المخصصة للخدمات بالمرحلة الأولى :

تبلغ مساحة أراضى الخدمات بالمرحلة الأولى ٢م٨٤١٢,٧٢ بما يعادل ٢ فدان
وبنسبة (٣,٦٤%) من إجمالى المرحلة وبنسبة (١,٧٤%) من إجمالى مساحة أرض
المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

المسطحات المبنية (BUA)	عدد الادوار	مسطح الدور ال الأرضى (FP) ٢م	النسبة البنائية	النشاط	المساحة		أراضى الخدمات
					فدان	٢م	
٥٦٨٣,٦٥	بدروم+ ارضى + ٤ ادوار متكررة	١١٣٦,٧٣	%٣٠	تجاري	٠,٩	٣٧٨٩,١	C01
٦٣١,٦٥		١٢٦,٣٣	%٣٠	تجاري	٠,١	٤٢١,٠٩	S01
٨٤٤,٨		١٦٨,٩٦	%٣٠	تجاري	٠,١٣	٥٦٣,١٩	S02
٩٦٥,٤		١٩٣,٠٨	%٣٠	تجاري	٠,١٥	٦٤٣,٦	S03
٧٣٤,٢		١٤٦,٨٤	%٣٠	تجاري	٠,١٢	٤٨٩,٤٨	S04
٨٢٢,٥	بدروم+ ارضى:اول	٤٤١,٢٥	%٢٠	نادي اجتماعي	٠,٥٣	٢٢٠٦,٢٦	S05
٩٠	ارضى فقط	٩٠	-	-	٠,٠٧	٣٠٠	بوابات وغرف أمن
٩٨٣٢,٢		٢٣٠٣,١٩			٢,٠٠	٨٤١٢,٧٢	الاجمالي

ثانيًا - المرحلة الثانية بمساحة ٥١,٤٤ فدان بما يعادل ٢٠٢١٦٠٦٥,٦٥ م^٢ :
 تبلغ مساحة قطع الأراضى الخدمية ٢١٧٩٥٢٤,٧٨ م^٢ بما يعادل ٤٢,٧٤ فدان
 ونسبة (٨٣,٠٨%) من مساحة المرحلة و(٣٧,١٧%) من إجمالي مساحة أرض
 المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

المسطحات المبنية م ^٢ (BUA)	عدد الادوار	مسطح الدور الأرضي (FP) م ^٢	النسبة البنائية	النشاط	المساحة		اراضي الخدمات	
					فدان	م ^٢		
٣٥٨٤١,٥٧	ارضي+٤متكرر	٧١٦٨,٣١	%٣٠	تجاري (مع أنشطة ترفيهية)	٥,٦٩	٢٣٨٩٤,٣٨	P01	
٢٢٥٠٠	ارضي+٣متكرر	٦٠٠٠	%٤٠	تجاري	٣,٥٧	١٥٠٠٠	P01\	
٣٤٢١٤,٩٤	ارضي + ادوار متكررة	٦٨٤٢,٩٩	%٣٠	تجاري + اداري	٥,٤٣	٢٢٨٠٩,٩٦	P02	
٤٨٦٠٠,٦		٩٧٢٠,١٢	%٣٠	تجاري + اداري	٧,٧١	٣٢٤٠٠,٤	P03	
٢٩٩٠٩,٦١		٥٩٨١,٩٢	%٣٠	تجاري + اداري	٤,٧٥	١٩٩٣٩,٧٤	P04	
٤٣٢٠		٨٦٤	%٣٠	تجاري + اداري	٠,٦٩	٢٨٨٠	P04\	
٢٣٧٠٠,٤٥		٤٧٤٠٠,٠٩	%٣٠	تجاري+مستشفى+عيادات متخصصة مستشفى+عيادات متخصصة	٣,٧٦	١٥٨٠٠,٣	P05	
٤٦٣٧٥,٥		٩١٧٥,١	%٣٠	تجاري+شقق فندقية+اداري شقق فندقية+ اداري	٧,٣٦	٣٠٩١٧	P06	
٢٣٨٢٤,٥		٤٧٦٤,٩	%٣٠	تجاري+شقق فندقية+ فندقي شقق فندقية+ فندقي	٣,٧٨	١٥٨٨٣	P07	
٢٦٩٢٨٧,١٧			٥٥٣٥٧,٤٣			٤٢,٧٤	١٧٩٥٢٤,٧٨	الاجمالي

المفوض عن الشركة

الاسم/ محمد أحمد عبد القادر على المصرى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع (أرضي + ٤ أدوار) طبقاً لعقد البديل والمقايضة المؤرخ ٢٠٠٥/٤/٢ و يسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح لدور البدروم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات لغرف السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى للعمارات والنماذج السكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥- تتولى شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٢- يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ١٤- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم على قطعة الأرض رقم (P01) لتصبح النسبة البنائية (٤٠٪) بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) بدلاً من (٣٠٪) وارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) طبقاً للموافقة الفنية رقم (٢٠٢١/٢٤٦٦٣) ، وذلك قبل البدء فى استخراج استصدار التراخيص .
- ١٥- تلتزم الشركة بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان

لواء د/ محمد أحمد عبد القادر على المصرى

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان
الكائنة بمنطقة فوكة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى
والمخصصة للسادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية
لإقامة مشروع سياحى فندقى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع

أراضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح

(الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح -

سيدى برانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار وزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ بالموافقة على آليات التعامل مع الكيانات القانونية الكائنة بمنطقة القرار الجمهورى ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان بما يعادل ٦٠٢٧٠٢م^٢ تحت العجز والزيادة ، بنشاط سياحى فندقى والكائنة بمنطقة فوكة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية الوارد برقم (٤٢٥٦١٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ بخصوص طلب اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان الكائنة بمنطقة فوكة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع سياحى فندقى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية الوارد برقم (٤٥٨٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٢ مرفقا به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى للمشروع السياحى الفندقى بقطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان الكائنة بمنطقة فوكة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى كما تقدمت الشركة بالتفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣ ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٣ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان بما يعادل ٦٨,٦٨,٢٧,٢٠٢م^٢ الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لإقامة مشروع سياحى فندقى ووفقاً لأحكام 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 د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان بما يعادل ٦٨,٦٨,٢٧,٢٠٢م^٢ (ستمائة واثان ألف وسبعمائة واثان متر مربع و٦٨/١٠٠ من المتر المربع) الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية لإقامة مشروع سياحى فندقى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن لا يتم استصدار تراخيص البناء للمرحلة الثانية للمشروع إلا بعد الانتهاء من جميع الهياكل الإنشائية على الأقل لجميع مبانى المرحلة الأولى بالمشروع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحت إشراف استشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج أية تراخيص خاصة بأى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال تنفيذ أعمال الخرسانات للمرحلة السابقة عليها ووفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ١٠/٥/٢٠٢١ وسداد كافة المستحقات المالية والأقساط التى حل موعد سدادها .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وتنفيذ كامل المشروع بكافة مراحلها خلال مدة (أربع سنوات) كحد أقصى تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار



صورة التكرارية لإعطائها عند التناول
المطاببات الأثيرية

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان

الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة

المخصصة للسادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية

لإقامة مشروع سياحى فندقى بالساحل الشمالى الغربى

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢٦٠٢٧٠٢,٦٨م^٢ أى ما يعادل ١٤٣,٥ فدان ،

وتنقسم إلى مرحلتين :

(أ) تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢٣٠٨٣٢٩,٩٧م^٢ بما يعادل ٧٣,٤١ فدان .

(ب) تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢٢٦٣٢٦٠,٧٨م^٢ بما يعادل ٦٢,٦٨ فدان .

وذلك بخلاف مساحة الطرق الخارجية .

ميزانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (F.P) ٢٩٢٢٢١,٦٨٥م^٢ أى ما يعادل ٢١,٩٦ فدان

وتمثل نسبة (١٥,٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع وتنقسم تلك المساحة المبنية

إلى التالى :

(أ) المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ٢٢٤٢٣٢,٤٣م^٢ بما يعادل ٥,٧٧ فدان

وتمثل نسبة (٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) المباني السكنية (عمارات) وتبلغ مساحتها ٢١٤٩٠٢,٥٣م^٢ بما يعادل ٣,٥٥ فدان

وتمثل نسبة (٢,٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) المباني السكنية (فيلات وشاليهات) وتبلغ مساحتها ٢٥٣٠٦٨,٧٣م^٢ بما يعادل

١٢,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٨,٨) من إجمالى مساحة المشروع .

(د) مباني غرف الأمن وتبلغ مساحتها ٢١٨م^٢ بما يعادل ٠,٠٠٤ فدان

وتمثل نسبة (٠,٠٠٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمائية وممرات المشاة (أعمال تنسيق الموقع) ٢٣٠٤٨١٩,٠٢ م^٢ بما يعادل ٧٢,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٦%) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٢١٦٩٤٦٥,٥٨ م^٢ بما يعادل ٤٠,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٢٨,١%) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الخارجية وحرم الطريق ٢٣١١١٤,٣٩ م^٢ بما يعادل ٧,٤١ فدان وتمثل نسبة (٥,٢%) من إجمالي مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحة المرافق ٢٥٠٨٢ م^٢ بما يعادل ١,٢١ فدان وتمثل نسبة (٠,٨%) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المبنية للإسكان بالمشروع :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية (F.P) ٢٩٢٢٢١,٦٨٥ م^٢ أي ما يعادل ٢١,٩٦ فدان وتمثل نسبة (١٥,٣٠%) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي :

المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ٢٢٤٢٣٢,٤٣ م^٢ بما يعادل ٥,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٤%) من إجمالي مساحة المشروع ، وفقا للجدول التالية :

جدول الإسكان الفندق (المرحلة الأولى)											
جدول البناء العمارة استخدام فندق (فندق) / المرحلة الأولى											
نوع البناء	نوع التوزيع	تكرار	عدد الوحدات بالبناء	إجمالي عدد الوحدات بالبناء	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة البناء (م ^٢)				إجمالي مساحة التوزيع (م ^٢)	المساحة المبنية الكلية للبناء (م ^٢)
						مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور العلوي (م ^٢)	مساحة الدور الثاني (م ^٢)		
5A	فندق	1	210	710	21032.074	4206.4948	4206.4948	4206.4948	12619.9844	4206.4948	12619.9844
الإجمالي			210	710						4206.4948	12619.9844

جدول الإسكان الفندق (المرحلة الثانية)											
جدول البناء العمارة استخدام فندق (وحدات فندقية) / المرحلة الأولى											
نوع البناء	نوع التوزيع	تكرار	عدد الوحدات بالبناء	إجمالي عدد الوحدات بالبناء	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة البناء (م ^٢)				إجمالي مساحة التوزيع (م ^٢)	المساحة المبنية الكلية للبناء (م ^٢)
						مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور العلوي (م ^٢)	مساحة الدور الثاني (م ^٢)		
1B	وحدات فندقية	2	22	44	4534.751	853.17	853.17	853.17	2686.76	1706.34	4773.52
الإجمالي			22	44						1706.34	4773.52

جدول الإسكان الفندق (المرحلة الثالثة)											
جدول البناء العمارة استخدام فندق (وحدات فندقية) / المرحلة الثانية											
نوع البناء	نوع التوزيع	تكرار	عدد الوحدات بالبناء	إجمالي عدد الوحدات بالبناء	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة البناء (م ^٢)				إجمالي مساحة التوزيع (م ^٢)	المساحة المبنية الكلية للبناء (م ^٢)
						مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور العلوي (م ^٢)	مساحة الدور الثاني (م ^٢)		
5B2	وحدات فندقية	1	522	522	52172.453	10434.496	10434.496	10434.496	31303.4718	10434.4966	31303.4718
الإجمالي			522	522						10434.4966	31303.4718

جدول التمام المعمارية استخدام قنن (شاليهات للتفلية) المرحلة الثانية									
نوع الشبوح	نوع الوحدات	نوع	عدد الشبوح	عدد الوحدات	عدد الوحدات بالمتراج	مساحة الشبوح (م ²)			
						مساحة الدور الاخرى ٢.٢	مساحة الدور الاول ٢.١	مساحة الدور الاخرى ٢.٢	مساحة الدور الاول ٢.١
شاليه قنن (٢)	42-43	شاليهات منفصلة	1	20	20	765.2	765.2	765.2	765.2
شاليه قنن (3)	62-63	شاليهات منفصلة	1	19	19	771.6	771.6	771.6	771.6
شاليه قنن (5)	324-347	شاليهات منفصلة	1	24	24	962	962	962	962
شاليه قنن (٢٠٠٠) Minibar	300-323	شاليهات منفصلة	1	24	24	962	962	962	962
شاليه قنن (٤)	400-422	شاليهات منفصلة	1	46	46	1400	1400	1400	1400
شاليه قنن (7)	423-446	شاليهات منفصلة	1	48	48	1490	1490	1490	1490
شاليه قنن (9)	545-553	شاليهات منفصلة	1	28	28	882.5	882.5	882.5	882.5
شاليه قنن (٢٠٠٠) Minibar	528-536	شاليهات منفصلة	1	28	28	882.5	882.5	882.5	882.5
شاليه قنن (16)	537-544	شاليهات منفصلة	1	26	26	840.3	840.3	840.3	840.3
شاليه قنن (13)	554-565	شاليهات منفصلة	1	24	24	509	509	509	509
الاجمالي			10	257	257	7885.1	7885.1	7885.1	7885.1

- المباني السكنية (عمارات) وتبلغ مساحتها ٢١٤٩٠٢,٥٣ بما يعادل ٣,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٢,٥٪ من اجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول التفصيلي التالي :

جدول التمام المعمارية للعمارت السكنية (المرحلة الأولى)									
نوع الشبوح	نوع الوحدات	نوع	عدد الشبوح	عدد الوحدات بالمتراج	مساحة الشبوح (م ²)				
					مساحة الدور الاخرى ٢.٢	مساحة الدور الاول ٢.١	مساحة الدور الاخرى ٢.٢	مساحة الدور الاول ٢.١	
٢.٥	30,34,38,24,23,21 (2,42,40)	عمارات ارضي+اول+ثاني	8	10	513.87	513.87	513.87	303.04	10646.24
2	٢٥.25	عمارات ارضي+اول+ثاني	2	22	853.17	853.17	853.17	680.42	4773.52
3	36,35,33,32,31,21 43 , 42 , 38 , 7,37 ١٥٤	عمارات ارضي+اول+ثاني	11	15	825.93	825.93	825.93	451.54	23137.4
الاجمالي			21	289	14902.53	14902.53	14902.53		38557.16

- المباني السكنية (فيلات وشاليهات) وتبلغ مساحتها ٢٥٣٠٦٨,٧٣ بما يعادل ١٢,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٨٪ من اجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول قطع الاراضى التالي :

جدول مساحات قطع اراضي الاسكان (الفيلات) المرحلة الأولى									
رقم القطعة	النموذج	نوع	مساحة قطعة الارض م ²	عدد الاقوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة النموذج (م ²)			النسبة البنائية %
						مسطح الدور الارضي م ²	مسطح الدور الاول م ²	مسطح م ²	
8	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
9	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
10	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
11	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
12	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
13	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
14	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
15	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
16	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
17	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
18	E	منفصلة	480.5	1	1	164.54	161.85	-	40%
19	A	منفصلة	897.75	1	1	274.68	236	-	40%
20	A	منفصلة	923.43	1	1	274.68	236	-	40%
30	G	منفصلة	364.5	1	1	122.42	127.97	-	40%

رقم القطعة	النموذج	النوع	مساحة قطعة الارض م ²	عدد الادوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة النموذج (م ²)				المساحة المبنية م ² BUA	النسبة البنائية %
						مسطح الدور الارضي المنخفض م ²	مسطح الدور الارضي م ²	مسطح الدور الاول م ²	غرف مسطح م ²		
31	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
32	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
33	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
34	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
35	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
36	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
37	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
38	G	منفصلة	364.5	ارضي + اول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
39	C	منفصلة	541.858	ارضي + اول	1	-	177	177	-	354	40%
40	C	منفصلة	592.873	ارضي + اول	1	-	177	177	-	354	40%
41	C	منفصلة	629.23	ارضي + اول	1	-	177	177	-	354	40%
42	B	منفصلة	721.05	ارضي + اول	1	-	205.78	219	-	424.78	40%
53	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
54	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
55	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
56	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
57	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
58	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
59	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
60	H'-Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + اول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
61	F	منفصلة	415.648	ارضي + اول	1	-	143.87	126.6	-	270.47	40%
62	D	منفصلة	577.668	ارضي + اول	1	-	167.5	147	-	314.5	40%
63	D	منفصلة	577.668	ارضي + اول	1	-	167.5	147	-	314.5	40%
64	D	منفصلة	638.635	ارضي + اول	1	-	167.5	147	-	314.5	40%
65	D	منفصلة	560.455	ارضي + اول	1	-	167.5	147	-	314.5	40%
66	D	منفصلة	551.12	ارضي + اول	1	-	167.5	147	-	314.5	40%
113	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
114	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
115	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
116	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
117	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
120	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
121	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
125	T	شبه متصلة	798.0684	ارضي + اول	2	-	327.16	283.3	-	610.46	40%
129	T	شبه متصلة	798.0684	ارضي + اول	2	-	327.16	283.3	-	610.46	40%
130	T	شبه متصلة	798.0684	ارضي + اول	2	-	327.16	283.3	-	610.46	40%
134	J'	شبه متصلة	743.0215	ارضي + اول	4	-	331.78	307.45	86.2	725.43	40%
135	J'	شبه متصلة	743.0215	ارضي + اول	4	-	331.78	307.45	86.2	725.43	40%
136	J'	شبه متصلة	743.0215	ارضي + اول	4	-	331.78	307.45	86.2	725.43	40%
136 م	J'	شبه متصلة	743.0215	ارضي + اول	4	-	331.78	307.45	86.2	725.43	40%
143	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
144	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
145	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%

المرحلة الثانية											
رقم القطعة	النموذج	النوع	مساحة قطعة الأرض م ²	عدد الاوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة النموذج (م ²)				المساحة المبنية م ² BUA	النسبة البنائية %
						مسطح الدور الأرضي المنخفض م ²	مسطح الدور الأرضي F.P م ²	مسطح الدور الأول م ²	غرف م ²		
1	E	منفصلة	480.5	ارضى+اول	1	-	161.85	164.54	326.39	40%	
2	E	منفصلة	480.5	ارضى+اول	1	-	161.85	164.54	326.39	40%	
3	E	منفصلة	480.5	ارضى+اول	1	-	161.85	164.54	326.39	40%	
4	E	منفصلة	480.5	ارضى+اول	1	-	161.85	164.54	326.39	40%	
5	E	منفصلة	480.5	ارضى+اول	1	-	161.85	164.54	326.39	40%	
6	E	منفصلة	480.5	ارضى+اول	1	-	161.85	164.54	326.39	40%	
7	E	منفصلة	480.5	ارضى+اول	1	-	161.85	164.54	326.39	40%	
21	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
22	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
23	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
24	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
25	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
26	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
27	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
28	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
29	G	منفصلة	364.5	ارضى+اول	1	-	127.97	122.42	250.39	40%	
43	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
44	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
45	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
46	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
47	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
48	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
49	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
50	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
51	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
52	H	منفصلة	269.35	ارضى+اول	1	-	92.35	85.35	177.7	40%	
67	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
68	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
69	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
70	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
71	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
72	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
73	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
74	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	
75	L	شبه متصلة	834.466	ارضى+اول	3	-	170.82	311.31	482.13	40%	

رقم القطعة	النموذج	النوع	مساحة الأرض م ^٢	عدد الاصول	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة النموذج (م ^٢)				النسبة البنائية %	
						مسطح الدور الأرضي المنخفض م ^٢	مسطح الدور الأرضي م ^٢	مسطح الدور الأول م ^٢	غرف مسطح م ^٢		
76	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
77	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
78	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
79	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
80	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
81	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
82	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
83	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
84	L	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
85	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
86	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
87	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
88	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
89	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
90	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
90 م	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
91	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
92	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
93	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
93 م	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
94	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
95	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
96	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
97	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
98	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
99	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
100	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
101	M	شبه متصلة	834.466	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
102	J	شبه متصلة	755.483	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
103	J	شبه متصلة	755.483	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
104	J	شبه متصلة	755.483	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
105	J	شبه متصلة	755.483	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
106	J	شبه متصلة	755.483	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
107	J	شبه متصلة	671.5404	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
108	J	شبه متصلة	671.5404	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
109	J	شبه متصلة	671.5404	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
110	J	شبه متصلة	671.5404	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
111	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
112	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
118	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
119	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
122	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
123	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
124	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
126	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
127	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
128	J	شبه متصلة	755.4829	ارضي + اول	4	-	216.21	216.21	15.18	447.6	40%
131	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
132	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
133	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
137	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
138	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
139	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
140	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
141	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
142	M	شبه متصلة	834.4658	ارضي + اول	4	-	311.29	311.29	15.7	638.28	40%
		الإجمالي	61741:34		268		21534.75			41369.82	

جدول النماذج المعمارية للشاليهات :

نموذج	إجمالي عدد الشاليهات	نوع الشاليهات	عدد الشاليهات	نوع الشاليهات	مساحة الشاليهات (م ^٢)		إجمالي مساحة الشاليهات (م ^٢)	إجمالي مساحة الشاليهات (م ^٢)	إجمالي مساحة الشاليهات (م ^٢)
					مساحة الشاليهات (م ^٢)	مساحة الشاليهات (م ^٢)			
C1	1-21	شاليهات مصفاة	21	1	808	-	808	808	808
C2	22-41	شاليهات مصفاة	20	1	765.2	-	765.2	765.2	765.2
C3	120-124	شاليهات مصفاة	25	1	1000	-	1000	1000	1000
C4	125-148/ 124-247	شاليهات مصفاة	24	2	962	-	962	962	1924
C5A	200-223	شاليهات مصفاة	24	1	962	-	962	962	962
C6	501-510	شاليهات مصفاة	20	1	424.7	424.7	424.7	424.7	808.4
C7A	511-519	شاليهات مصفاة	18	1	362.5	362.5	362.5	362.5	2197.5
C8	520-527	شاليهات مصفاة	16	1	340.3	340.3	340.3	340.3	1295.4
الإجمالي			168	7	5644.7		5644.7	5644.7	8702.90

عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات بالمشروع		
وحدات فندقية	وحدات سكنية	وحدات المرحلة الأولى
٢٥٤	٧٦٥	٧٧٩
١٠٣٣	١٠٣٣	١٠٣٣
٢٠٦٦		اجمالي عدد الوحدات السكنية و الفندقية بالمشروع

- بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

المساحات المبنية بالمتر المربع (B.U.A)	مساح الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
٣٦١٦٢١,٦٠٨	١٢٠٥٤٠,٥٣٦	المستقل بالمرحلة الأولى
٩٨٩٨٧,٤٩	٤٦٤٣٦,٥١	سكني
١٧٣٩٣	٥٩١٢,٨٣٤٨	فندقية
٤١٣٦٩,٨٢	٢١٥٣٤,٧٥	سكني
٤٤٥٨٥,٣٧	١٨٣١٩,٥٩٠٦	فندقية
١٨	١٨	غرف الامن
٢٠٢٣٥٣,٦٨	٩٢٢٢١,٦٨٥	اجمالي المستقل للمراحل

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً

لقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مساحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مساحات الأدوار 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- خط البناء والارتداد :

يجب ترك ردود جانبية من جانبى قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن ١٠م من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى إلى الشاطئ .

٤- الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها... إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٥- الطابع المعمارى :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبنى أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتج السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور 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 وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهات عامة :

الردود داخل قطع أراضي الفيلات "٣م أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م خلفى ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٢م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

يتم ترك ردود ٦م داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪)

من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩- تلتزم شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية بالآتى :

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات

الكلية بالمشروع فى جميع مراحلها .

بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى

أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

بالتفويض عن الشركة

السيد/ شادى إبراهيم محمد

الإشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- 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 وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

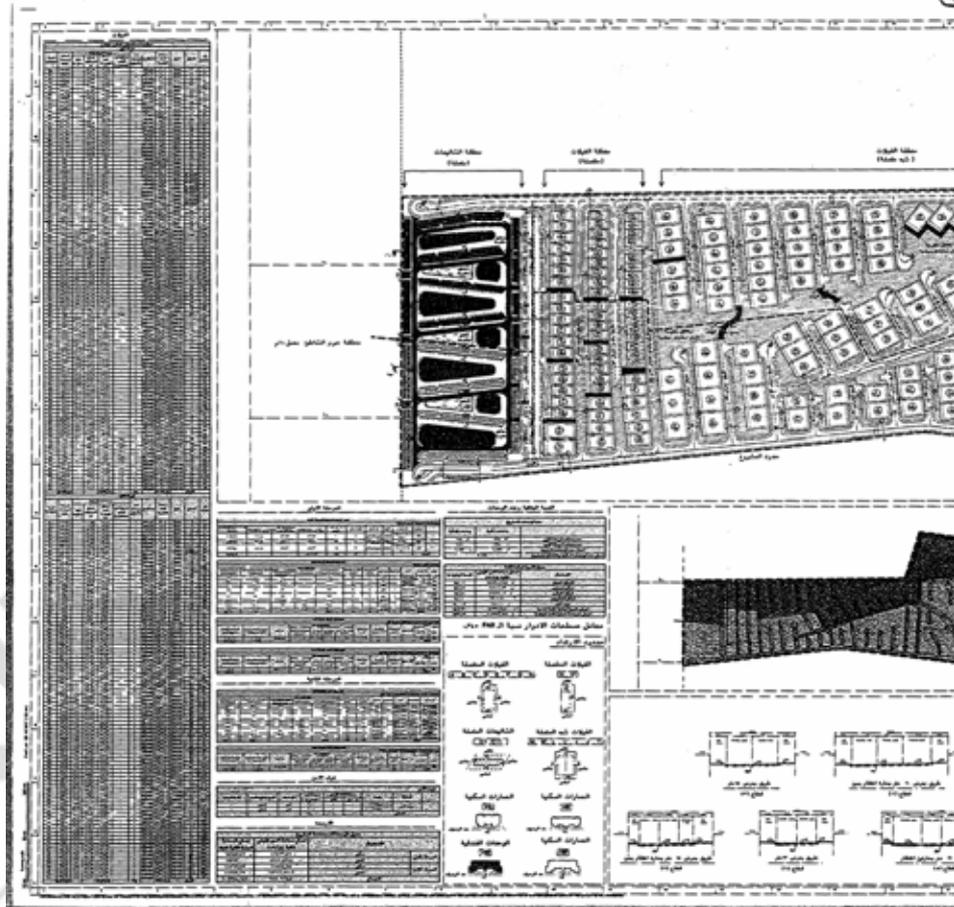
٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
١١- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
١٢- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
السيد/ شادى إبراهيم محمد

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى





ادارة

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٢

٢٥٠٣٦ / ٢٠٢٢ - ٢٤ / ٧ / ٢٠٢٢ - ٩٢٩

