

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤٤٧,٦١٥٧ فدان
بما يعادل ٢م١٨٨٠٨٨١ الكائنة بحرى الطريق الساحلى -
قرية الزيتون - مركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى - محافظة مطروح
المخصصة لشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م)
لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية)
والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ٢٧٠ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ،
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح لصالح
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ،
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية للمناطق المخططة للتصليية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ،
وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته (رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ
٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الاراضى الكائنة بالمنطقة الطاسعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم
(٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) لقطعة
الارض بمساحة (١٩٤٢٩٢) م٢ الكائنة بقرية الزيتون - مركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى - محافظة مطروح لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية -
٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ،
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٧٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٢ بإعتماد المخطط التصليي لقطعة الارض المخصصة لشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى
(ش.م.م) بمساحة ٢م١٨٨٠٨٨١ الكائنة بقرية الزيتون - مركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى - محافظة مطروح لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية -
٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ،
وعلى الطلب المقدم من وكيل شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١
باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الكائنة بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - مركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى - محافظة مطروح
لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ،
وعلى الطلب المقدم من وكيل شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٢٤) بتاريخ
٢٠٢٥/١/٢١ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام للمشروع ،
وعلى الإفادة بقيام الشركة المخصص له قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٧٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١١ ،
وعلى كتاب جماز مدينة الساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٨٠٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد
المراجعة والتوقيع والإفادة بكامل موقف ارض المشروع ،
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الارض ،
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المواعى من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م.) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٤٤٧.٦١٢٧) فدان بما يعادل (١٨٨٠٨٨١ م٢) الكائنة بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - مركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى - محافظة مطروح المخصصة إقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٢٧٠) لسنة ٢٠٢٢. ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ،

ق ر ر

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٤٤٧.٦١٥٧) فدان بما يعادل (١٨٨٠٨٨١ م٢) الكائنة بحرى الطريق الساحلى - قرية الزيتون - مركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى - محافظة مطروح المخصصة لشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م.) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٢٧٠) لسنة ٢٠٢٢ ، وذلك طبقا للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٧ ، 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 المسبقة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى واعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن

مادة (٣) : تلتزم الشركة بأن مناطق الضمان لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تذييم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التذييم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإنترام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة

مادة (٤) : تلتزم الشركة بتحمل اية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد المقدم منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة شروط العقود المبرمة بينها وبين مالكى قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن

مادة (٧) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقا لمراحل التنفيذ المحددة بالقرار الوزارى ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة الى مرحلة اخرى إلا بعد تنفيذ كامل الهياكل الخرسانية على الأقل لمناطق المرحلة السابقة

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة

- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالمدن الجديدة التابعة بالهيئة كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وقرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة.
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ، وفى خلال المدة المقررة ووفقاً للإشراطات المرفقة والغرض المخصص له لقطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة، ولايتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات واحضاء الموافقات من كافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط المخصص له لقطعة الأرض وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على قيامها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٥) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات على نفقتها طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكرود المصري للجرجات وتعديلاته.
- مادة (١٦) :** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٧) :** 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

بالتقرر الوزاري الصادر بإعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة ماونتن فيون للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) بمساحة ٢م١٨٨٠٨٨١ بما يعادل ٤٧,٦٤ فدان الكائنه بقرية الزيتون - مركز الضبعة- الساحل الشمالى الغربى- محافظة مطروح لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) والصادر لها القرار الوزاري السابق رقم (٢٧٠) لسنة ٢٠٢٣

مساحة المشروع:

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٨٨٠٨٨١ بما يعادل ٤٥,٢٣ فدان مقسم الي مراحل وفقا للبيان التالي :-

١. تبلغ مساحة المرحلة الاولى ٢م٩٠٦٠٥٨,٨٤ بما يعادل ٢١٥,٦٢٦ فدان وتمثل نسبة ٤٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع
٢. تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢م٤٧٥٨٠٨,٦٨ بما يعادل ١١٣,٢٣٤ فدان وتمثل نسبة ٢٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٣. تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٤٩٩٠١٣,٤٩ بما يعادل ١١٨,٧٥٦ فدان وتمثل نسبة ٢٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مكونات المشروع:-

١- إجمالي المساحة المخصص (المباني) (FP) بمساحة ٢م٢٩٢٥٧٨,٤٤٨ بما يعادل ٦٩,٦٦ فدان وتمثل نسبة ١٥,٥٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة كالآتي :-

- إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضى " للنشاط السكني " بمساحة ٢م١٧٩١٣٣,٠٦ بما يعادل ٤٢,٦٥١ فدان وتمثل نسبة ٩,٥٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضى " فندقى - سياحي " بمساحة ٢م١٠٠٨٨٢,٩٢ بما يعادل ٢٤,٠٢٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضى "خدمات " بمساحة ٢م١٢٥٦٢,٤٦٨ بما يعادل ٢,٩٩١ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- إجمالي المساحة المخصصة للطرق الداخلية وامكن النظار السيارات ٢م٥٥٣٦٠٣,٥٣ بما يعادل ١٣١,٨١٤ وتمثل نسبة ٢٩,٤٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- إجمالي المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وعناصر تنسيق الموقع ٢م٨٣٨٢٩٢,٧٤ بما يعادل ١٩٩,٥٩٤ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٥٦% إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة العناصر المائية بالمشروع ١٠٦٣٨٥,٣٩ م٢ بما يعادل ٢٥,٣٢٥ فدان وتمثل نسبة ٥,٦٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ إجمالي مساحة أرض المرافق ٢م١٢١١٨,٩١ بما يعادل ٢,٨٨٥ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- تبلغ إجمالي مساحة الأرض المخصصة للامتداد المستقبلي "٣" ٢م٢٩٤٣٩,١٧ بما يعادل ٧,٠٠٩ فدان وتمثل نسبة ١,٥٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٧- تبلغ المساحة المخصصة للحدود الجنوبية لأرض المشروع ٤٨٦٦٥,٥١ م٢ بما يعادل ١١,٥٨٧ فدان وتمثل نسبة ٢,٥٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: الاراضى المخصصة للمباني (السكنية ؛ الفندقية) (FP):-

- إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضى " للنشاط السكني " بمساحة ٢م١٧٩١٣٣,٠٦ بما يعادل ٤٢,٦٥١ فدان وتمثل نسبة ٩,٥٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضى " فندقى - سياحي " بمساحة ٢م١٠٠٨٨٢,٩٢ بما يعادل ٢٤,٠٢٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية داخل المنطقة المطلوب اعتمادها

ملاحظات	مساحة قطع الأراضي	إجمالي المساحات البنائية BUA	المساحة البنائية للنموذج BUA	إجمالي FP لـ ١	FP النموذج	عدد الأوتار	إجمالي عدد الوحدات	عدد تكرار النموذج في منطقة التعديل	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالقدم لاج	النموذج	
تم حساب مساحات قطع الأراضي للفيئات طبقا للتصميم المقترح	23041.35	12509.28	223.38	6568.8	117.3	أرضي + أول	56	0	56	1	SA.2.	أبواب
	3771.15	870	435	870	435	أرضي	2	0	2	1	SA.6.	
	6730.84	2124	354	2124	354	أرضي	6	0	6	1	SA.5.	
	7191.62	4381.41	257.73	1994.1	117.3	أرضي + أول	17	0	17	1	SA.3.	
	5776.35	3335.43	158.83	1397.13	66.53	أرضي + أول	21	0	21	1	SA.4.	
مساحات قطع الأراضي للفيئات $٢ * F.P =$	50673.76	46907.2	308.6	25336.88	166.69	أرضي + أول	304	0	152	2	TW.2.	بواب
	46183.68	69434.88	723.28	23091.84	240.54	أرضي + أول + ثاني	576	60	96	6	CH.3'	
	13996.8	20093.2	502.33	6998.4	174.96	أرضي + أول + ثاني	240	0	40	6	CH.4.	
	16304.7	23366.16	1015.92	8152.35	354.45	أرضي + أول + ثاني	276	0	23	12	CH.5.	
	8243.3	8321.5	489.5	4121.65	242.45	أرضي + أول + ثاني	88	0	17	4	TH.1.	
	28289.4	35826.3	1194.21	14144.7	471.49	أرضي + أول + ثاني	240	0	30	8	TH.6.	
	5772	5827.12	726.39	2886	360.75	أرضي + أول + ثاني	48	0	8	6	TH.2.	
	215974.94	232996.48	---	97685.85	---	---	1854	---	468	---	إجمالي السكني	
تم حساب مساحات قطع الأراضي للفيئات طبقا للتصميم المقترح	3771.15	435	435	435	435	أرضي	1	0	1	1	SA.6.	أبواب
مساحات قطع الأراضي للفيئات $٢ * F.P =$	25520.4	36573.12	1015.92	12760.2	354.45	أرضي + أول + ثاني	432	-1	36	12	CH.6.	بواب
	31655.1	44948.55	1549.95	15832.55	545.95	أرضي + أول + ثاني	522	7	29	18	CH.7.	
	7165.2	10270.2	2054.04	3582.6	716.52	أرضي + أول + ثاني	120	0	5	24	CH.8.	
	49551.24	74497.84	723.28	24775.62	240.54	أرضي + أول + ثاني	618	60	103	6	CH.3'	

	8329.08	19097.28	3182.88	4164.54	694.09	أرضي + مكرر ١	240	6	6	40	EP
	18620	27994.22	1473.38	9310	490	أرضي + أول + ثاني	228	0	19	12	CH.1 0.
	14523.2	18306.25	631.25	7261.6	250.4	أرضي + أول + ثاني	145	1	29	5	TH.3.
	6462.88	8238.08	1029.76	3231.44	403.93	أرضي + أول + ثاني	64	0	8	8	TH.4.
	11816.8	14974	748.7	5908.4	295.42	أرضي + أول + ثاني	100	0	20	5	TH.5.
استغلال فروع مناسوب دورين تحت منسوب صفر الطريق مسطح الدور الأرضي = ٢م ٢٤٣,٥٠ مسطح الدور الأول = ٢م ٢٤٢,٥٠ نموذج مستحدث	3608.08	8505	1215	1804.04	257.72	أرضي + أول + ثاني + ثالث + رابع	70	0	7	10	CH.1 3
مראה فروع المناسوب نموذج مستحدث	500.8	631.25	631.25	250.4	250.4	أرضي + أول + ثاني	5	1	1	5	TH.7.
عمليات قطع الأراضي للصارات F.P ٢ * نماذج مستحدثة	3399.84	7557.12	839.68	1699.92	188.88	أرضي + مكرر ١	90	9	9	10	BP
	1511.04	2641.2	660.3	755.52	188.88	أرضي + مكرر ٣	32	4	4	8	B
	748.26	1669.07	1669.07	374.13	374.13	أرضي + مكرر ١	20	1	1	20	AP
	1496.52	2618.24	1309.12	748.26	374.13	أرضي + مكرر ٣	32	2	2	16	A
	756.74	1316.66	1316.66	378.37	378.37	أرضي + مكرر ٣	16	1	1	16	C
	1171.4	2688.3	1344.15	585.7	292.85	أرضي + مكرر ٤	30	2	2	15	DP
استغلال فروع مناسوب دورين تحت منسوب صفر الطريق مسطح الدور الأرضي = ٢م ١٨٧,٧٥	9146	24038.5	961.54	4573	182.92	أرضي + أول + ثاني + ثالث + رابع	250	1	25	10	CH.9.

صارات

مساح الدور = الأول م ١٨٧,٥٠												
تلاج مستحقة	1513.48	3344.38	1672.19	756.74	378.37	أرضي + مكرر ٤	40	2	2	20	CP	مهند
	747.54	616.77	205.59	373.77	124.59	أرضي + أول	18	3	3	6	CAP. 6.	
	٢٦٤٢,٢٤	٢١٧٨	٢٧٢,٢٥	١٣٢١,١٢	١٦٥,١٤	أرضي + أول	64	8	8	8	CAP. 8.	
	٢٠,٤٦٦,١٩	٢١٣١٣٩,٠٣	---	١٠٠,٨٨٢,٩ ٢	---	---	3137	---	320	---	اجمالي المباني اللائحي	
	٤٢,٦٤١,١٣	٥٤٦١٣٥,٥١	---	١٩٨٥٦٨,٧ ٧	---	---	4991	---	788	---	الإجمالي	

• باقي جداول المناطق السابق اعتمادها شاملة (مساحة قطع الاراضي : التماذج : الاتسرابات) طبقا للجداول الواردة بملوحة المخطط المعتمد المرفق بالقرار الوزاري محل الاعتماد

ثانيا المباني المخصصة للخدمات (FP):-

• اجمالي المساحة المبنية بالدور الارضي "خدمات" بمساحة ٢١٢٥٦٢,٤٦٨ م^٢ بما يعادل ٢,٩٩١ هكتار وتمثل نسبة ٠,٦٧% من اجمالي مساحة ارض المشروع

ملاحظات	النشاط	المساحة المبينة	مساحة الدور الارضي (FP)	عدد الادوار	نسبة البناء %	مساحة قطعة الارض	المنطقة
	تجاري يشمل مناطق سكنية	٢١٧٨٧,٤٠	١٢٢٦٢,٤٦٨	أرضي + أول ثاني	٤٠	٢٠٦٥٦,١٧	منطقة خدمات
٣ بوابات بمساحة ٢١٠٠ م ^٢ وتضمن Shades وغرف امن لاتتعدي مساحة ٢٠٩ م ^٢	بوابات وغرف امن	٣٠٠	٣٠٠	أرضي كفط	---	٣٠٠	البوابات
		٢٧٠٨٧,٤٠				٢٠٩٥٦,١٧	الاجمالي

ثالثا منطقة المرافق (FP):-

تبلغ اجمالي مساحة ارض المرافق ٢١٢١١٨,٩١ م^٢ بما يعادل ٢,٨٨٥ هكتار وتمثل نسبة ٠,٦٤% من اجمالي مساحة ارض المشروع

مدرسة صبغى الاصل



جدول المسطحات البنائية لارض المشروع :-

الاستعمال	اجملي مساحة الادوار الارضية	اجملي مساحة الادوار المتكررة	اجملي عدد الوحدات
الحد الأقصى المسموح به	376176.20	1128528.60	-
سكني محقق	179133.06	413786.53	3136
سياحي لفندقي محقق	١٠٠٨٨٢,٩٢	٣١٣١٣٩,٠٣	3137
خدمي محقق	12562.468	37087.404	-
اجملي المحقق	٢٩٢٥٧٨,٤٥	٧٦٤٠١٢,٩٦	-
المتبقي	٨٣٥٩٧,٧٥	٣٦٤٥١٥,٦٤	-

جداول اجمالي مساحات النماذج المعمارية المنفذة والغير منفذة :-

مسودة طبق الأد

الإستعمال	اجملي مساحة الادوار الارضية FP	اجملي مساحة الادوار المتكررة BUA	اجملي عدد الوحدات
اجملي سكني منفذ خارج الاعتماد	81447.21	180790.05	1282
سبق اعتمادة بالقرار رقم ٢٧٠ اجملي سكني خارج مناطق التعديل	55457.66	118543.80	968
اجملي سكني محل مناطق التعديل	42228.19	114452.68	886
اجملي سكني داخل الاعتماد	97685.85	232996.48	1854
اجملي السكني	١٧٩١٣٣,٠٦	413786.53	3136



الإستعمال	اجملي مساحة الادوار الارضية FP	اجملي مساحة الادوار المتكررة BUA	اجملي عدد الوحدات
اجملي السياحي الفندقي خارج مناطق التعديل	9310.00	27994.22	228
اجملي السياحي الفندقي محل مناطق التعديل	٩١٥٧٢,٩٢	٢٨٥١٤٤,٨١	2908
اجملي السياحي الفندقي	١٠٠٨٨٢,٩٢	٣١٣١٣٩,٠٣	3137

تلتزم الشركة بالتالي :-

- ١- يتقسم المشروع الي مراحل طبقا لمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار الوزاري مجزا طويا وعرضيا عمقا وواجهة ولا يتم الانتقال بالترخيص من مرحلة الي مرحلة اخري الا بعد تنفيذ المرحلة السابقة بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية علي الاقل بالمرحلة السابقة وذلك وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ١٥٢ بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠
- ٢- ان التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطني او ملكي المشروع وفي حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن
- ٣- ان كافة البيانات الخاصة بالمناطق المنفذة قبل صدور القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ تم اعدادها بمعرفة الشركة وتحت مسؤوليتها وفي حال ظهور ما يخالف ذلك فتتعهد المسؤولية المدنية والجنائية علي عاتق الشركة دون ادنى مسؤولية علي الهيئة او اجهزتها مع حفظ حق الهيئة
- ٤- الالتزام بقيود الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع حتى اعلى نقطة في المبنى.
- ٥- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقا للمدة المحددة .
- ٦- تتعهد الشركة بان جميع البيانات الواردة بلوحة القرار الوزاري علي مسؤولية الشركة و استشاري المشروع وفي حالة ظهور ما يخالف ذلك تتعهد المسؤولية علي الشركة دون ادنى مسؤولية علي الهيئة و جهاز الساحل الشمالي الغربي و يحق للهيئة اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لاسترداد حقوق الهيئة.
- ٧- تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع و في حالة الترخيم من الخارج او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسمير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة للهيئة بعد الحصول على الموافقة المطلوبة
- ٨- تتعهد الشركة بتنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠% من اجمالي الوحدات الكلية بالمشروع .

الاشتراطات البنائية والتخطيطية طبقا للقرار الوزاري رقم ٥٢٦ لسنة ٢٠٢٠ :-

الكثافة البنائية ونسبة الأشغال :-
يجب ألا تزيد نسبة أقصى اشغال للأرض عن (٢٠%) من اجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الأرضية للمبني الي جملي مساحة موقع المشروع).

الارتفاع وكثافة البناء :-
يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٦.٠) محسوبا لكامل مساحة الموقع وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع اي مبني الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

خط البناء والارتدادات :-
يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيه بالبناء وتستغل في انشاء مسارات وطرق عامة تؤدي الي الشاطئ وبالنسبة للردود الداخلية لقطعة الأرض هي (٢م جانبي + ٣م أملي

٤- محفلي)
الاستغلال السياحي :-
يجب ان يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق-شاليهات فندقية-شقق وغرف فندقية ومالي حكمها.... الخ) بنسبة لا تقل عن ٥٠% من اجمالي عدد وحدات المشروع

الطابع المعاصري :-
تكون المباني ذات طابع معاصري موحد علي ان يكون التشطيب الخارجي في مجمله باللون الأبيض الناصع. او الأحجار المحلية ذات اللون البيج، وجميع الاعمال الخشبية (ابواب-شبابيك-بلكونات-اسوار-حواجز خشبية بروجولات) يمكن دهانها باللون اللبني او الأزرق بجميع مشتقاتهم ودرجاتهم المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية في المبني الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد الماتعة للرطوبة ثم دهانه بورنيش خاص بالأخشاب

الاسوار :-
لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنشآت السياحية عن ١,٨ م بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور عن ٦٠ سم ، بحيث يكون باقي الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خارجية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) او حسب ما يتراءى للمصمم بحيث تعطي الشفافية المطلوبة وأظهار مسطحات خضراء تعمل علي إثراء القيمة البصرية للموقع

شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :-
• يجب ترك مسافة علي الحد الجنوبي للأرض المطلة علي الطريق الدولي الساحلي بعق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقاسه من طيان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكباري، و لا يسمح باي نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم علي الاطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعي للخدمة وحزام اخضر يفصل الأرض عن الطريق
• يجب الا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة
• يجب وجود مسارات واضحة للمشاة لتتيح الوصول الي الشاطئ

أماكن النظار للسيارات :-

يتم الالتزام بتوفير أماكن النظار سيارات تكافة الأنشطة طبقا للوكود المصري للجراجات (سطحي او بدروم) لكافة الأنشطة .



الإشراطات الخاصة

- ١- يجب ألا تزيد نسبة أقصى اشغال للأرض عن (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني إلى جمالي مساحة موقع المشروع).
- ٢- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبني الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٣- النسبة البنائية علي كامل ارض المشروع (اسكان + خدمات) لا تزيد عن ٢٠% .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧- تلتزم شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي – مياه الشرب – محطات التحلية - كهرباء الاتصالات – محطات المعالجة) علي نفقتها الخاصة وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت اشراف استشاري المشروع علي ان يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشترطات التنفيذ و علي مسؤولية الجهة المالكة واستشاري المشروع
- ٨- تتولى الشركة علي نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الشركة علي نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشترطات البنائية والتراخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تلتزم الشركة علي نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٧-٨-٩) .
- ١٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لايتجاوز الاشترطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٤- تلتزم الشركة بالحصول علي كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ (هيئة عمليات القوات المسلحة – الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - جهاز شئون البيئة – الآثار..... الخ)
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات لكافة عناصر المشروع طبقاً للكود المصري للجراجات .
- ١٦- تلتزم الشركة بالتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٧- تلتزم الشركة بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه او المخلفات والقمامة في مياه البحر
- ١٨- لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية.
- ١٩- تلتزم الشركة بكافة الاشترطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠
- ٢٠- يتم الالتزام باحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

إسلام حسن على محمد


طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع


التخطيط و المشروعات

م/ أحمد محمد موسى

رقم	اسم	محل	تاريخ	ملاحظات
١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠



رقم	اسم	محل	تاريخ	ملاحظات
١١
١٢
١٣
١٤
١٥
١٦
١٧
١٨
١٩
٢٠



رقم	اسم	محل	تاريخ	ملاحظات
٢١
٢٢
٢٣
٢٤
٢٥
٢٦
٢٧
٢٨
٢٩
٣٠

رقم	اسم	محل	تاريخ	ملاحظات
٣١
٣٢
٣٣
٣٤
٣٥
٣٦
٣٧
٣٨
٣٩
٤٠

شركة جازيل مو كوتشا
10 شارع الخليل
القاهرة - مصر

مهندس: د. أيمن أنس
محل: شارع الخليل

JMA
JMA ENGINEERING & ARCHITECTURE
JMA CONSULTING & CONTRACTING

