

(دعوة)

السيد الدكتور / على ابو سنه
رئيس جهاز شئون البيئة

تحية طيبة وبعد ،،،

يسر إدارة شركة وادي صن ست بدعوة سيادتكم لحضور جلسة التشاور المجتمعي لمشروع IVY ، فى تمام الساعة الحادية عشر من صباح يوم الثلاثاء الموافق 2024/3/5 ، فى قاعة (لامار) بدار المشاه طريق صلاح سالم ، بجوار كوبرى الفجرى ، وذلك بناء على الخطاب المرسل من سيادتكم رقم 4199 بتاريخ 2024/1/28 ، بالأجتماع الذى تم انعقاده فى مقر جهاز شئون البيئة لمناقشة الملاحظات الفنية الخاصة بالمشروع ، رجاء تحديد المدعويين من طرف سيادتكم وإبلاغنا بالعدد والأسماء قبل يوم 2024/2/28 .

علماً بأن المنسق العام للجلسه هو الأستاذ / إسلام ناصر

موبيل : 01110132004 - 01099100088

شركة وادي صن ست
مجلس إدارة
2024/2/28

نتشرف بحضوركم وتلبية الدعوة ،،،

رئيس مجلس إدارة شركة وادي
صن ست (مشروع IVY)

دراسة تقييم الأثار البيئية
شركة وادي صن ست- منتجع IVY (ايفي) السكنى الزراعي
الكيلو 52 شرق طريق القاهرة - الأسكندرية الصحراوي
الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

بناء على تكليف من شركة وادي صن ست مالكة مشروع كومباوند IVY (ايفي السكنى الزراعي) (تحت التنفيذ) والذي يقع شرق طريق مصر - الاسكندرية الصحراوي – الكيلو 52 شمال غرب مدينة سفنكس الجديدة (الشيخ زايد) بحوالي 15 كم ويقع علي مساحة 716 فدان تقريبا 3007300م2 قرار وزارى رقم 113 بتاريخ 2023/1/30 صادر وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية – الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة نشاط سكنى – زراعي، عبارة عن منشآت سكنية (فيلات سكنية) - مناطق خدمات - محطة صرف صحي – 16 محول كهرباء – مناطق لاند سكيب ومزروعات - خزان مياه رئيسى بالإضافة إلى عدد من البحيرات لخدمة ري المناطق المزروعة ، قام فريق العمل الميداني بزيارة الموقع المقترح للمشروع وإجراء أعمال المسح الميدانى ، وجمع البيانات اللازمة لدراسات تقييم الأثر البيئي . وقد تم إعداد دراسة تقييم الأثر البيئي طبقاً لمتطلبات القانون 4 لسنة 1994 ولاتحته التنفيذية ووفقاً للمتطلبات والإشتراطات الصادرة من جهاز شئون البيئة.

كومباوند IVY (ايفي) سكنى-زراعي

بيانات المشروع :

- المساحة الكلية للمشروع :- 3007300 متر مربع – 716 فدان تقريبا
- النسبة البنائية : 7% من مساحة الارض الكلية
- الزراعات واللاند سكيب : 40 %
- النشاط الأساسي : إسكانى - زراعي

يقع مشروع كومبوند IVY (ايفي) السكنى في منطقة مدينة سفنكس الجديدة بالكيلو 52 على الطريق الدولي مصر – الاسكندرية الصحراوي الى الشمال الغربى من مدينة سفنكس الجديدة، وشرق الطريق الصحراوي ويتبع جغرافيا محافظة الجيزة وإدارياً هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

ويقع مدخل المشروع شرق الطريق السريع ، علي شكل ممر بطول حوالي 1900 متر تقريبا حيث أرض المشروع والموقع يبعد عن مطار سفنكس حوالي 7 كيلو متر تقريبا – يحده شمالاً جمعية رمسيس وجنوباً شركة سمر قند وغرباً طريق مصر اسكندرية الصحراوي و شرقاً مشروع مزرعة الهلال- ويقع تحت ولاية الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة الجهة المانحة للترخيص وطبقاً للوحة الموقع العام المقدمة من الشركة فإن المشروع يتكون من:- إجمالي عدد وحدات سكنية 2154 وحدة بالإضافة إلي مناطق الزراعات واللاند سكيب ومناطق لخدمات المشروع ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بمسطح قابل للتنمية يمثل حوالي 50% من مساحه الارض.

وصف المشروع

تمهيد

يقع مشروع كومباوند IVY (ايفي) السكنى الزراعي في منطقة مدينة سفنكس الجديدة بالكيلو 52 على الطريق الدولي مصر – الاسكندرية الصحراوي الى الشمال الغربى من مدينة سفنكس الجديدة، وشرق الطريق الصحراوي ويتبع جغرافيا محافظة الجيزة وإدارياً هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة يوضح المخطط العام للمشروع حيث

تبلغ المساحة الكلية لأرض المشروع 3007200 م²، حوالي 716 فدان وقد تم إعداد تصميم المشروع وفقاً لما ورد بقرار وزارة الاسكان هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مرفق)، وتم الإلتزام بالنسب المحددة بجدول استعمالات الاراضى حيث المنطقة المخصصة للاسكان حوالي 31% تقريبا ومناطق الزراعات واللاند سكيب في حدود 40% من إجمالي مساحة الأرض الكلية وبنسبة بنائية لا تزيد عن 7% من المساحة الكلية للأرض ومساحة منطقة الخدمات حوالي 7,97 % ومساحة الطرق الداخلية والخارجية 21% تقريبا .

وصف مكونات ومواصفات المشروع

المشروع عبارة عن كومبوند سكنى زراعي منه ماهو قائم او تحت الإنشاء أو مدمع إقامته - كما سيأتي تفصيله بهذا التقرير فيما بعد وطبقا للوحة الموقع العام المعتمدة واللوحات المرفقة وفق كل مكون وبيان - يتضمن عدد من المنشآت السكنية (فيلات سكنية قائمة /تحت الإنشاء/ مدمع إقامتها) - مناطق خدمات (قائمة / مدمع إقامتها) - نادي إجتماعي(مدمع إقامته) - محطة معالجة صرف صحي بطاقة 1800 م³ (مقترحة) - خزان تحليل (قائم) - محطة توليد كهرباء(قائمة) - 16 محول كهرباء(قائمة) - مناطق لاند سكيب ومزروعات - (قائمة / ومدمع إقامتها) خزان مياه رئيسى (3000 م³) (قائم) (بالإضافة الى مبني الادارة (قائم) - مبني الصيانة و الورش (قائم) - مخازن(قائمة) - مسجد(تحت الإنشاء) ومدرسة (مقترحة) - عدد من البحيرات لخدمة ري المناطق المزروعة وتنسيق الموقع (قائمة /تحت الإنشاء/ مدمع إقامتها) - و16 بئر جوفي (قائم)

مكونات ومواصفات النماذج المعمارية للوحدات السكنية

ووفقا لميزانية إستعمالات الأراضى المعتمدة والمشار اليها بالجدول اعليه.

الوحدات السكنية

تتكون النماذج للوحدات السكنية من عدد 10 نماذج ذات طابع معماري مميز وبمساحات وأشكال مختلفة وذات إرتفاعات متفاوتة وهي كما هو مبين بالبيان التالي بإجمالي عدد الوحدات 2154 وحدة، بإجمالي عدد السكان المتوقع 2154 * 4,3 فرد = 9262 فرد بكثافة سكانية متوقعة حوالي 9262 فرد / 716 فدان = 13 فرد / الفدان وبالإشترطات البنائية الاتية طبقاً للوحة الموقع العام المعتمدة المرفقة .

الإشترطات البنائية

- نسبة الأراضى المخصصه للإسكان لا تزيد عن 50% من إجمالي مساحة الأرض
- النسبة البنائية للفيلات (توين - تاون- نماذج سكنية) لا تزيد عن 45% من المساحة المخصصة للفيلات
- الفيلات المنفصلة لا تزيد عن 40% من المساحة المخصصة للفيلات
- الإرتفاع المسموح به للمشروع (بدروم + أرضي + أول) ويسمح بإقامة غرف للاسطح طبقاً للماده 104 من اللائحة ويمكن أن يزيد عدد الأدوار الى أرضى + 2 دور بإستخدام نظام الحجموم وبسداد العلاوة المستحقة لذلك وبما لا يتجاوز في جميع الأحوال تعليمات القوات المسلحة
- معامل الاشغال المسموح به بالمشروع (14 ,)

الانشطة الخدمية

يحتوي المشروع علي العديد من الأنشطة الخدمية لخدمة مرتادي المنتجع وهي كما موضحة بالبيان التالي عبارة عن (محلات تجارية - مسجد - مبنى للإدارة - نادي - مدرسة - غرف أمن وحراسة بالإضافة الي مبني المخازن - مبني الصيانة والورش) حيث تعتمد فكرة المخطط الجديد علي الإعتماد قدر المستطاع علي الخدمات الداخلية لسكان الكومبوند لبعده الي حد ما عن المناطق التجارية القائمة مثل مدينة ٦ أكتوبر والشيخ زايد وتمثل المناطق الخدمية مساحة حوالي 8% من مساحة الأرض تقدر بحوالي 293,707 متر مربع بما يعادل حوالي 57 فدان

مناطق اللاند سكيب والزراعات

يتميز المشروع بإتساع المساحات الخضراء من أعمال اللاند سكيب وأماكن الزراعات والتي تضيفي علي المشروع الخصوصية والإختلاف كنوع من محاولة للأكتفاء الذاتي سواء للقاطنين بالمنتجع أو العاملين به سواء في مساحات اللاند سكيب او المساحات من الأراضي المزروعة بالمحاصيل المنتجة مثل البرتقال الخوخ و الجوافة والمانجو والتين و الزيتون علاوة علي بعض المساحات المحدودة بزراعات الأعشاب المنزلية مثل الزعتر والنعناع والريحان والمرمية وتقدر المساحات المنزرعة بمنطقة المشروع من اللاند سكيب والزراعات المثمرة وحدائق الفيلات بحوالي 40 % من كامل مساحة الأرض والتي تقدر بحوالي 338 فدان بما يعادل 1419600 م² طبقاً للوضع الحالي معظمها من أعمال زراعات اللاند سكيب والتي تقدر بحوالي 207 فدان بحوالي 72 % من إجمالي المساحات الخضراء وزراعات مثمرة بحوالي 23 فدان حوالي 8 % فقط و 108 فدان من الحدائق .

وتتم أعمال الري بالطرق الحديثة عن طريق شبكة الري بالتنقيط للأشجار المثمرة او استخدام الرشاشات لمساحات الخضراء لزوم أعمال تنسيق الموقع (اللاند سكيب) كأسلوب من أساليب الحفاظ علي المياه من الإهدار عن الري بالغمر والذي يمنع تماما إستخدامه بالمشروع

البحيرات

أحواض للري (علي شكل بحيرات قائمة): 2 بحيرة (بمساحة - 17 فدان + 2 فدان)

أحواض للري تحت الأنشاء: 2 بحيرة (بمساحة - 4 فدان - 1 فدان)

بحيرات مدمع إقامتها: 23 بحيرة (18 فدان)

كما ذكر سابقا يوجد بالمشروع عدد 2 حوض للري علي شكل بحيرة مفتوحة قائمة وتعمل ضمن منظومة أعمال الري للمساحات المزروعة من اللاند سكيب ومساحات المنتجات الزراعية الأخرى كما ورد بعاليه وتبلغ مساحة البحيرة الكبيرة حوالي 17 فدان بحجم 71000 م³ تقريبا والبحيرة الصغيرة علي مساحة 2 فدان فقط بحجم يتسع الي 8400 م³ من المياه بالإضافة الي عدد 2 بحيرة تحت الإنشاء البحيرة الكبيرة علي مساحة 4 فدان والأخرى علي مساحة فدان واحد وتقع هذه البحيرات الأربع في النصف الشمالي من المشروع كما هو واضح من

اللوحه المرفقة وسوف تستخدم البحيرتين القائمين في تجميع مياه الأبار الجوفية والأخرين (تحت الإنشاء) لتجميع مياه الصرف الزراعي لأعمال الري.

جمع المخلفات الصلبة والتخلص منها

يتم جمع المخلفات الصلبة من المنتج بأكمله والمتوقع ان تصل الي حوالي 3 ونصف طن بما في ذلك المخلفات الزراعية بشكل دوري في أكياس قمامة بلاستيكية. تجمع الأكياس بعد ذلك في سيارات نقل خاصة وتنقل الى الموقع المحدد من قبل الشركة حيث تقوم إعادة تدوير هذه المخلفات سواء البلدية او الزراعية لإنتاج الكومبوست وإعادة استخدامه في تحسين خواص التربة بأرض المشروع حيث تم شراء ماكينة فرم مخلفات الزراعة حتى تخانه 2 بوصه قادره على التحكم في درجه نعومه الفرغ وتحويل الناتج الى كومبوست نباتي وكومبست حيواني بإتباع الأصول الفنية في عمليه الكمر وإضافة المخصبات لإستخدامها في تسميد وتحسين مواصفات التربة وإستخدامها في الزراعات العضويه بالموقع

مصدر المياه

يستقبل المنتج إمدادات المياه لأنشطة المشروع المختلفة من شبكة المياه للمنتج من خلال أبار المياه الجوفية طبقاً للقرار الوزاري الصادر للمشروع حيث يتم إستقبال المياه في خزانين للمياه (أحدهما قائم والأخر مدمع إنشاؤه) ذات سعة مناسبة 3000 متر مكعب /يوم ويكون موقعهما في الجزء متوسط من أرض المنتج يتم بعد ذلك ضخ المياه بإستخدام مواير الضخ ، الي كامل أنشطة المشروع.

يوفر خزاني المياه التعويضيين في الجزء الأسفل من أرض المشروع المياه أيضا لنظام الطوارئ الخاص بمكافحة الحرائق. والري ويتصل الخزانين مباشرة بشبكة مكافحة الحريق والتي تجري عبر أرض المنتج في الموقع كله. ويوجد مضخات رفع مناسبة الضغط الرأسي اللازم لمكافحة الحريق في أي مكان في المنتج.

محطة معالجة الصرف الصحي

سيتم إنشاء محطة معالجة ثلاثية بطاقة 1800 م³/يوم ، تم تقدير إحتياجات الصرف الصحي الكلية للمشروع طبقاً للمعايير الملزمة لذلك وكذلك الكود المصري للأعمال الصحية حيث تقدر التصرفات المنتظرة بحوالي 80% من الإستهلاك اليومي لمياه الشرب ويقدر بحوالي 1500 م³/يوم بنسبة إشغال 80% و بذلك يكون معدل مياه الصرف في المشروع عند الإشغال الكامل وبذلك ستنشأ المحطة بطاقة حوالي 1800 م³/يوم. وتتجمع مياه الصرف الصحي من خطوط الإنحدار للشبكة العمومية للمنتج في خطين رئيسيين وتضخ الى محطة المعالجة بالمشروع.

وقد روعي في تصميم الشبكة علي ان تتحمل خطوط الأنحدار ضغط لا يقل عن 6 بار و خطوط الضغط 10 بار. وقد تم تصميم شبكة الصرف الصحي لتستوعب ايضاً مياه الأمطار المتوقعة علي المشروع.

تحديد التأثيرات Impact Identification

تم تحديد التأثيرات المحتملة من خلال دراسة العلاقة بين مكونات المشروع وبين العناصر البيئية المختلفة بالمشروع. وذلك من خلال وضع قوائم مطولة لكل من مكونات المشروع التي يمكن أن يكون لها تأثيرات على البيئة، وكذلك لمكونات البيئة التي يمكن أن تتأثر بالمشروع. ولقد تم فحص القوائم الخاصة بمكونات المشروع وأنشطته عبر

مرحلي الإنشاء والتشغيل وكذلك مرحلة ما قبل الإنشاء وتجهيز الموقع بعناية، وكذلك القوائم الخاصة بعناصر البيئة وقد تم تصفية هذه القوائم لكي تقتصر على العناصر الواضحة التأثير والعناصر التي تتميز بحساسية بيئية خاصة لكي تُجرى عليها بقية مراحل وخطوات التقييم البيئي.

التنبؤ بالتأثيرات Impact Prediction

تم إجراء عملية التنبؤ بمدى التأثيرات المحتملة الحدوث من خلال إستخدام طريقة المصفوفات Matrices، حيث تساعد هذه الطريقة علي إيضاح التأثيرات المتداخلة بين مكونات المشروع المتوقع أن تحدث تأثيرات بيئية وبين المكونات الفيزيائية والطبيعية والإقتصادية والإجتماعية للبيئة التي يمكن أن تتأثر من جراء المشروع.

خطة الإدارة البيئية وإجراءات التخفيف

أظهرت نتائج تقييم التأثيرات البيئية لمشروع ايبي IVY المزمع إنشاؤه والتي سبق التنبؤ بها وتحليلها ، أن للمشروع تأثيرات إيجابية عديدة علي كل من المستويين المحلي والقومي، وأن تأثيراته علي البيئة لا تتضمن تأثيرات سلبية ذات أهمية أو لا يمكن التحكم فيها وأن هذه التأثيرات السلبية هي تأثيرات خفيفة في معظمها، كما اتضح أيضاً هذه التأثيرات السلبية يمكن التخفيف من حدة أثارها ومخاطرها إذا تم الإلتزام ببعض الإجراءات التي يتوقع معها التخفيف من حدة هذه التأثيرات إلى أدنى درجة ممكنة أو تلاشيها.

خطة المتابعة والرصد والإدارة البيئية

تعتبر عملية المتابعة والرصد البيئي أحد الوسائل المهمة للإدارة البيئية للمشروعات والأنشطة بما في ذلك عملية تقييم الآثار البيئية، حيث تمثل أداة الإنذار المبكر عند حدوث أية تغييرات قد تطرأ على الحالة الأصلية للبيئة والتي قد تنشأ عن الأنشطة والاستخدامات المختلفة. وستمثل خطة المتابعة والرصد البيئي لهذا المشروع فيما يلي:

أولا خطة المتابعة والرصد لمرحلة الانشاء

1. التخلص السليم من مخلفات مرحلة الإنشاء بالمواقع المحددة و المعتمدة .
2. الإمتناع عن الإحتفاظ بمخلفات البناء في الموقع مدد طويلة ,ويجب أن تخزن بطريقة تمنع نثرها بالرياح وأن تعد بطريقة صحيحة لإعادة الإستخدام أو للتخلص منها. ويمكن بتغطية أو رش
3. الأكوام بالمياه الثقيل بدرجة كبيرة من تناثر الأتربة بالرياح. و عدم تخزين أى نواتج حفر خارج الموقع.
4. تغطية الشاحنات التي تقوم بنقل مواد البناء دقيقة الحبيبات والمخلفات لمنع إنتشار الحبيبات الدقيقة إلى الجو.
5. منع تولد الأتربة التي تنشأ من مواد البناء المخزنة في الموقع مثل الرمال والأسمنت بالرش المنتظم للرمال بالمياه، وتخزين الأسمنت في أماكن مسقوفة .
6. تزويد العمال بأقنعة للوقاية من الأتربة، (والأدوات والمستلزمات الأخرى الخاصة بالسلامة والصحة المهنية) أثناء العمل في الأعمال التي يتولد عنها حدوث أتربة
7. عدم السماح للمعدات الثقيلة بالتواجد في غير المناطق المحددة لها

8. متابعة إلتزام المقاولين طوال فترة تنفيذ الأعمال الإنشائية بالإحتياجات اللازمة للتحكم في مستويات التلوث بالضجيج والأتربة وقيام مشرفي الإنشاءات بإبلاغ إدارة المشروع عند عدم الإلتزام بهذه الإجراءات وذلك لإتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بما في ذلك الإجراءات القانونية .

ثانيا خطة المتابعة والرصد لمرحلة التشغيل

1. قيام مشغل المشروع بإنشاء سجل بيئي Environmental Log Book طبقاً للمواصفات الواردة بالملحق رقم 3 من القواعد الإسترشادية الموضوعة من قبل جهاز شئون البيئة لعملية تقييم الأثار البيئية.
2. القيام بالفحص الدوري لمياه الصرف المعالجة لتحديد مدى صلاحية مواصفاتها للإستخدام للتأكد من كفاءة عمل محطة معالجة الصرف الصحي.
3. الرصد الدورى لمدى مطابقة معايير المياه المنتجة من الآبار لمعايير مياه الشرب
4. المتابعة المستمرة لكفاءة تشغيل معدات مرافق البنية الأساسية ورصد أية أعطال بها قد تؤدي إلى حدوث تأثيرات سلبية على عناصر البيئة الطبيعية.
5. التدريب والتوعية البيئية المستمرة للعاملين.

الخلاصة

من غير المتوقع أن يكون لإقامة منتج IVY أى تأثيراً على البيئة الطبيعية أثناء التشغيل إذا ماروعى إجراءات التخفيف وخطة الإدارة المقترحة, كما أن التأثير المصاحب لعملية الأنشاء ذات طبيعة مؤقتة تنتهى بإنهاء فترة الأنشاءات ومن غير المتوقع أن ينتج عنهما تأثيرات دائمة أو طويلة المدى, بل أنها ذات تأثير شبه منعدم حيث روعى في تصميم المشروع و المنشآت إقتراح مجموعة الأحتيطات و من التدابير التخفيفية لتغطية أى أثار ثانوية سلبية أخرى قد تظهر.

ويعد مشروع IVY إضافة للتنمية العمرانية والزراعية للمنطقة وخلق فرص عمل لأبناء المنطقة مما ينعكس بالإيجاب على التنمية الشاملة و الأقتصاد المحلى والقومى .