

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦

باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢٠٥,١٠ فدان
الكائنة بمنطقة الجلالة بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى
والمخصصة للسادة شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية
لإقامة مشروع سياحى

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى والثالثة بالمرحلة الأولى
والمنطقة الأولى بالمرحلة الثانية من مراحل تنمية المشروع

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 بعد (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 الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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

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

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

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٤ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسادة شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية لتخصيص
قطعة أرض بمساحة ٢٨٦١٤١٩م^٢ تعادل ٢٠٥,١٠ قدان تحت العجز والزيادة
بنشاط سياحى والكائنة بمنطقة الجلالة بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى
بمحافظة مطروح ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية الوارد برقم (٤١١٢٧١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بخصوص طلب اعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلي لمناطق بالمرحلة الأولى والثانية للمشروع السياحي بقطعة أرض بمساحة ٢٠٥,١٠ فدان الكائنة بمنطقة الجلالة - بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة مطروح ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية الوارد بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ مرفقا به عدد (٧) نسخ من المخطط العام للمشروع بقطعة أرض بمساحة ٢٠٥ أفدنة الكائنة بمنطقة الجلالة - بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي تمهيدا للاعتماد ؛

وعلى ما يفيد سداد (٥٠٪) من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والنقش للمخطط العام وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الأولى والثالثة بالمرحلة الأولى والمنطقة الأولى بالمرحلة الثانية من مراحل تنمية المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الساحل الشمالي الغربي رقم (٣٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٥ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع والإفادة بكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة في ٢٠٢١/٨/٥ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢٠٥,١٠ فدان بما يعادل ٢٨٦١٤١٩م^٢ الكائنة بمنطقة الجلالة بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى والثالثة بالمرحلة الأولى والمنطقة الأولى بالمرحلة الثانية من مراحل تنمية المشروع 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 ٢٠٢١/٨/٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢٠٥,١٠ فدان بما يعادل ٢٨٦١٤١٩م^٢ (ثمانمائة وواحد وستون ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر متراً مربعاً) الكائنة بمنطقة الجلالة بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية لإقامة مشروع سياحى ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى والثالثة بالمرحلة الأولى ، والمنطقة الأولى بالمرحلة الثانية من مراحل تنمية المشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 لدراساتها 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 بسداد باقى قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير مراجعة واستصدار القرار الوزارى (٥٠%) خلال عام من تاريخ صدور هذا القرار محملة بالأعباء المالية المقررة .

مادة ٨ - 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 المرحلة السابقة عليها طبقاً لما ورد بالعقد المبرم مع الشركة وسداد كافة المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين بما يتفق مع قيد الارتفاع المحدد للمشروع .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بأن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

مادة ١١ - 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 الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة للطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٤ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزارى الصادر

باعتقاد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢م٨٦١٤١٩ بما يعادل ٢٠٥,١٠ فدان الكائنة بمنطقة الجلالة بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية لإقامة مشروع سياحى والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ فى ٢٠٢١/٥/٤ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى والثالثة بالمرحلة الأولى ؛ والمنطقة الأولى بالمرحلة الثانية من مراحل تنمية المشروع

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٥,١٠ فدان أى ما يعادل ٢م٨٦١٤١٩ .

أولاً - مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني (سكنى + فندقى) F.P ٤١,٠٢ فدان بما يعادل ٢م١٧٢٢٨٣,٨٠ وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة ١,٠٩ فدان بما يعادل ٢م٤٥٧٤,٦٥ وتمثل نسبة (٠,٥٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق المفتوحة ١٥٥,٣٤ فدان بما يعادل ٢م٦٥٢٤٠٨,٩٤ وتمثل نسبة (٧٥,٧٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية (حرم الطريق) ٧,٦٦ فدان بما يعادل ٢م٣٢١٥١,٦١ وتمثل نسبة (٣,٧٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .

ثانياً - مراحل تنمية المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ١٢٠,٤٢ فدان بما يعادل ٢م٥٠٥٧٦٣,٨٠ ؛ وتشتمل على المناطق الآتية :

المنطقة الأولى بمساحة ٥٨,١٨ فدان بما يعادل ٢م٢٤٤٣٧٤,٢٢ (محل الاعتماد)

المنطقة الثانية بمساحة ٥٦,٤٣ فدان بما يعادل ٢م٢٣٧٠١٢,٢٠ .

المنطقة الثالثة بمساحة ٥,٨٠ فدان بما يعادل ٢م٢٤٣٧٧,٣٨ (محل الاعتماد)

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٨٤,٦٨ فدان بما يعادل ٢٣٥٥٦٥٥,٢٠ م^٢؛

وتشتمل على المناطق الآتية :

المنطقة الأولى بمساحة ٤٧,٠٩ فدان بما يعادل ١٩٧٧٨٨,٦٨ م^٢ .

المنطقة الثانية لمساحة ٣٧,٥٩ فدان بما يعادل ١٥٧٨٦٦,٥٢ م^٢ .

ثالثاً - مكونات المرحلة الأولى :

(أ) المنطقة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P بالمنطقة الأولى بالمرحلة الأولى ٢٥٠١٢٥ م^٢

أى ما يعادل ١١,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٥١٪) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى ،

وتنقسم إلى التالي :

(أ) مساحة المباني السكنية (FP) تبلغ ٢٤٣٦١٤ م^٢ بما يعادل ١٠,٣٨ فدان

وتمثل نسبة (١٧,٨٥٪) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .

(ب) مساحة المباني الفندقية (FP) تبلغ ٢٦٥١١ م^٢ بما يعادل ١,٥٥ فدان

وتمثل نسبة (٢,٦٦٪) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .

١- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ١٨٣٠٤١,٥٣ م^٢

تعادل ٤٣,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٧٤,٩٠,٢٣٪) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .

٢- تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١١٢٠٧,٦٩ م^٢

تعادل ٢,٦٧ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٩٪) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .

المساحة المخصصة للإسكان والمباني الفندقية بالمنطقة الأولى ضمن المرحلة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P بالمنطقة الأولى بالمرحلة الأولى ٢٥٠١٢٥ م^٢

أى ما يعادل ١١,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٥١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ،

وتنقسم إلى التالي :

(أ) مساحة المباني السكنية (FP) تبلغ ٢٤٣٦١٤ م^٢ بما يعادل ١٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٧,٨٥%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى وفقاً لجدول النماذج التالي :

مساحة الأدوار

نموذج الوحدة	عدد تكرار النموذج بالمشروع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	الدور الأرضي	الدور الأول	الدور الثاني	إجمالي مسطحات الدور الأرضي بالمشروع العام F.P	BUA للنموذج السكني	إجمالي BUA للنماذج السكنية بالمشروع العام
١	١١	١	١١	٣٩٨	٣٣٠	٠	٤٣٧٨	٧٢٨	٨٠٠٨
٣	٣	١	٣	٥٤٦	٠	٠	١٦٣٨	٥٤٦	١٦٣٨
٥	٥٣	١	٥٣	١٩٢	١٩٤	٠	١٠١٧٦	٣٨٦	٢٠٤٥٨
٦	٢٠	١	٢٠	٢٠٢	١٧٩	٠	٤٠٤٠	٣٨١	٧٦٢٠
٧	٢٦	٢	٢٦	٣٣٧	٣١٠	٠	٨٧٦٢	٦٤٧	١٦٨٢٢
٨	١٩	٦	١٩	٣٩٧	٤٢٤	٣٤٨	٧٥٤٣	١١٦٩	٢٢٢١١
١١	٢١	١	٢١	٣٣٧	٠	٠	٧٠٧٧	٣٣٧	٧٠٧٧
الإجمالي			٢٧٤	—			٤٣٦١٤	—	٨٣٨٣٤

(ب) مساحة المباني الفندقية (FP) تبلغ ٢٦٥١١ م^٢ بما يعادل ١,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٢,٦٦%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

مساحة الأدوار

رقم المبني	عدد البلوكات	عدد الغرف بالمبني	إجمالي عدد الغرف	الأرضي	الأول	الثاني	إجمالي F.P بالمشروع العام	للمبني BUA	إجمالي BUA بالمشروع العام
C	٢	٢٠	٤٠	١١٧٧	٠	٠	٢٣٥٤	١١٧٧	٢٣٥٤
D	١	١٨	١٨	١٠٦٥	٠	٠	١٠٦٥	١٠٦٥	١٠٦٥
E	٢	١٦	٣٢	١٠٧٥	٠	٠	٢١٥٠	١٠٧٥	٢١٥٠
F	١	١٤	١٤	٩٤٢	٠	٠	٩٤٢	٩٤٢	٩٤٢
الإجمالي			١٠٤	—			٦٥١١	—	٦٥١١

(ب) المنطقة الثالثة :

١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P بالمنطقة الثالثة بالمرحلة الأولى ٢م٧٦٢ أى ما يعادل ٠,١٨ فدان وتمثل نسبة (٣,١٣%) من إجمالي مساحة المنطقة الثالثة ، وتنقسم إلى التالي :

٢- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة شامل حرم الطريق ٢م٢٨٥٩,٨٣ تعادل ٣,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٥٢,٧٥%) من إجمالي مساحة المنطقة الثالثة .

٣- تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م٦١٨٠,٩٠ تعادل ١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٣٦%) من إجمالي مساحة المنطقة الثالثة .

٤- تبلغ مساحة المرافق العامة ٢م٤٥٧٤,٦٥ تعادل ١,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٨,٧٧%) من إجمالي مساحة المنطقة الثالثة .

المساحة المخصصة للمباني الخدمية بالمنطقة الثالثة ضمن المرحلة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P بالمنطقة الثالثة بالمرحلة الأولى ٢م٧٦٢ أى ما يعادل ٠,١٨ فدان وتمثل نسبة (٣,١٣%) من إجمالي مساحة المنطقة الثالثة ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

مساحة الأديوار

رقم المبنى	عدد البلوكات	الأرضى	الأول	الثانى	إجمالي F.P بالموقع العام	المبنى BUA	إجمالي BUA بالموقع العام
سكن العاملين	١	٧٦٢	٧٦٢	٧٦٢	٧٦٢	٢٢٨٦	٢٢٨٦
الإجمالي							
محطة تحلية المياه	١	٥٩٠	٥٩٠	٠	٠	٠	٠
خزان ١	١	١٣٨٤,٢	٠	٠	٠	٠	٠
خزان ٢	١	١٢٤,٧	٠	٠	٠	٠	٠
محطة المعالجة	١	١٧١٣,٧٥	٠	٠	٠	٠	٠

رابعاً - مكونات المرحلة الثانية :**المنطقة الأولى :**

تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P بالمنطقة الأولى بالمرحلة الثانية ٢٣٤٧٤٢م^٢ أي ما يعادل ٨,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٥٦%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى ، وتنقسم إلى التالي :

- (أ) مساحة المباني السكنية (FP) تبلغ ٢٢٦٥٣٦م^٢ بما يعادل ٦,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٢%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .
- (ب) مساحة المباني الفندقية (FP) تبلغ ٢٨٢٠٦م^٢ بما يعادل ١,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٤,١٥%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .
- ٣- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٧٣٠٦٠,٠٦م^٢ تعادل ١٧,٤٠ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٩٤% من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .
- ٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٨٩٩٨٦,٦٢م^٢ تعادل ٢١,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٥٠%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .
- المساحة المخصصة للإسكان والمباني الفندقية بالمنطقة الأولى ضمن المرحلة الثانية :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P بالمنطقة الأولى بالمرحلة الثانية ٢٣٤٧٤٢م^٢ أي ما يعادل ٨,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٥٦%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى ، وتنقسم إلى التالي :

- (أ) مساحة المباني السكنية (FP) تبلغ ٢٢٦٥٣٦م^٢ بما يعادل ٦,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٢%) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى ؛ وفقا لجدول النماذج التالي :

مساحة الأدوار

نموذج الوحدة	عدد تكرار النموذج بالمشروع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	الدور الأرضي	الدور الأول	الدور الثاني	إجمالي مسطحات الدور الأرضي بالمنوع العام F.P	BUA للنموذج السكني	إجمالي BUA للنماذج السكنية بالمنوع العام
٢	٩	١	٩	٢٨٤	٣١٦	٠	٢٥٥٦	٦٠٠	٥٤٠٠
٣	٣	١	٣	٥٤٦	٠	٠	١٦٣٨	٥٤٦	١٦٣٨
٤	٢٩	١	٢٩	٢٣١	٢٢٢	٠	٦٦٩٩	٤٥٣	١٣١٣٧
٦	١٤	١	١٤	٢٠٢	١٧٩	٠	٢٨٢٨	٣٨١	٥٣٣٤

نموذج الوحدة	عدد تكرار النموذج بالمشروع	عدد الوحدات بالتمودج	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	الدور الأرضي	الدور الأول	الدور الثاني	إجمالي مسطحات الدور الأرضي بالتمودج العام F.P	BUA للتمودج السكني	إجمالي BUA للتمودج السكنية بالتمودج العام
٧	١٣	٢	٢٦	٣٣٧	٣١٠	٠	٤٣٨١	٦٤٧	٨٤١١
٨	٧	٦	٤٢	٣٩٧	٤٢٤	٣٤٨	٢٧٧٩	١١٦٩	٨١٨٣
١٠	١	١٨	١٨	٢٢٨٥	٢٤٩٦	٠	٢٢٨٥	٤٧٨١	٤٧٨١
١١	١٠	١	١٠	٣٣٧	٠	٠	٣٣٧٠	٣٣٧	٣٣٧٠
الإجمالي			١٥١				٢٦٥٣٦		٥٠٢٥٤

(ب) مساحة المباني الفندقية (FP) تبلغ ٨٢٠٦ أفدنة بما يعادل ١,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٤,١٥٪) من إجمالي مساحة المنطقة الأولى ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

مساحة الأدوار

رقم المبنى	عدد البلوكات	عدد الغرف بالمبنى	إجمالي عدد الغرف	الأرضي	الأول	الثاني	إجمالي F.P بالتمودج العام	للمبنى BUA	إجمالي BUA بالتمودج العام
رئيسي ٢	١	٠	٠	١٩٤٠	١٩٤٠	٠	١٩٤٠	٣٨٨٠	٣٨٨٠
C	١	٢٠	٢٠	١١٧٧	١١٧٧	٠	١١٧٧	١١٧٧	١١٧٧
D	٢	١٨	٣٦	١٠٦٥	١٠٦٥	٠	٢١٣٠	١٠٦٥	٢١٣٠
E	١	١٦	١٦	١٠٧٥	١٠٧٥	٠	١٠٧٥	١٠٧٥	١٠٧٥
F	٢	١٤	٢٨	٩٤٢	٩٤٢	٠	١٨٨٤	٩٤٢	١٨٨٤
الإجمالي			١٠٠				٨٢٠٦		١٠١٤٦

جدول المسطحات المستخدمة بالمرحلة الأولى والثانية :

الإجمالي	المرحلة الثانية		المرحلة الأولى		المرحلة	
	المنطقة الأولى		المنطقة الثالثة	المنطقة الأولى		اسم المنطقة
	فندقى	سكنى	خدمى	فندقى	سكنى	
٨٥٦٢٩	٨٢٠٦	٢٦٥٣٦	٧٦٢	٦٥١١	٤٣٦١٤	F.P
١٥٣٠٣١	١٠١٤٦	٥٠٢٥٤	٢٢٨٦	٦٥١١	٨٣٨٣٤	BUA
٦٢٩	١٠٠	١٥١	—	١٠٤	٢٧٤	وحدات

جدول الأرصدة والمستغل على مستوى المشروع :

المسطحات المبنية BUA	مسطح الدور الأرضي F.P	
٥١٦٨٥١,٤	١٧٢٢٨٣,٨	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
١٥٣٠٣١	٨٥٦٢٩	المستغل بمناطق الاعتماد (منطقة أولى وثالثة بالمرحلة الأولى، ومنطقة أولى بالمرحلة الثانية)
٣٦٣٨٢٠,٤	٨٦٦٥٤,٨	المتبقى لمناطق الاعتماد المستقبلية (كحد أقصى)

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات 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 جانبي قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل في إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

٤- الاستغلال السياحي :

يجب أن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما في حكمها...إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

٥- الطابع المعمارى :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمله باللون الأبيض الناصع ودرجات الألوان الفاتحة أو الأحجار المحلية ذات درجات الألوان الفاتحة ، وجميع الأعمال الخشبية الخارجية (أبواب - شبابيك - بلكنوات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) فى المبنى الواحد بلسون الخشب الطبيعى أو الألوان الفاتحة - الداكنة مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنطقة السياحى على ١,٨٠م (من أعلى منسوب بين الطريق الداخلى والخارجى ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصنعت للسور على ٦٠ سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تويهاة عامة :

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ، ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

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

في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣ م بالنسبة للفيلات ، ٤ م بالنسبة للعمارات .

الردود الجانبية ٢ م بالنسبة للفيلات ، و ٣ م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤ م بالنسبة للفيلات والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالنسبة للفيلات والعمارات .

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

بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ نوادي اجتماعي - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادي رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية للإسكان - الخدمات بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي .

بالتفويض عن الشركة

المسيد/ إسلام صديق

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) ، وفي 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (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 ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية 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 ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١٠ - تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين بما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى (١٥ م) .

١١- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد .

١٢- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

السيد/ إسلام صديق

