

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/٧

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١١٢ فداناً

بمنطقة فوكة بمركز الضبعة بمحافظة مطروح

المخصصة لشركة السرور للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع سياحى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات 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 الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية والتخطيطية الواجب التعامل بها داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى كتاب رئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (١٤٦٢) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٧ والمتضمن أن اللجنة قد قامت بالبت فى عدة طلبات ومن بينها طلب الشركة على قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٢٢٤٨٣٣٧,٩٨ تحت العجز والزيادة بقرية فوكة مركز الضبعة وقد قررت اللجنة بموجب محضرها المعتمد من السلطة المختصة (الموافقة على التصرف بالبيع لشركة السرور للاستثمار العقارى لتلك القطعة بمبلغ مقداره ٦٠٠ ج/م ٢ بغرض إقامة مشروع سياحى طبقاً للشروط والضوابط الفنية والمالية المعمول بها لدى محافظة مطروح "جهة الولاية" وفقاً لأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ معدلاً بالقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٥ ولائحته التنفيذية مع التزام الشركة باستيفاء كافة الموافقات والتراخيص اللازمة لإقامة المشروع) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بتشكيل لجنة أو أكثر للحصر والتفاوض بشأن المنطقة محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛ وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ ورقم (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ ورقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٣
بالموافقة على تحديد سعر المتر المربع لقطعة الأرض الخاصة بشركة السرور
للاستثمار العقارى الكائنة بمنطقة فوكة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى
بواقع ١٢٦٠ ج/م ٢ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥
بشأن اعتماد ما ورد بمحضر لجنة الحصر والتفاوض لمناطق إعادة التخطيط الكائنة
داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ والمشكلة بالقرار رقم (٥٣٧)
بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٩ بجلستها المؤرخة ٢٠٢١/٥/٢٣ باعتماد ما انتهت إليه لجنة
الحصر والتفاوض مع السادة شركة السرور للاستثمار العقارى على قطعة أرض
بمساحة ١١٢ فدانا بفوكة بمركز الضبعة بمحافظة مطروح بجهاز الساحل الشمالى
الغربى باستكمال التعامل مع الشركة وفقاً للضوابط الواردة بقرار اللجنة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ بين الهيئة وشركة السرور
للاستثمار العقارى لبيع قطعة الأرض بمساحة ٤٧٠٤٠٠ م٢ بمنطقة فوكة
بمركز الضبعة بمحافظة مطروح لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة برقم (٤١١٣٧٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٨
والمرفق به الآتى :

تعهد يفيد أن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حال الترخيم
من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تفويض للمراجعة الفنية لمخطط المشروع .

تفويض لمن سيقوم بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى .

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٧ مرفقاً به عدد (٧) لوحات لمخطط

أرض المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٦ نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ ؛
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 الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة شركة السرور للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة بمساحة ٢٤٧٠٤٠٠ م٢ بما يعادل ١١٢ فداناً بمنطقة فوكة بمركز الضبعة بمحافظة مطروح لإقامة مشروع سياحى 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 ٢٠٢١/٩/١ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة السرور للاستثمار العقارى بمساحة ١١٢ فداناً بما يعادل ٢٤٧٠٤٠٠ م٢ (أربعمئة وسبعون ألفاً وأربعمئة متر مربع) بمنطقة فوكة بمركز الضبعة بمحافظة مطروح لإقامة مشروع سياحى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 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 وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (م) .

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 لإحكام 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 ؛

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين بما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى (٧ أمتار) على أن تلتزم بالحصول على الارتفاعات المطلوبة للمباني التى تتجاوز هذا القيد دون المطالبة حالياً أو مستقبلاً بأى مهل أو تعويضات تحت أى مسمى حال موافقة أو عدم موافقة وزارة الدفاع على تعديل هذا القيد .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد تنفيذ المرحلة السابقة (بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل بالمرحلة السابقة) .

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

مادة ١١ - 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 خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى 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 الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٤ - 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

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة السرور للاستثمار العقاري بمساحة ٢٤٧٠٤٠٠م

بقرية فوكة مركز الضبعة محافظة مطروح

ضمن القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠

لإقامة مشروع سياحي

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤٧٠٤٠٠م مقسم إلى

مرحلتين وفقاً للبيان التالي :

١- تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢٢٧٠٠٠٠م وتمثل نسبة (٥٧,٤%) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢٢٠٠٤٠٠م وتمثل نسبة (٤٢,٦%) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

مكونات المشروع :

١- إجمالي المساحة المخصص (للمباني) (F.P) بمساحة ٢٨٠١٧٥م بما يعادل

١٩,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالي :

إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي "فيلات سكنية" بمساحة ٢٥٩٣٩٠م

بما يعادل ١٤,١٤ فدان وتمثل نسبة (١٢,٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي "فندقى + سياحى" بمساحة ٢١٢٨٥٧م

بما يعادل ٣,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي "سياحى تجارى" بمساحة ٢١٠٧٠م

بما يعادل ٠,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٠,٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى "تجارى" بمساحة ٢٤٢٨٣م^٢ بما يعادل ١,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى "خدمات + سكن عاملين وإدارة + مسجد + بوابات" بمساحة ٢٢٥٧٥م^٢ بما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة (٠,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- إجمالى المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٤١٥٩٩م^٢ بما يعادل ٣٣,٧١ فدان وتمثل نسبة (٣٠,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
٣- إجمالى المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة والمائية ٢٤٨٦٢٦م^٢ بما يعادل ٥٩,٢ فدان وتمثل نسبة (٥٢,٩٪) إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للمباني (F.P) :

إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى "فيلات سكنية" بمساحة ٥٩٣٩٠م^٢ بما يعادل ١٤,١٤ فدان وتمثل نسبة (١٢,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج السكنية

النموذج	مسطح الدور الأرضى (F.P)	التكرار	عدد الأدوار بالنموذج	عدد الوحدات بالمبنى	إجمالى عدد الوحدات	مسطح الأدوار الأرضية	مسطح BUA	إجمالى مسطح BUA
A	٢٤٥	١٦	أرضى + أول + غرف سطح (خدمات)	١	١٦	٣٩٢٠	٥٢٠	٨٣٢٠
B	٣٤٠	٢٩	أرضى + أول + غرف سطح (خدمات)	٢	٥٨	٩٨٦٠	٧٤٠	٢١٤٦٠
C	٢٦٠	٢١	أرضى + أول + غرف سطح (خدمات)	٢	٤٢	٥٤٦٠	٥٩٠	١٢٣٩٠
D	٢٠٠	١٣٦	أرضى + أول + غرف سطح (خدمات)	٢	٢٧٢	٢٧٢٠٠	٤٥٠	٦١٢٠٠
E	١٧٥	٧٤	أرضى + أول + غرف سطح (خدمات)	٢	١٤٨	١٢٩٥٠	٣٧٠	٢٧٣٨٠
الإجمالى	١٢٢٠	٢٧٦		٩	٥٣٦	٥٩٣٩٠	٢٦٧٠	١٣٠٧٥٠

إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي "فندقى + سياحى" بمساحة ٢٨٥٧م^٢ بما يعادل ٣,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي "سياحى تجارى" بمساحة ١٠٧٠م^٢ بما يعادل ٠,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول المباني (فندقى)

لمنطقة	المبنى	التكرار	الاستخدام	عدد الأدوار	عدد الوحدات الفندقية	مسطح الدور الأرضى	مسطح BUA
H1	٠١/فندق	١	فندقى	أرضى + ٦ أدوار	٢٣٠	٣,٧٧٣	١٧,٩١٣
	٠٢/شقق فندقية	١		أرضى + ٦ أدوار	٥٠	٢,٧٧٧	١٢,٦١٨
	٠٣/وحدات تابعة للفندق	٥		أرضى	٢٠	١,٢٣٠	١,٢٣٠
	٠٤/كباين	١٤		أرضى	١٤	٥٥٧	٥٥٧
إجمالى							
H2	F	٩	فندقى	أرضى + ٣ أدوار	١٠٨	٢,٥٢٠	٩,٥٨٥
	G	٢	فندقى	أرضى + ٣ أدوار	٤٨	١,٠٧٠	٤,٠٥٢
	G*	٢	فندقى	أول + ثانى + ثالث	٤٠	١,٠٧٠	٤,٠٦٦
			تجارى	أرضى	-		
إجمالى							
H3	فندق البيوتيك	١	فندقى	أرضى + ٣ أدوار	٣٠	٩٣٠	٣,٧٢٠
	إجمالى						
	إجمالى الوحدات الفندقية فى المناطق (H1-H2-H3)						
					٥٤٠	١٣,٩٢٧	٥٣,٧٤١

جدول النماذج المعمارية (سياحى)

النموذج	الاستعمال	مسطح الدور الأرضى (F.P)	التكرار	عدد الأدوار بالنموذج	عدد الوحدات بالبنى	إجمالى عدد الوحدات الأرضية	مسطح BUA	إجمالى مسطح BUA
F	سياحى	٢٨٠	٩	أرضى + أول + ثانى + ثالث	١٢	١٠٨	٢٥٢٠	٩٥٨٥
G		٥٣٥	٢	أرضى + أول + ثانى + ثالث	٢٤	٤٨	١٠٧٠	٤٠٥٢
G*	سياحى + تجارى	٥٣٥	٢	أرضى (تجارى) + أول + ثانى + ثالث	٢٠	٤٠	١٠٧٠	٤٠٦٦
الإجمالى الفندقى								١٧٧٠٣
		١٣٥٠	١٣		٥٦	١٩٦	٤٦٦٠	٥١٢٤

إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي "تجارى" بمساحة ٤٢٨٣م^٢ بما يعادل ١,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول المباني التجارية

المنطقة	المبنى	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي	إجمالي مسطح BUA
C	C1	أرضي + أول + ثاني	١٥٠	٤٥٠
	C2	أرضي + أول + ثاني	٢١٥	٦٤٥
	C3	أرضي + أول + ثاني	٣٣٠	٩٩٠
	C4	أرضي + أول + ثاني	١٩٨	٥٩٤
	C5	أرضي + أول + ثاني	٤٠٣	١٢٠٩
	C6	أرضي + أول + ثاني	١٥٠	٤٥٠
	C7	أرضي + أول + ثاني	١٥٠	٤٥٠
	C8	أرضي + أول + ثاني	٣٨٢	١١٤٦
	C9	أرضي + أول + ثاني	١٢٨٥	٣٨٥٥
	C10	أرضي + أول + ثاني	١٠٠	٣٠٠
	C11	أرضي + أول + ثاني	١٥٠	٤٥٠
	C12	أرضي + أول + ثاني	٣٩٠	١١٧٠
	C13	أرضي + أول + ثاني	٢٨٠	٨٤٠
	S1	سلالم/أرضي	٥٠	٥٠
	S2	سلالم/أرضي	٥٠	٥٠
إجمالي			٤,٢٨٣	١٢,٦٤٩

إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي "خدمات + سكن عاملين + مسجد + بوابات" بمساحة ٢٥٧٥م^٢ بما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة (٠,٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مباني الخدمات

المنطقة	المبنى	التكرار	الاستخدام	عدد الأدوار	مسطح الأدوار الأرضية	إجمالي مسطح BUA
S	سكن عاملين وإدارة	١	خدمات	أرضى + أول + ثانى	٨٩٧	٢٦٨٨
	منطقة خدمات	١		أرضى	٢٩٠	٢٩٠
	محطة معالجة	١		أرضى	٢٧٥	٢٧٥
	محطة تحلية	١		أرضى	٢٧٥	٢٧٥
	مسجد	١		أرضى	٤٦٨	٤٦٨
	يواية ١	١		-	٢٤٠	٢٤٠
	يواية ٢	١		-	١٣٠	١٣٠
	إجمالي					

جدول النسب البنائية

الاستعمالات	مساحة F.P	مساحة قطعة الأرض	نسبة البناء
سكني	٥٩,٣٩٠	٤٧٠,٤٠٠	١٢,٦%
فندقي + سياحي	١٣,٩٢٧	٤٧٠,٤٠٠	٣,٠%
تجاري	٤,٢٨٣	٤٧٠,٤٠٠	٠,٩%
خدمات	٢,٥٧٥	٤٧٠,٤٠٠	٠,٥%
الإجمالي	٨٠,١٧٥	٤٧٠,٤٠٠	١٧,٠%

جدول معامل الاستغلال / البناء (BUA)

الاستعمالات	مساحة BUA	مساحة قطعة الأرض	معامل الاستغلال
سكني	١٣٠,٧٥٠	٤٧٠,٤٠٠	٢٧,٨%
فندقي + سياحي	٥٣,٧٤٢	٤٧٠,٤٠٠	١١,٤%
تجاري	١٢,٨٤٩	٤٧٠,٤٠٠	٢,٧%
خدمات	٤,٣٦٦	٤٧٠,٤٠٠	٠,٩%
الإجمالي	٢٠١,٧٠٧	٤٧٠,٤٠٠	٤٢,٩%

الاشتراطات البنائية والتخطيطية طبقاً للقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٠,٦) محسوبًا لكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

خط البناء والارتدادات :

يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن ١٠م من كل جانب لا يسمح فيه بالبناء وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ وبالنسبة للردود الداخلية لقطعة الأرض هى (٣م جانبى + ٤م أمامى وخلفى) .

الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حطما... إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد وحدات المشروع .

الطابع المعماري :

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

الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى عن ١,٨م بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور عن ٦٠سم ، بحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خارجية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث تعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :

يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلقة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقيسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ، ولا يسمح بأى نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم على الإطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعى للخدمة وحزام أخضر يفصل الأرض عن الطريق .

يجب ألا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة .

يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول إلى الشاطئ .

أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكوود المصرى للجراجات (سطحى أو بدروم) لكافة الأنشطة .

الاشتراطات العامة :

١- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة الموقع

(نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالى مساحة موقع المشروع) .

٢- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد

هذا المعامل عن (٠,٦٪) محسوباً بالكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز

ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣- النسبة البنائية على كامل أرض المشروع (إسكان + خدمات)

لا تزيد على (٢٠٪) .

٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .

٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٧- تلتزم شركة السرو للاستثمار العقارى بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى - مياه الشرب - محطات التحلية - كهرباء الاتصالات - محطات المعالجة) 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 الجهة المالكة واستشارى المشروع .

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى 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 على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧-٨-٩) .
- ١٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٤- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ (هيئة عمليات القوات المسلحة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - جهاز شئون البيئة - الآثار.....إلخ) .
- ١٥- تلتزم الشركة بتقسيم المشروع إلى مراحل طبقاً لمرحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار الوزارى مجزأً طولياً وعرضياً عمقاً وواجهته ولا يتم الانتقال بالترخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد تنفيذ المرحلة السابقة بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل بالمرحلة السابقة وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لكافة عناصر المشروع طبقاً للكوود المصرى للجراجات .

- ١٧- تلتزم الشركة بالتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٨- تلتزم الشركة بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ١٩- لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية .
- ٢٠- تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ .
- ٢١- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

مدير الشركة طبقاً للسجل التجارى رقم (٢٣٠١٥)

الاسم/ حامد عبد العظيم عبد العاطى علوانى

١ العدد ٢٨٧ - قرا / ٢٠٨ -



معلومات المشروع	
رقم المشروع	1420000000
تاريخ الترخيص	2007/05/01
نوع المشروع	تطوير
الجهة الممولة	البنك الدولي
الجهة المنفذة	مؤسسة التنمية الدولية



معلومات المشروع

1- اسم المشروع: تطوير القطاع الزراعي في منطقة الخليل
2- الهدف: تحسين الإنتاجية الزراعية وخلق فرص العمل
3- المدة: 3 سنوات
4- الميزانية: 100 مليون دولار

الغرض من المشروع

1- تحسين الإنتاجية الزراعية
2- خلق فرص العمل
3- تحسين الدخل الزراعي
4- تحسين الخدمات الزراعية

المنطقة المستهدفة

المنطقة الواقعة بين خطي العرض 31° و 32° وخطي الطول 34° و 35°

التمويل

نوع التمويل	المبلغ
تمويل دولي	100 مليون دولار
تمويل محلي	0 مليون دولار
إجمالي	100 مليون دولار

المنهجية

1- دراسة الجدوى
2- التخطيط
3- التنفيذ
4- المراقبة والتقييم

النتائج المتوقعة

1- زيادة الإنتاجية الزراعية
2- خلق فرص العمل
3- تحسين الدخل الزراعي
4- تحسين الخدمات الزراعية

المنهجية

1- دراسة الجدوى
2- التخطيط
3- التنفيذ
4- المراقبة والتقييم

النتائج المتوقعة

1- زيادة الإنتاجية الزراعية
2- خلق فرص العمل
3- تحسين الدخل الزراعي
4- تحسين الخدمات الزراعية

المخاطر

1- نقص التمويل
2- سوء الإدارة
3- التغيرات المناخية
4- الفساد

المخاطر

1- نقص التمويل
2- سوء الإدارة
3- التغيرات المناخية
4- الفساد

التوصيات

1- تحسين الإدارة
2- تحسين التمويل
3- تحسين المراقبة والتقييم
4- تحسين الخدمات الزراعية

الخاتمة

المشروع له أهمية كبيرة في تحسين الإنتاجية الزراعية وخلق فرص العمل في منطقة الخليل.

الخاتمة

المشروع له أهمية كبيرة في تحسين الإنتاجية الزراعية وخلق فرص العمل في منطقة الخليل.

التوصيات

1- تحسين الإدارة
2- تحسين التمويل
3- تحسين المراقبة والتقييم
4- تحسين الخدمات الزراعية

الخاتمة

المشروع له أهمية كبيرة في تحسين الإنتاجية الزراعية وخلق فرص العمل في منطقة الخليل.

