

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١٧ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٧٨٥٩٦,٥ م

المخصصة لشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م)

بقريه سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين

التابعة لولاية جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى

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 القرار الجمهورى رقم (٣٦١) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢١ بشأن إعادة قطع

الأراضى المبينة بناحية الساحل الشمالى الغربى بإجمالى مساحة ٧٠٧٢٣٤,٥ فدان

تقريبًا لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات

عمرانية جديدة ؛

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 وفقًا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

وللائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب رئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (١٤٦٤) بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٧ والمتضمن أن لجنة البت قد قامت بالبت فى عدة طلبات ومن بينها الطلب المقدم من الشركة المذكورة وقد قررت اللجنة بموجب محضرها المعتمد من السلطة المختصة الموافقة على التصرف بنظام البيع لشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى "ركين" شركة مساهمة مصرية لقطعة الأرض رقم بدون بمساحة ٢٧٨٥٩٦,٥ م^٢ بقرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح لإقامة مشروع سياحى بمبلغ ٦٠٥ ج/م^٢ بغرض إقامة مشروع سياحى طبقاً للشروط والضوابط الفنية والمالية المعمول بها لدى محافظة مطروح "جهة الولاية" وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ معدلاً بالقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٥ ولائحته التنفيذية مع التزم الشركة باستيفاء كافة الموافقات والتراخيص لإقامة المشروع ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٦٢٣٤٩) بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٩ إلى السيد اللواء محافظ مطروح متضمناً موافقة وزارة الدفاع على قيام شركة بالم هيلز باستغلال مساحة ١٨ فداناً امتداد لقرية هايسندا وايت (راكين إيجيبت للاستثمار العقارى) بذات ضوابط وشروط موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة الصادرة بالكتاب رقم (١٣٠٩٩/د) بتاريخ ٢٦/٥/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب السيد اللواء م. مستشار رئيس الجمهورية للتخطيط العمرانى بتاريخ ١٠/٧/٢٠١٩ إلى محافظ مطروح والمتضمن قيام الشركة بالسداد وطلب التوجيه باستخراج التراخيص اللازمة لاستكمال مشروعاتها القائمة على قطع الأراضى المذكورة كامتدادات لمشروعاتها القائمة والمنتهى إلى طلب التنبيه باتخاذ اللازم تحقيقاً لمصادقية الدولة ؛

وعلى موافقة السيد اللواء محافظ مطروح على المذكرة المعروضة على سيادته بتاريخ ٢٣/٤/٢٠٢٠ بشأن تقرير أعمال اللجنة المشكلة لمعاينة قطعة الأرض المقدم عنها طلب من شركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى بمركز العلمين على تحرير العقد عن قطعتى الأرض (أ ، ب) وإرجاء تحرير العقد التكميلى عن قطعة الأرض (ج) محل الشهر رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٩٦ لحين الفصل فى الدعوى رقم ٥٣٤ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة هيئة المحطات النووية لتوليد الكهرباء بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢١ لقطاع التخطيط والمشروعات بشأن الضوابط والاشتراطات الخاصة بالأنشطة داخل نطاق (دوائر) الأمان النووي لمحطة الضبعة النووية وذلك طبقاً لرؤية هيئة المحطات النووية لتوليد الكهرباء وفق الممارسات والخبرات الدولية في تنفيذ مشروعات القوى النووية ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٧٤٣) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٥ لقطاع الشئون العقارية والتجارية متضمناً في ضوء كتاب رئاسة الجمهورية الصادر لمحافظة مطروح المؤرخ ٢٠١٩/٧/١٠ بشأن موقف الشركة لسرعة استكمال الإجراءات تحقيقاً لمصداقية الدولة وكذا خطاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع بذات الشأن والمنتهى إلى التنبيه باللائم نحو استكمال الإجراءات المقررة والمطلوبة للتعاقد مع الشركة المشار إليها على أن يطبق هذا المبدأ على كافة الحالات المثيلة وذلك حرصاً على مصداقية الدولة في التعاملات ودرءاً لدخول الهيئة في أى نزاع مع السادة المستثمرين وبما يحفظ ويضمن تحصيل كافة المستحقات المالية للهيئة كما يقترح إضافة بند في التعاقد المزمع إبرامه بأن تكون الأسعار والمستحقات المالية على الشركة تقديرية لحين حسم كافة أعمال التسعير وذلك وفقاً للقوانين المنظمة لذلك ؛

وعلى عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٨ بين الهيئة وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لبيع قطعة أرض بمساحة ٧٨٥٩٦,٥ م^٢ بقرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين التابعة لولاية جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مستشار رئيس الجمهورية للتخطيط العمرانى رقم (٩٦٦/خ) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٢ متضمناً أن الحد الأقصى المسموح بتواجده بما يسمح بسرعة إخلاؤه فى الحالات الطارئة هي :

عدد (٦١٢٦١) نسمة داخل قطر الـ ١٠ كم .

عدد (٦٢٧٣١٣) نسمة داخل منطقة الرقابة الإشعاعية نصف قطرها ٣٢ كم ؛

وعلى كتاب شركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) رقم (٤٢٣٨٥١) بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢٠ مرفقاً به عدد (٧) لوحات لمخطط أرض المشروع ؛
وعلى كتاب قطاع المشروعات رقم (٥٧٤٣٨) بتاريخ ٢٥/١١/٢٠٢٠ بشأن مقترح الاستغلال وتوزيع السكان داخل منطقة ٣٢ كم ؛
وعلى كتاب شركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) رقم (٤٢٤٥٣٦) بتاريخ ١/١٢/٢٠٢٠ مرفقاً به التالى :

ما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم وفقاً للقيمة الواردة بالتعاقد لحين نهو أعمال التسعير الواردة بالتعاقد .
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 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 شركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة (ش.م.م) بمساحة ٧٨٥٩٦,٥ م^٢ بقرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين التابعة لولاية جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١/١٢/٢٠٢٠ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٩٦٠٥) بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢٠ المتضمن الموقف المالى والعقارى للمشروع وأن نسبة المنشآت السياحية والعقارية للمشروع لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد الوحدات ؛

قـرـر:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٧٨٥٩٦,٥ م^٢ (ثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة وستة وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) المخصصة لشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ش.م.م) بقرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين التابعة لولاية جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٨ ، 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 منطقة الخدمات 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 .

مادة ٥ - فى حال صدور الحكم فى غير صالح الشركة فى الدعوى رقم ٥٣٤ لسنة ٢٠١٩ عن قطعة الأرض رقم (ج) محل المشهر رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٩٦ يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بسداد قيمة مقابل التحسين وفقاً للتقدير الذى يصدر من اللجنة المختصة بالهيئة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها 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 من الهيئة وخلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، 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 .

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 والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصائر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ش.م.م) بمساحة ٧٨٥٩٦,٥ م^٢

بقرية سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح

لإقامة مشروع سياحي

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٨٥٩٦,٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٣٦٦٦٠,١٨ م^٢ وتمثل نسبة (٤٦,٦٤ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٦٨٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٦٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- إجمالى المساحة المخصصة للطرق ٢١٢٢٩,٠٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٧,٠١ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- إجمالى المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ٣٨٨٧,٢٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٦٧ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :
- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٣٦٦٦٠,١٨ م^٢ وتمثل نسبة (٤٦,٦٤ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضي

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	النموذج	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة الدور الأول	مساحة الدور التالى	إجمالى مسطح الأدوار	عدد الوحدات فى المبنى
١٩٧	٦٤٦,١٣	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	٠,٠٠	٢٩٦,٠٠	١
١٩٨	٦٤٥,٩٤	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	٠,٠٠	٢٩٦,٠٠	١
١٩٩	٦٤٦,١٣	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	٠,٠٠	٢٩٦,٠٠	١
٢٠٠	٦٤٦,٠٣	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	٠,٠٠	٢٩٦,٠٠	١

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	النموذج	مساحة الدور الأرضي F.P	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	إجمالي مسطح الأدوار	عدد الوحدات في المبنى
٢٠٣	٦٣٩,٢	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	١,٠٠	٢٩٦,٠٠	١
٢٠٤	٦٤١,١	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	١,٠٠	٢٩٦,٠٠	١
٢٠٥	٦٤٤,٦	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	١,٠٠	٢٩٦,٠٠	١
٢٠٦	٦٦٣,٣	Type 4 (villa)	١٦٤,٠٠	١٣٢,٠٠	١,٠٠	٢٩٦,٠٠	١
٢٥٨	١٠٤٠,١٣	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٢٦٠	١٠٦٣,٠٥	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٢٦٢	١٠٥٧,٧٥	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٢٦٤	١٠٥٧,٧٥	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٢٦٦	١١٠٥,٦٦	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٢٧٢	٧٨٨,٣٥	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٢٧٤	٧٨٨,٣٥	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٢٧٦	٧٨٨,١٣	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٤٥	١١١٩,٢٦	twin	٣٧٣,٠٠	٣٦٢,٤١	٤١,٤٠	٧٧٦,٨١	٢
٣٤٧	١١١٧,٣٧	twin	٣٧٣,٠٠	٣٦٢,٤١	٤١,٤٠	٧٧٦,٨١	٢
٣٤٩	١٠٦٤,٥١	twin	٣٧٣,٠٠	٣٦٢,٤١	٤١,٤٠	٧٧٦,٨١	٢
٣٥١	١٠٥٨,٤٢	twin	٣٧٣,٠٠	٣٦٢,٤١	٤١,٤٠	٧٧٦,٨١	٢
٣٥٣	٥٩٥,٠٥	half	٢٢١,٢٥	٢٠٣,٦١	٣٩,٠٠	٤٦٣,٨٦	٢
٣٥٤	١١٨٤,٥٨	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٣٥٦	٧٠٣,٩١	half	٢٢١,٢٥	٢٠٣,٦١	٣٩,٠٠	٤٦٣,٨٦	٢
٣٥٧	١١٣٥,١٨	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٣٥٩	٦٦٥,١	half	٢٢١,٢٥	٢٠٣,٦١	٣٩,٠٠	٤٦٣,٨٦	٢
٣٦٠	١٠٩٢,٩٣	senior	٣٦٥,٠٠	٣٨١,٢٦٦	٧٦,٠٠	٨٢٢,٢٧	٤
٣٦٢	٨٤٨,٦٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٦٤	٨٧٧,٥٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٦٦	٨٧٧,٥٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٦٨	٨٧٢,٨٩	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٧٠	٨١٤,٥٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	النموذج	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثانى	إجمالى مسطح الأدوار	عدد الوحدات فى المبنى
٣٧٢	٨١٠,١٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٧٤	٨٠٣,٨	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٧٦	٨٠٦,٠١	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٧٨	٨٠٨,٥٣	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٨٠	٨٠٨,٣٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٨٢	٨١٦,٦٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٨٤	٦٩٠,٦٨	half	٢٢١,٢٥	٢٠٣,٦١	٣٩,٠٠	٤٦٣,٨٦	٢
٣٨٥	٨٠٥,٦	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٨٧	٨٤٦,٢٣	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٨٩	٨٥٦,٥٣	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٩١	٨٦٠,٨١	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
٣٩٣	٨٥٧,٩٧	junior	٣٣٤,٠٠	٣٤٤,٠٠	١٣٧,٢٥	٨١٥,٢٥	٤
الإجمالى	٣٦٦٦٠,١٨		١٢٩٥٥,٠٠	١٢٩٠٦,٢١	٣٥٣٧,٣٥	٢٩٣٩٨,٥٦	١٣٢

الاشتراطات البنائية والتخطيطية طبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً 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 هي (٣م جانبي + ٤م أمامي وخلفي) .

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 وحدات المشروع .

الطابع المعمارى :

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 اللبنى 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 على ٦٠ سم ، 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 الجنوبى للأرض المطلة 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 .

ثانياً الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٢٦٨٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٦٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات

ملاحظات	الدور الثالث	الدور الثانى	الدور الأول	الدور الأرضى	دور البدروم	مساحة قطعة الأرض	الاستخدام
عدد الغرف ١٣٢ غرفة	١٩٠٤,٠٠	١٩٣٦,٠٠	٢٠٢٥,٥٠	٢٠٢٥,٥٠	١٨٦٠,٧٠	٦٦٣٠,٠٠	فندق
				٥٠,٠٠		٥٠,٠٠	غرفة الكهرباء
				١٤٠,٠٠		١٤٠,٠٠	البوابة وغرفة الأمن
	١٩٠٤,٠٠	١٩٣٦,٠٠	٢٠٢٥,٥٠	٢٢١٥,٥٠	١٨٦٠,٧٠	٦٨٢٠,٠٠	الاجمالى

جدول معامل الإشغال

معامل الإشغال	الاجمالى	الفندقى والخدمات	السكنى	مسطح الأرض
٠,٥	٣٩٣٤٠,٢٦	٩٩٤١,٧٠	٢٩٣٩٨,٥٦	٧٨٥٩٦,٥

جدول النسبة البنائية (F.P)

نسبة البناء	الاجمالى	الفندقى والخدمات	السكنى	مسطح الأرض
%١٩,٣٠	١٥١٧٠,٥٠	٢٢١٥,٥٠	١٢٩٥٥,٠٠	٧٨٥٩٦,٥

عدد سكان المشروع ٧٧٩ فرداً (إسكان + إسكان فندقى) .

الكثافة السكانية لأرض المشروع ٤٢ فرداً / فدان .

يتم خصم عدد السكان المشار إليه من عدد السكان الوارد بكتاب السيد اللواء مهندس مستشار رئيس الجمهورية للتخطيط العمرانى رقم (٩٦٦/خ) بشأن الحد الأقصى للسكان المسموح بتواجده داخل دائرة الـ ٣٢ كم الخاصة بمحطة الضبعة النووية .

بالتفويض

أ/ عمرو إبراهيم عبد الرحمن محمد

الاشتراطات العامة

- ١- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأنوار الأرضية للمباني إلى إجمالى مساحة موقع المشروع) .
- ٢- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبا لكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٣- النسبة البنائية على كامل ارض 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 سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده 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 ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧- تلتزم شركة ركين إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) 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 والأرصفة 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- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لكافة عناصر المشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

طرف أول

(**إمضاء**)

طرف ثانٍ

بالتفويض

أ/ عمرو إبراهيم عبد الرحمن محمد

Table 1: Property Details

رقم الأرض	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)	رقم المالك	اسم المالك
1	100	50	101	أحمد محمد
2	120	60	102	سارة أحمد
3	150	75	103	عبدالله خالد
4	180	90	104	فاطمة علي
5	200	100	105	محمد يوسف
6	220	110	106	نور الدين
7	250	125	107	علي محمد
8	280	140	108	مريم أحمد
9	300	150	109	عبدالمجيد
10	320	160	110	سعيد محمد
11	350	175	111	فاطمة علي
12	380	190	112	محمد يوسف
13	400	200	113	نور الدين
14	420	210	114	علي محمد
15	450	225	115	مريم أحمد
16	480	240	116	عبدالمجيد
17	500	250	117	سعيد محمد
18	520	260	118	فاطمة علي
19	550	275	119	محمد يوسف
20	580	290	120	نور الدين
21	600	300	121	علي محمد
22	620	310	122	مريم أحمد
23	650	325	123	عبدالمجيد
24	680	340	124	سعيد محمد
25	700	350	125	فاطمة علي
26	720	360	126	محمد يوسف
27	750	375	127	نور الدين
28	780	390	128	علي محمد
29	800	400	129	مريم أحمد
30	820	410	130	عبدالمجيد
31	850	425	131	سعيد محمد
32	880	440	132	فاطمة علي
33	900	450	133	محمد يوسف
34	920	460	134	نور الدين
35	950	475	135	علي محمد
36	980	490	136	مريم أحمد
37	1000	500	137	عبدالمجيد
38	1020	510	138	سعيد محمد
39	1050	525	139	فاطمة علي
40	1080	540	140	محمد يوسف
41	1100	550	141	نور الدين
42	1120	560	142	علي محمد
43	1150	575	143	مريم أحمد
44	1180	590	144	عبدالمجيد
45	1200	600	145	سعيد محمد
46	1220	610	146	فاطمة علي
47	1250	625	147	محمد يوسف
48	1280	640	148	نور الدين
49	1300	650	149	علي محمد
50	1320	660	150	مريم أحمد
51	1350	675	151	عبدالمجيد
52	1380	690	152	سعيد محمد
53	1400	700	153	فاطمة علي
54	1420	710	154	محمد يوسف
55	1450	725	155	نور الدين
56	1480	740	156	علي محمد
57	1500	750	157	مريم أحمد
58	1520	760	158	عبدالمجيد
59	1550	775	159	سعيد محمد
60	1580	790	160	فاطمة علي
61	1600	800	161	محمد يوسف
62	1620	810	162	نور الدين
63	1650	825	163	علي محمد
64	1680	840	164	مريم أحمد
65	1700	850	165	عبدالمجيد
66	1720	860	166	سعيد محمد
67	1750	875	167	فاطمة علي
68	1780	890	168	محمد يوسف
69	1800	900	169	نور الدين
70	1820	910	170	علي محمد
71	1850	925	171	مريم أحمد
72	1880	940	172	عبدالمجيد
73	1900	950	173	سعيد محمد
74	1920	960	174	فاطمة علي
75	1950	975	175	محمد يوسف
76	1980	990	176	نور الدين
77	2000	1000	177	علي محمد
78	2020	1010	178	مريم أحمد
79	2050	1025	179	عبدالمجيد
80	2080	1040	180	سعيد محمد
81	2100	1050	181	فاطمة علي
82	2120	1060	182	محمد يوسف
83	2150	1075	183	نور الدين
84	2180	1090	184	علي محمد
85	2200	1100	185	مريم أحمد
86	2220	1110	186	عبدالمجيد
87	2250	1125	187	س

