

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (١٦٦١,٠٥ فدان)  
الواقعة على طريق مصر الإسكندرية الصحراوى بمدينة سفنكس الجديدة  
والمخصصة لشركة مصر للتنمية السياحية (أميكو مصر)  
لإقامة نشاط (٨٠٪) عمرانى متكامل - (٢٠٪) استثمارى سياحى  
بالعقد المشهر رقم ٥٣٨ لسنة ٢٠١٠

### 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 ١١٣ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرار الجمهورى

رقم ٦١ لسنة ٢٠١٩ ورقم ٥٦٦ لسنة ٢٠٢٠ بإنشاء مدينة سفنكس الجديدة وضمها

لولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩١٠) بتاريخ ١/١١/٢٠٢٠ باعتماد المخطط

الاستراتيجى العام لمدينة سفنكس ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١٩ المعتمدة من مجلس الوزراء بجلسة ٢٠٠٦/٦/٢٨ بإلزام شركة مصر للتنمية الزراعية واستصلاح الأراضى بأداء علاوة مقدارها ألفا جنيه عن كل فدان عن مساحة العقدين المسجلين رقمى ٢٥٧، ٢٥٨ لسنة ٢٠٠٣ وجملتها ٢٠٢٥ فداناً يخصم منها مساحة ٧١ فداناً مقابل تسوية كافة المخالفات التى نسبت للشركة بشأن تنفيذ العقدين مع التزام الشركة بكافة الشروط والإجراءات الخاصة بالمبنى والتقسيم والإسكان المعمول بها ؛

وعلى كتاب الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية رقم (٤٧٦٢) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ موجهًا للسيد المهندس/ سليمان سليمان عامر - رئيس مجلس إدارة شركة مصر للتنمية الزراعية واستصلاح الأراضى (أميكو مصر) متضمنًا قيام الشركة المذكورة بسداد كافة مستحقات الهيئة عن المساحات (٢٠٢٥ ف/١٢ ط/٢٠ س) محل العقدين المشهرين رقمى ٢٥٧، ٢٥٨ لسنة ٢٠٠٣ والواقعة بناحية ك ٥٥ غرب مصر / إسكندرية الصحراوى نتيجة تغيير الغرض لكامل المساحة من النشاط الزراعى إلى النشاط الاستثمارى (العقارى السياحى) طبقاً لقرار اللجنة الوزارية العليا لفض المنازعات والمعتمدة من السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٢٨ ؛ وعلى العقد المبرم لقطعة الأرض رقم ٥٣٨ لسنة ٢٠١٠ بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٤ بمساحة (٢٠٢٥) فداناً و (٦) أسهم والواقعة فى نطاق مدينة سفنكس الجديدة حالياً لصالح شركة مصر للتنمية السياحية (أميكو مصر) والمتضمن أن الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية توافق على تغيير الغرض من النشاط الزراعى إلى النشاط الاستثمارى (العقارى والسياحى) ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٧ بالموافقة على التسوية التى تمت بمعرفة اللجنة العليا لاسترداد أراضى الدولة للتصالح مع شركة مصر للتنمية الزراعية (أميكو) نظير مخالفة النشاط والتعدى على مساحة حوالى (١٢٦ ف/١٣ ط/٤ اس) محل العقد المؤرخ ٢٠٠٤/٢/١٨ مقابل التنازل عن مساحة ٣٦٠ فداناً لصالح الهيئة العامة للخدمات الحكومية ؛ وعلى محضر المعاينة المؤرخ ٢٠١٨/٨/٢٦ لمساحة ٣٦٠ فداناً ؛

وعلى عقد التنازل المبرم بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٨ بين (شركة مصر للتنمية السياحية (أميكو مصر) - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للخدمات الحكومية بصفتها وكيلًا عن شركة مصر للتنمية السياحية (أميكو مصر) - شركة مصر للتنمية الزراعية واستزراع واستصلاح الأراضي (أميكو) لصالح هيئة المجتمعات عن قطعة أرض بمساحة ٣٦٠ فدانًا بذات المنطقة ؛

وعلى كتاب شركة مصر للتنمية السياحية (أميكو مصر) الوارد برقم (٤١١٤٤٣) بتاريخ ١٤/٦/٢٠٢٠ والمتضمن رغبة الشركة في استصدار القرارات الوزارية للمشروع على مساحة ١٦٦١,٠٥ فدان في ضوء التسوية التي تمت وفقًا للاشتراطات البنائية السائدة بالهيئة لمثل هذه المشروعات كاشتراطات بنائية مؤقتة لحين اعتماد المخطط الاستراتيجي لمدينة سفنكس الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة رقم (٢٩٣) بتاريخ ١٥/٦/٢٠٢٠ مرفقًا به خطاب رئاسة ومركز منشأة القناطر أملاك - الشؤون القانونية بشأن تبعية أرض حي السليمانية بالكيلو ٥٦,٥٥ غرب طريق مصر / إسكندرية الصحراوي وحيث تضمن كتاب سيادتهم أن القانون الواجب التطبيق بغضون عام ٢٠٠٦ على أرض شركة مصر للتنمية السياحية أميكو مصر (السليمانية) خارج الزمام ٢ كيلو هو القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية ويطبق نص القانون فيما يخص الارتقاعات مع الالتزام بقيود الارتقاع الواردة من القوات المسلحة وأن ما يخص النسبة البنائية فإن الأرض خارج الزمام أقصى نسبة بنائية هي (٦٦٪) وفقًا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس/ سليمان عامر - مدير عام شركة مصر للتنمية السياحية (أميكو مصر) الوارد برقم (٤١٤٩٤٨) بتاريخ ٤/٨/٢٠٢٠ بشأن طلب اعتماد الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ١٦٦١ فدانًا بمدينة سفنكس الجديدة ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى Scale المفوض عن شركة مصر للتنمية السياحية "أميكو" مشروع السليمانية الوارد برقم (٤٢١٥٧٨) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٠ المرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٦٦١,٠٥ فدان الواقعة على طريق مصر / إسكندرية الصحراوى بمدينة سفنكس الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة الوارد برقم (٤٢٣٧٨١) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٢٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع عليها من قبل المختصين بالجهاز والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٤٣٨٠) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠٢٠ موجهاً لقطاع الشئون العقارية والتجارية متضمناً الإشارة إلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة رقم (٦١٧) بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠٢٠ بشأن القرار الوزارى المزمع استصداره لمشروع السليمانية بقطعة أرض بمساحة ١٦٦١,٠٥ فدان ومساحة ٨٧٦,٣٢ فدان الواقعتين على طريق مصر / إسكندرية الصحراوى بنطاق مدينة سفنكس الجديدة وفى ضوء قرارات التسوية التى تمت مع الشركة وأيضاً العقد المسجل للأرض محل القرار الوزارى ولم ينوه فيهما عن مدد تنفيذ المشروع ليتسنى لجهاز المدينة متابعة أعمال التنفيذ وإثبات الجديدة وعلى النحو الموضح بكتاب جهاز المدينة والمنتهى إلى طلب إدراج ملحق عقد مع الشركة يتضمن مدد التنفيذ ؛

وعلى ما يفيد سداد (٥٠٪) من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٤/٣/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع على أن يتم سداد باقى المصاريف الإدارية المستحقة خلال عام محملة بالأعباء تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٠) بتاريخ ٣٠/٩/٢٠١٧ - علماً بأنه تم احتساب قيمة المصاريف الإدارية بواقع ٥٠٠٠ جنيه / فدان بدلاً من (٥٠,٥٪) من قيمة الأرض نظراً لعدم تحديد لسعر المتر المربع من قيمة الأرض وهذه المصاريف تم احتسابها بواقع (١٠٠٪) للمناطق التفصيلية ، و ٥٠٪ للمناطق المقدمة كمخطط عام على أن يتم استكمال سداد باقى المصاريف بواقع "٥٠٪" المتبقية عند التقدم بالمخططات التفصيلية لتلك المناطق) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة رقم (١٦٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١١ المتضمن الرد على بعض الاستفسارات الواردة من المستشار القانونى للهيئة بموجب كتاب سيادته رقم (٨٠٦٧) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ والخاص بالموقف التنفيذى للمشروع وموقف إبرام ملحق للعقد متضمناً مدة تنفيذ المشروع وموقف تسليم مساحة (٣٦٠) فداناً وتسجيلها لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وعلى النحو الموضح تفصيلاً بكتاب جهاز المدينة والذى انتهى إلى التوجيه بطلب إنهاء إجراءات القرار الوزارى لمساحة ١٦٦٣,٠٥ فدان محل القرار حيث إنها ليست مرتبطة بالعقد المزمع توقيعه أو تسليم مساحة ٣٦٠ فداناً ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة رقم (٣٠٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٥ متضمناً الآتى :

كتاب استشارى الشركة المفوض متضمناً أن نسبة التنفيذ الحالية للمشروع هي (٢٧٪) والمتبقى (٧٣٪) والرصيد الحالى لنسبة التنفيذ (٣٪) .  
انه لا يوجد فى الأساس عقد بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حيث إن هذه التجمعات هي نقل ولاية من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية والعقد المسجل رقم ٥٣٨ لسنة ٢٠١٠ بين جهة الولاية السابقة والشركة .  
بناءً على التقرير المقدم من استشارى الشركة وعلى مسؤوليته سيتم تحديد المدة الزمنية اللازمة لإنهاء المشروع وعرضها على اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة للاعتماد ومخاطبة الشركة .

وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة رقم (٣٠٧) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٦ المتضمن أنه تم عمل محضر لجنة عقارية فرعية بمقر الجهاز وبناءً على نسبة التنفيذ الحالية للمشروع وهي (٢٧٪) بما يعادل ٤٤٨,٤٨ فدان والمتبقى (٧٣٪) بما يعادل ١٢١,٥٧ فدان وحيث إن المشروع من المشروعات العمرانية المتكاملة والمساحة المتبقية أكبر من ٤٥٠ فدناً فقد أوصت اللجنة بأن تكون مدة تنفيذ المشروع (٨ سنوات) للمساحة المتبقية للمشروع من تاريخ إصدار القرار الوزارى وجارى عرض المحضر على اللجنة العقارية الرئيسية للاعتماد وإبرام ملحق للعقد ؛

وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة اللازمة لاستصدار القرار  
الوزارى للمشروع ؛  
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 سفنكس الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة  
شركة مصر للتنمية السياحية - أميكو باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة  
١٦٦١,٠٥ فدان الواقعة على طريق مصر / إسكندرية الصحراوى بمدينة سفنكس  
الجديدة والمخصصة لإقامة نشاط (٨٠٪) عمرانى متكامل - (٢٠٪) استثمارى سياحى  
والمبرم بشأنها العقد المسجل مع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية  
(المشهر برقم ٥٣٨ لسنة ٢٠١٠) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون  
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢  
لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (٩١٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع  
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ والمنتهية بطلب استصدار القرار  
الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٦٦١,٠٥ فدان  
الواقعة على طريق مصر / إسكندرية الصحراوى بمدينة سفنكس الجديدة والمخصصة  
لشركة مصر للتنمية السياحية (أميكو مصر) لإقامة نشاط (٨٠٪) عمرانى متكامل -  
(٢٠٪) استثمارى سياحى والمبرم بشأنها العقد المسجل مع الهيئة العامة لمشروعات  
التعمير والتنمية الزراعية (المشهر برقم ٥٣٨ لسنة ٢٠١٠) ، وذلك طبقاً للحدود  
الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، 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 بمنطقة العمرانى المتكامل 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 بالتعهد المقدم منها بمسئوليتها عن المباني المنفذة بالمشروع وأنها مطابقة للتراخيص الصادرة من جهات الولاية السابقة طبقاً للقوانين المنظمة والمعمول بها فى حينه .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال تنسيق الموقع والبحيرات الصناعية دون المطالبة بأى زيادة لمقننات المرافق المحددة للمشروع .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بمسئوليتها عن تحديد الأراضى الشاغرة والمباني القائمة ، وأنه فى حال وجود أى اختلاف بين المخطط محل الاعتماد وما تم تنفيذه على الطبيعة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية طبقاً للقواعد واللوائح والنظم المتبعة ، وفى حال إذا ما ثبت قيام الشركة بتجاوز معامل الإشغال المحدد للمشروع يتم سداد علاوة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وبعد الموافقة الفنية طبقاً للقواعد واللوائح والقوانين المنظمة .

**مادة ٨ -** 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 ٩ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٣ -** 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 الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع  
بقطعة أرض بمساحة ١٦٦١,٠٥ فدان  
الواقعة على طريق مصر / الإسكندرية الصحراوى بمدينة سفنكس الجديدة ،  
والمخصصة لشركة مصر للتنمية السياحية - أميكو  
لإقامة نشاط (٨٠٪) عمرانى متكامل - (٢٠٪) استثمارى سياحى  
والمبرم بشأنها العقد المسجل مع الهيئة العامة لمشروعات التعمير  
والتنمية الزراعية (رقم الشهر ٥٣٨ لسنة ٢٠١٠)

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٨,٨٢٤١٨,٨٢م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٦٦١,٠٥ فدان  
وينقسم إلى الآتى :

العناصر	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة (فدان)	النسبة
المنطقة العمرانية المتكاملة والجولف	٥٥٨١١١٨,٤٥	١٣٢٨,٨٤	٨٠٪
المنطقة الاستثمارية السياحية	١٣٩٥٣٠٠,٣٧	٣٣٢,٢١	٢٠٪
الإجمالى	٦٩٧٦٤١٨,٨٢	١٦٦١,٠٥	١٠٠٪

#### اشتراطات عامة للمشروع :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪)  
من إجمالى مساحة المشروع مقسمة كالتالى : (١٢٪) للمنطقة العمرانية المتكاملة  
(إسكان + خدمات) ، و (٣٪) للمنطقة الاستثمارية السياحية .  
الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع  
القوات المسلحة .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصا/فدان .  
معامل الإشغال المحدد للمشروع (٠,٤٥) مقسم إلى (٠,٣٦) للمنطقة العمرانية  
المتكاملة و (٠,٠٩) للمنطقة الاستثمارية السياحية .

يتم مراعاة ما تم تنفيذه على الطبيعة وصدر له رخصة مبانى من جهة الولاية السابقة .

أولاً - المنطقة العمرانية المتكاملة والجولف والتي تمثل (٨٠٪) من إجمالى

مساحة المشروع :

**مكونات المنطقة :**

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٤٠٨٢٧٧,١٩م أى ما يعادل ٥٧٣,٤ فدان وتمثل نسبة (٤٣,١٥٪) من إجمالى مساحة المنطقة ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى F.P ٢٦٦٨٧٠,٨,٥٧م بما يعادل ١٥٩,٢١ فدان وتمثل نسبة (٩,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٦٦٩٧٥٩,٥٤م أى ما يعادل ١٥٩,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى F.P ٢٦٦٨٥٣٥,٦٦م بما يعادل ٤٠,١٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة لمنطقة الجولف بمساحة ٢٤٣٣١٧١,٢م أى ما يعادل ١٠٣,١٤ فدان وتمثل نسبة (٧,٧٦٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٧٧٢٣٥٦م أى ما يعادل ١٨٣,٨٩ فدان وتمثل نسبة (١٣,٨٤٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٣٨٨٧٩١,٦٥م أى ما يعادل ٩٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٦,٩٧٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٦ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والفراغات بمساحة ٢٩٠٨٧٦٢,٨٧م أى ما يعادل ٢١٦,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٦,٢٨٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٤٠٨٢٧٧,١٩م أى ما يعادل ٥٧٣,٤ فدان وتمثل نسبة (٤٣,١٥٪) من إجمالى مساحة المنطقة ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى F.P ٢٦٦٨٧٠,٨,٥٧م بما يعادل ١٥٩,٢١ فدان وتمثل نسبة (٩,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجداول قطع الأراضى المرفقة و . (مرفق كراسات للجداول) .

### الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع مقسمة كالتالى : (١٢٪) للمنطقة العمرانية المتكاملة (إسكان + خدمات) ، و(٣٪) للمنطقة الاستثمارية السياحية .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + دورين وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .
- (ز) الردود لأراضى الفيلات الشاغرة : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود (م٦) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ك) قطع الأراضى التى تزيد نسبة العمق فيها إلى العرض على ٢:١ يتم احتساب النسبة البنائية بها بجزء من الأرض بنسبة عمق لا يزيد على ٢:١ وباقى الأرض كمناطق خضراء .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٤٥ شخصاً / فدان وهى مقسمة طبقاً للجدول التالى :

العناصر	إجمالى عدد الوحدات السكنية	متوسط حجم الأسرة فرد / وحدة	عدد السكان (نسمة)	الكثافة السكانية (فرد / الفدان)
المنطقة العمرانية المتكاملة	١٦٤٦١	٤,٣	٧٠٧٨٢	٤٥ فرداً / فدان
المنطقة الاستثمارية السياحية	٩٤٤		٤٠٥٩	
الإجمالى	١٧٤٠٥		٧٤٨٤١	

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المنطقة :

العناصر	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P	النسبة من إجمالى مساحة المشروع
سكنى	٢م٦٦٨٧٠٨,٥٧	%٩,٥٨
خدمات	٢م١٦٨٥٣٥,٦٦	%٢,٤٢
	٢م٨٣٧٢٤٤,٢٣	%١٢

ثانيًا - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٦٦٩٧٥٩,٥٤م أى ما يعادل ١٥٩,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة المنطقة ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢٦٦٨٥٣٥,٦٦م بما يعادل ٤٠,١٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٤٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقًا للجدول التالية :

الترتبات	الارتفاع				المساحة البنينة على الدور الأرضى	نسبة البناء على الدور الأرضى	المساحة بالم	الاستعمال	رقم القطعة	الحالة	الوفاق
	أمامى	جانبي	خلفى	خلفى							
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦١٨,٤٩	٦٣٠	٢٠٦١,٦٤	تجارى إدارى	٩	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢١,٤٨	٦٣٠	٢٠٧١,٦٢	تجارى إدارى	١٠	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٠,٨٩	٦٣٠	٢٠٦٩,٦٢	تجارى إدارى	١١	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٣٢١,٧٥	٦٣٠	١٠٧٢,٥٠	تجارى إدارى	١٢	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٣٢١,٧٥	٦٣٠	١٠٧٢,٥٠	تجارى إدارى	١٣	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٣٢١,٧٥	٦٣٠	١٠٧٢,٥٠	تجارى إدارى	١٤	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٣٢١,٧٥	٦٣٠	١٠٧٢,٥٠	تجارى إدارى	١٥	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٢٢٥,٠٠	٦٣٠	٧٥٠,٠٠	تجارى إدارى	١٦	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	١٨٠,٠٠	٦٣٠	٦٠٠,٠٠	تجارى إدارى	١٧	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	١٨٠,٠٠	٦٣٠	٦٠٠,٠٠	تجارى إدارى	١٨	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	١٨٠,٠٠	٦٣٠	٦٠٠,٠٠	تجارى إدارى	١٩	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٤٠٣,١٠	٦٣٠	١٣٤٣,٦٦	تجارى إدارى	٢٠	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٣٦٤,٥٩	٦٣٠	١٢١٥,٣١	تجارى إدارى	٢١	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٣٦٤,٥٩	٦٣٠	١٢١٥,٣١	تجارى إدارى	٢٢	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٣٦٤,٥٩	٦٣٠	١٢١٥,٣١	تجارى إدارى	٢٣	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٩١,٣٣	٦٣٠	٢٣٠٤,٤٣	تجارى إدارى	٢٤	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٧,٨٢	٦٣٠	٢٠٩٢,٧٣	تجارى إدارى	٢٥	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٧,٢٢	٦٣٠	٢٠٩٠,٧٥	تجارى إدارى	٢٦	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٦,٦٣	٦٣٠	٢٠٨٨,٧٦	تجارى إدارى	٢٧	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٦,٠٣	٦٣٠	٢٠٨٦,٧٨	تجارى إدارى	٢٨	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٥,٤٤	٦٣٠	٢٠٨٤,٧٩	تجارى إدارى	٢٩	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٤,٨٤	٦٣٠	٢٠٨٢,٨٠	تجارى إدارى	٣٠	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٤,٢٥	٦٣٠	٢٠٨٠,٨٢	تجارى إدارى	٣١	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٣,٤٨	٦٣٠	٢٠٧٨,٢٧	تجارى إدارى	٣٢	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٢,٨٨	٦٣٠	٢٠٧٦,٢٨	تجارى إدارى	٣٣	شاغرة	الوادى
٦	٦	٦	٦	أرضى + دورين	٦٢٢,٢٩	٦٣٠	٢٠٧٤,٢٩	تجارى إدارى	٣٤	شاغرة	الوادى

٢٨ الوقائع المصرية - العدد ١٧٩ في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢١

الرتبة	رقم القطعة	الحالة	الاستعمال	المساحة بالم <sup>٢</sup>	نسبة البناء على الدور الأرضي	المساحة البنوية على الدور الأرضي	الارتفاع				
							أمامي	جانبي	خلفي	الاتدادات	
٦	٣٥	شاغرة	تجاري إداري	٢٨٤٦,٢٢	٣٠	٨٥٣,٨٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	أخ	شاغرة	تجاري	١٦١٣,٦٢	٣٠	٤٨٤,٠٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢	شاغرة	تجاري	١٦٨٠,٤٩	٣٠	٥٠٤,١٥	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٣	شاغرة	تجاري	١٦٨٠,٤٨	٣٠	٥٠٤,١٤	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٤	شاغرة	تجاري	١٦٧٨,٧٠	٣٠	٥٠٤,٦١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٥	شاغرة	تجاري	١٦٨١,٨١	٣٠	٥٠٤,٥٤	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٦	شاغرة	تجاري	١٦٨٠,٩٠	٣٠	٥٠٤,٢٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٧	شاغرة	تجاري	١٦٨٠,٩٠	٣٠	٥٠٤,٢٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٨	شاغرة	تجاري	١٦٨٢,٩٥	٣٠	٥٠٤,٨٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٩	شاغرة	تجاري	٩٣٠,٧٥	٣٠	٢٧٩,٢٢	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٠	شاغرة	تجاري	١٨٦٢,٤٥	٣٠	٥٥٨,٧٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١١	شاغرة	تجاري	١٦٨٠,١٠	٣٠	٥٠٤,٠٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٢	شاغرة	تجاري	١٦٨٨,٧٥	٣٠	٥٠٦,٦٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٣	شاغرة	تجاري	١٩٨٨,٨٧	٣٠	٥٩٦,٦٦	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٤	شاغرة	تجاري	٥٣٩,٩٠	٣٠	١٦١,٩٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٥	شاغرة	تجاري	٤٩٩,٢٢	٣٠	١٤٩,٧٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٦	شاغرة	تجاري	٦٤٥,٥٨	٣٠	١٩٣,٦٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٧	شاغرة	تجاري	٥٢٤,٢٣	٣٠	١٥٧,٢٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٨	شاغرة	تجاري	٢٢٥٠,٠٠	٣٠	٦٧٥,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ١٩	شاغرة	تجاري	٢٢٥٠,٠٠	٣٠	٦٧٥,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢٠	شاغرة	تجاري	١٧٩٧,٠٨	٣٠	٥٣٩,١٢	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢١	شاغرة	تجاري	١٨٠٠,٠٠	٣٠	٥٤٠,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢٢	شاغرة	تجاري	١٨٠٠,٠٠	٣٠	٥٤٠,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢٣	شاغرة	تجاري	١٦٤٧,٣٣	٣٠	٤٩٤,٢٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢٦	شاغرة	مدرسة متكاملة	١٧٦٦٤,١٦	٣٠	٣٥٢٢,٨٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢٧	شاغرة	تجاري إداري	١١٠٨٣,٠٠	٣٠	٣٣٢٤,٩٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢٨	شاغرة	تجاري إداري	١٠٣٦٥,٤٦	٣٠	٣١٠٩,٦٤	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٢٩	شاغرة	تجاري إداري	١٣١٢٧,٠٤	٣٠	٣٩٣٨,١١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٣٠	شاغرة	تجاري إداري	١٤٥٨٧,٩٦	٣٠	٤٢٨٧,٠٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٣١	شاغرة	مدرسة متكاملة	٨٧٧٣,٣٨	٣٠	٢٤٨٢,٠١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٣٢	شاغرة	تجاري إداري	٢٦٧٣٩,١٨	٣٠	٨٠٢١,٧٥	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٣٣	شاغرة	تجاري إداري	٧١١٧,٧٢	٣٠	٢١٣٥,٣١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
٦	خ٣٤	شاغرة	تجاري إداري	١٩٨٣٣,٣٣	٣٠	٥٩٥٠,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦

الوقائع المصرية - العدد ١٧٩ في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢١ ٢٩

الرتبة	رقم القطعة	الحالة	الاستعمال	المساحة بالم <sup>٢</sup>	نسبة البناء على الدور الأرضي	المساحة البنوية على الدور الأرضي	الارتفاع	الارتدادات			
								أمامي	جانبي	خلفي	مخلفي
١	٣٥	شاغرة	خدمات تجارية	٣١٧٧٤,٩٨	٥٢٥	٧٩٤٣,٧٥	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٦	شاغرة	خدمات تجارية	١٨٣٣٠,٥٦	٥٢٥	٤٥٨٢,٦٤	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٧	شاغرة	تجاري لرفيفين	٤٨٤٣٤,٣٦	٥٢٠	٩٦٨٦,٨٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٨	شاغرة	خدمات تجارية	٨٣٥٠,٧١	٥٢٥	٢٠٨٧,٦٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٩	شاغرة	مراكز تجارية وإدارية	١٠٥١٤,٥٢	٥٢٥	٢٦٢٨,٦٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٤	قائم	مسجد	٤٤٢٠,٩٣	٥٣٠	١٢٦٦,٢٨	أرضي + ميزانين	٦	٦	٦	٦
١	١٢	قائم	مدرسة	١٥٧٧٨,٤٧	٥٢٠	٣١٥٥,٦٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	١٤	شاغرة	مدرسة	٢٤٦١٩,٣١	٥٢٠	٤٩٢٣,٨٦	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	١٥	شاغرة	نادي	٦٤٦٠١,٠٨	٥٥	٣٢٢٠,٠٥	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	١٦	شاغرة	تجاري	١٩٣٤,٦٥	٥٣٠	٥٨٠,٤٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	١٧	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	١٨	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	١٩	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٠	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢١	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٢	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٣	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٤	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٥	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٦	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٧	شاغرة	تجاري	٢٢٢٦,٢٦	٥٣٠	٦٦٧,٨٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٨	شاغرة	تجاري	٢١٠٦,٤٣	٥٣٠	٦٣١,٩٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٢٩	شاغرة	تجاري	١٦٦٦,٢٤	٥٣٠	٤٩٩,٨٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٠	شاغرة	تجاري	١٦٨٠,٠٠	٥٣٠	٥٠٤,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣١	شاغرة	تجاري	١٦٨٠,٠٠	٥٣٠	٥٠٤,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٢	شاغرة	تجاري	١٧٩١,٦٢	٥٣٠	٥٣٧,٤٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٣	شاغرة	تجاري	١٧٨٩,٧١	٥٣٠	٥٣٦,٩١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٤	شاغرة	تجاري	١٧٨٩,٧١	٥٣٠	٥٣٦,٩١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٥	شاغرة	تجاري	١٧٧٧,٣٣	٥٣٠	٥٣٣,٢٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٦	شاغرة	تجاري	١٧٠٧,٠٤	٥٣٠	٥١٢,١١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٧	شاغرة	تجاري	١٨٤٩,٨٩	٥٣٠	٥٥٤,٩٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦
١	٣٨	شاغرة	تجاري	١٨٨٢,١٢	٥٣٠	٥٦٤,٦٤	أرضي + دورين	٦	٦	٦	٦

الرقم القطعة	الحالة	الاستعمال	المساحة بالم <sup>٢</sup>	نسبة البناء على الدور الأرضي	المساحة المبينة على الدور الأرضي	الارتفاعات			الوقوف	
						أمامي	جانبي	خلفي		
٣٩	شاغرة	مدرسة متكاملة	٣٧٥١٩,٥٥	٣٠	١١٢٥٥,٨٦	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٠	شاغرة	مستشفى	١٢٩٤٣,٤٦	٣٠	٣٥٨٨,٦٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤١	شاغرة	تجاري	٣١٠١,٥٣	٣٠	٩٣٠,٤٦	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٢	شاغرة	تجاري	١٩٦٩,٣٤	٣٠	٥٩٠,٨٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٣	شاغرة	تجاري	١٩٢٢,١٠	٣٠	٥٧٦,٦٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٤	شاغرة	تجاري	١٨٧٥,٥٨	٣٠	٥٢٢,٦٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٥	شاغرة	تجاري	١٨٢٩,٠٦	٣٠	٥٤٨,٧٢	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٦	شاغرة	تجاري	١٨٦٤,٣٠	٣٠	٥٥٩,٢٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٧	شاغرة	تجاري	٢٠٠٢,٧٦	٣٠	٦٠٠,٨٣	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٨	شاغرة	تجاري	٢١٦٥,٠٣	٣٠	٦٤٩,٥١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٤٩	شاغرة	تجاري	٢١٥٣,٠٥	٣٠	٦٤٥,٩٢	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٠	شاغرة	تجاري	٢٠٨٤,٢٢	٣٠	٦٢٥,٢٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥١	شاغرة	تجاري	٢٠٢٣,٠٤	٣٠	٦٠٦,٩١	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٢	شاغرة	تجاري	١٩٣٤,٦٤	٣٠	٥٨٠,٣٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٣	شاغرة	تجاري	١٨٠٣,٣٤	٣٠	٥٤١,٠٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٤	شاغرة	تجاري	١٦٨٢,٩١	٣٠	٥٠٤,٨٧	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٥	شاغرة	تجاري	١٧٦٤,٠٨	٣٠	٥٢٩,٢٢	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٦	شاغرة	تجاري	١٨٩٧,٤٠	٣٠	٥٦٩,٢٢	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٧	شاغرة	تجاري	٢٠٣٠,٧٢	٣٠	٦٠٩,٢٢	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٨	شاغرة	تجاري	٢١٦٣,٩٤	٣٠	٦٤٩,١٨	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٥٩	قائم	إداري	٨٩٥٩,٣٠	٣٠	٢٦٨٧,٧٩	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
٦٠	قائم	نادي اجتماعي	٧٦٠٠,٩٧	٣٠	١٥٢٠,١٩	أرضي + أول	٦	٦	٦	الجولف
٦١	قائم	مسجد	١١٢٥٩,٠١	٣٠	٣٣٧٧,٧٠	أرضي + ميزانين	٦	٦	٦	الجولف
٦٢	شاغرة	تجاري	٧٤٣٤٧,٠٠	٣٠	٢٢٢٠٤,١٠	أرضي + دورين	٦	٦	٦	الجولف
الإجمالي			٦٩٩٧٥٩,٥٤		١٦٨٥٣٥,٦٦					

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- ( أ ) نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .
- (ب) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪) من المساحة المبينة بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبني - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .



(ج) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .

(د) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

(هـ) يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢م٥٠) مبانى مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ، ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى ويتم توفير أماكن الانتظار بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

**ثانياً - المنطقة الاستثمارية السياحية والتي تمثل (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع :**  
مكونات المنطقة :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السياحى والاستثمارى بمساحة ٢م٩٣٥٨٩١,١٢ أى ما يعادل ٢٢٢,٨٣ فدان وتمثل نسبة (٦٧,٠٧٪) من إجمالى مساحة المنطقة ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٢٠٩٢١٨,٦ بما يعادل ٤٩,٨١ فدان وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢م١٠٥٥٤١,٨ أى ما يعادل ٢٥,١٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٥٦٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣- الأراضى المخصصة للطرق والفراغات بمساحة ٢م٣٥٣٨٦٧,٤٥ أى ما يعادل ٨٤,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٣٦٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

وفيما يلى الجداول التفصيلية للمنطقة :

الردود	الارتفاع	عدد الوحدات السكنية	نسبة البناء على الدور الأرضى	المساحة المبنية على الدور الأرضى	المساحة بالم.٢	الاستعمال	رقم القطعة	الحالة	الوقع	الردود		
										أمامى	جانبي	خلفى
٦	٦	١٦	٢٥	١١٨٥,٧٦	٤٧٤٣,٠٣	سكنى سياحى مختلط	١	شاغر	الواحة	٦	٦	٦
٦	٦	١٦	٢٥	٧٤٨,١٠	٢٩٩٢,٤٠	سكنى سياحى مختلط	٢	شاغر	الواحة	٦	٦	٦

٣٢ الوقائع المصرية - العدد ١٧٩ في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢١

الرقم	الحالة	رقم القطعة	الاستعمال	المساحة بالم <sup>٢</sup>	نسبة البناء على الدور الأرضي	المساحة المبنية على الدور الأرضي	عدد الوحدات السكنية	الارتفاع	الردود		
									أمامي	جانبي	خلفي
٣	شاغر	٣	سكني سياحي مختلط	٣١٧٥,٦٧	٥٢٥	٧٩٣,٩٢	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤	شاغر	٤	سكني سياحي مختلط	٣٣٣٠,٦٤	٥٢٥	٨٣٢,٦٦	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥	شاغر	٥	سكني سياحي مختلط	٢٦٥٤,٤٦	٥٢٥	٦٦٣,٦١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٦	شاغر	٦	سكني سياحي مختلط	٣٠٤٢,٠٥	٥٢٥	٧٦٠,٥١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٧	شاغر	٧	سكني سياحي مختلط	٢٩٤٤,٠٦	٥٢٥	٧٣٦,٠١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٨	شاغر	٨	سكني سياحي مختلط	٣٠٩٣,٨٨	٥٢٥	٧٧٣,٤٧	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٩	شاغر	٩	سكني سياحي مختلط	٢٧٠٧,٠١	٥٢٥	٦٧٦,٧٥	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٠	شاغر	١٠	سكني سياحي مختلط	٢٤٩٦,٨٥	٥٢٥	٦٢٤,٢١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١١	شاغر	١١	سكني سياحي مختلط	٢٦٦٤,٨٣	٥٢٥	٦٦٦,٢١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٢	شاغر	١٢	سكني سياحي مختلط	٢٦٦٣,٠٥	٥٢٥	٦٦٥,٧٦	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٣	شاغر	١٣	سكني سياحي مختلط	٢٤٩٦,١٤	٥٢٥	٦٢٤,٠٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٤	شاغر	١٤	سكني سياحي مختلط	٢٥٠٠,١٧	٥٢٥	٦٢٥,٠٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٥	شاغر	١٥	سكني سياحي مختلط	٢٧١١,٨٥	٥٢٥	٦٧٧,٩٦	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٦	شاغر	١٦	سكني سياحي مختلط	٢٧٧٥,٦٩	٥٢٥	٦٩٣,٩٢	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٧	شاغر	١٧	سكني سياحي مختلط	٢٨٢٧,٩٣	٥٢٥	٧٠٦,٩٨	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٨	شاغر	١٨	سكني سياحي مختلط	٢٨٨٢,٧٢	٥٢٥	٧٢٠,٦٨	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٩	شاغر	١٩	سكني سياحي مختلط	٢٤١٦,٤٨	٥٢٥	٦٠٤,١٢	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٠	شاغر	٢٠	سكني سياحي مختلط	٢٨٥٨,٥٦	٥٢٥	٧١٤,٦٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦

الوقائع المصرية - العدد ١٧٩ في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢١ ٣٣

الرقم	الحالة	رقم القطعة	الاستعمال	المساحة بالم <sup>٢</sup>	نسبة البناء على الدور الأرضي	المساحة المبنية على الدور الأرضي	عدد الوحدات السكنية	الارتفاع	الردود		
									أمامي	جانبي	خلفي
٢١	شاغر	٢١	سكني سياحي مختلط	٢٩٣٤,٧٨	٥٢٥	٧٣٣,٦٩	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٢	شاغر	٢٢	سكني سياحي مختلط	٣٣١١,٨٩	٥٢٥	٨٢٧,٩٧	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٣	شاغر	٢٣	سكني سياحي مختلط	٣٧١٩,٧٦	٥٢٥	٩٢٩,٩٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٤	شاغر	٢٤	سكني سياحي مختلط	٢٥١٦,٧٥	٥٢٥	٦٢٩,١٩	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٥	شاغر	٢٥	سكني سياحي مختلط	٢٩٣٨,٠٥	٥٢٥	٧٣٤,٥١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٦	شاغر	٢٦	سكني سياحي مختلط	٣١٥٥,٦١	٥٢٥	٧٨٨,٩٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٧	شاغر	٢٧	سكني سياحي مختلط	٤٠٠٨,٨١	٥٢٥	١٠٠٢,٢٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٨	شاغر	٢٨	سكني سياحي مختلط	٢٩٦٠,٤٠	٥٢٥	٧٤٠,١٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٩	شاغر	٢٩	سكني سياحي مختلط	٢٨٢٧,٨٠	٥٢٥	٧٠٦,٩٥	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٠	شاغر	٣٠	سكني سياحي مختلط	٢٦٧٩,٧٥	٥٢٥	٦٦٩,٩٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣١	شاغر	٣١	سكني سياحي مختلط	٢٥٣١,٥٣	٥٢٥	٦٣٢,٨٨	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٢	شاغر	٣٢	سكني سياحي مختلط	٢٨١٥,٤٠	٥٢٥	٧٠٣,٨٥	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٣	شاغر	٣٣	سكني سياحي مختلط	٢٧٩٩,٤٧	٥٢٥	٦٩٩,٨٧	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٤	شاغر	٣٤	سكني سياحي مختلط	٢٨٢٤,٧٦	٥٢٥	٧٠٦,١٩	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٥	شاغر	٣٥	سكني سياحي مختلط	٢٧٩٣,٧٦	٥٢٥	٦٩٨,٤٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٦	شاغر	٣٦	سكني سياحي مختلط	٢٤٠٢,٦٠	٥٢٥	٦٠٠,٦٥	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٧	شاغر	٣٧	سكني سياحي مختلط	٢٤٦٦,٨٣	٥٢٥	٦١٦,٧١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣٨	شاغر	٣٨	سكني سياحي مختلط	٣١٦٤,١٥	٥٢٥	٧٩١,٠٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦

٣٤ الوقائع المصرية - العدد ١٧٩ في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢١

الرقم القطعة	الحالة	رقم الاستعمال	المساحة بالم <sup>٢</sup>	نسبة البناء على الدور الأرضي	المساحة المبنية على الدور الأرضي	عدد الوحدات السكنية	الارتفاع	الردود		
								أمامي	جانبي	خلفي
٣٩	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٩٦٦,٠٩	٢٥	٧٤١,٥٢	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٠	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٣٩٦,١٧	٢٥	٥٩٩,٠٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤١	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٨٦٩,١٨	٢٥	٧١٧,٣٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٢	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٩٤٣,٢٥	٢٥	٧٣٥,٨١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٣	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٨١٨,٥٢	٢٥	٧٠٤,٦٣	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٤	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٨٤٧,٤٥	٢٥	٧١١,٨٦	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٥	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٣٩٥,٥٠	٢٥	٥٩٨,٨٧	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٦	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٨٥٦,٦٦	٢٥	٧١٤,١٧	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٧	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٧٨٧,٣٧	٢٥	٦٩٦,٨٤	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٨	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٣٩٤,٠١	٢٥	٥٩٨,٥٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤٩	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٩١٨,١٠	٢٥	٧٢٩,٥٢	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٠	شاغر	سكني سياحي مختلط	٣٠٤٦,٤١	٢٥	٧٦١,٦٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥١	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٤٨٥,١٨	٢٥	٦٢١,٣٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٢	شاغر	سكني سياحي مختلط	٣٠٦٠,٤٩	٢٥	٧٦٥,١٢	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٣	شاغر	سكني سياحي مختلط	٣٣٥٤,٨٠	٢٥	٨٣٨,٧٠	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٤	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٣٩٣,٨٣	٢٥	٥٩٨,٤٩	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٥	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٣٩٣,٠٧	٢٥	٥٩٨,٢٧	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٦	شاغر	سكني سياحي مختلط	٣٠٠٩,٣٢	٢٥	٧٥٢,٣٣	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦

الوقائع المصرية - العدد ١٧٩ في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢١ ٣٥

الرقم القطعة	الحالة	الاستعمال	المساحة بالم <sup>٢</sup>	نسبة البناء على الدور الأرضي	المساحة المبنية على الدور الأرضي	عدد الوحدات السكنية	الارتفاع	الردود		
								أمامي	جانبي	خلفي
٥٧	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٨١٧,٥٥	٢٥	٧١٩,٣٩	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٨	شاغر	سكني سياحي مختلط	٢٣٥٤,٤٣	٢٥	٥٨٨,٦١	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥٩	شاغر	سكني سياحي مختلط	٣٢٠٠,٥١	٢٥	٨٠٠,١٣	١٦	أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٤	شاغر	مدرسة متكاملة	٩٧٢١,٠٣	٢٠	١٩٤٤,٢١		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٢٥	شاغر	جامعة سفنكس	١٩٤٢٤٤,١٤	٢٠	٣٨٣٣٧,٣٥		أرضي * دورين	٦	٦	٦
١	قائم	مسجد	٧٠٧٧,٧١	٣٠	٢١١٦,٢٣		أرضي * ميزانين	٦	٦	٦
٢	قائم	تجاري	٤٥٤١,٠٣	٣٠	١٣٥٧,٧٧		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٣	قائم	تجاري	٢٢٧٦,١٠	٣٠	٦٨٠,٥٥		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥	قائم	محطة خدمة وتأمين سيارات	٥٨٦٤,١٧	١٥	٨٧٩,٦٢		أرضي * فقط	٦	٦	٦
٦	قائم	تجاري	٥٥١١,٣٣	٣٠	١٦٢٩٨,٨٩		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٧	شاغر	تجاري سياحي ترفيهي إداري	٣٩٨٣٢,١١	٢٥	٩٩٥٨,٠٢		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤	قائم	تجاري	١٧٨٦,٥١	٢٥	٤٤٦,٦٤		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٨	شاغر	تجاري سياحي ترفيهي إداري	١٥٨٠٧٩,٠٩	٢٥	٣٩٥١٩,٧٧		أرضي * دورين	٦	٦	٦
١	قائم	ترفيه	٢٧٩٩٣,٦٠	١٠	٢٧٩٩,٣٦		أرضي * أول	٦	٦	٦
٣	قائم	فندق	٢٢٤٨٠,٦٦	٢٠	٤٤٩٦,١٣		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٤	شاغر	فندق	٦٠١٦٦,٨٠	٢٠	١٢٠٣٣,٣٦		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٥	قائم	فندق	٣٧٦٨٠,٥٧	٢٠	٧٥٣٦,١١		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٦	قائم	فندق	٥٨٩٥٠,٦٦	٢٠	١١٧٩٠,١٣		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٧	شاغر	مطاعم	٣١٢٧,٠٧	٢٠	٦٢٥,٤١		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٨	شاغر	مطاعم	٣٥٦١,٦٥	٢٠	٧١٢,٣٣		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٩	قائم	مطاعم	٥٥٠٧,٤٩	٢٠	١١٠١,٥٠		أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٠	قائم	كافيتيريات	٣٤٠٩,٤٦	٢٠	٦٨١,٨٩		أرضي * دورين	٦	٦	٦
١١	قائم	مطاعم	٤٩١٤,٣٠	٢٠	٩٨٢,٨٦		أرضي * دورين	٦	٦	٦
١٣	قائم	مستشفى	٣٣٥١١,٨٣	٢٠	٦٧٠٢,٣٧		أرضي * دورين	٦	٦	٦
٦٣	قائم	نادي اجتماعي	٢٧٤٥٦,٣٤	٢٠	٥٥١٨,٧٢		أرضي * دورين	٦	٦	٦
						٩٤٤				
الإجمالي الكلي للخدمات السياحية الاستثمارية			٩٣٥٨٩١,١٢		٢٠٩٢١٨,٦٠					

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات الاستثمارية السياحية :

- ( أ ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع مقسمة كالاتى : (١٢%) للمنطقة العمرانية المتكاملة (إسكان + خدمات) ، و(٣%) للمنطقة الاستثمارية السياحية .
- (ب) تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .
- (ج) يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك البدرومات ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى لولا .
- (د) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- (هـ) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- (و) يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٥٠م) مباني مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة فيتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للمعمول به والكود المصرى للجراجات .
- (ز) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من جميع الجهات بأرضى مناطق الخدمات الاستثمارية السياحية .
- (ح) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

جدول حساب المسطحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) على مستوى كامل المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي مساحة المشروع	إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) (م <sup>٢</sup> )	العناصر	
		سكنى	المنطقة العمرانية المتكاملة
٩,٥٨%	٢٣٦٦٨٧٠,٨٥٧	سكنى	المنطقة العمرانية المتكاملة
٢,٤٢%	٢٣١٦٨٥٣٥,٦٦	خدمات العمرانية	المنطقة العمرانية المتكاملة
١٢%	٢٣٨٣٧٢٤٤,٢٣	إجمالي المنطقة العمرانية	
٣%	٢٣٠٩٢١٨,٦	المنطقة الاستثمارية السياحية	
١٥%	٢٣١٠٤٦٤٦٢,٨٣	الإجمالي	

#### ثانياً - التعهدات والالتزامات :

- ( أ ) تتعهد الشركة المالكة بمسئوليتها عن المباني المنفذة بالمشروع وأنها مطابقة للتراخيص الصادرة من جهات الولاية السابقة طبقاً للقوانين المنظمة والمعمول بها في حينه .
- (ب) تلتزم الشركة بالتخطيط المقدم منها وعدم إقامة أى مبانٍ جديدة إلا بعد اعتماد المخطط التفصيلي المقدم منها وصدور التراخيص المطلوبة من جهاز المدينة المختص وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق القوانين واللوائح المعمول بها في هذا الشأن .
- (ج) تتعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال تنسيق الموقع والبحيرات الصناعية دون المطالبة بأى زيادة لمقننات المرافق المحددة للمشروع .
- (د) تتعهد الشركة المالكة بمسئوليتها عن تحديد الأراضي الشاغرة والمباني القائمة وأنه في حال وجود أى اختلاف بين المخطط محل الاعتماد وما تم تنفيذه على الطبيعة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل جهاز المدينة طبقاً للقواعد ، وفي حال إذا ما ثبت قيام الشركة بتجاوز معامل الإشغال المحدد للمشروع (٠,٤٥) مقسمة (٠,٣٦) للمنطقة العمرانية المتكاملة و(٠,٠٩) للمنطقة الاستثمارية السياحية يتم سداد علاوة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد تصحيح الوضع طبقاً للقواعد والقوانين المنظمة .

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضى + دورين) وطبقاً لكل نشاط على حدة ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع مقسمة كالتى : (١٢%) للمنطقة العمرانية المتكاملة (إسكان + خدمات) ، و(٣%) للمنطقة الاستثمارية السياحية .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى شركة مصر للتنمية السياحية - أميكو ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .



- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفصها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى رقم (٩١٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ الصادر باعتماد المخطط الاستراتيجى العام لمدينة سفنكس الجديدة واللوحه المرفقة به .

طرف ثانٍ  
مفوض عن الشركة المالكة

**حسانين حسانين محمد حسن أبو زيد**

طرف أول  
(إمضاء)



