

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٦٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٤٣ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمناطق (الأولى - الثالثة) بمساحة ٦٦,٦١ فدان ضمن المرحلة الأولى بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحى

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 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 والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع
أراضٍ 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 والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية والتخطيطية الواجب التعامل بها داخل حدود القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

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

وعلى الطلب المقدم من اتحاد ملاك شاهين الوارد برقم (٤١٠٦٤١) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٩ بخصوص طلب اعتماد المخطط العام للمشروع السياحي بقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠,٣٨ فدان الكائنة بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالي الغربي ؛
وعلى الطلب المقدم من اتحاد ملاك شاهين الوارد برقم (٤١٤٧٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام والمخطط التفصيلي للمناطق (١-٣) بالمرحلة الأولى وذلك بالمشروع السياحي بقطعة الأرض بمساحة ٢٨١ فداناً الكائنة بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالي الغربي ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي الوارد برقم (٤١٥٩٢٩) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٨ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ باعتماد ما ورد بمحضر لجنة الحصر والتفاوض لمناطق إعادة التخطيط الكائنة داخل حدود القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ الصادر بشأن إعادة تخصيص مساحة ٧٠٧ آلاف فدان بناحية الساحل الشمالي الغربي والمشكلة بالقرل رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢١ بجلستها المؤرخة ٢٠٢١/٧/١١ والخاصة باتحاد ملاك شاهين المتعاملة على قطعة الأرض بمساحة ٢٦٥٤٣٥٦ م^٢ - بالضبعة بمحافظة مطروح بجهاز الساحل الشمالي الغربي ، وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى كتاب اتحاد ملاك شاهين الوارد برقم (٤١٧١٦٥) بتاريخ ٢٥/٨/٢٠٢١ مرفقاً به رؤية فنية ومالية لتطوير أرض المشروع (دراسة جدوى) والبرنامج الزمني لتنفيذ المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٥/٩/٢٠٢١ ؛
وعلى عقد تخصيص قطعة الأرض المبرم بتاريخ ١٢/٩/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة اتحاد ملاك شاهين لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٢٠٤١٨٢٠٠ م^٢ تحت العجز والزيادة ، بنشاط سياحي والكائنة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٥/٩/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛
وعلى جدول عم 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 من السادة اتحاد ملاك شاهين باعتماد التخطيط والتقسيم للمخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٤٣ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمناطق (الأولى - الثالثة) بمساحة ٦٦,٦١ فدان ضمن المرحلة الأولى بقطعة الأرض الواقعة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحي ، 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 معالون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٥/٩/٢٠٢١ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر:

مادة ١ - يعتمد التخطيط والتقسيم للمخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٤٣ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (الأولى - الثالثة) بمساحة ٦٦,٦١ فدان ضمن المرحلة الأولى بقطعة الأرض الواقعة بمنطقة الزيتون بقطاع الضيعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم الاتحاد بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المنظمة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - يلتزم الاتحاد بالتعهد الموقع منه 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 - يلتزم الاتحاد بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - يلتزم الاتحاد بتصميم وتنفيذ وإنشاء وصيانة شبكات المرافق على نفقته الخاصة .

مادة ٦ - يلتزم الاتحاد بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء في التنفيذ وتحت إشراف استشاري المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشاري المشروع .

مادة ٧ - يلتزم الاتحاد بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - يلتزم الاتحاد بعدم الانتقال بالترخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد تنفيذ المرحلة السابقة (تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل بالمرحلة السابقة)، ولا يتم استصدار أية تراخيص إلا بعد بسداد كافة المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٩ - يلتزم الاتحاد بأن يشمل المشروع على وحدات فندقية بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

مادة ١٠ - يلتزم الاتحاد بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال المدة المحددة للتنفيذ وهي خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - يلتزم الاتحاد بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

مادة ١٢ - يلتزم الاتحاد باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٣ - 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 الوزاري الصادر

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمخطط العام بقطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٤٣ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (الأولى - الثالثة) بمساحة ٦٦,٦١ فدان ضمن المرحلة الأولى بقطعة الأرض المخصصة للسادة اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحي بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٨٢٠٠٤م^٢ أى ما يعادل ٢٨١,٤٣ فدان .
إجمالي مساحة المرحلة الأولى (التى تضم منطقتى الاعتماد) تبلغ ٧١٣٢١٠,٤٦م^٢ بما يعادل ١٦٩,٨١ فدان تمثل نسبة (٦٠,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
إجمالي مساحة المرحلة الثانية تبلغ ٤٦٨٧٩٣,٥٤م^٢ بما يعادل ١١١,٦٢ فدان تمثل نسبة (٣٩,٦٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول المراحل والمناطق بالمشروع :

المرحلة	المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
الأولى	١	٢٢٨٠٧٠,٨٥	٥٤,٣٠
	٣	٥١٧٠٣,٦٦	١٢,٣١
	٥	٢٣٠٠٢٢,٠٣	٥٤,٧٧
	٧	١٩١٦١٠,٢٤	٤٥,٦٢
	٩	١١٨٠٣,٦٩	٢,٨١
إجمالي المرحلة الأولى			١٦٩,٨١
الثانية	٢	٧٧٦٦٨,٩٣	١٨,٤٩
	A٣	١٥٨٥٥,١٩	٣,٧٨
	F٣	٢١٩٨٩,٢٥	٥,٢٤
	٤	٤٣٢١٦,٧٠	١٠,٢٩
	٦	١٥٠٩١٦,٢٩	٣٥,٩٥

المرحلة	المنطقة	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
	٨	١٤٠٧٠٣,٧٠	٣٣,٥٠
	١٠	١٨٣٧٣,٤٨	٤,٣٧
إجمالي المرحلة الثانية		٤٦٨٧٩٣,٥٤	١١١,٦٢
إجمالي مساحة المشروع		١١٨٢٠٠٤,٠٠	٢٨١,٤٣

ميزانية استعمالات الأراضي على مستوى المناطق (١ - ٣) موضوع الاعتماد

ضمن المرحلة الأولى :

١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية (FP) م^٢ ٤٠٧٠٥,٠٠ أى ما يعادل ٩,٦٩ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٥٥%) من إجمالي مساحة المنطقتين ، وتنقسم إلى التالي :

(أ) مساحة المباني السكنية فيلات (FP) تبلغ م^٢ ٣٠٢٤٠,٠٠ أى ما يعادل

٧,٢٠ فدان .

(ب) مساحة مباني العمارات (FP) تبلغ م^٢ ١٠٤٦٥,٠٠ بما يعادل ٢,٤٩ فدان .

٢- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء والمائية والطرق

الرئيسية ٤١٩٤,٦٤ م^٢ تعادل ٤٨,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٧٢,٩٩%) من إجمالي

مساحة المنطقتين .

٣- تبلغ مساحة الطرق الداخلية الرئيسية ٣٤٨٧٤,٨٧ م^٢ تعادل ٨,٣ فدان

وتمثل نسبة (١٢,٤٧%) من إجمالي مساحة المنطقتين .

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان والمباني بالمناطق (١ - ٣) موضوع الاعتماد

ضمن المرحلة الأولى:

تبلغ إجمالي المساحة المبنية (FP) م^٢ ٤٠٧٠٥,٠٠ أى ما يعادل ٩,٦٩ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٥٥%) من إجمالي مساحة المنطقتين ، وتنقسم إلى التالي :

(أ) مساحة المباني السكنية فيلات (FP) تبلغ م^٢ ٣٠٢٤٠,٠٠ أى ما يعادل

٧,٢٠ فدان وفقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي النسبة البيانية BUA
1	902.68	فيلا منفصلة	1	280	0	280
2	1272.33	فيلا منفصلة	1	305	0	305

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي النسبة البنائية BUA
3	1311.68	فيلا منفصلة	1	305	0	305
4	1012.12	فيلا منفصلة	1	280	0	280
5	973.97	فيلا منفصلة	1	280	0	280
6	988.86	فيلا منفصلة	1	280	0	280
7	924.80	فيلا منفصلة	1	280	0	280
8	1081.51	فيلا منفصلة	1	280	0	280
9	903.86	فيلا منفصلة	1	280	0	280
10	931.75	فيلا منفصلة	1	280	0	280
11	846.94	فيلا منفصلة	1	280	0	280
12	825.00	فيلا منفصلة	1	280	0	280
13	884.74	فيلا منفصلة	1	280	0	280
14	847.84	فيلا منفصلة	1	280	0	280
15	1002.47	فيلا منفصلة	1	305	0	305
16	920.85	فيلا منفصلة	1	280	0	280
17	731.75	فيلا منفصلة	1	160	190	350
18	713.61	فيلا منفصلة	1	160	190	350
19	751.05	فيلا منفصلة	1	160	190	350
20	638.16	فيلا منفصلة	1	145	125	270
21	510.20	فيلا منفصلة	1	145	125	270
22	461.54	فيلا منفصلة	1	145	125	270
23	668.97	فيلا منفصلة	1	160	190	350
24	548.83	فيلا منفصلة	1	145	125	270
25	563.02	فيلا منفصلة	1	145	125	270
26	528.28	فيلا منفصلة	1	145	125	270
27	538.54	فيلا منفصلة	1	145	125	270
28	1003.14	فيلا منفصلة	1	305	0	305
29	830.83	فيلا منفصلة	1	280	0	280
30	999.74	فيلا منفصلة	1	305	0	305
31	949.87	فيلا منفصلة	1	280	0	280
32	1063.47	فيلا منفصلة	1	305	0	305
33	984.93	فيلا منفصلة	1	280	0	280
34	978.58	فيلا منفصلة	1	280	0	280
35	587.15	فيلا منفصلة	1	145	125	270
36	571.90	فيلا منفصلة	1	145	125	270
37	604.59	فيلا منفصلة	1	145	125	270
38	520.52	فيلا منفصلة	1	145	125	270
39	711.15	فيلا منفصلة	1	160	190	350
40	738.06	فيلا منفصلة	1	160	190	350
41	745.61	فيلا منفصلة	1	160	190	350
42	679.33	فيلا منفصلة	1	160	190	350

رقم القطعة	مساحة القطعة م ²	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي النسبة البنائية BUA
43	675.71	فيلا منفصلة	1	160	190	350
44	563.03	فيلا منفصلة	1	145	125	270
45	580.75	فيلا منفصلة	1	145	125	270
46	567.14	فيلا منفصلة	1	145	125	270
47	564.22	فيلا منفصلة	1	145	125	270
48	495.03	فيلا منفصلة	1	145	125	270
49	491.18	فيلا منفصلة	1	145	125	270
50	1218.58	فيلات متصلة	4	380	520	900
51	554.49	فيلا منفصلة	1	145	125	270
52	534.72	فيلا منفصلة	1	145	125	270
53	632.74	فيلا منفصلة	1	145	125	270
54	1278.57	فيلات متصلة	4	380	520	900
55	1163.62	فيلات متصلة	4	350	460	810
56	1175.29	فيلات متصلة	4	350	460	810
57	1170.25	فيلات متصلة	4	350	460	810
58	571.32	فيلا منفصلة	1	160	190	350
59	1189.61	فيلات متصلة	4	350	460	810
60	599.45	فيلا منفصلة	1	145	125	270
61	700.32	فيلا منفصلة	1	160	190	350
62	605.14	فيلا منفصلة	1	160	190	350
63	636.21	فيلا منفصلة	1	160	190	350
64	1314.17	فيلات متصلة	4	380	520	900
65	700.27	فيلا منفصلة	1	160	190	350
66	1050.12	فيلات متصلة	3	285	390	675
67	1131.52	فيلات متصلة	4	350	460	810
68	1149.47	فيلات متصلة	4	350	460	810
69	656.83	فيلا منفصلة	1	160	190	350
70	676.74	فيلا منفصلة	1	160	190	350
71	1274.86	فيلات متصلة	4	380	520	900
72	1157.41	فيلات متصلة	4	350	460	810
73	1158.62	فيلات متصلة	4	350	460	810
74	1166.76	فيلات متصلة	4	350	460	810
75	481.49	فيلا منفصلة	1	145	125	270
76	501.76	فيلا منفصلة	1	145	125	270
77	476.75	فيلا منفصلة	1	145	125	270
78	487.31	فيلا منفصلة	1	145	125	270
79	523.16	فيلا منفصلة	1	145	125	270
80	548.18	فيلا منفصلة	1	145	125	270
81	527.98	فيلا منفصلة	1	145	125	270
82	596.25	فيلا منفصلة	1	160	190	350

رقم القطعة	مساحة القطعة م ²	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الارضى (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي النسبة البنائية BUA
83	598.84	فيلا منفصلة	1	160	190	350
84	597.30	فيلا منفصلة	1	160	190	350
85	599.10	فيلا منفصلة	1	160	190	350
86	527.98	فيلا منفصلة	1	145	125	270
87	596.40	فيلا منفصلة	1	160	190	350
88	1255.95	فيلات متصلة	4	380	520	900
89	1306.25	فيلات متصلة	4	380	520	900
90	719.62	فيلا منفصلة	1	160	190	350
91	707.94	فيلا منفصلة	1	160	190	350
92	1107.54	فيلات متصلة	3	285	390	675
93	1248.98	فيلات متصلة	4	350	460	810
94	1306.03	فيلات متصلة	4	380	520	900
95	1221.35	فيلات متصلة	4	350	460	810
96	1208.68	فيلات متصلة	4	350	460	810
97	634.20	فيلا منفصلة	1	160	190	350
98	567.92	فيلا منفصلة	1	160	190	350
99	972.52	فيلات متصلة	3	285	390	675
100	1080.30	فيلات متصلة	3	285	390	675
101	1303.95	فيلات متصلة	4	350	460	810
102	579.96	فيلا منفصلة	1	145	125	270
103	1222.76	فيلات متصلة	4	350	460	810
104	1243.54	فيلات متصلة	4	350	460	810
105	1356.90	فيلات متصلة	4	380	520	900
106	1003.07	فيلات متصلة	3	285	390	675
107	1118.44	فيلات متصلة	4	350	460	810
108	1138.15	فيلات متصلة	4	350	460	810
109	1211.76	فيلات متصلة	4	380	520	900
110	493.29	فيلا منفصلة	1	145	125	270
111	540.33	فيلا منفصلة	1	145	125	270
112	542.89	فيلا منفصلة	1	145	125	270
113	594.00	فيلا منفصلة	1	145	125	270
114	1286.76	فيلات متصلة	4	380	520	900
115	1329.47	فيلات متصلة	4	380	520	900
116	711.25	فيلا منفصلة	1	160	190	350
117	750.42	فيلا منفصلة	1	160	190	350
118	750.42	فيلا منفصلة	1	160	190	350
119	750.42	فيلا منفصلة	1	160	190	350
120	750.70	فيلا منفصلة	1	160	190	350
121	753.82	فيلا منفصلة	1	160	190	350
122	565.28	فيلا منفصلة	1	145	125	270

رقم القطعة	مساحة القطعة م ²	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور (FP الأرضي)	مساحة الدور الأول	إجمالي النسبة BUA البنائية
123	565.28	فيلا منفصلة	1	145	125	270
124	574.42	فيلا منفصلة	1	145	125	270
125	576.81	فيلا منفصلة	1	145	125	270
126	737.83	فيلا منفصلة	1	160	190	350
127	1033.70	فيلات متصلة	3	285	390	675
128	1350.16	فيلات متصلة	4	380	520	900
129	1139.21	فيلات متصلة	4	350	460	810
130	558.70	فيلا منفصلة	1	145	125	270
131	546.35	فيلا منفصلة	1	145	125	270
132	614.34	فيلا منفصلة	1	160	190	350
الإجمالي	109752.53		234	30240		58370

ب- مساحة مباني العمارات (FP) تبلغ ١٠٤٦٥,٠٠ م² بما يعادل ٢,٤٩ فدان وفقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	إجمالي المساحة المبنية
B-01	7	265	265	265	130	925
B-02	7	265	265	265	130	925
B-03	10	400	400	400	140	1340
B-04	7	290	290	290	160	1030
B-05	6	310	310	310	0	930
B-06	10	400	400	400	150	1350
B-07	10	400	400	400	150	1350
B-08	10	400	400	400	140	1340
B-09	7	290	290	290	160	1030
B-10	6	310	310	310	0	930
B-11	7	305	305	305	130	1045
C-01	7	305	305	305	130	1045
C-02	6	310	310	310	0	930
C-03	7	290	290	290	160	1030
C-04	7	305	305	305	130	1045
C-05	7	265	265	265	130	925
C-06	7	265	265	265	130	925
D-01	7	270	270	270	150	960
D-02	6	310	310	310	0	930
D-03	7	290	290	290	160	1030
D-04	10	400	400	400	140	1340
D-05	10	400	400	400	140	1340
D-06	6	310	310	310	0	930
D-07	7	290	290	290	160	1030
D-08	7	290	290	290	130	1000

رقم المبنى	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	إجمالي المساحة المبنية
E-01	7	290	290	290	160	1030
E-02	6	310	310	310	0	930
E-03	7	270	270	270	150	960
E-04	7	265	265	265	130	925
E-05	7	265	265	265	130	925
E-06	7	265	265	265	130	925
E-07	7	265	265	265	130	925
E-08	7	290	290	290	160	1030
E-09	6	310	310	310	0	930
الإجمالي	249	10465.00				35235.00

جدول الأرصدة والمستغل على مستوى المشروع :

معامل البناء (FAR)	المسطحات البنائية (BUA)	مسطح الدور الأرضي (F.P)	الحد الأقصى للسماح به بكامل المشروع
٠,٦	٧٠٩٢٠٢,٤٠	٢٣٦٤٠٠,٨	الحد الأقصى للسماح به بكامل المشروع
٠,٠٨	٩٣٦٠٥,٠٠	٤٠٧٠٥,٠٠	المستغل بالمرحلة الأولى
٠,٥٢	٦١٥٥٩٧,٤٠	١٩٥٦٩٥,٨٠	المتبقى للمرحلة الأولى والمرحلة الثانية (كحد أقصى)

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري 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 يشتمل 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 المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجي مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور على ٦٠سم، 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 يتراءى 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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تويبهات عامة :

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

فى حالة التصميم الحضرى للفيلاى أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلاى ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلاى ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلاى والعمارات .

يسمح بإقامة دور بىروم أسفل المبانى السكنية والخدمية واستخدمه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البىرومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبانى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

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

٩- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بالآتي :

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

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في جميع مراحلته بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

بالتفويض عن اتحاد ملاك شاهين

السيد/ حسن محمد كمال

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 السلالم 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٪) للمبنى الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- يلتزم إتحاد ملاك شاهين بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى إتحاد ملاك شاهين 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 الإتحاد واستشارى المشروع .
- ٦- يتولى إتحاد ملاك شاهين على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧- يتولى اتحاد ملاك شاهين على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتولى اتحاد ملاك شاهين على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١٠- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين بما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى على أن يلتزم بالحصول على الارتفاعات المطلوبة للمباني التى تتجاوز القيد دون مطالبة الشركة حالاً أو مستقبلاً بأى مهل أو تعويضات تحت أى مسمى" حال عدم موافقة وزارة الدفاع على تعديل القيد المطلوب من قبل الشركة .

١١- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

١٢- يلتزم اتحاد ملاك شاهين 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 ثانٍ

بالتفويض عن اتحاد ملاك شاهين

السيد / حسن محمد كمال

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

