

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٦٠٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٠٤,٤ فدان

بما يعادل ٢٨٥٨٤٩٧ م

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٥٨ فدان

بما يعادل ٢٤٣٠٨٣٤,٣٢ م

بمنطقة سوانى جابر بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

والمخصصة للشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع

أراضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح

(الحمام - العلمين - سيدي عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح -

سیدی برانى - السلوم - النجيلة ) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛ وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف في الأراضي بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛ وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ بالموافقة على آليات التعامل مع الكيانات القانونية الكائنة بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالي الغربي ؛ وعلى خطاب الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية الوارد برقم (٤٦٣٧٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٧ لطلب مراجعة لوحات المخطط العام تمهيدا لاستصدار القرار الوزاري للمشروع المزمع إقامته على الأرض الكائنة بمنطقة سواني جابر - مركز الضبعة بمحافظة مطروح ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية (ش.م.م) لقطعة الأرض الكائنة بمنطقة سواني جابر بقطاع الضبعة - مطروح بالساحل الشمالي الغربي بمساحة ٢م٨٥٨٤٩٧ تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سياحي ؛ وعلى كتاب الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية الوارد برقم (٤١٠٣٩٢) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٧ مرفقا به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض والمستندات الآتية :

تعهد يفيد أن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حال التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .  
التفويض الخاص بالمراجعة الفنية لمخطط المشروع .  
التفويض الخاص بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزاري .  
وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٨ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي الوارد برقم (٤١٢٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٢ ومرفق به لوحات المخطط العام للمشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد (٥٠٪) من المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري والواردة برقم (٤١٢٩٥٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٨ ؛  
وعلى طلب الشركة بتقسيم باقي المبلغ طبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٠٤,٤ فدان بما يعادل ٢م٨٥٨٤٩٧ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٥٨ فدان بما يعادل ٢م٤٣٠٨٣٤,٣٢ بمنطقة سواني جابر بمركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي والمخصصة لإقامة مشروع سياحي ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٠٤,٤ فدان بما يعادل ٢م٨٥٨٤٩٧ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٥٨ فدان بما يعادل ٢م٤٣٠٨٣٤,٣٢ بمنطقة سواني جابر بمركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي والمخصصة للشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية لإقامة مشروع سياحي ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأي العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن لا يتم استصدار تراخيص البناء للمرحلة الثانية للمشروع إلا بعد الانتهاء من جميع الهياكل الإنشائية على الأقل لجميع مباني المرحلة الأولى بالمشروع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة باستكمال سداد قيمة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد المشروع في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٠ لسنة ٢٠١٣ وطبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراسنها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء في التنفيذ وتحت إشراف استشاري المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصري للأسس والتصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشاري المشروع .



**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج أية تراخيص خاصة بأي مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال تنفيذ أعمال الخرسانات للمرحلة السابقة عليها .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وتنفيذ كامل المشروع بكافة مراحلها خلال أربع سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٥ -** 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 باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢م٨٥٨٤٩٧ بما يعادل ٢٠٤,٤ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٢م٤٣٠٨٣٤,٣٢ بما يعادل ١٠٢,٥٨ فدان والمخصصة للشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية لإقامة مشروع سياحي بمنطقة سوانى جابر بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٤,٤ فدان أى ما يعادل

٢م٨٥٨٤٩٧ ، مقسمة إلى مرحلتين :

- ١- تبلغ مساحة المرحلة الأولى للمشروع ١٠٢,٥٨ فدان بما يعادل ٢م٤٣٠٨٣٤,٣٢ وتمثل نسبة (٥٠,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة المرحلة الثانية للمشروع ١٠١,٨٢ فدان بما يعادل ٢م٤٢٧٦٦٢,٦٨ وتمثل نسبة (٤٩,٨٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**مكونات المرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :**

١- تبلغ إجمالى مسطحات المباني (FP) بالمرحلة الأولى للمشروع

٢م٨٢٣٤٢,٦٤ بما يعادل ١٩,٦١ فدان وتمثل نسبة (٩,٦%) من إجمالى مساحة

المشروع ، وتنقسم إلى :

- مسطحات الدور الأرضى (FP) للمباني السكنية تبلغ ٢م٤٦٣٩١,٤١ بما يعادل ١١,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٧%) من مساحة المرحلة الأولى ونسبة (٥,٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- مسطحات الدور الأرضى (FP) للمباني السياحية الفندقية تبلغ ٢م٣٤٨٣٥,١٦ بما يعادل ٨,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٩%) من مساحة المرحلة الأولى ونسبة (٤,٠٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مسطحات الدور الأرضي (FP) لمباني الخدمات تبلغ ٢م<sup>٢</sup> ١١٦,٠٧ بما يعادل ٠,٢٧ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٧%) من مساحة المرحلة الأولى وتمثل نسبة (٠,١٣%) من مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ إجمالي مساحة الطرق ٢م<sup>٢</sup> ١٣٣٤٩٩,٥٢ بما يعادل ٣١,٧٩ فدان وتمثل نسبة (١٥,٥٥%) من مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ إجمالي مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ٢م<sup>٢</sup> ١٨٦٩٢٥,٥٧ بما يعادل ٤٤,٥ فدان وتمثل نسبة (٢١,٧٧%) من مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ إجمالي مساحة العناصر المائية ٢م<sup>٢</sup> ٢٨٠٦٦,٥٧ بما يعادل ٦,٦٨ فدان وتمثل نسبة (٣,٢٧%) من مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - مساحة المباني السكنية :

مسطحات الدور الأرضي (FP) للمباني السكنية تبلغ ٢م<sup>٢</sup> ٤٦٣٩١,٤١ بما يعادل ١١,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٧%) من مساحة المرحلة الأولى ونسبة (٥,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول قطع الأراضي الآتي :

رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الشوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة B	نسبة DUA	مساحة الدور الأرضي F.P المسموح بها	النسبة التامة
B-01	عمارة	أرضي + دورين	6	648,63	875,65	291,88	45%	
B-02	عمارة	أرضي + دورين	6	650	877,5	292,5	45%	
B-03	عمارة	أرضي + دورين	6	650	877,5	292,5	45%	
B-04	عمارة	أرضي + دورين	6	650	877,5	292,5	45%	
B-05	عمارة	أرضي + دورين	6	646,43	872,68	290,89	45%	
B-06	فيلا	أرضي + أول	1	629,05	503,24	251,62	40%	
B-07	فيلا	أرضي + أول	1	628,92	503,136	251,568	40%	
B-08	فيلا	أرضي + أول	1	579,49	463,592	231,796	40%	
B-09	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1600,41	1440,369	720,18	45%	
B-10	تاون هاوس	أرضي + أول	4	940,71	846,639	423,32	45%	
B-11	تاون هاوس	أرضي + أول	5	1130,85	1017,765	508,88	45%	
B-12	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1605,21	1444,689	722,34	45%	
B-13	فيلا	أرضي + أول	1	414,15	331,32	165,66	40%	
B-08	فيلا	أرضي + أول	1	672,99	538,392	269,196	40%	
B-08	فيلا	أرضي + أول	1	582,07	465,656	232,828	40%	
B-16	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1590,65	1431,585	715,7925	45%	
B-17	تاون هاوس	أرضي + أول	4	952,82	857,538	428,769	45%	
B-18	تاون هاوس	أرضي + أول	5	1159,99	1043,991	521,996	45%	
B-19	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1605,17	1444,653	722,33	45%	
B-20	فيلا	أرضي + أول	1	318,15	254,52	127,26	40%	
B-21	فيلا	أرضي + أول	1	609,9	487,92	243,96	40%	
B-22	فيلا	أرضي + أول	1	655,54	524,432	262,216	40%	
B-23	فيلا	أرضي + أول	1	652,89	522,312	261,156	40%	
B-24	فيلا	أرضي + أول	1	318,92	255,136	127,568	40%	
B-25	فيلا	أرضي + أول	1	317,99	254,392	127,196	40%	



قطع الأراضي السكنية بالمنطقة B						
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض، م <sup>2</sup>	إجمالي المساحة BUA المسموح بها	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P.
B-26	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	8	1616.56	1454.904	727.452
B-27	فيلا	أرضي + أول	1	620.74	496.592	248.296
B-28	فيلا	أرضي + أول	1	626.88	501.504	250.752
B-29	فيلا	أرضي + أول	1	626.88	501.504	250.752
B-30	فيلا	أرضي + أول	1	619.89	495.912	247.956
B-31	فيلا	أرضي + أول	1	861.32	449.056	224.528
B-32	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	8	1599.34	1439.406	719.703
B-33	فيلا	أرضي + أول	1	575.21	460.168	230.084
B-34	فيلا	أرضي + أول	1	701.41	561.128	280.564
B-35	فيلا	أرضي + أول	1	683.87	547.096	273.548
B-36	فيلا	أرضي + أول	1	331	264.8	132.4
B-37	فيلا	أرضي + أول	1	331.06	264.848	132.424
B-38	فيلا	أرضي + أول	1	331	264.8	132.4
B-39	فيلا	أرضي + أول	1	315.45	252.36	126.18
الإجمالي	-	-	120	29781.54	26966.186	12752.955

قطع الأراضي السكنية بالمنطقة C						
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض، م <sup>2</sup>	إجمالي المساحة BUA المسموح بها	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P.
C-01	عصرة	أرضي + دورين	6	648.41	875.35	291.785
C-02	عصرة	أرضي + دورين	6	637.5	860.625	286.875
C-03	عصرة	أرضي + دورين	6	665.02	897.777	299.259
C-04	شاقية	أرضي + أول	4	813.04	731.736	365.868
C-05	شاقية	أرضي + أول	4	744.1	669.69	334.845
C-06	شاقية	أرضي + أول	4	648.17	583.353	291.6765
C-07	فيلا	أرضي + أول	1	334.87	267.896	133.948
C-08	فيلا	أرضي + أول	1	410.17	328.136	164.068
C-09	فيلا	أرضي + أول	1	452.58	362.064	181.032
C-10	فيلا	أرضي + أول	1	452.58	362.064	181.032
C-11	فيلا	أرضي + أول	1	452.58	362.064	181.032
C-12	فيلا	أرضي + أول	1	444.81	355.848	177.924
C-13	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	4	900.64	810.576	405.288
C-14	شاقية	أرضي + أول	4	690.64	621.576	310.788
C-15	شاقية	أرضي + أول	4	795.2	715.68	357.84
C-16	شاقية	أرضي + أول	4	746.61	671.949	335.975
C-17	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	4	905.36	814.824	407.412
C-18	فيلا	أرضي + أول	1	455.15	364.12	182.06
C-19	فيلا	أرضي + أول	1	452.58	362.064	181.032
C-20	فيلا	أرضي + أول	1	452.58	362.064	181.032
C-21	فيلا	أرضي + أول	1	452.58	362.064	181.032
C-22	فيلا	أرضي + أول	1	487.97	390.376	195.188
C-23	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	8	1642.03	1477.827	738.9135
C-24	شاقية	أرضي + أول	4	772.92	695.628	347.814
C-25	شاقية	أرضي + أول	4	823.91	741.519	370.76
C-26	شاقية	أرضي + أول	4	652.08	586.872	293.436
C-27	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	5	1114.32	1002.888	501.444
C-28	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	4	959.56	863.604	431.802
C-29	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	5	1120.02	1008.018	504.009
C-30	ثلاثون هاونس	أرضي + أول	5	1071.55	964.395	482.198
C-31	شاقية	أرضي + أول	4	714.66	643.194	321.597
C-31	شاقية	أرضي + أول	4	756.48	680.832	340.416
C-33	شاقية	أرضي + أول	4	697.32	627.588	313.794
C-34	شاقية	أرضي + أول	4	847.69	762.921	381.461
C-35	شاقية	أرضي + أول	4	668.61	601.749	300.875
الإجمالي	-	-	120.00	24884.29	22788.935	10956.508



قطع الأراضي السكنية بالمنطقة D							
رقم القطعة	نوع الترمودج	عدد الأبنوار	إجمالي عدد الوحدات في الترمودج	مساحة قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المبنية BUA المسموح بها	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P	النسبة المئوية البنائية
D-01	عمارة	أرضي + ٣ أدوار	8	571.5	1028.7	257.175	45%
D-02	عمارة	أرضي + ٣ أدوار	8	576.94	1038.492	259.623	45%
D-03	شقيه	أرضي + أول	4	728.5	655.65	327.825	45%
D-04	شقيه	أرضي + أول	4	658.75	592.875	296.438	45%
D-05	شقيه	أرضي + أول	4	659.96	593.964	296.982	45%
D-06	شقيه	أرضي + أول	4	660.3	594.27	297.135	45%
D-07	شقيه	أرضي + أول	4	659.77	593.793	296.897	45%
D-08	شقيه	أرضي + أول	4	658.38	592.542	296.271	45%
D-09	شقيه	أرضي + أول	4	654.47	589.023	294.512	45%
D-10	شقيه	أرضي + أول	4	649.83	584.847	292.424	45%
D-11	شقيه	أرضي + أول	4	655.28	589.752	294.876	45%
D-12	شقيه	أرضي + أول	4	655.28	589.752	294.876	45%
D-13	شقيه	أرضي + أول	4	653.73	588.357	294.179	45%
D-14	شقيه	أرضي + أول	4	653.43	588.087	294.044	45%
D-15	شقيه	أرضي + أول	4	739	665.1	332.55	45%
الإجمالي	-	-	68.00	9835.12	9885.204	4425.804	-

قطع الأراضي السكنية بالمنطقة E							
رقم القطعة	نوع الترمودج	عدد الأبنوار	إجمالي عدد الوحدات في الترمودج	مساحة قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المبنية BUA المسموح بها	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P	النسبة المئوية البنائية
E-01	عمارة	أرضي + ٣ أدوار	8	576.94	1038.492	259.623	45%
E-02	عمارة	أرضي + ٣ أدوار	8	576.94	1038.492	259.623	45%
E-03	شقيه	أرضي + أول	4	659	593.1	296.55	45%
E-04	شقيه	أرضي + أول	4	659	593.1	296.55	45%
E-05	شقيه	أرضي + أول	4	656.4	590.76	295.38	45%
E-06	شقيه	أرضي + أول	4	655.44	589.896	294.948	45%
E-07	شقيه	أرضي + أول	4	653.76	588.384	294.192	45%
E-08	شقيه	أرضي + أول	4	664.85	598.365	299.183	45%
E-09	شقيه	أرضي + أول	4	649.36	584.424	292.212	45%
E-10	شقيه	أرضي + أول	4	655.99	590.391	295.196	45%
E-11	شقيه	أرضي + أول	4	663.74	597.366	298.683	45%
E-12	شقيه	أرضي + أول	4	652.44	587.196	293.598	45%
E-13	شقيه	أرضي + أول	4	663.33	596.997	298.499	45%
E-14	شقيه	أرضي + أول	4	656.77	591.093	295.547	45%
E-15	شقيه	أرضي + أول	4	666.53	599.877	299.938	45%
الإجمالي	-	-	68.00	9710.49	9777.933	4369.721	-

قطع الأراضي السكنية بالمنطقة F							
رقم القطعة	نوع الترمودج	عدد الأبنوار	إجمالي عدد الوحدات في الترمودج	مساحة قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المبنية BUA المسموح بها	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P	النسبة المئوية البنائية
F-01	عمارة	أرضي + ٣ أدوار	8	576.94	1038.492	259.62	45%
F-02	عمارة	أرضي + ٣ أدوار	8	577.07	1038.726	259.68	45%
F-03	عمارة	أرضي + دورين	6	649	876.15	292.05	45%
F-04	عمارة	أرضي + دورين	6	659.3	890.055	296.685	45%
F-05	عمارة	أرضي + دورين	6	795.4	1073.79	357.93	45%
F-06	شقيه	أرضي + أول	4	640.55	576.495	288.25	45%
F-07	شقيه	أرضي + أول	4	644.7	580.23	290.115	45%
F-08	شقيه	أرضي + أول	4	644.71	580.239	290.12	45%

45%	287.654	575.307	639.23	4	أرضي + أول	شقيه	F-09
45%	379.26	758.52	842.8	4	أرضي + أول	شقيه	F-10
45%	298.084	596.169	662.41	4	أرضي + أول	شقيه	F-11
45%	339.32	678.645	754.05	4	أرضي + أول	شقيه	F-12
45%	364.419	728.838	809.82	4	أرضي + أول	شقيه	F-13
45%	364.392	728.784	809.76	4	أرضي + أول	شقيه	F-14
45%	335.25	670.5	745	4	أرضي + أول	شقيه	F-15
45%	292.284	584.568	649.52	4	أرضي + أول	شقيه	F-16
45%	322.65	645.3	717	4	أرضي + أول	شقيه	F-17
45%	323.4555	646.911	718.79	4	أرضي + أول	شقيه	F-18
45%	358.08	716.157	795.73	4	أرضي + أول	شقيه	F-19
45%	364.419	728.838	809.82	4	أرضي + أول	شقيه	F-20
45%	330.984	661.968	735.52	4	أرضي + أول	شقيه	F-21
45%	349.63	699.264	776.96	4	أرضي + أول	شقيه	F-22
45%	386.343	772.686	858.54	4	أرضي + أول	شقيه	F-23
45%	328.788	657.576	730.64	4	أرضي + أول	شقيه	F-24
40%	134.1	268.2	335.25	1	أرضي + أول	شقيه	F-25
	7893.567	17772.41	17578.51	111.00	-	-	الإجمالي

قطع الأراضي السياحية بالمنطقة G							
رقم القطعة	نوع الترميز	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات في الترميز	مساحة قطعة الأرض م <sup>2</sup>	إجمالي المساحة BUA المسموح بها	مساحة الدور الأرضي F.P المسموح بها	النسبة المئوية
G-01	عمارة	أرضي + دورين	6	648.05	874.8675	291.623	45%
G-02	عمارة	أرضي + دورين	6	648.05	874.8675	291.623	45%
G-03	عمارة	أرضي + دورين	6	665.19	898.0065	299.3355	45%
G-04	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	589.31	1060.758	265.19	45%
G-05	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	593.68	1068.624	267.156	45%
G-06	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	609.72	1097.496	274.374	45%
G-07	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	579.79	1043.622	260.906	45%
G-08	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	579.71	1043.478	260.87	45%
G-09	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	586.9	1056.42	264.105	45%
G-10	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	597.03	1074.654	268.664	45%
G-11	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	605.79	1090.422	272.606	45%
G-12	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	631.98	1137.564	284.391	45%
G-13	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	631.98	1137.564	284.391	45%
G-14	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	651.98	1187.564	284.391	45%
G-15	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	593.28	1067.904	266.976	45%
G-16	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	591.27	1064.286	266.072	45%
G-17	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	589.75	1061.55	265.388	45%
G-18	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	579.54	1043.172	260.793	45%
G-19	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	586.61	1055.898	263.975	45%
G-20	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	586.58	1055.844	263.961	45%
G-21	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	583.02	1049.436	262.359	45%
G-22	عمارة	أرضي + ٢ أتوار	8	610.47	1098.846	274.712	45%
			170.00	13319.68	23092.844	6993.866	الإجمالي

### ثانياً: مساحة المباني السياحية الفندقية

إجمالي مساحات الدور الأرضي (FP) للمباني السياحية الفندقية تبلغ ٣٤٨٣٥,١٦ م<sup>2</sup> بما يعادل ٨,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٩% من مساحة المرحلة الأولى ونسبة ٤,٠٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع - طبقاً لجدول قطع الأراضي الآتية:

قطع الأراضي السياحية الفندقية بالمنطقة A							
رقم القطعة	نوع الترميز	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات في الترميز	مساحة قطعة الأرض م <sup>2</sup>	إجمالي المساحة BUA المسموح بها	مساحة الدور الأرضي F.P المسموح بها	النسبة المئوية
A-01	توين	أرضي + أول	2	631.68	568.51	284.2٠6	45%



قطع الأراضي المنقحة المتداولة بالمنطقة A						
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الدور	المساحة المبنية في النموذج	مساحة قطعة الأرض	نسبة المساحة المبنية BUA ضمن مساحتها	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P
A-02	توين	أرضي + أول	2	573.93	516.54	258.269
A-03	توين	أرضي + أول	2	573.93	516.54	258.269
A-04	توين	أرضي + أول	2	573.93	516.54	258.269
A-05	توين	أرضي + أول	2	573.93	516.54	258.269
A-06	توين	أرضي + أول	2	573.93	516.54	258.269
A-07	فيلا	أرضي + أول	1	694.59	523.67	261.836
A-08	فيلا	أرضي + أول	1	667.43	533.94	266.972
A-09	فيلا	أرضي + أول	1	647.56	518.05	259.024
A-10	فيلا	أرضي + أول	1	502.65	402.12	201.060
A-11	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1599.21	1439.29	719.645
A-12	فيلا	أرضي + أول	1	582.71	466.17	233.084
A-13	فيلا	أرضي + أول	1	517.28	413.82	206.912
A-14	فيلا	أرضي + أول	1	512.21	409.77	204.884
A-15	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1599.62	1439.66	719.829
A-16	فيلا	أرضي + أول	1	331.81	265.45	132.724
A-17	فيلا	أرضي + أول	1	325.70	260.56	130.280
A-18	فيلا	أرضي + أول	1	642.10	513.68	256.840
A-19	فيلا	أرضي + أول	1	754.60	603.68	301.840
A-20	فيلا	أرضي + أول	1	648.81	519.05	259.524
A-21	فيلا	أرضي + أول	1	330.79	264.63	132.316
A-22	فيلا	أرضي + أول	1	332.21	265.77	132.884
A-23	فيلا	أرضي + أول	1	328.78	263.02	131.512
A-24	فيلا	أرضي + أول	1	359.14	287.31	143.656
A-25	تاون هاوس	أرضي + أول	4	934.57	841.11	420.557
A-26	فيلا	أرضي + أول	1	592.65	474.12	237.060
A-27	فيلا	أرضي + أول	1	506.28	405.02	202.512
A-28	فيلا	أرضي + أول	1	588.44	470.75	235.376
A-29	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1648.43	1483.59	741.794
A-30	فيلا	أرضي + أول	1	328.48	262.78	131.392
A-31	فيلا	أرضي + أول	1	626.94	501.55	250.776
A-32	فيلا	أرضي + أول	1	745.26	596.21	298.104
A-33	فيلا	أرضي + أول	1	707.21	565.77	282.884
A-34	فيلا	أرضي + أول	1	325.20	260.16	130.080
A-35	فيلا	أرضي + أول	1	324.14	259.31	129.656
A-36	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1611.91	1450.72	725.360
A-37	فيلا	أرضي + أول	1	503.96	403.17	201.584
A-38	فيلا	أرضي + أول	1	506.89	405.51	202.756
A-39	فيلا	أرضي + أول	1	576.77	461.42	230.708
A-40	فيلا	أرضي + أول	1	567.20	453.76	226.880
A-41	فيلا	أرضي + أول	1	561.29	449.03	224.516
A-42	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1619.74	1457.77	728.883
A-43	فيلا	أرضي + أول	1	504.32	403.46	201.728
A-44	فيلا	أرضي + أول	1	666.46	533.17	266.584
A-45	فيلا	أرضي + أول	1	710.94	568.75	284.376
A-46	فيلا	أرضي + أول	1	635.53	508.42	254.212
A-47	تاون هاوس	أرضي + أول	8	1636.03	1472.43	736.214
A-48	فيلا	أرضي + أول	1	340.83	272.66	136.332
A-49	فيلا	أرضي + أول	1	340.78	272.62	136.312
A-50	فيلا	أرضي + أول	1	617.87	494.30	247.148
A-51	فيلا	أرضي + أول	1	625.10	500.08	250.040
A-52	فيلا	أرضي + أول	1	626.64	501.31	250.656
A-53	فيلا	أرضي + أول	1	625.10	500.08	250.040
A-54	فيلا	أرضي + أول	1	617.66	494.13	247.064
الإجمالي			105	36061.15	30264.00	15132.002



قطع الأراضي السياحية الفندقية بالمنطقة H						
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض $\text{م}^2$	إجمالي المساحة المسموح بها BUA المسماة	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P
H-01	صارة	أرضي + دورين	6	645.68	871.668	290.556
H-02	صارة	أرضي + دورين	6	651.04	878.904	292.968
H-03	صارة	أرضي + دورين	6	675.35	911.7225	303.908
H-04	صارة	أرضي + دورين	6	702.89	948.9015	316.301
H-05	صارة	أرضي + دورين	6	702.58	948.483	316.161
H-06	صارة	أرضي + دورين	6	672.7	908.145	302.715
H-07	صارة	أرضي + دورين	6	644.63	870.2505	290.084
الإجمالي	-	-	42	4694.87	6338.0745	2112.692

قطع الأراضي السياحية الفندقية بالمنطقة I						
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض $\text{م}^2$	إجمالي المساحة المسموح بها BUA المسماة	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P
I-01	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	575.38	1035.684	258.921
I-02	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	646.59	1163.862	290.9655
I-03	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	637.87	1130.166	283.5415
I-04	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	656.76	1182.168	295.542
I-05	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	648.06	1166.508	291.627
الإجمالي	-	-	40	3154.66	5678.388	1419.597

قطع الأراضي السياحية الفندقية بالمنطقة K						
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	إجمالي مساحة مبنية BUA المسماة	مساحة الدور الأرضي المسموح بها F.P
K-01	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	581.78	1047.204	261.801
K-02	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	588.94	1060.092	265.023
K-03	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	587.46	1057.428	264.357
K-04	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	588.94	1060.092	265.023
K-05	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	583.18	1049.724	262.431
K-06	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	582.61	1048.698	262.1745
K-07	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	585.34	1053.612	263.403
K-08	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	598.08	1076.544	269.136
K-09	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	621.56	1118.808	279.702
K-10	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	586.24	1055.232	263.808
K-11	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	579.93	1043.874	260.968
K-12	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	575.94	1036.692	259.173
K-13	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	587.07	1056.726	264.182
K-14	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	692.21	1245.978	311.495
K-15	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	687.18	1236.924	309.231
K-16	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	687.4	1237.32	309.33
K-17	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	649.32	1168.776	292.194
K-18	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	579.14	1042.452	260.613
K-19	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	583.08	1049.544	262.386
K-20	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	598.6	1077.48	269.37
K-21	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	601.08	1081.944	270.486
K-22	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	603.8	1086.84	271.71
K-23	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	601.92	1083.456	270.864
K-24	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	591.32	1064.376	266.094
K-25	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	576.39	1037.502	259.376
K-26	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	589.94	1061.892	265.473
K-27	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	595.52	1071.936	267.984
K-28	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	596.92	1074.456	268.614
K-29	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	687.97	1238.346	309.5865
K-30	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	688.05	1238.49	309.6225
K-31	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	689.04	1240.272	310.068
K-32	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	648.76	1167.768	291.942
K-33	صارة	أرضي + ٣ أدوار	8	582.42	1048.356	262.089

نقطة الأراضي المتبقية المتبقية بالمنطقة K						
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الوحدات	مساحة الأرض	مساحة الأرض المبنية	مساحة الأرض المتبقية	النسبة المئوية
K-34	حديقة	أرضي ٤ + ٣ دور	574.55	1034.19	258.548	45%
K-35	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	592.97	1067.346	266.837	45%
K-36	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	622.5	1120.5	280.125	45%
K-37	حديقة	أرضي ٤ + ٣ دور	589.99	1061.982	265.496	45%
K-38	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	588.76	1058.868	264.717	45%
K-39	حديقة	أرضي ٤ + ٣ دور	628.74	1131.732	282.933	45%
K-40	حديقة	أرضي ٤ + ٣ دور	589.9	1061.82	265.455	45%
K-41	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	678.52	1221.556	305.354	45%
K-42	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	696.62	1235.916	308.979	45%
K-43	حديقة	أرضي ٤ + ٣ دور	686.32	1235.376	308.844	45%
K-44	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	641.83	1155.294	288.824	45%
K-45	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	603.19	1085.742	271.436	45%
K-46	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	611.61	1100.898	275.225	45%
K-47	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	600.9	1081.02	270.405	45%
K-48	حديقة	أرضي ٤ + ٣ دور	609.18	1096.524	274.131	45%
K-49	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	609.12	1096.410	274.104	45%
K-50	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	585.38	1053.684	263.421	45%
K-51	حديقة	أرضي ٤ + ٣ دور	585.04	1053.072	263.268	45%
K-52	حديقة	أرضي ٣ + ٢ دور	566.85	1020.33	255.0825	45%
الإجمالي			31828.80	57291.48	14322.87	

توزيع معايرة نشاط سواحي قادي						
اسم النموذج	عدد الوحدات / النموذج	F.P النموذج	BUA النموذج	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	النسبة المئوية
CB-01	أرضي	10	420	4	1680	40%
CB-02	أرضي	4	168	1	168	4%
الإجمالي				5	1848	

## توزيع مساحات الخدمات

تبلغ مساحة مبانى الخدمات ١١١٦.٠٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠.٢٧% من مساحة المرحلة الأولى ونسبة ٠.١٣% من مساحة أرض المشروع، طبقاً للتوزيع الآتى:

الخدمات	مساحة المبنى	النسبة المئوية	مساحة الأرض المبنية	النسبة المئوية	إجمالي المساحة المبنية بالمساحة المسموح بها B.U.A
أرض خدمات	2040.17	40%	816.07	40%	2448.21
سواحي وغرف أمن	-	-	300	-	300
الإجمالي			1116.07		2748.21

## بيان بالإرصدة المسموح بها والمستخدمة بالمشروع:

جدول الإرصدة		
الإجمالي	F.P إجمالي مساحة الامور الارضية	B.U.A إجمالي مساحة الامور المتكررة
الحد الأقصى المسموح به	171699.40	315098.20
مبنى	46391.41	110283.51
سواحي قادي	34835.16	101419.95
خدمات	1116.07	2748.21
إجمالي المسموح به	82332.64	214441.67
المستخدم	89556.06	300046.55

عدد الوحدات السكنية المصنفة بالمرحلة الأولى	657 وحدة
عدد الوحدات السكنية المتبقية المصنفة بالمرحلة الأولى	647 وحدة
الكثافة المخططة بالمشروع	19 شخص/فدان
الكثافة المسموح بها بالمشروع	48.00 شخص/فدان

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

### ١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

### ٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي 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 مجمله 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 بالمنطقة السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور 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 - تنويهات عامة :

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

في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها في دور البدرومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .

في حالة ترك ممر داخل البلوك السكني لا يقل عن ٤ أمتار .

بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً

لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠%) من إجمالي المساحة

المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ نادٍ اجتماعي - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادي رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .  
يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات .  
يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي .

٩ - تلتزم الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية بالآتي :

بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفي حالة التخديم 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 مراحلها .  
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 .  
بالكثافة المسموح بها للمشروع (٤٥ شخصاً / فدان) .

المفوض عن الشركة

الاسم/ شريف قدرى محمد صلاح الدين مرسى

### 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 أي مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من سطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من سطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- ٥- تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق ( الصرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات ) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسؤولية الشركة واستشاري المشروع .



- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١٠- تلتزم الشركة بالالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي للاتصالات .
- ١٢- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع طبقاً للتعاقد .
- ١٣- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤- تلتزم الشركة بمراحل تنفيذ المشروع طبقاً للمخطط ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل لمناطق المرحلة السابقة .

١٥- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ

**الاسم/ شريف قدري محمد صلاح الدين**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوي**





