

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة ٥٠٧,٤ فدان بما يعادل ٣٨,٣٨٣,٩٨٣,٢١٣ م^٢
والكائنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى
والمخصصة للسادة شركة زد لتطوير الساحل الشمالى

Zed for north coast developments (SAE)

لإقامة مشروع سياحى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات
العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة
المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع أراضي
كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح (الحمام
- العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح -

سيسى برانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى 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 الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة زد لتطوير الساحل الشمالى **Zed for north coast developments (SAE)** (لبيع قطعة الأرض بمساحة ٢٠٢١٢٦٣٨٩ م٢ بمنطقة سيسى حنيش بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤١٢٣٨٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٢ ومرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع وذلك بعد تعديل المساحة طبقاً للاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٠ بمقر إدارة المساحة العسكرية ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الوارد برقم (٤١٤٥١٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ بشأن نتائج اللجنة المشتركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ لتوقيع الحد الفاصل بين حدود شركة كليوباترا وقطعة الأرض (هـ) الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٤٢١ لسنة ٢٠٢١ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤١٥٦٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٨ والمتضمن قيام الشركة بسداد القسط الأول شاملاً الفائدة المستحقة فى ٢٠٢٢/١/٢٧ والقسط الثانى شاملاً الفائدة المستحق فى ٢٠٢٢/٧/٢٧ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٨ ؛ وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤١٥٩٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢ والمتضمن أنه تم تعديل المساحة لتصبح (٣,٩٨٣,٠٩٨٣ م^٢) وكذا تم تعديل سعر المتر المربع من (٧٨٠ ج/م^٢) إلى (٩١٠ ج/م^٢) نتيجة زيادة الواجهة المطلة على حرم البحر وعليه تم مطالبة الشركة بالفروق المالية المترتبة على ذلك ؛ وعلى الإفادة بقيام الشركة باستكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة زد لتطوير الساحل الشمالى **Zed for north coast developments (SAE)** باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٥٠٧,٥ فدان بما يعادل ٣٨,٩٨٣,٠٩٨٣ م^٢ والكائنة بسيدي حنيش بمنطقة الساحل الشمالى

الغربى والمخصصة لإقامة مشروع سياحى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٩ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٥٠٧,٤ فدان بما يعادل ٣٨,٣٨٣,٩٨٣ م^٢ والكائنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة شركة زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north coast (SAE developments) لإقامة مشروع سياحى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

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

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات (غير الفندقية) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد كافة المبالغ المالية المستحقة حال حلول مواعيد استحقاقها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحت إشراف استشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى 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 بأى 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 ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وتنفيذ كامل المشروع بكافة مراحلها خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

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

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

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

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

مادة ١٥ - 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 الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة ٥٠٧,٤ فدان

بما يعادل ٢م٢١٣٠٩٨٣,٣٨ والكاننة بسيدى حنيش

بمنطقة الساحل الشمالى الغربى

المخصصة للسادة شركة زد لتطوير الساحل الشمالى

Zed for north coast developments (SAE)

لإقامة مشروع سياحى

مساحة المشروع :

١- تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م٢١٣٠٩٨٣,٣٨ أى ما يعادل ٥٠٧,٤ فدان ، وتنقسم إلى مرحلتين المرحلة الأولى بمساحة ٢٥١,٦ فدان ؛ والمرحلة الثانية بمساحة ٢٥٥,٨ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) F.P ٢م٣٨٨٦٩٣

أى ما يعادل ٩٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٢٤,١٨٪) من إجمالى مساحة المشروع ؛ وتنقسم إلى :

(أ) مساحة المباني السكنية (f.p) ٢م١٦٨٢٣٣ أى ما يعادل ٤٠,١ فدان وتمثل نسبة (٧,٨٩٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني الفندقية (f.p) ٢م٢٠٢٠٠٠ أى ما يعادل ٤٨,١ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) مساحة المباني الخدمية (f.p) ٢م١٨٤٦٠ أى ما يعادل ٤,٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٨٧٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة المرافق العامة ٢م٢٣٢٨٣ بما يعادل ٥,٥ فدان وتمثل نسبة (١,٠٩٪) من إجمالى مساحة المشروع .

- ٣- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والمائية ٢م١١٨٧٥٩٢ بما يعادل ٢٨٢,٨ فدان وتمثل نسبة (٧٣,٥٥ %) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق الانتظار ٢م٥٢٣٠١٨,٣٨ بما يعادل ١٢٤,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٤,٢٤ %) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢م٨٣٩٧ بما يعادل ٢,٠ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٠٠ %) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

(أ) تبلغ إجمالى المساحة المبنية للإسكان F.P ٢م١٦٨٢٣٣ أى ما يعادل ٤٠,١ فدان وتمثل نسبة (٧,٨٩ %) من إجمالى مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالى :

- ١- مساحة المباني السكنية (فيلات) F.P ٢م١٢٨٥٢١ بما يعادل ٣٠,٦٠ فدان وتمثل نسبة (٣,٠٦ %) من إجمالى مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية الموضح على اللوحة .
- ٢- مساحة المباني السكنية (عمارات) F.P ٢م٣٩٧١٢ بما يعادل ٩,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١,٨٦ %) من إجمالى مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

اسم النموذج	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	إجمالى مساحات الدور الأرضي (F.P)	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالى المساحة المبنية (BUA)
CH	سكنى	١٣٦	أرضى + ٢ دور متكرر	٤	٥٤٤	٢٩٢	٣٩٧١٢	٨١٦	١١.٩٧٦
الإجمالى					٥٤٤		٣٩٧١٢		١١.٩٧٦

(ب) تبلغ إجمالى المساحة المبنية للفندقى F.P ٢٠٢٠٠٠ م٢ أى ما يعادل ٤٨,١ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٨ %) من إجمالى مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالى :

١- مساحة المباني الفندقية (شاليهات فندقية) F.P ٣٩٨ - ٢٢٠ م٢ بما يعادل ٤٧,٧١ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٠ %) من إجمالى مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج التالى :

النماذج المعمارية (فندقى)

اسم النموذج	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى (F.P) للنموذج	إجمالى مساحات الدور الأرضى (F.P)	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالى المساحة المبنية (BUA)	
M-CH	فندقى	٦	أرضى+٢	٤	٢٤	٣٠١	١٨٠٦	٦٩٨	٤١٨٨	
D-CH		٦٩	أرضى+٢	٨	٥٥٢	١٤٧١	١٠١٤٩٩	٢٢٦٤	١٥٦٢١٦	
T-CH		١	أرضى+٢	١٢	١٢	١٢	١١٤٨	١١٤٨	٢٠٩٣	
TC-A		١٢	أرضى+٢	١٢	١٢	١٤٤	٧٣٥	٨٨٢٠	١٩٢٦	٢٣١١٢
TC-B		٢	أرضى+٢	١٤	٢٨	٢٨	٨٣٥	١٦٧٠	٢١٥٣	٤٣٠٦
TC-C		٢	أرضى+٢	١٣	٢٦	٢٦	٨٣٥	١٦٧٠	٢١٥٣	٤٣٠٦
TC-D		١	أرضى+٢	١٢	١٢	١٢	١١٥٤	١١٥٤	٢٣٤٤	٢٣٤٤
M-A		١	أرضى+٢	١٢	١٢	١٢	١١٦١	١١٦١	٢٣٥١	٢٣٥١
M-B		١	أرضى+٢	١٢	١٢	١٢	١١٧٥	١١٧٥	٢٢٢١	٢٢٢١
M-C		١	أرضى+٢	١٢	١٢	١٢	١١٥٨	١١٥٨	٢٣٤٨	٢٣٤٨
M-D		١	أرضى+٢	١٣	١٣	١٣	١٢١٨	١٢١٨	٢٥٣٦	٢٥٣٦
M-E		٢	أرضى+٢	١٢	٢٤	٢٤	١١٦٥	٢٣٣٠	٩٢٨	١٨٥٦

الوقائع المصرية - العدد ٢٥٤ (تابع) فى ١٥ نوفمبر سنة ٢٠٢٢ ١٠٧

اسم النموذج	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى (F.P) للنموذج	إجمالى مساحات الدور الأرضى (F.P)	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالى المساحة المبنية (BUA)	اسم النموذج
M-F	فندقى	١	أرضى ٢+	٥	٥	٤٥٩	٤٥٩	٩٢٨	٩٢٨	
M-G		٢	أرضى ٢+	١١	٢٢	١٠٦٥	٢١٣٠	٢١١٢	٤٢٢٤	
M-H		١	أرضى ٢+	١١	١١	١٠٦٥	١٠٦٥	٢٢٣٨	٢٢٣٨	
M-I		١	أرضى ٢+	١٢	١٢	١١٤١	١١٤١	٢٣٨٧	٢٣٨٧	
M-J		٢	أرضى ٢+	١٧	٣٤	١٢١٨	٢٤٣٦	٢٨٠٦	٥٦١٢	
M-L		١	أرضى ٢+	٩	٩	٩٦٥	٩٦٥	١٨٣١	١٨٣١	
M-M		١	أرضى ٢+	١٠	١٠	١٠٤١	١٠٤١	٢٠٣٤	٢٠٣٤	
M-N		١	أرضى ٢+	١٠	١٠	٩٦٥	٩٦٥	١٨٨٥	١٨٨٥	
M-O		١	أرضى ٢+	١٠	١٠	٩٢٦	٩٢٦	١٨٦٤	١٨٦٤	
M-P		١	أرضى ٢+	١٩	١٩	١٨٣٠	١٨٣٠	٣٦٧٠	٣٦٧٠	
M-Q		١	أرضى ٢+	١٦	١٦	١٥٠٦	١٥٠٦	٣٠٩٤	٣٠٩٤	
M-R		١	أرضى ٢+	١٥	١٥	١٤١٦	١٤١٦	١٨٧٧	١٨٧٧	
TH-A		١	أرضى ١+	٢	٢	١٥٣	١٥٣	١٦٥١	١٦٥١	
TH-B		١	أرضى ٢+	٢	٢	٢٠٠	٢٠٠	٤٥٣	٤٥٣	
TH-C		١	أرضى ٢+	٢	٢	٢٠٠	٢٠٠	٣٢٧	٣٢٧	
A		١٤	أرضى ٢+	٩	١٢٦	٣١٢	٤٣٦٨	٩٣٧	١٣١١٨	
AA		٣٨	أرضى ٢+	١٨	٦٨٤	٦٢٥	٢٣٧٥٠	١٢٤٩	٤٧٤٦٢	
B	٩	أرضى ٢+	١٢	١٠٨	٣٣٨	٣٠٤٢	٦٧٥	٦٠٧٥		
BB	٢٢	أرضى ٢+	٢٤	٥٢٨	٦٧٥	١٤٨٥٠	١٣٥٠	٢٩٧٠٠		
C	٨	أرضى ٢+	١٢	٩٦	٣١٣	٢٥٠٤	٦٢٦	٥٠٠٨		
CC	١٧	أرضى ٢+	٢٤	٤٠٨	٦٢٦	١٠٦٤٢	١٢٥٢	٢١٢٨٤		
الإجمالى	----	٢٢٤		٣٨٦	٣٠٠٠	٢٩٣٩٥	٢٠٠٣٩٨	٥٩٢٦١	٣٦٤٥٩٩	

٢- مساحة المباني الفندقية (فندق) F.P ١٦٠٢ م^٢ بما يعادل ٣٨,٠ فدان وتمثل نسبة (٧٥,٠٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

المساحة المبنية (BUA) للنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاعات	تكرار النموذج	الاستعمال	المبنى
٣٢٠٥	١٦٠٢	٤٠	أرضي + أول	١	فندقى	فندقى

(ت) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للخدمات F.P ١٨٤٦٠ م^٢ أى ما يعادل ٤,٤ فدان وتمثل نسبة (٨٧,٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

جدول الخدمات							الأدوار	التكرار	الاستعمال	المبنى
عدد الوحدات	BUA			F.P						
	إجمالي	خدمى	فندقى	إجمالي	خدمى	فندقى				
١٨	٢٠٣٢	٧٨٣	١٢٤٩	٧٨٣	٧٨٣	-	أرضي+٢	١	فندقى تجارى	R-A
٣٠	٣٢٣٦	١٣٧٨	١٨٥٨	١٣٧٨	١٣٧٨	-	أرضي+٢	١		R-B
١٨	٢٠٥١	٨٠٢	١٢٤٩	٨٠٢	٨٠٢	-	أرضي+٢	١		R-C
٢٤	٢٠٩٣	٧٧٩	١٣١٥	٧٧٩	٧٧٩	-	أرضي+٢	١		R-D
١٨	٢٠٢٨	٧٧٩	١٢٤٩	٧٧٩	٧٧٩	-	أرضي+٢	١		R-E
٣٣	٣٤٢٩	١٤٩٠	١٩٣٩	١٤٩٠	١٤٩٠	-	أرضي+٢	١		R-F
٢٤	٢١١٢	٧٩٨	١٣١٥	٧٩٨	٧٩٨	-	أرضي+٢	١		R-G
١٢	٩٥٥	٣٤٦	٦٠٩	٣٤٦	٣٤٦	-	أرضي+٢	١		R-H

الوقائع المصرية - العدد ٢٥٤ (تابع) فى ١٥ نوفمبر سنة ٢٠٢٢ ١٠٩

جدول الخدمات										
عدد الوحدات	BUA			F.P			الأدوار	التكرار	الاستعمال	المبنى
	إجمالى	خدمى	فندقى	إجمالى	خدمى	فندقى				
٩	١٠٦٥	٤٤١	٦٢٥	٤٤١	٤٤١	٠	أرضى+٢	١	فندقى تجارى	R-I
٣٦	٤١٢٢	١٦٢٤	٢٤٩٨	١٦٢٤	١٦٢٤	٠	أرضى+٢	١		R-J
٤٢	٣٧٨٢	١٨٧٥	١٩٠٦	١٨٧٥	١٨٧٥	٠	أرضى+٢	١		R-K
٢١	٢١٢١	٨٣٩	١٢٨٢	٨٣٩	٨٣٩	٠	أرضى+٢	١		R-L
٢٤	١٨٨٧	٦٦٩	١٢١٧	٦٦٩	٦٦٩	٠	أرضى+٢	١		R-M
١٨	٢١٤٤	٨٩٥	١٢٤٩	٨٩٥	٨٩٥	٠	أرضى+٢	١		R-N
٤٥	٤٤٩٩	٢٠٤٩	٢٤٥١	٢٠٤٩	٢٠٤٩	٠	أرضى+٢	١		R-O
٠	٦٩	٦٩	٠	٦٩	٦٩	٠	أرضى	١	تجارى	R-١
٠	٦٩	٦٩	٠	٦٩	٦٩	٠	أرضى	١		R-٢
٠	٦٩	٦٩	٠	٦٩	٦٩	٠	أرضى	١		R-٣
٠	٦٩	٦٩	٠	٦٩	٦٩	٠	أرضى	١		R-٤
٠	٣٥	٣٥	٠	٣٥	٣٥	٠	أرضى	١		R-٥
٠	٣٥	٣٥	٠	٣٥	٣٥	٠	أرضى	١		R-٦
٠	٣٥	٣٥	٠	٣٥	٣٥	٠	أرضى	١		R-٧
٠	٣٥	٣٥	٠	٣٥	٣٥	٠	أرضى	١		R-٨
٠	٥٠٠	٥٠٠	٠	٥٠٠	٥٠٠	٠	أرضى	----	خدمات	بوابة
٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٠	أرضى+٢	١		خدمات صحية
٣٧٢	٤٣٤٧١	١١٤٦٠	٢٢٠١١	١٨٤٦٠	١٨٤٦٠	٠	----	٢٤	—	الإجمالى

(أ) بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

جدول الرصيد			
إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأدوار المتكررة (BUA)	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية (F.P)	الاستعمال
--	١٢٧٨٥٩٠	٤٢٦١٩٦	الحد الأقصى المسموح به
١٣٦٨	٣٣٧٣٨٤	١٦٨٢٣٣	سكنى
٣٤١٢	٣٨٩٨١٥	٢٠٢٠٠٠	فندقى
---	٢١٤٦٠	١٨٤٦٠	خدمى
٤٧٨٠	٧٤٨٦٥٨	٣٨٨٦٩٣	الإجمالى
<p>تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأدوار الأرضية (FP) = مساحة أرض المشروع * ٢٠٪ (النسبة البنائية)</p> <p>تم حساب الرصيد المسموح لمسطح الأدوار المتكررة (BUA) = مساحة أرض المشروع * ٠.٦ (معامل الاستغلال)</p>			

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى رقم ٥٣٦

لسنة ٢٠٢٠ :

١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :

(ب) يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة

الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبانى إلى إجمالى

مساحة موقع المشروع) .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

(ج) يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبًا لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى (١٢م من مستوى سطح الأرض) طبقًا للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (١٤/٧٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦

٣- خط البناء والارتداد :

(د) يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

٤- الاستغلال السياحي :

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

٥- الطابع المعماري :

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

٦- الأسوار :

(خ) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ٨, ١م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور على ٦٠ سم ، 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 :

(د) يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهات عامة :

(ذ) 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 ولائحته التنفيذية .

(ر) فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالنشطة المصرح بها فى دور البدرومات .

(س) 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 .

- (ش) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .
- (ص) بالنسبة لقطع الأراضى 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٪ ناد اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .
- (ض) يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
- (ط) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبنى الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩- تلتزم شركة زد لتطوير الساحل الشمالى **Zed for north coast**

(developments (SAE) بالآتى :

- (ظ) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .
- (ع) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلها .
- (غ) 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) .
- (ف) بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

بالتفويض عن الشركة

السيد/ حسام مجدى أبو السعود محمد

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى (١٢م من مستوى سطح الأرض) طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (١٤/٧٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا 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٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة زد لتطوير الساحل الشمالى **Zed for north coast** (SAE developments) بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- تتولى الشركة 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 الشركة واستشارى المشروع .

٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

١١- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

طرف ثانٍ

معاون وزير الإسكان

بالتفويض عن الشركة

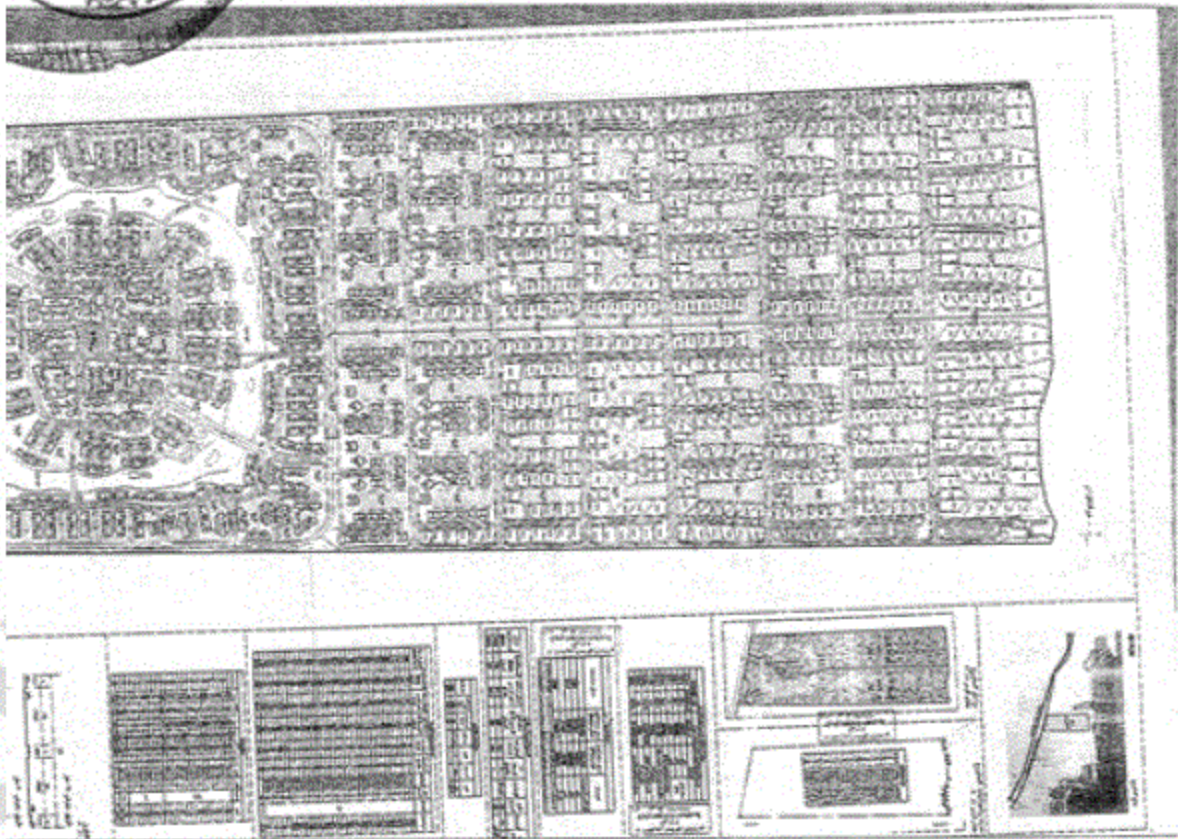
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

السيد/ حسام مجدى أبو السعود محمد

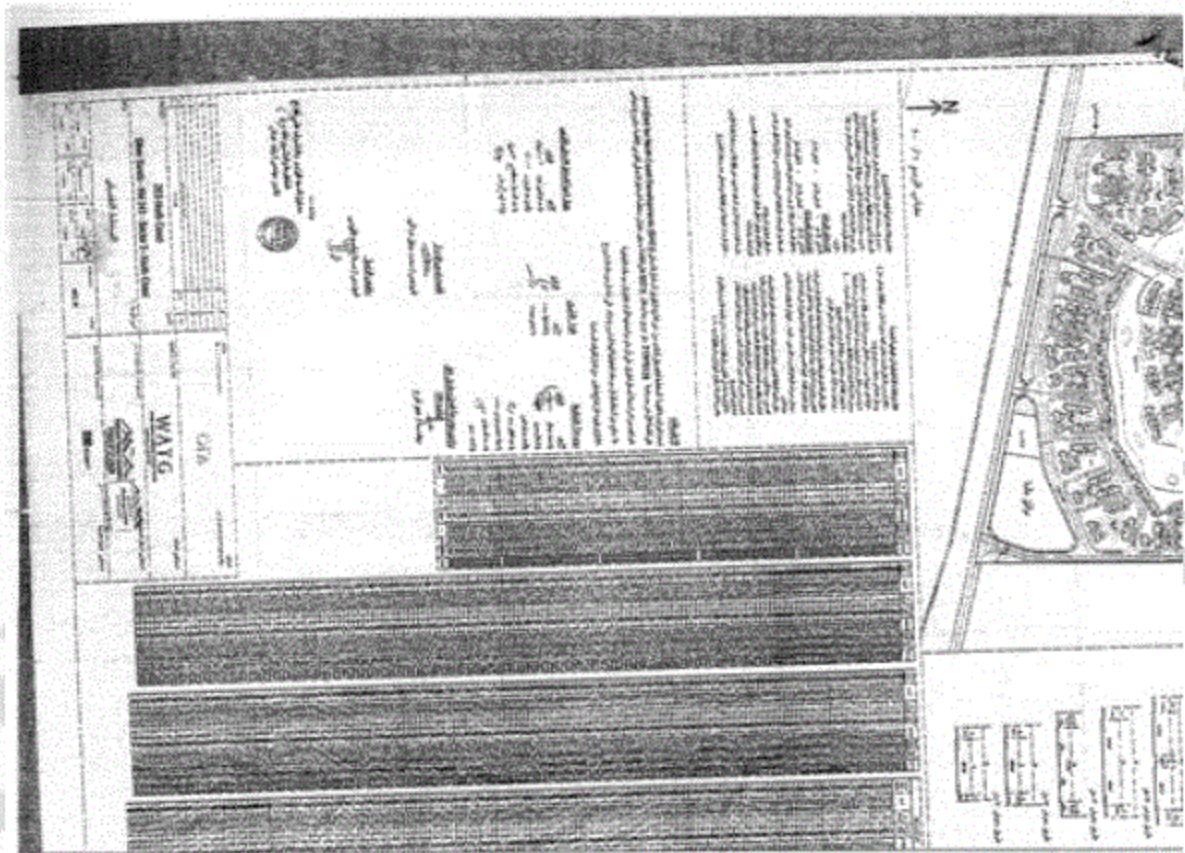
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



صبري حليم
مدير عام



المركز
١٥١٧
١٥١٧



١٠/١٠

مصر