

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٧٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٩,٩١ فدان

المخصصة لشركة جبيل للاستثمار العقارى (ش.م.م)

بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى

لإقامة مشروع سياحى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع

أراضى 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

لإستخدامها 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 ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ بين الهيئة وشركة جبيل للاستثمار العقارى لبيع قطعة الأرض الكائنة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى بمساحة ٢م١٢٥٦٣٠ لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤١٦٨٤٥) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٩ وذلك لمراجعة اللوحات الخاصة بالمشروع المقام على قطعة الأرض بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى لاستصدار القرار الوزارى مرفقاً به التالى :

تعهد يفيد أن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تفويض للمراجعة الفنية لمخطط للمشروع .

تفويض لمن سيقوم بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزاري ؛
وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية نظير
المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري مع تقسيط باقى المبلغ على مدة عام
الواردة برقم (٤١٩٩٧٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣ ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٢١٦٩١) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٥ مرفقاً به
عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦ ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٢٤٢٠٤)
بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٥ ومرفق به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف
قطعة الأرض ؛

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 الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات
المقدمة من شركة جبيل للاستثمار العقارى (ش.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة
الأرض بمساحة ٢٩,٩١ فدان بما يعادل ١٢٥٦٣٠م^٢ بمنطقة العلمين بقطاع سيدى
عبدالرحمن بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ، 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 ٢٠٢١/١٢/٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار
الوزاري المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٩,٩١ فدان بما يعادل ١٢٥٦٣٠م^٢ (مائة وخمسة وعشرون ألفاً وستمائة وثلاثون متراً مربعاً) بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة جيبيل للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع سياحى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكمله 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 ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة باستكمال سداد قيمة (٥٠%) المتبقية من المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى بالتقسيم على مدة عام طبقاً للقواعد .

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 بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة 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 واشترطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشاري المشروع .

مادة ٨ - 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 وسداد كافة المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٢ - 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 الأرض بمساحة ٢٩,٩١ فدان

بما يعادل ٢م١٢٥٦٣٠ والكاننة بمنطقة العلمين بقطاع

سيدي عبد الرحمن بالساحل الشمالي الغربي المخصصة

للسادة شركة جيبيل للاستثمار العقاري (ش.م.م)

لإقامة مشروع سياحي بالساحل الشمالي الغربي

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة أرض المشروع ٢م١٢٥٦٣٠ أى ما يعادل ٢٩,٩١ فدان ،

وتنقسم إلى مرحلتين :

(أ) تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢م٥٥٧٢٧,٧٧ بما يعادل ١٣,٢٧ فدان .

(ب) تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢م٦٩٩٠٢,٢٣ بما يعادل ١٦,٦٤ فدان .

ميراثية استعمالات الأراضي بالمشروع :

١ - تبلغ إجمالي المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) F.P ٢م٢١٦٤٣,٤١

أى ما يعادل ٥,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٢٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية والمسطحات الخضراء وممرات المشاة

٢م١٠١٧٣٩,٧٧ بما يعادل ٢٤,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٨٠,٩٨٪) من إجمالي

مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية (حرم الطريق) ٢م١٦٤٧,٦١ بما يعادل ٠,٣٩ فدان

وتمثل نسبة (١,٣١٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحة المرافق ٢م٥٩٩,٢١ بما يعادل ٠,١٤ فدان وتمثل نسبة

(٠,٤٨٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المبنية للإسكان بالمشروع :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P ٢١٦٤٣,٤١ م^٢ أى ما يعادل ٥,١٥ فدان وتمثل

نسبة (١٧,٢٣٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

(أ) المباني السكنية وتبلغ مساحتها ١٤٣١,٥٩ م^٢ بما يعادل ٢,٧٢ فدان

وتمثل نسبة (٩,١٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع

الأراضي التالي :

المرحلة	رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	عدد الأدوار	مساحة مبنى الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	النسبة البنائية	مسطح الأدوار للمبنى بالمتر المربع (BUA)	عدد الوحدات
قطع أراضي إسكان								
المرحلة الأولى	٠١	فيلات منفصلة	٤٣٩,٣٨	أرضى + أول	١٤٧,٤٣	٣٣,٦٪	٢٦٢,٥٧	١
	٠٢	فيلات منفصلة	٤٤٠,٧٠	أرضى + أول	١٤٧,٤٣	٣٣,٥٪	٢٦٢,٥٧	١
	١٠	فيلات شبه متصلة	٦٠٨,٢٣	أرضى + أول	٢١٨,٠٢	٣٥,٨٪	٤٣٦,٠٤	٢
	١١	فيلات شبه متصلة	٥٨٣,٢٠	أرضى + أول	٢١٨,٠٢	٣٧,٤٪	٤٣٦,٠٤	٢
	١٣	فيلات منفصلة	٥٣٦,٢٥	أرضى + أول	١٤٧,٤٣	٢٧,٥٪	٢٦٢,٥٧	١
	١٤	فيلات منفصلة	٥٣٦,٢٥	أرضى + أول	١٤٧,٤٣	٢٧,٥٪	٢٦٢,٥٧	١
	١٩	فيلات شبه متصلة	٥٣٠,٤٤	أرضى + أول	١٩٠,١٦	٣٥,٨٪	٣٧٩,٤٢	٢
	٢٠	فيلات شبه متصلة	٥٣٠,٤٤	أرضى + أول	١٩٠,١٦	٣٥,٨٪	٣٧٩,٤٢	٢
	٢١	فيلات شبه متصلة	٥٣٠,٤٤	أرضى + أول	١٩٠,١٦	٣٥,٨٪	٣٧٩,٤٢	٢
	٢٢	فيلات شبه متصلة	٥٣٠,٤٤	أرضى + أول	١٩٠,١٦	٣٥,٨٪	٣٧٩,٤٢	٢
	٢٤	عمارات	٦٩٢,٧٦	أرضى + أول + ثانى	٢٣٤,٧٩	٣٣,٩٪	٦٧٠,٥٢	٤
	٢٥	عمارات	٧٧٣,٨٢	أرضى + أول + ثانى	٢٣٤,٧٩	٣٠,٣٪	٦٧٠,٥٢	٤
	٢٦	عمارات	٨١٧,٠٨	أرضى + أول + ثانى	٢٣٤,٧٩	٢٨,٧٪	٦٧٠,٥٢	٤
	٢٧	فيلات شبه متصلة	٤٦٦,٢٩	أرضى + أول + جزء من الثانى	١٩٠,١٦	٤٠,٨٪	٤٢٦,٧٧	٢
	٢٨	فيلات شبه متصلة	٥٣٨,٣٠	أرضى + أول + جزء من الثانى	١٩٠,١٦	٣٥,٣٪	٤٢٦,٧٧	٢
	٢٩	فيلات منفصلة	٣٦٠,٢٣	أرضى + أول	١٤٧,٤٣	٤٠,٩٪	٢٦٢,٥٧	١
	٣٠	فيلات منفصلة	٤٣٨,٨٣	أرضى + أول	١٤٧,٤٣	٣٣,٦٪	٢٦٢,٥٧	١
	٣١	فيلات منفصلة	٤٣٨,٨٣	أرضى + أول	١٤٧,٤٣	٣٣,٦٪	٢٦٢,٥٧	١

المرحلة	رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	عدد الأدوار	مساحة مباني الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	النسبة البنائية	المسطح الأدوار للمبنى بالمتر المربع (BUA)	عدد الوحدات
	٣٢	فيلات منفصلة	٣٥٦,٠٤	أرضي + أول	١٤٧,٤٣	%٤١,٤	٢٦٢,٥٧	١
	٣٨	عمارات	١٠٠,٣٨٩	أرضي + متكرر	٣٣٢,٤٦	%٣٣,١	١٤٠٢,٣٨	١٢
	٣٩	عمارات	١٦٢٢,١١	أرضي + متكرر	٥٢٤,٣٠	%٣٢,٣	١٩٩٥,١٦	٢٠
	٤٠	عمارات	١٥٨٦,١٨	أرضي + متكرر	٥٢٤,٣٠	%٣٣,١	١٩٩٥,١٦	١٩
	٤١	عمارات	٩٤٠,٥١	أرضي + متكرر	٣٣٢,٤٦	%٣٥,٣	١٤٠٢,٣٨	١٢
	٤٢	عمارات	١٢٩٨,٣٨	أرضي + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٣,٧	١٦٧٠,٧٦	١٦
	٤٣	عمارات	١٤٢٦,٢٧	أرضي + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٠,٧	١٦٧٠,٧٦	١٦
	٤٤	عمارات	١١٦٤,٩٨	أرضي + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٧,٥	١٦٧٠,٧٦	١٥
	٤٥	عمارات	١٤٤٥,٠٠	أرضي + متكرر	٥٢٤,٣٠	%٣٦,٣	١٩٩٥,١٦	٢٠
	٤٦	عمارات	١٤٥١,٧٨	أرضي + متكرر	٥٢٤,٣٠	%٣٦,١	١٩٩٥,١٦	١٧
	٤٧	عمارات	١١٤٠,١٠	أرضي + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٨,٤	١٦٧٠,٧٦	١٤
٤٨	عمارات	١١٦٩,٥٤	أرضي + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٧,٤	١٦٧٠,٧٦	١٤	
إجمالي الإسكان			٢٤٣٩٦,٦٧		٨٤٠٩,٠٨		٣٦٤٩٤,٦٣	٢١١
تقطع أراضي إسكان								
المرحلة الثانية	٠٨	فيلات منفصلة	٤٤٠,٧٠	أرضي + أول	١٤٧,٤٣	%٣٣,٥	٢٦٢,٥٧	١
	٠٩	فيلات منفصلة	٤٤٠,٧٠	أرضي + أول	١٤٧,٤٣	%٣٣,٥	٢٦٢,٥٧	١
	١٦	فيلات شبه متصلة	٥٨٣,٢٠	أرضي + أول	٢١٨,٠٢	%٣٧,٤	٤٣٦,٠٤	٢
	١٧	فيلات شبه متصلة	٦٠٩,٣٤	أرضي + أول	٢١٨,٠٢	%٣٥,٨	٤٣٦,٠٤	٢
	٣٣	فيلات شبه متصلة	٥٣٨,٣٠	أرضي + أول + جزء من الثاني	١٩٠,١٦	%٣٥,٣	٤٢٦,٧٧	٢
	٣٤	فيلات شبه متصلة	٤٦٦,٢٩	أرضي + أول + جزء من الثاني	١٩٠,١٦	%٤٠,٨	٤٢٦,٧٧	٢
	٣٥	عمارات	٨٢٠,٠٦	أرضي + أول + ثاني	٢٣٤,٧٩	%٢٨,٦	٦٧٠,٥٢	٤
	٣٦	عمارات	٨٠١,٣١	أرضي + أول + ثاني	٢٣٤,٧٩	%٢٩,٣	٦٧٠,٥٢	٤
	٣٧	عمارات	٧٠٦,٤١	أرضي + أول + ثاني	٢٣٤,٧٩	%٣٣,٢	٦٧٠,٥٢	٤
	٤٩	عمارات	١١٥٥,٤٨	أرضي + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٧,٨	١٦٧٠,٧٦	١٤
	٥٠	عمارات	٩١٣,٣٢	أرضي + متكرر	٣٣٢,٤٦	%٣٦,٤	١٤٠٢,٣٨	١١
	٥١	عمارات	١١١٤,٢٢	أرضي + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٩,٢	١٦٧٠,٧٦	١٤
	إجمالي الإسكان			٨٥٨٩,٣٢		٣٠٢٢,٥١		٩٠٠٦,٢٣

(أ) المباني الفندقية وتبلغ مساحتها ٢٩٧٩٨,٨٢ م^٢ بما يعادل ٢,٣٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٧٩٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً للجدول التالي :

المرحلة	رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	عدد الأدوار	مساحة مباني الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	النسبة المئوية	الأدوار للمبنى	مسطح عدد الوحدات
المرحلة الأولى	تقطع أراضي إسكان فندقى							
	٠٣	إسكان فندقى (فيلا)	٧٠١,٦٢	أرضى	٢٩٧,٠٠	%٤٢,٣	٢٩٧,٠٠	١
	٠٤	إسكان فندقى (فيلا)	٦٩٢,٤١	أرضى	٢٩٧,٠٠	%٤٢,٩	٢٩٧,٠٠	١
	٠٥	إسكان فندقى (فيلا)	٦٨٣,٢١	أرضى	٢٩٧,٠٠	%٤٣,٥	٢٩٧,٠٠	١
	١٢	إسكان فندقى (فيلا)	٧٨٠,٨٠	أرضى	٢٩٧,٠٠	%٣٨,٠	٢٩٧,٠٠	١
	١٥	إسكان فندقى (فيلا)	٧٨٠,٨٠	أرضى	٢٩٧,٠٠	%٣٨,٠	٢٩٧,٠٠	١
	١٨	إسكان فندقى (فيلا)	٩٩١,٣٧	أرضى + أول	٣٥٢,٨٦	%٣٥,٦	٧٠٢,٣٤	٤
		إجمالى الإسكان الفندقى	٤٦٣٠,٢١		١٨٣٧,٨٦		٢١٨٧,٣٤	٩
المرحلة الثانية	تقطع أراضي إسكان فندقى							
	٠٦	إسكان فندقى (فيلا)	٦٧٤,٠٠	أرضى	٢٩٧,٠٠	%٤٤,١	٢٩٧,٠٠	١
	٠٧	إسكان فندقى (فيلا)	٦٦٤,٧٩	أرضى	٢٩٧,٠٠	%٤٤,٧	٢٩٧,٠٠	١
	٢٣	إسكان فندقى (فيلا)	١٠٠٠,١٣	أرضى + أول	٣٥٢,٨٦	%٣٥,٣	٧٠٢,٣٤	٤
	٥٢	إسكان فندقى	١٥٥٥,٤٦	أرضى + متكرر	٥٢٤,٣٠	%٣٣,٧	١٩٩٥,١٦	١٧
	٥٣	إسكان فندقى	١١٤٠,١٦	أرضى + متكرر	٣٣٢,٤٦	%٢٩,٢	١٤٠٢,٣٨	١١
	٥٤	إسكان فندقى	١١٧٢,٥٨	أرضى + متكرر	٤٣٧,٢٣	%٣٧,٣	١٦٧٠,٧٦	١٤
	٥٥	إسكان فندقى	١٥٢٩,١٥	أرضى + متكرر	٥٢٤,٣٠	%٣٤,٣	١٩٩٥,١٦	١٧
	٥٦	إسكان فندقى	٣١٦٧,٤١	أرضى + أول	٩٥٧,٠٠	%٣٠,٢	٢٠٠٩,٧٠	٢٦
	٥٧	إسكان فندقى	٨٥٥,٢٣	أرضى + متكرر	٣٣٥,١١	%٣٩,٢	٢١٧٢,٦٣	١٧
	٥٨	إسكان فندقى	١١٢٤,٩١	أرضى + متكرر	٤٤٩,٢٣	%٣٩,٩	٢٧٠٢,٦٩	٢٢
	٥٩	إسكان فندقى	١٢٥٤,٣٢	أرضى + متكرر	٤٤٩,٢٣	%٣٥,٨	٢٧٠٢,٦٩	٢٢
	٦٠	إسكان فندقى	١٠٠٧,٨٦	أرضى + متكرر	٣٣٥,١١	%٣٣,٢	٢١٧٢,٦٣	١٧

رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	عدد الأدوار	مساحة مبانى الدور الأرضى بالمتر المربع (F.P)	النسبة البنائية	مسطح الأدوار للمبنى بالمتر المربع (BUA)	عدد الوحدات
٦١	إسكان فندقى	٢٦٥٣,٢٣	أرضى ٥+ متكرر	١١٠١,٤٥	%٤١,٥	٦٩٣٩,٩٥	٥٦
٦٢	إسكان فندقى	١٠٢٣,٠٠	أرضى ٥+ متكرر	٣٣٥,١١	%٣٢,٨	٢١٧٢,٦٣	١٧
٦٣	إسكان فندقى	١٣٠٢,٢٤	أرضى ٥+ متكرر	٤٤٩,٢٣	%٣٤,٥	٢٧٠٢,٦٩	٢٢
٦٤	إسكان فندقى	١١٠٧,٦٧	أرضى ٥+ متكرر	٤٤٩,٢٣	%٤٠,٦	٢٧٠٢,٦٩	٢٢
٦٥	إسكان فندقى	٩١٧,٨٨	أرضى ٥+ متكرر	٣٣٥,١١	%٣٦,٥	٢١٧٢,٦٣	١٧
إجمالى الإسكان الفندقى		٢٢١٥٠,٠٠		٧٩٦٠,٩٦		٣٦٨١٠,٧٣	٣٠٣

عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات بالمشروع		
وحدات سكنية	وحدات فندقية	
٢١١	٩	عدد وحدات المرحلة الأولى
٦١	٣٠٣	عدد وحدات المرحلة الثانية
٢٧٢	٣١٢	إجمالى عدد الوحدات بالمشروع
٥٨٤		إجمالى عدد الوحدات السكنية والفندقية بالمشروع

(ج) مساحة المباني الخدمية تبلغ ٢٤١٣ م^٢ بما يعادل ٠,٠٩٨ فدان وفقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	عدد الأدوار	مساحة المباني (f.p) بالمتر المربع	النسبة البنائية %	مساحة الأدوار المتكررة بالمتر المربع (BUA)
منطقة خدمات (١) مسجد	٧٣٦,٥١	أرضى + ميزانين	١٠٥	١٤,٣	١٥٧,٥
منطقة خدمات (٢) مختلط	١١٣٥,٤٦	أرضى + أول	٣٠٠	٢٦,٤	٦٣٠
بوابات وغرف أمن		أرضى فقط	٨		٩٠
الإجمالى	١٨٧١,٩٧		٤١٣		٨٧٧,٥

بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

المسطحات البنينة بالمتر المربع (B.U.A)	مسطح الدور الأرضى بالمتر المربع (F.P)		
٧٥٣٧٨	٢٥١٢٦	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع	
٢٦٤٩٤,٦٣	٨٤٠٩,٠٨	سكنى	المستقل بالمرحلة الأولى
٢١٨٧,٣٤	١٨٣٧,٨٦	فندقى	
٠٠٠	٠٠٠	خدمات	
٩٠٠٦,٢٣	٣٠٢٢,٥١	سكنى	المستقل بالمرحلة الثانية
٣٦٨١٠,٧٣	٧٩٦٠,٩٦	فندقى	
٨٧٧,٥	٤١٣	خدمات	
٧٥٣٧٦,٤٣	٢١٦٤٣,٤١		إجمالى المستقل للمراحل

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع، وفى 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 فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

٤ - الاستغلال السياحى :

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

٥ - الطابع المعمارى :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملّة 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 مشنقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتج السياحى على ١,٨م 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 :

يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨ - تنويهات 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 ولائحته التنفيذية .

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

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

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني 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 الأراضي 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٪ نادى اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى 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 الأرضى .

٩ - تلتزم شركة جبيل للاستثمار العقاري (ش.م.م) 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 قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحله .

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 الشركة

السيدة/ حنان أحمد هريدى عيسى

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) وفى 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن 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 وتعديلاته و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلزم شركة جبيل للاستثمار العقارى (ش.م.م) 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 على مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأصدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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- 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 | السيدة/ حنان أحمد هريدى عيسى |
| د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى | |

11V

[illegible]

