

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان
الكاننة بمنطقة فوكة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى
والمخصصة للسادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية
لإقامة مشروع سياحى فندقى

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 - 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) الصادر 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 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 التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان بما يعادل ٦٠٢٧٠٢م^٢ تحت العجز والزيادة ، بنشاط سياحى فندقى والكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية الوارد برقم (٤٢٥٦١٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ بخصوص طلب اعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع سياحى فندقى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية الوارد برقم (٤٥٨٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٢ مرفقا به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى للمشروع السياحى الفندقى بقطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى كما تقدمت الشركة بالتفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣ ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٣ ؛ 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 السادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان بما يعادل ٢٦٠٢٧٠٢,٦٨ م^٢ الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لإقامة مشروع سياحى فندقى 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 ٢٠٢٢/٤/٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٣,٥ فدان بما يعادل ٢٦٠٢٧٠٢,٦٨ (ستمائة واثان ألف وسبعمائة واثان متر مربع و١٠٠/٦٨ من المتر المربع) الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية لإقامة مشروع سياحى فندقى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات 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 ٧ - 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 بسأى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال تنفيذ أعمال الخرسانات للمرحلة السابقة عليها ووفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ١٠/٥/٢٠٢١ وسداد كافة المستحقات المالية والأقساط التى حل موعد سدادها .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وتنفيذ كامل المشروع بكافة مراحلها خلال مدة (أربع سنوات) كحد أقصى تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١١ - 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 ١٤٣,٥ فدان

الكائنة بمنطقة فوكه بقطاع الضبعة

المخصصة للسادة شركة بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية

لإقامة مشروع سياحى فندقى بالساحل الشمالى الغربى

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م٦٠٢٧٠٢,٦٨ أى ما يعادل ١٤٣,٥ فدان ،

وتنقسم إلى مرحلتين :

(أ) تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢م٣٠٨٣٢٩,٩٧ بما يعادل ٧٣,٤١ فدان .

(ب) تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢م٢٦٣٢٦٠,٧٨ بما يعادل ٦٢,٦٨ فدان .

وذلك بخلاف مساحة الطرق الخارجية .

ميزانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (F.P) ٢م٩٢٢٢١,٦٨٥ أى ما يعادل ٢١,٩٦ فدان

وتمثل نسبة (١٥,٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع وتنقسم تلك المساحة المبنية

إلى التالى :

(أ) المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ٢م٢٤٢٣٢,٤٣ بما يعادل ٥,٧٧ فدان

وتمثل نسبة (٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) المباني السكنية (عمارات) وتبلغ مساحتها ٢م١٤٩٠٢,٥٣ بما يعادل ٣,٥٥ فدان

وتمثل نسبة (٢,٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) المباني السكنية (فيلات وشاليهات) وتبلغ مساحتها ٢م٥٣٠٦٨,٧٣ بما يعادل

١٢,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٨,٨) من إجمالى مساحة المشروع .

(د) مباني غرف الأمن وتبلغ مساحتها ٢م١٨ بما يعادل ٠,٠٠٤ فدان

وتمثل نسبة (٠,٠٠٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .

نوع الشوارع	إجمالي المساحة المقيدة (م ^٢)	نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	مساحة الشوارع (م ^٢)			
							مساحة الشوارع	مساحة الشوارع	مساحة الشوارع	مساحة الشوارع
شوارع	793.2	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	731.6	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	962	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	962	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	2199	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	2050	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	289	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	2197.5	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	292.4	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	2158	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	3229.9	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع

المباني السكنية (عمارات) وتبلغ مساحتها ٢٤٩٠٢,٥٣ بما يعادل ٣,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٢,٥% من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول التفصيلي التالي :

نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	نوع الشوارع	مساحة الشوارع (م ^٢)		
							مساحة الشوارع	مساحة الشوارع	مساحة الشوارع
شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع
شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع	شوارع

المباني السكنية (فيلات وشاليهات) وتبلغ مساحتها ٢٥٣٠٦٨,٧٣ بما يعادل ١٢,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٨% من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول قطع الاراضى التالي :

رقم القطعة	نموذج	النوع	مساحة الأرض م ^٢	عدد الاكوار	عدد الوحدات بالمحور	مساحة التعويض (م ^٢)			النسبة المئوية %
						مسطح الدور الاول	مسطح الدور الاول	مسطح م ^٢	
8	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
9	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
10	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
11	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
12	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
13	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
14	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
15	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
16	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
17	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
18	E	منفصلة	480.5	1	1	161.85	164.54	-	40%
19	A	منفصلة	897.75	1	1	236	274.68	-	40%
20	A	منفصلة	923.43	1	1	236	274.68	-	40%
30	G	منفصلة	364.5	1	1	127.97	122.42	-	40%

رقم القطعة	النموذج	النوع	مساحة قطعة الأرض م ^٢	عدد الاكوارز	عدد الوحدات بالنموذج	المرحلة الأولى					
						مساحة النموذج (م ^٢)					
						مساحة الدور المنخفض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	غرف سطح م ^٢		
النسبة البنائية %	المساحة المبنية م ^٢ BUA										
31	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
32	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
33	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
34	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
35	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
36	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
37	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
38	G	منفصلة	364.5	ارضي + أول	1	-	122.42	127.97	250.39	40%	
39	C	منفصلة	541.858	ارضي + أول	1	-	177	177	354	40%	
40	C	منفصلة	592.873	ارضي + أول	1	-	177	177	354	40%	
41	C	منفصلة	629.23	ارضي + أول	1	-	177	177	354	40%	
42	B	منفصلة	721.05	ارضي + أول	1	-	205.78	219	424.78	40%	
53	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
54	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
55	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
56	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
57	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
58	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
59	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
60	H ^١ Mirror	منفصلة	269.35	ارضي + أول	1	-	85.35	92.35	177.7	40%	
61	F	منفصلة	415.648	ارضي + أول	1	-	143.87	126.6	270.47	40%	
62	D	منفصلة	577.668	ارضي + أول	1	-	167.5	147	314.5	40%	
63	D	منفصلة	577.668	ارضي + أول	1	-	167.5	147	314.5	40%	
64	D	منفصلة	638.635	ارضي + أول	1	-	167.5	147	314.5	40%	
65	D	منفصلة	560.455	ارضي + أول	1	-	167.5	147	314.5	40%	
66	D	منفصلة	551.12	ارضي + أول	1	-	167.5	147	314.5	40%	
113	J	شبه منفصلة	755.4829	ارضي + أول	4	-	216.21	216.21	447.6	15.18	40%
114	J	شبه منفصلة	755.4829	ارضي + أول	4	-	216.21	216.21	447.6	15.18	40%
115	J	شبه منفصلة	755.4829	ارضي + أول	4	-	216.21	216.21	447.6	15.18	40%
116	J	شبه منفصلة	755.4829	ارضي + أول	4	-	216.21	216.21	447.6	15.18	40%
117	J	شبه منفصلة	755.4829	ارضي + أول	4	-	216.21	216.21	447.6	15.18	40%
120	J	شبه منفصلة	755.4829	ارضي + أول	4	-	216.21	216.21	447.6	15.18	40%
121	J	شبه منفصلة	755.4829	ارضي + أول	4	-	216.21	216.21	447.6	15.18	40%
125	T	شبه منفصلة	798.0684	ارضي + أول	2	-	327.16	283.3	610.46	-	40%
129	T	شبه منفصلة	798.0684	ارضي + أول	2	-	327.16	283.3	610.46	-	40%
130	T	شبه منفصلة	798.0684	ارضي + أول	2	-	327.16	283.3	610.46	-	40%
134	J	شبه منفصلة	743.0215	ارضي + أول	4	-	331.78	307.45	725.43	86.2	40%
135	J	شبه منفصلة	743.0215	ارضي + أول	4	-	331.78	307.45	725.43	86.2	40%
136	J	شبه منفصلة	743.0215	ارضي + أول	4	-	331.78	307.45	725.43	86.2	40%
136 م	J	شبه منفصلة	743.0215	ارضي + أول	4	-	331.78	307.45	725.43	86.2	40%
143	M	شبه منفصلة	834.4658	ارضي + أول	4	-	311.29	311.29	638.28	15.7	40%
144	M	شبه منفصلة	834.4658	ارضي + أول	4	-	311.29	311.29	638.28	15.7	40%
145	M	شبه منفصلة	834.4658	ارضي + أول	4	-	311.29	311.29	638.28	15.7	40%

المرحلة الثانية											
رقم القطعة	النموذج	النوع	مساحة قطعة الأرض م ^٢	عدد الأوتار بالتمودج	عدد الوحدات بالتمودج	مساحة التمودج (م ^٢)				المساحة المبنية م ^٢ BUA	النسبة البنائية %
						مسطح المنخفض م ^٢	مسطح الدور الأرضي م ^٢ F.P	مسطح الدور الأول م ^٢	شرف مسطح م ^٢		
1	E	منفصلة	480.5	أرضي + أول	1	-	164.54	161.85	-	326.39	40%
2	E	منفصلة	480.5	أرضي + أول	1	-	164.54	161.85	-	326.39	40%
3	E	منفصلة	480.5	أرضي + أول	1	-	164.54	161.85	-	326.39	40%
4	E	منفصلة	480.5	أرضي + أول	1	-	164.54	161.85	-	326.39	40%
5	E	منفصلة	480.5	أرضي + أول	1	-	164.54	161.85	-	326.39	40%
6	E	منفصلة	480.5	أرضي + أول	1	-	164.54	161.85	-	326.39	40%
7	E	منفصلة	480.5	أرضي + أول	1	-	164.54	161.85	-	326.39	40%
21	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
22	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
23	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
24	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
25	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
26	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
27	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
28	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
29	G	منفصلة	364.5	أرضي + أول	1	-	122.42	127.97	-	250.39	40%
43	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
44	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
45	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
46	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
47	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
48	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
49	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
50	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
51	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
52	H	منفصلة	269.35	أرضي + أول	1	-	85.35	92.35	-	177.7	40%
67	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
68	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
69	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
70	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
71	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
72	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
73	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
74	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%
75	L	شبه متصلة	834.466	أرضي + أول	3	-	311.31	170.82	-	482.13	40%

جدول النماذج المعمارية للشاليهات :

نموذج	رقم الوحدة	نوع	عدد الشقق	عدد الوحدات	عدد الشقق	مساحة الشقق (م ^٢)		مساحة الشقق (م ^٢)	مساحة الشقق (م ^٢)	مساحة الشقق (م ^٢)
						مساحة الشقق (م ^٢)	مساحة الشقق (م ^٢)			
٥٥٥	٥٥٥	شاليهات	٢١	٢١	٥٥٥	-	٥٥٥	٥٥٥	٥٥٥	
٥٥٦	٥٥٦	شاليهات	٢٥	٢٥	٥٥٦	-	٥٥٦	٥٥٦	٥٥٦	
٥٥٧	٥٥٧	شاليهات	٢٥	٢٥	٥٥٧	-	٥٥٧	٥٥٧	٥٥٧	
٥٥٨	٥٥٨	شاليهات	٤٨	٤٨	٥٥٨	-	٥٥٨	٥٥٨	٥٥٨	
٥٥٩	٥٥٩	شاليهات	٢٤	٢٤	٥٥٩	-	٥٥٩	٥٥٩	٥٥٩	
٥٦٠	٥٦٠	شاليهات	٢٥	٢٥	٥٦٠	-	٥٦٠	٥٦٠	٥٦٠	
٥٦١	٥٦١	شاليهات	١٨	١٨	٥٦١	-	٥٦١	٥٦١	٥٦١	
٥٦٢	٥٦٢	شاليهات	١٥	١٥	٥٦٢	-	٥٦٢	٥٦٢	٥٦٢	
٥٦٣	٥٦٣	شاليهات	١٥	١٥	٥٦٣	-	٥٦٣	٥٦٣	٥٦٣	
٥٦٤	٥٦٤	شاليهات	١٥	١٥	٥٦٤	-	٥٦٤	٥٦٤	٥٦٤	
٥٦٥	٥٦٥	شاليهات	١٥	١٥	٥٦٥	-	٥٦٥	٥٦٥	٥٦٥	

عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات بالمشروع		
وحدات سكنية	وحدات فندقية	
٧٦٥	٢٥٤	عدد وحدات المرحلة الأولى
٢٦٨	٧٧٩	عدد وحدات المرحلة الثانية
١٠٣٣	١٠٣٣	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع
٢٠٦٦		إجمالي عدد الوحدات السكنية و الفندقية بالمشروع

- بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

المساحات المبنية بالمتر المربع (B.U.A)	مسطح الدور الأرضى بالمتر المربع (F.P)	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
٣٦١٦٢١,٦٠٨	١٢٠٥٤٠,٥٣٦	المستقل بالمرحلة الأولى
٤٨٩٨٧,٤٩	٤٦٤٣٦,٥١	سكنية
١٧٣٩٣	٥٩١٢,٨٢٤٨	فندقية
٤١٣٦٩,٨٢	٢١٥٣٤,٧٥	سكنية
٤٤٥٨٥,٣٧	١٨٣١٩,٥٩٠٦	فندقية
١٨	١٨	حرف الامن
٢٠٢٣٥٣,٦٨	٩٢٢٢١,٦٨٥	إجمالي المستقل للمراحل

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً

للقرار الوزارى 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 الحجوم (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 جانبى قطع اراضى المنتجات بما لا يقل عن ١٠م من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى 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 المبانى ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمله 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 بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحى 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 للكوود المصري 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 للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٢م 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 فى دور البدرومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كمخزن 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 .

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 بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية بالآتى :

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) .

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

بالتفويض عن الشركة

السيد/ شادى إبراهيم محمد


الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (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 السلاالم 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 عن (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 بالم هيلز للتنمية السياحية والعقارية 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 مرمرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش 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 ثان |
| معاون وزير الإسكان | بالتفويض عن الشركة |
| المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات | السيد/ شادى إبراهيم محمد |
| د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى | |

Handwritten in the top right: العدر ١٥٩-٢٤/٢٠٢٢ حشيم

Handwritten in the top left: حشيم



Site plan showing a complex of buildings and roads.

Technical drawing showing site boundaries and dimensions.

Technical drawing showing building layout and dimensions.

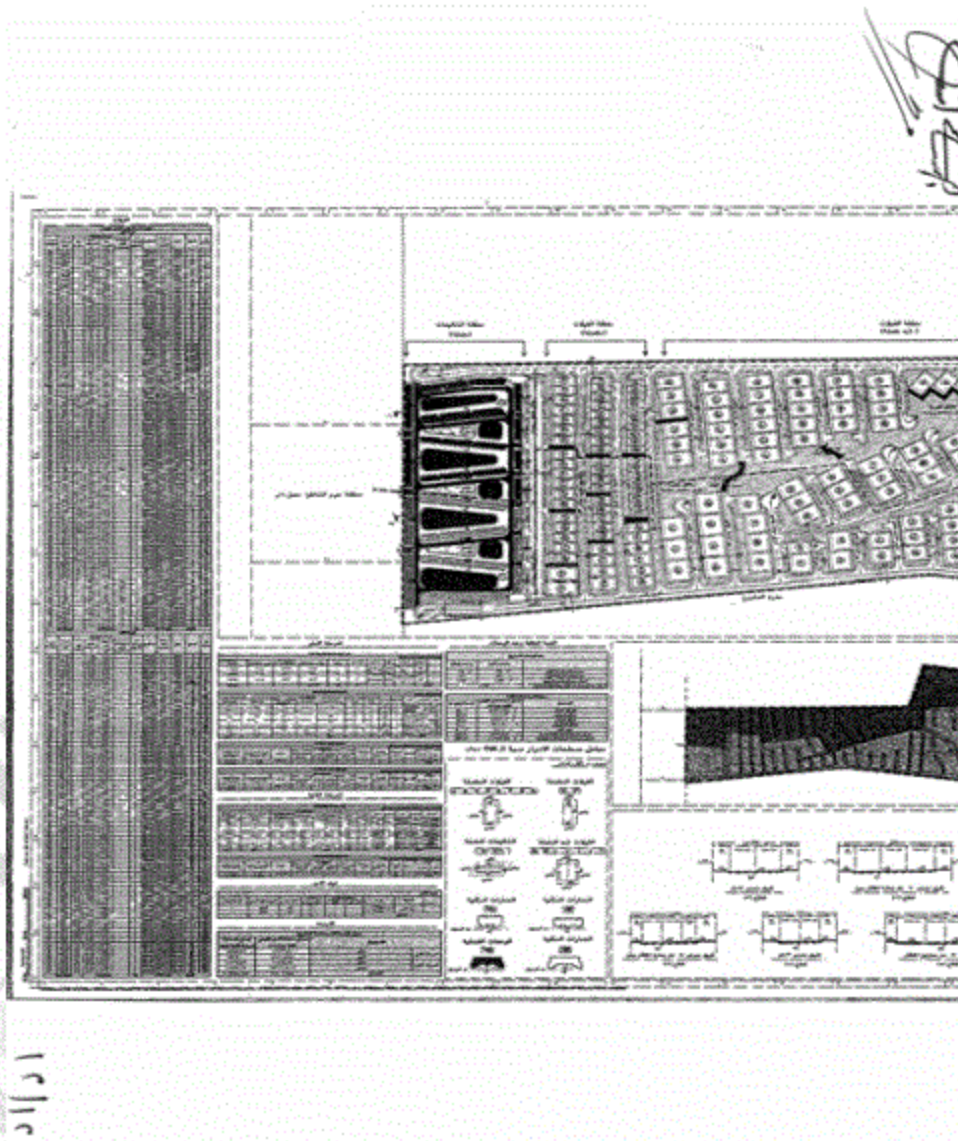
Technical drawing showing building layout and dimensions.

Technical drawing showing building layout and dimensions.

Table with multiple columns and rows, likely containing project specifications or financial data.

EGG Logo: Engineering, Geology, Geophysics, and Mining

EGG Logo: Engineering, Geology, Geophysics, and Mining



ادارة