

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتتماد تخطيط وتقسيم لقطع الأراضى الشاغرة البالغ مساحتها ٨١,٥ فدان

ضمن قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٠٦,٥٨ فدان

الكائنة بحرى الطريق الساحلى - زاوية العوامة - مركز الضبعة

بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة للسادة / شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات

لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

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 بعض

قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجمعات 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 قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مباني للاستثمار العقاري بصفتها وكيلًا عن شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات السوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٤٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٢ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضي الشاغرة بمساحة ٨١,٥ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٦,٥٨ فدان الكائنة بحري الطريق الساحلي - زاوية العوامه - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) ؛

وعلى خطاب شركة مباني للاستثمار العقاري وكيلًا عن شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات السوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٢٩٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٠ المرفق به النسخ النهائية للمخطط عاليه والتعهدات المطلوبة ؛ وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثاني للساحل الشمالي الغربي رقم (٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة أرض المشروع ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات لقطعة الأرض بمساحة ٢م٤٤٧٦٥٧,٥ الكائنة بحرى الطريق الساحلي - زاوية العوامة - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي لإقامة مشروع سياحي (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٧ ؛
وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٢ ؛
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 القطاع الثاني للساحل الشمالي الغربي بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من وكيل السادة شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات باعتماد تخطيط وتقسيم لقطع الأراضي الشاغرة البالغ مساحتها ٨١,٥ فدان بما يعادل ٢م٣٤٢٣١٧ ضمن قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٠٦,٥٨ فدان بما يعادل ٢م٤٤٧٦٥٧,٥ الكائنة بحرى الطريق الساحلي - زاوية العوامة - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي والمخصصة لإقامة مشروع سياحي (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) ، 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 ٢٠٢٣/٥/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم لقطع الأراضي الشاغرة البالغ مساحتها ٨١,٥ فدان بما يعادل ٢٣٤٢٣١٧م^٢ ضمن قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٠٦,٥٨ فدان بما يعادل ٢٤٤٧٦٥٧,٥م^٢ الكائنة بحرى الطريق الساحلي - زاوية العوامه - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة لشركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات لإقامة مشروع سياحي (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٩ ، 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 ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء ، 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 بأن لا تقل نسبة المنشآت السياحية الفندقية عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أي إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية أي ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أي مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

- مادة ٥** - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية ، وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٦** - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع بمراحله ضمن المدة الزمنية المحددة لتنفيذ المشروع ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد تنفيذ كامل الهياكل الخرسانية على الأقل لمناطق المرحلة السابقة .
- مادة ٧** - تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسؤولية على الهيئة .
- مادة ٨** - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٩** - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ١٠** - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ١١** - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ١٢ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٣ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٤ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٥ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة للطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .
- مادة ١٦ -** ينشر 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

باعتتماد المخطط التفصيلي للمساحات الشاغرة

بإجمالي مساحة ٢م٣٤٢٣١٧ بما يعادل ٨١,٥ فدان

بقطعة الأرض بمساحة ٢م٤٤٧٦٥٧,٥ بما يعادل ١٠٦,٥٨ فدان

الكائنة بحرى الطريق الساحلي - زاوية العوامة - الكيلو ٢٠١ طريق

إسكندرية مطروح - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي

والمخصصة للسادة / شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات

لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ سياحي)

والمبرم لها عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٩

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع : ٢م٤٤٧٦٥٧,٥ بما يعادل ١٠٦,٥٨ فدان .

مراحل تنمية المشروع :

جدول مراحل تنمية المشروع		
المساحة		المرحلة
فدان	المتر المربع	
٢٥,٠٨	١٠٥٣٤٠,٥	المباني المنفذة (خارج الاعتماد)
٨١,٥	٣٤٢٣١٧	الأولى
١٠٦,٥٨	٤٤٧٦٥٧,٥	الإجمالي

مكونات المشروع :

١- إجمالي المساحة المخصصة للمباني (F.P) ٢م٧٥٤٠٢ أي ما يعادل ١٧,٩٥ فدان

وتمثل نسبة (١٦,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

(أ) إجمالي مساحة المباني السكنية المنفذة (خارج الاعتماد) (F.P)

٢م٢٤٠١٥ أي ما يعادل ٥,٧١ فدان وتمثل نسبة (٥,٣٦٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

- (ب) إجمالي مساحة المباني السكنية (داخل الاعتماد) (F.P) ٢م١٨٢٨٠ أي ما يعادل ٤,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٤,٠٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- (ج) إجمالي مساحة المباني الفندقية (F.P) ٢م٢٤٤٦٠ أي ما يعادل ٥,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- (د) إجمالي مساحة المباني الخدمية وغرف الأمن والبوابات (F.P) ٢م٨٦٤٧ أي ما يعادل ٢,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمرافق (محطة معالجة الصرف) ٢م٩٠٣ أي ما يعادل ٠,٢١٥ فدان وتمثل نسبة (٢,٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والخارجية ومناطق الانتظار للسيارات والمناطق الخضراء والمفتوحة والبحيرات المائية ٢م٢٤١٠٤٩,٥ أي ما يعادل ٥٧,٣٩٥ فدان وتمثل نسبة (٥٣,٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولا - مساحة أراضي المباني السكنية بالمشروع :

- (أ) تبلغ إجمالي مساحة المباني السكنية المنفذة (خارج الاعتماد) (F.P) ٢م٢٤٠١٥ أي ما يعادل ٥,٧١ فدان وتمثل نسبة (٥,٣٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول الموضحة على لوحة القرار الوزاري وعلى مسؤولية الشركة المالكة وفي حالة ظهور ما يخالف ذلك تتعقد المسؤولية على الشركة المالكة والاستشاري دون أدنى مسؤولية على الهيئة أو جهاز الساحل الشمالي .

(ب) تبلغ إجمالي مساحة المباني السكنية (داخل الاعتماد) (F.P) ٢١٨٢٨٠م^٢ أي ما يعادل ٤,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٤,٠٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

رقم	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مساحة الأتوار B.U.A
V-6	٣٤٣	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-7	٣٤٤	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-8	٣٧٦	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-9	٣٥٧	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-10	٣١٧	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-11	٣٥٧	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-12	٣٤٥	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-13	٣٦٤	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
V-14	٣٥٢	١١٠	١	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٢٢٠
T-1	٤٦٣	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-2	٤٤٩	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-3	٥٤٥	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-4	٦٤٥	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-5	٦٥٤	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-6	٦٣٧	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-7	٥٩٩	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-8	٥٣٧	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-9	٥٥٠	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-10	٥٤٨	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-11	٥٤٤	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-12	٤٨٣	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-13	٤٧٠	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠

رقم	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مساحة الأتوار B.U.A
T-14	٤٨٨	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-15	٤٧٩	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-16	٥٣٧	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-17	٥٢٠	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
T-18	٥٠٤	١٧٥	٢	توين هاوس	أرضي + أول	٣٥٠
TO-1	٧٦١	٢٨٠	٤	تلون هاوس	أرضي + أول	٥٦٠
TO-2	٨٠٥	٢٨٠	٤	تلون هاوس	أرضي + أول	٥٦٠
TO-3	٨٣٠	٢٨٠	٤	تلون هاوس	أرضي + أول	٥٦٠
TO-4	٨٧٤	٢٨٠	٤	تلون هاوس	أرضي + أول	٥٦٠
C1	٦٠٧	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
C2	٦٩٢	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
C3	٦٣٨	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
C4	٦٤٢	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
C5	٦٧٨	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
C6	٧١٥	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
C7	٧٧١	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
C8	٨٠٥	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
C9	٩٧٨	٣١٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٤٠
C10	١١٤٨	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
C11	٨٦٨	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
C12	١٠٥٨	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
C13	٩٠١	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
C14	٨٧٧	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
C15	٩٩٨	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
C16	٩٥٦	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠

رقم	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P.	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مساحة الأتوار B.U.A
C17	١٢٠٩	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
C18	١٠٤٧	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C19	٨٠٤	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C11	٨٦٨	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C12	١٠٥٨	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
C13	٩٠١	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C14	٨٧٧	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C15	٩٩٨	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C16	٩٥٦	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C17	١٢٠٩	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
C18	١٠٤٧	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
C19	٨٠٤	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
N1	٦٨٥	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
N2	٨٦٤	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
N3	١١٦٢	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
N4	٩١١	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
N5	٩٢١	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
N6	٨٤٣	٣٠٠	١٢	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٠٠
N7	١٢٠٤	٣١٠	٨	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٢٤٠
N8	٨٣٨	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٠٠٠
N9	١٠٧٤	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
N10	٨٣٢	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٠٠٠
N11	٨٣٥	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٠٠٠
N12	١٠٨١	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٨٠٠
N13	٧٩١	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + لول + ثلثي + ثلاث	١٠٠٠

رقم	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مساحة الأتوار B.U.A
N14	١٠٤٦	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
N15	٨٢٤	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
N16	٧٦٥	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
N17	٥٩٩	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
N18	٥٨٣	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
N19	٦٤٥	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
N20	١٠١٩	٤٥٠	١٦	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
N21	٦٤٣	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
N22	٦٠٧	٢٥٠	٨	شاليهات	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
الإجمالي	٥١٢٣٠	١٨٢٨٠	٥٢١			٦٢٦٠٠

الاشتراطات البنائية للإسكان :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي على (٥٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضي على (٥٠٪) من مساحة القطعة .

خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض) : ٣م أمامي ، ٢م من كل جانب ، ٤م خلفي ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحده سكنية .

الالتزام بالردود لا يقل عن ١٠م بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجار .
المسافة بين الوحدات الشاطئية التي بارتفاع (أرضي + أول) لا تقل عن ٤م .

في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات :

- . الردود الأمامي ٣م للفيلات و٤م للعمارات .
- . الردود الجانبي ٢م للفيلات و٣م للعمارات .
- . الردود الخلفي ٤م للفيلات والعمارات.
- . الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- . يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالأشطة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الكود المصري والجهات المعنية .

ثانياً - مساحة المباني الفندقية :

تبلغ إجمالي مساحة المباني الفندقية (F.P) ٢٢٤٤٦٠م أي ما يعادل ٥,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

رقم	مساحة الأرض ٢م	مساحة الدور الأرضي F.P ٢م	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مسطح الأتوار B.U.A
فندق غرفة ١٠٠	٧٧٥٧	١٨٠٠	١٠٠	فندق	أرضي + أول + ثاني + ثالث	٧٢٠٠
H-11	١٤٧٩	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-12	١٠٣٤	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-13	١٠٧٥	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-14	١١٩١	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-15	١٥١٣	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
W1	٦٦٨	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
W2	٥٦٦	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W3	٦٧٣	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
W4	٥٨٨	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W5	٦٢٩	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W6	٦٦٥	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠

رقم	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مسطح الأتوار B.U.A
W7	٦٦٩	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W8	٦٧٣	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
W9	٦٩٥	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
W10	٦٥٤	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W11	٦٢٨	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W12	٦١١	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W13	٦٩٣	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W14	٥٨٨	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W15	٥٧٥	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W16	٦٥٧	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W17	٦٧٨	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W18	٦٨٦	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
W19	٦٦٧	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
W20	٧٢٠	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W21	٧٧١	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
W22	٧١٩	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W23	٧٢٢	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W24	٦٨٥	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W25	٦٤١	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W26	٥٩٣	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W27	٥٦٢	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
W28	٦٨٣	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
H-1	٩٩٥	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-2	١١٠١	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠

رقم	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مسطح الأتوار B.U.A
H-3	٩٥٥	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-4	٩٣١	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-5	١٣٠٢	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-6	١٣١٢	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-7	٩٧٨	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-8	٩٩١	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-9	١١١٣	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-10	٩٣٠	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-7	٩٧٨	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
H-8	٩٩١	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M1	١٠٦٤	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M2	٩٠٧	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M3	١١١٤	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M4	٨٢٨	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M5	٥٩٤	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M6	٦٢٦	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M7	٦٥١	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M8	٦٠٩	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M9	٦٠٤	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M10	٦٠٤	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M11	٦٣٤	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M12	٦٩٢	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
M13	٧٠٨	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
M14	٦٦٥	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠

رقم	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	عدد الوحدات	نوع المبنى	عدد الأتوار	إجمالي مسطح الأتوار B.U.A
M15	٨٣٧	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M16	١١٢٧	٣١٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٤٠
M17	٧٣٠	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
M18	٩٦٢	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M19	٩٠٩	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M20	٩٢٠	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M21	٩٥٧	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M22	٩٥٥	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M23	٩٤٣	٤٥٠	١٦	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٨٠٠
M24	٦٩٨	٣٠٠	١٢	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٢٠٠
M25	٧١٧	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
M26	٨٠٩	٢٥٠	٨	وحدات فندقية	أرضي + أول + ثاني + ثالث	١٠٠٠
الإجمالي	٦٣٨٨٠	٢٤٤٦٠	٨٨٨			٩٧٨٤٠

ثالثاً - الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني الخدمية وغرف الأمن والبوابات (F.P) ٨٦٤٧ أي ما يعادل ٢,٠٥ فدان وتمثل نسبة ١,٩٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

منطقة/ نوع	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	النسبة البنائية F.P	عدد الأتوار	الردود	إجمالي المسطحات البنائية BUA
منطقة خدمات رقم (١) نادي اجتماعي	٣٣١٠	٦٦٠	٪٢٠	أرضي + أول	٣	١٣٢٠
منطقة خدمات رقم (٢) نادي ترفيهي	٢٧٣٣	٢٧٣	٪١٠	أرضي + أول	٣	٥٤٦

إجمالي المسطحات البنائية BUA	الردود	عدد الأتوار	النسبة البنائية F.P	مساحة الدور الأرضي F.P م٢	مساحة الأرض م٢	منطقة/ نوع
٢٤٠٠	٢٤٠٠ جميع الجهات	أرضى + دورين	%٤٠	٨٠٠	٢٠٠٥	منطقه خدمات رقم (٣) تجاري
٥٦٦٥		أرضى + دورين	%٤٠	١٨٩٠	٤٧٢٣	منطقه خدمات رقم (٤) إداري - خدمي
١٠٨٦		طبقاً لاشتراطات الهيئة للمباني الدينية	%٤٠	٧٢٤	١٨١٢	منطقه خدمات رقم (٥) مسجد
٨٥٢٥		أرضى + دورين	%٤٠	٢٨٤٠	٧١١٣	منطقه خدمات رقم (٦) تجاري
٤٠٢٠		أرضى + دورين	%٤٠	١٣٤٠	٣٣٥١	منطقه خدمات رقم (٧) تجاري
٣٦٠		أرضى + دورين	%٤٠	١٢٠	٣٠٠	غرف امن وبوابات
٢٣٩٢٢					٨٦٤٧	٢٥٣٤٧

الاشتراطات البنائية للخدمات :

الحد الأقصى للبناء داخل قطعة أرض الخدمات (%٤٠) من إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (نادى اجتماعى ٢٠% - الخدمات الترفيهية ١٠% - نادى رياضى ٥%).

يتم الالتزام بالارتداد ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات و٦م بين أرض الخدمات وأرض السكنى .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

تتعهد شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

رابعاً - إجمالي مساحات المباني وعدد الوحدات بالمشروع على مستوى المشروع :

عدد الوحدات	إجمالي المساحات البنائية BUA	مساحة الدور الأرضي F.P م ^٢	الاستعمال
٣٥٧	٥٧٢٩١	٢٤٠١٥	السكني المنفذ (خارج الاعتماد)
٥٢١	٦٢٦٠٠	١٨٢٨٠	السكني (داخل الاعتماد)
٨٧٨	١١٩٨٩١	٤٢٢٩٥	إجمالي السكني
٨٨	٩٧٨٤٠	٢٤٤٦	الفندقي (داخل الاعتماد)
	٢٣٩٢٢	٨٦٤٧	مباني الخدمات وعرف الأمن والبوابات
١٧٦٦	٢٤١٦٥٣	٧٥٤٠٢	الإجمالي

خامساً - جدول الأرصدة بالمشروع :

الرصيد المتبقى م ^٢	المساحات المسموح بها بالمشروع م ^٢	المساحات المحققة بالمشروع م ^٢	
١٤١٢٩,٥	٨٩٥٣١,٥	٧٥٤٠,٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي للمباني بالمشروع م ^٢ F.P
٢٦٩٤١,٥	٢٦٨٥٩٤,٥	٢٤١٦٥٣	إجمالي مساحة الأتوار للمباني بالمشروع م ^٢ BUA

سادساً - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الاشتراطات البنائية :**اشتراطات عامة :**

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها الطبيعي ويحظر تنفيذ أي عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعي أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجاً في اتجاه البحر أو انحساراً عنه وكذا عدم استحداث أي تغييرات في خط الشاطئ بإقامة أي منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو مارينا أو مرسى قوارب إلا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ والقوات المسلحة .

يجب إجراء تقييم الأثر البيئي للمشروع السياحي والتي يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

يجب الحفاظ على مناسيب الأرض الطبيعية قدر الإمكان حفاظاً على معالم البيئة الطبيعية .

عدم إقامة أي منشآت على مخزات السيول .

خط حرم الشاطئ :

الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠م ويحظر إقامة أي منشأ من أي نوع فيه .

تترك آخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥م تستخدم كممر عام (ممشى ساحلي وممر طوارئ ومسار للدراجات) ويسمح في هذه المنطقة ببعض الأنشطة الخفيفة مثل (أكشاك صغيرة- أدشاش - مناطق خضراء -) .

المراسي البحرية :

يمكن إنشاء عدد من المراسي المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لنفي بالاحتياجات اللازمة للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التي تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وجهاز شئون البيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لإقامة هيئة المراسي البحرية .

٢- الاشتراطات التخطيطية والبنائية :

المساحة والأبعاد : يجب ألا تقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الأراضي بالمشروعات السياحية المطللة على البحر عن نسبة (١:٢) ويستثنى من ذلك قطع الأراضي المتخللة وقطع الأراضي البيئية .

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) .

الارتفاع وكثافة البناء : يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل إجمالي مسطحات الأدوار المبنية 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 .

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 .

الاستغلال السياحي : يجب أن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما في حكمها ...الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع. وعلى أن تلتزم الشركة بتوفير تلك النسبة عند استكمال أعمال المخطط العام .

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

الأسوار : لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم ، وبحيث يكون باقي 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 يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

أماكن انتظار السيارات : يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

شبكة الطرق والمشاة الرئيسية : يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلة على الطريق الدولي الساحلي بعمق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقيسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ولا يسمح بأي نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم على الإطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعي للخدمة وحزام أخضر يفصل الأرض عن الطريق .

-
- يجب ألا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة .
يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول إلى الشاطئ .
تلتزم السادة شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات بالآتي :
تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في جميع مراحلها .
العمل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة .
قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة أما باقي المشروع تسرى عليه الاعتمادات السابقة .

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) ، ولا يزيد معامل الاستغلال قطعة الأرض على (٠,٦) وذلك من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى للارتفاع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاكم 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 مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- يلتزم السادة شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- ٦- يتولى السادة شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات 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 المالك واستشاري المشروع .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ وصيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥، ٦، ٧، ٨) .
- ١١- تلتزم الشركة بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار المصرية - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - ...) .
- ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالي لأرض المشروع .
- ١٥- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم والبرنامج الزمني المعتمد للمشروع .
- ١٦- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ

المالك شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات
الموقع/ محمد عزت أحمد خليفة

طرف أول

معاون الوزير المشرف على قطاع
التخطيط والمشروعات
د.م / وليد عباس عبد القوي

The drawing shows a large residential complex with a grid of units. The units are arranged in a regular pattern, with a central area that appears to be a courtyard or common area. The drawing is oriented vertically on the page. The units are arranged in a grid, with a central area that appears to be a courtyard or common area. The drawing is oriented vertically on the page.

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠ م^٢

المساحة المبنية: ٥٠٠٠ م^٢

عدد الوحدات السكنية: ١٠٠ وحدة

تقسيم الوحدات السكنية:

نوع الوحدة	عدد الوحدات	مساحة الوحدة (م ^٢)
شقة ١	٥٠	٥٠
شقة ٢	٥٠	٥٠

تقسيم المساحات:

نوع المساحة	مساحة المساحة (م ^٢)
مساحة سكنية	٥٠٠٠
مساحة تجارية	١٠٠٠
مساحة خضراء	٤٠٠٠

ملاحظات:

١- المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠ م^٢

٢- المساحة المبنية: ٥٠٠٠ م^٢

٣- عدد الوحدات السكنية: ١٠٠ وحدة

٤- تقسيم الوحدات السكنية:

٥- تقسيم المساحات:

٦- ملاحظات:

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠ م^٢

المساحة المبنية: ٥٠٠٠ م^٢

عدد الوحدات السكنية: ١٠٠ وحدة

