

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٣٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٨

باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٠١,٣٣ فدان

بما يعادل ٢م١٦٨٥٥٨٩,١٦

والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٦٦,٥٤ فدان بما يعادل ٢م٢٧٩٤٥٣,٢

والكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة فوكة - الضبعة -

الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية

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

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 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 والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض

قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى 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 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 فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٢٢٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٩ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٤٠١,٣٣ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٥٥٨٩,١٦ الكائنة بحرى الطريق الساحلى منطقة فوكة الضبعة - مطروح الساحل الشمالى الغربى والمخصصة للشركة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ - منشآت سياحية ٥٠٪) ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٤٣٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٣١ بشأن موافقة القوات المسلحة رقم (١٤/٤٢٣٨٨) على استكمال مكونات المشروعات المخططة داخل حرم شاطئ البحر بعد زيادته إلى ٢م٢٠٠ وذلك لشركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية بمنطقة فوكة بعد سدادها المبلغ المالى المطلوب إلى هيئة الشئون المالية للقوات المسلحة ؛

وعلى كتاب شركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٩٠١) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٦ والمشار فيه إلى طلب الشركة باستكمال تنفيذ مكونات المشروع داخل مسافة حرم الشاطئ بمساحة ٢م٢٠٠ والمرفق به صورة من استلام هيئة الشئون المالية للقوات المسلحة لأصل السويقت الخاص بتحويل المبلغ المالى المطلوب إلى الحساب البنكى لهيئة الشئون المالية للقوات المسلحة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣١٨٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٥ لجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى المرفق به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٧٤٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكذا كامل موقف قطعة الأرض والذى تضمن الإفادة بوجود بعض المباني الصادر لها تراخيص من جهة الولاية السابقة على جزء من قطعة الأرض عاليه وأنه يستحق على الشركة القسط الأول بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٤ وقد قامت الشركة بتقديم الطلب رقم (١٥٩٥) المؤرخ ٢٠٢٣/٧/١٢ لجدولة القسط الأول ؛ وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٨٠٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٣ ؛

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 القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٠١,٣٣ فدان بما يعادل ٢٠١٦٨٥٥٨٩,١٦م^٢ والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٦٦,٤٥ فدان بما يعادل ٢٠٢٧٩٤٥٣,٢م^٢ والكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة فوكة - الضبعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) 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 ٢٠٢٣/١٠/١٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

قـسـرـر :

مادة ١- يُعتمد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٠١,٣٣ فدان بما يعادل ٢م١٦٨٥٥٨٩,١٦ والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٦٦,٥٤ فدان بما يعادل ٢م٢٧٩٤٥٣,٢ والكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة فوكة - الضبعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة ايتاب للاستثمارات العقارية والسياحية لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠%) ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء 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 بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

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

مادة ٥- تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقته الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

- مادة ٦-** تلتزم الشركة بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع لاعتماده على أن يكون تنفيذ كامل مراحل المشروع خلال مدة أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .
- مادة ٧-** تلتزم الشركة بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- مادة ٨-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٩-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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) وخلال المدة المحددة للتنفيذ واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١٢-** تلتزم الشركة باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز تنمية القطاع الثانى بالساحل الشمالى الغربى .
- مادة ١٣-** تلتزم الشركة باعتماد المخطط التفصيلى لبقاى مراحل المشروع ومناطق الامتداد المستقبلى واستخراج التراخيص والتنفيذ خلال المدة الزمنية المسموحة لتنفيذ كامل المشروع .
- مادة ١٤-** تلتزم الشركة بحرم الشاطئ المحدد بعمق ٢٠٠م طبقاً للموافقة الصادرة من القوات المسلحة رقم (١٤/٤٢٣٨٨) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠٢٣ ويحظر إقامة منشآت من أى نوع داخل هذا الحرم .

مادة ١٥- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٦- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٧- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٨- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٩- 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

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢م١٦٨٥٥٨٩,١٦
 بما يعادل ٤٠١,٣٣ فدان والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٢م٢٧٩٤٥٣,٢
 بما يعادل ٦٦,٥٤ فدان والكاننة بحرى الطريق الساحلى منطقة فوكة الضبعة -
 مطروح الساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة إيتاب
 للاستثمارات العقارية والسياحية لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ -
 منشآت سياحية ٥٠٪) والمبرم لها عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦
مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٦٨٥٥٨٩,١٦ بما يعادل ٤٠١,٣٣ فدان .

مراحل تنمية المشروع :

جدول مراحل تنمية المشروع		
المساحة		المرحلة
فدان	المتر المربع	
١٤,١٧	٥٩٥٢٩,٤٠	مناطق منفذة (خارج الاعتماد)
٦٦,٥٤	٢٧٩٤٥٣,٢٠	المرحلة الأولى
٨٦,٠٩	٣٦١٥٦٥,٩٠	امتداد المرحلة الأولى
٢٣٤,٥٣	٩٨٥٠٤٠,٦٦	المرحلة الثانية + الطرق الرئيسية بالمشروع
٤٠١,٣٣	١٦٨٥٥٨٩,١٦	الإجمالى

مكونات المشروع :

١- إجمالى المساحة المخصصة للمباني (السكنية والفندقية) (F.P) ٢م٧٦١٠٥
 أى ما يعادل ١٨,١٢ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
 وتنقسم إلى :

- (أ) إجمالى مساحة المباني السكنية المنفذة (خارج الاعتماد) (F.P) ٢م١٠٠٠٧٤
 ما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٠,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 (ب) إجمالى مساحة المباني السكنية (داخل الاعتماد) (F.P) ٢م٦٥٣٦٩ أى ما يعادل
 ١٥,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- (ج) إجمالى مساحة المباني الفندقية (خارج الاعتماد) (F.P) ٢م٦٦٢ أى ما يعادل ٠,١٥٧ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة لامتداد المرحلة الأولى ٢م٣٦١٥٦٥,٩ أى ما يعادل ٨٦,٠٩ فدان وتمثل نسبة (٢١,٤٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمرحلة الثانية ٢م٨٦٨٣٥١,٦٣ أى ما يعادل ٢٠٦,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٥١,٥٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ومسارات المشاة ٢م٧٣٣٩٧,٦ أى ما يعادل ١٧,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤,٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٢م٦٩٢٩٥,٦٥ أى ما يعادل ١٦,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٤,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية ٢م١١٦٦٨٩,٠٣ أى ما يعادل ٢٧,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٦,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - مساحة أراضى المباني السكنية داخل الاعتماد :**
- ١- إجمالى المساحة المخصصة للمباني (السكنية والفندقية) (F.P) ٢م٧٦١٠٥ أى ما يعادل ١٨,١٢ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :
- (أ) إجمالى مساحة المباني السكنية المنفذة (خارج الاعتماد) (F.P) ٢م١٠٠٠٧٤ أى ما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٠,٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول الموضحة على لوحة القرار الوزارى (جميع البيانات الواردة على مسئولية الشركة المالكة واستشارى المشروع) .
- (ب) إجمالى مساحة المباني السكنية (داخل الاعتماد) (F.P) ٢م٦٥٣٦٩ أى ما يعادل ١٥,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٨٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول المرفق :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض		عدد الوحدات	عدد الدور	إجمالي المساحة المبنية BUA
	بالمتر ٢م	باللقدان			
R1-٠١	١٢٠٥,٩٥	٠,٢٩	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٠٢	١٠٨٨,٢٣	٠,٢٦	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٠٣	١٢٦٨,٤٥	٠,٣٠	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٠٤	١٢٨٠,٤٦	٠,٣٠	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٠٥	٩٨٩,٣٨	٠,٢٤	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٠٦	٩٧١,٤٨	٠,٢٣	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٠٧	١٢٠٨,٤٨	٠,٢٩	١	دور أرضي	٦٠٠,٠٠
R1-٠٨	١٣٦٣,٠٧	٠,٣٢	١	دور أرضي	٦٠٠,٠٠
R1-٠٩	١٢٤١,٧٨	٠,٣٠	١	دور أرضي	٦٠٠,٠٠
R1-١٠	١٠٦٥,٣٩	٠,٢٥	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-١١	١٠٤٦,٧٧	٠,٢٥	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-١٢	١٠٧٣,٧٣	٠,٢٦	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-١٣	١٠٥٧,٢٤	٠,٢٥	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-١٤	١٧١٧,٨٤	٠,٢٩	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-١٥	١٤٠٧,٣٥	٠,٣٤	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-١٦	١٣٩٧,٨٨	٠,٣٣	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-١٨	٢٦٢٠,٩٧	٠,٦٢	١	دور أرضي	١٣٠٠,٠٠
R1-١٩	١٣٠٠,٧٦	٠,٣١	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٢٠	١٢٣٥,٤٧	٠,٢٩	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٢١	١٢٢٠,٤٩	٠,٢٩	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٢٢	٩٩٣,٣١	٠,٢٤	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٢٣	١١٥٩,٠٤	٠,٢٨	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٢٤	١٠٢٥,٦٧	٠,٢٤	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٢٥	١١٤٥,٦٠	٠,٢٧	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٢٦	١١٢٦,٩٢	٠,٢٧	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٢٧	٩٧١,٨٣	٠,٢٣	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٢٨	١١٤٢,٣٢	٠,٢٧	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٢٩	٨٤٤,٨٦	٠,٢٠	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٣٠	٨٧٢,٦٩	٠,٢١	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٣١	٨٤٧,٦٢	٠,٢٠	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠

رقم القطعة	مساحة القطعة الأرض		عدد الوحدات	عدد الأتوار	إجمالي المساحة المملوكة BUA
	بالمتر	بالمساحة م ^٢			
R1-٣٢	٠,١٩	٨١٧,٢٣	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠
R1-٣٣	٠,٢٢	٩٧٠,٨٤	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٣٤	٠,٢٠	٨٢٨,٥٠	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠
R1-٣٥	٠,٢٠	٨٣٥,٣٠	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠
R1-٣٦	٠,٢٨	١١٩٦,٩١	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٣٧	٠,٢٤	٩٩٣,٤٢	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٣٨	٠,٢٨	١١٦٣,٥٠	١	دور أرضي	٥١٠,٠٠
R1-٣٩	٠,٢٣	٩٧٥,٥٠	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٤٠	٠,٢٥	١٠٥٢,٤١	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٤١	٠,٢٦	١٠٩٤,٤٨	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٤٢	٠,٢٥	١٠٣٤,٧٢	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٤٣	٠,٢٣	٩٥٩,٧٩	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٤٤	٠,٢٧	١١١٥,٣٣	١	دور أرضي	٤٥٥,٠٠
R1-٤٥	٠,٢٠	٨٤٧,٦٠	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٤٦	٠,٢١	٨٩٧,٧٠	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٤٧	٠,٢١	٨٦٢,٦٦	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٤٨	٠,٢٠	٨٢٠,٤٥	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠
R1-٤٩	٠,١٥	٦٣٩,٥٢	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠
R1-٥٠	٠,١٥	٦٣٨,٥٧	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠
R1-٥١	٠,١٦	٦٨٤,٦٠	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠
R1-٥٢	٠,٢٨	١١٦٢,٠١	٢	دور أرضي	٤٢٠,٠٠
R1-٥٣	٠,٢١	٨٧٦,٦٠	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٥٤	٠,١٩	٧٩٩,٧٤	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٥٥	٠,١٩	٨١١,١٤	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٥٦	٠,٢٠	٨١٠,٥٢	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠
R1-٥٧	٠,٢١	٩٠١,٢٤	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٥٨	٠,١٨	٧٦٣,٢٣	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٥٩	٠,١٨	٧٧٣,٥٩	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٦٠	٠,١٩	٨٠٣,٧١	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٦١	٠,٢٠	٨٣٤,١٩	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٦٢	٠,٢١	٨٨٧,٤٢	١	دور أرضي	٤١٠,٠٠
R1-٦٣	٠,٢٠	٨٢٤,٣٢	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠
R1-٦٤	٠,٢٠	٨٢٨,٨٤	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-٦٥	٠,١٩	٨٠٦,١٣	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠

إجمالي المساحة المملوكة BUA بالمهاجر	عدد الاموار	عدد الوحدات	مساحة الرصمة للدور الـ ١٣ التاليه الارضى	مساحة قطعة الارض		مساحة قطعة الارض
				بالقدان	المساحة م ^٢	
٤٢٠,٠٠٠	دور ارضى	٢	٤٢٠,٠٠٠	٠,٢٤	٩٩٢,٨٤	R1-٦٨
٤٢٠,٠٠٠	دور ارضى	٢	٤٢٠,٠٠٠	٠,٢٤	١,٠٠٠,٩٢	R1-٦٩
٤٢٠,٠٠٠	دور ارضى	٢	٤٢٠,٠٠٠	٠,٢٦	١,٠٧٨,٣٦	R1-٧٠
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٥	٦٣٤,٣٠	R1-٧١
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٨	٧٥٦,٧٣	R1-٧٢
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٧	٧٠٢,٤٣	R1-٧٣
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٨	٧٣٥,٦٩	R1-٧٤
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٩	٧٧٨,٣٩	R1-٧٥
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٧	٧١٧,١٠	R1-٧٦
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٧	٧٠٨,٧٣	R1-٧٧
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٦	٦٥٩,٧٠	R1-٧٨
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٦	٦٥٣,١٠	R1-٧٩
٤٢٠,٠٠٠	دور ارضى	٢	٤٢٠,٠٠٠	٠,٢٧	١١٤٧,٨٢	R1-٨٢
٤٢٠,٠٠٠	دور ارضى	٢	٤٢٠,٠٠٠	٠,٢٤	٩٩٩,٠٧	R1-٨٣
٤٢٠,٠٠٠	دور ارضى	٢	٤٢٠,٠٠٠	٠,٢٧	١١٢٣,٠٩	R1-٨٤
٥٥٢,٠٠٠	دور ارضى + دور اول	١	٣٤٠,٠٠٠	٠,١٦	٦٨٥,٢٢	R1-٨٥
٥٥٢,٠٠٠	دور ارضى + دور اول	١	٣٤٠,٠٠٠	٠,١٧	٧٢٠,٣٨	R1-٨٦
٥٥٢,٠٠٠	دور ارضى + اول	١	٣٤٠,٠٠٠	٠,١٨	٧٣٥,١٢	R1-٨٧
٢٩٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٢٩٥,٠٠٠	٠,١٧	٧٢٢,٩٩	R1-٨٨
٢٩٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٢٩٥,٠٠٠	٠,١٧	٧١٨,٥٦	R1-٨٩
٤١٠,٠٠٠	دور ارضى	١	٤١٠,٠٠٠	٠,٢٣	٩٨٥,٣٩	R1-٩٠
٤٠١,٠٠٠	دور ارضى	١	٤٠١,٠٠٠	٠,٢٢	٩٣٧,٢٩	R1-٩١
٤٠١,٠٠٠	دور ارضى	١	٤٠١,٠٠٠	٠,٢٢	٩١٤,٨٧	R1-٩٢
٢٩٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٢٩٥,٠٠٠	٠,١٨	٧٣٨,١٨	R1-٩٣
٥٥٢,٠٠٠	دور ارضى + اول	١	٣٤٠,٠٠٠	٠,١٧	٧١٧,٣٧	R1-٩٤
٥٥٢,٠٠٠	دور ارضى + اول	١	٣٤٠,٠٠٠	٠,١٧	٦٩٤,٨٧	R1-٩٥
٧٠٠,٠٠٠	دور ارضى + اول	٢	٤٦٦,٠٠٠	٠,٢٤	١,٠٢١,٩٦	R1-٩٦
٧٠٠,٠٠٠	دور ارضى + اول	٢	٤٦٦,٠٠٠	٠,٢٤	١,٠٠٦,٧٧	R1-٩٧
٧٠٠,٠٠٠	دور ارضى + اول	٢	٤٦٦,٠٠٠	٠,٢٦	١,٠٩٢,٥١	R1-٩٨
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٨	٧٤١,٣٥	R1-٩٩
٣٤٢,٠٠٠	دور ارضى	١	٣٤٢,٠٠٠	٠,٢١	٨٨٣,٤٤	R1-١٠٠
٤٠١,٠٠٠	دور ارضى	١	٤٠١,٠٠٠	٠,٢٤	٩٩٢,٣٤	R1-١٠١
٣١٥,٠٠٠	دور ارضى	١	٣١٥,٠٠٠	٠,١٧	٧١٧,٧٢	R1-١٠٢
٤٠١,٠٠٠	دور ارضى	١	٤٠١,٠٠٠	٠,٢٢	٩١٣,٢٥	R1-١٠٣

رقم القطعة	مساحة قبة الأرض		عدد الوحدات	عدد الأتوار	إجمالي المساحة المأهولة BUA	مساحة الترخيص للدور الأرضي	مساحة قبة الأرض	
	المساحة م ^٢	فدان						
R1-104	٨٧٥,٦٩	٠,٢١	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,٢١	
R1-105	٨١٢,٥٠	٠,١٩	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٩	
R1-106	٧٦٠,٧٠	٠,١٨	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٨	
R1-107	٧٠١,٣٨	٠,١٧	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٧	
R1-108	٦٣٥,١٣	٠,١٥	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٥	
R1-109	٦٣٧,٨٧	٠,١٥	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٥	
R1-110	٥٢٣,٦٨	٠,١٢	١	دور أرضي + أول	١٩٤,٠٠	١٩٤,٠٠	٠,١٢	
R1-111	٦٢٤,١٥	٠,١٥	١	دور أرضي + أول	٢٤٩,٠٠	٢٤٩,٠٠	٠,١٥	
R1-112	٦٦٠,٧٣	٠,١٦	١	دور أرضي + أول	٢٤٩,٠٠	٢٤٩,٠٠	٠,١٦	
R1-113	٦٤٠,٩٨	٠,١٥	١	دور أرضي + أول	٢٤٩,٠٠	٢٤٩,٠٠	٠,١٥	
R1-114	٦٣٩,٥٦	٠,١٥	١	دور أرضي + أول	٢٤٩,٠٠	٢٤٩,٠٠	٠,١٥	
R1-115	٨٤٩,٩٣	٠,٢٠	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠	٤٠١,٠٠	٠,٢٠	
R1-116	٨٥٦,٠٥	٠,٢٠	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠	٤٠١,٠٠	٠,٢٠	
R1-117	٨٥١,٤٤	٠,٢٠	١	دور أرضي	٤٠١,٠٠	٤٠١,٠٠	٠,٢٠	
R1-118	٩٢٤,٧٣	٠,٢٢	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠	٣٤٢,٠٠	٠,٢٢	
R1-119	١٠٢٥,٠٤	٠,٢٤	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠	٣٤٢,٠٠	٠,٢٤	
R1-120	٧٧٤,٧١	٠,١٨	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٨	
R1-121	٧٤٤,٠٤	٠,١٨	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٨	
R1-122	٧١٥,٠٨	٠,١٧	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٧	
R1-123	٦٨٤,٥٢	٠,١٦	١	دور أرضي	٣١٥,٠٠	٣١٥,٠٠	٠,١٦	
R1-124	١٠٦٥,٥٩	٠,٢٥	٢	دور أرضي + أول	٤٦٦,٠٠	٤٦٦,٠٠	٠,٢٥	
R1-125	٩٥٣,٦٣	٠,٢٣	٢	دور أرضي + أول	٤٦٦,٠٠	٤٦٦,٠٠	٠,٢٣	
R1-126	٦١٨,٩٤	٠,١٥	١	دور أرضي + أول	١٩٤,٠٠	١٩٤,٠٠	٠,١٥	
R1-127	٥١٥,٠٦	٠,١٢	١	دور أرضي + أول	١٩٤,٠٠	١٩٤,٠٠	٠,١٢	
R1-128	٥٦٩,٨٢	٠,١٤	١	دور أرضي + أول	١٩٤,٠٠	١٩٤,٠٠	٠,١٤	
R1-129	٧٠٧,٤٠	٠,١٧	١	دور أرضي + أول	٢٤٩,٠٠	٢٤٩,٠٠	٠,١٧	
R1-130	٨٠٦,٦٦	٠,١٩	٢	دور أرضي + أول	٣٤٠,٠٠	٣٤٠,٠٠	٠,١٩	
R1-131	٧٠٠,٣٦	٠,١٧	٢	دور أرضي + أول	٣٤٠,٠٠	٣٤٠,٠٠	٠,١٧	
R1-132	٥٨٢,١٣	٠,١٤	١	دور أرضي + أول	٢٤٩,٠٠	٢٤٩,٠٠	٠,١٤	
R1-133	٧٧٦,٢٥	٠,١٨	٢	دور أرضي + أول	٣٤٠,٠٠	٣٤٠,٠٠	٠,١٨	
R1-134	٧٩١,٥٩	٠,١٩	٢	دور أرضي + أول	٣٤٠,٠٠	٣٤٠,٠٠	٠,١٩	
R1-135	٨٤٣,٣٣	٠,٢٠	٢	دور أرضي + أول	٣٤٠,٠٠	٣٤٠,٠٠	٠,٢٠	
R1-136	٨٠٧,٨٠	٠,١٩	٢	دور أرضي + أول	٣٤٠,٠٠	٣٤٠,٠٠	٠,١٩	
R1-137	٧٤٩,٠٠	٠,١٨	٢	دور أرضي + أول	٣٤٠,٠٠	٣٤٠,٠٠	٠,١٨	

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض		مساحة الترخيم للدور PP الثانية الأرض	عدد الوحدات	عدد الاموار	إجمالي المساحة BEUA المبينة
	المساحة م ^٢	فدان				
R1-138	٧٥٧,٤٦	٠,١٨	٣٤٠,٠٠	٢	دور أرضي + أول	٥٠٤,٠٠
R1-139	٨٣٢,٦٧	٠,٢٠	٣٤٠,٠٠	٢	دور أرضي + أول	٥٠٤,٠٠
R1-140	٨١٣,٥٣	٠,١٦	٣٤٠,٠٠	٢	دور أرضي + أول	٥٠٤,٠٠
R1-141	١١٢٧,٤٦	٠,٢٧	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-142	١١٦٣,٠٦	٠,٢٨	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-143	٥٨٢,٤٢	٠,١٤	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-144	٥٧٣,٤٠	٠,١٤	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-145	٥٧٢,٦٦	٠,١٤	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-146	٥٦٨,٤٩	٠,١٤	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-147	٥٢٠,٢٣	٠,١٢	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-148	٩٧٤,٨١	٠,٢٣	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-149	٧٧٩,٦٦	٠,١٩	٣٤٢,٠٠	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-150	٧٥٠,٨٩	٠,١٨	٣٤٢,٠٠	١	دور أرضي	٣٤٢,٠٠
R1-151	٤٩٤,٩٦	٠,١٢	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-152	٥٢٤,٦٤	٠,١٢	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-153	٦٤٤,٢٢	٠,١٥	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-154	٥٣٤,١٢	٠,١٣	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-155	٥١٤,٧١	٠,١٢	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-156	٥٢١,٤١	٠,١٢	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-157	٥١١,٢٠	٠,١٢	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-158	٤٨٢,٠٥	٠,١١	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-159	٨١٢,٧٧	٠,١٩	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-160	٤٦٥,٨٤	٠,١١	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-161	٤٦٨,٠٩	٠,١١	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-162	٤٦٧,٦٣	٠,١١	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-163	٤٦٧,٨٩	٠,١١	١٩٤,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٠٠,٠٠
R1-164	٥٧٦,٣٠	٠,١٤	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-165	١٠٥٣,٢٠	٠,٢٥	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-166	٩٩٥,٢٩	٠,٢٤	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-167	٩٩٨,١٣	٠,٢٤	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-168	٦٥١,٢٤	٠,١٦	٢٤٩,٠٠	١	دور أرضي + أول	٢٨٠,٠٠
R1-169	١٠٧٥,٤٥	٠,٢٦	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-170	١٠٨٦,٧٦	٠,٢٦	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-171	١١٦٣,٤٨	٠,٢٨	٤٦٨,٠٠	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض		عدد الوحدات	عدد الاموار	إجمالي المساحة المبنية BUA
	المساحة م ^٢	فدان			
R1-1٧٢	١١١٦,١٦	٠,٢٧	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-1٧٣	١٠١٠,٢٦	٠,٢٤	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-1٧٤	٩٨٦,١٢	٠,٢٣	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-1٧٥	١٠١١,٤٤	٠,٢٤	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-1٧٦	١٠٣١,٤٧	٠,٢٥	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-1٧٧	١٠٦٧,٥٨	٠,٢٥	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠
R1-1٧٨	١٠٤٢,٤٠	٠,٢٥	٣	دور أرضي + أول	٧٤٠,٠٠

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 .

يُسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المصرح ببنائه بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات
وبالأنشطة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً
لاشترطات الكود المصرى والجهات المعنية .

(ج) مساحة المباني الفندقية خارج الاعتماد :

(د) إجمالي مساحة المباني الفندقية (خارج الاعتماد) (F.P) ٢م٦٦٢ أى ما يعادل
٠,١٥٧ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول
الموضح على لوحة القرار الوزارى (جميع البيانات الواردة على مسؤولية الشركة
المالكة واستشارى المشروع) .

ثانياً- الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً

للقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- الاشتراطات البنائية :

اشتراطات عامة :

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ أو تغيير مسارها
الطبيعى ويحظر تنفيذ أى عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعى
أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجاً فى اتجاه البحر أو انحساراً عنه وكذا عدم
استحداث أى تغييرات فى خط الشاطئ بإقامة أى 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 البيئى للمشروع السياحى والتى يحددها قانون البيئة

رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

يجب الحفاظ على مناسيب الأرض الطبيعية قدر الإمكان حفاظاً على معالم

البيئة الطبيعية .

عدم إقامة أى منشآت على مخرات السيول .

خط حرم الشاطئ :

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

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

المراسى البحرية :

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

٢- الاشتراطات التخطيطية والبنائية :

المساحة والأبعاد :

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

الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل إجمالى مسطحات الأدوار المبنية بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

خط البناء والارتداد :

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

الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع ، وعلى أن تلتزم الشركة بتوفير تلك النسبة عند استكمال أعمال المخطط العام .

الطابع المعمارى :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى فى مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكنات - 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 .

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 .

أماكن انتظار السيارات :

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

شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :

يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلقة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقيسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ولا يسمح بأى نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم على الإطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعى 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 .

تعهد شركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية بالآتى :

باستكمال الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع .

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

باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى - مياه الشرب محطات التحلية - الكهرباء - الاتصالات) على نفقتها وذلك بعد اعتماد المخططات لتلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع .

أن جميع البيانات الواردة بلوحة القرار الوزارى على مسؤولية الشركة المالكة واستشارى المشروع وفى حال ظهور ما يخالف ذلك تتعهد المسؤولية على الشركة المالكة دون أدنى مسؤولية على الهيئة وجهاز الساحل الشمالى الغربى ويحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لاسترداد حقوق الهيئة .

أن يتم اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق المرحلة الأولى والمرحلة الثانية واستخراج التراخيص والتنفيذ خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع .
الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضى الشاغرة أما باقى المشروع فتسرى عليه الاعتمادات السابقة .

الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بعمق لا يقل عن ١٢٠م طبقاً للموافقة الصادرة من القوات المسلحة رقم (٤٢٣٨٨/١٤) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠٢٣ ويحظر إقامة أى منشآت من أى نوع فيها .

طرف ثانٍ

المالك شركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية

مفوضاً عن الشركة

حنان عبد الجواد على عبد الجواد

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) ، ولا يزيد معامل الاستغلال لقطعة الأرض على (٠,٦) وذلك من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- تلتزم شركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- ٦- تتولى شركة إيتاب للاستثمارات العقارية والسياحية بتصميم 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى 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 فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١١- تلتزم الشركة بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء فى 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 فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم والبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع .
- ١٥- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون الوزير

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

شركة إيتاب للاستثمارات

العقارية والسياحية

مفوضاً عن الشركة

حنان عبد الجواد على عبد الجواد

