

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٩٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢

باعتقاد المخطط العام لمساحة ٨٩٣,٨٦ فدان

وكذا المخطط التفصيلى لمساحة ٨١,٧٦ فدان

من المساحات الشاغرة البالغ مساحتها ٧٨٧,٢٧ فدان

بمنطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى

والمخصصة لشركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م)

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

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 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 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 قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلستها 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 إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٧٩١) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١١ بشأن مراجعة اللوحات الخاصة باستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) لقطعة أرض بمساحة ١٦٩٣٠٧٢,٦ م^٢ بمنطقة الجفيرة قطاع الضبعة الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) ؛ وعلى كتاب شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٩٢٦٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ المرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤١١٠٠٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٥ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة أرض المشروع متضمناً الإفادة بعدم سداد الشركة للقسط الثالث المستحق عليها فى تاريخ ٢٠٢٣/٥/١ ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة (٥٠%) من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٠ مع الالتزام بسداد باقى المبالغ على أقساط خلال عام ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٧ ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) باعتماد المخطط العام لمساحة ٨٩٣,٨٦ فدان وكذا المخطط التفصيلى لمساحة ٨١,٧٦ فدان من المساحات الشاغرة البالغ مساحتها ٧٨٧,٢٧ فدان بمنطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية 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 منكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢٣ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لمساحة ٨٩٣,٨٦ فدان ، وكذا المخطط التفصيلى لمساحة ٨١,٧٦ فدان من المساحات الشاغرة البالغ مساحتها ٧٨٧,٢٧ فدان بمنطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٤ ، 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 ، 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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 مستقبلا ودون أى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - ينشر 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

باعتداد المخطط العام لمساحة ٨٩٣,٨٦ فدان

وكذا المخطط التفصيلى لمساحة ٨١,٧٦ فدان

جزء من المساحات الشاغرة بمساحة ٧٨٧,٢٧ فدان

والمخصصة لشركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م)

بمنطقة الجفيرة - قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت

عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%)

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م٣٧٥٤٢٢٣ أى ما يعادل ٨٩٣,٨٦ فدان

وتنقسم إلى التالى :

أراضي قائمة خارج الاعتماد بمساحة ٢م٤٤٧٦٣٣,٨٥ بما يعادل ١٠٦,٥٧٩ فدان :

مرحلة أولى بمساحة ٢م٢٠٦٠١٦٧,٥٤٣ بما يعادل ٤٩٠,٥١٦ فدان .

مرحلة ثانية بمساحة ٢م١٢٤٦٤٢١,٦٠٧ بما يعادل ٢٩٦,٧٦٧ فدان .

ميزانية استثمارات الأراضى بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) (F.P) ٢م٢٦١٢٣٦,٣٩

أى ما يعادل ٦٢,٢ فدان وتمثل نسبة (٧,٠٠%) من إجمالى مساحة المشروع وتنقسم إلى :

(أ) مساحة المباني السكنية خارج الاعتماد (F.P) ٢م١٥٠٧٠٥ أى ما يعادل

٣٥,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٤%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني السكنية داخل الاعتماد (F.P) ٢م٧٠٩٠٢ أى ما يعادل

١٦,٨٨ فدان وتمثل نسبة (١,٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) مساحة المباني الفندقية (F.P) ٢م٣٢٦٠٧,٧ أى ما يعادل ٧,٧٦ فدان وتمثل نسبة

(٠,٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

(د) مساحة المباني الخدمية (F.P) ٢٧٠٢١,٦٩ م أى ما يعادل ١,٦٧ فدان وتمثل نسبة

(٠,٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة أراضي المرافق العامة ٤٧٦٨٨,٧٥ م بما يعادل ١١,٣٥ فدان

وتمثل نسبة (١,٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء وممرات

المشاة ١٢٨٢٥٢٨,٤ م بما يعادل ٣٠٥,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٢٪) من إجمالي

مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٣٣٥٤٥٨ م

بما يعادل ٧٩,٨٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأرض المستقطعة ١٣١٥٧,٨١ م بما يعادل ٣,١٣ فدان وتمثل

نسبة (٠,٤٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٦- تبلغ مساحة أراضي الامتداد المستقبلي ١٨١٤١٥٣,٦٥ م بما يعادل

٤٣١,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً- المساحة المبنية للإسكان بالمشروع :

(أ) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للإسكان ٢٢١٦٠٧ م أى ما يعادل ٥٢,٧٦ فدان

وتمثل نسبة (٥,٩٪) من إجمالي مساحة المشروع وتنقسم إلى التالي :

١- مساحة المباني السكنية خارج الاعتماد (F.P) ١٥٠٧٠٥ م أى ما يعادل

٣٥,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٤٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢- مساحة المباني السكنية داخل الاعتماد (F.P) ٧٠٩٠٢ م أى ما يعادل

١٦,٨٨ فدان وتمثل نسبة (١,٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

وذلك وفقاً للجداول الموضحة على اللوحة المرفقة بالقرار الوزاري .

ثانياً :- المساحة المبنية للمباني الفندقية بالمشروع :-

أ- تبلغ إجمالي المساحة المبنية للمباني الفندقية (f.p) ٣٢٦.٠٧,٧ م^٢ اي مايعادل ٧,٧٦ فدان وتمثل نسبة ٠,٩ ٪ من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدوال التالية :
١- جدول النماذج الفندقية بالمنطقة السادسة

رقم المبنى	نوع النموذج	اسم النموذج الفندقي	عدد الاقوار	المساحة البنائية F.p م ^٢	عدد الوحدات	B.U.A	ملاحظات
٠١٨	نموذج سكني	CLA	تدريسي + نور ليلي	٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠١٩	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٢٠	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦١	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦٢	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦٣	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦٥	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦٦	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦٧	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦٨	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٦٩	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٧١	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٧٢	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٧٤	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
٠٧٥	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
١٠٩	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
١١٠	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
١١١	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
١١٢	نموذج سكني	CLA		٣٦٤	٨	٧١٢	محل الاعتماد
	الإجمالي	CLA		١٩١٦	١٥٢	١٣٥٢٨	
٠٠٢	نموذج سكني	CLAY	تدريسي + نور ليلي	٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٠٣	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٠٤	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٠٦	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٠٧	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٠٨	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠١٠	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠١١	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠١٢	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠١٣	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠١٤	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠١٥	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٧٦	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٧٧	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٧٩	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٨٠	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد
٠٨٢	نموذج سكني	CLAY		٣٦٤	١٢	١.٠٥٩	محل الاعتماد

النماذج
الفندقية
بالمنطقة
السادسة

بالتفويض عن الشركة
السيد / اشرف محمد عبدالوهاب احمد
رقم قومي: (٢٧١١٠٠٠١٠٤٠٩٦)

للمتسولين والتسويق العقارات

محمد هادي
مدير

٢٠٢٣

٠٨٣	نموذج سكني	CLAY	٣٦٤	١٢	١٠٥٩	محل الاعتماد
٠٨٤	نموذج سكني	CLAY	٣٦٤	١٢	١٠٥٩	محل الاعتماد
٠٨٥	نموذج سكني	CLAY	٣٦٤	١٢	١٠٥٩	محل الاعتماد
١٠٥	نموذج سكني	CLAY	٣٦٤	١٢	١٠٥٩	محل الاعتماد
١٠٦	نموذج سكني	CLAY	٣٦٤	١٢	١٠٥٩	محل الاعتماد
١٠٧	نموذج سكني	CLAY	٣٦٤	١٢	١٠٥٩	محل الاعتماد
١٠٨	نموذج سكني	CLAY	٣٦٤	١٢	١٠٥٩	محل الاعتماد
	الاجمالي	CLAY	٨٧٣٦	٢٨٨	٢٥٤١٦	
٠٧٣	نموذج سكني	CLB	٣٤٣	٦	٦٦٩	محل الاعتماد
٠٧٠	نموذج سكني	CLB	٣٤٣	٦	٦٦٩	محل الاعتماد
٠٦٤	نموذج سكني	CLB	٣٤٣	٦	٦٦٩	محل الاعتماد
٠١٧	نموذج سكني	CLB	٣٤٣	٦	٦٦٩	محل الاعتماد
	الاجمالي	CLB	١٣٧٧	٢٤	٢٦٧٦	
٠٨١	نموذج سكني	CLBY	٣٤٣	٩	٩٩٤,٦	محل الاعتماد
٠٧٨	نموذج سكني	CLBY	٣٤٣	٩	٩٩٤,٦	محل الاعتماد
٠٨٦	نموذج سكني	CLBY	٣٤٣	٩	٩٩٤,٦	محل الاعتماد
٠٩٦	نموذج سكني	CLBY	٣٤٣	٩	٩٩٤,٦	محل الاعتماد
٠٠٩	نموذج سكني	CLBY	٣٤٣	٩	٩٩٤,٦	محل الاعتماد
٠٠٥	نموذج سكني	CLBY	٣٤٣	٩	٩٩٤,٦	محل الاعتماد
٠٠١	نموذج سكني	CLBY	٣٤٣	٩	٩٩٤,٦	محل الاعتماد
	الاجمالي	CLBY	٢٤٠١	٦٣	٦٩٦٢	
	الاجمالي		١٩٤٢٥	٥٢٧	٤٨٥٨٢	

٢- جدول الفئات:-

الوحدات الفندقية بالمرحلة الاولى					
النموذج	حد الارض	اجمالي حد الوحدات	مساحة القطعة	المساحة الزلزالية F.p	B.U.A
فندق ١	دور ارضي + دور اول + دور ثقي + دور ثالث	٢٠٠	٢٢٧١٢,٥٧	١٨١٤	٢٧٢٥٦
فندق ٢	دور ارضي + دور اول + دور ثقي + دور ثالث	٢٠٠	١١٦٨١,٣٧	٢٥٠٤	١٤٠١٨
فندق ٣	دور ارضي + دور اول + دور ثقي	١١٠	٦٥٤٧,٤٠	٢٨١٤,٧	٨٥٩٣
الاجمالي		٦١٠	٤٠٩٤٢	١٣١٨٣,٧	٤٩٨٦٧

محمد علي محمد
مستشار

بالتفويض عن الشريعة
السيد / اشرف محمد عبدالوهاب احمد
رقم قومي: (٢٧١١٠٠٨٠٦٠٤١٥٦)
التوقيع:

التقارير والتسويق العقاري

ثالثاً- المساحات المبنية للخدمات بالمشروع:-

أ- تبلغ إجمالي المساحة المبنية للخدمات ٧٠٢١,٦٩ م^٢ أي ما يعادل ١,٦٧ فدان وتمثل نسبة ٠,٢ ٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول التماذج التالي:

جدول مناطق الخدمات						
الاستعمال	نوع التشطيب	مساحة لخدمة الأرض م ^٢	مساحة الأرض بالفلد	مساحة إجمالي F.P	النسبة المئوية	عدد الوحدات
منطقة خدمات ١	مستلقي	٨٧٨٣,١٨	٢,٠٩	٣٥١٣,٢٧	٠,١٠	أرضي + بزل
منطقة خدمات ٢	مستلقي	١٠١٦٩,٩٣	٢,٤٢	٣٠٥٠,٩٨	٠,٣٠	أرضي + ميزاب
منطقة خدمات ٣	مستلقي	٤٦٠,٤٧	٠,١١	١٨٤,١٩	٠,١٠	أرضي + بزل
زوايا و حواف امن				٧٧٣,٢٤		أرضي فقط (مساحة المرفق لا تزيد عن ٣ م ^٢)
الإجمالي		١٩٤١٣,٥٨	٤,٦٢	٧٠٢١,٦٨		

أ- جدول الارصدة المسموح بها بالمشروع:

الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع	مساحات الدور الأرضي بالمتر المربع F.P	إجمالي المساحات البنائية بالمتر المربع BUA	عدد الوحدات
	٧٥٠٨٤٤,٦	٢٢٥٢٥٣٣,٨	
إجمالي المستقل سكني	٢٢١٦٠,٧	٥١٢٤٥٠	٣٣٢٩
إجمالي المستقل لاندفي	٣٦٦٠,٧٧	٩٨٤٤٩	١١٣٧
إجمالي المستقل خدمات	٧٠٢١,٧	١٣٧٧٠,١	
إجمالي المستقل	٢٦١٢٣٦,٤	٦٢٤٦٦٩,١	٤٤٦٦
المستقل (كحد أقصى)	٤٨١٦٠,٨	١٦٢٧٨٦٥	

بالتوكيد عن الشريعة
السيد / اشرف محمد عبدالوهاب لهند
رقم قومي: (٢٧١١٠٠٨٠٢٤٠٥٦)
التوقيع: 
تستأوبير والتسويق العقاري

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

(ب) 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 :

(ج) 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 أى مبنى (١٢م من مستوى سطح الأرض) طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (١٤/٧٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦

٣- خط البناء والارتداد :

(د) يجب ترك ردود جانبية من جانبى 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 :

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

٥- الطابع المعماري :

(و) تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات دراجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكنات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني 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 :

(ز) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨ م ، 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 يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

(ح) يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهاات عامة :

(ط) 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 .

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

(ك) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبنى السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

(ل) يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبنى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

(م) فى حالة ترك ممر داخل البلك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

(ن) 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٪ ناد اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نواذ رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .

- (س) يتم ترك ردود ٦م داخل حدود قطع أراضي الخدمات .
- (ع) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .
- ٩- تلتزم شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) بالآتى :
- (ف) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .
- (ص) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحله .
- (ق) بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار الوزارى ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- (ز) بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- (ش) باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .
- (ت) باستكمال الوحدات السياحية والفندقية .
- (ث) بأن يتم اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق الامتداد المستقبلى خلال مدة واستخراج التراخيص والتنفيذ خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ المشروع .
- (خ) بأن جميع البيانات الواردة بلوحة القرار الوزارى على مسؤولية الشركة المالكة واستشارى المشروع وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك تتعقد المسؤولية على الشركة المالكة واستشارى المشروع ، وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك تتعقد المسؤولية على الشركة المالكة دون أدنى مسؤولية على الهيئة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى ويحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لاسترداد حقوق الهيئة .
- بالتفويض عن الشركة

السيد / أشرف محمد عبد الوهاب أحمد

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيود الارتفاع المحددة من قبل 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 على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة إيه كيه للتطوير والتسويق 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 شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) 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 شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠- تلتزم شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١١- تلتزم شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- تلتزم شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقارى (ش.م.م) باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

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

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
السيد / أشرف محمد عبد الوهاب أحمد

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات
د. مهندس / وليد عباس عبد القوى



