

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩

اعتماد المخطط التفصيلى للمناطق F3 ، A3 ،

امتداد المنطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩ ، وتعديل منطقة ١٠

بمساحة إجمالية ٢٣٢١٥٧٧,٣٤ م^٢ بما يعادل ٧٦,٥٧ فدان

ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٩٦ فدان

بقطاع الضبعة - منطقة الزيتون بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة للسادة / اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحى

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 الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ١٩/٢٠٢٠/٧ 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 والتصريف في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة، ٢٠٢٠ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ اتحاد ملاك شاهين لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٢٠٠٤م^٢ تحت العجز والزيادة، بنشاط سياحي والكائنة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة مطروح ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٦٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ باعتماد التخطيط والتقسيم للمخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (٢٨١,٤٣ فدان) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (الأولى- الثالثة) بمساحة ٦٦,٦١ فدان ضمن المرحلة الأولى بقطعة الأرض الواقعة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحي ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦١١) بتاريخ ١٨/٢٠٢٢/٧ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الخامسة بمساحة (٥٤,٧٧ فدان) والمنطقة العاشرة (منطقة المرافق) بمساحة (٤,٣٧ فدان) بالمرحلة الأولى ، وكذا اعتماد تعديل المناطق الأولى والثالثة بالمرحلة الأولى الصادر لها القرار الوزاري رقم (٦٦٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ ، وكل ذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٢٨١,٤٣) فدان الكائنة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحي ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة/ اتحاد ملاك شاهين الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٩٤٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢ لاعتماد المخطط التفصيلي للمناطق F3 ، A3 امتداد المنطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩ ، وتعديل منطقة ١٠ ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٩٦ فدان بقطاع الضبعة - منطقة الزيتون بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحي ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط، والمشروعات الصادر برقم (٥٧٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٥ لجهاز الساحل الشمالى الغربى المرفق به لوحات المخطط التفصيلى المائل لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (٣٣١) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض وكارت الوصف للموقع وبه مساحة قطعة الأرض (٢م١١٨٤٢٠٩،١٣) بما يعادل (٢٨١،٩٦ فدان) ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٨ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٩٥٢٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٣١ للسيد الأستاذ المستشار الدكتور/ المستشار القانونى للهيئة المرفق به كتاب رئيس جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى المتضمن أنه تم سداد جزء من القسط الرابع المستحق بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٠ ، وكذا الفوائد المستحقة على مبلغ القسط وأنه لا مانع من إصدار القرار الوزارى والتعهدات اللازمة لإصدار القرار الوزارى الموقع من رئيس اتحاد ملاك شاهين ؛

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 السادة/ اتحاد ملاك شاهين لاعتماد المخطط التفصيلى للمناطق A3 ، F3 ، امتداد المنطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩ ، منطقة ١٠ بمساحة إجمالية ٢٣٢١٥٧٧،٣٤م بما يعادل ٧٦،٥٧ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢٨١،٩٦ فدان المخصصة للاتحاد بقطاع الضبعة - منطقة الزيتون بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ، 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 ٢٠٢٣/٦/١٨ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قصر :

مادة ١- يعتمد المخطط التفصيلى للمناطق F3 ، A3 ، امتداد المنطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩ ، وتعديل منطقة ١٠ بمساحة إجمالية (٣٢١٥٧٧,٣٢م^٢) بما يعادل ٧٦,٥٧ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٩٦ فدان المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين بقطاع الضبعة - منطقة الزيتون بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الاتحاد بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بكافة الضوابط الواردة 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- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بالتعهد الموقع من رئيسه 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- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بالتعهد الموقع من رئيسه بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة العقود المبرمة بينه وبين مالكى/ قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقته الخاصة .

مادة ٩- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء في التنفيذ وتحت إشراف استشاري المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الاتحاد واستشاري المشروع ، كما يلتزم اتحاد ملاك شاهين باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج أية تراخيص خاصة بأى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال تنفيذ أعمال الخرسانات للمرحلة السابقة عليها .

مادة ١١- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .

مادة ١٢- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣- يلتزم اتحاد ملاك شاهين باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٤- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته ؛

مادة ١٥- يلتزم اتحاد ملاك شاهين باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حاليًا بالهيئة.

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 والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

مذكرة

للعرض على السيد أ.د.م/ الوزير

بشأن اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق A3، F3،

امتداد المنطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩ ، تعديل منطقة ١٠

بمساحة إجمالية ٢٣٢١٥٧٧,٣٤ م^٢ بما يعادل ٧٦,٥٧ فدان

ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢٨١ ٩٦ فدان

المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين بقطاع الضبعة -

منطقة الزيتون بالساحل الشمالي الغربي لإقامة مشروع سياحي

العرض :

- (أ) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٢ نشر بالجريدة الرسمية قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع أراضي كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالي الغربي بنطاق محافظة مطروح (الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح - سيدى يرانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة . مرفق (١) .
- (ب) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ صدر قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (٥٣٦) باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ . مرفق (٢) .
- (ج) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٧) اعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ . مرفق (٣) .
- (د) تاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٣) الموافقة على آليات التعامل مع الكيانات القانونية بمنطقة القرار الجمهورى ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالي الغربي . مرفق (٤) .
- (هـ) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٢ تم إبراء عقد تخصيص قطعة أرض بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ اتحاد ملاك شاهين ، لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٢١١٨٢٠٠٤ م^٢ تعادل ٢٨١,٤٣ فدان تحت العجز والزيادة ،

بنشاط سياحي والكائنة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى .
مرفق (٥) .

(و) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ صدر القرار الوزارى رقم (٦٦٢) باعتماد التخطيط والتقسيم للمخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٤٣ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمناطق (الأولى - الثالثة) بمساحة ٦٦,٦١ فدان ضمن المرحلة الأولى بقطعة الأرض الواقعة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ، المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحي . مرفق (٦) .

(ز) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨ صدر القرار الوزارى رقم (٦١١) باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الخامسة بمساحة (٥٤,٧٧) فدان والمنطقة العاشرة (منطقة المرافق) بمساحة (٤,٣٧) فدان بالمرحلة الأولى ، وكذا اعتماد تعديل المناطق الأولى والثالثة بالمرحلة الأولى الصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٦٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ ، وكل ذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٢٨١,٤٣) فدان الكائنة بمنطقة الزيتون بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحي .

(ح) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢ برقم ٤١٥٩٤٠ ورد إلينا الطلب المقدم من السادة/ اتحاد ملاك شاهين بخصوص طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلى لكل من المنطقة رقم (F3 ، A3 ، 9 ، 7 امتداد المنطقة ٥) ضمن الأرض المخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" - بمساحة ٢٨١,٩٦ فدان بحرى - الكيلو ٩٢ طريق مطروح - الإسكندرية بمنطقة الزيتون قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى .

(ط) تمت مخاطبة الجهاز بخطابنا رقم (٥٧٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٥ للتدقيق واعتماد اللوحات النهائية الخاصة بالسادة/ اتحاد ملاك شاهين باعتماد المخطط التفصيلى لكل من (١) للمناطق (F3 ، A3 ، امتداد منطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩) تعديل منطقة ١٠ ضمن الأرض المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين الكيلو ٩٢ طريق مطروح - الإسكندرية بمنطقة الزيتون قطاع الضبعة - الساحل الشمالى الغربى .

(ى) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢١ صدر كتاب جهاز التنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى رقم ٣٣١ المرفق به اللوحات بعد المراجعة والاعتماد متضمناً كامل موقف قطعة الأرض ومرفق به كارت الوصف بمساحة ٢٨١,٩٦ فدان .

(ك) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٨ ورد برقم (٤١٠١٤٩) ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة واستصدار القرار الوزارى .

تم التوقيع والاعتماد لجدول عدم الممانعة من الجهات المختصة بالهيئة على استصدار القرار الوزارى للمشروع .

تمت المراجعة والموافقة الفنية من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز الساحل الشمالى الغربى واعتماد الرسومات المقدمة فى ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ .

الرأى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالنظر نحو استصدار القرار الوزارى المرفق باعتماد المخطط التفصيلى للمناطق F3 ، A3 ، امتداد المنطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩ ، تعديل منطقة ١٠ بمساحة إجمالية ٢٣٢١٥٧٧,٣٤ بما يعادل ٧٦,٥٧ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢٨١,٩٦ فدان المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين بقطاع الضبعة - منطقة الزيتون بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى .

الأمر معروض على سيادتكم للتفضل بالتوجيه بما ترونه مناسباً

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د.م. عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي
للمناطق F3 ، A3 ، امتداد منطقة ٥ ، منطقة ٧ ، منطقة ٩ ،
وتعديل منطقة ١٠ بمساحة إجمالية ٣٤,٣٢١,٥٧٧م^٢
بما يعادل ٧٦,٥٧ فدان الكائنة بمنطقة الضبعة
المخصصة للسادة/ اتحاد ملاك شاهين لإقامة مشروع سياحي -
بالساحل الشمالي الغربي

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٣,١٣٠,٩٢٠,١١٨م^٢ بما يعادل ٢٨١,٩٦ فدان وتنقسم

إلى مرحلتين :

(أ) تبلغ مساحة المرحلة الأولى (المعدلة) ٢٧٣,١٥٨٣,٩٥م^٢ بما يعادل

١٧٤,١٩ فدان .

(ب) تبلغ مساحة المرحلة الثانية (المعدلة) ٢٤٥,٢٦٢٥,١٨م^٢ بما يعادل

١٠٧,٧٧ فدان .

جداول المراحل المعتمدة والجاري اعتمادها بالمشروع :

المرحلة	المنطقة	المساحة م ²	المساحة بالفدان	الموقف من الاعتماد	
المرحلة الأولى	1	228070.85	54.30	معتمدة	
	3	51703.66	12.31	معتمدة	
	5	230022.03	54.77	معتمدة وجاري اعتماد الامتداد المستقبلي	
	7	191610.24	45.62	جاري اعتمادها	
	9	11803.69	2.81	جاري اعتمادها	
	10	18373.48	4.37	معتمدة وجاري تعديلها	
	الإجمالي		731583.95	174.19	
	المرحلة الثانية	2	79874.06	19.02	غير معتمدة
		3A	15855.19	3.78	جاري اعتمادها
		3F	21989.25	5.24	جاري اعتمادها
4		43216.70	10.29	غير معتمدة	
6		150986.29	35.95	غير معتمدة	
8		140703.70	33.50	غير معتمدة	
الإجمالي		452625.18	107.77		
إجمالي مناطق المشروع		1184209.13	281.96		

مساحات مراحل المشروع			
النسبة	المساحة بالفدان	المساحة بالمتر المربع	
%61.78	174.19	731583.95	المرحلة الأولى
%38.22	107.77	452625.18	المرحلة الثانية
%100	281.96	1184209.13	إجمالي مساحات المراحل

1- ميزانية استعمالات الأراضي على مستوى المناطق - موضوع الاعتماد
المنطقة 3A

الاستخدام			
%	المساحة (فدان)	المساحة (م ²)	
%16.49	0.62	2615.27	المساحات المبنية السكنية (FP) العمارات
%7.77	0.29	1231.38	الطرق الداخلية الرئيسية
%75.74	2.86	12008.54	مناطق مفتوحة ومساحات خضراء ومائية وطرق رئيسية
%100.00	3.78	15855.19	المساحة الإجمالية

المنطقة 3F بالمرحلة الثانية (منطقة الاعتماد)

الاستخدام			
%	المساحة (فدان)	المساحة (م ²)	
%16.50	0.86	3627.65	المساحات المبنية السكنية (FP) العمارات
%7.84	0.41	1723.34	الطرق الداخلية الرئيسية
%75.67	3.96	16638.26	مناطق مفتوحة ومساحات خضراء ومائية وطرق رئيسية
%100.00	5.24	21989.25	المساحة الإجمالية

منطقة 5 بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد)

الاستخدام			
%	المساحة (فدان)	المساحة (م ²)	
%3.38	1.85	7637.40	المساحات المبنية السكنية (FP) الملاج المنفرد
%2.17	1.19	4902.11	الطرق الداخلية الرئيسية
%21.39	11.71	49149.38	مناطق مفتوحة ومساحات خضراء ومائية وطرق رئيسية
%26.93	14.75	61949.19	المساحة الإجمالية لإمتداد المنطقة 5
%73.07	40.02	168076.54	مساحة المنطقة السابق اعتمادها من المنطقة 5
%100.00	54.77	230022.03	المساحة الإجمالية

المنطقة 7 بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد)

المساحات المبنية السكنية (FP)	الاستخدام		%
	المساحة (م2)	المساحة (فدان)	
	17818.64	4.24	
	7506.19	1.79	
	7726.07	1.84	
	33050.90	7.87	17.25%
	28143.08	6.70	14.69%
	130416.26	31.05	68.06%
	191610.24	45.62	100.00%

منطقة الخدمات 9

العمارة	المبنى
تجاري وسكن عدلين بمساحة 2م880 (425 تجاري - 455 سكن عدلين)	8L01
مسجد تبلغ مساحته 700 (F.P) بالأرض وميزانين بمساحة 2م210 بمساحة اجمالية 910 م2	8L02
باجمالي مساحة 1125 م2 للدور الأرضي بمساحة بنائية اجمالية 2م1790	

منطقة المرافق العامة (10)

العمارة	المبنى
تجاري بمساحة 2م1600 بالدور الأرضي F.P. ومساحة اجمالية 2م3200	8o1
محطة تطهير للمياه (فوق سطح الأرض) بمساحة 1020 م2	1
محطة معالجة الصرف الصحي (اسفل سطح الأرض) عدد 2 بدروم و مساحة اجمالية 2م1700	2
محطة معالجة الصرف الصحي (اسفل سطح الأرض) عدد 2 بدروم بمساحة 1700 م2	3
خزان الري (اسفل سطح الأرض) بمساحة اجمالية 2م1320	4
خزان مياه الشرب (اسفل سطح الأرض) بمساحة 2م1320	5

المنطقة الخاصة بفرق الامن والنوابية

تبلغ المساحة الخاصة بفرق الامن والنوابيات 2م510

جدول المساحات البنائية

المساحات المرابطة (BUA) م2	سطح الدور الأرضي (FP) م2	جدول المرابطة والمستقل
710525.48	236841.83	الحد الأقصى المسموح به لكامل المشروع
187025.00	73370.00	ما تم اعتماده بالمرحلة الأولى
104400.70	44049.30	الجاري اعتماده من المرحلة الأولى
20823.76	6242.92	الجاري اعتماده من المرحلة الثانية
398276.02	113179.61	المتبقي للمرحلة الثانية عند أقصى

العمرات السكنية 3A

رقم المبنى	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	إجمالي المساحة المبنية لتكلفة الأبدان	عدد الأبدان	الاستخدام
A01	7	238.40	242.90	216.10	140.00	837.40	أرضي + ثلاثة دور	سكني
A02	6	245.30	242.80	220.50		708.60	أرضي + ثلاثة دور	
A03	7	215.17	235.45	235.45		816.07	أرضي + ثلاثة دور	
A04	7	215.17	235.45	235.45		816.07	أرضي + ثلاثة دور	

A05	6	245.30	242.80	220.50	0.00	708.60	أرضي + ثلاثة الدور
A06	7	218.10	213.90	201.10	130.00	763.10	أرضي + ثلاثة الدور
A07	7	229.96	241.06	220.36	144.00	835.38	أرضي + ثلاثة الدور
A08	6	206.57	241.85	237.25	0.00	685.67	أرضي + ثلاثة الدور
A09	6	241.60	242.91	247.41	0.00	731.92	أرضي + ثلاثة الدور
A10	7	227.80	238.70	239.00	131.00	836.50	أرضي + ثلاثة الدور
A11	10	331.90	345.94	333.14	135.00	1145.98	أرضي + ثلاثة الدور
الاجمالي	76	2615.27				8885.29	

جدول المساحات البنائية لمنطقة العمارت 3F

رقم المعنى	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	إجمالي المساحة المبنية لكافة الدور	عدد الدور	الاستخدام
F-01	6	246.10	243.60	221.30	0.00	711.00	أرضي + ثلاثة الدور	سكني
F-02	7	215.17	235.45	217.45	0.00	668.07	أرضي + ثلاثة الدور	
F-03	7	213.98	216.38	209.38	137.00	776.74	أرضي + ثلاثة الدور	
F-04	6	213.98	216.38	209.38	0.00	639.74	أرضي + ثلاثة الدور	
F-05	6	245.10	245.70	220.50	0.00	711.30	أرضي + ثلاثة الدور	
F-06	7	206.57	241.85	237.25	157.00	842.67	أرضي + ثلاثة الدور	
F-07	7	215.17	235.45	217.45	115.00	783.07	أرضي + ثلاثة الدور	
F-08	6	245.70	243.20	220.90	0.00	709.80	أرضي + ثلاثة الدور	
F-09	6	246.10	243.60	221.30	0.00	711.00	أرضي + ثلاثة الدور	
F-10	7	215.17	235.45	217.45	115.00	783.07	أرضي + ثلاثة الدور	
F-11	7	215.17	235.45	217.45	115.00	783.07	أرضي + ثلاثة الدور	
F-12	6	246.10	243.60	221.30	0.00	711.00	أرضي + ثلاثة الدور	
F-13	7	206.57	241.85	237.25	157.00	842.67	أرضي + ثلاثة الدور	
F-14	6	245.10	245.70	220.50	0.00	711.30	أرضي + ثلاثة الدور	
F-15	6	245.10	245.70	220.50	0.00	711.30	أرضي + ثلاثة الدور	
F-16	7	206.57	241.85	237.25	157.00	842.67	أرضي + ثلاثة الدور	
الاجمالي	104	3627.65				11938.47		

جدول المساحات البنائية للنماذج المتصلة بجزء الامتداد المستقبلي بمنطقة 5

رقم المبني	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي المساحة المبنية لغطاء الدور	عدد الدور	الاستخدام
L-01	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	تقني
L-02	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-03	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-04	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-05	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-06	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-07	1	70.80	83.20	154.00	أرضي + أول	
L-08	1	70.80	83.20	154.00	أرضي + أول	
L-09	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-10	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-11	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-12	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-13	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-14	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-15	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-16	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-17	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-18	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-19	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-20	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-21	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-22	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-23	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-24	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-25	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-26	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-27	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-28	1	69.40	56.40	125.80	أرضي + أول	
L-29	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-30	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-31	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-32	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-33	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-34	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	
L-35	1	70.80	83.20	154.00	أرضي + أول	
L-36	1	70.80	83.20	154.00	أرضي + أول	
L-37	1	45.20	45.40	90.60	أرضي + أول	

أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-38
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-39
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-40
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-41
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-42
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-43
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-44
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-45
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-46
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-47
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-48
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-49
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-50
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-51
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-52
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-53
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-54
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-55
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-56
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-57
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-58
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-59
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-60
أرضي + أول	154.00	83.20	70.80	1	L-61
أرضي + أول	154.00	83.20	70.80	1	L-62
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-63
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-64
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-65
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-66
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-67
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-68
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-69
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-70
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-71
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-72
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-73
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-74
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-75
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-76
أرضي + أول	125.80	56.40	45.20	1	L-77

أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-78
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-79
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-80
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-81
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-82
أرضي + أول	154.00	83.20	70.80	1	L-83
أرضي + أول	154.00	83.20	70.80	1	L-84
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-85
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-86
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-87
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-88
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-89
أرضي + أول	90.60	45.40	45.20	1	L-90
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-91
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-92
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-93
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-94
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-95
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-96
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-97
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-98
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-99
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-100
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-101
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-102
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-103
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-104
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-105
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-106
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-107
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-108
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-109
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-110
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-111
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-112
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-113
أرضي + أول	89.20	45.40	43.80	1	L-114
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-115
أرضي + أول	125.80	56.40	69.40	1	L-116
أرضي + أول	89.30	45.50	43.80	1	L-117

٧٠ الوقائع المصرية - العدد ٣٨ (تابع) في ١٥ فبراير سنة ٢٠٢٤

ارضي + اول	89.20	45.40	43.80	1	L-118
ارضي + اول	125.80	56.40	69.40	1	L-119
ارضي + اول	125.80	56.40	69.40	1	L-120
ارضي + اول	125.80	56.40	69.40	1	L-121
ارضي + اول	125.80	56.40	69.40	1	L-122
ارضي + اول	125.80	56.40	69.40	1	L-123
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-124
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-125
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-126
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-127
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-128
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-129
ارضي + اول	154.00	83.20	70.80	1	L-130
ارضي + اول	154.00	83.20	70.80	1	L-131
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-132
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-133
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-134
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-135
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-136
ارضي + اول	90.60	45.40	45.20	1	L-137
ارضي + اول	180.00	-	180.00	+	سلام ومساعد
	14890.10		7763.40	137	الاجمالي

جدول المساحات البنائية لمنطقة العسرات السكنية للمنطقة 7

رقم المنى	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة المصاحبة المبنية لكافة الدور	عدد الدور	الاستخدام
A01	9	268.85	268.52	263.71	249.93	132	1183.01	ارضي + أربعة الدور	فندقى
A02	9	254.26	261.38	256.27	256.27	170.12	1198.2	ارضي + أربعة الدور	
A03	8	280.46	280.46	273.52	268.78	0	1103.22	ارضي + أربعة الدور	
A04	13	369.13	369.28	363.41	349.51	214.62	1665.95	ارضي + أربعة الدور	
A05	13	365.14	369.28	363.41	349.51	214.62	1661.96	ارضي + أربعة الدور	
A06	8	280.46	280.46	273.52	268.78	0	1103.22	ارضي + أربعة الدور	
A07	9	254.26	261.38	256.27	256.27	170.12	1198.2	ارضي + أربعة الدور	
A08	9	233.9	235.82	235.82	211.78	165.7	1083.02	ارضي + أربعة الدور	
B01	9	233.9	235.82	235.82	211.78	165.7	1083.02	ارضي + أربعة الدور	
B02	9	233.9	235.82	235.82	211.78	165.7	1083.02	ارضي + أربعة الدور	

أرضي + أربعة الدور	1083.02	165.7	211.78	235.82	235.82	233.9	9	B03
أرضي + أربعة الدور	1083.02	165.7	211.78	235.82	235.82	233.9	9	B04
أرضي + أربعة الدور	1198.2	170.12	256.27	256.27	261.28	254.26	9	B05
أرضي + أربعة الدور	1114.62	0	271.63	276.37	283.31	283.31	8	B06
أرضي + أربعة الدور	1083.02	165.7	211.78	235.82	235.82	233.9	9	B07
أرضي + أربعة الدور	1083.02	165.7	211.78	235.82	235.82	233.9	9	C01
أرضي + أربعة الدور	1114.62	0	271.63	276.37	283.31	283.31	8	C02
أرضي + أربعة الدور	1198.2	170.12	256.27	256.27	261.28	254.26	9	C03
أرضي + أربعة الدور	1665.95	214.62	349.51	363.41	369.28	369.13	13	C04
أرضي + أربعة الدور	1661.96	214.62	349.51	363.41	369.28	365.14	13	C05
أرضي + أربعة الدور	1665.95	214.62	349.51	363.41	369.28	369.13	13	C06
أرضي + أربعة الدور	1665.95	214.62	349.51	363.41	369.28	369.13	13	C07
أرضي + أربعة الدور	1661.96	214.62	349.51	363.41	369.28	365.14	13	C08
أرضي + أربعة الدور	1665.95	214.62	349.51	363.41	369.28	369.13	13	C09
أرضي + أربعة الدور	1661.96	214.62	349.51	363.41	369.28	365.14	13	C10
أرضي + أربعة الدور	1665.95	214.62	349.51	363.41	369.28	369.13	13	C11
الإجمالي	34636.17					7726.07	270	

جدول المساحات البنائية للنماذج المتصلة للمنطقة 7

رقم المبني	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي المساحة المبينة لكافة الدور	عدد الأتوار	الاستخدام
L-01	1	107.05	63.00	170.05	أرضي + أول	مكتبي
L-02	1	79.71	45.50	125.21	أرضي + أول	
L-03	1	79.16	45.50	124.66	أرضي + أول	
L-04	1	79.16	45.40	124.56	أرضي + أول	
L-05	1	79.71	45.40	125.11	أرضي + أول	
L-06	1	107.05	63.00	170.05	أرضي + أول	
L-07	1	107.05	63.00	170.05	أرضي + أول	
L-08	1	79.71	45.50	125.21	أرضي + أول	
L-09	1	79.16	45.50	124.66	أرضي + أول	
L-10	1	79.16	45.40	124.56	أرضي + أول	
L-11	1	79.71	45.40	125.11	أرضي + أول	
L-12	1	107.05	63.00	170.05	أرضي + أول	
L-13	1	107.05	63.00	170.05	أرضي + أول	

أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-14
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-15
أرضي + أول	124.65	45.50	79.15	1	L-16
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-17
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-18
أرضي + أول	125.21	45.50	79.71	1	L-19
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-20
أرضي + أول	124.56	45.40	79.16	1	L-21
أرضي + أول	125.11	45.40	79.71	1	L-22
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-23
أرضي + أول	166.95	59.90	107.05	1	L-24
أرضي + أول	125.21	45.50	79.71	1	L-25
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-26
أرضي + أول	124.56	45.40	79.16	1	L-27
أرضي + أول	125.11	45.40	79.71	1	L-28
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-29
أرضي + أول	166.55	59.50	107.05	1	L-30
أرضي + أول	125.21	45.50	79.71	1	L-31
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-32
أرضي + أول	124.56	45.40	79.16	1	L-33
أرضي + أول	125.11	45.40	79.71	1	L-34
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-35
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-36
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-37
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-38
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-39
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-40
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-41
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-42
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-43
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-44
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-45
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-46
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-47
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-48
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-49
أرضي + أول	217.21	86.30	130.91	1	L-50
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-51
أرضي + أول	125.21	45.50	79.71	1	L-52

أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-53
أرضي + أول	124.56	45.40	79.16	1	L-54
أرضي + أول	125.11	45.40	79.71	1	L-55
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-56
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-57
أرضي + أول	125.21	45.50	79.71	1	L-58
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-59
أرضي + أول	124.56	45.40	79.16	1	L-60
أرضي + أول	125.11	45.40	79.71	1	L-61
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-62
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-63
أرضي + أول	125.21	45.50	79.71	1	L-64
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-65
أرضي + أول	124.56	45.40	79.16	1	L-66
أرضي + أول	125.11	45.40	79.71	1	L-67
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-68
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-69
أرضي + أول	125.21	45.50	79.71	1	L-70
أرضي + أول	124.66	45.50	79.16	1	L-71
أرضي + أول	124.56	45.40	79.16	1	L-72
أرضي + أول	125.11	45.40	79.71	1	L-73
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-74
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-75
أرضي + أول	124.65	45.50	79.15	1	L-76
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-77
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-78
أرضي + أول	170.05	63.00	107.05	1	L-79
	11955.29		7506.19	79	الاجمالي

جدول قطع أراضي المنطقة التفصيلية 7

رقم القطعة	مساحة القطع السكنية م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي المساحة المبنية تكافؤ الأتوار	أرضي + أول
1	524.46	فيلا منفصلة	1	209.78	230.76	440.54	أرضي + أول
2	564.63	فيلا منفصلة	1	225.85	248.44	474.29	أرضي + أول
3	438.40	فيلا منفصلة	1	175.36	192.00	368.26	أرضي + أول
4	414.36	فيلا منفصلة	1	165.74	182.32	348.06	أرضي + أول
5	426.83	فيلا منفصلة	1	170.73	187.80	358.54	أرضي + أول
6	412.74	فيلا منفصلة	1	165.09	181.60	346.70	أرضي + أول
7	423.16	فيلا منفصلة	1	169.26	186.19	355.45	أرضي + أول
8	355.83	فيلا منفصلة	1	142.33	156.57	298.90	أرضي + أول
9	353.70	فيلا منفصلة	1	141.48	155.63	297.11	أرضي + أول
10	509.84	فيلا منفصلة	1	203.93	224.33	428.26	أرضي + أول
11	415.13	فيلا منفصلة	1	166.05	182.66	348.71	أرضي + أول
12	354.32	فيلا منفصلة	1	141.73	155.90	297.63	أرضي + أول
13	356.76	فيلا منفصلة	1	142.71	156.98	299.68	أرضي + أول
14	356.99	فيلا منفصلة	1	142.80	157.08	299.87	أرضي + أول
15	356.94	فيلا منفصلة	1	142.78	157.05	299.83	أرضي + أول
16	356.89	فيلا منفصلة	1	142.76	157.03	299.79	أرضي + أول
17	356.89	فيلا منفصلة	1	142.76	157.03	299.79	أرضي + أول
18	356.94	فيلا منفصلة	1	142.78	157.05	299.83	أرضي + أول
19-20	716.48	فيلتان متصلتان	2	322.42	354.66	677.07	أرضي + أول
21	867.75	فيلتان متصلتان	2	390.49	429.54	820.03	أرضي + أول
22	832.57	فيلتان متصلتان	2	374.66	412.12	786.78	أرضي + أول
23	828.70	فيلتان متصلتان	2	372.91	410.21	783.12	أرضي + أول
24	828.03	فيلتان متصلتان	2	372.62	409.88	782.49	أرضي + أول
25	811.66	فيلتان متصلتان	2	365.25	401.77	767.02	أرضي + أول
26	1245.82	فيلات متصلة	4	560.62	616.68	1177.30	أرضي + أول
27	1289.52	فيلات متصلة	4	580.28	638.31	1218.59	أرضي + أول
28	1150.31	فيلات متصلة	4	517.64	569.40	1087.04	أرضي + أول
29	1107.18	فيلات متصلة	4	498.23	548.06	1046.29	أرضي + أول
30	745.32	فيلتان متصلتان	2	335.39	368.93	704.32	أرضي + أول
31	731.67	فيلتان متصلتان	2	329.25	362.18	691.43	أرضي + أول
32	751.58	فيلتان متصلتان	2	338.21	372.03	710.24	أرضي + أول
33	751.87	فيلتان متصلتان	2	338.34	372.18	710.52	أرضي + أول
34	751.81	فيلتان متصلتان	2	338.31	372.14	710.46	أرضي + أول
35	708.49	فيلتان متصلتان	2	318.82	350.70	669.53	أرضي + أول
36	846.54	فيلتان متصلتان	2	380.94	419.04	799.98	أرضي + أول
37	751.85	فيلتان متصلتان	2	338.33	372.17	710.50	أرضي + أول
38	751.88	فيلتان متصلتان	2	338.35	372.18	710.53	أرضي + أول
39	742.35	فيلتان متصلتان	2	334.06	367.46	701.52	أرضي + أول
40	737.96	فيلتان متصلتان	2	332.08	365.29	697.38	أرضي + أول
41	822.92	فيلتان متصلتان	2	370.31	407.35	777.66	أرضي + أول
42	741.92	فيلتان متصلتان	2	333.86	367.25	701.11	أرضي + أول
43	767.34	فيلتان متصلتان	2	345.30	379.83	725.14	أرضي + أول
44	867.11	فيلتان متصلتان	2	390.20	429.22	819.42	أرضي + أول
45	773.16	فيلتان متصلتان	2	347.92	382.71	730.63	أرضي + أول
46	741.68	فيلتان متصلتان	2	333.76	367.13	700.89	أرضي + أول

47	735.58	أولتان متصلتان	2	331.01	364.11	695.12	أرضي + أول
48	799.02	أولتان متصلتان	2	359.56	395.52	755.08	أرضي + أول
49	882.84	أولتان متصلتان	2	397.28	437.01	834.29	أرضي + أول
50	898.96	أولتان متصلتان	2	404.53	444.99	849.52	أرضي + أول
51	862.46	أولتان متصلتان	2	388.11	426.92	815.03	أرضي + أول
52	829.36	أولتان متصلتان	2	373.21	410.54	783.75	أرضي + أول
53	778.23	أولتان متصلتان	2	350.20	385.22	735.43	أرضي + أول
54	739.96	أولتان متصلتان	2	332.98	366.28	699.26	أرضي + أول
55	785.55	أولتان متصلتان	2	353.50	388.85	742.35	أرضي + أول
56	782.67	أولتان متصلتان	2	352.20	387.42	739.63	أرضي + أول
57	771.07	أولتان متصلتان	2	346.98	381.68	728.66	أرضي + أول
58	774.78	أولتان متصلتان	2	348.65	383.52	732.17	أرضي + أول
59	773.15	أولتان متصلتان	2	347.92	382.71	730.62	أرضي + أول
الإجمالي	40411.95		106	17818.64	19600.50	37419.14	

جدول المساحات البنائية لمنطقة الخدمات 9

المبنى	الاستخدام	مساحة الدور الأرضي (FP)	دور ميزانين	مساحة الدور الأول	إجمالي المساحة المبنية
81.01	تجاري بمساحة 2م 425 (FP)	سكن عالمين بمساحة 2م 455 (FP)			بمساحة إجمالية 2م 880
81.02	مسجد بمساحة 2م 700 (FP)	وميزانين بمساحة 2م 210			بمساحة إجمالية 2م 910
					بمساحة إجمالية 2م 1790

جدول المساحات البنائية لمنطقة المرافق العامة (10) المعدلة

المبنى	الاستخدام	المساحة 2م	مساحة الدور الأرضي (FP)	مساحة الدور الأول	إجمالي المساحة المبنية	ملاحظات
801	تجاري	-	1600	1600	3200	-
1	محطة تحلية المياه (لورق سطح الأرض)	1020	-	-	-	-
2	محطة معالجة الصرف الصحي (اسفل سطح الأرض) عدد 2 بديوم	1700	-	-	-	عدد 2 شخشيخة سلم بمساحة 160 2م
3	محطة معالجة الصرف الصحي (اسفل سطح الأرض) عدد 2 بديوم	1700	-	-	-	شخشيخة سلم بمساحة 70 2م
4	خزان الري (اسفل سطح الأرض)	1320	-	-	-	شخشيخة سلم بمساحة 70 2م
5	خزان مياه الشرب (اسفل سطح الأرض)	1320	-	-	-	شخشيخة سلم بمساحة 70 2م

جدول المساحات البنائية لغرف الامن والبوابة

المبنى	مساحة الدور الأرضي (FP)	إجمالي المساحة المبنية
البوابة وغرف الامن	510	510
الإجمالي	510	510

جدول موقف الوحدات من الاعتماد

عدد الوحدات المنطقه	سكني	فندقي	الإجمالي	الموقف من الاعتماد
1	234	-	234	معتد
3	249	-	249	معتد
المعتد من 5	293	329	622	معتد
3A	76	-	76	جاري الاعتماد
3F	-	104	104	جاري الاعتماد
امتداد 5	-	137	137	جاري الاعتماد
7	106	349	455	جاري الاعتماد
إجمالي عدد الوحدات	958	919	1877	

الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار 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 .

٣- 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 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 المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته 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 السياسى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور على ٦,٠سم ، 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 للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهاات 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 للفيلاات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلاات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلاات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلاات والعمارات .

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

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

فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤م .

يتم ترك ردود ٦م داخل حدود قطع أرضى الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبانى الخدمية بمساحة (١٠%) من

المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بالآتي :

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في جميع مراحلها .

بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

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

بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفي حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى أو مستخدمى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

بالتفويض عن اتحاد ملاك شاهين

حسن محمد كمال

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 لباقى 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- يلتزم اتحاد ملاك شاهين بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى الاتحاد تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقته 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 وإستشارى المشروع .

- ٦- يتولى الاتحاد على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- يتولى الاتحاد على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق لداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يلتزم الاتحاد اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ٩- يتولى الاتحاد 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 الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى الاتحاد على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١- يلتزم الاتحاد بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١٢- يلتزم الاتحاد 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) .
- ١٣- يلتزم الاتحاد بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠، والقرار الوزاري رقم ٦٦٢ لسنة ٢٠٢١

طرف ثان
بالتفويض عن اتحاد ملاك شاهين
حسن محمد كمال

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



الجمهورية العربية السورية
الوزارة العامة للتخطيط
طوره الكرونيه الأبعاد الجاهل العاقل

وزارة الإسكان والتنمية العمرانية والمحافظات
جهاز التخطيط العمراني والبيئة
مركز القاهرة للتخطيط العمراني والبيئة

تقرير تقييم الأثر البيئي لمشروع إنشاء وتطوير مجمع سكني متكامل الخدمات بمنطقة (المنيا) - محافظة المنيا

1- الملخص التنفيذي
تم إعداد هذا التقرير لتقييم الأثر البيئي للمشروع المقدم، وذلك بهدف تحديد الآثار البيئية المحتملة للمشروع، واقتراح التدابير المناسبة لتخفيفها، وذلك في إطار الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

2- أهداف التقرير
يهدف هذا التقرير إلى:
1- تحديد الآثار البيئية المحتملة للمشروع.
2- تقييم شدة هذه الآثار.
3- اقتراح تدابير التخفيف المناسبة.
4- مراقبة تنفيذ هذه التدابير.

3- نطاق التقرير
يغطي هذا التقرير نطاقاً بيئياً محدداً، يشمل الموقع المراد إنشائه، والمناطق المحيطة به، وذلك وفقاً للمعايير المحددة في القوانين واللوائح المعمول بها.

4- منهجية العمل
تمتثل منهجية إعداد هذا التقرير للمعايير الدولية المعمول بها، وذلك من خلال إجراء الدراسات الميدانية، وتحليل البيانات، والتقييم الكمي والqualitative للآثار البيئية المحتملة.

5- النتائج الرئيسية
تشير النتائج الرئيسية لتقرير التقييم إلى أن الآثار البيئية المحتملة للمشروع يمكن أن تكون ذات شدة منخفضة إلى متوسطة، وذلك في حال تنفيذ التدابير المقترحة لتخفيفها.

6- التوصيات
يوصى بتطبيق التدابير المقترحة لتخفيف الآثار البيئية المحتملة، وذلك في إطار الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها، وذلك لضمان الاستدامة البيئية للمشروع.

7- الخلاصة
يُعد مشروع إنشاء وتطوير مجمع سكني متكامل الخدمات بمنطقة (المنيا) - محافظة المنيا مشروعاً بيئياً مستداماً، وذلك في حال تنفيذ التدابير المقترحة لتخفيف الآثار البيئية المحتملة.

الخاتمة
تعد هذه الوثيقة جزءاً أساسياً من عملية تقييم الأثر البيئي، وذلك لضمان اتخاذ القرارات المناسبة بشأن المشروع، وذلك في إطار الالتزام بالاستدامة البيئية.

إعداد التقرير
المهندس/ أحمد محمد أحمد
مركز القاهرة للتخطيط العمراني والبيئة

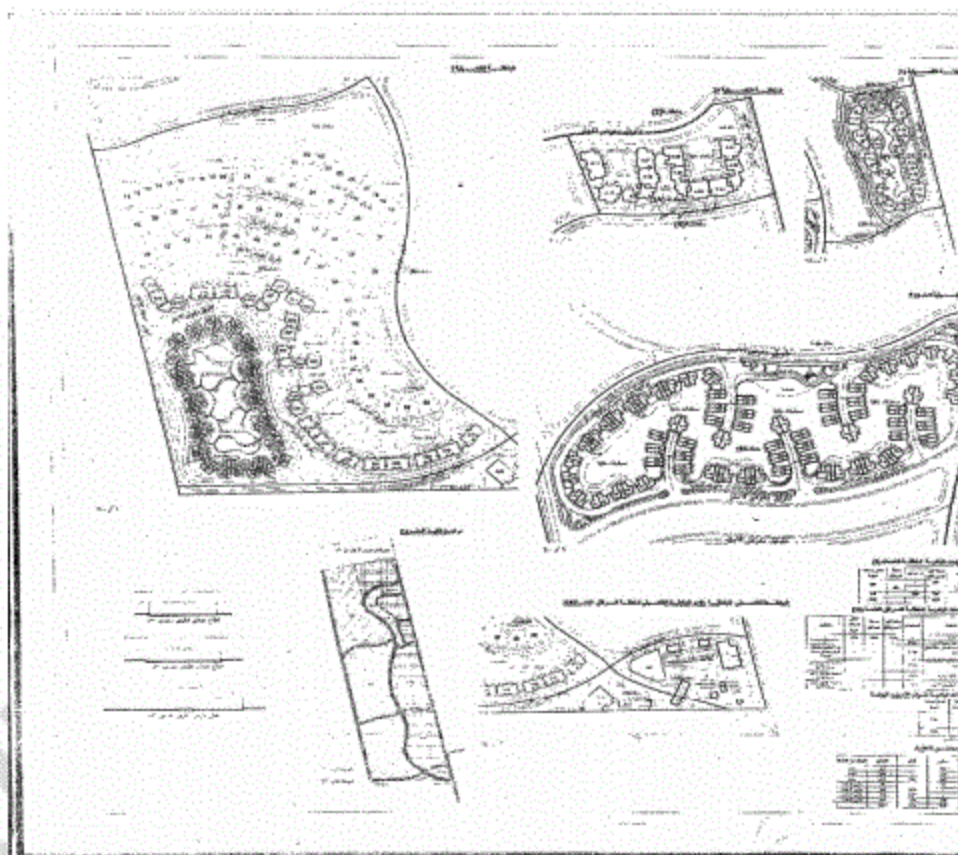
التاريخ
١٥ فبراير ٢٠٢٤

Stantec
شركة استانتك القابضة
مركز القاهرة للتخطيط العمراني والبيئة

اسم العميل	مركز القاهرة للتخطيط العمراني والبيئة
اسم المهندس	المهندس/ أحمد محمد أحمد
رقم المشروع	٢٠٢٤/١٥
التاريخ	١٥ فبراير ٢٠٢٤



١٩
٧٥٦



صورة طبق الأصل
عبد