

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بإجمالى مساحة ٣٨٩ فدان بواقع مساحة ١٠٢,٨ فدان  
مخصصة لجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة ومساحة ٢٨٦,٢ فدان  
مخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحى الكائنة بحرى  
الطريق الساحلى - مركز الضبعة - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى  
لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%)

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 الأراضي بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

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

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح. أمين عام وزارة الدفاع بشأن الأراضي السابق تخصيصها لشركة الشرق الأوسط الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢١ المتضمن توجيه السيد رئيس الجمهورية للقائد الأعلى للقوات المسلحة بالآتي :

تخصيص قطعة أرض لصالح شركة الشرق الأوسط - مصر إيطاليا بالساحل الشمالي الغربي بديلاً عن قطعة الأرض السابق تخصيصها للشركة بمنطقة رأس الحكمة وهي عبارة عن قطعة أرض خلفية بمساحة حوالي ٣٠٠ فدان ولها واجهة شاطئية حوالي ١٠٠ فدان مملوكة للقوات المسلحة .

الموافقة على مشاركة القوات المسلحة لشركة (الشرق الأوسط / مصر إيطاليا) لقطعة الأرض الشاطئية حوالي ١٠٠ فدان المملوكة للقوات المسلحة عينية من الوحدات بنسبة (٦٠٪) لصالح القوات المسلحة ، وأرفق بالخطاب لوحة توضح الرفع المساحي لقطعة الأرض المملوكة للقوات المسلحة المرفق بالكتاب كروكي للرفع المساحي لقطعة الأرض المملوكة للقوات المسلحة بمساحة ٤٣١٦٤٨,٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠٢,٨ فدان ؛

وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٢ بين جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة وشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي بتمية قطعة أرض بنظام المشاركة بمساحة ١٠٠ فدان تقريبًا الكائنة بالساحل الشمالي ؛

وعلى الطلب المقدم من المكتب الاستشاري (محمود يسرى وشركاه) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٨٠٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ بشأن طلب اعتماد تخطيط ونقسيمة قطعة الأرض محل القرار المائل والتفويضات الخاصة بالمشروع ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٢٠٤٩٢٤,٢٩م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة بحرى الطريق الساحلى - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة المكتب الاستشاري محمود يسرى وشركة استشاري شركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي الوارد برقم (٤٨٩٦١) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٤ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط محل الاعتماد ؛ وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (٦٥٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض كما تضمن الكتاب أن مساحة قطعة الأرض بعد تدقيقها هى ٢٠٢٢٤٢,٤٠م<sup>٢</sup> بالإضافة لمسطح نحو ١٠٠ فدان خاصة بجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة بحرى تلك القطعة ومضافة لمنطقة الاعتماد ، وحلول موعد استحقاق القسط الأول على الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٣ والتزام الشركة بتحقيق حرم طريق إسكندرية مطروح الساحلى بمقدار ١٠٠ متر من حد أسفلت حارة الخدمة بعد تطوير الطريق طبقاً للتعليمات الواردة للجهاز ؛

وعلى الإفادة سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤١٢٤٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٩ ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المقدم للاعتماد بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٦ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بإجمالى مساحة ٢م١٦٣٣٨٩٠,٧ بما يعادل ٣٨٩ فدان بواقع مساحة ٢م٤٣١٦٤٨,٣ بما يعادل ١٠٢,٨ فدان مخصصة لجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة ومساحة ٢م١٢٠٢٢٤٢,٤ بما يعادل ٢٨٦,٢ فدان مخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحى الكائنة بحرى الطريق الساحلى - مركز الضبعة - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بإجمالى مساحة ٢م١٦٣٣٨٩٠,٧ بما يعادل ٣٨٩ فدان بواقع مساحة ٢م٤٣١٦٤٨,٣ بما يعادل ١٠٢,٨ فدان مخصصة لجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة ومساحة ٢م١٢٠٢٢٤٢,٤ بما يعادل ٢٨٦,٢ فدان مخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحى الكائنة

بحرى الطريق الساحلى - مركز الضبعة - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٣ ، وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح. / أمين عام وزارة الدفاع رقم (٤١٥١٧٣) بتاريخ ٢١/٧/٢٠٢٢ ، 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 الغير مقنن 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 وبشروط 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 مستقبلاً 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 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 ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) وخلال المدة المحددة للتنفيذ واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٤ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم الجزار**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بإجمالى مساحة ٢م١٦٣٣٨٩٠,٧ بما يعادل ٣٨٩,٠ فدان جزء منها  
بمساحة ٢م٤٣١٦٤٨,٣ بما يعادل ١٠٢,٨ فدان لصالح جهاز مشروعات  
أراضى القوات المسلحة والباقي بمساحة ٢م١٢٠٢٢٤٢,٤ بما يعادل ٢٨٦,٢ فدان  
المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحى الكائنة بحرى  
الطريق الساحلى - مركز الضبعة - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى  
لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%)

### مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م١٦٣٣٨٩٠,٧ أى ما يعادل ٣٨٩,٠ فدان  
بواقع مساحة ٢م٤٣١٦٤٨,٣ بما يعادل ١٠٢,٨ فدان لصالح جهاز مشروعات  
أراضى القوات المسلحة مساحة ٢م١٢٠٢٢٤٢,٤ بما يعادل ٢٨٦,٢ فدان المخصصة  
شركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحى .

### أولاً - المساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة بمساحة ١٠٢,٨ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضى للمساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضى القوات  
المسلحة بمساحة ١٠٢,٨ فدان :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية F.P ٨٥٥٣٩ م٢ أى ما يعادل ٢٠,٤ فدان  
وتمثل نسبة (١٩,٨%) من إجمالى المساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضى القوات  
المسلحة ، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالى :

( أ ) للمباني السكنية F.P وتبلغ مساحتها ٢م٧١٦٥٢ بما يعادل ١٧,١ فدان وتمثل نسبة  
(١٦,٦%) من إجمالى المساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة .

(ب) للمباني الفندقية F.P وتبلغ مساحتها ٢م١٣٨٨٧ بما يعادل ٣,٣ فدان وتمثل  
نسبة (٣,٢%) من إجمالى المساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة .

٢- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة والمسطحات المائية  
٢٢٩٢٤٣,٣ م٢ بما يعادل ٥٤,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٣,١%) من إجمالى المساحة  
الخاصة بجهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة .

٣- تبلغ مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات ١١٦٨٦٦,٠ م٢ بما يعادل  
٢٧,٩ فدان وتمثل نسبة (٢٧,١%) من إجمالى المساحة الخاصة بجهاز مشروعات  
أراضى القوات المسلحة .

**المساحة المبنية بالمساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة :**

تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P ٢٨٥٥٣٩ م أي ما يعادل ٢٠,٤ فدان وتمثل نسبة (١٩,٨٪) من إجمالي المساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة ، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي :

أ- المباني السكنية F.P وتبلغ مساحتها ٢٧١٦٥٢ م بما يعادل ١٧,١ فدان وتمثل نسبة ١٦,٦٪ من إجمالي المساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة ، وفقا للجداول التفصيلية الواردة بلوحة المخطط المرفقة وبالإجمالي التالي :

اسم المنطقة	اسم المشروع	رقم قطعة	تعدد	مساحة (م <sup>2</sup> )	النسبة المئوية لقطعة	الارتفاعات	مساحة الدور الأرضي (F.P)	عدد الوحدات	المساحة المبنية (BUA)
الإجمالي				206408.0			71652	273	80815

ب- المباني الفندقية f.p وتبلغ مساحتها ١٣٨٨٧ م بما يعادل ٣,٢ فدان وتمثل نسبة ٢,٢٪ من إجمالي المساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة. وفقا للجداول التالي :-

اسم المنطقة	اسم المشروع	الاستعمال	تعدد	الارتفاعات	عدد الوحدات بالمخطط	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P)	إجمالي مساحات الدور الأرضي (F.P)	المساحة المبنية (BUA) المئوية	إجمالي المساحة المبنية (BUA)
U	2C	سكني فندقي	10	لرشي	1	10	76	760	76	760
U	2Cm	سكني فندقي	10	لرشي	1	10	76	760	76	760
U	5Cb	سكني فندقي	3	لرشي	5	15	187	561	187	561
U	8C	سكني فندقي	4	لرشي	5	24	220	880	220	880
U	8Cb	سكني فندقي	1	لرشي	6	6	220	220	220	220
U	8Cm	سكني فندقي	4	لرشي	6	24	220	880	220	880
U	7C	سكني فندقي	8	لرشي	7	56	255	2040	255	2040
U	7Ca	سكني فندقي	6	لرشي	7	42	255	1530	255	1530
U	7Cem	سكني فندقي	6	لرشي	7	42	255	1530	255	1530
U	7Cb	سكني فندقي	6	لرشي	7	42	255	1530	255	1530
U	7Cm	سكني فندقي	8	لرشي	7	56	255	2040	255	2040
U	8C	سكني فندقي	2	لرشي	8	16	289	578	289	578
U	8Cm	سكني فندقي	2	لرشي	8	16	289	578	289	578
الإجمالي			70		59	359	2852	13887	2852	13887

بيان الأرصدة المستخدمة بالمساحة الخاصة بجهاز مشروعات أراضي

القوات المسلحة :

المالك	الاستعمال	إجمالي مساحة الأبنية الأرضية (FP) %٢٠	إجمالي مساحة الأبنية الأرضية (BUA) %١٠	إجمالي عدد الوحدات
أرض جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة	لحد الأقصى المسموح به	86336	258989	
	سكني	71652	80815	273
	سكني فندقي	13887	13887	359
	إجمالي الرصيد المستغل	85539	94702	
إجمالي الرصيد المتبقي		٦٩١	١6٤287	

ثانيا - المساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار

السياحي بمساحة ٢٨٦,٢ فدان وتنقسم إلى المراحل التالية :

مرحلة الاعتماد بمساحة ١٨٦٣٥١٨,٩ م بما يعادل ٢٠٥,٦ فدان .

مراحل مستقبلية بمساحة ٣٣٨٧٢٣,٥ م بما يعادل ٨٠,٦ فدان .



### ميزانية استعمالات الأراضي لمرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة

الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي بمساحة ٢٠٥,٦ فدان :

١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية للمنشآت السكنية والفندقية F.P ٢٠٦٥,٦٥م أي ما يعادل ٣٣,٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٤٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي ، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي :

( أ ) المباني السكنية F.P وتبلغ مساحتها ٢٩٦٠,٣٢م بما يعادل ٢٢,٩ فدان وتمثل نسبة (١١,١٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي .

(ب) المباني الفندقية F.P وتبلغ مساحتها ٤٦٠,٣٣م بما يعادل ١١,٠ فدان وتمثل نسبة (٥,٣٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي .

٢- تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٢٥٥٠,٧,١م بما يعادل ١,٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٦٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي .

٣- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة والمسطحات المائية ٢٣٧٨٥٤٩م بما يعادل ٩٠,١ فدان وتمثل نسبة (٤٤٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي .

٤- تبلغ مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات ٣٢٤١٧٦,٤م بما يعادل ٧٧,٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٥٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي .

٥- تبلغ مساحة المرافق ٢١٣٢٢١,٤م بما يعادل ٣,١ فدان وتمثل نسبة ١,٥٪ من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي .

### المساحة المبنية للمنشآت السكنية والفندقية لمرحلة الاعتماد

للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي بمساحة ٢٠٥,٦ فدان :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية للمنشآت السكنية والفندقية F.P ٢٠٦٥,٦٥م أي ما يعادل ٣٣,٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٤٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي ، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي :

( أ ) المباني السكنية F.P وتبلغ مساحتها ٢م<sup>٢</sup>٩٦٠٣٢ بما يعادل ٢٢,٩ فدان وتمثل نسبة (١١,١٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي ، وفقا للجدول التفصيلية الواردة بلوحة المخطط المرفقة وبإجمالي الآتي :

رقم قطعة	رقم قطعة	عدد	مساحة الأرض (F.P)	الارتفاعات	نسبة خضراء	مساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد	رقم قطعة	رقم قطعة
الإجمالي العام	213003.0	96032	781						102064

(ب) المباني الفندقية والفندق F.P وتبلغ مساحتها ٢م<sup>٢</sup>٤٦٠٣٣ بما يعادل ١١ فدان وتمثل نسبة (٥,٣٪) من إجمالي مرحلة الاعتماد وفقا للجدول التالي :

رقم قطعة	رقم قطعة	عدد	مساحة الأرض (F.P)	الارتفاعات	نسبة خضراء	مساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد	رقم قطعة	رقم قطعة
الإجمالي	17	2480	10410						31162
رقم قطعة	رقم قطعة	عدد	مساحة الأرض (F.P) <td>الارتفاعات</td> <td>نسبة خضراء</td> <td>مساحة (م<sup>٢</sup>) <td>عدد</td> <td>رقم قطعة</td> <td>رقم قطعة</td> </td>	الارتفاعات	نسبة خضراء	مساحة (م <sup>٢</sup> ) <td>عدد</td> <td>رقم قطعة</td> <td>رقم قطعة</td>	عدد	رقم قطعة	رقم قطعة
الإجمالي	28	664	9480						77890
رقم قطعة	رقم قطعة	عدد	مساحة الأرض (F.P) <td>الارتفاعات</td> <td>نسبة خضراء</td> <td>مساحة (م<sup>٢</sup>) <td>عدد</td> <td>رقم قطعة</td> <td>رقم قطعة</td> </td>	الارتفاعات	نسبة خضراء	مساحة (م <sup>٢</sup> ) <td>عدد</td> <td>رقم قطعة</td> <td>رقم قطعة</td>	عدد	رقم قطعة	رقم قطعة
الإجمالي	24	412	14188						87261
الإجمالي لعام	69	1181	7440						160263

المنطقة	الاستعمال	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النسبة	عدد الأكواد	عدد الوحدات	منطقة الطرق (FP)	المساحة المتبقية (BUA)
لاذ	سكني	10638.3	20%	2 +	120	2108	8324
إجمالي		10638.3			120	2108	8324

مساحة أراضي الخدمات لمرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي -  
 - تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٥٥٠٧٠١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠,٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٪ من إجمالي مرحلة الاعتماد للمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي وطبقا للجدول التالي :-

المنطقة	الاستعمال	المساحة (متر مربع)	عدد الأكواد	النسبة المئوية	منطقة الطرق (FP)	المساحة المتبقية (BUA)
اللاذ	سكني	3970.9	1	20%	794	2383
اللاذ	سكني	1536.2	2	...	1536	1536
الإجمالي		5507.1			2330	3919

برهان الأرضة المستخدمة بمساحة المخصصة لشركة الشرق الأوسط رأس الحكمة للاستثمار السياحي بمساحة ٧٨٦,٢ فدان:

الملك	الاستعمال	إجمالي مساحة الأكواد الأرضية (FP) / ٢٠٠٦	إجمالي مساحة الأكواد الأرضية المتكررة (BUA) / ٠,٦
مركز مبنى سكني مبنى مبنى مبنى	عدد الأكواد الأرضية	240440	721345
	مبنى	96032	192064
	مبنى سكني	40033	172577
	مبنى	22966	3919
	مبنى	398500	398500
إجمالي		382786	

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم (٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ :

#### ١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

#### ٢- الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبا 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 جانبي قطع أراضى 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 :

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 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 :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي 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 و إظهار 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- تنويهات عامة :

الردود فى حال تقسيم الأراضى ( ٣م أمامى ، ٢م جانبى ، ٤م خلفى ) ويجوز تعديل الردود الجانبى ليصبح ( ٣م أمامى ، ٤م من جانب ، صفر من الجانب الآخر ، ٤م خلفى ) ( حال طلب المستثمر ذلك ) فى حاله الفيلات .

ردود المشروع من ناحية البحر / الطريق الساحلى بعد حد الملكية لا يقل عن ٤ م .  
فى حال التصميم الحضرى يكون الردود الأمامى ٢م بعد الرصيف وباقى الجهات لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن ٤م .  
يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

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

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

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

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

المسطح المبنى بالدور الأرضى .

**٩- تلتزم الشركة بالآتى :**

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلہ .

تنفيذ مراحل 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 .

إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسئولية الشركة واستشاريها ، وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك فتتعهد كافة المسئوليات على عاتق الشركة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع بمراحلہ ضمن المدة الزمنية المحددة لتنفيذ المشروع طبقاً للعقد .

تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية (بوابات المبانى على الطرق الداخلية) وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للقواعد .

الاشتراطات البنائية الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها

رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

### 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 : فى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقا لاشتراطات الهيئة .
- ٤- يلتزم المالك بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص يحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٦- يتولى المالك 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 مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يلتزم مالك قطعة الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥-٦-٧) .
- ١١- يلتزم مالك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٤- يلتزم المالك بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .  
١٥- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٣ لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم (٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

طرف ثان  
بالتفويض عن الشركة  
**السيد/ أحمد شوقى شعبان**

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





