

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٠٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٧

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٩٠.٤٣ فدان

بما يعادل ٢م١٢١٩٨٣٢.٢

الكاننة بمنطقة الجفيرة مركز الضبعة الساحل الشمالى الغربى

والمخصصة للسادة شركة مجموعة الراح المتحددة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)

لإقامة مشروع سياحى

السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأراضي 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 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) لتخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٠٥٩٧٣م^٢ تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سياحى الكائنة بمنطقة الجفيرة بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٣ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٤) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٨٧,١ فدان بما يعادل ٢٠٥٩٧٣م^٢ بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح المخصصة لمجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٤٠٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٩ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٧٠٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٠ المرفق به لוחات المشروع المعدلة لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٩٠٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٩ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٩ المرفق به لוחات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن التالى :

صدر عقد التخصيص للأرض فى ٢٠٢١/١٠/١٠ بمسطح ٢٠١٢٠٥٩٧٣,٠٠ .
تم إضافة مسطح ٢٠١٣٨٥٩,٢ لقطعة الأرض ليصبح إجمالى مسطحها ٢٠١٢١٩٨٣٢,٢ .

الموقف التنفيذى للأرض :

قطعة أرض فضاء وصدر بشأنها تراخيص البناء أرقام ١٣٢٥ : ١١٤٨ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ طبقاً للقرار الوزارى رقم (١٠٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم .

الموقف المالى :

تم سداد الأقساط من الأول حتى الثالث استحقاق (٢٠٢١/١٠/١٥ ، ٢٠٢٢/٤/١٥ ، ٢٠٢٢/١٠/١٥) .

تقدمت الشركة بالطلب رقم (٢٥٠٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ لترحيل القسطين (الرابع والخامس) عن سنة ٢٠٢٣ المستحقين بتاريخى ٢٠٢٣/٤/١٥ و ٢٠٢٣/١٠/١٥ إعمالاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٧٦ لسنة ٢٠٢٣ ؛

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛
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 بالساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٩٠,٤٣ فدان بما يعادل ٢م١٢١٩٨٣٢,٢ الكائنة بمنطقة الجفيرة - مركز الضبعة - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (سياحى) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ 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 ٢٠٢٣/١٢/١٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٩٠,٤٣ فدان بما يعادل ٢م١٢١٩٨٣٢,٢ الكائنة بمنطقة الجفيرة - مركز الضبعة - الساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة شركة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) لإقامة مشروع (سياحي) السابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (١٠٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ ، وذلك طبقاً للحدود والاشتراطات الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأنه لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطني / مالكي وحدات المشروع ، وفي حالة مخالفة ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكان لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض 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 مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسؤولية على الهيئة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٦ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٧ - 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ٢م١١٣٩٨٩٥
ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢٩٠,٤٣ فدان بما يعادل ٢م١٢١٩٨٣٢,٢
والكائنة بمنطقة الجفيرة - مركز الضبعة - الساحل الشمالي الغربي
والمخصصة للسادة شركة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار
لإقامة مشروع (سياحي)
والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (١٠٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١
مساحة المشروع :

(أ) تبلغ إجمالي مساحة أرض المشروع ٢م١٢١٩٨٣٢,٢ أى ما يعادل
٢٩٠,٤٣ فدان ، وتقسم إلى التالي :

- مرحلة أولى بمساحة ٢م٤٧٤٧٨٦,٨١ بما يعادل ١١٣,٠٤ فدان .
مرحلة ثانية بمساحة ٢م٧٤٥٠٤٥,٣٩ بما يعادل ٧٧,٣٩ فدان .

ميرانية استعمالات الأراضي بالمشروع :

١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية (وحدات فندقية + خدمات + فندق)
F.P ٢م٢٤١٠٣١ أى ما يعادل ٥٧,٣٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٦٪)
من إجمالي مساحة المشروع ، وتقسم إلى :

- (أ) مساحة المباني السكنية (F.P) ٢م١٥٦١٩٦ أى ما يعادل ٣٧,١٩ فدان
وتمثل نسبة (١٢,٨٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
(ب) مساحة المباني الفندقية (F.P) ٢م١٦٦٥ أى ما يعادل ١٩,٤٤ فدان وتمثل
نسبة (٦,٦٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .
(ج) مساحة المباني الخدمية (F.P) ٢م٣١٧٠ أى ما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل
نسبة (٠,٢٦٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة أراضي المرافق العامة ٢م١٦٠٤ أى ما يعادل ٠,٣٨ فدان
وتمثل نسبة (٠,١٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٢م٧١٥٩١٦
بما يعادل ١٧٠,٤٦ فدان وتمثل نسبة (٥٨,٦٩٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٢م١٧٥٩,٦٠٥ بما
يعادل ٤٢,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢م١٦٧٦ أى ما يعادل ١٩,٤٤ فدان
وتمثل نسبة (٦,٧٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المبنية للإسكان بالمشروع :

إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) ٢١٥٦١٩٦ م^٢ أى ما يعادل ٣٧,١٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٨٠%) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

١- إجمالي مساحة المباني السكنية المخصصة للفيلات ٢٩٣٢١٦ م^٢ بما يعادل ٢٢,١٩ فدان وتمثل نسبة (٧,٦٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

٢- إجمالي مساحة المباني السكنية المخصصة للنماذج السكنية ٢١٦٢٩٨٠ م^٢ أى ما يعادل ١٥,٠٠ فدان وتمثل نسبة (٥,١٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

الرقم	الاسم	مسطح الدور الأرضي م ^٢	مسطح BUA م ^٢	عدد التكرار	عدد الدور	عدد الوحدات		اجمالي الدور الأرضي م ^٢	اجمالي BUA م ^٢
						التموذج	الاجمالي		
٧	Cabins C٢	٣١١٩	٣١١٩	١	٤١	٤١	٤١	٣١١٩	٣١١٩
١٩	Twin Branded Chalets	٣٦٩	٧٠٢	٤	٢	٢	٨	١٤٧٦	٢٨٠٨
BCH	Branded Chalets Step ١A	١٨٥٠	٤١٣٦	١	١٨	١٨	١٨	١٨٥٠	٤١٣٦
BCHN	Branded Chalets Step ١B	١٨٤٧	٤١٣٨	١	١٨	١٨	١٨	١٨٤٧	٤١٣٨
BCH	Branded Chalets Step ٢A	١٦٦١	٤٢٧٤	٤	٢٠	٢٠	٨٠	٦٧٦٤	١٧٠٩٦
BCHN	Branded Chalets Step ٢B	١٧٠٧	٤٢٩٠	٤	٢٠	٢٠	٨٠	٦٨٢٨	١٧١٦٠
BCH	Branded A	٤٨١	١٣٠٠	٤	٧	٧	٢٨	١١٢٤	٥٢٠٠
BH	Branded Chalets Step ١C	٨٨٠	٢٦٤٠	١	١٢	١٢	١٢	٨٨٠	٢٦٤٠
BHN	Branded Chalets Step ١D	٨٨٠	٢٦٤٠	١	١٢	١٢	١٢	٨٨٠	٢٦٤٠
BH	Branded Chalets Step ٢C	٨٦٥	٢٥٩٥	٨	١٢	١٢	٩٦	٦٩٢٠	٢٠٧٦٠
BHN	Branded Chalets Step ٢D	٨٦٥	٢٥٩٥	٨	١٢	١٢	٩٦	٦٩٢٠	٢٠٧٦٠
BH	Branded B	٤٨١	١٣٠٠	٢	٧	٧	١٤	٦٦٢	٢٦٠٠
L١	Lofts L١	١٢٤٩	٣٦٥٧	١	٢٣	٢٣	٢٣	١٢٤٩	٣٦٥٧
L٢	Lofts L٢	٨٧٥	٢٨١٤	١	١٦	١٦	١٦	٨٧٥	٢٨١٤

٥٢١٨	١٧٥٠	٣٢	١٦	روم + أرضي + أول + ثلثي	٢	٢٦٠٩	٨٧٥	Lofts L٣	L٣
٥٦٣٠	١٧٥٠	٣٢	١٦	روم + أرضي + أول + ثلثي	٢	٢٨١٥	٨٧٥	Lofts L٤	L٤
٢٦١٦	٨٧٥	١٦	١٦	روم + أرضي + أول + ثلثي	١	٢٦١٦	٨٧٥	Lofts L٥	L٥
٢٧٦١	٨٦٩	١٦	١٦	روم + أرضي + أول + ثلثي	١	٢٧٦١	٨٦٩	Lofts L٦	L٦
٢٧٨٢	٨٧٥	١٦	١٦	روم + أرضي + أول + ثلثي	١	٢٧٨٢	٨٧٥	Lofts L٧	L٧
٢٧٩٥	٨٦٩	١٦	١٦	روم + أرضي + أول + ثلثي	١	٢٧٩٥	٨٦٩	Lofts L٨	L٨
١٩٦٢١	٦٥٦٦	١١٢	١٦	روم + أرضي + أول + ثلثي	٧	٢٨٠٣	٩٣٨	Lofts L١٥	L١٥
١٦٦٣	١٦٦٣	٣٣	٣٣	رضي	١	١٦٦٣	١٦٦٣	Loft Cabins	LFC
١٠٥٣٨	٥٢٦٩	٨٨	٨	روم + رضي + أول	١١	٩٥٨	٤٧٩	Mediterranean Chalets	BCHM
١٦٣١٥٢	٦٢٩٨٠	٩٠٣	٣٧٣	-----	٦٨	٦٢٠٠٢	٢٥٤٧٧	الاجمالي	

ثانياً - المساحة المبنية للفندقى بالمشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني الفندقية (F.P) ٢٨١٦٦٥ م^٢ أى ما يعادل ١٩,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٦٩%) من إجمالي مساحة المشروع ، وينقسم إلى التالي :

(أ) إجمالي مساحة المباني للشاليهات والشقق الفندقية ٢٦٩٩٢٢ م^٢ بما يعادل ١٦,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٥,٧٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

الرقم	الاسم	مساحة الدور الأرضي م ^٢	مساحة BUA م ^٢	عدد التكرار	عدد الأدوار	عدد الوحدات		إجمالي BUA م ^٢	مساحات الأدوار الأرضي م ^٢
						النموذج	الإجمالي		
C١	Cabins C١	٣٠٦٦	٩٠٧٨	١	١	٢٨	٢٨	٩٠٧٨	٢٠٢٦
C٣	Cabins C٣	٢٦٠٨	٦٢٢٤	١	١	٤٧	٤٧	٦٢٢٤	٣١٠٨
C٤	Cabins C٤	٢٥٦٧	٧٧٠١	١	١	٣٩	٣٩	٧٧٠١	٢٥٦٧
C٥	Cabins C٥	٢٩١٤	٨٧٤٢	١	١	٤٨	٤٨	٨٧٤٢	٢٩١٤
C٦	Cabins C٦	٣٤٧٠	١٠٤١٠	١	١	٥٤	٥٤	١٠٤١٠	٣٤٧٠

٨١٤٨	٢٧١٦	٤١	٤١	أرضي + أول + ثاني	١	٨١٤٨	٢٧١٦	Cabins CV	CV
٢٠٨٠	٢٠٨٠	٥٢	٤	أرضي	١٣	١٦٠	١٦٠	Branded Cabins	BC
٢٨١٤	٨٧٥	١٦	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١	٢٨١٤	٨٧٥	Lofts LY	L٢
٢٦٠٩	٨٧٥	١٦	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١	٢٦٠٩	٨٧٥	Lofts L٣	L٣
٢٨١٥	٨٧٥	١٦	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١	٢٨١٥	٨٧٥	Lofts L٤	L٤
٢٦١٦	٨٧٥	١٦	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١	٢٦١٦	٨٧٥	Lofts L٥	L٥
٢٧٩٥	٨٦٩	١٦	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١	٢٧٩٥	٨٦٩	Lofts L٨	L٨
٢٧٩٥	٨٦٩	١٦	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١	٢٧٩٥	٨٦٩	Lofts L٩	L٩
١٥٥٧٦	٥٢١٤	٩٦	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	٦	٢٥٩٦	٨٦٩	Lofts L١٠	L١٠
١١١٢٤	٣٥٥٦	٦٤	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	٤	٢٧٨١	٨٨٩	Lofts L١١	L١١
١٢٧٣٠	٤٠٥٠	٨٠	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	٥	٢٥٤٦	٨١٠	Lofts L١٣	L١٣
١٩٦٢١	٦٥٦٦	١١٢	١٦	بدروم + أرضي + أول + ثاني	٧	٢٨٠٣	٩٣٨	Lofts L١٥	L١٥
٨٠٤٠	٨٠٤٠	٨٠	٨	بدروم + أرضي	١٠	٨٠٤	٨٠٤	Lofts L١٦	L١٦
٢٦٨٢٤	١٣٤١٢	٢٢٤	٨	بدروم + أرضي + أول	٢٨	١٥٨	٤٧٩	Mediterranean Chalets	BCHM
٩٧٩٢	٣٠٢٤	٢٤	١	أرضي + أول + ثاني	٢٤	٤٠٨	١٢٦	Hotel ١ Villas	HOV
٢٨٢٣	٩٤١	١	١	أرضي + أول + ثاني	١	٢٨٢٣	٩٤١	SPA	SPA
١٧٨٤٥٧	٦٩٩٢٢	١٠٩٣	٤٤٦	—	١١٠	٨٥٧٢٦	٢٩٠٥٥	الإجمالي	

(ب) إجمالي مساحة المباني للفندق ١٧٤٣م^٢ بما يعادل ٢,٨٠ فدان وتمثل نسبة

(٠,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

الرقم	الاسم	مسطح الدور الأرضي م ^٢	مسطح BUA م ^٢	عدد التكرار	عدد الاوتار	عدد الوحدات		إجمالي مساحات الدور الأرضي م ^٢	إجمالي BUA م ^٢
						المودج	الإجمالي		
HO ١	Hotel ١	٧٤٣٩	٢٢٣١٧	١	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١٨٦	١٨٦	٧٤٣٩	٢٢٣١٧
HO ٢	Hotel ٢	٤٣٠٤	١٠٢٩٩	١	بدروم + أرضي + أول + ثاني	١٠١	١٠١	٤٣٠٤	١٠٢٩٩
	الإجمالي	١١٧٤٣	٣٢٦١٦	٢	—	٢٨٧	٢٨٧	١١٧٤٣	٣٢٦١٦

ثالثاً- مساحة المباني الخدمية بالمشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني الخدمية (F.P) ٣١٧٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٦%) من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	الاستخدام	مساحة قطعة الأرض	مسطح الدور الارضى (F.P)	النسبة البنائية %	عدد الاذوار	اجمالي مسطح المباني BUA م ^٢
SER-٠٠١	خدمات مختلطة	٤١٦٦	٧٥٤٠	٣٧%	أرضي + أول	٣٠٨٠
DO-٠٠١	هوبات وغرف الأمن	-----	٦٠	-----	أرضي فقط	٦٠
CLUB-٠٠١	Club House	١٨١١٦	١٠٧٠	٩%	أرضي + أول	٣١٤٠
الاجمالي		٢٢٢٨٢	٣١٧٠	-----	-----	٦٢٨٠

أ- جدول الارصدة المسوح بها بالمشروع:

جدول الارصدة المسوح بها المستخدمة بالمشروع			
الارصدة المسوح بها	مباني الدور الأرضي ٢٠% من مساحة المشروع (F.P) ٢٤٢٩٦٦,٤٤ م ^٢		
إجمالي المسطحات البنائية ٦٠% من مساحة المشروع (BUA)	٢٣١٨٩٩,٢٢ م ^٢		
النشاط	المساحة المبنية م ^٢ FP	المسطح المبنى بالنموذج BUA	عدد الوحدات
السكني	١٥٦١٩٦,٠	٣٩٥٣٥,٠	١٣٦٥
الفندقي	٨١٦٦٥,٠	٢١١٠٧٣,٠	١٣٨٠
الخدمي	٣١٧٠,٠	٦٢٨٠,٠	-----
الاجمالي	٢٤١٠٣١,٠	٦١٢٧٠,٣٠	٢٧٤٥

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري

رقم ٥٢٦ لسنة ٢٠٢٠:

١- الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة للحجوم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣- خط البناء والارتداد :

يجب ترك ردود جانبية من جانبى قطع أراضى 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 المعماري :

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 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 .

٧- أماكن انتظار السيارات :

يجب توفير أماكن لانتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تتويهاً 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 .

في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة
للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات، و ٣م بالنسبة
للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات
وبالأنشطة المصرح بها في دور البندرومات .

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

في حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً
لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالي المساحة
المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ نادٍ اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية -
٥٪ نوادٍ رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل
أرض المشروع على (٢٠٪) .

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

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

من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩- تلتزم السادة شركة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار بالآتي:

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

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

العمل 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) .

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

استخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

أن التعديلات محل القرار الوزارى لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن .

بالتفوض عن الشركة

سامى محمد حلمى محروس

الإشتراطات 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 قيود الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٤- يلتزم السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .
- ٥- يتولى السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم وإشتراطات التنفيذ وعلى مسؤولية الشركة واستشاري المشروع .
- ٦- يتولى السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- يتولى السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يلتزم السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار 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 .
- ٩- يتولى السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار على نفقتها الخاصة وصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١٠- تلتزم السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع والمدد الممنوحة .
- ١١- يلتزم السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار بتوفير مواقف لانتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يلتزم السادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار 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

سامى محمد حلمى محروس

طرف أول

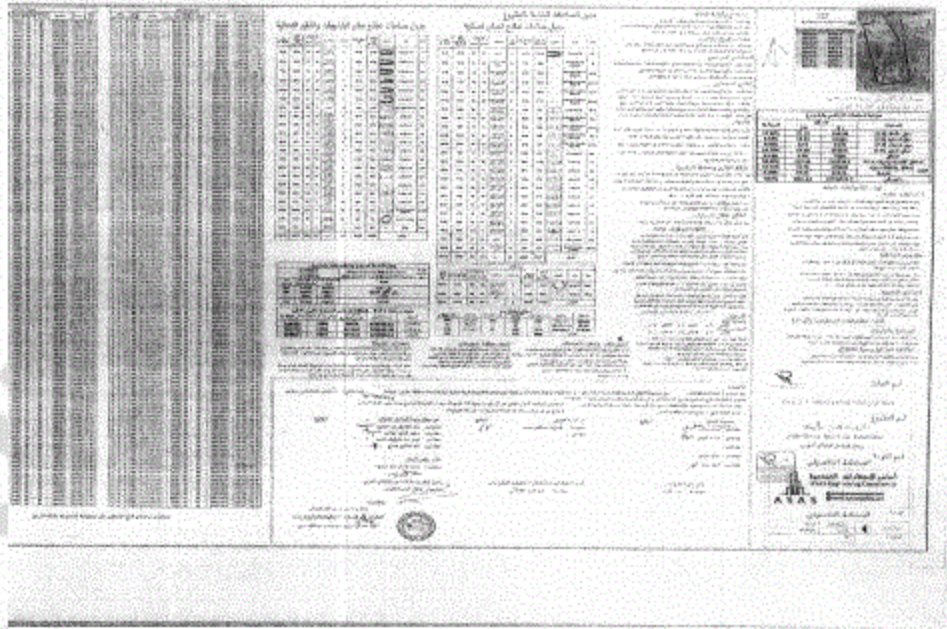
معاون السيد الوزير

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط

والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

١



The image shows a page from an official gazette, likely containing a list of names and their corresponding details. The page is divided into several columns and rows, with text in Arabic. There are some tables and sections with headings, but the text is too small to read accurately. The page is watermarked with 'مركز الدراسات والبحوث' (Research and Studies Center) and 'www.egyptology.com'.

