

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض

بمساحة ٢٠٤,٤ فدان بما يعادل ٨٥٨٤٩٧ م^٢

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بمساحة ١٠١,٨٢ فدان

بما يعادل ٢٧٦٦٢,٦٨ م^٢ المخصصة للشركة المصرية الإماراتية

للتنمية السياحية لإقامة مشروع سياحى بمنطقة سوانى جابر

بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

والسابق صدور القرار الوزارى رقم ٦٠٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن قطعة الأرض

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

الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

وذلك لاستخدامها فى إقامة مجمعات 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 (١١٥٣) 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 ٢٠٢٢/٤/١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية (ش.م.م) لقطعة الأرض بمساحة ٨٥٨٤٩٧م^٢ تحت العجز والزيادة الكائنة بمنطقة سوانى جابر بقطاع الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٦٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٠٤ أفدنة بما يعادل ٨٥٨٤٩٧م^٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى ١٠٢,٥٨ فدان بما يعادل ٣٢,٨٣٤م^٢ بمنطقة سوانى جابر بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الإفادة الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٥ بقيام الشركة بسداد قيمة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل على أن يتم سداد الباقى على أقساط محملة بالفوائد المقررة بالهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٨٤٥) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٣٦٨) بتاريخ ٣١/٧/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكذا كامل موقف قطعة الأرض فيما تضمنه من الإفادة بجدولة القسط الأول استحقاق ٣١/٧/٢٠٢٢ وجارى اعتماد اللجنة العقارية الرئيسية بالنسبة للقسط الثانى استحقاق ٣١/٧/٢٠٢٢ وجرى اعتماد اللجنة العقارية الرئيسية بالنسبة للقسط الثانى استحقاق ٣١/٧/٢٠٢٣ والثالث استحقاق ٣١/٧/٢٠٢٣ تم تقديم طلب ترحيل طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٧٦ لسنة ٢٠٢٣ ؛

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 الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤,٤ فدان بما يعادل ٢٨٥٨٤٩٧ م^٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بمساحة ٨٢,١ فدان بما يعادل ٦٨,٦٢٧٦٦٢ م^٢ المخصصة لها لإقامة مشروع سياحى بمنطقة سوانى جابر بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والسابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ٦٠٧ لسنة ٢٠٢٢ 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 ٢٤/٩/٢٠٢٣ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤,٤ فدان ٢٠٤ فدان بما يعادل ٢٨٥٨٤٩٧ م^٢، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بمساحة ١٠١,٨٢ فدان بما يعادل ٦٨,٦٨ م^٢ المخصصة للشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية لإقامة مشروع سياحى بمنطقة سوانى جابر بمركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى والسابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ٦٠٧ لسنة ٢٠٢٢، وذلك طبقاً للحدود والاشتراطات الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٧/٤/٢٠٢٢ والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين الغير ، وفى حالة مخالفة ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكان لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ويشترط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - 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 ٨ - تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة 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 ١٠ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) 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 ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٦ - 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 باعتماد تعديل المخطط العام
واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من قطعة الأرض المخصصة
للشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية المخصص لها قطعة الأرض
الكاننة بمنطقة سوانى جابر - مركز الضبعة - محافظة مطروح
بمساحة إجمالية ٢م٨٥٨٤٩٧ بما يعادل ٢٠٤,٤٠ فدان
لإقامة مشروع سياحى

مساحة المشروع :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م٨٥٨٤٩٧ بما يعادل ٢٠٤,٤٠ فدان

وتنقسم إلى التالى :

مرحلة أولى بمساحة ٢م٤٣٠٨٣٤,٣٢ بما يعادل ١٠٢,٥٨ فدان وتمثل نسبة
(١٨,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مرحلة ثانية بمساحة ٢م٤٢٧٦٦٢,٦٨ بما يعادل ١٠١,٨٢ فدان وتمثل نسبة
(٤٩,٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ميزانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) (F.P) ٢م١٦٤١٧٣,٩٨

أى ما يعادل ٣٨,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٠٤٪) من إجمالى مساحة المشروع

وتنقسم إلى :

مساحة المباني السكنية (F.P) ٢م٩٠٨٤٠,٤٨ أى ما يعادل ٢١,٦٣ فدان
وتمثل نسبة (١٠,٨٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

مساحة المباني الفندقية (F.P) ٢م٥٩٤٥٥,٢ أى ما يعادل ١٤,١٥ فدان

وتمثل نسبة (٦,٩٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .

مساحة المباني الخدمية (F.P) (٣١, ٣١٣٨٧٨ م^٢ أى ما يعادل ٣, ٣ فدان وتمثل نسبة (٦٢, ١٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المرافق العامة ١٩, ٨٣١٣ م^٢ بما يعادل ١, ٩٨ فدان وتمثل نسبة (٩٧, ٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٨٣, ١٩٢٩٠ م^٢ بما يعادل ٩٩, ٨٣ فدان وتمثل نسبة (٤٨, ٨٤٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق انتظار السيارات ٩٢, ٢١٥٥٤٢ م^٢ بما يعادل ٥١, ٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢٥, ١١٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحة العناصر المائية ١٥, ١٩٩٢ م^٢ بما يعادل ١٢, ٣٨ فدان وتمثل نسبة (٦, ٠٦٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) (F.P) ٩٨, ١٦٤١٧٣ م^٢ أى ما يعادل ٣٩, ٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٢, ١٩٪) من إجمالي مساحة المشروع

وتنقسم إلى :

أولاً :

مساحة المباني السكنية (F.P) (٤٨, ٩٠٨٤٠ م^٢ أى ما يعادل ٢١, ٦٣ فدان وتمثل نسبة (٨٥, ١٠٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي والمسطحات البنائية الواردة باللوحه المرفقة بالقرار الوزارى محل اعتماد هذا القرار والموضحة قرين كل قطعة .

المرحلة الأولى:

الاستعمال المكثف B

رقم القطعة	نوع الترميم	عدد الأوتار	المساحة المغطاة بالأوتار	المساحة المغطاة بـ BUA	المساحة المغطاة بـ P.P	النسبة المئوية	رقم القطعة
1	صقارة	أرضي + دريون	648.53	875.65	291.884	45%	B-01
2	صقارة	أرضي + دريون	650.00	877.50	292.500	45%	B-02
3	صقارة	أرضي + دريون	650.00	877.50	292.500	45%	B-03
4	صقارة	أرضي + دريون	650.00	877.50	292.500	45%	B-04
5	صقارة	أرضي + دريون	646.43	872.68	290.894	45%	B-05
6	قبلا	أرضي + تول	629.05	503.24	251.620	40%	B-06
7	قبلا	أرضي + تول	628.92	503.14	251.568	40%	B-07
8	قبلا	أرضي + تول	579.49	463.59	231.796	40%	B-08
9	ثوب حارس	أرضي + تول	1800.41	1440.37	720.185	45%	B-09
10	ثوب حارس	أرضي + تول	940.71	846.64	423.320	45%	B-10
11	ثوب حارس	أرضي + تول	1130.85	1017.77	508.883	45%	B-11
12	ثوب حارس	أرضي + تول	1805.21	1444.89	722.345	45%	B-12
13	قبلا	أرضي + تول	414.15	331.32	165.660	40%	B-13
14	قبلا	أرضي + تول	672.99	538.39	269.196	40%	B-14
15	قبلا	أرضي + تول	582.07	465.66	232.828	40%	B-15
16	ثوب حارس	أرضي + تول	1590.65	1431.59	715.793	45%	B-16
17	ثوب حارس	أرضي + تول	952.82	857.54	428.769	45%	B-17
18	ثوب حارس	أرضي + تول	1159.99	1043.99	521.996	45%	B-18
19	ثوب حارس	أرضي + تول	1805.17	1444.65	722.327	45%	B-19
20	قبلا	أرضي + تول	318.15	254.52	127.260	40%	B-20
21	قبلا	أرضي + تول	609.90	487.92	243.960	40%	B-21
22	قبلا	أرضي + تول	655.54	524.43	262.216	40%	B-22
23	قبلا	أرضي + تول	652.89	522.31	261.156	40%	B-23
24	قبلا	أرضي + تول	318.92	255.14	127.568	40%	B-24
25	قبلا	أرضي + تول	317.99	254.39	127.196	40%	B-25
26	ثوب حارس	أرضي + تول	1616.56	1454.90	727.452	45%	B-26
27	قبلا	أرضي + تول	620.74	496.59	248.296	40%	B-27
28	قبلا	أرضي + تول	626.88	501.50	250.752	40%	B-28
29	قبلا	أرضي + تول	626.88	501.50	250.752	40%	B-29
30	قبلا	أرضي + تول	619.89	495.91	247.956	40%	B-30
31	قبلا	أرضي + تول	561.32	449.06	224.528	40%	B-31
32	ثوب حارس	أرضي + تول	1599.34	1439.41	719.703	45%	B-32
33	قبلا	أرضي + تول	575.21	460.17	230.084	40%	B-33
34	قبلا	أرضي + تول	701.41	561.13	280.564	40%	B-34
35	قبلا	أرضي + تول	683.87	547.10	273.548	40%	B-35
36	قبلا	أرضي + تول	331.00	264.80	132.400	40%	B-36
37	قبلا	أرضي + تول	331.06	264.85	132.424	40%	B-37
38	قبلا	أرضي + تول	331.00	264.80	132.400	40%	B-38
39	قبلا	أرضي + تول	315.45	252.36	126.180	40%	B-39
			20751.54	26966.19	12792.959		المجموع

الامتثال المبني C

رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأعمدة	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	إجمالي مساحة مبنى BUA	إجمالي مساحة مبنى الأرض الراسي F.P	نسبة التغطية
C-01	مدرسة	أرضي + دورين	6	648.41	875.35	251.785	45%
C-02	مدرسة	أرضي + دورين	6	637.50	860.63	286.875	45%
C-03	مدرسة	أرضي + دورين	6	666.02	897.78	290.250	46%
C-04	مدرسة	أرضي + أول	4	813.04	731.74	365.868	45%
C-05	مدرسة	أرضي + أول	4	744.10	669.89	334.845	45%
C-06	مدرسة	أرضي + أول	4	848.17	583.35	291.677	45%
C-07	فلا	أرضي + أول	1	334.87	267.90	133.948	40%
C-08	فلا	أرضي + أول	1	410.17	328.14	164.068	40%
C-09	فلا	أرضي + أول	1	452.58	362.06	181.032	40%
C-10	فلا	أرضي + أول	1	452.58	362.06	181.032	40%
C-11	فلا	أرضي + أول	1	452.58	362.06	181.032	40%
C-12	فلا	أرضي + أول	1	444.81	355.85	177.924	40%
C-13	فلا	أرضي + أول	4	800.64	810.58	405.288	45%
C-14	مدرسة	أرضي + أول	4	690.84	621.58	310.788	45%
C-15	مدرسة	أرضي + أول	4	795.20	715.98	357.840	45%
C-16	مدرسة	أرضي + أول	4	746.61	671.95	335.975	45%
C-17	فلا	أرضي + أول	4	805.38	814.82	407.412	45%
C-18	فلا	أرضي + أول	1	455.15	364.12	182.060	40%
C-19	فلا	أرضي + أول	1	452.58	362.06	181.032	40%
C-20	فلا	أرضي + أول	1	452.58	362.06	181.032	40%
C-21	فلا	أرضي + أول	1	452.58	362.06	181.032	40%
C-22	فلا	أرضي + أول	1	487.97	390.38	195.188	40%
C-23	فلا	أرضي + أول	8	1642.03	1477.83	738.914	45%
C-24	مدرسة	أرضي + أول	4	772.92	695.63	347.814	45%
C-25	مدرسة	أرضي + أول	4	823.91	741.52	370.760	45%
C-26	مدرسة	أرضي + أول	4	852.08	586.87	293.436	45%
C-27	فلا	أرضي + أول	5	1114.32	1002.89	501.444	45%
C-28	فلا	أرضي + أول	4	959.56	863.60	431.802	45%
C-29	فلا	أرضي + أول	5	1120.02	1008.02	504.009	45%
C-30	فلا	أرضي + أول	5	1071.55	984.40	482.198	45%
C-31	مدرسة	أرضي + أول	4	714.88	643.19	321.597	45%
C-32	مدرسة	أرضي + أول	4	796.48	680.83	340.416	45%
C-33	مدرسة	أرضي + أول	4	807.32	627.59	313.794	45%
C-34	مدرسة	أرضي + أول	4	847.60	762.82	381.481	45%
C-35	مدرسة	أرضي + أول	4	668.61	601.75	300.875	45%
الإجمالي			180	28984.20	22788.82	10955.808	

جدول قطع الأراضي بالمنطقة C

رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأعمدة	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	إجمالي مساحة مبنى BUA	إجمالي مساحة مبنى الأرض الراسي F.P	نسبة التغطية
D-01	مدرسة	أرضي + ٢ دورات	8	571.50	1028.70	257.175	45%
D-02	مدرسة	أرضي + ٢ دورات	8	576.94	1038.48	259.623	45%
D-03	مدرسة	أرضي + أول	4	728.50	655.65	327.825	45%
D-04	مدرسة	أرضي + أول	4	658.75	592.88	296.438	45%
D-05	مدرسة	أرضي + أول	4	659.96	593.96	296.982	45%
D-06	مدرسة	أرضي + أول	4	669.30	594.27	297.135	45%
D-07	مدرسة	أرضي + أول	4	659.77	593.79	296.897	45%
D-08	مدرسة	أرضي + أول	4	658.38	592.54	296.271	45%
D-09	مدرسة	أرضي + أول	4	654.47	589.02	294.512	45%
D-10	مدرسة	أرضي + أول	4	649.83	584.85	292.424	45%
D-11	مدرسة	أرضي + أول	4	655.28	589.75	294.876	45%
D-12	مدرسة	أرضي + أول	4	655.28	589.75	294.876	45%
D-13	مدرسة	أرضي + أول	4	653.73	588.36	294.179	45%
D-14	مدرسة	أرضي + أول	4	653.43	588.09	294.044	45%
D-15	مدرسة	أرضي + أول	4	739.00	665.10	332.550	45%
الإجمالي				8036.12	8025.20	4425.804	

جدول قطع الأراضي بالمنطقة D

الامتعمال السكنى E							
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأبراج	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	المساحة مبنية بـ BUA	المساحة مبنية غير BUA	نسبة البناء
1	E-01	سفرة	أرضي + أول	8	576.94	1038.49	259.623
2	E-02	سفرة	أرضي + أول	8	576.94	1038.49	259.623
3	E-03	سفرة	أرضي + أول	4	659.00	593.10	296.550
4	E-04	سفرة	أرضي + أول	4	659.00	593.10	296.550
5	E-05	سفرة	أرضي + أول	4	656.40	590.76	295.380
6	E-06	سفرة	أرضي + أول	4	635.44	569.90	294.948
7	E-07	سفرة	أرضي + أول	4	653.76	588.38	294.192
8	E-08	سفرة	أرضي + أول	4	664.85	598.37	299.183
9	E-09	سفرة	أرضي + أول	4	649.36	584.42	292.212
10	E-10	سفرة	أرضي + أول	4	695.99	590.39	295.190
11	E-11	سفرة	أرضي + أول	4	683.74	597.37	298.683
12	E-12	سفرة	أرضي + أول	4	652.44	587.20	293.598
13	E-13	سفرة	أرضي + أول	4	663.33	597.00	298.499
14	E-14	سفرة	أرضي + أول	4	656.77	591.09	295.547
15	E-15	سفرة	أرضي + أول	4	688.53	599.88	299.939
الإجمالي				88	8710.46	9772.35	4366.721

الامتعمال السكنى F							
رقم القطعة	نوع النموذج	عدد الأبراج	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	المساحة مبنية بـ BUA	المساحة مبنية غير BUA	نسبة البناء
1	F-01	سفرة	أرضي + أول	8	576.94	1038.49	259.623
2	F-02	سفرة	أرضي + أول	8	577.07	1038.73	259.682
3	F-03	سفرة	أرضي + بيرون	6	649.00	876.15	292.050
4	F-04	سفرة	أرضي + بيرون	6	659.30	890.06	296.685
5	F-05	سفرة	أرضي + بيرون	6	795.40	1073.79	357.930
6	F-06	شقه	أرضي + أول	4	640.55	576.50	288.248
7	F-07	شقه	أرضي + أول	4	644.70	580.23	290.115
8	F-08	شقه	أرضي + أول	4	644.71	580.24	290.120
9	F-09	شقه	أرضي + أول	4	639.23	576.31	287.654
10	F-10	شقه	أرضي + أول	4	842.80	758.52	379.260
11	F-11	شقه	أرضي + أول	4	662.41	596.17	298.095
12	F-12	شقه	أرضي + أول	4	754.05	679.65	339.323
13	F-13	شقه	أرضي + أول	4	809.82	728.94	364.419
14	F-14	شقه	أرضي + أول	4	809.76	728.78	364.362
15	F-15	شقه	أرضي + أول	4	745.00	670.50	335.250
16	F-16	شقه	أرضي + أول	4	649.52	584.57	292.284
17	F-17	شقه	أرضي + أول	4	717.00	645.30	322.650
18	F-18	شقه	أرضي + أول	4	718.79	646.91	323.456
19	F-19	شقه	أرضي + أول	4	785.73	716.16	358.079
20	F-20	شقه	أرضي + أول	4	809.82	728.84	364.419
21	F-21	شقه	أرضي + أول	4	735.52	661.97	330.964
22	F-22	شقه	أرضي + أول	4	776.96	699.26	349.632
23	F-23	شقه	أرضي + أول	4	858.54	772.69	386.343
24	F-24	شقه	أرضي + أول	4	730.64	657.58	328.788
25	F-25	شقه	أرضي + أول	1	335.25	269.20	134.100
الإجمالي				111	17878.51	17724.1	7893.567

الاستعمال السكني G

رقم القلم	نوع النموذج	عدد الشقق	إجمالي عدد الوحدات من النموذج	مساحة قطعة الأرض	مساحة مباني BUA	مساحة مباني P.P	نسبة التغطية
G-01	مدرسة	أرضي + فوق	6	648.05	874.87	291.623	45%
G-02	مدرسة	أرضي + فوق	6	648.05	874.87	291.623	45%
G-03	مدرسة	أرضي + فوق	6	685.19	888.01	299.336	45%
G-04	مدرسة	أرضي + فوق	8	589.31	1060.76	265.190	45%
G-05	مدرسة	أرضي + فوق	8	593.68	1068.62	267.156	45%
G-06	مدرسة	أرضي + فوق	8	609.72	1097.50	274.374	45%
G-07	مدرسة	أرضي + فوق	8	579.79	1043.62	260.906	45%
G-08	مدرسة	أرضي + فوق	8	579.71	1043.48	260.870	45%
G-09	مدرسة	أرضي + فوق	8	586.90	1056.42	264.105	45%
G-10	مدرسة	أرضي + فوق	8	597.03	1074.65	268.664	45%
G-11	مدرسة	أرضي + فوق	8	605.79	1090.42	272.666	45%
G-12	مدرسة	أرضي + فوق	8	631.98	1137.56	284.391	45%
G-13	مدرسة	أرضي + فوق	8	631.98	1137.56	284.391	45%
G-14	مدرسة	أرضي + فوق	8	631.98	1137.56	284.391	45%
G-15	مدرسة	أرضي + فوق	8	593.28	1067.90	266.976	45%
G-16	مدرسة	أرضي + فوق	8	591.27	1064.29	266.072	45%
G-17	مدرسة	أرضي + فوق	8	589.75	1061.56	265.388	45%
G-18	مدرسة	أرضي + فوق	8	579.54	1043.17	260.793	45%
G-19	مدرسة	أرضي + فوق	8	586.61	1055.90	263.975	45%
G-20	مدرسة	أرضي + فوق	8	586.58	1055.84	263.961	45%
G-21	مدرسة	أرضي + فوق	8	583.02	1049.44	262.369	45%
G-22	مدرسة	أرضي + فوق	8	610.47	1098.85	274.712	45%
			170	1339.68	2360.64	553.858	
			857	105079.63	110283.51	46391.410	

مجموع المقام الأراضي للمجموعة G



المرحلة الثانية:

الاستعمال السكني A

رقم القلم	نوع النموذج	عدد الشقق	إجمالي عدد الوحدات من النموذج	مساحة قطعة الأرض	مساحة مباني B	مساحة مباني P.P	نسبة التغطية
A-86	فيلا	أرضي + فوق	1	703.77	563.01	281.507	40%
A-87	فيلا	أرضي + فوق	1	670.54	536.43	268.217	40%
A-88	فيلا	أرضي + فوق	1	544.08	435.26	217.632	40%
A-89	فيلا	أرضي + فوق	1	552.55	442.04	221.020	40%
A-90	فيلا	أرضي + فوق	1	589.22	471.38	235.888	40%
A-91	فيلا	أرضي + فوق	1	576.43	462.74	231.371	40%
A-92	فيلا	أرضي + فوق	1	714.01	571.21	280.805	40%
A-93	فيلا	أرضي + فوق	1	855.72	684.58	342.289	40%
A-94	فيلا	أرضي + فوق	1	874.83	699.67	349.933	40%
A-95	فيلا	أرضي + فوق	1	736.76	591.01	296.503	40%
A-96	فيلا	أرضي + فوق	1	604.60	483.68	241.840	40%
A-97	فيلا	أرضي + فوق	1	597.05	477.64	238.820	40%
A-98	فيلا	أرضي + فوق	1	671.27	537.02	268.508	40%
A-99	فيلا	أرضي + فوق	2	814.81	733.33	366.664	45%
A-100	فيلا	أرضي + فوق	2	645.92	581.33	290.666	45%
A-101	فيلا	أرضي + فوق	2	688.98	620.06	310.040	45%
A-102	فيلا	أرضي + فوق	2	577.22	519.50	259.750	45%
A-103	فيلا	أرضي + فوق	2	601.15	541.04	270.519	45%
A-104	فيلا	أرضي + فوق	2	687.76	618.99	309.494	45%
			25.00	12710.88	10576.13	5283.07	

مجموع المقام الأراضي للمجموعة A

الاستعمال المعكوف B

النسبة المئوية	القيمة مبنية مبدئية للقدرة الأرضية F.P	القيمة مبنية مبدئية للحصة BUA	مساحة قطعة الأرض	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	عدد الأبراج	نوع النموذج	رقم القطعة	
45%	529.537	1059.07	1176.75	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-40	40
45%	543.928	1087.86	1206.73	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-41	41
45%	479.915	959.83	1066.48	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-42	42
45%	494.183	988.37	1098.18	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-43	43
45%	488.491	976.98	1085.54	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-44	44
40%	156.240	312.48	390.60	1	أرضي + تولى	فيلا	B-46	45
40%	175.754	351.51	439.39	1	أرضي + تولى	فيلا	B-46	46
40%	175.749	351.50	439.37	1	أرضي + تولى	فيلا	B-47	47
40%	175.755	351.51	439.39	1	أرضي + تولى	فيلا	B-48	48
40%	175.771	351.54	439.43	1	أرضي + تولى	فيلا	B-49	49
40%	156.223	312.45	390.58	1	أرضي + تولى	فيلا	B-50	50
45%	428.853	853.31	948.12	4	أرضي + تولى	تولى مونس	B-51	51
45%	505.783	1011.57	1123.96	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-52	52
45%	498.176	998.35	1109.28	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-53	53
40%	172.750	345.50	431.87	1	أرضي + تولى	فيلا	B-54	54
40%	180.878	361.76	452.19	1	أرضي + تولى	فيلا	B-55	55
40%	181.480	362.92	453.65	1	أرضي + تولى	فيلا	B-56	56
40%	181.095	362.19	452.74	1	أرضي + تولى	فيلا	B-57	57
40%	179.540	359.08	448.85	1	أرضي + تولى	فيلا	B-58	58
40%	173.216	346.43	433.04	1	أرضي + تولى	فيلا	B-59	59
45%	274.020	548.04	616.27	2	أرضي + تولى	تولى مونس	B-60	60
45%	271.958	543.92	604.35	2	أرضي + تولى	تولى مونس	B-61	61
45%	283.633	567.27	630.30	2	أرضي + تولى	تولى مونس	B-62	62
45%	353.634	707.27	785.85	2	أرضي + تولى	تولى مونس	B-63	63
45%	316.166	632.33	702.59	2	أرضي + تولى	تولى مونس	B-64	64
45%	270.583	541.17	601.30	2	أرضي + تولى	تولى مونس	B-65	65
45%	267.431	534.86	594.29	2	أرضي + تولى	تولى مونس	B-66	66
40%	177.496	354.99	443.74	1	أرضي + تولى	فيلا	B-67	67
40%	179.800	359.60	449.50	1	أرضي + تولى	فيلا	B-68	68
40%	179.887	359.77	448.72	1	أرضي + تولى	فيلا	B-69	69
40%	180.416	360.83	451.04	1	أرضي + تولى	فيلا	B-70	70
40%	181.154	362.31	452.89	1	أرضي + تولى	فيلا	B-71	71
40%	179.497	358.99	446.74	1	أرضي + تولى	فيلا	B-72	72
45%	295.002	590.00	665.56	4	أرضي + تولى	شقق	B-73	73
45%	329.543	659.09	732.32	4	أرضي + تولى	شقق	B-74	74
45%	351.619	703.24	781.37	4	أرضي + تولى	شقق	B-75	75
45%	294.847	589.69	655.21	4	أرضي + تولى	شقق	B-76	76
45%	284.394	568.79	631.99	4	أرضي + تولى	شقق	B-77	77
45%	451.260	902.52	1002.80	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-78	78
45%	448.519	897.04	996.71	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-79	79
45%	283.223	566.45	629.38	4	أرضي + تولى	شقق	B-80	80
45%	340.296	680.59	756.21	4	أرضي + تولى	شقق	B-81	81
45%	377.348	754.70	838.55	4	أرضي + تولى	شقق	B-82	82
45%	295.857	591.71	657.46	4	أرضي + تولى	شقق	B-83	83
45%	294.390	588.78	654.20	4	أرضي + تولى	شقق	B-84	84
45%	455.635	911.27	1012.52	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-85	85
45%	378.502	757.00	841.12	4	أرضي + تولى	شقق	B-86	86
45%	478.383	956.77	1063.07	5	أرضي + تولى	تولى مونس	B-87	87
45%	286.217	572.43	636.04	6	أرضي + تولى	حمار	B-88	88
45%	294.021	588.04	653.58	6	أرضي + تولى	حمار	B-89	89
45%	330.895	661.79	735.32	6	أرضي + تولى	حمار	B-90	90
45%	332.914	665.83	736.81	6	أرضي + تولى	حمار	B-91	91
45%	294.106	588.21	653.57	6	أرضي + تولى	حمار	B-92	92
45%	294.106	588.21	653.57	6	أرضي + تولى	حمار	B-93	93
45%	294.106	588.21	653.57	6	أرضي + تولى	حمار	B-94	94
45%	291.691	583.38	648.20	6	أرضي + تولى	حمار	B-95	95
	16945.244	33898.44	38634.02	183			الإجمالي	

جدول الوقائع الأرضية المتضمنة B

C الاستعمال السكني

رقم القلم	نوع التوزيع	عدد الأبنية	إجمالي عدد الوحدات من التوزيع	مساحة وحدة السكن	المساحة الكلية للأبنية	المساحة الكلية للأبنية BUA	المساحة الكلية للأبنية P.P	النسبة المئوية
C-36	شقق	5	1107.25	1107.25	1007.53	1007.53	503.863	45%
C-37	شقق	6	1181.87	693.70	1030.88	1030.88	518.342	45%
C-38	شقق	4	793.32	693.70	824.33	824.33	312.166	45%
C-39	شقق	4	1108.25	693.70	887.70	887.70	348.893	45%
C-40	شقق	5	1170.84	693.70	1078.81	1078.81	530.303	45%
C-41	شقق	5	871.57	693.70	1058.25	1058.25	529.127	45%
C-42	شقق	4	718.07	693.70	608.21	608.21	304.106	45%
C-43	شقق	4	808.57	693.70	639.27	639.27	319.637	45%
C-44	شقق	4	668.66	693.70	601.73	601.73	300.868	45%
C-45	شقق	4	1074.54	693.70	592.80	592.80	296.399	45%
C-46	شقق	5	808.57	693.70	967.04	967.04	483.542	45%
C-47	شقق	5	808.57	693.70	1074.54	1074.54	483.542	45%
C-48	شقق	4	808.57	693.70	608.21	608.21	304.106	45%
C-49	شقق	4	668.66	693.70	608.21	608.21	304.106	45%
C-50	شقق	4	732.67	693.70	593.78	593.78	296.898	45%
C-51	شقق	4	704.48	693.70	643.76	643.76	321.881	45%
C-52	شقق	4	667.22	693.70	659.40	659.40	329.701	45%
C-53	شقق	4	870.39	693.70	653.35	653.35	326.674	45%
C-54	شقق	5	1065.09	693.70	959.39	959.39	479.898	45%
C-55	شقق	2	383.32	693.70	394.89	394.89	202.464	45%
C-56	شقق	4	808.57	693.70	725.54	725.54	362.772	45%
C-57	شقق	4	691.29	693.70	586.16	586.16	293.081	45%
C-58	شقق	4	650.57	693.70	585.87	585.87	292.936	45%
C-59	شقق	4	651.58	693.70	586.42	586.42	293.210	45%
C-60	شقق	4	648.85	693.70	583.78	583.78	291.891	45%
C-61	شقق	5	1162.37	693.70	1048.67	1048.67	524.338	45%
C-62	شقق	5	1150.02	693.70	1035.62	1035.62	517.309	45%
C-63	شقق	5	1154.03	693.70	1038.62	1038.62	519.312	45%
C-64	شقق	5	121	693.70	24919.70	21684.73	10842.068	45%

E الاستعمال السكني

رقم القلم	نوع التوزيع	عدد الأبنية	إجمالي عدد الوحدات من التوزيع	مساحة وحدة السكن	المساحة الكلية للأبنية	المساحة الكلية للأبنية BUA	المساحة الكلية للأبنية P.P	النسبة المئوية
E-16	شقق	4	846.38	590.84	590.84	590.84	290.421	45%
E-17	شقق	4	894.50	590.84	590.84	590.84	290.421	45%
E-18	شقق	4	682.84	590.84	587.58	587.58	293.790	45%
E-19	شقق	4	651.79	590.84	538.61	538.61	269.303	45%
E-20	شقق	4	647.89	590.84	582.92	582.92	291.460	45%
E-21	شقق	4	649.48	590.84	534.53	534.53	267.268	45%
E-22	شقق	4	655.98	590.84	590.37	590.37	295.184	45%
E-23	شقق	4	582.35	590.84	1049.13	1049.13	262.283	45%
E-24	شقق	4	583.24	590.84	1048.83	1048.83	262.458	45%
E-25	شقق	4	928.78	590.84	6200.84	6200.84	2979.670	45%

F الاستعمال السكني

رقم القلم	نوع التوزيع	عدد الأبنية	إجمالي عدد الوحدات من التوزيع	مساحة وحدة السكن	المساحة الكلية للأبنية	المساحة الكلية للأبنية BUA	المساحة الكلية للأبنية P.P	النسبة المئوية
F-26	شقق	4	811.83	671.48	671.48	671.48	335.74	45%
F-27	شقق	4	828.66	671.48	671.48	671.48	335.74	45%
F-28	شقق	4	618.40	671.48	1125.71	1125.71	281.429	45%
F-29	شقق	4	660.47	671.48	1040.65	1040.65	270.123	45%
F-30	شقق	4	669.71	671.48	1083.80	1083.80	270.550	45%
F-31	شقق	4	588.71	671.48	1077.28	1077.28	289.478	45%
F-32	شقق	4	598.77	671.48	1073.38	1073.38	289.104	45%
F-33	شقق	4	690.24	671.48	1080.44	1080.44	270.110	45%
F-34	شقق	4	691.01	671.48	1061.81	1061.81	270.453	45%
F-35	شقق	4	671.62	671.48	1118.82	1118.82	279.731	45%
F-36	شقق	4	622.26	671.48	1120.86	1120.86	280.016	45%
F-37	شقق	4	688.65	671.48	1085.58	1085.58	273.884	45%
F-38	شقق	4	671.48	671.48	604.33	604.33	302.166	45%
F-39	شقق	4	676.42	671.48	608.76	608.76	304.380	45%
F-40	شقق	4	691.53	671.48	1180.75	1180.75	297.889	45%
F-41	شقق	4	687.48	671.48	609.66	609.66	300.330	45%
F-42	شقق	4	637.05	671.48	753.25	753.25	376.673	45%
F-43	شقق	4	608.78	671.48	738.81	738.81	364.403	45%
F-44	شقق	4	809.47	671.48	728.82	728.82	364.282	45%
F-45	شقق	4	891.08	671.48	603.89	603.89	301.973	45%
F-46	شقق	4	831.87	671.48	721.45	721.45	360.720	45%
F-47	شقق	4	672.66	671.48	731.68	731.68	365.847	45%
F-48	شقق	4	812.48	671.48	731.21	731.21	365.607	45%
F-49	شقق	4	785.68	671.48	708.57	708.57	353.287	45%
F-50	شقق	4	610.23	671.48	1020.70	1020.70	274.601	45%
F-51	شقق	4	634.90	671.48	1142.83	1142.83	288.707	45%
F-52	شقق	4	699.88	671.48	1087.19	1087.19	266.700	45%
F-53	شقق	4	576.69	671.48	1037.87	1037.87	260.460	45%
F-54	شقق	4	583.83	671.48	1080.80	1080.80	262.725	45%
F-55	شقق	4	1038.66	671.48	2727.02	2727.02	8781.012	45%
F-56	شقق	4	618	671.48	100320	102236	46449.007	45%

ثانياً :-

• مساحة المباني الفندقية (F.P) م ٥٩٤٥٥,٢ أي ما يعادل ١٤,٦١ فدان وتمثل نسبة ٦,٩٣٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقاً للنماذج التالية :-

اسم النموذج	عدد الاكوار	عدد الوحدات / النموذج	F.P للنموذج	BUA للنموذج	التكرار	اجمالي F.P للنموذج	اجمالي B.U.A للنموذج	اجمالي عدد الوحدات
CB-٠١	ارضي	١٠	٤٧٠	٤٢٠	٤	١٦٨٠	١٦٨٠	٤٠
CB-٠٢	ارضي	٤	١٦٨	١٦٨	١	١٦٨	١٦٨	٤
الإجمالي								
			١٨٤٨	١٨٤٨	٥	١٨٤٨	١٨٤٨	٤٤

اسم النموذج	عدد الاكوار	عدد الوحدات / النموذج	F.P للنموذج	BUA للنموذج	التكرار	اجمالي F.P للنموذج	اجمالي B.U.A للنموذج	اجمالي عدد الوحدات
H	ارضي + ٢ اكوار	٢٣٩	٦٤٩٢,٤	٢٥٩٧٠	١	٦٤٩٢,٣٨	٢٥٩٦٩,٥٢	٢٣٩
الإجمالي								
			٦٤٩٢,٣٨	٢٥٩٦٩,٥٢	١	٦٤٩٢,٣٨	٢٥٩٦٩,٥٢	٢٣٩

المرحله الاولى

المخطط التام A

الرقم التسلسلي	مساحة المبنى (م ²)	عدد الوحدات	عدد الاكوار	نوع المبنى	المرحله	المساحة الكلية (م ²)
1	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
2	201.200	2	2	ارضي	2	402.400
3	201.200	2	2	ارضي	2	402.400
4	201.200	2	2	ارضي	2	402.400
5	201.200	2	2	ارضي	2	402.400
6	201.200	2	2	ارضي	2	402.400
7	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
8	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
9	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
10	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
11	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
12	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
13	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
14	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
15	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
16	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
17	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
18	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
19	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
20	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
21	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
22	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
23	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
24	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
25	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
26	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
27	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
28	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
29	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
30	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
31	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
32	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
33	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
34	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
35	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
36	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
37	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
38	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
39	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
40	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
41	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
42	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
43	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
44	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
45	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
46	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
47	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
48	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
49	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
50	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
51	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
52	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
53	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
54	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
55	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
56	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
57	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
58	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
59	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
60	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
61	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
62	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
63	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
64	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
65	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
66	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
67	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
68	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
69	201.200	2	1	ارضي	1	201.200
70	201.200	2	1	ارضي	1	201.200

مساحة المبنى



الاستعمال السياسي للندق أ

رقم الصفحة	نوع الترخيص	عدد الأوراق	القيمة عند الترخيص في الترخيص	مجموع القيمة الإجمالي	القيمة مضافة بقيمة القيمة الإجمالي (RVA)	القيمة مضافة بقيمة القيمة الإجمالي (RVA)	النسبة المئوية
101	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	576.38	1035.68	258.921	45%
102	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	648.59	1163.86	290.916	45%
103	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	627.87	1136.17	282.542	45%
104	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	666.76	1182.17	298.542	45%
105	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	648.06	1166.31	291.877	45%
			40	3184.06	5974.99	1410.897	

الاستعمال السياسي للندق H

رقم الصفحة	نوع الترخيص	عدد الأوراق	القيمة عند الترخيص في الترخيص	مجموع القيمة الإجمالي	القيمة مضافة بقيمة القيمة الإجمالي (RVA)	القيمة مضافة بقيمة القيمة الإجمالي (RVA)	النسبة المئوية
H01	مصرف	قرش ٠ + مودرن	6	645.68	871.67	290.556	45%
H02	مصرف	قرش ٠ + مودرن	6	651.04	878.90	292.968	45%
H03	مصرف	قرش ٠ + مودرن	6	675.35	911.72	303.988	45%
H04	مصرف	قرش ٠ + مودرن	6	702.89	948.90	316.381	45%
H05	مصرف	قرش ٠ + مودرن	6	702.56	948.48	316.161	45%
H06	مصرف	قرش ٠ + مودرن	6	672.70	908.16	302.716	45%
H07	مصرف	قرش ٠ + مودرن	6	644.63	870.25	290.084	45%
			42	4894.87	6936.07	2112.092	

الاستعمال السياسي للندق K

رقم الصفحة	نوع الترخيص	عدد الأوراق	القيمة عند الترخيص في الترخيص	مجموع القيمة الإجمالي	القيمة مضافة بقيمة القيمة الإجمالي (RVA)	القيمة مضافة بقيمة القيمة الإجمالي (RVA)	النسبة المئوية
K-01	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	581.78	1047.20	261.801	45%
K-02	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	588.94	1060.09	265.023	45%
K-03	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	587.46	1057.41	264.357	45%
K-04	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	588.84	1060.09	265.023	45%
K-05	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	583.18	1049.72	262.431	45%
K-06	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	582.61	1048.70	262.175	45%
K-07	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	585.34	1053.61	263.403	45%
K-08	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	598.08	1076.54	268.136	45%
K-09	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	621.98	1118.81	278.702	45%
K-10	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	588.24	1055.23	263.808	45%
K-11	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	579.93	1043.87	260.989	45%
K-12	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	678.94	1026.89	259.173	45%
K-13	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	587.07	1096.73	264.182	45%
K-14	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	692.21	1245.99	311.895	45%
K-15	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	687.18	1236.82	309.231	45%
K-16	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	687.40	1237.32	309.330	45%
K-17	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	649.32	1168.76	282.104	45%
K-18	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	579.14	1042.45	260.813	45%
K-19	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	583.08	1049.54	262.388	45%
K-20	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	598.60	1077.18	269.370	45%
K-21	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	601.06	1081.94	270.488	45%
K-22	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	605.80	1086.84	271.710	45%
K-23	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	601.92	1083.48	270.884	45%
K-24	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	591.32	1064.38	266.094	45%
K-25	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	578.39	1037.90	259.378	45%
K-26	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	589.94	1061.89	265.473	45%
K-27	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	595.92	1071.94	267.984	45%
K-28	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	598.92	1074.48	268.614	45%
K-29	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	687.97	1238.35	309.587	45%
K-30	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	688.05	1238.45	309.523	45%
K-31	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	689.94	1240.27	310.068	45%
K-32	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	648.70	1167.77	281.942	45%
K-33	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	582.42	1048.36	262.089	45%
K-34	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	574.55	1034.19	258.518	45%
K-35	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	592.97	1067.35	266.837	45%
K-36	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	633.86	1150.50	286.138	45%
K-37	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	589.99	1061.98	265.488	45%
K-38	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	588.26	1058.87	264.717	45%
K-39	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	628.74	1131.73	282.933	45%
K-40	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	589.80	1061.82	265.455	45%
K-41	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	678.92	1221.34	288.334	45%
K-42	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	686.82	1235.92	288.979	45%
K-43	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	686.32	1235.38	288.844	45%
K-44	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	641.83	1189.20	288.834	45%
K-45	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	605.19	1085.74	271.436	45%
K-46	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	611.61	1090.90	275.225	45%
K-47	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	600.90	1081.02	270.465	45%
K-48	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	609.18	1096.52	274.131	45%
K-49	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	609.12	1096.42	274.104	45%
K-50	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	583.38	1053.68	263.421	45%
K-51	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	585.04	1053.07	263.288	45%
K-52	مصرف	قرش ٢٠ + ٢٠	8	586.85	1050.33	263.083	45%
			416	9100.00	19597.40	14322.870	
			603	78739.28	89671.95	32987.161	

إجمالي الاستعمال السياسي للندقات الثلاثة ٦٠٣

المرحلة الثانية:

الاستعمال السياسي للندق A

رقم القطعة	أوجه التمديد	عدد الأوراق	القيمة المضافة المرحلية في التمديد	مصلحة فائدة الإيجار	القيمة المضافة المرحلية BUA	القيمة المضافة المرحلية F.P.P	النسبة المئوية
A-55	٥٥	٥٥	٥٥	٥٥	٥٥	٥٥	40%
A-56	56	56	56	56	56	56	40%
A-57	57	57	57	57	57	57	40%
A-58	58	58	58	58	58	58	40%
A-59	59	59	59	59	59	59	40%
A-60	60	60	60	60	60	60	40%
A-61	61	61	61	61	61	61	40%
A-62	62	62	62	62	62	62	40%
A-63	63	63	63	63	63	63	40%
A-64	64	64	64	64	64	64	40%
A-65	65	65	65	65	65	65	40%
A-66	66	66	66	66	66	66	40%
A-67	67	67	67	67	67	67	40%
A-68	68	68	68	68	68	68	40%
A-69	69	69	69	69	69	69	40%
A-70	70	70	70	70	70	70	40%
A-71	71	71	71	71	71	71	40%
A-72	72	72	72	72	72	72	40%
A-73	73	73	73	73	73	73	40%
A-74	74	74	74	74	74	74	40%
A-75	75	75	75	75	75	75	40%
A-76	76	76	76	76	76	76	40%
A-77	77	77	77	77	77	77	40%
A-78	78	78	78	78	78	78	40%
A-79	79	79	79	79	79	79	40%
A-80	80	80	80	80	80	80	40%
A-81	81	81	81	81	81	81	40%
A-82	82	82	82	82	82	82	40%
A-83	83	83	83	83	83	83	40%
A-84	84	84	84	84	84	84	40%
A-85	85	85	85	85	85	85	40%
الإجمالي			31	١٥980.15	19884.12	٥792.002	

محل الاستعمال السياسي للندق A

الاستعمال السياسي للندق D

رقم القطعة	أوجه التمديد	عدد الأوراق	القيمة المضافة المرحلية في التمديد	مصلحة فائدة الإيجار	القيمة المضافة المرحلية BUA	القيمة المضافة المرحلية F.P.P	النسبة المئوية
D-16	1	1	1	1	1	1	45%
D-17	2	2	2	2	2	2	45%
D-18	3	3	3	3	3	3	45%
D-19	4	4	4	4	4	4	45%
D-20	5	5	5	5	5	5	45%
D-21	6	6	6	6	6	6	45%
D-22	7	7	7	7	7	7	45%
D-23	8	8	8	8	8	8	45%
D-24	9	9	9	9	9	9	45%
الإجمالي			44	6902.62	6299.27	2008.488	

محل الاستعمال السياسي للندق D

الاستعمال السياسي للندق L

رقم القطعة	أوجه التمديد	عدد الأوراق	القيمة المضافة المرحلية في التمديد	مصلحة فائدة الإيجار	القيمة المضافة المرحلية BUA	القيمة المضافة المرحلية F.P.P	النسبة المئوية
L-01	1	1	1	1	1	1	45%
L-02	2	2	2	2	2	2	45%
L-03	3	3	3	3	3	3	45%
L-04	4	4	4	4	4	4	45%
L-05	5	5	5	5	5	5	45%
L-06	6	6	6	6	6	6	45%
L-07	7	7	7	7	7	7	45%
L-08	8	8	8	8	8	8	45%
L-09	9	9	9	9	9	9	45%
L-10	10	10	10	10	10	10	45%
L-11	11	11	11	11	11	11	45%
L-12	12	12	12	12	12	12	45%
L-13	13	13	13	13	13	13	45%
L-14	14	14	14	14	14	14	45%
L-15	15	15	15	15	15	15	45%
L-16	16	16	16	16	16	16	45%
L-17	17	17	17	17	17	17	45%
L-18	18	18	18	18	18	18	45%
L-19	19	19	19	19	19	19	45%
L-20	20	20	20	20	20	20	45%
L-21	21	21	21	21	21	21	45%
L-22	22	22	22	22	22	22	45%
L-23	23	23	23	23	23	23	45%
L-24	24	24	24	24	24	24	45%
L-25	25	25	25	25	25	25	45%
L-26	26	26	26	26	26	26	45%
L-27	27	27	27	27	27	27	45%
L-28	28	28	28	28	28	28	45%
L-29	29	29	29	29	29	29	45%
L-30	30	30	30	30	30	30	45%
L-31	31	31	31	31	31	31	45%
الإجمالي			287	٤2165.79	49973.62	١٥127.088	

محل الاستعمال السياسي للندق L

الكثافة السكانية للمشروع :-

الكثافة السكانية				
المرحلة	اجمالي عدد السكان المحقق للاستعمال السكني	اجمالي عدد السكان المحقق للاستعمال السياحي الفئلي	اجمالي عدد السكان المحقق	الكثافة الإجمالية للمحطة للسكان
المرحلة الأولى	٢٨٢٦	١٠٢٦	٣٨٥٢	١٩
المرحلة الثانية	٢٢١٩	٨٤٢	٣٠٦١	١٥
الإجمالي	٥٠٤٥	١٨٧٨	٦٩٢٣	٣٤

ثانيا المساحة المخصصة للخدمات:-

• مساحة المباني الخدمية (F.P) ١٣٠٦٢,٢٤ م^٢ أي ما يعادل ٣,١١ فدان وتمثل نسبة ١,٥٢٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقا للجدول التالي:-

جدول قطع اراضي الخدمات						
النسبة المئوية الإثنائية	أقصى مساحة مبنية للدرج الأرضي F. P	أقصى مساحة مبنية إجمالية BUA	مساحة قطعة الأرض	عدد الأتوار	الاستعمال	
٤٠٪	٨١٦,٠٧٠	٢٤٤٨,٢١	٢٠٤٠,١٧	أرضي + دورين	متعدد الاستخدام	منطقة خدمات (١)
	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	أرضي	بوابة shades وغرف امن (مساحة الغرفة ٩ متر ^٢)	بوابة ١
	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	أرضي	بوابة shades وغرف امن (مساحة الغرفة ٩ متر ^٢)	بوابة ٢
	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	أرضي	بوابة shades وغرف امن (مساحة الغرفة ٩ متر ^٢)	بوابة ٣
	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	أرضي	بوابة shades وغرف امن (مساحة الغرفة ٩ متر ^٢)	بوابة ٤
٤٠٪	٣٨٤٦,٠٧٠	١١٥٧٣,٢١	٩٦٠٢,٦٧	أرضي + دورين	متعدد الاستخدام	ارض خدمات ٢
٤٠٪	٢٩١٠,٦٤٤	٨٧٣١,٩٣	٧٧٧٦,٦١	أرضي + دورين	متعدد الاستخدام	ارض خدمات ٣
٤٠٪	٤٥٦٨,٧٣٩	١٣٧٠٦,٢٢	١١٤٢١,٨٥	أرضي + دورين	متعدد الاستخدام	ارض خدمات ٤
٤٠٪	٢١٢,٣٦٥	٦٤٠,٠٩	٥٣٢,٤١	أرضي + دورين	متعدد الاستخدام	ارض خدمات ٥
٤٠٪	٣١٢,٣٥٢	٩٣٧,٠٦	٧٨٠,٨٨	أرضي + دورين	متعدد الاستخدام	ارض خدمات ٦
	١٣٠٦٢,٢٤	٣٨٣٨٦,٧٧	٣١٦٠٠,٠٠			الإجمالي

أ- بيان الأرصدة المستكنة بالمشروع:

جدول الرصيد			
الاستعمال	اجمالي مساحة الادوار الارضية F. P	اجمالي مساحة الادوار المتكررة B.U. A	اجمالي عدد الوحدات
الحد الأقصى المسموح به	١٧١٦٩٩,٤٠	٥١٥٠٩٨,٢٠	
المرحلة الأولى	سكني	١١٠٢٨٣,٥١	٦٥٧
	سياحي	٢٤٨٣٥,١٦	٦٤٧
	فندقى خدمى	١١١٦,٠٧٠	
اجمالي المحقق بالمرحلة الأولى	٨٢٣٤٢,٦٤	٢١٤٤٥١,٦٧	
المرحلة الثانية	سكني	١٠٢٢٢٨,٧٤	٥١٦
	سياحي	٧٥٢٤٣,٠٣	٥٢٦
	فندقى خدمى	١١٩٤٦,١٧١	
اجمالي المحقق بالمرحلة الثانية	٨١٠١٥,٢٧	٢١٣١٢٠,٧٨	
اجمالي المحقق بالمشروع	١٦٣٣٥٧,٩١	٤٢٧٥٧١,٩٥	
الرصيد المتبقى	٨٣٤١,٤٩	٨٧٥٢٦,٢٥	

تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الادوار الارضية (F.P) = مساحة ارض المشروع * ٢٠٪ (النسبة البنائية)
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الادوار المتكررة (B.U.A) = مساحة ارض المشروع * ٦٠٪ (معامل الاستغلال)

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

- ١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :
(ب) يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الأرضية المبنى إلى إجمالي مساحة موقع المشروع).
- ٢ - الارتفاع وكثافة البناء :
(ت) يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠.٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيد الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .
- ٣ - خط البناء والارتداد :
(ث) يجب ترك ردود جانبية من جانبي 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 السياحي :
ج- يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .
- ٥ - الطابع المعماري :
(خ) تكون المبانى ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الاحجار 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 باللورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

(خ) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ٨ , ١ م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسطح على (٦٠ سم)، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعائم 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 :

(د) يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨ - تنبيهات عامة :

(ذ) الردود داخل قطع أراضي الفيلات « ٣ م أمامى - ٢ م من كل جانب - ٤ م خلفى» وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

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

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

(س) 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 .

(ش) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

(ص) بالنسبة لقطع الأراضى 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٪ ناد اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية) على ألا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .

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

(ط) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩ - تلتزم الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية بالآتى :

(ظ) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة 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 .

(ع) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلها الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

(غ) بقيسود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

(ف) باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

رئيس مجلس إدارة الشركة

ياسر حسن عبد العزيز زيدان

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٦,٠)، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيود الارتفاع المحدد 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 السلالم 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 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 - يلتزم السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية 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 السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية 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 - يتولى السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة و التبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكيسات وخلافه .
- ٧ - يتولى السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - يلتزم السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - يتولى السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠ - تلتزم السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١١ - يلتزم السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢ - يلتزم السادة الشركة المصرية الإماراتية للتنمية السياحية 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 ثانٍ

طرف أول

رئيس مجلس إدارة الشركة

معاون وزير الإسكان

ياسر حسن عبد العزيز زيدان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

The document features a circular seal at the top center with Arabic text and a central emblem. Below the seal are two rectangular stamps with Arabic text. The main body of the document is filled with multiple tables of data, organized into columns and rows. On the right side, there is a vertical stamp that reads "محافظة القاهرة" (Cairo Governorate) and "مركز القاهرة" (Cairo Center). At the bottom right, there is a logo for "AL QADIA NORTH COAST" and "AL QADIA NORTH COAST" with the code "MD-01".

