

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (١٤٤,٩ فدان)  
بما يعادل (٦٠٨٥٠,١٦ م<sup>٢</sup>) ضمن مساحة إجمالية مقدارها (٥٠٩,٩٣ فدان)  
بما يعادل (٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup>)

الكائنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى  
المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى

Zed for north coast developments (SAE)

لإقامة مشروع سياحى

والسابق اعتماد تخطيط وتقسيم مساحة (٥٠٧,٤ فدان)

بالقرار الوزارى رقم ٧٢١ لسنة ٢٠٢٢

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص 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 ٢٠٢١/٦/٢٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ؛  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north coast developments (SAE) لقطعة أرض بمساحة (٢١٢٦٣٨٩م<sup>٢</sup>) بمنطقة سيدى حنيش بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٥١٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ بشأن نتائج اللجنة المشتركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ لتوقيع الحد الفاصل بين حدود شركة كليوباترا وقطعة الأرض ( هـ ) الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٤٢١ لسنة ٢٠٢١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٥٠٧,٤ فدان ) بما يعادل (٢١٣٠٩٨٣,٣٨م<sup>٢</sup>) والكائنة بمنطقة سيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north coast developments (SAE) لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى كتاب شركة / زد لتطوير الساحل الشمالى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٧٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ المرفق به عدد (٢) لوحة من المخطط المطلوب تعديله والمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى / احمد محمود يسرى وشريكه بالتقويض عن شركة / زد لتطوير الساحل الشمالى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٨١٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٢ المرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط المعدل المطلوب اعتماده لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٤٨٧٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٨ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٢٧٢٩١) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٤ المرفق به اللوحات الخاصة بالقرار الوزارى عالى به بعد التدقيق والمراجعة والمتضمن التالى :

تم صدور عقد لفاق بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٧ مكملاً لعقد التخصيص بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ ؛

مسطح الأرض المخصصة ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٥٠٩,٩٣ فدان) ؛

الموقف المالى : تم سداد الأقساط حتى القسط الرابع المستحق فى ٢٠٢٣/٧/٢٧ ولا يوجد أى مستحقات مالية حتى تاريخه ؛

وعلى التعهدات 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 الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north Coast developments (SAE) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (١٤٤,٩ فدان)

بما يعادل ( ٦٠٨٥٠٧,٦م<sup>٢</sup> ) ضمن مساحة إجمالية مقدارها ( ٥٠٩,٩٣ فدان ) بما يعادل ( ٢١٤١٧١٢م<sup>٢</sup> ) الكاتنة بسيدي حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ( ٥٠٧,٤ فدان ) بالقرار الوزارى رقم ( ٧٢١ ) لسنة ٢٠٢٢ ووفقا 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 وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ و المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قصر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ( ١٤٤,٩ فدان ) بما يعادل ( ٦٠٨٥٠٧,٦م<sup>٢</sup> ) ضمن مساحة إجمالية مقدارها ( ٥٠٩,٩٣ فدان ) بما يعادل ( ٢١٤١٧١٢م<sup>٢</sup> ) الكاتنة بسيدي حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى (SAE) zed for north coast developments والإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ( ٥٠٧,٤ فدان ) بالقرار الوزارى رقم ( ٧٢١ ) لسنة ٢٠٢٢ ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ ، وعقد الانفاق المكمل له الصادر فى ٢٠٢٣/١١/٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تتنزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، 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 وتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وعمالها وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن لا يتم استصدار تراخيص البناء للمرحلة الثانية للمشروع إلا بعد الانتهاء من جميع الهياكل الإنشائية على الأقل لجميع مباني المرحلة الأولى بالمشروع .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات (الغير فندقية) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بسداد كافة المبالغ المالية المستحقة حال حلول مواعيد استحقاقها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقها الخاصة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحبب إشراف استشارى المشروع وطبقا لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج أية تراخيص خاصة بأى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال تنفيذ أعمال الخرسانات للمرحلة السابقة عليها .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار وفقاً للائتمانات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وتنفيذ كامل المشروع بكافة مراحلها خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزارى رقم (٧٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

**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 .

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٢١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ٤٣،٤٦،٤١٦ م<sup>٢</sup>  
بما يعادل ١٤٩،١ فدان جزء من المشروع المقام بقطعة الأرض

بمساحة ٥٠٩،٩٣ فدان بما يعادل ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup>

والكائنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى  
المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى

Zed for north coast developments (SAE)

لإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى

رقم ٧٢١ بتاريخ ٢١/٨/٢٠٢٢

#### مساحة المشروع :

( أ ) تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٠٩،٩ فدان وتنقسم إلى مرحلتين المرحلة الأولى بمساحة ٢٤٨،٦ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٢٦١،٣ فدان .

#### ميراثية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١ - تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) F.P ٣٢٨١١٤ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٧٨ فدان وتمثل نسبة ١٥،٤٪ من إجمالى مساحة المشروع؛ وتنقسم إلى :

( أ ) مساحة المباني السكنية (f.p) ٢١٨٤٣٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٢ فدان وتمثل

نسبة ١٠،٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني الفندقية (f.p) ٨٨٩٣٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢١ فدان وتمثل نسبة

٤،٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) مساحة المباني الخدمية (Fp) ٢٠٧٤٧م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥ فدان وتمثل نسبة ١,٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحة المرافق العامة ٣٦١٩,٨١م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والمائية ١٢٥٧٨٣٣,٩٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٩٩,٦ فدان وتمثل نسبة ٥٨,٧٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق الانتظار ٣٣٨٣٣,٦١م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢٧,١ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٩٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٨٣١٠,٦٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٠ فدان وتمثل نسبة ٠,٤٪ من إجمالي مساحة المشروع .

#### أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

(أ) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للإسكان F.P ٢١٨٤٣٤م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥٢ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

١ - مساحة المباني السكنية (فيلات) F.P ١٧٦٩٧٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٢,١٣ فدان

وتمثل نسبة ٤,٢٦٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية الموضح على اللوحة .

٢ - مساحة المباني السكنية (عمارات) F.P ٤١٤٦٤م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩,٨٧ فدان

وتمثل نسبة ٥,٩٤٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول نماذج العمارة التالي :

النوع	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات	مساحة الأرض	مساحة المساحات	المساحة المبنية	إجمالي
النموذج				تكرار النموذج	مساحة الأرض (F.P) للنموذج	مساحات المساحات (BUA) للنموذج	المساحة المبنية (BUA)	إجمالي
CH	سكني	١٣٦	أرضي + دور مكرر	٤	٢٩٢	٣٩٧١٢	٨١٦	١١٠٩٧٦
		٦		٤	٢٩٢	١٧٥٢	٨١٦	٤٨٩٦
الإجمالي					٥٨٤	٤١٤٦٤	١١٠٩٧٦	١١٥٨٧٢



(ب) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للفندقى F.P ٨٨٩٣٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢١ فدان

وتمثل نسبة ٤,٢% من إجمالي المشروع ، وتنقسم إلى التالى :

١ - مساحة المباني الفندقية (شاليهات فندقية) F.P ٧٦٩٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨,٣٢ فدان

وتمثل نسبة ٣,٥٩% من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول التماذج التالى :

التماذج المعمارية ( فندقى )									
اسم النموذج	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	مساحات الدور الأرضي (F.P)	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالي المساحة المبنية (BUA)
M-CH	فندقى	٣	أرضي+٢	٤	١٢	٣٠١	٩٠٣	٦٩٨	٢٠٩٤
D-CH		١٦	أرضي+٢	٨	١٢٨	١٤٧١	٢٢٥٣٦	٢٢٦٤	٣٦٢٢٤
M-A		١	أرضي+٢	١٢	١٢	١٢	١١٦١	١١٦١	٢٣٥١
M-E		١	أرضي+٢	١٢	١٢	١٢	١١٦٥	١١٦٥	٩٢٨
M-J		٢	أرضي+٢	١٧	٢٤	١٢١٨	٢٤٣٦	٢٤٣٦	٥٦١٢
M-L		١	أرضي+٢	٩	٩	٩	٩٦٥	٩٦٥	١٨٣١
M-M		١	أرضي+٢	١٠	١٠	١٠	١٠٤١	١٠٤١	٢٠٢٤
TH-A		١	أرضي+١	٧	٧	٧	١٥٣	١٥٣	١٦٥١
AA		٩	أرضي+٢	١٨	١٨	١٦٢	٦٢٥	٥٦٢٥	١١٢٤١
B		١	أرضي+٢	١٢	١٢	١٢	٣٣٨	٣٣٨	٦٧٥
BB		٥	أرضي+٢	٢٤	١٢٠	٦٧٥	٣٣٧٥	٣٣٧٥	٦٧٥٠
CC		٥	أرضي+٢	٢٤	١٢٠	٦٢٦	٣١٣٠	٣١٣٠	٦٢٦٠
CH-ST		٤٢	أرضي+٢	٤	١٦٨	٦٦٨	٢٨٤	١١٩٤١	٢٩٤٢٨
CH <sup>٢</sup> -ST		٢١	أرضي+٣	٧	١٤٧	٦٩٢	٢٩٢	٦١٢٢	٢٥٢٧٤
B-A		٢	أرضي+٣	١١	٢٢	٢٢	٣٤٣	٦٨٧	١٧٢٧
B-B		٢	أرضي+٣	١١	٢٢	٢٢	٣٢٩	٦٥٨	١٧٢٨
B-AB		٨	أرضي+٣	٢٢	١٧٦	٦٦٨	١٠٤١	٥٢٤١	٢٧٦٠١
B-E		٦	أرضي+٣	٣٠	١٨٠	١٠١٩	٦١١٦	٤٧٠٣	٢٨٧١٨
B-F		٢	أرضي+٣	٢٣	٤٦	١١٢٤	٢٢٦٨	٤٢٤٨	٨٦٦٦
الإجمالي		..	١٢٩	..	٢٦٠	١٣٩٤	١٣٨٠٨	٧١٩٦٠	٣٦٩٦٠

٢ - مساحة المباني الفندقية (فندق) F.P ١٦٠٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة

٠,٠٧٥% من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول التماذج المعمارية التالى :

المبنى	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	المساحة المبنية (BUA) للنموذج
فندق	فندقى	١	أرضي + اول	٤٠	١٦٠٢	٣٢٠٥

٣- باقى المباني الفندقية طبقاً للمساحات الفندقية بجدول الخدمات .

(ج) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للخدمات F.P ٢٠٧٤٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ فدان وتمثل نسبة ١,٠٪ من إجمالي مساحة المشروع، وطبقاً لجدول النماذج التالى :

جدول الخدمات															
المبنى	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأتوار المتكررة (BUA)					المساحة المبنية (F.P)					الأتوار	عدد الوحدات السكنية	المبنى	
		إجمالي BUA	إجمالي الخدمات	خمس	إجمالي القنلى	قنلى	إجمالي (F.P)	إجمالي الخدمات	خمس	إجمالي القنلى	قنلى				
B-C	٩٠	١٨٧١	٢١٢٤	٢٢٧	١٦٥٧	١٨٤	٤٨٨٤	٢١٢٤	٢٢٧	٢٧٥٠	٣٠٦	٩	أرضي ٣	٩	قنلى
B-D	٩٠	١٨٨٨	٢٢٥٨	٢٥١	١٦٦٢	١٨٤	٥٠١٠	٢٢٥٨	٢٥١	٢٧٥٢	٣٠٦	٩	أرضي ٣	٩	قنلى
B-CD	١٦٠	٢٢٢١	٢٨٢٩	٤٧٩	٢٢٢٨	٢١٧	٩٢٢٩	٤٨٧٠	٦٠٩	٤٨٧٠	٦٠٩	٨	أرضي ٣	٨	قنلى
R-٠١	٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٢	٠	٦٨	٦٨	٦٨	٠	٦٨	٦٨	٦٨	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٣	٠	٦٨	٦٨	٦٨	٠	٦٨	٦٨	٦٨	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٤	٠	٢٨٩	٢٨٩	٢٨٩	٠	٢٨٩	٢٨٩	٢٨٩	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٥	٠	٤١٤	٤١٤	٤١٤	٠	٤١٤	٤١٤	٤١٤	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٦	٠	٢٧٩	٢٧٩	٢٧٩	٠	٢٧٩	٢٧٩	٢٧٩	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٧	٠	٦٨٨	٦٨٨	٦٨٨	٠	٦٨٨	٦٨٨	٦٨٨	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٨	٠	٥٤٣	٥٤٣	٥٤٣	٠	٥٤٣	٥٤٣	٥٤٣	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-٠٩	٠	١٤٢	١٤٢	١٤٢	٠	١٤٢	١٤٢	١٤٢	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٠	٠	٢٨٩	٢٨٩	٢٨٩	٠	٢٨٩	٢٨٩	٢٨٩	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١١	٠	٤٤٠	٤٤٠	٤٤٠	٠	٤٤٠	٤٤٠	٤٤٠	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٢	٠	٤٦١	٤٦١	٤٦١	٠	٤٦١	٤٦١	٤٦١	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٣	٠	٤٣٤	٤٣٤	٤٣٤	٠	٤٣٤	٤٣٤	٤٣٤	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٤	٠	٢٦٧	٢٦٧	٢٦٧	٠	٢٦٧	٢٦٧	٢٦٧	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٥	٠	٤١٩	٤١٩	٤١٩	٠	٤١٩	٤١٩	٤١٩	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٦	٠	٢٠٦	٢٠٦	٢٠٦	٠	٢٠٦	٢٠٦	٢٠٦	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٧	٠	٤٧٠	٤٧٠	٤٧٠	٠	٤٧٠	٤٧٠	٤٧٠	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٨	٠	٤١٩	٤١٩	٤١٩	٠	٤١٩	٤١٩	٤١٩	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
R-١٩	٠	١٦٦	١٦٦	١٦٦	٠	١٦٦	١٦٦	١٦٦	٠	٠	٠	١	أرضي	١	قنلى
الوحدات	٠	٩٦٠	٩٦٠	٢٢٠	٠	٩٦٠	٩٦٠	٩٦٠	٠	٠	٠	٣	أرضي	٣	قنلى
الإجمالي	٣٤٠	٧٧٩٨	١٥٣٩	٧٤٩	٦٢٥٨	٧٣٩	٢٦٨٠	١٦٤٣	٧٦٢	١٠٣٧	١٢٢	٠	٠	٠	٠

جدول الأراضي الخدمية :

رقم القطعة	الاستعمال	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية الفعلية	الارتفاعات	مساحة الدور الأرضي (F.P)	المساحة المبنية (BUA)
S-H-٠١	خدمات صحية	٨٥٢١,٤	٤٠٪	بدروم + أرضي + ٢	٣٤٠٩	١٠٢٢٦
S-Q-٠١	خدمات دينية	٣٠١٤,١	٣٠٪	أرضي + ميزابين	٩٠٤	١٣٥٦
الإجمالي		١١٥٣٥,٥	-		٤٣١٣	١١٥٨٢

( أ ) بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

جدول الرصيد			
إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار المتكررة (BUA)	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (F.P)	الاستعمال
-	١٢٨٥٠٢٧	٤٢٨٣٤٢	الحد الأقصى المسموح به
١٨٠١	٤٤٧٤٣٠	٢١٨٤٣٤	سكنى
١٧٧٤	٢٦٩٦٠٢	٨٨٩٣٤	فندقى
-	٢٦٩٧٥	٢٠٧٤٧	خدمى
٣٥٧٥	٧٤٤٠٠٧	٣٢٨١١٤	الإجمالي
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأدوار الأرضية (FP) = مساحة أرض المشروع * ٢٠٪ (النسبة البنائية)			
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأدوار المتكررة (BUA) = مساحة أرض المشروع * ٠,٦ (معامل الاستغلال).			

**الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياهى وفقا للقرار الوزارى**

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 الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع .

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

(ج) يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى (٢م من مستوى سطح الأرض) طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (١٤/٧٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦

٣ - خط البناء والارتداد :

(ث) يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى 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 :

(ج) يجب أن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية ( فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعماري :

(ح) 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 :

(خ) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصممت للسور على ٦٠ سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧ - أماكن انتظار السيارات :

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

٨ - تنويهاً عامة :

(ذ) 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 .

(ر) فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات: الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات و العمارات .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية و الخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة 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 متر .

(ص) بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪)

من أجمالى المساحة المخصصة ويسشى من ذلك : (٢٠٪ نادى إجتماعى -

١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية ) ، على أن لا تزيد النسبة

البنائية ( للإسكان - الخدمات ) بكامل أرض المشروع عن (٢٠٪) .

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

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

من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩ - تلتزم شركة / زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north coast

developments (SAE) بالآتى :

- (ظ) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدت المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .
- (ع) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلته .
- (غ) بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة ( كافة الهياكل الخرسانية على الأقل ) .
- (ف) بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- (ق) أن التعديلات محل القرار الوزارى مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن .



