

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٦

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٧٩,٩ فدان
بما يعادل ٢٧٥٥٤٣٠م^٢ المضافة إلى قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٠٥,٠٢ فدان
بما يعادل ٢٤٤١١٢٩م^٢ وكذا المخطط التفصيلى لجزء من قطعة الأرض المضافة
بمساحة ٩٧,٠١ فدان الكائنة بحرى الطريق الساحلى - زاوية العوامة
قطاع الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى
المخصصة لشركة طابروك للتعمير (ش.م.م)
لإقامة مشروع (٥٠% منشآت عقارية + ٥٠% منشآت سياحية فندقية)

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 والمجمعات 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 العقد المسجل برقم ٣٠٦ لسنة ١٩٩٥ مصلحة الشهر العقارى والتوثيق مكتب مطروح والعقد المسجل برقم (٢٧٢) بتاريخ ١٩٩٦/٦/٢٦ والعقد المسجل برقم (٢٢٠) بتاريخ ١٩٩٨/٥/١٣ مصلحة الشهر العقارى والتوثيق مكتب مطروح الساحل الشمالى الغربى بشأن قطعة الأرض الأصلية البالغ مساحتها ١٠٥,٠٣ فدان المجاورة إلى قطعة الأرض المضافة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة طابروك للتعمير السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٥٩٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛ وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٠٨٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٦ مرفقاً به صورة محضر لجنة الحصر والتفاوض مع الشركة وكارت الوصف النهائى موضحاً به إحدائيات المشروع ومساحته والذى يكون ملزماً للشركة المخصص لها قطعة الأرض ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ؛

وعلى عقد التخصيص المكمل المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة طابروك للتعمير (ش.م.م.) لقطعه الأرض المضافة بمساحة ٢٧٥٥٤٣٠ بما يعادل ١٧٩,٩ فدان الكائنة بحرى الطريق الساحلى - زاوية العوامة - الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٦٨٧٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٠ لجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بشأن الطلب المقدم من الشركة عاليه لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (١٢٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٦ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض وكذا الموقف المالى متضمناً الإفادة بأنه لم يتم سداد القسط الأول المستحق على الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٦ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (١٣١٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٧ إلى قطاع التخطيط والمشروعات متضمناً أنه تم سداد القسط الأول المستحق على الشركة وأن تم تقديم أصل خطاب ضمان يمثل (٥%) من قيمة الأرض المضافة لاعتماد المشروع كمرحلة واحدة ؛ وعلى الإفادة بقيام الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧١) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨ ؛

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 القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة طابروك للتعمير (ش.م.م) باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٧٩,٩ فدان بما يعادل ٢٧٥٥٤٣٠م^٢ المضافة إلى قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٠٥,٠٢ فدان بما يعادل ٢٤٤١١٢٩م^٢ وكذا المخطط التفصيلى لجزء من قطعة الأرض المضافة بمساحة ٩٧,٠١ فدان الكائنة بحرى الطريق الساحلى - زاوية العوامه - الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (٥٠% منشآت عقارية + ٥٠% منشآت سياحية فندقية) 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 ٢٠٢٤/٢/٢١ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٧٩,٩ فدان بما يعادل ٢٧٥٥٤٣٠ م^٢ المضافة إلى قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٠٥,٠٢ فدان بما يعادل ٢٤٤١١٢٩ م^٢ وكذا المخطط التفصيلي لجزء من قطعة الأرض المضافة بمساحة ٩٧,٠١ فدان الكائنة بحرى الطريق الساحلى - زاوية العوامة - قطاع الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة شركة طابروك للتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠% منشآت عقارية + ٥٠% منشآت سياحية فندقية) وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المنبثقة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن 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 المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص 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 مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقته الخاصة دون أننى مسئولية على الهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 المخصص لها قطعة الأرض بسداد مقابل الانتفاع على المساحات المستغلة فعلياً منها طبقاً لما انتهت إليه اللجنة المشكلة من جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى وذلك طبقاً للقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإزالة أى أعمال مخالفة على الأرض موضوع محضر التفاوض والتي لم يتم التعاقد عليها ولم يقدم عنها طلبات تصالح .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالالتزام بأن يكون الطريق المؤدى للمشروع هو الطريق القائم حالياً والواصل بين أرض المشروع وحتى الطريق الساحلى طريق عام لخدمة كافة القطع المجاورة سواء كانت مملوكة للدولة أو لأى من الأشخاص الاعتبارية أو الطبيعية دون اعتراض الشركة حالاً أو مستقبلاً والسماح بأى أعمال مرافق أو توسعة دون أدنى اعتراض منها وعدم المطالبة بالتحكم فى حركة دخول أو خروج المارة أو المركبات وعدم إقامة أى أسوار تحت أى مسمى على جانبى الطريق .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتنسيق مع القوات المسلحة بشأن ما يخص النسيان البحرى المستغل من قبلها فى مواجهة لأرض المشروع .

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

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن المخطط المقدم منها لا يمس حقوق الغير والمبانى المقامة فعلياً وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) واستخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٢) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني 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 ١٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم برنامج زمني لتنفيذ المشروع على أن يكون تنفيذ كامل المشروع خلال أربع سنوات بحد أقصى من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ١٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٩ - ينشر 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. مهنددين / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض المضافة بمساحة ٢م٧٥٥٤٣٠
بما يعادل ١٧٩,٩ فدان لشركة طابروك للتعمير الكائنة بحرى الطريق الساحلى -
زاوية العوامة - الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى والصادر لها العقد المكمل
المورخ فى ٢٠٢٣/٨/١ للأرض محل المشهر رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٩٦
و ٢٢٠ لسنة ١٩٩٨ لإقامة مشروع (٥٠% منشآت عقارية +
٥٠% منشآت سياحية فندقية) والمخطط التفصيلى
لمساحة ٩٧,٠١ فدان من الأرض المضافة

أولاً - إجمالى مساهمة أرض المشروع :

إجمالى مساهمة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٨٤,٩٣ فدان أى ما يعادل

٢م١١٩٦٥٥٩م وتتقسم إلى :

المساحة المسجلة بالعقد (خارج الاعتماد) تبلغ ٢م٤٤١١٢٩م بما يعادل ١٠٥,٠٣ فدان
وتمثل (٣٦,٨٧%) من إجمالى مساهمة المشروع .
مرحلة الاعتماد من المساحة المضافة تبلغ ٢م٤٠٧٤٣٢,٤م بما يعادل ٩٧,٠١ فدان
وتمثل (٣٤,٠٥%) من إجمالى مساهمة المشروع .
مرحلة الامتداد المستقبلى من المساحة المضافة تبلغ ٢م٣٤٧٩٩٧,٦م بما يعادل
٨٢,٨٩ فدان وتمثل (٢٩,٠٨%) من إجمالى مساهمة المشروع .

ثانياً - ميزانية استعمالات الأراضى للمساحة المضافة :

١- إجمالى مساحات الدور الأراضى للمباني (F.P) بمرحلة الاعتماد من المساحة

المضافة تبلغ ٢م٨١٢٠٢م بما يعادل ١٩,٣٣ فدان ويمثل نسبة (١٠,٧٥%) من إجمالى
مساحة الأرض المضافة طبقاً للآتى :

(أ) تبلغ إجمالى مساحات الدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) بالمشروع

٢م٧٨٢٦٦م بما يعادل ١٨,٦٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٦%) من إجمالى مساهمة
الأرض المضافة .

(ب) تبلغ إجمالى مسطحات الدور الأرضى للمباني السياحية الفندقية (الكبانن) (F.P) بالمشروع ٢م٩٢٦ بما يعادل ٠,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٠,١٢%) من إجمالى مساحة الأرض المضافة .

(ج) تبلغ إجمالى مسطحات الدور الأرضى لمباني الخدمات (F.P) بالمشروع ٢م٢٠١٠ بما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٧%) من إجمالى مساحة الأرض المضافة .

٢- تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية الرئيسية ٢م١٠٩٦٠١ بما يعادل ٢٦,١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٥١%) من إجمالى مساحة الأرض المضافة .

٣- تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة والمسطحات المائية ٢م٢١٦٦٢٩,٤ بما يعادل ٥١,٦١ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٦٨%) من إجمالى مساحة الأرض المضافة .

٤- تبلغ إجمالى مساحة أرض الامتداد المستقبلى ٢م٣٤٧٩٩٧,٦ بما يعادل ٨٢,٨٦ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٠٦%) من إجمالى مساحة الأرض المضافة .

ثالثاً - مرحلة الاعتماد من المساحة المضافة :

إجمالى مساحات الدور الأرضى للمباني (F.P) بمرحلة الاعتماد من المساحة المضافة تبلغ ٢م٨١٢٠٢ بما يعادل ٣٣,١٩ فدان ويمثل نسبة (١٠,٧٥%) من إجمالى مساحة الأرض المضافة طبقاً للتالى :

١- المباني السكنية :

مسطحات الدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) تبلغ ٢م٧٨٢٦٦ بما يعادل ١٨,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٠,٣٦% من إجمالى مساحة الأرض المضافة طبقاً للجدول التفصيلى التالى :

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية ٢م	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P ٢م	مساحة الدور الأول ٢م	إجمالى المسطحات المبنية BUA ٢م	عدد الأدوار
C-001	١٥٢٠	توين هارس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-002	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-003	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-004	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-005	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-006	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢

الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ فى أول أغسطس سنة ٢٠٢٤ ١١

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	مساحة الدور إجمالى المسطحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
C-007	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-009	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-010	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-011	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-012	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-013	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-014	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-015	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-016	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-017	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-018	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-019	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-020	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-021	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-022	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-023	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-024	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-025	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-026	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-027	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-028	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-029	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-030	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-031	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-032	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-033	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-034	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-035	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١

١٢ الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ فى أول أغسطس سنة ٢٠٢٤

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
C-036	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-037	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-038	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-039	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-040	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-041	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-042	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-043	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-044	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-045	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-046	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-047	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-048	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-049	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-050	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-051	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-052	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-053	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-054	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-055	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-056	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-057	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-058	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-059	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-060	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-061	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-062	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-063	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١

الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ فى أول أغسطس سنة ٢٠٢٤ ١٣

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	مساحة الدور إجمالى المسطحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
C-064	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-065	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-066	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-067	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-068	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-069	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-070	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-071	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-072	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-073	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-074	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-075	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-076	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-077	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-078	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-079	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-080	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-081	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-082	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-083	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-084	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-085	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-086	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-087	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-088	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-089	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-090	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-091	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١

١٤ الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ فى أول أغسطس سنة ٢٠٢٤

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
C-092	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-093	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-094	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-095	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-096	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-097	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-098	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-099	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-100	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-101	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-102	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-103	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-104	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-105	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-106	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-107	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-108	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-109	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-110	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-111	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-112	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-113	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-114	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-115	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-116	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-117	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-118	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-119	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١

الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ فى أول أغسطس سنة ٢٠٢٤ ١٥

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
C-120	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-121	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-122	١١٢٠	فيلا منفصلة	١	٥٤٠	-	٥٤٠	١
C-123	٧٦٠	فيلا منفصلة	١	٣٥٢	٣٥٢	٧٠٤	٢
C-124	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-125	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-126	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-127	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-128	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-129	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-130	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-131	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-132	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-133	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-134	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-135	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-136	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-137	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-138	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-139	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-140	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-141	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-142	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-143	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-144	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-145	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-146	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-147	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢

١٦ الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ في أول أغسطس سنة ٢٠٢٤

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية BUA م ^٢	عدد الأدوار
C-148	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-149	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-150	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-151	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-152	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-153	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-154	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-155	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-156	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-157	١٥٢٠	توين هاوس	٢	٦٧٤	-	٦٧٤	١
C-158	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-159	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-160	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-161	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-162	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-163	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-164	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-165	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-166	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-167	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-168	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-169	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-170	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-171	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-172	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-173	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-174	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-175	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢

الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ فى أول أغسطس سنة ٢٠٢٤ ١٧

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضى السكنية ٢م	النموذج	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى F.P ٢م	مساحة الدور الأول ٢م	إجمالى المسطحات المبنية BUA ٢م	عدد الأدوار
C-176	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-177	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-178	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-179	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-180	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-181	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-182	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-183	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-184	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-185	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
C-186	٦٠٣,٧٥	فيلا منفصلة	١	٢٦٢	٢٦٢	٥٢٤	٢
الإجمالى	١٧١٧٥٠	-	٢١٩	٧٨٢٦٦	-	١٠٩٤٥٠	-

٢- المباني الفندقية :

مسطحات الدور الأرضى للمباني السياحية الفندقية (F.P) بالمشروع تبلغ ٢م٩٢٦ بما يعادل ٠,٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠%) من إجمالى مساحة الأرض المضافة طبقاً للجدول التفصيلى التالى :

المبنى (كيان)	مساحة الدور الأرضى (F.P.) ٢م	عدد الوحدات	الارتفاع	الاستخدام
C-A-01	٤٣,٥	١	أرضى	فندق
C-A-02	٥٠,٥	١	أرضى	
C-A-03	٤٣,٥	١	أرضى	
C-A-04	٤٣,٥	١	أرضى	
C-A-05	٥٠,٥	١	أرضى	
C-B-01	٤٣,٥	١	أرضى	
C-B-02	٥٠,٥	١	أرضى	
C-B-03	٤٣,٥	١	أرضى	
C-B-04	٤٣,٥	١	أرضى	
C-B-05	٥٠,٥	١	أرضى	

المبنى (كباثن)	مساحة الدور الأرضي (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات	الارتفاع	الاستخدام
C-C-01	٤٣,٥	١	أرضي	
C-C-02	٥٠,٥	١	أرضي	
C-C-03	٤٣,٥	١	أرضي	
C-C-04	٤٣,٥	١	أرضي	
C-C-05	٥٠,٥	١	أرضي	
C-D-01	٤٣,٥	١	أرضي	
C-D-02	٥٠,٥	١	أرضي	
C-D-03	٤٣,٥	١	أرضي	
C-D-04	٤٣,٥	١	أرضي	
C-D-05	٥٠,٥	١	أرضي	
الإجمالي	٩٢٦	٢٠		

٣- مبانى الخدمات :

مسطحات الدور الأرضي لمبانى الخدمات (F.P) بالمشروع تبلغ ٢٢٠١٠ م^٢ بما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٧%) من إجمالي مساحة الأرض المضافة طبقاً للجدول التفصيلي التالي :

منطقة الخدمات	النشاط	مساحة الدور الأرضي (F.P.) م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات المبنية BUA م ^٢
منطقة خدمات ١	تجاري إداري	١٥٠٠	٥٠٠	أرضي + أول	٢٠٠٠
البوابات وغرف الأمن (لا تزيد مساحة غرفة الأمن عن ٢م ^٢)		٥١٠	-	أرضي فقط	٥١٠
الإجمالي		٢٠١٠	-		٢٥١٠

رابعاً - جدول المسموح به والأرصدة لمساحة الأرض المضافة :

المسطحات المبنية (BUA) م ^٢	مسطحات الدور الأرضي (FP) م ^٢	الحد الأقصى المسموح به للأرض المضافة
٤٥٣٢٥٨	١٥١٠٨٦	المستقل بمرحلة الاعتماد
١١٢٨٨٦	٨١٢٠٢	الرصيد المتبقي
٣٤٠٣٧٢	٦٩٨٨٤	بمرحلة الامتداد المستقبلي

عدد الوحدات بالمنطقة محل الاعتماد بالأرض المضافة :

الفندقي	السكني	عدد الوحدات بالمنطقة محل الاعتماد
٢٠	٢١٩	

خامساً - يتم التعامل مع الأرض المضافة كمرحلة واحدة فى ضوء تقديم الشركة خطاب ضمان بنسبة (٥%) طبقاً لخطاب جهاز المدينة رقم (١٣١٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧

سادساً - **الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي الفندقي وفقاً للقرار الوزاري رقم ٥٣٦ 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 أرض المشروع) .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

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 الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣- خط البناء والارتداد :

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 :

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

٥- الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمله 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 بالمنجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسطح 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 انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهات عامة :

الردود داخل قطع أراضي الفيلات ٣ أمامى - ٢ 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 ولا تحته التنفيذية .

فى حالة التصميم الحضرى للفييلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفييلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفييلات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفييلات والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأشطة المسموح بها فى دور البيرومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية . فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

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

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

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى .

٩- تلتزم شركة طابروك للتعمير (ش.م.م) بالآتى :

باستكمال الوحدات الفندقية بمنطقة الامتداد المستقبلى بالمساحة المضافة بحيث

لا يقل عددها عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع .

بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات

البنائية بالمشروع .

بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وحال تخديمها من

الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة

بالتسعير بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

تلتزم الشركة بعدم تعارض مناطق الاعتماد بالمخطط الجارى اعتماده بالمنطقة

المضافة مع العقود المبرمة بين الشركة وعمالئها وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ

الإجراءات القانونية المقررة .

الإشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة الأرض المضافة ، ولا يزيد معامل الاستغلال للأرض المضافة عن ٠,٦ ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة طابروك للتعمير(ش.م.م) بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- تتولى الشركة 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 وإشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

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

١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى للاتصالات .

١٢- تلتزم الشركة بالتنفيذ على المساحة المضافة خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد .

١٣- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

طرف ثان

مفوضاً عن الشركة

أ/ حسن محمد كمال

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



