

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٥,٢٦ فدان الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة شركة بيانكى للاستثمار السياحى والعقارى لإقامة مشروع سياحى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦

## وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزارى رقم (١٨٨) بتاريخ ٢٠٠١/٧/١٧ باعتناء تخطيط وتقسيم القرية السياحية الخاصة باللجنة الناقية لمعلمى كفر الدوار، وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتناء الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠، وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته ارقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتناء آليات التعامل والتصرف فى الاراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠، وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بيانكى للاستثمار السياحى والعقارى لتخصيص قطعة الارض بمساحة ١١٥ فدان تحت العجز والزيادة الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى، وعلى القرار الوزارى رقم (٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦ باعتناء تخطيط وتقسيم قطعة الارض بمساحة ١١٥,٠٧ فدان الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة بيانكى للاستثمار السياحى والعقارى لإقامة مشروع سياحى، وعلى الطلب المقدم من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الارض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٠٧٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٨ بشأن مراجعة تعديل المخطط الخاص بقطعة الارض بمساحة (١٠٥,٢٦ فدان) الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى، وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٩ المرصق به لوائح الموقع العام للمشروع بعد المراجعة والاعتماد، وكذا كابل موقوف قطعة الارض، وعلى الافادة بقيام الشركة المخصص لها قطعة الارض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٤، وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة والموقعة من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الارض، 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 بيانكى للاستثمار السياحى والعقارى باعتناء تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الارض بمساحة ١٠٥,٢٦ فدان الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع سياحى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦، ووفقا لاحكام 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 المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٠ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزارى الملئ.

## "قـــــرر"

**مادة (١):** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٥,٢٦ فدان الكائنة بناحية سيدى عبدالرحمن بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة ييانكى للاستثمار السياحى والعقارى لإقامة مشروع سياحى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٧، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

**مادة (٢):** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة المسبقة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعادة ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

**مادة (٣):** تلتزم الشركة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى، وفى حالة التخدم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة.

**مادة (٤):** تلتزم الشركة بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أى إشغالات بالأرض محل التعاقد، وكذا الناتجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها.

**مادة (٥):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالى عدد الوحدات الكلية للمشروع فى جميع مراحله.

**مادة (٦):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بمراحل تنفيذ المشروع ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الميائل الخرسانية على الأقل للمرحلة السابقة.

**مادة (٧):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهدات المقدمة منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن.

**مادة (٨):** تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسؤولية على الهيئة وأن تتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها.

**مادة (٩):** تلتزم الشركة بالإشتراطات البنائية المعمول بها بالمدن الجديدة التابعة للمدينة كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

**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 الهيئة قبل البدء فى التنفيذ.

مادة (١١): تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

مادة (١٢): تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ، وفى خلال المدة المقررة ووفقاً للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة. ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة :

مادة (١٣): تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات واحضاء الموافقات من كافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط المخصص له قطعة الأرض وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 على نفقتها طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٦): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٧): ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربينى

الشروط المرفقة

دار الوزراء يصاتر باعتماد تعديل تخطيط وتنقسم قطعة الأرض بمساحة (١٠,٥٢٦ فدان) الكائنة بالكيلو ١٣٥ بحري طريق اسكندرية/مطروى، بناحية مبدى عبد الرحمن والمخصصة للسادة / شركة بياكى للاستثمار السياحي والعقارى لإقامة مشروع سياحي بالساحل الشمالى الغربى وفقاً للتعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٢ و الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦

مساحة المشروع:

- ١- تبلغ إجمالي مساحة أرض المشروع ٤٤٢٠٧٩,٣٢ م أي ما يعادل ١٠,٥٢٦ فدان، وتنقسم إلى مرحلتين:
  - أ- تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢٢٩٧٤٥,٩٦ م بما يعادل ٥٤,٧٠ فدان.
  - ب- تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢١٢٣٣٣,٣٦ م بما يعادل ٥٠,٥٦ فدان.

ميزانية استعمالات الأراضي بالمشروع:

- ١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P ٧٢٤٩٣,٨٤ م بالدور الأرضي أي ما يعادل ١٧,٢٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٤ % من إجمالي مساحة المشروع، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي:
  - أ- المباني السكنية السياحية وتبلغ مساحتها ٢٥٣٣٠,٠٠ م بما يعادل ٦,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٥,٧ % من إجمالي مساحة المشروع.
  - ب- المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ٤٣٧٣٠ م بما يعادل ١٠,٤١ فدان وتمثل نسبة ٩,٩ % من إجمالي مساحة المشروع.
- ٢- تبلغ مساحة المباني الخدمية بالدور الأرضي F.P شاملة البوابات ٣٣١٣,٨٤ م بما يعادل ٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٠,٧ % من إجمالي مساحة المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء ومسارات المشاة ١٢٤٤٠٨,٩٧ م بما يعادل ٢٩,٦٢ فدان وتمثل نسبة ٢٨,١ % من إجمالي مساحة المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٢٣٩٢٣٩,٥٩ م بما يعادل ٥٦,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٥٤,١ % من إجمالي مساحة المشروع.
- ٥- تبلغ مساحة أرض منطقة المرافق ٥٩٣٦,٩٢ م بما يعادل ١٠,٤١ فدان وتمثل نسبة ١,٣ % من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً: المساحة المبنية للإسكان بالمشروع:-

- ١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P ٧٢٤٩٣,٨٤ م أي ما يعادل ١٧,٢٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٤ % من إجمالي مساحة المشروع، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي:
  - أ- قطع الأراضي السكنية السياحية وتبلغ مساحتها ٢٥٣٣٠,٠٠ م بما يعادل ٦,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٥,٧ % من إجمالي مساحة المشروع.
  - ب- المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ٤٣٧٣٠ م بما يعادل ١٠,٤١ فدان وتمثل نسبة ٩,٩ % من إجمالي مساحة المشروع.

وفقاً لجدول النماذج الواردة باللوحة المرفقة بالقرار الوزاري المعتمد

المرحلة الاولى							
نوع المبنى	رقم القطعة	عدد الدور	مساحة قطعة الأرض الإجمالية	نوع المودج	عدد الوحدات	النسبة المئوية	المساحات المبنية (B.U.A)
CG.1		ارضى	٠٠,٠٠	كيلان	٧٢	0	٢١٦٠,٠٠
CL.2		ارضى + دور	٠٠,٠٠	كيلان	٣٢	0	٩٦٠,٠٠
VI.1	1	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٨٦٦,٢٠	فيلا منفصلة	٠١	٣٠%	٥٢٥,٠٠
VI.1	2	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٨٦٦,٢٠	فيلا منفصلة	٠١	٣٠%	٥٢٥,٠٠
VI.1	3	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٨٦٦,٢٠	فيلا منفصلة	٠١	٣٠%	٥٢٥,٠٠
VI.1	4	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٨٦٦,٢٠	فيلا منفصلة	٠١	٣٠%	٥٢٥,٠٠
VI.2	15	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٣٧٩,٦٤	فيلا منفصلة	٠١	٢٩%	٢٥٠,٠٠
VI.2	16	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٣٧٩,٦٤	فيلا منفصلة	٠١	٢٩%	٢٥٠,٠٠
VI.2	17	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٣٧٩,٦٤	فيلا منفصلة	٠١	٢٩%	٢٥٠,٠٠
VI.2	18	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٣٧٩,٦٤	فيلا منفصلة	٠١	٢٩%	٢٥٠,٠٠
VI.2	19	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٣٧٩,٦٤	فيلا منفصلة	٠١	٢٩%	٢٥٠,٠٠
VI.2	20	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٣٧٩,٦٤	فيلا منفصلة	٠١	٢٩%	٢٥٠,٠٠
VI.2	21	بدروم + ارضي + دور + غرف سطح	٣٧٩,٦٤	فيلا منفصلة	٠١	٢٩%	٢٥٠,٠٠

تابع جدول نماذج قطع الاراضى السكنية :

المرحلة الاولى							
نوع المبنى	رقم القطعة	عدد الدور	مساحة قطعة الارض (الاحادية)	نوع النموذج	عدد الوحدات	النسبة النسبة	المساحات المبنية (B.U.A)
QU.1	30	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٦١٦,٤٨	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠
QU.1	31	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٦١٧,٠٧	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠
QU.1	32	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٦١٧,٠٧	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠
QU.1	33	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٦١٧,٠٧	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠
TW.1	39	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٦١٧,٥٧	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٠%	١٨٥,٠٠
TW.1	40	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٦١٢,٢٩	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٠%	١٨٥,٠٠
TW.1	41	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٦٩,٨٢	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	42	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	43	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TH.1	44	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	١٥٠١,١٥	فلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦٠,٠٠
TH.1	45	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	١٤٩٦,٣٧	فلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦٠,٠٠
TW.1	46	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٩,٥٩	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	47	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	48	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	49	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	50	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٨,٣٦	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	51	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٨٢,٤٩	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TH.1	52	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	١٥٠٢,٥٢	فلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦٠,٠٠
TH.1	53	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	١٥٠٢,٥٨	فلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦٠,٠٠
TH.1	54	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	١٥٠٢,٥٨	فلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦٠,٠٠
TW.1	55	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٨,١٧	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	56	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٨,١٧	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	57	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٨,١٧	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	58	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٨,١٧	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	59	بنزوم + ارضي + دور + غرف سطح	٥٩٩,٢٣	فلات ثبته متصلة	٠٢	٣١%	١٨٥,٠٠
CH.2'	82	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٥١,٨٨	شاليهات	٤٠	٤٧%	١٠٥٠,٠٠
CH.2'	83	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٦٧,٠٨	شاليهات	٤٠	٤٦%	١٠٥٠,٠٠

تابع جدول نماذج قطع الاراضى السكنية :

المرحلة الاولى							
نوع المبنى	رقم القطعة	عدد الادوار	مساحة قطعة الارض الإجمالية	نوع النموذج	عدد الوحدات	النسبة المئوية	FP(%)
المساحة المبنية (B.U.A)							
CH.2	92	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٦٢,٥٨	شاليهات فلكية	٤٠	٤٤%	١٠٥٠,٠٠
CH.2	93	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٤٧,٥٧	شاليهات فلكية	٤٠	٤٥%	١٠٥٠,٠٠
CH.1	94	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	١٣٩٧,٨١	شاليهات فلكية	٢٠	٣٨%	٥٢٥,٠٠
CH.1	95	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	١٣٣٦,٤٨	شاليهات فلكية	٢٠	٣٩%	٥٢٥,٠٠
CH.2	96	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣١٨,٣٦	شاليهات فلكية	٤٠	٤٥%	١٠٥٠,٠٠
CH.2	97	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٣١,٧٧	شاليهات فلكية	٤٠	٤٥%	١٠٥٠,٠٠
CH.2	98	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٤١٤,٧٤	شاليهات فلكية	٤٠	٤٣%	١٠٥٠,٠٠
CH.2	99	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٨٥,٠٦	شاليهات فلكية	٤٠	٤٦%	١٠٥٠,٠٠
CH.1	103	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	١٦١١,٦٩	شاليهات فلكية	٢٠	٣٣%	٥٢٥,٠٠
CH.2	104	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٢٣,٧٨	شاليهات فلكية	٤٠	٤٥%	١٠٥٠,٠٠
CH.2	105	بنزوم + ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٢٣,٦٠	شاليهات فلكية	٤٠	٤٥%	١٠٥٠,٠٠
BU.5	106	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٣٥,٠٦	عمارات فلكية	٤٤	٤٦%	١١٧٠,٠٠
BU.1	107	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	١٣٥٦,٢١	عمارات فلكية	٢٢	٣٩%	٥٢٥,٠٠
BU.5	108	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٦٢٠,٨١	عمارات فلكية	٤٤	٤٥%	١١٧٠,٠٠
BU.5	109	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٧٦,٤٠	عمارات فلكية	٤٤	٤٥%	١١٧٠,٠٠
BU.5	110	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٣٦,٤٣	عمارات فلكية	٤٤	٤٦%	١١٧٠,٠٠
BU.3	111	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	١٤٤٣,٠٣	عمارات فلكية	٢٢	٤١%	٥٨٥,٠٠
BU.5	112	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٨٥٦,١٥	عمارات فلكية	٤٤	٤١%	١١٧٠,٠٠
BU.2	113	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٠٧,١٦	عمارات فلكية	٤٤	٤٢%	١٠٥٠,٠٠
BU.2	114	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٥٤,٤١	عمارات فلكية	٤٤	٤١%	١٠٥٠,٠٠
BU.2	115	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٤٠,٢٥	عمارات فلكية	٤٤	٤١%	١٠٥٠,٠٠
BU.1	116	بنزوم + ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	١٤٦٢,٣٥	عمارات فلكية	٢٢	٣٦%	٥٢٥,٠٠

المرحلة الاولى							
نوع المبنى	رقم القطعة	عدد الادوار	مساحة قطعة الارض الإجمالية	نوع النموذج	عدد الوحدات	النسبة المئوية	FP(%)
المساحة المبنية (B.U.A)							
اجمالي الاسكان السياحي			٢٩٨١٤,٥٥		١٧٨,٠٠		١١٠٩٠,٠٠
اجمالي الاسكان الفندقي			٤٨٠٣١,٧٠		٩٠٢,٠٠		٢٣٧٣٠,٠٠
الاجمالي			٧٧٩٤٦,٢٦		١٠٨٠,٠٠		٣٤٨٢٠,٠٠

تابع جدول نماذج قطع الاراضى السكنية :

المرحلة الثانية							
نوع المبنى	رقم القطعة	عدد الأدوار	مساحة قطعة الأرض الإجمالية	نوع النموذج	عدد الوحدات	النسبة الناتجة	FP(م)
المساحات المبنية (B.U.A)							
٢١٢,٠٠	CG.1	ارضى	-	كبلان	٧١	-	٢١٢,٠٠
٥٢٥,٠٠	5	VI.1	٨٦٦,٢٠	فيلات منفصلة	٠١	٣٠%	٢٦٠,٠٠
٥٢٥,٠٠	6	VI.1	٨٦٦,٢٠	فيلات منفصلة	٠١	٣٠%	٢٦٠,٠٠
٥٢٥,٠٠	7	VI.1	٨٦٦,٢٠	فيلات منفصلة	٠١	٣٠%	٢٦٠,٠٠
٥٢٥,٠٠	8	VI.1	٨٦٦,٢٠	فيلات منفصلة	٠١	٣٠%	٢٦٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	22	VI.2	٣٧٩,٦٤	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	23	VI.2	٣٧٩,٦٤	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	24	VI.2	٣٧٩,٦٤	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	25	VI.2	٣٧٩,٦٤	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	26	VI.2	٣٧٩,٦٤	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	27	VI.2	٣٧٩,٦٤	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	28	VI.2	٣٧٩,٦٤	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٢٥٠,٠٠	29	VI.2	٣٧٨,٥٦	فيلات منفصلة	٠١	٢٩%	١١٠,٠٠
٤٦٠,٠٠	34	QU.1	٦١٧,٠٧	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠
٤٦٠,٠٠	35	QU.1	٦١٧,٠٧	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠
٤٦٠,٠٠	36	QU.1	٦١٧,٠٧	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠
٤٦٠,٠٠	37	QU.1	٦١٧,٠٧	شاليهات	٠٤	٣٧%	٢٣٠,٠٠

ول نماذج قطع الاراضى السكنية :

المرحلة الثانية							
رقم القطعة	عدد الادوار	مساحة قطعة الارض الاجمالية	نوع النموذج	عدد الوحدات	النسبة المئوية	FP(%)	المساحات المبني (B.U.A)
38	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٦١٦,٧٠	شاليهات	٠٤	٢٧%	٢٣,٠٠	١٦٠,٠٠
60	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٦٦٢,٧٦	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٨%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
61	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٣,١٩	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
62	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٣,١٩	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
63	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٣,١٩	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
64	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٣,١٩	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
65	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	١٤٨٩,٢٠	فيلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦,٠٠	١٢٢,٠٠
66	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	١٤٨٩,٢٠	فيلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦,٠٠	١٢٢,٠٠
67	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	١٤٨٩,١٣	فيلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦,٠٠	١٢٢,٠٠
68	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٧,٤٣	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
69	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٣,٢٨	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
70	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
71	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
72	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٣,٤٨	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
73	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	١٤٨٤,٤٦	فيلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦,٠٠	١٢٢,٠٠
74	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	١٤٨٤,٥١	فيلات متصلة	٠٨	٤٤%	٦٦,٠٠	١٢٢,٠٠
75	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧٤,٣٠	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
76	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
77	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
78	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠
79	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠	٢٧٠,٠٠

المرحلة الثانية							
نوع المبني	رقم القطعة	عدد الادوار	مساحة قطعة الارض الاجمالية	نوع النموذج	عدد الوحدات	النسبة المئوية	FP(%)
TW.1	80	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٥٧١,٥١	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢٢%	١٨٥,٠٠
TW.1	81	بدروم+ ارضي + دور + غرف سطح	٦٠٣,٢٩	فيلات شبة متصلة	٠٢	٢١%	١٨٥,٠٠
CH.2'	84	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٦٧,٤٥	شاليهات	٤٠	٤٦%	١٠٥,٠٠
CH.2'	85	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٦٧,٥١	شاليهات	٤٠	٤٦%	١٠٥,٠٠
CH.1'	86	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٦٧,١٢	شاليهات	٢٠	٤١%	٥٢٥,٠٠
CH.2'	87	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٦٧,٦٨	شاليهات	٤٠	٤٦%	١٠٥,٠٠
CH.2'	88	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٢٦٦,٦٨	شاليهات	٤٠	٤٦%	١٠٥,٠٠
CH.2	89	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٠٠,٠٣	شاليهات فلكية	٤٠	٤٦%	١٠٥,٠٠
CH.2	90	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٢٥,٣٦	شاليهات فلكية	٤٠	٤٥%	١٠٥,٠٠
CH.1	91	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	١٤٦,٠٨٨	شاليهات فلكية	٢٠	٣٧%	٥٢٥,٠٠
CH.1	100	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	١٣٠٧,٦٠	شاليهات فلكية	٢٠	٤٠%	٥٢٥,٠٠
CH.2	101	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	٢٣٢٦,٩٢	شاليهات فلكية	٤٠	٤٥%	١٠٥,٠٠
CH.1	102	بدروم+ ارضي + 3 ادوار + غرف سطح	١٤٥٥,٣٦	شاليهات فلكية	٢٠	٣٦%	٥٢٥,٠٠
BU.5	117	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٨٣,١٧	عمارات فلكية	٤٤	٥٥%	١١٧,٠٠
BU.1	118	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	١٤١٧,٢٥	عمارات فلكية	٢٢	٣٧%	٥٢٥,٠٠
BU.2	119	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٤٤٢,٠٩	عمارات فلكية	٤٤	٤٣%	١٠٥,٠٠
BU.2	120	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٤٣٨,٤٢	عمارات فلكية	٤٤	٤٣%	١٠٥,٠٠
BU.4	121	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢١١٩,١٣	عمارات فلكية	٣٣	٤٢%	٨٨,٠٠
BU.4	122	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢١٢٨,٩٤	عمارات فلكية	٣٣	٤١%	٨٨,٠٠
BU.2	123	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٤٢١,٣٠	عمارات فلكية	٤٤	٤٣%	١٠٥,٠٠
BU.2	124	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٧٥,٠١٩	عمارات فلكية	٤٤	٣٩%	١٠٥,٠٠
BU.5	125	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٥١,٧٨	عمارات فلكية	٤٤	٤٦%	١١٧,٠٠
BU.5	126	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٥٥١,٧٨	عمارات فلكية	٤٤	٤٦%	١١٧,٠٠
BU.2	127	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٣٥٣,٦٠	عمارات فلكية	٤٤	٥٥%	١٠٥,٠٠
BU.2	128	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٣٥٣,٦٠	عمارات فلكية	٤٤	٥٥%	١٠٥,٠٠
BU.2	129	بدروم+ ارضي + 6 ادوار + غرف سطح	٢٣٥٣,٦٠	عمارات فلكية	٤٤	٥٥%	١٠٥,٠٠



تابع جدول نماذج قطع الاراضى السكنية :

المرحلة الثانية						
نوع المبنى	رقم القطعة	عدد الدور	مساحة الارض الاجمالية	نوع النموذج	عدد الوحدات السكنية	النسبة FP(%)
اجمالى الاسكان السهائى			٣٧٢٤١,٢٣		٢٨٦,٠٠	١٤٦١٠,٠٠
اجمالى الاسكان الفللنى			٤١٥٥٠,٩٥		٧٧٩,٠٠	٢٠٠٠٠,٠٠
الاجمالى			٧٨٧٨٧,١٨		١٠٦٥	٣٤٦٤٠,٠٠

جدول استعمالات الاراضى للخدمات :

جدول استعمالات الاراضى المخصصة للخدمات						
الاستعمال	مساحة الارض بالمتر المربع	مساحة FP - م <sup>٢</sup>	عدد الدور	النسبة المئوية % للانفعال - %	اجمالى المساحة البنائية - م <sup>٢</sup>	
خدمة (1)	نقى اجمالى	٣٧٨٥,١١	٧٥٥,٠٠	٢٠%	١٣٢١,٢٥	للزوم + ارضى + نور السطح
خدمة (2)	تجزى	١٠٩٦٥,٤٨	٢٥٥٨,٨٤	٢٣%	٢٥٥٨,٨٤	2 دور للزوم + ارضى
مرفق		٥٩٣٦,٩٢	-	-	-	ارضى + نورين
البوليت وغرف الأمن		١٢٠,١١	١٢٠,١١		١٢٠,١١	
الاجمالى		٢٠٨٠١,٥١	٣٣١٣,٨٤		٢٨٨٠,٠٩	

المباني الخدمية وتبلغ مساحتها ٣٣١٣,٨٤ م٢ وفقا للجدول التالي:

عدد الوحدات المحققة بالمشروع:

إجمالي عدد الوحدات بالمرحلة	وحدات فندقية	وحدات سكنية	
1065	779	286	عدد وحدات المرحلة الاولى
1081	902	179	عدد وحدات المرحلة الثانية
2146	1681	465	اجمالي عدد الوحدات
2146			اجمالي عدد الوحدات السكنية والفندقية بالمشروع

- بيان الأرضة المستخدمة بالمشروع :

المسطحات المبنية بالمتر المربع (B.U.A)	مسطح الدور الارضى بالمتر المربع (F.P)		
٢٦٥٢٤٧,٥٩	٨٨٤١٥,٨٦	الحد القصي المسموح به بكامل المشروع	
25560.00	11090.00	الفيلات والشاليهات السكنية	المستغل بالمرحلة الاولى
102322.50	23730.00	الشقق والشاليهات الفندقية	
٢٥٥٨,٨٤	٢٥٥٨,٨٤	خدمات ( ٢ )	
35827.50	14240.00	الفيلات والشاليهات السكنية	المستغل بالمرحلة الثانية
97537.50	20000.00	الشقق والشاليهات الفندقية	
١٣٢١,٢٥	٧٥٥,٠٠	خدمات ( ١ )	
١٢٠,٠٠	١٢٠,٠٠	البوابات وغرف الامن	
٢٦٥٢٤٧,٥٩	٧٢٤٩٣,٨٤	إجمالي المستغل للمراحل	
٠٠,٠٠	٠٠,٠٠	الرصيد المتبقى	

جدول الكثافة السكانية بالمشروع			
اجمالي عدد السكان	عدد السكان بالوحدة	عدد الوحدات	
٢٠٠٠	٠٤,٣	٤٦٥	عدد السكان للوحدات السكنية
٢٦٩٠	2*80%	١٦٨١	عدد السكان للوحدات الفندقية
٤٦٨٩	اجمالي عدد السكان بالمشروع		
٤٥	الكثافة السكانية = شخص/دائن		

الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقا للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠:

## ١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :

- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمبنى الى إجمالى مساحة موقع المشروع).

## ٢- الارتفاع وكثافة البناء:

- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى الحد الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.

## ٣- خط البناء والارتداد:

- يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لايسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى الى الشاطئ .

## ٤- الاستغلال السياحى :

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

## ٥- الطابع المعمارى :

- تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحلية ذات دراجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية ( أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية- برجولات ) يمكن دهانها باللونين البنى أو الازرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

## ٦- الأسوار :

- لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨ م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت 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 و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

## ٧- أماكن إنتظار السيارات :

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

#### ٨- تنويهاً عامة :

- الردود داخل قطع اراضى الفيلات "٤م أمامى - ٢م من كل جانب - ٣م خلفى ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الامامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات و العمارات .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبنى السكنية والخدمية وإستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور الدورومات .
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبنى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .
- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبنى الخدمية بمساحة (١٠%) من المسطح المبنى بالدور الارضى

#### ٩- التعهدات

تلتزم شركة بيانكى للاستثمار السياحى بالآتى:

- تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠% من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحل .
- بمرآل تنفيذ المشروع الوارده بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة الى أخرى الا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة ( كافة الهياكل الخرسانية على الأقل ) .
- بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع.
- أن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة تخديمها من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم اعاده تسعيرها من قبل اللجنة المختصة بالتسعير بعد موافقة الجهة المعنية.
- تتعهد الشركة بان كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها و بين قاطنى و مالكي المشروع ان وجدت و فى حالة ثبوت غير ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية
- تتعهد الشركة بانه لم يتم البيع أو التصرف فى اى من وحدات المشروع محل التعديلات المطلوبة و فى حالة اثبات خلاف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية .

- عدم تجاوز الكثافة السكانية عن ٤٥ فرد/ فدان

## الإشتراطات العامة

(١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠% من إجمالى مساحة المشروع ، ولايزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

(٢) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .

(٣) مرافق الخدمات بدور المسطح : هى الملحقات التى بنيت على سطح البناء مثل ابار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و ١٠% للمباني الخدمية من مسطح الدور الارضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .

(٤) تلتزم شركة بيتاكي للاستثمار السياحي والعقاري بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في 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 و تحت اشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ و على مسئولية الشركة و إستشارى المشروع .

(٦) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال 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 واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البيانية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..

(٩) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة ( ٧ ، ٦ ، ٥ ) ..

(١٠) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

(١١) تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

(١٢) تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

(١٣) تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات

(١٤) يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .

صورت طبق الأصل

## طرف ثان

شركة بيتاكي للاستثمار السياحي والعقاري  
مدير عام الشركة  
المهندس / محمد السيد داود العاصي  
رقم قومي: ٢٧٨١١١٤٠١٠٤٠١٩  
بموجب توكيل رقم ٢٠٢٤/ب/٣٩٣٤

شركة بيتاكي



## طرف أول

نائب رئيس الهيئة  
لقطاع التخطيط والمشروعات  
مهندس /

" أحمد محمد موسى "

أحمد محمد موسى



