

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري 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 للсадة 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 الاطلاع على القانون رقم (٥٤) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاخته التنفيذية وتعديلاته.

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٧ ولاخته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ باعتماد تخصيص بعض قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى قرار الوزارى رقم (١٨٨) (٢٠٠١/٧/١٧) باعتماد تخطيط وتقسيم القرية السياحية الخاصة بالجنة النقايبة لعلمى كفر الدوار.

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشان اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المقيدة لمنطقة المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاخته التنفيذية.

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٠١/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة ببياناته (٤٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و(٥٠٣) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و(١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و(٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آيات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم

٢٠٢٠ لسنة (٣٦١).

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / بيانكى للاستثمار السياحى والعقارى لتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١١٥ فدان تحت العجز والزيادة الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى.

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض 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 المخصوص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٧٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٨ بشان مراجعة تعديل المخطط الخاص بقطعة الأرض بمساحة (١٠٥.٢٦) فدان الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى.

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٩ الموقع به لوحات الموقع العام للمشروع بعد المراجعة والإعتماد. وكذا كامل موقف قطعة الأرض.

وعلى إفاده بقيام الشركة المخصوص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة تغیر المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٧٢٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٤.

وعلى الت Cedents والتفويضات المقدمة والموقعة من وكيل الشركة المخصوص لها قطعة الأرض.

وعلى جدول عدم المانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة.

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 بعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٥.٢٦ فدان

الكافلة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع سياحى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٣٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦ ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاخته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٢٢) 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 المائل.

" ق " (٢)

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٥٦ فدان الكائنة بناحية سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للساeda / شركة بيانكى للاستثمار السياحى والعقارات لإقامة مشروع سياحى والسابق صدور قرار وزير لها برقم (٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦ ، وذلك علية لاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٧ . والتي تعتبر جديعاها مكملا لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للجزء أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة المسئولة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع ووحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

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

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصوص لها قطعة الأرض بتنمية الوحدات السكنية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي عدد الوحدات الكلية للمشروع في جميع مراحله .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصوص لها قطعة الأرض بمراحل تنفيذ المشروع ولإتمام الانتقال بالترخيص من مرحلة إلى أخرى لا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل للمرحلة السابقة .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصوص لها قطعة الأرض بالتعهدات المقدمة منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كان 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 وإن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها .

مادة (٩) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالمنطقة الجديدة التابعة للهيئة كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيمة الارتفاع المسموح بما من قبل وزارة الدفاع .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقترن والمساحة المتعاقدين عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

- مادة (١١) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- مادة (١٢) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بال المادة (١١) من القرار، وفي خلال المدة المقررة ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١٣) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات وأحصاء المواقف من كافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط المخصص لها قطعة الأرض وفي حالة مخالفه ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١٤) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٥) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات على نفقتها طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والقواعد المصري للجرارات وتعديلاته.
- مادة (١٦) : تلتزم الشركة المخصوص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٧) : ينشر هذا القرار في الواقع المصري، ويحمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني

الشروط المرفقة
 يار الوزاري الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٥,٢١ فدان (الكافنة بالكيلو ١٣٥ بحري طريق اسكندرية/طنطا)
 بناءً على مذكرة عد ٤٤٢٠٧٩,٣٢ شرفة بيلاكي للاستثمار السياحي والعقاري لإقامة مقامة مشروع سياحي بالساحل الشمالي الغربي
 وفقاً للاتفاق التبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦ والصادر بشانها القرار الوزاري رقم (٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦

مساحة المشروع:

- تبلغ إجمالي مساحة أرض المشروع ٤٤٢٠٧٩,٣٢ م٢ أي ما يعادل ١٠٥,٢١ فدان، وتتقسم إلى مرحلتين
- تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢٢٩٧٤٥,٩٦ م٢ بما يعادل ٥٤,٧٠ فدان.
- تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢١٢٣٣,٣٦ م٢ بما يعادل ٥٠,٥٦ فدان.

ميزانية استعمالات الأرضية بالمشروع:

- ١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P ٧٢٤٩٣,٨٤ م٢ بالدور الأرضي أي ما يعادل ١٧,٢٦ فدان وتمثل نسبة ١٧,٥٦% من إجمالي مساحة المشروع، وتتقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي:
 أ- المباني السكنية السياحية وتبلغ مساحتها ٢٥٣٢٠,٠٠ م٢ بما يعادل ٦,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٥٨,٧% من إجمالي مساحة المشروع.
 ب- المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ٤٣٧٣٠ م٢ 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 م٢ بما يعادل ٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٠,٧% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء ومسارات المشاه ١٢٤٤٠,٨٧ م٢ بما يعادل ٢٩,٦٢ فدان وتمثل نسبة ٢٨,١% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٢٣٩٢٣٩,٥٩ م٢ بما يعادل ٦,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٥٤,١% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٥- تبلغ مساحة أرض منطقة المرافق ٥٩٣٦,٩٢ م٢ بما يعادل ١,٤١ فدان وتمثل نسبة ١,٣% من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً: المساحة المبنية للسكنى بالمشروع:

- ١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P ٧٢٤٩٣,٨٤ م٢ أي ما يعادل ١٧,٢٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٤% من إجمالي مساحة المشروع، وتتقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي:
 أ- قطع الأرضي السكنية السياحية وتبلغ مساحتها ٢٥٣٢٠,٠٠ م٢ بما يعادل ٦,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٥٥,٧% من إجمالي مساحة المشروع.
 ب- المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ٤٣٧٣٠ م٢ بما يعادل ١٠,٤١ فدان وتمثل نسبة ٩,٩% من إجمالي مساحة المشروع.

وفقاً لجدول النماذج الواردة باللوحة المرفقة بالقرار الوزاري المعتمد

المرحلة الأولى

نوع المبني	رقم القطعة	عدد الأدوار	مساحة أرضي الأرضية الإجمالية	نوع التموج	النسبة التكلفة	عدد الوحدات	FP (م٢)	المباني المبنية (B.U.A)
CG.1		٠	٠٠,٠٠	ارضي		٢٢	٢١٦٠,٠٠	١٤٦٠,٠٠
CL.2		٠	٠٠,٠٠	ارضي + دور		٣٢	٩٦٠,٠٠	١٤٤٠,٠٠
1 VI.1	١	٠١	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	٣٦٠,٠٠	٥٢٥,٠٠
2 VI.1	٢	٠١	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	٣٦٠,٠٠	٥٢٥,٠٠
3 VI.1	٣	٠١	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	ذيلات منفصلة	٠١	٣٦٠,٠٠	٥٢٥,٠٠
4 VI.1	٤	٠١	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	٣٦٠,٠٠	٥٢٥,٠٠
15 VI.2	١٥	٠١	٣٧٠,٤٩	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	١١٠,٠٠	٢٥٠,٠٠
16 VI.2	١٦	٠١	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	١١٠,٠٠	٢٥٠,٠٠
17 VI.2	١٧	٠١	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	١١٠,٠٠	٢٥٠,٠٠
18 VI.2	١٨	٠١	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	١١٠,٠٠	٢٥٠,٠٠
19 VI.2	١٩	٠١	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	١١٠,٠٠	٢٥٠,٠٠
20 VI.2	٢٠	٠١	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	١١٠,٠٠	٢٥٠,٠٠
21 VI.2	٢١	٠١	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	فلات منفصلة	٠١	١١٠,٠٠	٢٥٠,٠٠

تابع جداول نماذج قطع الاراضي السكنية :

المراحل الاولى

نوع المبني	رقم المقطدة	عدد الألوار	مساحة قطعة الأرض الاجماليه	موقع المبuid	نوع الوحدات	النسبة المئوية	FP (%)	النسبة المئوية	النوع	النسبة المئوية	النوع
QU.1	30		٦٦٤,٤٨	٦٦٤,٤٨	شاليهات	٣٧%	٤٤	٣٧%	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠
QU.1	31		٦٦٧,٠٧	٦٦٧,٠٧	شاليهات	٣٧%	٤٤	٣٧%	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠
QU.1	32		٦٦٧,٧	٦٦٧,٧	شاليهات	٣٧%	٤٤	٣٧%	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠
QU.1	33		٦٦٧,٧	٦٦٧,٧	شاليهات	٣٧%	٤٤	٣٧%	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠	٤٢٠,١٠
TW.1	39		٦٦٧,٥٧	٦٦٧,٥٧	فلات ثانية مفصلة	٣٠%	٠٢	٣٠%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	40		٦٦٢,٢٩	٦٦٢,٢٩	فلات ثانية مفصلة	٣٠%	٠٢	٣٠%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	41		٥٦٩,٨٢	٥٦٩,٨٢	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	42		٥٧١,٥١	٥٧١,٥١	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	43		٥٧١,٥١	٥٧١,٥١	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TH.1	44		١٥١,١٥	١٥١,١٥	فلات مفصلة	٤٤%	٠٨	٤٤%	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠
TH.1	45		١٤٩٦,٣٧	١٤٩٦,٣٧	فلات مفصلة	٤٤%	٠٨	٤٤%	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠
TW.1	46		٥٧٩,٥٩	٥٧٩,٥٩	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	47		٥٧١,٥١	٥٧١,٥١	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	48		٥٧١,٥١	٥٧١,٥١	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	49		٥٧١,٥١	٥٧١,٥١	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	50		٥٧٨,٣٦	٥٧٨,٣٦	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	51		٥٨٢,٤٩	٥٨٢,٤٩	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TH.1	52		١٥٠,٥٢	١٥٠,٥٢	فلات مفصلة	٤٤%	٠٨	٤٤%	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠
TH.1	53		١٥٠,٥٨	١٥٠,٥٨	فلات مفصلة	٤٤%	٠٨	٤٤%	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠
TH.1	54		١٥٠,٥٨	١٥٠,٥٨	فلات مفصلة	٤٤%	٠٨	٤٤%	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠	٦٦٠,١٠
TW.1	55		٥٧٨,١٧	٥٧٨,١٧	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	56		٥٧٨,١٧	٥٧٨,١٧	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	57		٥٧٨,١٧	٥٧٨,١٧	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	58		٥٧٨,١٧	٥٧٨,١٧	فلات ثانية مفصلة	٣٢%	٠٢	٣٢%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
TW.1	59		٥٩٩,٢٣	٥٩٩,٢٣	فلات ثانية مفصلة	٣١%	٠٢	٣١%	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠	١٨٥,١٠
CH.2'	82		٢٢٥١,٨٨	٢٢٥١,٨٨	شاليهات	٤٧%	٤١	٤٧%	١٠٥,١٠	١٠٥,١٠	١٠٥,١٠
CH.2'	83		٢٢٦٧,٠٨	٢٢٦٧,٠٨	شاليهات	٤٦%	٤٠	٤٦%	١٠٥,١٠	١٠٥,١٠	١٠٥,١٠

تابع جدول نماذج قطع الاراضي السكنية :

المرحلة الاولى								
المسلسل الرقم (B.U.A)	FP(%)	النسبة التنمية	عدد الوحدات	نوع التمويل	مساحة لقطعة الارض الاجمالية	عدد الادوار	رقم القطعة	نوع المبني
٣٦٧٥,٠١	١٠٥,٠٠١	٤٤%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٣٦٢,٥٨	٣	٩٢	CH.2
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠٠	٤٥%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٣٤٧,٥٧	٣	٩٣	CH.2
١٨٣٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٣٨%	٢٠	تاليفات فلاحية	١٣٩٧,٨١	٣	٩٤	CH.1
١٨٣٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٣٩%	٢٠	تاليفات فلاحية	١٣٣٦,٤٨	٣	٩٥	CH.1
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠١	٤٥%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٣١٨,٣٣	٣	٩٦	CH.2
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠١	٤٥%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٣٢١,٧٧	٣	٩٧	CH.2
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠٠	٤٣%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٤١٤,٧٤	٣	٩٨	CH.2
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠١	٤١%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٢٨٥,٠٦	٣	٩٩	CH.2
١٨٣٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٣٣%	٢٠	تاليفات فلاحية	١٦٦١,٦٩	٣	١٠٣	CH.1
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠١	٤٥%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٣٢٣,٧٨	٣	١٠٤	CH.2
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠٠	٤٥%	٤٠	تاليفات فلاحية	٢٣٢٣,٦٠	٣	١٠٥	CH.2
٧٠٢٠,٠٠	١١٧,٠٠٠	٤٦%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٥٣٥,٦	٦	١٠٦	BU.5
٣٥٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٣٩%	٢٢	عمارات فلاحية	١٣٦٦,٢١	٣	١٠٧	BU.1
٧٠٢٠,٠٠	١١٧,٠٠٠	٤٥%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٦٢٠,٨١	٦	١٠٨	BU.5
٧٠٢٠,٠٠	١١٧,٠٠٠	٤٥%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٥٧٦,٤٠	٦	١٠٩	BU.5
٧٠٢٠,٠٠	١١٧,٠٠٠	٤٦%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٥٣٦,٤٣	٦	١١٠	BU.5
٣٥١٠,٠٠	٥٨٥,٠٠	٤١%	٢٢	عمارات فلاحية	١٤٤٣,٠٣	٦	١١١	BU.3
٧٠٢٠,٠٠	١١٧,٠٠٠	٤١%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٨٥٦,١٥	٦	١١٢	BU.5
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠٠	٤٢%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٥١٧,٦	٦	١١٣	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠٠	٤١%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٥٥٤,٤١	٦	١١٤	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠٠	٤١%	٤٤	عمارات فلاحية	٢٥٤٠,٢٥	٦	١١٥	BU.2
٣١٥٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٣٦%	٢٢	عمارات فلاحية	١٤٦٢,٣٥	٦	١١٦	BU.1

المرحلة الاولى								
المسلسل الرقم (B.U.A)	FP(%)	النسبة التنمية	عدد الوحدات	نوع التمويل	مساحة لقطعة الارض الاجمالية	عدد الادوار	رقم القطعة	نوع المبني
٤٥٥١,٠٠	١١٩,٠٠٠		١٧٩,٠٠		٢٤٤١٤,٥١			اجمالي الاسكان السياحي
١١٢٣٢,٥	١٩٢٣,٠٠		٩٠٣,٠٠		٤٨٦٩,١٧			اجمالي الاسكان الشعبي
١١٧٨٨١,٩	٥٥٨٧,٠٠		١٥٦١,٠٠		٧٧٩٤٣,٢٣			الاجمالي

تابع جدول نماذج قطع الارضى السكنية :

المراحلة الثانية								
نوع العين	رقم القطعة	نوع العين	مساحة قطعة الارض الاجمالية	عدد الابواب	النوع	النوع	النوع	النوع
(B.U.A)	FP(%)	النسبة الثانية	عدد الوحدات	نوع التعمير	مساحة قطعة الارض الاجمالية	النوع	النوع	النوع
٢١٣٠,٠٠	٢١٣٠,٠٠	-	٧١	كبان	-	ارضي	CG.1	
٥٢٥,٠٠	٢٦٠,٠٠	٣٠%	٠١	فلات منفصلة	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	5	VI.1
٥٢٥,٠٠	٢٦٠,٠٠	٣٠%	٠١	فلات منفصلة	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	6	VI.1
٥٢٥,٠٠	٢٦٠,٠٠	٣٠%	٠١	فلات منفصلة	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	7	VI.1
٥٢٥,٠٠	٢٦٠,٠٠	٣٠%	٠١	فلات منفصلة	٨٦٦,٢٠	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	8	VI.1
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	22	VI.2
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	23	VI.2
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	24	VI.2
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	25	VI.2
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	26	VI.2
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	27	VI.2
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٩,٦٤	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	28	VI.2
٢٥٠,٠٠	١١٠,٠٠	٢٩%	٠١	فلات منفصلة	٣٧٨,٥٦	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	29	VI.2
٤٦٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٣٧%	٠٤	شاليهات	٦١٧,٠٧	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	34	QU.1
٤٦٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٣٧%	٠٤	شاليهات	٦١٧,٠٧	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	35	QU.1
٤٦٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٣٧%	٠٤	شاليهات	٦١٧,٠٧	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	36	QU.1
٤٦٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٣٧%	٠٤	شاليهات	٦١٧,٠٧	بدروم+ارضي + دور + غرف سطح	37	QU.1

ولـ نماذج قطع الاراضي السكنية :

المراحلة الثانية

المساحت البنية (B.U.A)	FP ^(a)	النسبة البنية	عدد الوحدات	نوع التسويق	مساحة قطعة الأرض الاجمالية	عدد الادوار	رقم القطعة
٤٠٠,٠٠	٢٣٠,٠٠	٣٧%	٠٤	شاليهات	٦٦٦,٧٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٣٨
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٢٨%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٦٦٢,٧٦	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٠
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,١٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦١
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,١٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٢
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,١٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٣
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,١٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٤
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٨	فلات مفصلة	١٤٨٩,٢٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٥
١٣٢٠,٠٠	٦٦٠,٠٠	٤٤%	٠٨	فلات مفصلة	١٤٨٩,٢٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٧
١٣٢٠,٠٠	٦٦٠,٠٠	٤٤%	٠٨	فلات مفصلة	١٤٨٩,٢٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٦
١٣٢٠,٠٠	٦٦٠,٠٠	٤٤%	٠٨	فلات مفصلة	١٤٨٩,٢٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٧
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,٤٣	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٨
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,٤٣	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٦٩
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,٤٣	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٠
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,٤٣	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧١
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٣,٤٣	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٢
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٨	فلات شبة منفصلة	١٤٨٤,٤٦	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٣
١٣٢٠,٠٠	٦٦٠,٠٠	٤٤%	٠٨	فلات شبة منفصلة	١٤٨٤,٤٦	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٤
١٣٢٠,٠٠	٦٦٠,٠٠	٤٤%	٠٨	فلات شبة منفصلة	١٤٨٤,٤٦	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٥
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٤,٣٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٦
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٤,٣٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٧
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٤,٣٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٨
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧٤,٣٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٧٩

المراحلة الثانية

المساحت البنية (B.U.A)	FP ^(a)	النسبة البنية	عدد الوحدات	نوع التسويق	مساحة قطعة الأرض الاجمالية	عدد الادوار	رقم القطعة	نوع المبني
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣٢%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٥٧١,٥١	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨٠	TW.1
٣٧٠,٠٠	١٨٥,٠٠	٣١%	٠٢	فلات شبة منفصلة	٦٣٣,٢٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨١	TW.1
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٦%	٤٠	شاليهات	٢٢٧,٥٥	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨٤	CH.2'
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٦%	٤٠	شاليهات	٢٢٧,٥٥	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨٥	CH.2'
١٨٢٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٤١%	٢٠	شاليهات	٢٢٦١,١٢	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨٦	CH.1'
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٦%	٤٠	شاليهات	٢٢٦٢,٦٨	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨٧	CH.2'
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٦%	٤٠	شاليهات	٢٢٦٢,٦٨	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨٨	CH.2'
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٦%	٤٠	شاليهات فلوكية	٢٣٠٠,٣٣	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٨٩	CH.2
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٥%	٤٠	شاليهات فلوكية	٢٣٢٥,٣٦	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٩٠	CH.2
١٨٢٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٣٧%	٢٠	شاليهات فلوكية	١٤١٦,٨٨	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	٩١	CH.1
١٨٢٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٤٠%	٢٠	شاليهات فلوكية	١٣٠٧,٦٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٠٠	CH.1
٣٦٧٥,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٥%	٤٠	شاليهات فلوكية	١٣٢٢,٩٢	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٠١	CH.2
١٨٧٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٣٦%	٢٠	شاليهات فلوكية	١٣٠٠,٣٣	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٠٢	CH.1
١٨٧٧,٥٠	٥٢٥,٠٠	٤٥%	٤٤	عمارات فلوكية	٥٨٢٨,٧٢	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١١٧	BU.5
٧٣٢٠,٠٠	١١٧٠,٠٠	٤٥%	٤٤	عمارات فلوكية	٢٤٢١,٣٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١١٨	BU.1
٣٢٠٠,٠٠	٥٢٥,٠٠	٣٧%	٢٢	عمارات فلوكية	٧٧٥,١٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١١٩	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٧٤٤٦,٠٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٠	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٧٤٣٦,٤٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢١	BU.4
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٧٤٣٦,٤٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٢	BU.4
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٧٤٣٦,٤٩	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٣	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٢٣٥٣,٦٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٤	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٢٣٥٣,٦٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٥	BU.5
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٢٣٥٣,٦٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٦	BU.5
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٢٣٥٣,٦٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٧	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٢٣٥٣,٦٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٨	BU.2
٦٣٠٠,٠٠	١٠٥,٠٠	٤٣%	٤٤	عمارات فلوكية	٢٣٥٣,٦٠	بدر و م + ارضي + دور + عرفة سطح	١٢٩	BU.2

تابع جدول نماذج قطع الاراضي السكنية :

المرحلة الثانية								
نوع المبنى	رقم القطعة	عدد الأدوار	مساحة المقطعة	نوع الم بنى	الوحدة	النسبة المئوية	FP (%)	المسكنى
اجمالي الإسكان السينائي			٣٧٣٦٣,٦٢				١٤٢١,٠٢	السكنى السينائي (B.U.A)
اجمالي الإسكان الفلاحي			٤١٥٤٥,٩٥				١١٥٢٧,٥١	السكنى الفلاحي
الاجمالي			٧٨٨٧٧,١٨				٣٤٤٤,٣٣	الاجمالي

جدول استعمالات الارضي للخدمات :

جدول استعمالات الارضي المنصوص عليه في الخدمات						
الاستهلاك	نطاق اجتماعي	نطاق تجاري	نطاق سياحي	مساحة المقطعة بالآف المتر المربع	مساحة المقطعة بالآف FP	نسبة المائة للإستهلاك
خدمة (١)	نطاق اجتماعي	تجاري	غير ارضي + بور السطح	٣٧٨٥,١١	٧٥٥,١٠	١٣٢١,٧٥
خدمة (٢)	تجاري		٢ غرفة ارضي + بور	١٠٤٦٥,٤٨	٢٥٥٨,٨٤	٢٠٥٨,٨٤
فرانش			ارضي + بور	٥٩٣٦,٩٢	-	-
الأولون وغرف الامن				١٢٠,١٠	٣٢٠,١٠	١٢٠,١٠
الاجمالي				٢٠٨٦,٥١	٣٣١٢,٨٤	٣٤٤٤,٣٣

المباني الخدمية وتبلغ مساحتها ٣٣١٣,٨٤ م٢ وفقاً 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 الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

المسطحات المبنية بالمترا المربع (B.U.A)	مسطح الدور الارضي بالمترا المربع (F.P)	
٢٦٥٢٤٧,٥٩	٨٨٤١٥,٨٦	الحد القصى المسموح به بكمel المشروع
25560.00	11090.00	الفيلا والشاليهات السكنية المستغل بالمرحلة الاولى
102322.50	23730.00	
٢٥٥٨,٨٤	٢٥٥٨,٨٤	
35827.50	14240.00	الفيلا والشاليهات السكنية المستغل بالمرحلة الثانية
97537.50	20000.00	
١٣٢١,٢٥	٧٥٥,٠٠	
١٢٠,٠٠	١٢٠,٠٠	خدمات (١) البوابات وغرف الامن
٢٦٥٢٤٧,٥٩	٧٢٤٩٣,٨٤	اجمالي المستغل للمراحل
٠٠,٠٠	٠٠,٠٠	الرصيد المتبقى

جدول الكثافة السكانية بالمشروع

اجمالي عدد السكان	عدد السكان بالوحدة	عدد الوحدات	
٢٠٠٠	٤,٣	٤٦٥	عدد السكان للوحدات السكنية
٢٦٩٠	٢*٨٠%	١٦٨١	عدد السكان للوحدات الفندقية
٤٦٨٩			اجمالي عدد السكان بالمشروع
٤٥			الكثافة السكانية = شخص/أدنان

١٢٥٩ - ١٨ - ٢٠٢٥

الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحي وفقاً لقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠:

١. الكثافة البنائية ونسبة الأشغال :

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

٢. الارتفاع وكثافة البناء :

- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على ٦٠٪) محسوباً للكامل مساحة الموقع، وفي جميع الحالات لا يتجاوز ارتفاع أي مبني الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.

٣. خط البناء والإنداد :

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

٤. الاستغلال السياحي :

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

٥. الطابع المعماري :

- تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشكيل الخارجي مجملة باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات دراجات اللون البييج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شباليك - بلکونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبناني أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتها المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية في المبني الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانة بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦. الأسوار :

- لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١١م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ١٠مسم ، وبحيث يمكن 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 يتراوأ على المصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثارة القيمة البصرية للموقع .

٧. أماكن إنتظار السيارات :

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

٨- ترتيبات عامة :

- الردود داخل قطع اراضي الفيلات "٤م أمامي - ٢م من كل جانب - ٣م خلفي ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (٦٥٪) من مساحة قطعة الارض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارت : الردود الامامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات و العمارت .
- يسمح بإقامة دور بدوره أسفل المباني السكنية والخدمية وإستخدامه كجراجات و بالأشطة المسموح بها في دور البدروميات .
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبني بالدور الارضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- في حالة ترك ممر داخل البلوك السكني لا يقل عن ٤ متر .
- يتم ترك ردود (٤م) داخل حدود قطع اراضي الخدمات .
- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبني بالدور الارضي .

٩- الت Cedents

تلزم شركة بيانكي للاستثمار السياحي بالآتي:

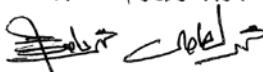
- تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٥٪ من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في جميع مراحله .
- بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة الى أخرى الا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- أن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة تدخيمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم اعاده تسعيتها من قبل الجنة المختصة بالتسعيير بعد موافقة الجهة المعنية .
- تتعهد الشركة بان كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطني و مالكي المشروع ان وجدت و في حالة ثبوت غير ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .
- تتعهد الشركة بانه لم يتم البيع او التصرف في اي من وحدات المشروع محل التعديلات المطلوبة و في حالة ثبات خلاف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية .
- عدم تجاوز الكثافة السكانية عن ٤٥ فرد / فدان .

الاشتراطات العامة

- ١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٦٠٠) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبني الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- ٢) لا يجوز إقامة أيه منشأة في مناطق الردود.
- ٣) مراقب الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل إبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة.
- ٤) تلتزم شركة بيإمكي للاستثمار السياحي والعقاري بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحضر صرف المياه أو المخلفات والقمامنة في مياه البحر.
- ٥) تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (صرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، واتصالات) على نفقها الخاصة ، وذلك بعد إعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت اشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم وتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الشركة و استشاري المشروع ..
- ٦) تتولى الشركة على نفقها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردوارات والارصفة والتسليات والزرااعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه ..
- ٧) تتولى الشركة على نفقها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- ٨) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية 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 نفقها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٥، ٦، ٧) ..
- ١٠) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١١) تلتزم الشركة بتوفير موافق لانتظار سيارات للاسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- ١٢) تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
- ١٣) تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميمات مواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات
- ١٤) يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان

شركة بيإمكي للاستثمار السياحي والعقاري
مدير عام الشركة
المهندس / محمد السيد داود العاصي
رقم قومي: ٢٧٨١١١٤٠١٤٠١٩
بموجب توکيل رقم ٢٠٢٤/٣٩٣٤ /٣٩٣٤



صورة طبق الأصل



طرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس /
"أحمد محمد موسى"


<img					

