

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٢٢٧ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٩

باعتتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (ب) المرحلة الثانية بمساحة ٩٨,٥٢ فدان بما يعادل ٢٤١٣٦٥٧,٢٤ م^٢ من إجمالي مساحة قطعة الأرض بمساحة ٢٦٧,٣٤ فدان بما يعادل ٢١٢٢٦٩٢ م^٢ الكائنة بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة شركة العمار للتوسع العمرانى لإقامة مشروع (سياحى) السابق اعتماد المخطط العام لها والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى

بالقرار الوزاري رقم (٦١) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والمالية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بقراراته (رقام ١١٧) 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 الاراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة العمار للتوسع العمرانى لقطعة الأرض بمساحة (١١٨٤٠٦٦ م^٢) تحت العجز (أو الزيادة الكائنة بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى .

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (١١٧٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٧ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المرفق به كارت الوصف لقطعة الأرض بالمساحة النهائية البالغة (١١٢٢٦٩٢ م^٢) .

وعلى البرنامج الزمني المقدم للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٤ .

وعلى القرار الوزاري رقم (٦١) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (٢١٢٢٦٩٢ م^٢) بما يعادل (٢٦٧,٣٤ فدان). وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة (١٦٨,٨٣ فدان) من إجمالي مساحة قطعة الأرض بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (سياحى).

وعلى كتاب شركة العمار للتوسع العمرانى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥١٢٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٠ المرفق به لوائح المشروع لمراجعتها واعتمادها تمهيدا لاستصدار القرار الوزاري المائل .

وعلى كتابي جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الصادرة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقمى (٨٤٨) في ٢٠٢٤/٩/٥ و (٩٠٩) في ٢٠٢٤/٩/١٩ المرفق بهما اللوائح النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والموقف التنفيذي والمالى لقطعة الأرض عاليه والمتضمن أنه لا توجد مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بصفة للجمعيات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى القربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة العمار للتوسع العمراني باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (ب) المرحلة الثانية بمساحة (٩٨,٥٢ فدان) بما يعادل (١٣٦٥٧,٢٤ م^٢) من إجمالي مساحة قطعة الأرض بمساحة (٢٦٧,٣٤ فدان) بما يعادل (١١٢٢٦٩٢ م^٢) الكائنة بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى القربى لإقامة مشروع (سياحي)، السابق اعتماد المخطط العام لها والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بالقرار الوزاري رقم (٦١) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ وعلى مذكرة السيد مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٣٠ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل.

قـــــــــــــــــــــــــــــــــرر

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (ب) المرحلة الثانية بمساحة (٩٨,٥٢ فدان) بما يعادل (١٣٦٥٧,٢٤ م^٢) من إجمالي مساحة قطعة الأرض بمساحة (٢٦٧,٣٤ فدان) بما يعادل (١١٢٢٦٩٢ م^٢) الكائنة بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالى القربى المخصصة للسادة / شركة العمار للتوسع العمراني السابق اعتماد المخطط العام لها والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بالقرار الوزاري رقم (٦١) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨ لإقامة مشروع (سياحي)، وذلك طبقاً للإشترطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٠، 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 المتبعة فى هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها توظيف من الطريق الخارجى، وفى حالة التوظيف من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة.

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 نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة.

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشترطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٨) : 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 (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ، ووفقاً للإشراطات 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 ، واستكمال المرحلة الأولى من المشروع وفقاً للضوابط التنفيذية الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٣) في ٢٠٢١/٥/١٠ وموافقة الهيئة وطبقاً لما ورد بالبند الرابع عشر من العقد المبرم مع الشركة . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (ب) المرحلة الثانية بمساحة (٤١٣٦٥٧,٢٤ م^٢) بما يعادل (٩٨,٥٢ فدان) من إجمالي المخطط العام لقطعة أرض بمساحة (٢١٢٢٦٩٢ م^٢) بما يعادل (٢٦٧,٣٤ فدان) والكانت بمنطقة الضبعة بالساحل الشمالي الغربي، والسابق اعتماد المخطط العام لها والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بالقرار الوزاري رقم (٦١) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨ م، والمخصصة للسادة/ شركة العمار للتوسع العمراني لإقامة مشروع (سياحي)، وفقا لعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ م.

□ مساحة أرض المشروع:

■ إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢١٢٢٦٩٢ م^٢) بما يعادل (٢٦٧,٣٤ فدان).

□ مراحل تنمية المشروع:

■ المرحلة الأولى: بمساحة (٧٠٩٠٣٤,٧٦ م^٢) بما يعادل (١٦٨,٨٢ فدان)، وتمثل نسبة (٣٣,٦٧٪) من مساحة المشروع.
 ■ المرحلة الثانية: بمساحة (٤١٣٦٥٧,٢٤ م^٢) بما يعادل (٩٨,٥٢ فدان)، وتمثل نسبة (٣٢,٨٩٪) من مساحة المشروع (محل الاعتماد).

□ ميزانية استثمارات الأراضي بالمشروع (كامل مساحة المشروع):

■ تبلغ إجمالي المساحة المبنية (سكني - فندقى - خدمات (F.P) (١٩٩٦٩١,٤٥ م^٢) بما يعادل (٤٧,٥٥ فدان) وتمثل نسبة (١٧,٧٩٪) من إجمالي مساحة المشروع، وتنقسم تلك المساحة المبنية الى التالي:
 ١) المساحة المبنية بالمرحلة الأولى (F.P): بإجمالي مساحة (١٠٩١٥٨,٧٧ م^٢) أي ما يعادل (٢٥,٩٩ فدان)، وتمثل نسبة (٩,٧٢٪) من إجمالي مساحة المشروع وتنقسم الى:
 أ- المباني السكنية (F.P): بمساحة (٩٦٨٩١,٨١ م^٢) بما يعادل (٢٣,٠٧ فدان) وتمثل نسبة (٨,٦٣٪) من إجمالي مساحة المشروع.
 ب- المباني الفندقية والخدمية (F.P): بمساحة (١٢٢٦٦,٩٦ م^٢) بما يعادل (٢,٩٢ فدان) وتمثل نسبة (١,٠٩٪) من إجمالي مساحة المشروع.
 ٢) المساحة المبنية بالمرحلة الثانية (F.P): بإجمالي مساحة (٩٠٥٣٢,٦٨ م^٢) بما يعادل (٢١,٥٦ فدان)، وتمثل نسبة (٨,٠٦٪) من إجمالي مساحة المشروع وتنقسم الى:
 أ- المباني السكنية (F.P): بمساحة (١١٧٢٨,١٨ م^٢) بما يعادل (٢,٧٩ فدان) وتمثل نسبة (١,٠٤٪) من إجمالي مساحة المشروع.
 ب- المباني الفندقية (F.P): بمساحة (٧٨٨٠٤,٥٠ م^٢) بما يعادل (١٨,٧٦ فدان) وتمثل نسبة (٧,٠٢٪) من إجمالي مساحة المشروع.
 ■ تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة (٣٧٦٢٥,٥٦ م^٢) بما يعادل (٨,٩٦ فدان) وتمثل نسبة (٣,٣٥٪) من إجمالي مساحة المشروع.
 ■ تبلغ المساحة المخصصة للطرق (٢٨١١٩,٠ م^٢) بما يعادل (٦٦,٩٥ فدان) وتمثل نسبة (٢٥,٠٥٪) من إجمالي مساحة المشروع.
 ■ تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء والمناية ومسارات المشاة (أعمال تنسيق الموقع) (٦٠٤١٨٤,٩٩ م^٢) بما يعادل (١٤٣,٨٥ فدان) وتمثل نسبة (٥٣,٨٢٪) من إجمالي مساحة المشروع.

□ أولا: المساحة المبنية بالمرحلة الثانية من المشروع:

■ تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالمرحلة الثانية بالمشروع (سكني - فندقى) (F.P) (٩٠٥٣٢,٦٨ م^٢) أي ما يعادل (٢١,٥٦ فدان)، وتمثل نسبة (٨,٠٦٪) من إجمالي مساحة المشروع، وتنقسم كالتالي:
 أ) المباني السكنية (F.P): بمساحة (١١٧٢٨,١٨ م^٢) بما يعادل (٢,٧٩ فدان) وتمثل نسبة (١,٠٤٪) من إجمالي مساحة المشروع، وطبقا لجدول قطع الأراضي التالي:

المرحلة	رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة قطعة الأرض (م ²)	عدد الأبنوار	مساحة الدور الأرضي (م ²)	النسبة المئوية	المسطحات المبنية BUA (م ²)	عدد الوحدات	الارتفاعات
المرحلة الثانية	P2-1	فيلا سكنية	371.79	أرضي + دور + غرفة مطبخ	185.90	50%	418.27	1	أمن: 3م حائل: 4م خلف: 4م
	P2-2	فيلا سكنية	357.85		178.93	50%	402.59	1	
	P2-3	فيلا سكنية	359.89		179.94	50%	404.88	1	
	P2-4	فيلا سكنية	358.01		179.00	50%	402.76	1	
	P2-5	فيلا سكنية	369.78		184.89	50%	416.00	1	
	P2-6	فيلا سكنية	369.80		184.90	50%	416.02	1	
	P2-7	فيلا سكنية	447.96		223.98	50%	503.96	1	
	P2-8	فيلا سكنية	425.75		212.88	50%	478.97	1	أمن: 3م حائل: 3م خلف: 4م
	P2-13	فيلا سكنية	648.66		324.33	50%	729.75	1	
	P2-14	فيلا سكنية	540.79		270.39	50%	608.39	1	
	P2-22	فيلا سكنية	421.84		210.92	50%	474.57	1	أمن: 3م حائل: 4م خلف: 4م
	P2-23	فيلا سكنية	421.84		210.92	50%	474.57	1	
	P2-25	فيلا سكنية	421.84		210.92	50%	474.57	1	
	P2-26	فيلا سكنية	421.84		210.92	50%	474.57	1	
	P2-29	فيلا سكنية	543.95		271.97	50%	611.94	1	
	P2-30	فيلا سكنية	417.37		208.68	50%	469.54	1	
	P2-31	فيلا سكنية	408.80		204.40	50%	459.90	1	
	P2-32	فيلا سكنية	380.19		190.09	50%	427.71	1	
	P2-33	فيلا سكنية	409.11		204.56	50%	460.25	1	
	P2-34	فيلا سكنية	408.39		204.20	50%	459.44	1	
	P2-35	فيلا سكنية	418.19		209.09	50%	470.46	1	
	P2-37	فيلا سكنية	418.19		209.09	50%	470.46	1	
	P2-38	فيلا سكنية	418.19		209.09	50%	470.46	1	
	P2-39	فيلا سكنية	418.19		209.09	50%	470.46	1	
	P2-40	فيلا سكنية	418.19		209.09	50%	470.46	1	
المرحلة الثانية	P2-41	فيلا سكنية	418.19	أرضي + دور + غرفة مطبخ	209.09	50%	470.46	1	أمن: 3م حائل: 3م خلف: 4م
	P2-51	فيلا سكنية	493.26		246.63	50%	554.92	1	
	P2-62	فيلا سكنية	366.00		183.00	50%	411.75	1	
	P2-63	فيلا سكنية	349.89		174.95	50%	393.63	1	
	P2-64	فيلا سكنية	377.84		188.92	50%	425.07	1	
	P2-65	فيلا سكنية	374.68		187.34	50%	421.51	1	أمن: 3م حائل: 4م خلف: 4م
	P2-66	فيلا سكنية	380.90		190.45	50%	428.51	1	
	P2-67	فيلا سكنية	317.67		158.84	50%	357.38	1	
	P2-83	فيلا سكنية	500.21		250.11	50%	562.74	1	
	P2-84	فيلا سكنية	508.12		254.06	50%	571.64	1	أمن: 3م حائل: 4م خلف: 4م
	P2-86	فيلا سكنية	460.88		230.44	50%	518.49	1	
	P2-87	فيلا سكنية	420.82		210.41	50%	473.42	1	
	P2-111	فيلا سكنية	504.00		252.00	50%	567.00	1	
	P2-112	فيلا سكنية	504.00		252.00	50%	567.00	1	أمن: 3م حائل: 3م خلف: 4م
	P2-129	فيلا سكنية	486.62		243.31	50%	547.45	1	
	P2-162	فيلا سكنية	364.55		182.28	50%	410.12	1	
	P2-163	فيلا سكنية	364.45		182.23	50%	410.01	1	أمن: 3م حائل: 4م خلف: 4م
	P2-164	فيلا سكنية	364.38		182.19	50%	409.93	1	
	P2-165	فيلا سكنية	364.32		182.16	50%	409.86	1	
	P2-166	فيلا سكنية	342.13		171.06	50%	384.89	1	
	P2-167	فيلا سكنية	373.50		186.75	50%	420.19	1	
	P2-168	فيلا سكنية	372.49		186.25	50%	419.05	1	
	P2-169	فيلا سكنية	444.25		222.12	50%	499.78	1	
	P2-172	فيلا سكنية	393.83		196.91	50%	443.06	1	
	P2-173	فيلا سكنية	393.83		196.91	50%	443.06	1	
	P2-175	فيلا سكنية	393.83		196.91	50%	443.06	1	
	P2-176	فيلا سكنية	436.89		218.44	50%	491.50	1	
	P2-186	فيلا سكنية	362.04		181.02	50%	407.30	1	
	P2-190	فيلا سكنية	368.85		184.43	50%	414.96	1	
	P2-218	فيلا سكنية	406.20		203.10	50%	456.97	1	
	P2-219	فيلا سكنية	325.66		162.83	50%	366.36	1	
	P2-220	فيلا سكنية	325.70		162.85	50%	366.42	1	
الإجمالي			23456.36		11728.18		26388.40	57.00	

ب) المباني الفندقية (F.P) : بمساحة (٧٨٨.٠٤,٥٠ م^٢) بما يعادل (١٨,٧٦ فدان) وتمثل نسبة (٧,٠٢٪) من إجمالي مساحة المشروع، وطبقا لجدول قطع الأراضي التالي:

رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة القطعة (الأرض 2٠٠٠ م ^٢)	نسبة المساحة الموزعة (%)	المساحات المبنية (2٠٠٠ م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاعات
P2-18	فيلات منفصلة	408.12	50%	459.13	1	1
P2-19	فيلات منفصلة	365.73	50%	445.19	1	1
P2-20	فيلات منفصلة	368.82	50%	448.68	1	1
P2-21	فيلات منفصلة	427.57	50%	481.02	1	1
P2-24	فيلات منفصلة	421.84	50%	474.57	1	1
P2-27	فيلات منفصلة	421.84	50%	474.57	1	1
P2-28	فيلات منفصلة	415.54	50%	467.48	1	1
P2-36	فيلات منفصلة	418.19	50%	470.46	1	1
P2-42	فيلات منفصلة	415.91	50%	467.90	1	1
P2-43	فيلات منفصلة	344.59	50%	387.78	1	1
P2-44	فيلات منفصلة	325.85	50%	366.36	1	1
P2-45	فيلات منفصلة	341.46	50%	384.14	1	1
P2-46	فيلات منفصلة	358.77	50%	403.61	1	1
P2-47	فيلات منفصلة	445.34	50%	501.00	1	1
P2-48	فيلات منفصلة	460.44	50%	517.99	1	1
P2-49	فيلات منفصلة	460.32	50%	517.86	1	1
P2-50	فيلات منفصلة	500.59	50%	563.18	1	1
P2-52	فيلات منفصلة	542.15	50%	609.82	1	1
P2-53	فيلات منفصلة	450.16	50%	508.43	1	1
P2-54	فيلات منفصلة	495.48	50%	567.42	1	1
P2-55	فيلات منفصلة	686.78	50%	772.60	1	1
P2-58	فيلات منفصلة	589.42	50%	663.10	1	1
P2-57	فيلات منفصلة	611.43	50%	687.86	1	1
P2-58	فيلات منفصلة	644.90	50%	725.51	1	1
P2-59	فيلات منفصلة	619.60	50%	697.39	1	1
P2-60	فيلات منفصلة	611.62	50%	688.07	1	1
P2-61	فيلات منفصلة	570.37	50%	641.67	1	1
P2-66	فيلات منفصلة	370.71	50%	417.05	1	1
P2-69	فيلات منفصلة	365.36	50%	411.05	1	1
P2-70	فيلات منفصلة	392.77	50%	441.86	1	1
P2-71	فيلات منفصلة	388.88	50%	435.24	1	1
P2-72	فيلات منفصلة	379.18	50%	426.58	1	1
P2-73	فيلات منفصلة	395.82	50%	445.30	1	1
P2-74	فيلات منفصلة	385.48	50%	433.67	1	1
P2-75	فيلات منفصلة	392.70	50%	441.78	1	1
P2-76	فيلات منفصلة	412.42	50%	463.97	1	1
P2-77	فيلات منفصلة	426.07	50%	481.58	1	1
P2-78	فيلات منفصلة	415.97	50%	467.96	1	1
P2-79	فيلات منفصلة	369.88	50%	449.67	1	1
P2-80	فيلات منفصلة	403.80	50%	454.27	1	1
P2-81	فيلات منفصلة	419.63	50%	472.08	1	1
P2-82	فيلات منفصلة	443.65	50%	499.10	1	1
P2-85	فيلات منفصلة	487.10	50%	547.99	1	1
P2-88	فيلات منفصلة	417.02	50%	469.15	1	1
P2-89	فيلات منفصلة	414.06	50%	465.62	1	1
P2-90	فيلات منفصلة	488.13	50%	524.40	1	1
P2-91	فيلات منفصلة	450.12	50%	506.38	1	1
P2-92	فيلات منفصلة	425.97	50%	479.22	1	1
P2-93	فيلات منفصلة	433.83	50%	488.05	1	1
P2-94	فيلات منفصلة	419.90	50%	472.39	1	1
P2-95	فيلات منفصلة	428.89	50%	482.50	1	1
P2-96	فيلات منفصلة	637.86	50%	717.38	1	1
P2-97	فيلات منفصلة	378.62	50%	423.70	1	1
P2-98	فيلات منفصلة	361.56	50%	406.75	1	1
P2-99	فيلات منفصلة	358.08	50%	402.84	1	1
P2-100	فيلات منفصلة	605.07	50%	680.70	1	1
P2-101	فيلات منفصلة	467.77	50%	526.24	1	1
P2-102	فيلات منفصلة	487.54	50%	548.49	1	1
P2-103	فيلات منفصلة	493.48	50%	555.16	1	1
P2-104	فيلات منفصلة	484.87	50%	545.48	1	1
P2-105	فيلات منفصلة	493.83	50%	555.56	1	1
P2-106	فيلات منفصلة	473.31	50%	532.47	1	1
P2-107	فيلات منفصلة	449.63	50%	505.63	1	1
P2-108	فيلات منفصلة	390.72	50%	439.58	1	1
P2-109	فيلات منفصلة	392.14	50%	441.16	1	1
P2-110	فيلات منفصلة	510.00	50%	582.75	1	1
P2-113	فيلات منفصلة	475.14	50%	534.53	1	1
P2-114	فيلات منفصلة	383.46	50%	431.39	1	1

رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة القطعة (الأرض 2٠٠٠ م ^٢)	نسبة المساحة الموزعة (%)	المساحات المبنية (2٠٠٠ م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاعات
P1-1	فيلات منفصلة	1201.46	50%	1351.65	1	1
P1-2	فيلات منفصلة	1241.70	50%	1398.91	1	1
P1-3	فيلات منفصلة	1310.32	50%	1474.11	1	1
P1-4	فيلات منفصلة	1238.75	50%	1393.59	1	1
P1-5	فيلات منفصلة	1248.21	50%	1404.23	1	1
P1-6	فيلات منفصلة	1282.33	50%	1442.62	1	1
P1-7	فيلات منفصلة	1213.18	50%	1364.83	1	1
P1-8	فيلات منفصلة	1319.32	50%	1484.23	1	1
P1-9	فيلات منفصلة	1302.48	50%	1465.29	1	1
P1-10	فيلات منفصلة	1252.00	50%	1408.50	1	1
P1-11	فيلات منفصلة	1182.27	50%	1330.05	1	1
P1-12	فيلات منفصلة	1573.25	50%	1768.91	1	1
P1-13	فيلات منفصلة	1101.70	50%	1239.41	1	1
P1-14	فيلات منفصلة	752.91	50%	847.02	1	1
P1-15	فيلات منفصلة	752.91	50%	847.02	1	1
P1-16	فيلات منفصلة	752.91	50%	847.02	1	1
P1-17	فيلات منفصلة	752.91	50%	847.02	1	1
P1-18	فيلات منفصلة	752.91	50%	847.02	1	1
P1-19	فيلات منفصلة	752.89	50%	847.00	1	1
P1-20	فيلات منفصلة	768.69	50%	864.78	1	1
P1-21	فيلات منفصلة	1032.24	50%	1161.27	1	1
P1-22	فيلات منفصلة	1019.75	50%	1147.22	1	1
P1-23	فيلات منفصلة	891.00	50%	1002.37	1	1
P1-24	فيلات منفصلة	928.05	50%	1045.16	1	1
P1-25	فيلات منفصلة	939.02	50%	1056.40	1	1
P1-26	فيلات منفصلة	920.79	50%	1044.89	1	1
P1-27	فيلات منفصلة	822.65	50%	925.48	1	1
P1-28	فيلات منفصلة	808.57	50%	909.64	1	1
P1-29	فيلات منفصلة	801.07	50%	901.20	1	1
P1-30	فيلات منفصلة	780.76	50%	878.38	1	1
P1-31	فيلات منفصلة	610.00	50%	688.25	1	1
P1-32	فيلات منفصلة	610.00	50%	688.25	1	1
P1-33	فيلات منفصلة	610.00	50%	688.25	1	1
P1-34	فيلات منفصلة	621.16	50%	698.61	1	1
P1-35	فيلات منفصلة	525.43	50%	591.11	1	1
P1-36	فيلات منفصلة	490.18	50%	551.45	1	1
P1-37	فيلات منفصلة	494.56	50%	556.38	1	1
P1-38	فيلات منفصلة	510.84	50%	574.70	1	1
P1-39	فيلات منفصلة	482.79	50%	520.84	1	1
P1-40	فيلات منفصلة	483.25	50%	543.66	1	1
P1-41	فيلات منفصلة	526.40	50%	592.20	1	1
P1-42	فيلات منفصلة	560.62	50%	630.70	1	1
P1-43	فيلات منفصلة	548.49	50%	614.80	1	1
P1-44	فيلات منفصلة	604.68	50%	680.25	1	1
P1-45	فيلات منفصلة	592.51	50%	686.57	1	1
P1-46	فيلات منفصلة	400.57	50%	450.64	1	1
P1-47	فيلات منفصلة	397.48	50%	447.17	1	1
P1-48	فيلات منفصلة	427.21	50%	480.61	1	1
P1-49	فيلات منفصلة	437.06	50%	491.89	1	1
P1-50	فيلات منفصلة	426.67	50%	480.01	1	1
P1-51	فيلات منفصلة	403.54	50%	453.98	1	1
P1-52	فيلات منفصلة	410.76	50%	462.11	1	1
P1-53	فيلات منفصلة	406.71	50%	457.55	1	1
P1-54	فيلات منفصلة	402.62	50%	452.95	1	1
P1-55	فيلات منفصلة	398.50	50%	448.31	1	1
P1-56	فيلات منفصلة	394.27	50%	443.55	1	1
P1-57	فيلات منفصلة	475.75	50%	535.21	1	1
P1-58	فيلات منفصلة	417.70	50%	489.92	1	1
P1-59	فيلات منفصلة	339.25	50%	406.66	1	1
P1-60	فيلات منفصلة	421.62	50%	474.21	1	1
P1-61	فيلات منفصلة	379.08	50%	426.47	1	1
P2-9	فيلات منفصلة	885.30	50%	967.00	1	1
P2-10	فيلات منفصلة	633.17	50%	712.32	1	1
P2-11	فيلات منفصلة	619.09	50%	696.47	1	1
P2-12	فيلات منفصلة	934.73	50%	1051.57	1	1
P2-15	فيلات منفصلة	443.88	50%	499.14	1	1
P2-16	فيلات منفصلة	452.56	50%	509.13	1	1
P2-17	فيلات منفصلة	437.30	50%	491.98	1	1

رقم القلم	نوع الأرض	مساحة قلمه الأرض 20	عدد اللاهور	مساحة الدور الأرضي (20) القائمة	النسبة النسبة	المساحة المجموعه (20) BUA	عدد اللاهور	رقم القلم	نوع الأرض	مساحة قلمه الأرض 20	عدد اللاهور	مساحة الدور الأرضي (20) القائمة	النسبة النسبة	المساحة المجموعه (20) BUA	عدد اللاهور
P2-111	فلاحة منتجة	391.77	1	440.74	50%	195.89	1	P2-196	فلاحة منتجة	339.92	1	398.04	50%	169.96	1
P2-111	فلاحة منتجة	464.24	1	522.27	50%	232.12	1	P2-198	فلاحة منتجة	402.62	1	410.81	50%	199.02	1
P2-111	فلاحة منتجة	428.46	1	482.02	50%	214.23	1	P2-200	فلاحة منتجة	347.48	1	390.89	50%	201.31	1
P2-111	فلاحة منتجة	425.89	1	479.12	50%	212.94	1	P2-202	فلاحة منتجة	300.00	1	337.50	50%	173.73	1
P2-111	فلاحة منتجة	451.81	1	508.28	50%	225.90	1	P2-203	فلاحة منتجة	390.99	1	439.87	50%	195.50	1
P2-111	فلاحة منتجة	429.93	1	483.67	50%	214.97	1	P2-204	فلاحة منتجة	408.39	1	459.44	50%	204.20	1
P2-121	فلاحة منتجة	410.44	1	461.37	50%	205.06	1	P2-205	فلاحة منتجة	367.88	1	447.37	50%	198.83	1
P2-121	فلاحة منتجة	407.83	1	458.81	50%	203.92	1	P2-206	فلاحة منتجة	305.47	1	343.85	50%	152.74	1
P2-121	فلاحة منتجة	415.46	1	467.39	50%	207.73	1	P2-207	فلاحة منتجة	342.45	1	385.25	50%	171.22	1
P2-124	فلاحة منتجة	340.25	1	382.78	50%	170.13	1	P2-208	فلاحة منتجة	401.92	1	452.18	50%	200.96	1
P2-125	فلاحة منتجة	438.82	1	493.67	50%	218.41	1	P2-209	فلاحة منتجة	407.08	1	457.97	50%	203.54	1
P2-126	فلاحة منتجة	437.44	1	492.12	50%	218.72	1	P2-210	فلاحة منتجة	411.75	1	463.22	50%	205.87	1
P2-127	فلاحة منتجة	428.67	1	482.25	50%	214.33	1	P2-211	فلاحة منتجة	411.74	1	463.21	50%	205.87	1
P2-128	فلاحة منتجة	371.55	1	418.00	50%	185.78	1	P2-212	فلاحة منتجة	411.72	1	463.19	50%	205.86	1
P2-130	فلاحة منتجة	459.00	1	516.38	50%	229.50	1	P2-213	فلاحة منتجة	386.73	1	446.32	50%	199.38	1
P2-131	فلاحة منتجة	469.46	1	528.14	50%	234.73	1	P2-214	فلاحة منتجة	382.41	1	430.21	50%	191.20	1
P2-132	فلاحة منتجة	459.47	1	518.90	50%	229.73	1	P2-215	فلاحة منتجة	400.46	1	450.52	50%	200.23	1
P2-133	فلاحة منتجة	555.22	1	624.63	50%	277.61	1	P2-216	فلاحة منتجة	404.78	1	455.38	50%	202.38	1
P2-134	فلاحة منتجة	542.33	1	610.12	50%	271.16	1	P2-217	فلاحة منتجة	325.75	1	398.47	50%	162.88	1
P2-135	فلاحة منتجة	552.82	1	621.93	50%	278.41	1	P2-221	فلاحة منتجة	328.25	1	389.28	50%	164.12	1
P2-136	فلاحة منتجة	565.72	1	636.44	50%	282.86	1	P2-222	فلاحة منتجة	320.24	1	380.28	50%	160.12	1
P2-137	فلاحة منتجة	468.00	1	526.50	50%	234.00	1	P2-223	فلاحة منتجة	403.04	1	453.42	50%	201.52	1
P2-138	فلاحة منتجة	478.27	1	538.06	50%	239.14	1	P2-224	فلاحة منتجة	423.85	1	476.83	50%	211.92	1
P2-139	فلاحة منتجة	483.34	1	543.78	50%	241.67	1	P2-225	فلاحة منتجة	414.49	1	468.30	50%	207.24	1
P2-140	فلاحة منتجة	484.55	1	545.11	50%	242.27	1	P2-226	فلاحة منتجة	394.51	1	443.62	50%	197.25	1
P2-141	فلاحة منتجة	502.73	1	565.57	50%	251.38	1	P2-227	فلاحة منتجة	835.55	1	939.99	50%	417.77	1
P2-142	فلاحة منتجة	496.94	1	559.08	50%	248.47	1	P3-1	نوع غير محدد	820.18	1	922.70	50%	410.09	1
P2-143	فلاحة منتجة	497.62	1	558.82	50%	248.81	1	P3-2	نوع غير محدد	835.21	1	930.62	50%	417.81	1
P2-144	فلاحة منتجة	502.51	1	565.32	50%	251.25	1	P3-3	نوع غير محدد	1119.74	1	1259.71	50%	559.67	1
P2-145	فلاحة منتجة	612.43	1	688.94	50%	306.21	1	P3-4	نوع غير محدد	460.23	1	517.76	50%	230.12	1
P2-146	فلاحة منتجة	580.33	1	664.12	50%	295.17	1	P3-5	فلاحة منتجة	511.84	1	575.82	50%	255.92	1
P2-147	فلاحة منتجة	580.70	1	653.29	50%	290.35	1	P3-6	فلاحة منتجة	428.82	1	482.42	50%	214.41	1
P2-148	فلاحة منتجة	485.74	1	546.46	50%	242.87	1	P3-7	فلاحة منتجة	448.53	1	504.60	50%	224.27	1
P2-149	فلاحة منتجة	485.74	1	546.46	50%	242.87	1	P3-8	فلاحة منتجة	478.93	1	538.90	50%	239.47	1
P2-150	فلاحة منتجة	492.87	1	554.47	50%	246.43	1	P3-9	فلاحة منتجة	479.76	1	539.73	50%	239.88	1
P2-151	فلاحة منتجة	477.86	1	537.59	50%	238.93	1	P3-10	فلاحة منتجة	560.20	1	630.23	50%	280.10	1
P2-152	فلاحة منتجة	461.87	1	542.10	50%	240.94	1	P3-11	فلاحة منتجة	543.70	1	611.68	50%	271.85	1
P2-153	فلاحة منتجة	462.00	1	542.25	50%	241.00	1	P3-12	فلاحة منتجة	541.16	1	608.81	50%	270.58	1
P2-154	فلاحة منتجة	580.60	1	653.18	50%	290.30	1	P3-13	فلاحة منتجة	531.28	1	597.69	50%	265.64	1
P2-155	فلاحة منتجة	580.46	1	653.02	50%	290.23	1	P3-14	فلاحة منتجة	548.81	1	617.41	50%	274.41	1
P2-156	فلاحة منتجة	580.46	1	653.02	50%	290.23	1	P3-15	فلاحة منتجة	577.56	1	648.78	50%	288.78	1
P2-157	فلاحة منتجة	470.00	1	528.75	50%	235.00	1	P3-16	فلاحة منتجة	627.97	1	706.47	50%	313.99	1
P2-158	فلاحة منتجة	467.62	1	526.07	50%	233.81	1	P3-17	فلاحة منتجة	600.76	1	675.86	50%	300.38	1
P2-159	فلاحة منتجة	581.42	1	654.09	50%	290.71	1	P3-18	فلاحة منتجة	545.39	1	613.58	50%	272.70	1
P2-160	فلاحة منتجة	578.41	1	648.46	50%	288.21	1	P3-19	فلاحة منتجة	558.33	1	625.87	50%	278.17	1
P2-161	فلاحة منتجة	508.63	1	572.21	50%	254.32	1	P3-20	فلاحة منتجة	550.84	1	619.70	50%	275.42	1
P2-170	فلاحة منتجة	377.47	1	424.86	50%	188.74	1	P3-21	فلاحة منتجة	491.88	1	553.12	50%	245.83	1
P2-171	فلاحة منتجة	351.63	1	395.58	50%	175.81	1	P3-22	فلاحة منتجة	536.37	1	602.28	50%	267.69	1
P2-174	فلاحة منتجة	355.09	1	399.47	50%	177.54	1	P3-23	فلاحة منتجة	531.80	1	598.05	50%	265.80	1
P2-177	فلاحة منتجة	431.38	1	485.30	50%	215.69	1	P3-24	فلاحة منتجة	532.29	1	598.03	50%	268.15	1
P2-178	فلاحة منتجة	425.95	1	479.20	50%	212.98	1	P3-25	فلاحة منتجة	535.02	1	601.90	50%	267.51	1
P2-179	فلاحة منتجة	426.22	1	479.49	50%	213.11	1	P3-26	فلاحة منتجة	844.21	1	949.74	50%	422.11	1
P2-180	فلاحة منتجة	456.34	1	513.38	50%	228.17	1	P3-27	نوع غير محدد	973.09	1	1094.73	50%	486.55	1
P2-181	فلاحة منتجة	432.01	1	485.01	50%	216.00	1	P3-28	نوع غير محدد	861.45	1	988.13	50%	430.72	1
P2-182	فلاحة منتجة	438.49	1	509.72	50%	226.54	1	P3-29	نوع غير محدد	840.78	1	945.67	50%	420.39	1
P2-183	فلاحة منتجة	453.08	1	503.49	50%	223.77	1	P3-30	نوع غير محدد	961.14	1	1081.28	50%	480.57	1
P2-184	فلاحة منتجة	447.55	1	520.48	50%	231.33	1	P3-31	نوع غير محدد	1063.23	1	1196.14	50%	531.02	1
P2-185	فلاحة منتجة	462.65	1	475.75	50%	211.45	1	P3-32	نوع غير محدد	778.80	1	878.15	50%	389.40	1
P2-187	فلاحة منتجة	422.89	1	456.86	50%	203.05	1	P3-33	نوع غير محدد	778.80	1	878.15	50%	389.40	1
P2-188	فلاحة منتجة	406.10	1	465.67	50%	206.97	1	P3-34	نوع غير محدد	778.80	1	878.15	50%	389.40	1
P2-189	فلاحة منتجة	413.93	1	461.96	50%	207.32	1	P3-35	نوع غير محدد	778.80	1	878.15	50%	389.40	1
P2-191	فلاحة منتجة	546.64	1	614.96	50%	273.32	1	P3-36	نوع غير محدد	778.80	1	878.15	50%	389.40	1
P2-192	فلاحة منتجة	490.68	1	518.26	50%	230.34	1	P3-37	نوع غير محدد	867.85	1	976.33	50%	433.93	1
P2-193	فلاحة منتجة	429.82	1	483.55	50%	214.91	1	P3-38	نوع غير محدد	937.15	1	1054.29	50%	488.58	1
P2-194	فلاحة منتجة	421.47	1	474.15	50%	210.73	1	P3-39	نوع غير محدد	888.59	1	999.66	50%	444.29	1
P2-195	فلاحة منتجة	419.23	1	471.64	50%	209.62	1	P3-40	نوع غير محدد	4083.35	1	5632.02	40%	1877.34	1
P2-196	فلاحة منتجة	327.67	1	368.63	50%	163.83	1	H1	عرق قديمة	4862.36	1	5,834.83	40%	1944.94	1
P2-197	فلاحة منتجة	335.60	1	377.55	50%	167.80	1	H2	عرق قديمة	159520.16	1	180175.84	40%	78804.50	1
								الإجمالي							

إقامة مشروع / ١٣ - ١٤
 الجدول التفصيلي للوحدات السكنية الفندقية بالمرحلة الثانية بالمشروع:

رقم القطعة	نوع النشاط	المساحة م ^٢	النسبة البنائية	مسطح الدور الارضي م ^٢ (F.P)	عدد الأدوار	المساحة المبنية م ^٢ (BUA)	عدد الوحدات
H1	سكني فندقى	٤٦٩٣,٣٥	%٤٠,٠٠	١٨٧٧,٣٤	أرضى + دورين	٥٦٣٢,٠٢	٢٨٩
H2	سكني فندقى	٤٨٦٢,٣٦	%٤٠,٠٠	١٩٤٤,٩٤	أرضى + دور + غرفة سطح	٥٨٣٤,٨٣	٣٢٥
	وحدات سكنية فندقية منفصلة (فيلات منفصلة)	١٤٩٩٦٤,٤٣	%٥٠,٠٠	٧٤٩٨٢,٢٢		١٦٨٧٠٩,٩٩	٦١٤
	الاجمالى	١٥٩٥٢٠,١٤		٧٨٨٠٤,٥٠		١٨٠١٧٦,٨٤	

□ **ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع (المرحلة الأولى): (المعتمدة سابقاً)**

تبلغ إجمالي مساحة المباني الخدمية بالمشروع (F.P) بمساحة (١٢٢٦٦,٩٦ م^٢) بما يعادل (٢,٩٢ فدان) وتمثل نسبة (١,٠٩%) من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول التالى:

رقم القطعة	نوع النشاط	المساحة م ^٢	النسبة البنائية %	مسطح الدور الارضي م ^٢ (F.P)	عدد الأدوار	المساحة المبنية م ^٢ (BUA)
S1	تجارى	٢١٨٩,٣٦	%٤٠,٠٠	٨٧٥,٧٤	أرضى + دورين	٢٦٢٧,٢٣
S2	تجارى -	١٠١٥٥,٥١	%٤٠,٠٠	٤٠٦٢,٢٠	أرضى فقط	١٢١٨٦,٦١
S3	تجارى سياحى فندقى	٢٣٩٠,٥٠	%٣٠,٠٠	٧١٧١,٥٢	أرضى فقط	٢١٥١٤,٥٥
	بوابات وغرف أمن (مساحة الغرفة لا تزيد عن ٩ م ^٢)	١٥٧,٥٠		١٥٧,٥٠		١٥٧,٥٠
	الاجمالى	٣٦٤٠٧,٤٢		١٢٢٦٦,٩٦		٣٦٤٨٥,٨٩

ملحوظة : قطعة الأرض (S3) بنشاط (تجارى سياحى فندقى) حيث الدور الأرضى بنشاط (تجارى) والدورين العلويين بنشاط (فندقى).

□ **ثالثاً: عدد الوحدات والكثافة السكانية للمشروع:**

عدد وحدات المرحلة الأولى	وحدات سكنية	وحدات فندقية	الاجمالى
٥٩٣	٣٦	٦٢٩	
٥٧	٦١٤	٦٧١	
٦٥٠	٦٥٠	١٣٠٠	
٢٧٩٥	١٠٤٠	٣٨٢٥	
		١٤	
			الكثافة السكانية المحققة للمشروع (شخص/فدان)

لا تزيد الكثافة السكانية للمشروع عن (٤٥) شخص/فدان.

٢٠. رابعاً: بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع:

الاستعمالات		مسطح الدور الارضى (F.P) - م٢		المسطحات المبنية (B.U.A) - م٢	
		المساحة (م٢)	النسبة (%)	المساحة (م٢)	النسبة (%)
الحد الأقصى المسموح به داخل المشروع		٢٢٤٥٣٨,٤٠	٪٢٠	٦٧٣٦١٥,٢	٪٦٠
المستغل بالمرحلة الاولى	سكنى	٩٦٨٩١,٨١	٪٨,٦٣	١٨٨١٩٣,٥٢	٪١٦,٧٦
	تجاري سياحي فندقى	١٢٢٦٦,٩٦	٪٢,٩٢	١٤٣٤٣,٠٣	٪١,٢٨
	خدمات (تجارية + أمنية)			٢٢١٤٢,٨٦	٪١,٩٧
إجمالي المساحات المحققة (المستغلة) بالمرحلة الاولى		١٠٩١٥٨,٧٧	٪٩,٧٢	٢٢٤٦٧٩,٤١	٪٢٠,٠١
المستغل بالمرحلة الثانية	سكنى	١١٧٢٨,١٨	٪١,٠٤	٢٦٣٨٨,٤	٪٢,٣٥
	فندقى	٧٨٨٠٤,٥٠	٪٧,٠٢	١٨٠١٧٦,٨٤	٪١٦,٠٥
إجمالي المساحات المحققة (المستغلة) بالمرحلة الثانية		٩٠٥٣٢,٦٨	٪٨,٠٦	٢٠٦٥٦٥,٢٤	٪١٨,٤٠
إجمالي المساحات المحققة (المستغلة) بالمشروع		١٩٩٦٩١,٤٥	٪١٧,٧٩	٤٣١٢٤٤,٦٥	٪٣٨,٤١
إجمالي المساحات المتبقية بالمشروع		٢٤٨٤٦,٩٥	٪٢,٢١	٢٤٢٣٧٠,٥٥	٪٢١,٥٩

٢٠. الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠م:

- ١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٪٢٠) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الدور الارضية للمبنى الى إجمالي مساحة موقع المشروع).
- ٢- الارتفاع وكثافة البناء :
يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الدور 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 والارتدادات :
يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠ م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي الى الشاطئ .
- ٤- الاستغلال السياحى :
يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق و غرف فنية 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 فى مجملته باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحلية ذات دراجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية (ابواب - شبابيك - بلكونات - اسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني او 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 :

لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على (١,٨م) ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور 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) او حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و اظهار 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- تنويهاات عامة :

- الردود داخل قطع اراضى الفيلات (٣م) امامى - (٢م) من كل جانب - (٤م) خلفى ، وبما لايزيد على ثلثية البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة قطعة الارض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية
- فى حالة التصميم الحضرى للفيلات او العمارات : الردود الامامية (٣م) بالنسبة للفيلات ، و(٤م) بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية (٢م) بالنسبة للفيلات ، و(٣م) بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية (٤م) بالنسبة للفيلات و العمارات.
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية وإستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات.
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى 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 بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى.

٩- تلتزم شركة العمار للتوسع العمرانى بالآتى :

- بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية.
- تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠٪) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع
- تنفيذ المشروع بمراحله ضمن المدة الزمنية المحددة لتنفيذ المشروع طبقاً للعقد والالتزام بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزارى ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة الى مرحلة أخرى الا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل).
- بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع.
- باستخراج كارت الثبات المكافى بالتنسيق مع جهاز المدينة.

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالى مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (١,٦) ، 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- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل إبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المثقلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية وفقا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة
- ٤- تلتزم شركة العمار للتوسع العمراني بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و التمامة فى مياه البحر.
- ٥- تتولى الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقها الخاصة ، وذلك بعد إعتامد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت اشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الشركة و استشاري المشروع.
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصعة 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع.
- ١١- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.

١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

١٣- يتم الالتزام بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

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

طرف ثاني

المفوض عن المالك

الاسم: أحمد محمد صادق

الرقم القومى: ٢٨٢٠٣٠٤٠١٠٢٠٣٩

التوقيع: 

طرف اول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

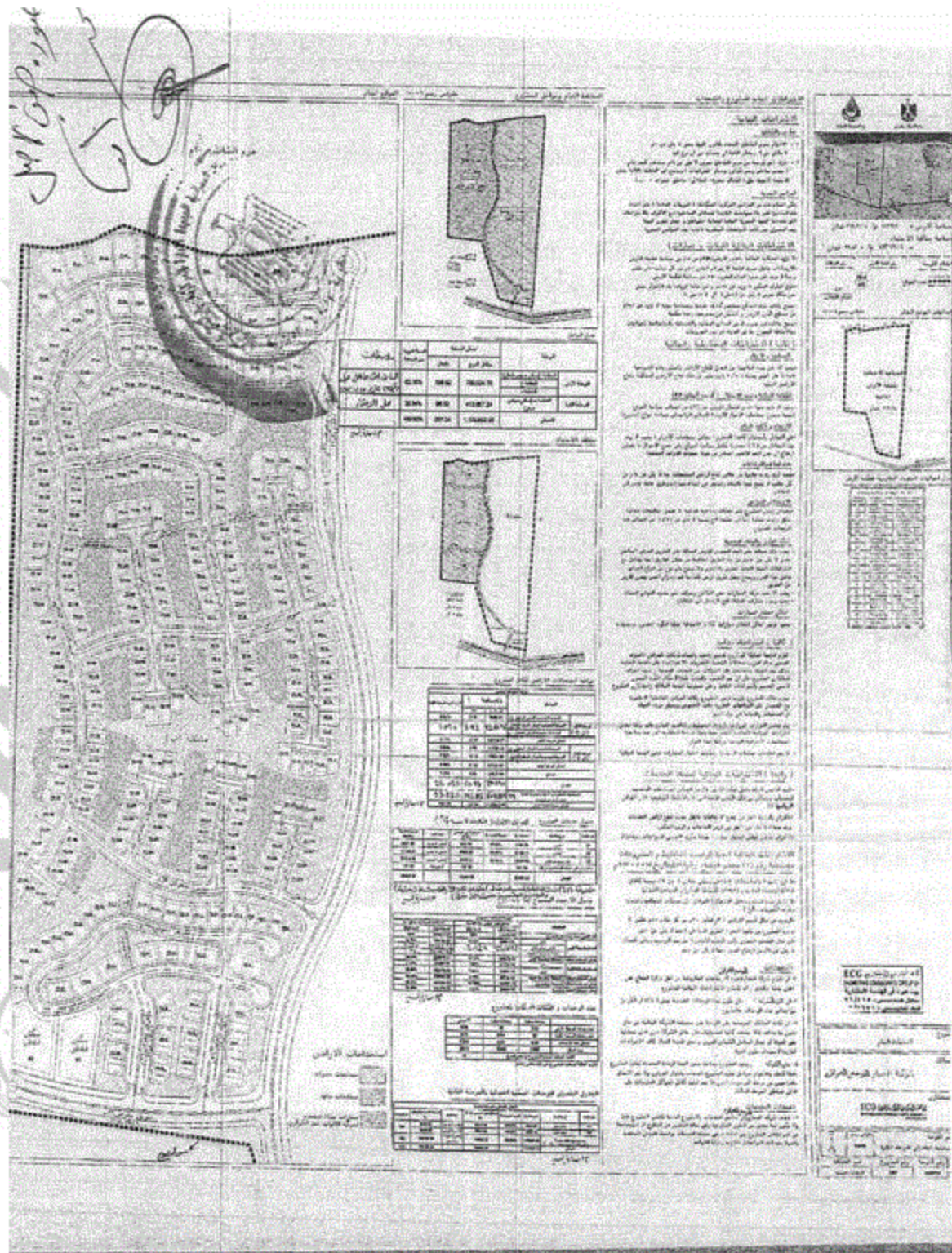
وله

"وليد عباس عبد القوي"

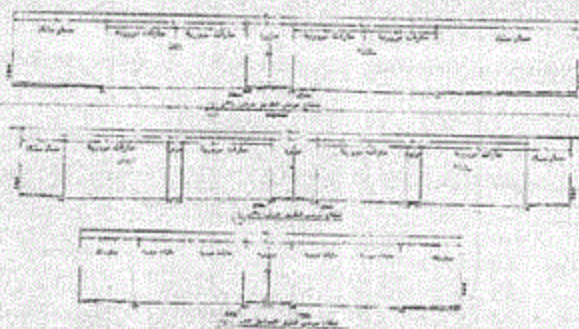


د.م/





جدول قسم الاراضى السكندرية والسكنية المهددة
الوحدات السكنية الطابق

[illegible][illegible]

١- التاريخ: يحدد التاريخ الذي تم فيه إعداد التقرير ٢- المكان: يحدد المكان الذي تم فيه إعداد التقرير		٣- الموضوع: يحدد الموضوع الذي تم فيه إعداد التقرير		٤- الهدف: يحدد الهدف من إعداد التقرير	
٥- المدة: يحدد المدة التي استغرقتها عملية إعداد التقرير	٦- النتائج: يحدد النتائج التي تم التوصل إليها	٧- التوصيات: يحدد التوصيات التي تم التوصل إليها	٨- الملاحظات: يحدد الملاحظات التي تم التوصل إليها	٩- الخاتمة: يحدد الخاتمة التي تم التوصل إليها	١٠- التوقيع: يحدد التوقيع الذي تم التوصل إليه