

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥٧ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٦

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٤٠٣,١١ فدان
الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى
المخصصة للسادة/ شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى
لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪)
واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى بالمرحلة الأولى من المشروع

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة
المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض
قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى 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 ٢٣٢ 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 الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى لقطعة الأرض بمساحة ٤٠٣,١١ فدان بما يعادل ٢١٦٩٣٠٧٢,٦٠م تحت العجز والزيادة الكائنة بمنطقة الجفيرة - مركز الضبعة - محافظة مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة/ شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٥٠٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١٥ لإستصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب السادة/ شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٣٥٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٠ المرفق به لوائح المشروع النهائية تمهيدا لاستصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٩٩٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٥ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والإعتماد وكامل موقف قطعة الأرض والمتضمن أن تلتزم الشركة بتقديم ملف رقمى بقاعدة البيانات الجغرافية (GIS) للمخطط محل الاعتماد ؛

وأن تترك عرض ٦ متر لصالح الطريق الغربى المعتمد بعرض ١٢ متر طبقاً للمخطط الاستراتيجى المعتمد للطرق وأن تقوم الشركة بالتنسيق مع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة والمنطقة الغربية العسكرية بشأن حرم الطريق الساحلى ؛ وعلى الإقادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٥٥٥) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١١ ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٩ ؛ وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٤٠٣,١١ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى بالمرحلة الأولى من المشروع ، وفقاً 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 د. مهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٤ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

قصر:

مادة ١- يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٤٠٣,١١ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة/ شركة ليه كيه للتطوير والتسويق العقارى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%) ويعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى بالمرحلة الأولى من المشروع . وذلك طبقاً للإشتراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٤/١/٢٠٢٣ والتى تعتبر جميعها مكملة 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 الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات 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 ولايكون لها تخديم من الطريق الخارجى . وفى حالة التخدِيم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة ٤- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل اية 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 اى 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لاحكام 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 ووفقا للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، ولايتم إستخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة ١٤- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .
وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندسين/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط العام
وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الأولى بالمرحلة الأولى
لقطعة أرض بمساحة ٤٠٣,١١ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة
المخصصة للسادة/ شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقاري
لإقامة مشروع سياحي بالساحل الشمالي الغربي

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة أرض المشروع ٦٩٣٠٧٢,٦٠ م^٢ أي ما يعادل ٤٠٣,١١ فدان،
وتنقسم إلى مرحلتين :

- (أ) تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٩١٧٦١١,٧٠ م^٢ بما يعادل ٢١٨,٤٨ فدان .
(ب) تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٣٠٩٥٣٥٤,٧٢ م^٢ بما يعادل ٧٣٦,٩٩ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضي لكامل المشروع :

- ١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية F.P (سكني + فندقى + خدمي) ٣٣٨٦١٤,٥٢ م^٢
أي ما يعادل ٨٠,٦٢ فدان وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
٢- تبلغ المساحة المخصصة للمرافق ١٦٩٣٠,٧٣ م^٢ بما يعادل ٤,٠٣ فدان
وتمثل نسبة ١٪ من إجمالي مساحة المشروع .
٣- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة
٧٧٨٨١٣,٤٠ م^٢ بما يعادل ١٨٥,٤٣ فدان وتمثل نسبة ٤٦٪ من إجمالي
مساحة المشروع .
٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٥٥٨٧١٣,٩٦ م^٢ بما يعادل ١٣٣,٠٣ فدان
وتمثل نسبة ٣٣٪ من إجمالي مساحة المشروع .

ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة الأولى - المرحلة الأولى بالمشروع :

- ١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية P.F (شاليهات + إسكان فندقى) ٣٠١٣٣ م^٢
أي ما يعادل ٧,١٧ فدان وتمثل نسبة ٨٪ من إجمالي مساحة المشروع، وتنقسم تلك
المساحة المبنية إلى التالي :
(أ) مباني الشاليهات (F.P) تبلغ مساحتها ١٨٥٧٣ م^٢ بما يعادل ٤,٤٢ فدان
وتمثل نسبة ٥٪ من إجمالي مساحة المنطقة .

(ب) مباني الإسكان الفندقى (F.P) وتبلغ مساحتها ٢م١١٥٦٠ بما يعادل ٢,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢- تبلغ مساحة أراضى الامتداد المستقبلى ٢م٥٨٧٣٢,٨١ بما يعادل ١٣,٩٨ فدان وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمستطحات الخضراء وممرات المشاة ٤٧٣٧٥,٤٢م٢ بما يعادل ٣٥,٠٩ فدان وتمثل نسبة (٤٣%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٢م٦٥٥٢٧,٣٧١٨ بما يعادل ١٥,٦٠ فدان وتمثل نسبة (١٩%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٥- تبلغ مساحة الطرق الداخلية الرئيسية ٢م٣٧٣٤٤,٢١ بما يعادل ٨,٨٩ فدان وتمثل نسبة (١١%) من إجمالى مساحة المنطقة .

أولاً - المساحة المبنية للإسكان للمنطقة الأولى - المرحلة الأولى بالمشروع :

تبلغ إجمالى المساحة المبنية P.F (شاليهات + إسكان فندقى) ٢م٣٠١٣٣ أى ما يعادل ٧,١٧ فدان وتمثل نسبة (٨%) من إجمالى مساحة المنطقة الأولى - المرحلة الأولى بالمشروع، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالى :

(أ) مباني الشاليهات وتبلغ مساحتها ٢م١٨٥٧٣ بما يعادل ٤,٤٢ فدان وتمثل نسبة (٥%) من إجمالى مساحة المنطقة الأولى بالمرحلة الأولى ، وفقاً لجدول قطع الأراضى الآتى :

B.U.A	عدد الوحدات	المساحة البنائية م (FP)	مساحة القطعة	عدد الأبنوار	رقم القطعة	النموذج السكنى	B.U.A	عدد الوحدات	المساحة البنائية م (FP)	مساحة القطعة	عدد الأبنوار	رقم القطعة	النموذج السكنى
٢٤٨	٢	١٥١	٨١٧	تدر ارضى + تدر لوك + سطح	١٢	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤	تدر ارضى + تدر لوك + سطح	١	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٨٣٥		١٣	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٢		٢	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٦٥		١٤	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١١		٣	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٤٣		١٥	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٤	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٦		١٦	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٦٨٥		٥	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٣		١٧	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٦٩٨		٦	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٦		١٨	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٠		٧	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٨		١٩	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٨	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٦		٢٠	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٢		٩	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١١		٢١	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٠		١٠	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٢٢	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٨٢٢		١١	CP

تابع جدول قطع أراضي الشاليهات:

B.U.A	عدد الوحدات	المساحة البنائية (FP) م ^٢	مساحة القطعة	عدد الأبناس	رقم القطعة	التموج السكني	B.U.A	عدد الوحدات	المساحة البنائية (FP) م ^٢	مساحة القطعة	عدد الأبناس	رقم القطعة	التموج السكني
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٦		٩٢	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٢		٣٠	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٤		٩٣	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٨		٤٦	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٣١		٩٤	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٩		٤٧	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٠		٩٥	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٠		٤٨	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٩		٩٦	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٧		٤٩	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٦		٩٧	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٦		٥٠	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٣		٩٨	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٧		٥١	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٩٩	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٥٢	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٧		١٠٠	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٥٣	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٤		١٠١	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٥٤	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٠		١٠٢	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٥٥	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		١٠٣	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٩		٥٦	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٦		١٠٤	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٩		٥٧	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٤٩		١٠٥	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٤٣		٥٨	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٤٤		١٠٦	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٤٢		٥٩	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٥		١٠٧	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٦		٦٠	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٤٩		١٠٨	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٠		٦١	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٥١		١٠٩	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٦٢	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٥		١١٠	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٦٣	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٣		١١٥	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٦٤	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٥		١١٦	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٦٥	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٧		١١٧	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٠		٦٩	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٤		١١٨	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٢		٧٠	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٢		١١٩	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٣		٧١	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٦		١٢٠	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٦		٧٢	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٢		١٢١	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٥		٧٣	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٣		١٢٢	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٨		٧٤	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢٦		١٢٣	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٧٥	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٢		١٢٤	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٧٦	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		١٢٥	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٧٧	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		١٢٦	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٧٨	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٥		١٢٧	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١١		٧٩	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٦٩٤		١٢٨	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٢١		٨٠	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٧		١٢٩	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٦		٨١	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		١٣٠	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٤		٨٢	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٦		١٣٤	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧١٨		٨٣	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٢١		١٣٥	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٩		٨٤	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧١٩		١٣٦	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٨٥	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٦		١٣٧	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٨٦	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٨		١٣٨	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٨٧	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		١٣٩	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٣		٨٨	CP
٢٤٨	٢	١٥١	٧٣٦		١٤٠	CP	٢٤٨	٢	١٥١	٧٠٤		٨٩	CP

بدر ارضي + بدر اول + سطح

بدر ارضي + بدر اول + سطح

رقم القطعة	النموذج السكني	عدد الأدوار	مساحة القطعة	المساحة البنائية (FP) م ^٢	عدد الوحدات	B.U.A
١٤١	CP	دور أرضي + دور أول + سطح	٧٧١	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٢	CP		٧٦٤	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٣	CP		٧٦٧	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٤	CP		٧٧١	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٥	CP		٧٦٥	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٦	CP		٧٣٨	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٧	CP		٧٣٦	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٨	CP		٧٣٦	١٥١	٢	٣٤٨
١٤٩	CP		٧٤١	١٥١	٢	٣٤٨
١٥٠	CP		٧١٦	١٥١	٢	٣٤٨
١٥١	CP		٧٤٠	١٥١	٢	٣٤٨
١٥٢	CP		٧١٨	١٥١	٢	٣٤٨
١٥٣	CP		٧٤١	١٥١	٢	٣٤٨
١٥٤	CP		٧٥٣	١٥١	٢	٣٤٨
١٥٥	CP		٧١٤	١٥١	٢	٣٤٨
١٥٦	CP		٧٠٢	١٥١	٢	٣٤٨
١٥٧	CP		٦٩٤	١٥١	٢	٣٤٨
الإجمالي			٨٩٠٤٣	١٨٥٧٣	٢٤٦	٤٢٨٠٤

ب- مباني الإسكان الفندقى (F.P) وتبلغ مساحتها ٢١١٥٦٠ م^٢ بما يعادل ٢,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٣٪ من إجمالى مساحة المنطقة الأولى - المرحلة الأولى بالمشروع، وفقاً للجدول التالى:

النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار	المساحة البنائية F.P م ^٢ للنموذج الواحد	إجمالى المساحة البنائية F.P م ^٢	B.U.A للنموذج الواحد	إجمالى B.U.A
CHA	٢٥	١٦	٤٠٠	دور أرضي + ثلاث أدوار متكررة	٣٤٠	٨٥٠٠	١٣٦٠	٣٤٠٠٠
CHC	٩	١٢	١٠٨	دور أرضي + ثلاث أدوار متكررة	٣٤٠	٣٠٦٠	١٣٦٠	١٢٢٤٠
الإجمالى	٣٤	٢٨	٥٠٨		٦٨٠	١١٥٦٠	٢٧٢٠	٤٦٢٤٠

عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات بالمشروع		
وحدات سكنية	وحدات فندقية	
٢٤٦	٥٠٨	
عدد وحدات المرحلة الأولى		
إجمالي عدد الوحدات السكنية و الفندقية بالمنطقة الأولى - المرحلة الأولى		
٧٥٤		

- بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

المسطحات المبنية بالمتر المربع (B.U.A)	مسطح الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	
١٠١٥٨٤٣,٥٦	٣٣٨٦١٤,٥٢	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
٨٩٠٤٤	٣٠١٣٣	المستقل بالمنطقة الأولى
٩٢٦٧٩٩,٥٦	٣٠٨٤٨١,٥٢	المتبقي

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري

٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

- ١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .
- ٢- الارتفاع وكثافة البناء :
يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٣- خط البناء والارتداد :
يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء، وتستغل في إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .
- ٤- الاستغلال السياحي :
يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما في حكمها إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

٥- الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمله باللون الأبيض الناصع أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشققاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة 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 يتراءى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

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

٨- تنويهات عامة :

الردود داخل قطع أراضي الفيلات : ٣م أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م خلفى، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

يسمح بإقامة غرف اسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة 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 ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى بالآتى :

بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق

الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها 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 فى جميع مراحل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم

الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة

(كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

بقيود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات

البنائية بالمشروع .

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الارضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- ٥- تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب، محطات التحلية، الكهرباء والاتصالات) على نفقتها الخاصة، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء 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 نفقتها الخاصة صيانة الأعمال 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- يتم الإنترام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته

التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ .

طرف ثان

المفوض عن الشركة

ناصر عز الدين محمود

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د: مهندس / وليد عباس عبد القوى



ملحوظات: ١- اعتباراً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية. ٢- اعتباراً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية.

الرقم	الاسم	الدرجة	الدرجة
1	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
2	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
3	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
4	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
5	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس

الرقم	الاسم	الدرجة	الدرجة
1	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
2	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
3	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
4	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
5	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس

الرقم	الاسم	الدرجة	الدرجة
1	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
2	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
3	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
4	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
5	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس

الرقم	الاسم	الدرجة	الدرجة
1	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
2	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
3	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
4	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
5	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس

الرقم	الاسم	الدرجة	الدرجة
1	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
2	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
3	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
4	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس
5	الشيخ محمد عبد الوهاب	مدرس	مدرس

الشيخ محمد عبد الوهاب

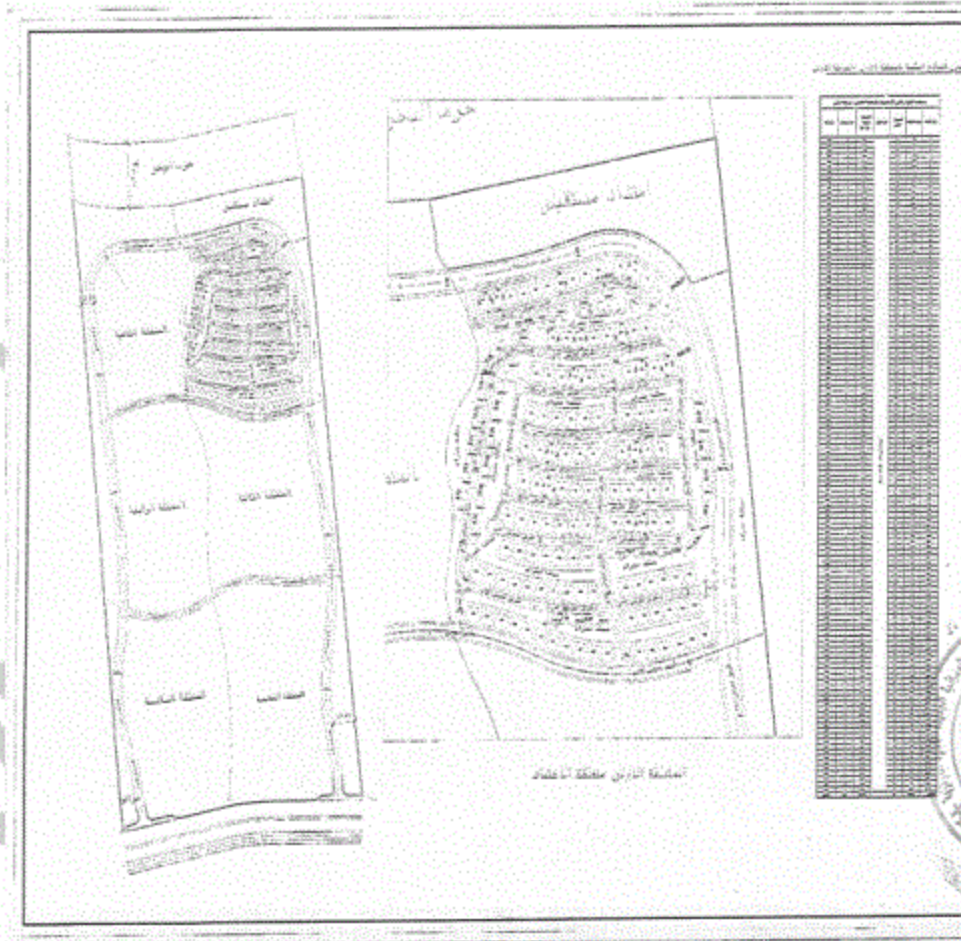
الشيخ محمد عبد الوهاب

الشيخ محمد عبد الوهاب

الشيخ محمد عبد الوهاب

الاسم	الدرجة
الاسم	الدرجة
الاسم	الدرجة
الاسم	الدرجة

صورة
الم



طبقت الأعمال
٩