

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٤

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة (١٢٤,٢٥ فدان) بما يعادل (٥٢١٨٦٥ م^٢)

الكائنة بمنطقة سوانى جابر بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة لشركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى

ذاووترواى the water way لإقامة مشروع سياحى

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض

قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد
الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة
بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣)
بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف
في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري
رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسادة / شركة إنديا فيردى للاستثمار العقاري ذاووترواي the water way
لتخصيص قطعة الأرض بمساحة (٥٢١٨٦٥ م^٢) بما يعادل (١٢٤,٢٥ فدان) تحت
العجز و الزيادة بنشاط سياحي والكائنة بمنطقة سواني جابر بقطاع الضبعة بالساحل
الشمالي الغربي بمحافظة مطروح ؛
وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ باعتماد التخطيط
والتقسيم للمشروع عاليه ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزاري المائل المؤرخة ٢٠٢٤/١/٢٤ ؛
وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة إنديا فيردى للاستثمار العقاري ذاووترواي
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٠٥٢) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٩
لإستصدار القرار الوزاري المائل مرفقاً به التعهدات اللازمة لذلك ؛
وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة إنديا فيردى للاستثمار العقاري ذاووترواي
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٢٨٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٣١
مرفقاً به عدد ٧ لوحات من المشروع عاليه ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي الصادر برقم (١٤٣) بتاريخ
٢٠٢٤/١/٣١ بالإفادة بكامل موقف الأرض عاليه متضمناً أنه يستحق على الشركة

الدفعة الأولى استحقاق ٢٠٢٤/١/٢٠ من جنولة القسط الخامس المستحق فى ٢٠٢٣/١٠/٢٠ وأن قطعة الأرض صدر بشأنها عدد (١٧١) ترخيص بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٤ ، ٢٠٢٢/٦/٨ ، ٢٠٢٢/٧/٧ ، ٢٠٢٢/١١/٢ ، ٢٠٢٢/١٢/١٣ ، ٢٠٢٣/١٢/١٣ طبقاً للقرار الوزارى رقم (١٠٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛

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 الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى ذاووترواى the water way باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٢٤,٢٥ فدان) بما يعادل (٥٢١٨٦٥م^٢) الكائنة بمنطقة سوانى جابر بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قصر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٢٤,٢٥ فدان) بما يعادل (٥٢١٨٦٥م^٢) الكائنة بمنطقة سوانى جابر بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة لشركة إيديا فيردى للاستثمار العقارى ذاووترواى the water way لإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٦ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكى / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم الشركة بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٨- 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٩- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥- 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

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتتماد المخطط التفصيلى المعدل المقدم

من شركة / إيديا فيردى للاستثمار العقارى

ذاووترواى The water way بقطعة الأرض بمساحة ١٢٤,٢٥ فدان

الكائنة بمنطقة سوانى جابر بقطاع الضبعة

لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٠٧٠ لسنة ٢٠٢١

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٥٢١٨٦٥ م^٢ أى ما يعادل ١٢٤,٢٥ فدان ،

وتنقسم إلى مرحلتين :

(أ) تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢٨٩٧٢٥,٤٥ م^٢ بما يعادل ٦٨,٩٨ فدان .

(ب) تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢٣٢١٣٩,٥٥ م^٢ بما يعادل ٥٥,٢٧ فدان .

ميراثية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١ - تبلغ إجمالى الأراضى السكنية ١٢١٧٧٢,٠ م^٢ أى ما يعادل ٢٨,٩٩ فدان

وتمثل نسبة ٢٣,٣٣٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى أراضى الإسكان الفندقى ٧٦٠٢٠,٥ م^٢ أى ما يعادل ١٨,١ فدان

وتمثل نسبة ١٤,٥٧٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى منطقة الخدمات ١٧٩٨٦,٤٨ م^٢ أى ما يعادل ٤,٢٨ فدان وتمثل

نسبة ٣,٤٥٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وممرات المشاة ١٨٩٣٦٣,١٦١ م^٢

بما يعادل ٤٥,٠٩ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٢٩٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ١١٣٧٣٥,٩٤ م^٢ بما يعادل ٢٧,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧٩٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٦- تبلغ مساحة المرافق ٢٩٨٦,٩٢ م^٢ بما يعادل ٠,٧١ فدان وتمثل نسبة ٠,٥٧٪ من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - مساحة أراضي الإسكان بالمشروع :

تبلغ إجمالي الأراضي السكنية ١٢١٧٧٢,٠ م^٢ أي ما يعادل ٢٨,٩٩ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٣٣٪ من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالي :

الرقم للوحدة	نوع التوزيع	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	عدد الأتوار	النسبة النسبية	مسطح الأتوار للمبنى بالمتر المربع (BUA)	عدد الوحدات	الإجماليات
1	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	المبنى م ٢ م ٢ م ٢
2	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
3	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
4	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
5	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
6	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
7	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
8	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
9	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
10	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
11	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
12	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
13	فلا منفصلة A	800.00	أرضي	40.63%	325.00	1	
18	فلا C3	640.00	أرضي + أول	50.00%	672.00	2	المبنى م ٢ م ٢
19	فلا C3	640.00	أرضي + أول	50.00%	672.00	2	
20	فلا C3	640.00	أرضي + أول	50.00%	672.00	2	
21	فلا C3	640.00	أرضي + أول	50.00%	672.00	2	
22	فلا C3	640.00	أرضي + أول	50.00%	672.00	2	
23	فلا C3	640.00	أرضي + أول	50.00%	672.00	2	
24	فلا C2	650.00	أرضي + أول	49.23%	672.00	2	
25	فلا C2	650.00	أرضي + أول	49.23%	672.00	2	

١٠ الوقائع المصرية - العدد ١٩١ (تابع) في أول سبتمبر سنة ٢٠٢٤

2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	26
1	357.00	42.50%	أرضي + أول	400.00	فلا C	27
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	28
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	29
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	30
1	357.00	42.50%	أرضي + أول	400.00	فلا C	31
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	32
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	33
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	34
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	35
1	357.00	42.50%	أرضي + أول	400.00	فلا C	36
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	37
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	38
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	39
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	40
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	41
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	42
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	43
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	44
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	45
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	46
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	47
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	48
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	49
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	50
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	51
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	52
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	53
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	54
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	55
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	56
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	57
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	58
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	59
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	60
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	61
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	62
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	63
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	64
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	65
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	66
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	67
2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	68
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	69
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	70
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	71
2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	72

١	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	73
	2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	74
	2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	75
	2	672.00	49.23%	أرضي + أول	650.00	فلا C2	76
	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	77
	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	78
	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	79
	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	80
	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	81
	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	82
	2	672.00	50.00%	أرضي + أول	640.00	فلا C3	83
	1	430.50	39.05%	أرضي + أول	525.00	فلا متصلة B	117
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	118
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	119
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	120
٢	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	121
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	122
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	123
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	124
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	125
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	126
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	127
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	128
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	129
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	130
	12	5305.60	40.00%	أرضي + أول + غرف	6632.00	شاليه Courtyar d	137
	12	2720.00	40.00%	أرضي + أول + غرف	3400.00	شاليه Courtyar d	138
	24	2800.00	40.00%	أرضي + أول + غرف	3500.00	شاليه Courtyar d	139
	204	64,484.60			72,677.00	الإجمالي بالمعزلة الأولى	
٣	1	325.00	40.63%	أرضي	800.00	فلا متصلة A	14
	1	325.00	40.63%	أرضي	800.00	فلا متصلة A	15
	1	325.00	40.63%	أرضي	800.00	فلا متصلة A	16
	1	325.00	40.63%	أرضي	800.00	فلا متصلة A	17
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + غرف	1700.00	فلا CA	84
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + غرف	1700.00	فلا CA	85
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + غرف	1700.00	فلا CA	86
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + غرف	1700.00	فلا CA	87

المبنى: ٤ وحدة: ٣ مبنى: ٤	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	88			
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	89			
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	90			
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	91			
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	92			
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	93			
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	94			
	10	2704.00	49.71%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	1700.00	فلا CA	95			
	1	430.50	39.05%	أرضي + أول	525.00	فلا متصلة B	131			
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	132			
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	133			
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	134			
	1	430.50	41.00%	أرضي + أول	500.00	فلا متصلة B	135			
	1	430.50	39.05%	أرضي + أول	525.00	فلا متصلة B	136			
	12	2748.00	40.00%	أرضي + أول + غرف مطبخ	3435.00	شاليه Courtyard	140			
	12	2738.00	40.00%	أرضي + أول + غرف مطبخ	3420.00	شاليه Courtyard	141			
	8 4	2 4 142 (A)	21048	5998.90	14 2 (A)	45.00%	أرضي + أول + ثلثي + غرف مطبخ	15590.00	شاليه E	142
	1 8	142 (B)		4524.35	14 2 (B)					
1 8	142 (C)	4524.35		14 2 (C)						
2 4	142 (D)	5998.90		14 2 (D)						
238		62,861.50			49,095.00	الإجمالي بالمدينة السكنية				
442		127,346.10			121,772.00	المجموع				

ثانياً - مساحة أراضي الإسكان الفندقى بالمشروع :

تبلغ إجمالى أراضي الإسكان الفندقى ٧٦٠.٢٠,٥ م^٢ أى ما يعادل ١٨,١ فدان وتمثل نسبة ١٤,٥٧٪ من إجمالى مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالى :

الترتيب	عدد الوحدات	مساحة الأرض المملوكة للمشروع (BUA)	النسبة المئوية	مساحة مبنى فايفر الأرضى للمشروع (F.P)	عدد الطوابق	مساحة الأرض المملوكة للمشروع (F.P)	نوع الأرض	رقم المبنى
مجموعاً	36	4,400.00	45.74%	1,100.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,405.00	مبنى رقم A	143
	36	4,400.00	45.74%	1,100.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,405.00	مبنى رقم A	144
	36	2,960.00	49.83%	740.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,485.00	مبنى رقم F	145
	36	2,960.00	49.83%	740.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,485.00	مبنى رقم F	146
	20	2,000.00	48.78%	500.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,025.00	مبنى رقم E	147
	30	4,120.00	46.80%	1,030.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,315.00	مبنى رقم B	148
	30	4,120.00	46.80%	1,030.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,315.00	مبنى رقم B	149
	30	4,120.00	46.80%	1,030.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,315.00	مبنى رقم B	150
	30	4,120.00	46.80%	1,030.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,315.00	مبنى رقم B	151
	30	2,960.00	49.83%	740.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,485.00	مبنى رقم F	152
	30	2,960.00	49.83%	740.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,485.00	مبنى رقم F	153
	20	2,000.00	48.78%	500.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,025.00	مبنى رقم E	154
	30	2,960.00	49.83%	740.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,485.00	مبنى رقم F	155
	20	2,000.00	48.78%	500.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	1,025.00	مبنى رقم E	156
	36	4,400.00	45.74%	1,100.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,405.00	مبنى رقم A	157
	36	4,400.00	45.74%	1,100.00	أرضى + أول + ثنى + ثلث	2,405.00	مبنى رقم A	158
المجموع		54,880.00		13,720.00		28,593.00	الإجمالي بمساحة التراب	
من جانيه	81	3,800.00	B1	7,090.00	3,430.00	B1	17,625.50	فندق
		3,200.00	B2		1,720.00	B2		
		700.00	B3		700.00	B3		
		1,150.00	B4		860.00	B4		
		1,150.00	B5		560.00	B5		
مجموعاً	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	96
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	97
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	98
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	99
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	100
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	101
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	102
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	103
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	104
	4	714.00	46.58%	340.00	أرضى + أول	730.00	فلا Courtyard	105

106	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
107	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
108	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
109	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
110	فلا Courtyard	1430.00	أرضي + أول	690.00	47.56%	1428.00	8
111	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
112	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
113	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
114	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
115	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
116	فلا Courtyard	730.00	أرضي + أول	340.00	46.58%	714.00	4
157	مبنى رقم C	1835.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	815.00	44.41%	3260.00	26
158	مبنى رقم C	1835.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	815.00	44.41%	3260.00	26
159	مبنى رقم C	1835.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	815.00	44.41%	3260.00	26
160	مبنى رقم C	1835.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	815.00	44.41%	3260.00	26
161	مبنى رقم E	1025.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	500.00	48.78%	2000.00	20
162	مبنى رقم F	1485.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	740.00	49.83%	2960.00	30
163	مبنى رقم E	1025.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	500.00	48.78%	2000.00	20
164	مبنى رقم F	1485.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	740.00	49.83%	2960.00	30
165	مبنى رقم E	1025.00	أرضي + أول + ثاني + ثالث	500.00	48.78%	2000.00	20
الإجمالي بالمساحة الكلية		47,040.00		20,720.00		50,660.00	373
المجموع		76,020.00		34,440.00		105,540.00	647

***مبنى الفندق يتم تحديد عدد الأدوار وفقاً للتصميم النهائي الذي يقدم
للترخيص وشريطة عدم تعدي قيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة وعدم
تجاوز المسطحات البنائية (BUA) المسموح بها للمبنى .

عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات بالمشروع		
وحدات سكنية	وحدات فندقية	
204	474	عدد وحدات المرحلة الأولى
238	373	عدد وحدات المرحلة الثانية
442	847	اجمالي عدد الوحدات بالمشروع
	1289	اجمالي عدد الوحدات السكنية و الفندقية بالمشروع

(ج) تبلغ إجمالي منطقة الخدمات ١٧٩٨٦,٤٨ م^٢ أي ما يعادل ٤,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٣,٤٥٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول التالي :

ملف الخدمات					
رقم منطقة الخدمات	النشاط	مساحة الأرض بالمتر	المساحة بالقدان	سطح الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	المسطحات المبنية بالمتر المربع (B.U.A)
خدمات ١	خدمات	٣,٥١٠,٠٨	٠,٥٤	٢,١٠٦,٠٥	٨,٤٢٥,٢٠
خدمات ٢	خدمات	٢,٩٠٢,٢٦	٠,٩٣	٢,٣٤١,٣٥	٩,٣٦٥,٤١
خدمات ٣	خدمات	٥,٣٥٩,٠٩	١,٢٨	٣,٤٨٣,٤١	١٧,٩٣٣,٦٤
منطقة مكنية للعاملين	سكني - اداري	٥,٢١٥,١٥	١,٢٤	٣,١٢٩,٠٣	١٤,٥١٦,١٢
الاجمالي		١٧,٩٨٦,٤٨	٤,٢٨	١١,٠٥٩,٨٤	٤٤,٢٣٩,٣٧

بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

الإيرادات المتوقعة للمشروع			
المستلزمات المبنية بالمتري المربع (B.U.A)	مساح الدور الأرضي بالمتري المربع (F.P)		
٣١٣,١١٩,٠٠	١٠٤,٢٧٢,٠٠		الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع
٦٤,٤٨٤,٦٠	٢٢,١٧٧,٨٠	سكني	المستقل بالمرحلة الأولى
٨٥,٨٨٠,٠٠	١٣,٧٢٠,٠٠	فئلي	
٢١,٨٨١,٨٢	٥,٤٧٠,٢٨	خدمات	
٦٢,٨٦١,٥٠	٢٤,٤٢٧,٥٠	سكني	المستقل بالمرحلة الثانية
٥٠,٦٦٨,٠٠	٢٠,٧٢٠,٠٠	فئلي	
٢٢,٣٥٧,٨٤	٥,٥٨٩,٤٦	خدمات	
١٢٧,٨٩٤,٥٠	٩٠,٠٤٥,٣٠	سكني + فئلي	إجمالي المرحلة الأولى والثانية بالمشروع
٤٤,٢٢٩,٣٧	١١,٠٥٩,٨٤	خدمات	
277,133.47	101,105.14		إجمالي المستقل للمراحل

الاستراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأتوار الأرضية للمبنى إلى إجمالى مساحة موقع المشروع) .

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأتوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع. وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣ - خط البناء والارتداد :

يجب ترك ردود جانبية من جانبى قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

٤ - الاستغلال السياحى :

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

٥ - الطابع المعمارى :

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

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحى على ١,٨م بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور على ٦٠ سم وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعائم خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى 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 .

بالتفويض عن الشركة

السيد / وليد مصطفى جمال



