

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٩

باعتتماد المخطط العام لقطعة الأرض

المخصصة لشركة كيان للتنمية العقارية "ش.م.م" بمساحة ٢٠١,٠٦ فدان
لإقامة مشروع سياحى بمنطقة جميمة بالضبعة بالساحل الشمالى الغربى
وكذا تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى للمشروع بمساحة ١٢٩,٠٩ فدان

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 قطع

أراضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح

(الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح -

سيدى برانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) 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) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ بالموافقة على آليات التعامل مع الكيانات القانونية بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالي الغربي ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة كيان للتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٠٠٩٨) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٢ بخصوص طلب اعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢٠١,٠٦ فدان لإقامة مشروع سياحي بمنطقة جميمة بالضبعة بالساحل الشمالي الغربي وكذا تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى للمشروع بمساحة ١٢٩,٠٩ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة كيان للتنمية العقارية (ش.م.م) لتخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٨٤٤٦١٧ م² تعادل ٢٠١ فدان تحت العجز والزيادة بنشاط سياحي والكائنة بمنطقة جميمة بالضبعة بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة مطروح ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة كيان للتنمية العقارية "ش.م.م" الوارد برقم (٤١١٨٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٤ بخصوص طلب التنسيق مع الأمانة العامة لوزارة الدفاع لدراسة تعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض (موضوع العرض) ليصبح ١٥ م بدلاً من ٧ م ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة في ٢٠٢١/٦/١٤ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة كيان للتنمية العقارية "ش.م.م" بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط العام للمشروع بقطعة أرض بمساحة ٢٠١ فدان الكائنة بمنطقة جميمة بالضبعة بالساحل الشمالي الغربي تمهيداً للاعتماد ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط العام لكامل قطعة الأرض والتخطيط والتقسيم للمرحلة الأولى من المشروع ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة الساحل الشمالى الغربى رقم (٣٠٩) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع والإفادة بكامل موقف أرض المشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة كيان للتنمية العقارية "ش.م.م" باعتماد المخطط العام بمساحة ٢٠١,٠٦ فدان وكذا اعتماد التخطيط والتقسيم للمرحلة الأولى للمشروع بمساحة ١٢٩,٠٩ فدان لقطعة الأرض المخصصة لها بمنطقة جميمة بالضبعة بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى وفقاً 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 د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض المخصصة لشركة كيان للتنمية العقارية "ش.م.م" بمساحة ٢٠١,٠٦ فدان لإقامة مشروع سياحى بمنطقة جميمة بالضبعة بالساحل الشمالى الغربى وكذا تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى للمشروع بمساحة ١٢٩,٠٩ فدان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٧ ، والتي تعتبر جميعها مكملّة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (م٧) .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحت إشراف استشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين بما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى (٧ أمتار على أن تلتزم بالحصول على الارتفاعات المطلوبة للمباني التى تتجاوز هذا القيد دون المطالبة حالياً أو مستقبلاً بأى مهل أو تعويضات تحت أى مسمى حال عدم موافقة وزارة الدفاع على تعديل هذا القيد .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بعدم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد تنفيذ المرحلة السابقة (بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل بالمرحلة السابقة) .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بأن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٤ - يُنشر 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 الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم للمخطط العام والمرحلة الأولى
من المشروع السياحي بقطعة الأرض بمساحة ٢٨٤٤٦١٧ م^٢ بمنطقة جيمية
بقطاع الضبعة المخصصة لشركة كيان للتنمية العقارية "ش.م.م"
بالساحل الشمالي الغربي (القطاع الثاني)

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٨٤٤٦١٧ م^٢ أي ما يعادل ٢٠١,٠٦ فدان .
إجمالي مساحة المرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) تبلغ ٢٥٤٢٢٦٧,٧٣ م^٢ بما يعادل
١٢٩,٠٩ فدان تمثل نسبة (٦٤,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
إجمالي مساحة المرحلة الثانية تبلغ ٢٣٠٢٣٤٩,٢٧ م^٢ بما يعادل ٧١,٩٧ فدان تمثل
نسبة (٣٥,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مكونات المرحلة الأولى :

١- تبلغ إجمالي المساحة المبنية (F.P) بالمرحلة الأولى ٢٨٨٦١٠ م^٢ أي ما يعادل
٢١,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٣٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ،
وتنقسم إلى التالي :

- (أ) مساحة المباني السكنية فيلات (F.P) تبلغ ٢٤٩٨٩٦ م^٢ أي ما يعادل ١١,٨٨ فدان
وتمثل نسبة (٩,٢٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- (ب) مساحة مباني الشاليهات والنماذج السكنية (F.P) تبلغ ١٨٧٠٣ م^٢ أي ما يعادل
٤,٤٥ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- (ج) مساحة المباني الفندقية (F.P) تبلغ ١٧٠٤٢ م^٢ أي ما يعادل ٤,٠٥ فدان
وتمثل نسبة (٣,١٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- (د) مساحة المباني الخدمية (F.P) تبلغ ٢٩٦٩ م^٢ أي ما يعادل ٠,٧١ فدان
وتمثل نسبة (٠,٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

- ٢- تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة والمائية ٢٢٧٢٣٦٥,٦٥ م^٢ تعادل ٦٤,٨٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٢٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- ٣- تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢١٥٨٠٥١,٢٥ م^٢ تعادل ٣٧,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٢٩,١٤%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- ٤- تبلغ مساحة المرافق العامة ٢١٢١٤٣ م^٢ تعادل ٢,٨٩ فدان وتمثل نسبة (٢,٢٤%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
- ٥- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ١١٠٩٧,٨٣ م^٢ تعادل ٢,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٢,٠٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان والمباني بالمرحلة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية (F.P) بالمرحلة الأولى ٢٨٨٦١٠ م^٢ أي ما يعادل ٢١,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٣٤%) من إجمالي مساحة المرحلة ، وتنقسم إلى التالي :

(أ) مساحة المباني السكنية فيلات (F.P) تبلغ ٢٤٩٨٩٦ م^٢ أي ما يعادل ١١,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٩,٢٠%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وفقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الأرض F.P	عدد الدور	مساحة الدور الأول	المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات في الأرض
مساحات قطع أراضي الإسكان / منطقة B2						
B2-V1	١٠٠٤	٥٠٢	١	..	٥٠٢	١
B2-V2	٨٨٢	٤٤١	١	..	٤٤١	١
B2-V3	٨٨٢	٤٤١	١	..	٤٤١	١
B2-V4	٩٠٥	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V5	٨٩٤	٤٤٧	١	..	٤٤٧	١
B2-V6	٨٩٤	٤٤٧	١	..	٤٤٧	١
B2-V7	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V8	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V9	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V10	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١

١٠. الوقائع المصرية – العدد ٢٢٨ في ١٢ أكتوبر سنة ٢٠٢١

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	مساحة الدور الأول	المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات في الأرض
B2-V11	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V12	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V13	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V14	٩٠٦	٤٥٣	١	..	٤٥٣	١
B2-V15	٨٩٣	٤٤٧	١	..	٤٤٧	١
B2-V16	٨٨٢	٤٤١	١	..	٤٤١	١
B2-V17	٨٨٢	٤٤١	١	..	٤٤١	١
B2-V18	٨٨٢	٤٤١	١	..	٤٤١	١
B2-V19	٨٨٢	٤٤١	١	..	٤٤١	١
B2-V20	٨٨٢	٤٤١	١	..	٤٤١	١
إجمالي المساحة (B2)	١٨٠١٢	٩٠٠٦			٩٠٠٦	٢٠
مساحات قطع أراضي الإسكان / منطقة B3						
B3-V1	٥٠٨	٢٥٤	٢	٢٥٤	٥٠٨	١
B3-V2	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V3	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V4	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V5	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V6	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V7	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V8	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V9	٤٥٣	٢٢٧	٢	٢٢٧	٤٥٣	١
B3-V10	٤٩٨	٢٤٩	٢	٢٤٩	٤٩٨	١
B3-V11	٤٨٥	٢٤٣	٢	٢٤٣	٤٨٥	١
B3-V12	٤٦٠	٢٣٠	٢	٢٣٠	٤٦٠	١
B3-V13	٤٦٠	٢٣٠	٢	٢٣٠	٤٦٠	١
B3-V14	٤٦٠	٢٣٠	٢	٢٣٠	٤٦٠	١
B3-V15	٤٦٠	٢٣٠	٢	٢٣٠	٤٦٠	١
B3-V16	٤٦٠	٢٣٠	٢	٢٣٠	٤٦٠	١
B3-V17	٤٦٠	٢٣٠	٢	٢٣٠	٤٦٠	١

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	مساحة الدور الأول	المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات في الأرض
B3-V18	٤٦٠	٢٣٠	٢	٢٣٠	٤٦٠	١
B3-V19	٤٥٣	٢٢٧	٢	٢٢٧	٤٥٣	١
B3-V20	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V21	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V22	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V23	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V24	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V25	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
B3-V26	٤٥٠	٢٢٥	٢	٢٢٥	٤٥٠	١
إجمالي المساحة (B3)	١١٩١٧	٥٩٥٨,٥		٥٩٥٨,٥	١١٩١٧	٢٦
مساحات قطع أراضي الإسكان / منطقة L2 (منطقة اللاجون)						
L2-TW13	٧١٨	٣٥٩	٢	٣٥٩	٧١٨	٢
L2-TW14	٧٤٣	٣٧٢	٢	٣٧٢	٧٤٣	٢
L2-V15	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V16	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V17	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V18	٦٥٤	٣٢٧	٢	٣٢٧	٦٥٤	١
L2-V19	٦٧٧	٣٣٩	٢	٣٣٩	٦٧٧	١
L2-V20	٦٧١	٣٣٦	٢	٣٣٦	٦٧١	١
L2-V21	٧٣٤	٣٦٧	٢	٣٦٧	٧٣٤	١
L2-V22	٦٥٠	٣٢٥	٢	٣٢٥	٦٥٠	١
L2-V23	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V24	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V25	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-TW26	٧٢٤	٣٦٢	٢	٣٦٢	٧٢٤	٢
L2-TW27	٧٢٤	٣٦٢	٢	٣٦٢	٧٢٤	٢
L2-TW36	٧٥٤	٣٧٧	٢	٣٧٧	٧٥٤	٢
L2-TW37	٨١٨	٤٠٩	٢	٤٠٩	٨١٨	٢
L2-V38	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	مساحة الدور الأول	المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات في الأرض
L2-V39	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V40	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-TW41	٩٤١	٤٧١	٢	٤٧١	٩٤١	٢
L2-TW42	٧٩٧	٣٩٩	٢	٣٩٩	٧٩٧	٢
L2-TW43	٧٩٧	٣٩٩	٢	٣٩٩	٧٩٧	٢
L2-TW44	٩٤٠	٤٧٠	٢	٤٧٠	٩٤٠	٢
L2-V45	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V46	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V47	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-TW48	٨١٦	٤٠٨	٢	٤٠٨	٨١٦	٢
L2-TW49	٧٥١	٣٧٦	٢	٣٧٦	٧٥١	٢
L2-TW63	٨٤٦	٤٢٣	٢	٤٢٣	٨٤٦	٢
L2-TW64	٨٧٥	٤٣٨	٢	٤٣٨	٨٧٥	٢
L2-V65	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V66	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V67	٦٩٥	٣٤٨	٢	٣٤٨	٦٩٥	١
L2-V68	٦٧٧	٣٣٩	٢	٣٣٩	٦٧٧	١
L2-V69	٦٧٢	٣٣٦	٢	٣٣٦	٦٧٢	١
L2-V70	٧٣٤	٣٦٧	٢	٣٦٧	٧٣٤	١
L2-V71	٦٥١	٣٢٦	٢	٣٢٦	٦٥١	١
L2-V72	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V73	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-TW74	٨٧٤	٤٣٧	٢	٤٣٧	٨٧٤	٢
L2-TW75	٨٤٩	٤٢٥	٢	٤٢٥	٨٤٩	٢
L2-TW81	٧٥٤	٣٧٧	٢	٣٧٧	٧٥٤	٢
L2-TW82	٨٢٠	٤١٠	٢	٤١٠	٨٢٠	٢
L2-V83	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V84	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-TW85	٩٤١	٤٧١	٢	٤٧١	٩٤١	٢

الوقائع المصرية – العدد ٢٢٨ في ١٢ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ١٣

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	مساحة الدور الأول	المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات في الأرض
L2-TW86	٧٩٧	٣٩٩	٢	٣٩٩	٧٩٧	٢
L2-TW87	٧٩٧	٣٩٩	٢	٣٩٩	٧٩٧	٢
L2-TW88	٩٤٠	٤٧٠	٢	٤٧٠	٩٤٠	٢
L2-V89	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V90	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-TW91	٨٢٠	٤١٠	٢	٤١٠	٨٢٠	٢
L2-TW92	٧٥٤	٣٧٧	٢	٣٧٧	٧٥٤	٢
L2-TW103	٨٤٩	٤٢٥	٢	٤٢٥	٨٤٩	٢
L2-TW104	٨٧٤	٤٣٧	٢	٤٣٧	٨٧٤	٢
L2-V105	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V106	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
L2-V107	٦٧٤	٣٣٧	٢	٣٣٧	٦٧٤	١
إجمالي المساحة (L2)	٣٦٢٣٨	١٨١١٩		١٨١١٩	٣٦٢٣٨	٨٥
مساحات قطع أراضي الإسكان / منطقة S1						
S1-V1	٤٣٣	٢١٧	٢	٢١٧	٤٣٣	١
S1-V2	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V3	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-TW4	٦٣٥	٣١٨	٢	٣١٨	٦٣٥	٢
S1-TW5	٩٢٨	٤٦٤	٢	٤٦٤	٩٢٨	٢
S1-TW6	٩٢٠	٤٦٠	٢	٤٦٠	٩٢٠	٢
S1-TW7	١٠٤٥	٥٢٣	٢	٥٢٣	١٠٤٥	٢
S1-V8	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V9	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V10	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V11	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V12	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V13	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-TW14	٩٩٣	٤٩٧	٢	٤٩٧	٩٩٣	١
S1-TW15	٩٠٤	٤٥٢	٢	٤٥٢	٩٠٤	٢

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	مساحة الدور الأول	المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات في الأرض
S1-TW16	٩٠٣	٤٥٢	٢	٤٥٢	٩٠٣	٢
S1-TW17	٧٥٠	٣٧٥	٢	٣٧٥	٧٥٠	٢
S1-V18	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	٢
S1-V19	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V20	٣٦٤	١٨٢	٢	١٨٢	٣٦٤	١
S1-V21	٣٨٢	١٩١	٢	١٩١	٣٨٢	١
S1-V22	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-V23	٣٣٨	١٦٩	٢	١٦٩	٣٣٨	١
S1-TW24	٧٣١	٣٦٦	٢	٣٦٦	٧٣١	١
S1-TW25	٩٠٢	٤٥١	٢	٤٥١	٩٠٢	٢
S1-TW26	٩٠٣	٤٥٢	٢	٤٥٢	٩٠٣	٢
S1-TW27	٨٥٩	٤٣٠	٢	٤٣٠	٨٥٩	٢
S1-V28	٥٠٥	٢٥٣	٢	٢٥٣	٥٠٥	٢
S1-V29	٥٢١	٢٦١	٢	٢٦١	٥٢١	١
S1-V30	٥٢١	٢٦١	٢	٢٦١	٥٢١	١
S1-V31	٥٠٥	٢٥٣	٢	٢٥٣	٥٠٥	١
S1-TW32	٨٦٩	٤٣٥	٢	٤٣٥	٨٦٩	١
S1-TW33	٩٠٣	٤٥٢	٢	٤٥٢	٩٠٣	٢
S1-TW34	٩٠٣	٤٥٢	٢	٤٥٢	٩٠٣	٢
S1-TW35	٧٣٠	٣٦٥	٢	٣٦٥	٧٣٠	٢
S1-V36	٥٢١	٢٦١	٢	٢٦١	٥٢١	٢
S1-V37	٥٢١	٢٦١	٢	٢٦١	٥٢١	١
S1-V38	٥٢١	٢٦١	٢	٢٦١	٥٢١	١
S1-V39	٥٥٦	٢٧٨	٢	٢٧٨	٥٥٦	١
S1-TW40	٨٥٩	٤٣٠	٢	٤٣٠	٨٥٩	١
S1-TW41	٩٨٩	٤٩٥	٢	٤٩٥	٩٨٩	٢

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	مساحة الدور الأول	المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات في الأرض
S1-TW42	٩٩٠	٤٩٥	٢	٤٩٥	٩٩٠	٢
S1-TW43	٩٠٨	٤٥٤	٢	٤٥٤	٩٠٨	٢
S1-V44	٥٠٨	٢٥٤	٢	٢٥٤	٥٠٨	٢
S1-V45	٥٦٤	٢٨٢	٢	٢٨٢		١
S1-V46	٥٦٤	٢٨٢	٢	٢٨٢	٥٦٤	١
S1-V47	٥٠٨	٢٥٤	٢	٢٥٤	٥٠٨	١
S1-TW48	٩٠٨	٤٥٤	٢	٤٥٤	٩٠٨	١
S1-TW49	٩٩٠	٤٩٥	٢	٤٩٥	٩٩٠	٢
S1-TW50	٩٨٩	٤٩٥	٢	٤٩٥	٩٨٩	٢
S1-TW51	٩٧١	٤٨٦	٢	٤٨٦	٩٧١	٢
S1-V52	٥٩٣	٢٩٧	٢	٢٩٧	٥٩٣	١
إجمالي المساحة (S1)	٣٣٦٢٥	١٦٨١٢,٥٠		١٦٨١٢,٥٠	٣٣٦٢٥	٧٥
الإجمالي (م²)	مساحة قطع الأراضي	مجموع مساحة الدور الأرضي (F.P)	مجموع المساحة المبنية BUA	عدد الوحدات		
	٩٩٧٩٢,٠٠	٤٩٨٩٦,٠٠	٩٠٧٨٦	٢٠٦		

(ب) مساحة مباني الشاليهات والنماذج السكنية (F.P) تبلغ ١٨٧.٣م^٢ بما يعادل ٤,٤٥ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

[illegible]

(ج) مساحة المباني الفندقية (F.P) تبلغ ٢١٧٠٤٢ م^٢ بما يعادل ٤,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٣,١٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

المنطقة	نوع النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي للنموذج F.P	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	المساحة المبنية للنموذج BUA	إجمالي عدد الوحدات للنماذج التكرارية	إجمالي مسطح الدور الأرضي F.P للنماذج التكرارية	إجمالي المساحة المبنية للنماذج التكرارية BUA
B1	وحدات BC فندقية	١٤٤	١	١	٥٢	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٥٢	١٤٤	٧٤٨٨	٧٤٨٨
L1	وحدات L فندقية	٣٦	٤	٢	١٥١	٢٠٣	٠٠	٠٠	٠٠	٣٥٤	١٠٤	٣٩٢٦	٩٢٠٤
S2	شاليه فندقى S-CH	١٢	٨	٥	٢٠٧	٢١٠	٢١٠	٢١٠	١١١	٩٤٨	٩٦	٢٤٨٤	١١٣٧٦
S2	شاليه فندقى Sr.S-CH	١٢	٨	٥	٢٦٢	٢٦٢	٢٦٢	٢٦٢	١٢٣	١,١٧١	٩٦	٣١٤٤	١٤٠٥٢
الإجمالي													٤٤٠
١٧٠٤٢													٤٢١٢٠

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بالمرحلة الأولى :

مساحة المباني الخدمية (F.P) تبلغ ٢٢٩٦٩ م^٢ بما يعادل ٠,٧١ فدان وتمثل نسبة (٠,٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وفقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	المساحة المبنية BUA	الارتداد
SR1	سكن عاملين	٢٩١٢	١١٦٥	٢	٢٣٣٠	٦٠
SR2	ترفيهي	١٠٠٠	١٠٠	٢	٢٠٠	٦٠
SR3	ترفيهي	١٠٠٠	١٠٠	٢	٢٠٠	٦٠
SR4	ترفيهي	١٠٠٠	١٠٠	٢	٢٠٠	٦٠
SR5	ترفيهي	٢٠٠٠	٢٠٠	٢	٤٠٠	٦٠
SR6	ترفيهي	٢٠٠٠	٢٠٠	٢	٤٠٠	٦٠
SR7	ترفيهي	٢٠٠٠	٢٠٠	٢	٤٠٠	٦٠
SR8	ترفيهي	١٩٤٩	١٩٥	٢	٣٩٠	٦٠

رقم القطعة	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأدوار	المساحة المبنية BUA	الارتداد
SR9	ترفيهي	٥٠٩٣	٥٠٩	٢	١٠١٩	م٦
بوابة ١	بوابة وغرف أمن	١٠٠	١٠٠	١	١٠٠	م٦
بوابة ٢	بوابة وغرف أمن	١٠٠	١٠٠	١	١٠٠	م٦
إجمالي الخدمات		١٩١٥٤	٢٩٦٩		٥٧٣٨	

جدول عدد الوحدات بالمرحلة الأولى :

المناطق	عدد الوحدات (المرحلة الأولى)
B1, L1, S2	عدد الوحدات الفندقية (المرحلة الأولى)
L2, L3	عدد وحدات الإسكان بمناطق التصميم الحضري (المرحلة الأولى)
B2, B3, L2, S1	عدد الوحدات بمناطق تقسيم أراضي الإسكان (المرحلة الأولى)
إجمالي عدد الوحدات بالمرحلة الأولى	
	١٠٢٦

جدول الأرصدة والمستغل على مستوى المشروع :

الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع	مسطح الدور الأرضي (F.P)	المسطحات البنائية (BUA)	معامل البناء FAR
١٦٨٩٢٣,٤	٥٠٦٧٧٠,٢	٠,٦٠	
٨٨٦١٠,٠	١٩٠١٠٨,٠	٠,٢٣	
٨٠٣١٣,٤	٣١٦٦٦٢,٢	٠,٣٧	

الاستراتيجيات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

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 معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي مجملته 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 مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت لل سور 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 للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهات عامة :

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفي حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

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 للفيلا أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلا ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلا ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلا والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالنسبة 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 وحدة سكنية .

فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار . بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ ناد اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات . يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

بالتفويض عن الشركة

السيد/ محمد أحمد ماجد

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) ، وفي 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- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة كيان للتنمية العقارية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة 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 وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال 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 بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١٠- تلتزم الشركة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين بما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى (٧م) على أن تلتزم الشركة بالحصول على الارتفاعات المطلوبة للمبانى التى تتجاوز قيد (٧م) دون مطالبة الشركة حالاً أو مستقبلاً بأى مهل أو تعويضات "تحت أى مسمى" حال عدم موافقة وزارة الدفاع على تعديل القيد المطلوب من قبل الشركة .

١١- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد .

١٢- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

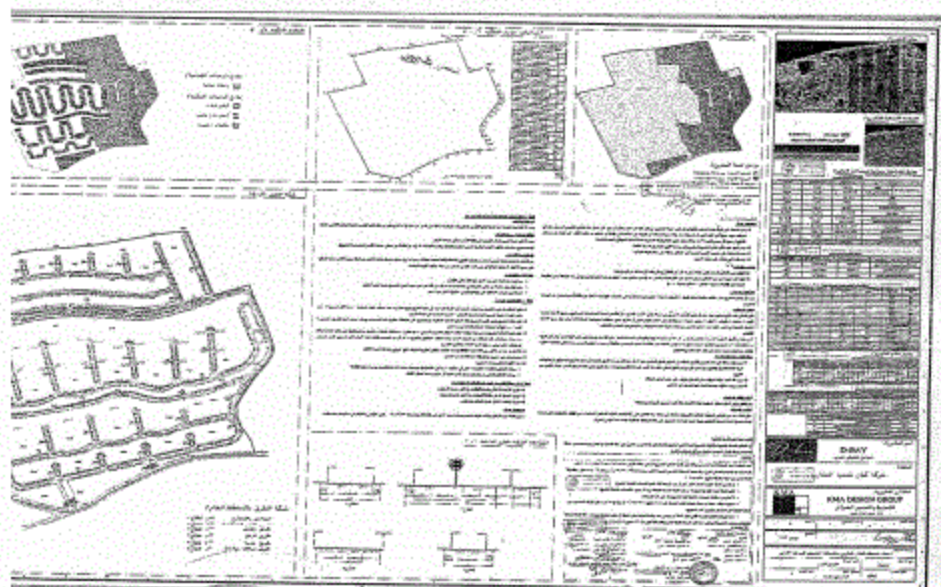
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

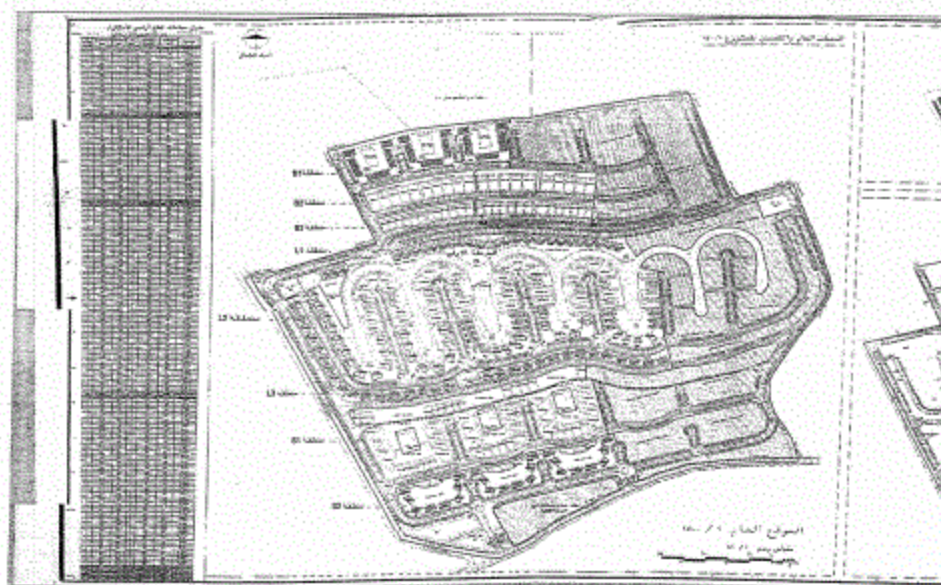
بالتفويض عن الشركة

السيد/ محمد أحمد ماجد

المرور ٢٢٨ - ٢٢٨



٢٢٨



صورة طبق الأصل
أ. م. م.