

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٢

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٨,٠٠٩ فدان بما يعادل ٢م٣٣٩٨٢ الكائنة بحرى الطريق الساحلى بمنطقة سيدى عبد الرحمن مركز العلمين - مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية وفندقية)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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 الأرضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة،

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠،

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته ارقام (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 الاراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ بين هيئة النجتمعات العمرانية الجديدة وشركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية (ش.م.م) لقطعة الأرض البالغ مساحتها (٨,٠٠٩ فدان) بما يعادل (٢م ٣٣٩٨٢) تحت العجز والإزادة الكائنة على الطريق الساحلى بمنطقة سيدى عبد الرحمن مركز العلمين - الضبعة - مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية وفندقية)،

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٦١٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ بالموافقة على استصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه، مرفقا به لوحة المخطط التفصيلى للمشروع،

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز القطاع الثانى بالساحل الشمالى الغربى برقم (٢٩٣١٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣١ مرفقا به اللوحات الخاصة بمشروع الشركة للمراجعة والإعتماد،

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦١٩٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١١ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وموقف المشروع عاليه،

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار هذا القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٠١٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٩،

وعلى البرتايج الزمنى المقدم لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٦،

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 بميلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدمة من شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية (ش.م.م) بإعتدالمخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة (٨.٠٩ فدان) بما يعادل (٣٣٩٨٢ م^٢) الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة سيدي عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية وفندقية) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٠) لسنة ٢٠٢٢ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/٩/٢٥٢٥ والمنتمة بطلب استصدار القرار الوزارى المائل

القرار

- مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة (٨.٠٩ فدان) بما يعادل (٣٣٩٨٢ م^٢) الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة سيدي عبد الرحمن - مركز العلمين - مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية + ٥٠٪ منشآت سياحية وفندقية) ، وذلك طبقاً للإشتراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها 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 وتحرير ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تذييم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التذييم 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 بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزارى ولايتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد استكمال المرحلة السابقة عليها طبقاً للضوابط التنفيذية الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٣) المؤرخ ١٠/٥/٢٠٢١ وموافقة الطرف الأول .
- مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .
- مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل اية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضغ 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 (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسئولية على الهيئة .
- مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لآعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز الهيئة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) 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 موعدها، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : 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 الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لمساحة ٣٣٩٨٢ م^٢ بما يعادل ٨,٠٩ فدان والمخصصة لشركة فايف ستارز للتعمية السياحية والعقارية لإقامة منشآت عقارية ٥٠% و سياحية فندقية ٥٠% بقعة الأرض الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة سيدي عبد الرحمن - مركز العلمين - II

- مطروح - الساحل الشمالى الغربى

مساحة المشروع : ٤

جدول الارصدة للمساحات البنائية للمشروع

مساحة الارض بالفدان	مساحة الارض بالمتر	الرصيد المسموح لمعامل اشغال ٠,٦
٨,٠٩	٣٣٩٨٢	٢٠٣٨٩,٢

إجمالى مساحة أرض المشروع ٣٣٩٨٢ م^٢ بما يعادل ٨,٠٩ فدان.

ميزانية استعمالات الاراضى بالمشروع :-

- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + مسكنى فندقى) F.P ١٢٠٣٨,٨٥ م^٢ أى ما يعادل ٢,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٤٣ % من إجمالى مساحة المشروع. تنقسم الى :
 - مبانى سكنى بمساحة ٦٠١٩,٤٢٥ م^٢
 - مبانى سكنية فندقية بمساحة ٦٠١٩,٤٢٥ م^٢
- مساحة أرض الخدمات ٤٠٧٧,٨٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٧ فدان وتمثل نسبة ١٢ % من إجمالى مساحة المشروع
- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ٥٣١٣,٢٦ م^٢ بما يعادل ١,٢٧ فدان وتمثل نسبة ١٥,٦٤ % من إجمالى مساحة المشروع.
- تبلغ مساحة الطرق و امتداد الانتظار ١٢,٥٥١,٠٥ م^٢ بما يعادل ٢,٩٩ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٩٤ % من إجمالى مساحة المشروع.

أولا : المساحة المبنية بالمشروع :-

- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + مسكنى) F.P ١٢٠٣٨,٨٥ م^٢ أى ما يعادل ٢,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٤٣ % من إجمالى مساحة المشروع. وفقا للجدول التالى :
- أولا : مباني سكنى بمساحة ٦٠١٩,٤٢٥ م^٢

مساحات اراضي المنطقة السكنية نموذج (B & A)						
النموذج	رقم المبنى	مساحة قطعة الارض المخصصة للسكنى م ^٢	عدد الأتوار	عدد المباني	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور F.P الارضى م ^٢
سكنى	A	٦٠١٩,٤٢٥	أرضي + ٤ أدوار + ٢٥ % دور سطح	١	٢٣	٩٩٣,٠٠
	B					٣٧٢٥,٠٠
الإجمالى		٦٠١٩,٤٢٥		٢	٥٩	١٧٢٨

مبانى سكنية فندقية بمساحة ٩٣١٣ م^٢

النموذج	رقم المبنى	مساحة قطعة الارض المخصصة للمبنى الفندقى م ^٢	عدد الأتوار	عدد المباني	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الارضى م ^٢ F.P
سكنى فندقى	G	٦٠١٩,٤٢٥	أرضي + ٤ أدوار + ٢٥ % دور سطح	١	٦٩	٢٢٧٢,٥٠

علما بان الكثافة المسموح بها ٤٥ فرد / الفدان

البيان	عدد الوحدات	عدد افراد الوحدة	إجمالى سكان الوحدات
عدد السكان للوحدات السكنية الفندقية	٦٩	٨٠٠٢ %	١١٠
الكثافة السكانية (فرد/فدان)	٥٩	٤٥ / فدان	٢٥١

ثانيا مساحة أرض الخدمات ٤٠٧٧,٨٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٧ فدان وتمثل نسبة ١٢ % من إجمالى مساحة المشروع

مساحة منطقة الخدمات نموذج (S)

النموذج	رقم المبنى	مساحة قطعة الارض المخصصة للخدمات م ^٢	عدد الأتوار	عدد المباني	مساحة الدور الارضى م ^٢ F.P
خدمات	S	٤٠٧٧,٨٤	أرضي + ٤ أدوار + ٢٥ % دور سطح	١	١٢٢٣,٣٥
الإجمالى		٤٠٧٧,٨٤		١	١٢٢٣,٣٥

يتم احتساب ال BUA الخاص بالمبانى والخدمات من رصيد ال BUA الخاص بالاراضى المخصصة للخدمات على مستوي ارض المشروع .

١- بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

النشاط	النسبة	معامل الإستغلال	ال BUA السموح	المستغل الفعلي من BUA	التبقى من BUA
الإسكان (f.p)	من إجمالى ٢٠% مساحة الأرض	٠,٦	٢٠٣٨٩,٢	١٨٠٠٣	
	من ٢٠% إلى ٢٠% من مساحة الأرض	٠,٦		٢٣٧٨,٧٥	
الإجمالى		٠,٦	٢٠٣٨٩,٢	٢٠٣٨١,٧٥	٧,٤٥

الإشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقا للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

- ١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
 - ب- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالى مساحة موقع المشروع) .
 - ٢- الارتفاع وكثافة البناء :
 - ت- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبا لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيد الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة.
 - ٣- خط البناء والارتداد :
 - ث- يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (٦م) من كل جانب لايسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى تشييد مساكن وطرق عامة تؤدى الى الشاطيء .
 - د- يجب ان يشتمل المشروع على وحدات عقارية ٥٠% و سياحية فندقية ٥٠% من إجمالى وحدات المشروع بقطعة الارض
 - ٥- الطابع المعماري :
 - ج- تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية (ابواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو 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 :
 - ح- لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصممت للسور على ٦٠سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعلمات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .
 - ٧- أماكن إنتظار السيارات :
 - يسمح باقامة دور بدروم بالمباني يستخدم بالانشطة المصرح بها بالهينة
 - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا لكوود المصري للجراجات و تعديلاته بداخل قطعة الارض .
 - ٨- تلتزم الشركة:
 - خ- بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير فاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهينة بعد موافقة الجهات المعنية ..
 - د- تنفيذ الوحدات سكنية فندقية بالمشروع ١٠٠% من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلته الوارده بالقرار ولا يتم الانتقال بالترخيص من مرحلة الى أخرى الا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
 - ذ- بقبود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
 - ر- باستخراج كارت الثبات المكافى بالتنسيق مع جهاز المدينة.


الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠% من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيود الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة.
- (٢) لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- (٣) الردود داخل قطع اراضى الفيلات " ٣ أماسى - ٢ م من كل جانب - ٤ م خلفى ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية
- (٤) فى حال التصميم الحضري يكون الردود الامامى ٢ م بعد الرصيف وبقي الجهات لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن ٤ م
- (٥) مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المغلقة المصرح بها على ان لا تزيد فى ... عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمبنى السكنية ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد ... لسنة ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و١٠% للمبنى الخدمية من مسطح الدور الارضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- (٦) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبنى السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأشطة المسح بها فى دور البدرومات .
- (٧) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- (٨) يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات
- (٩) بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الاقصى للبناء على قطعة الارض (٤٠%) من اجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠% نادى إجتماعى - ١٠% الانشطة الترفيهية - ٥% نوادى رياضية) ، على ان لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .
- (١٠) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبنى الخدمية بمساحة (١٠%) من المسطح المبنى بالدور الارضى .
- (١١) يلتزم السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (١٢) يتولى السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية 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 اشراف استشارى المشروع على ان يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسئولية الشركة و استشارى المشروع .
- (١٣) يتولى السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاء وتنفيذ البدرورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (١٤) يتولى السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (١٥) يلتزم السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية بالسماح لمهندسى الجهاز بتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (١٦) يتولى السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ١٠ ، ٧) .
- (١٧) تلتزم السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- (١٨) يلتزم السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (١٩) يلتزم السادة/ شركة فايف ستارز للتنمية السياحية والعقارية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- (٢٠) يتم الالتزام بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقه على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (٢١) يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .

صورة طبق الأصل

طرف ثان

طرف اول

رئيس مجلس ادارة الشركة
السيد / خالد الصبحى جرجس
رقم قومى: ٤١٥ - ١٤١٠٠٠٠٠٠
التوقيع: 
مؤرخ: ١١/٥/٢٠٢٦



نائب رئيس الهيئة قطاع التخطيط
والمشروعات
مهندس /

احمد ابراهيم محمد

كارت الوصف

مقياس رسم 1 : 100

موقع المشروع

ساحة المشروع

333842 م² - 333842 م²

مزايا الاستثمارات الأراضى

الرقم	المساحة	القيمة
1	333842	333842
2	333842	333842
3	333842	333842
4	333842	333842
5	333842	333842
6	333842	333842
7	333842	333842
8	333842	333842
9	333842	333842
10	333842	333842
11	333842	333842
12	333842	333842
13	333842	333842
14	333842	333842
15	333842	333842
16	333842	333842
17	333842	333842
18	333842	333842
19	333842	333842
20	333842	333842
21	333842	333842
22	333842	333842
23	333842	333842
24	333842	333842
25	333842	333842
26	333842	333842
27	333842	333842
28	333842	333842
29	333842	333842
30	333842	333842
31	333842	333842
32	333842	333842
33	333842	333842
34	333842	333842
35	333842	333842
36	333842	333842
37	333842	333842
38	333842	333842
39	333842	333842
40	333842	333842
41	333842	333842
42	333842	333842
43	333842	333842
44	333842	333842
45	333842	333842
46	333842	333842
47	333842	333842
48	333842	333842
49	333842	333842
50	333842	333842

حدود ارتفاع المباني

داخل قطعة الأرض

متر

موقع المشروع

ساحة المشروع

333842 م² - 333842 م²

مزايا الاستثمارات الأراضى

الرقم	المساحة	القيمة
1	333842	333842
2	333842	333842
3	333842	333842
4	333842	333842
5	333842	333842
6	333842	333842
7	333842	333842
8	333842	333842
9	333842	333842
10	333842	333842
11	333842	333842
12	333842	333842
13	333842	333842
14	333842	333842
15	333842	333842
16	333842	333842
17	333842	333842
18	333842	333842
19	333842	333842
20	333842	333842
21	333842	333842
22	333842	333842
23	333842	333842
24	333842	333842
25	333842	333842
26	333842	333842
27	333842	333842
28	333842	333842
29	333842	333842
30	333842	333842
31	333842	333842
32	333842	333842
33	333842	333842
34	333842	333842
35	333842	333842
36	333842	333842
37	333842	333842
38	333842	333842
39	333842	333842
40	333842	333842
41	333842	333842
42	333842	333842
43	333842	333842
44	333842	333842
45	333842	333842
46	333842	333842
47	333842	333842
48	333842	333842
49	333842	333842
50	333842	333842

حدود ارتفاع المباني

داخل قطعة الأرض

متر

موقع المشروع

ساحة المشروع

333842 م² - 333842 م²

مزايا الاستثمارات الأراضى

الرقم	المساحة	القيمة
1	333842	333842
2	333842	333842
3	333842	333842
4	333842	333842
5	333842	333842
6	333842	333842
7	333842	333842
8	333842	333842
9	333842	333842
10	333842	333842
11	333842	333842
12	333842	333842
13	333842	333842
14	333842	333842
15	333842	333842
16	333842	333842
17	333842	333842
18	333842	333842
19	333842	333842
20	333842	333842
21	333842	333842
22	333842	333842
23	333842	333842
24	333842	333842
25	333842	333842
26	333842	333842
27	333842	333842
28	333842	333842
29	333842	333842
30	333842	333842
31	333842	333842
32	333842	333842
33	333842	333842
34	333842	333842
35	333842	333842
36	333842	333842
37	333842	333842
38	333842	333842
39	333842	333842
40	333842	333842
41	333842	333842
42	333842	333842
43	333842	333842
44	333842	333842
45	333842	333842
46	333842	333842
47	333842	333842
48	333842	333842
49	333842	333842
50	333842	333842

حدود ارتفاع المباني

داخل قطعة الأرض

متر

ملاحظات:

- 1- ...
- 2- ...
- 3- ...
- 4- ...
- 5- ...
- 6- ...
- 7- ...
- 8- ...
- 9- ...
- 10- ...
- 11- ...
- 12- ...
- 13- ...
- 14- ...
- 15- ...
- 16- ...
- 17- ...
- 18- ...
- 19- ...
- 20- ...
- 21- ...
- 22- ...
- 23- ...
- 24- ...
- 25- ...
- 26- ...
- 27- ...
- 28- ...
- 29- ...
- 30- ...
- 31- ...
- 32- ...
- 33- ...
- 34- ...
- 35- ...
- 36- ...
- 37- ...
- 38- ...
- 39- ...
- 40- ...
- 41- ...
- 42- ...
- 43- ...
- 44- ...
- 45- ...
- 46- ...
- 47- ...
- 48- ...
- 49- ...
- 50- ...

التصميم: ...

المساحة: ...

الارتفاع: ...

الموقع: ...

التاريخ: ...

المهندس: ...

المقر: ...

التوقيع: ...

الختم: ...

