

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٣٨٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢١٥٢٤٠٥٨ الكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة أبو مرقيق - مركز مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة الإمارات للسياحة والاستثمار (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجمعات 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 والشروط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام 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 للمجمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته (رقم (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 ٢٠٢٤/٥/١٤ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة/ شركة الإمارات للسياحة والاستثمار (ش.م.م) لقطعة الارض

الكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة أبو مرقيق - مركز مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية

فندقية) بمساحة ١٩٧٧٦١٦ م^٢ .

وعلى ملحق العقد المبرم فى ٢٠٢٥/٥/١٤ المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٩ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة/ شركة الإمارات للسياحة والاستثمار

(ش.م.م) لتعديل مساحة قطعة الارض لتكون بمساحة ١٥٢٤٠٥٨

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن شركة الإمارات للسياحة والاستثمار (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٥١٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٠

وذلك لمراجعة اللوحات الخاصة باستصدار القرار الوزاري للمشروع المقام على قطعة الارض بمساحة ١٥٢٤٠٥٨ م^٢ والكائنة بحرى الطريق الساحلى - منطقة

أبو مرقيق - مركز مطروح بالساحل الشمالى الغربى .

وعلى كتاب المفوض عن شركة الإمارات للسياحة والاستثمار (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٣٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٩ مرفقاً به

عدد ٧ لوحات للمخطط العام لقطعة الارض .

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الصادر برقم (١٦٦٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٧ ومرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع وموقف قطعة

الارض عالية .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٧ .

وعلى الإفادة بقيام الشركة المخصص لها قطعة الارض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار بتاريخ

٢٠٢٥/١١/٢٧ .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الارض .

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 تنمية القطاع الثالث للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الامارات للسياحة والاستثمار (ش.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض بمساحة ١٥٢٤٠٥٨ م^٢ الكائنة بحري الطريق الساحلي - منطقة ابو مرقيق مركز مطروح - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (٥٠٪) منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية، ووفقا لاحكام 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 المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الارض بمساحة ١٥٢٤٠٥٨ م^٢ الكائنة بحري الطريق الساحلي - منطقة ابو مرقيق مركز مطروح - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة الامارات للسياحة والاستثمار (ش.م.م) لإقامة مشروع (٥٠٪) منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) وذلك طبقا للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٩ . والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع او الإعلان عن المشروع الا بعد موافقة الهيئة ووفقا 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 الاجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخدم من الخارج او إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزاري ولايتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة اخرى إلا بعد استكمال المرحلة السابقة طبقا للقواعد المنظمة لهذا الشأن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على ان يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتحمل اية مبالغ او تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد او اى إشغالات بالارض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية اى ملكيات او عقود خاصة قد تظهر على قطعة الارض محل التعاقد مستقبلا ودون اى مسؤولية على الهيئة او اجهزتها .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الارض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادى مسؤولية 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 والمواصفات الفنية لأعمال 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 المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها 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 للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، وفى 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 المجتمعات 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

مركزى - مركز مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار لإقامة مشروع متكامل (٥٠% منشآت عقارية + ٥٠% منشآت سياحية فندقية) والمبرم بشأنها عقد البيع بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٤ وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٩

مساحة المشروع :

- ١- تبلغ اجمالى مساحة أرض المشروع ٢م ١٥٢٤٠٥٨ أى ما يعادل ٣٦٢,٨٧ فدان، وتنقسم الى التالى:-
 - مرحلة اولى بمساحة ٢م ٦٩٤٦٧٧,٨٨ مايعادل ١٦٥,٤ فدان
 - مرحلة ثانية بمساحة ٢م ٨٢٩٣٨٠,١٢ مايعادل ١٩٧,٤٧ فدان

مميزات استعمال الاراضى بالمشروع :

- ١- تبلغ اجمالى المساحة المبنية(سكنى + فندقى + خدمى) F.P ٢٦٢٣٧٤,٤٩ م ٢م ٢٦٢٣٧٤,٤٩ أى ما يعادل ٦٢,٤٧ فدان وتمثل نسبة ١٧,٢٢ % من اجمالى مساحة المشروع وتنقسم الى:-
 - أ- مساحة المباني السكنية (f.p) ١٥٥٧٩٥,٨٨ م ٢م ١٥٥٧٩٥,٨٨ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢٢% من اجمالى مساحة المشروع
 - ب- مساحة المباني الفندقية (f.p) ٨٨٠١٤,٩٢ م ٢م ٨٨٠١٤,٩٢ فدان وتمثل نسبة ٥,٧٨% من اجمالى مساحة المشروع
 - ت- مساحة المباني الخدمية (f.p) ١٨٥٦٣,٦٨ م ٢م ١٨٥٦٣,٦٨ فدان وتمثل نسبة ١,٢٢% من اجمالى مساحة المشروع
- ٢- تبلغ مساحة المرافق العامة ١٧٩٠٣,١٣ م ٢م ١٧٩٠٣,١٣ فدان وتمثل نسبة ١,١٧% من اجمالى مساحة المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والمائية وممرات المشاة ٧٤٢٢٦٧,٣٨ م ٢م ٧٤٢٢٦٧,٣٨ فدان وتمثل نسبة ٤٨,٧% من اجمالى مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق انتظار السيارات ٥٠١٥١٣ م ٢م ٥٠١٥١٣ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٩١% من اجمالى مساحة المشروع .

اولا: المساحة المبنية بالمشروع:-

- ١- تبلغ اجمالى المساحة المبنية للإسكان (١٥٥٧٩٥,٨٨ م ٢م) أى ما يعادل ٣٧,٠٩ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢٢% من اجمالى مساحة المشروع.

• جدول يوضح اجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضي F.P و اجمالى قطع الأراضي على مستوى المنطقة :

٢م ٣٨٩٤٨٩,٧١	اجمالي مساحة قطع الأراضي السكنية بالمشروع
٢م ١٥٥٧٩٥,٨٨	اجمالي مساحة بنائية للدور الارض F.P م ٢م
٢م ٣١١٥٩١,٧٧	اجمالي المساحة النائية BUA م ٢م
٥٦٤ وحدة	اجمالي عدد الوحدات
٥١٩ قطعة	اجمالي قطع الأراضي

بيان قطع الأراضي السكنية التفصيلي للمشروع طبقا للجدول الموضحة باللوحه المرفقة

ب- تبلغ اجمالى مساحة المباني الفندقية (f.p) ٨٨٠١٤,٩٢ م^٢ اى مايعادل ٢٠,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٥,٧٨% من اجمالى مساحة المشروع ؛ وتنقسم الى التالى :

١. مساحة المباني الفندقية (الاراضى الفندقية) F.P 51589.5 م^٢ بما يعادل 12.29 فدان وتمثل نسبة ٣,٣٩% من اجمالى مساحة المشروع وطبقا للجدول التالى

٢م ^٢ ١٢٨٩٧٢,٧٤	اجمالي مساحة قطع الأراضي الفندقية بالمشروع
٢م ^٢ ٥١٥٨٩,٥	اجمالي مساحة بنائية للدور الارض F.P م ^٢
٢م ^٢ ١٠٣١٧٨,٩٩	اجمالي المساحة بالنائية BUA م ^٢
٣٦٥ وحدة	اجمالي عدد الوحدات
٢١٢ قطعة	اجمالي قطع الأراضي

بيان قطع الأراضي الفندقية التفصيلي للمشروع طبقا للجدول الموضحة باللوحة المرفقة

٢. مساحة المباني الفندقية (شاليهات) F.P 29867.86 م^٢ بما يعادل 7.11 فدان وتمثل نسبة ١,٩٦% من اجمالى مساحة المشروع وطبقا للجدول التالى

جدول النماذج الفندقية

اسم النموذج	التكرار	مساحة الدور الارضى (F.P) م ^٢	اجمالي مساحة الدور الارضية للنماذج F.P م ^٢	الارتفاع	المساحات البنائية للنموذج بالمتر المربع	اجمالي المساحات البنائية للنماذج بالمتر المربع	عدد الوحدات بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات بالنماذج
CB01	1	2187.32	2187.32	ارضى فقط	2187.32	2187.32	16	16
CB02	1	1665.6	1665.6	ارضى فقط	1665.6	1665.6	12	12
CB03	1	1654.95	1654.95	ارضى فقط	1654.95	1654.95	12	12
CB04	1	1384.96	1384.96	ارضى فقط	1384.96	1384.96	10	10
CB05	1	1900.3	1900.3	ارضى فقط	1900.3	1900.3	14	14
CB06	1	1408.63	1408.63	ارضى فقط	1408.63	1408.63	10	10
CB07	1	1979.6	1979.6	ارضى فقط	1979.6	1979.6	14	14
CB08	1	1770.36	1770.36	ارضى فقط	1770.36	1770.36	12	12
F1	1	287.7	287.7	ارضى فقط	287.7	287.7	3	3
F2	1	1172.48	1172.48	ارضى فقط	1172.48	1172.48	6	6
F3	1	1067.79	1067.79	ارضى فقط	1067.79	1067.79	6	6
F4	1	974.94	974.94	ارضى فقط	974.94	974.94	6	6
F5	1	1319.73	1319.73	ارضى فقط	1319.73	1319.73	10	10

10	10	1622.25	1622.25	ارضى فقط	1622.25	1622.25	1	F6
12	12	2240.77	2240.77	ارضى فقط	2240.77	2240.77	1	F7
12	12	2070.48	2070.48	ارضى فقط	2070.48	2070.48	1	F8
50	5	15480	1548	ارضى + ٢ دور متكرر	5160	516	10	CH
215		40187.86			29867.86			الاجملى

٣. مساحة مباني الفندق F.P 6557.56 م^٢ بما يعادل 1.56 فدان وتمثل نسبة 0.43% من اجمالى مساحة المشروع وطبقا للجدول التالى

جدول الفندقى								
اسم النموذج	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة المباني (F.P) م ^٢	النسبة البنائية %	عدد الأدوار	اجملى مساحة المباني (BUA) م ^٢	اجملى عدد الوحدات
S07	فندق	32787.87	7.81	6557.56	20.00%	ارضى + ٢ دور متكرر	26230.26	150
الاجملى		32787.87	7.81	6557.56			26230.26	150

٤. تبلغ اجملى مساحة المباني الخدمية (F.P) ١٨٥٦٣,٦٨ م^٢ اى مايعادل ٤,٤٢ فدان وتمثل نسبة ١,٢٢% من اجملى مساحة المشروع ؛ وطبقا لجدول النماذج التالى؛

جدول مناطق الخدمات								
رقم القطعة	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة المباني (F.P) م ^٢	النسبة البنائية %	عدد الأدوار	اجملى مساحة المباني (BUA) م ^٢	الردود
S1	تجارى	25971.99	6.18	7791.60	30.00%	ارضى + اول	7791.597	٦ م من جميع الجهات
S2	نادى اجتماعى	3979.09	0.95	795.82	20.00%	ارضى + اول	1591.636	٦ م من جميع الجهات
S3	نادى اجتماعى	13024.13	3.10	2604.83	20.00%	ارضى + اول	5209.652	٦ م من جميع الجهات

أم من جميع الجهات	2580.08	ارضى + اول	20.00%	1290.04	1.54	6450.20	نادى اجتماعى	S4
أم من جميع الجهات	1173.42	ارضى + اول	20.00%	586.71	0.70	2933.55	نادى اجتماعى	S5
أم من جميع الجهات	5989.384	ارضى + اول	20.00%	2994.69	3.57	14973.46	نادى اجتماعى	S6
	2500	ارضى فقط	100.00%	2500	0.60	2500	عدد ٢ بوابة بمساحة ٣٥٠ م ^٢ لكل بوابة وعدد ٥ غرف امن لالتزيد مساحة الغرفة عن ٢م ^٢	بوابات وغرف امن
	26835.77			18563.68	16.63	69832.42		الاجملى

أ- بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

جدول الأرصدة المستخدمة بالمشروع			
الاجملى عدد الوحدات	اجملى مساحة الأديوار المتكررة BUA	اجملى مساحة الأديوار الأرضية F.P	الاستعمال
	914434.8	304811.60	الحد الأقصى المسموح به
564	311591.77	155795.88	سكنى
630	169597.11	88014.92	فندقى
	26835.77	18563.68	خدمات
1194	508024.65	262374.49	اجملى المستغل
	406410.16	42437.11	المتبقى

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

- ١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
- ب- يجب الا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من اجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمبنى الى اجمالى مساحة موقع المشروع) .
- ٢- الارتفاع وكثافة البناء :
- ب- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الادوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبا لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى هذا الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة.

- ٣- خط البناء والارتداد :
- ب- يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لايصح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى الى الشاطيء .
- ٤- الاستغلال السياحى :
- ج- يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .
- ٥- الطابع المعمارى :
- ح- تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملة 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 الملائمة للرطوبة ثم دهانة بالورنيش الخاص بالأخشاب .
- ٦- الأسوار :
- خ- 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) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .
- ٧- أماكن إنتظار السيارات :
- د- يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الانشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٨- تنويهاات عامة :
- ذ- الردود داخل قطع اراضى الفيلات " ٣م أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م خلفى ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ر- فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الامامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات و العمارات .
- ز- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية وإستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .
- س- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لاي تزيد على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- ش- فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- ص- بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنة 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 أن لاتزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .
- ض- يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .
- ط- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠%) من المسطح المبنى بالدور الارضى .
- ٩- تلتزم للسادة / الجمعية التعاونية للبناء والاسكان للعاملين بوزارة الخزانة بالاتى :
- ظ- 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 ..
- ع- تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠% من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحل الوارده بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة الى أخرى الا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- غ- بقبود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشرطات البنائية بالمشروع .
- ف- باستخراج كارت الثبات المكالى 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 إبه منشآت فى مناطق الردود .
- (٣) مرافق الخدمات بدور المسطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية ، وفقا للماده ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و ١٠% للمباني الخدمية من مسطح الدور الارضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- (٤) يلتزم السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (٥) يتولى السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار 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 أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الشركة و استشارى المشروع .
- (٦) يتولى السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (٧) يتولى السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية ..
- (٨) يلتزم السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد الغينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (٩) يتولى السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٥ ، ٦ ، ٧) ..
- (١٠) تلتزم السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار بتنفيذ المشروع خلال المده المقررة للمشروع .
- (١١) يلتزم السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

- (١٢) يلتزم السادة/ شركة الامارات للسياحة والاستثمار 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 موافقه 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 ٢٠٢٠.

طرف ثان



مفوض عن الشريعة
السيد/ احمد عماد الدين مصطفى عبدالر
رقم قومى: (٢٩٣٠٢٢١٠١٠٢٥١٧)
التوقيع: احمد عماد الدين

طرف اول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس /
" احمد إبراهيم محمد "

٩
٢٢
٣



الجمهورية العربية السورية
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
مركز الدراسات والبحوث الاقتصادية
البيروت - لبنان

رقم	اسم	الجنس	تاريخ الميلاد	تاريخ التسجيل	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة
1	أحمد	م	1985	2010	م	1	م	1	م	1	م	1	م	1	م	1	م	1	م	1
2	محمد	م	1988	2012	م	2	م	2	م	2	م	2	م	2	م	2	م	2	م	2
3	علي	م	1990	2014	م	3	م	3	م	3	م	3	م	3	م	3	م	3	م	3
4	إبراهيم	م	1992	2016	م	4	م	4	م	4	م	4	م	4	م	4	م	4	م	4
5	خالد	م	1995	2018	م	5	م	5	م	5	م	5	م	5	م	5	م	5	م	5
6	محمود	م	1998	2020	م	6	م	6	م	6	م	6	م	6	م	6	م	6	م	6
7	عبدالله	م	2000	2022	م	7	م	7	م	7	م	7	م	7	م	7	م	7	م	7
8	ياسر	م	2002	2024	م	8	م	8	م	8	م	8	م	8	م	8	م	8	م	8
9	علاء	م	2005	2026	م	9	م	9	م	9	م	9	م	9	م	9	م	9	م	9
10	مروان	م	2008	2028	م	10	م	10	م	10	م	10	م	10	م	10	م	10	م	10
11	أيمن	م	2010	2030	م	11	م	11	م	11	م	11	م	11	م	11	م	11	م	11
12	محمد	م	2012	2032	م	12	م	12	م	12	م	12	م	12	م	12	م	12	م	12
13	عبدالمجيد	م	2015	2035	م	13	م	13	م	13	م	13	م	13	م	13	م	13	م	13
14	أحمد	م	2018	2038	م	14	م	14	م	14	م	14	م	14	م	14	م	14	م	14
15	محمد	م	2020	2040	م	15	م	15	م	15	م	15	م	15	م	15	م	15	م	15
16	علاء	م	2022	2042	م	16	م	16	م	16	م	16	م	16	م	16	م	16	م	16
17	أيمن	م	2025	2045	م	17	م	17	م	17	م	17	م	17	م	17	م	17	م	17
18	محمد	م	2028	2048	م	18	م	18	م	18	م	18	م	18	م	18	م	18	م	18
19	عبدالمجيد	م	2030	2050	م	19	م	19	م	19	م	19	م	19	م	19	م	19	م	19
20	أحمد	م	2032	2052	م	20	م	20	م	20	م	20	م	20	م	20	م	20	م	20

المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة
1	م	1	م	1	م	1	م	1	م
2	م	2	م	2	م	2	م	2	م
3	م	3	م	3	م	3	م	3	م
4	م	4	م	4	م	4	م	4	م
5	م	5	م	5	م	5	م	5	م
6	م	6	م	6	م	6	م	6	م
7	م	7	م	7	م	7	م	7	م
8	م	8	م	8	م	8	م	8	م
9	م	9	م	9	م	9	م	9	م
10	م	10	م	10	م	10	م	10	م

المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة
1	م	1	م	1	م	1	م
2	م	2	م	2	م	2	م
3	م	3	م	3	م	3	م
4	م	4	م	4	م	4	م
5	م	5	م	5	م	5	م
6	م	6	م	6	م	6	م
7	م	7	م	7	م	7	م
8	م	8	م	8	م	8	م
9	م	9	م	9	م	9	م
10	م	10	م	10	م	10	م

المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة
1	م	1	م	1	م	1	م
2	م	2	م	2	م	2	م
3	م	3	م	3	م	3	م
4	م	4	م	4	م	4	م
5	م	5	م	5	م	5	م
6	م	6	م	6	م	6	م
7	م	7	م	7	م	7	م
8	م	8	م	8	م	8	م
9	م	9	م	9	م	9	م
10	م	10	م	10	م	10	م



الخريطة الجوية للمدينة المنورة



الخريطة التفصيلية للموقع

أولاً: بيان مناطق العمل
 ثانياً: بيان مناطق العمل
 ثالثاً: بيان مناطق العمل
 رابعاً: بيان مناطق العمل
 خامساً: بيان مناطق العمل
 سادساً: بيان مناطق العمل
 سابعاً: بيان مناطق العمل
 ثامناً: بيان مناطق العمل
 تاسعاً: بيان مناطق العمل
 عاشرًا: بيان مناطق العمل
 الحادي عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثاني عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثالث عشرًا: بيان مناطق العمل
 الرابع عشرًا: بيان مناطق العمل
 الخامس عشرًا: بيان مناطق العمل
 السادس عشرًا: بيان مناطق العمل
 السابع عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثامن عشرًا: بيان مناطق العمل
 التاسع عشرًا: بيان مناطق العمل
 العشرونًا: بيان مناطق العمل

أولاً: بيان مناطق العمل
 ثانياً: بيان مناطق العمل
 ثالثاً: بيان مناطق العمل
 رابعاً: بيان مناطق العمل
 خامساً: بيان مناطق العمل
 سادساً: بيان مناطق العمل
 سابعاً: بيان مناطق العمل
 ثامناً: بيان مناطق العمل
 تاسعاً: بيان مناطق العمل
 عاشرًا: بيان مناطق العمل
 الحادي عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثاني عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثالث عشرًا: بيان مناطق العمل
 الرابع عشرًا: بيان مناطق العمل
 الخامس عشرًا: بيان مناطق العمل
 السادس عشرًا: بيان مناطق العمل
 السابع عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثامن عشرًا: بيان مناطق العمل
 التاسع عشرًا: بيان مناطق العمل
 العشرونًا: بيان مناطق العمل

أولاً: بيان مناطق العمل
 ثانياً: بيان مناطق العمل
 ثالثاً: بيان مناطق العمل
 رابعاً: بيان مناطق العمل
 خامساً: بيان مناطق العمل
 سادساً: بيان مناطق العمل
 سابعاً: بيان مناطق العمل
 ثامناً: بيان مناطق العمل
 تاسعاً: بيان مناطق العمل
 عاشرًا: بيان مناطق العمل
 الحادي عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثاني عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثالث عشرًا: بيان مناطق العمل
 الرابع عشرًا: بيان مناطق العمل
 الخامس عشرًا: بيان مناطق العمل
 السادس عشرًا: بيان مناطق العمل
 السابع عشرًا: بيان مناطق العمل
 الثامن عشرًا: بيان مناطق العمل
 التاسع عشرًا: بيان مناطق العمل
 العشرونًا: بيان مناطق العمل

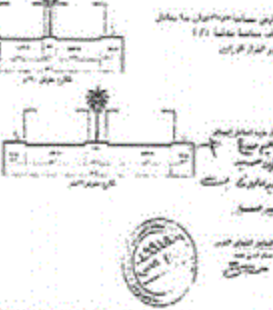
المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة
1	م	1	م
2	م	2	م
3	م	3	م
4	م	4	م
5	م	5	م
6	م	6	م
7	م	7	م
8	م	8	م
9	م	9	م
10	م	10	م



الخريطة الجوية للمدينة المنورة



المرتبة	الدرجة	المرتبة	الدرجة
1	م	1	م
2	م	2	م
3	م	3	م
4	م	4	م
5	م	5	م
6	م	6	م
7	م	7	م
8	م	8	م
9	م	9	م
10	م	10	م



إدارة التخطيط العمراني
 شركة التخطيط العمراني
 رقم المشروع: 123456789
 تاريخ: 15/06/2026
 الموقع: مدينة المنورة، محافظة المنيا

