

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٤٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٨

باعتتماد تعديل المخطط العام وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (A) بالمرحلة الأولى واعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (B-C-D-E) بالمرحلة الأولى والمناطق (F-G) بالمرحلة الثانية ضمن قطعة الأرض بمساحة ٤٠٣,١١ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة - بقطاع الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقاري لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) والسابق صدور قرار وزارى لها رقم ١٠٥٧ لسنة ٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة.

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية للوقتة لمنطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات 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 المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساتها (رقام (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 الأرضى الكائنة بالمنطقة الطامعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٤ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة إيه كيه للتطوير والتسويق العقاري لقطعة الأرض بمساحة (٤٠٣,١١ فدان) وبمبايعات (١٦٩٣٠٧٢,٦٠ م^٢) تمت العجز والزيادة الكائنة بمنطقة الجفيرة - مركز الضبعة - محافظة مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية).

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٥٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٦ بإعتماد المخطط العام وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الأولى بالمرحلة الأولى لقطعة الأرض محل هذا القرار.

وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٣٩٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٧ لاستصدار هذا القرار. وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠ المرفق به لوائح المشروع للمرجعة والإعتماد تمهيدا لاستصدار القرار الوزاري الملئ.

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٢٩٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٠.

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٧٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٩ المرفق به لوائح المشروع بعد المرجعة والإعتماد وكامل موقف قطعة الأرض والمتضمن أنه لا توجد مستحقات مالية حتى تاريخه.

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للواقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميزة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الشائى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقارى باعتماد تعديل المخطط العام وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (A) بالمرحلة الاولى واعتماد المخطط التفصيلى للمناطق (B-C-D-E) بالمرحلة الاولى والمناطق (F-G) بالمرحلة الثانية ضمن قطعة الارض بمساحة ٤٠٣,١١ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة - بقطاع الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) والسابق صدور قرار وزارى لها رقم (١٠٥٧) لسنة ٢٠٢٤. ووفقا 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 المهندس / نكيب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١١ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل.

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط العام وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (A) بالمرحلة الاولى واعتماد المخطط التفصيلى للمناطق (B-C-D-E) بالمرحلة الاولى والمناطق (F-G) بالمرحلة الثانية ضمن قطعة الارض بمساحة 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٪) والسابق صدور قرار وزارى لها رقم (١٠٥٧) لسنة ٢٠٢٤. وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٤. والى تنعير جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة . والإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها 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 إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لاتعارض مع كافة بنود التعاقدات المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى المشروع . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الارض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم الإنتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة مناطق المرحلة السابقة (هياكل خرسانية على الأقل).

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد المخطط التفصيلى لبالى مراحل المشروع ومناطق الامتداد المستقبلى واستخراج التراخيص والتنفيذ خلال المدة الزمنية المسموح بها لتنفيذ كامل المشروع .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط لقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من هيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبنى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالاستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) 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 (١٣) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٤) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٥) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٦) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٧) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كما . فيما يخصه

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بشأن: اعتماد تعديل المخطط العام وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (A) بالمرحلة الأولى واعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (B-C-D-E) بالمرحلة الأولى والمناطق (F-G) بالمرحلة الثانية ضمن قطعة الأرض بمساحة ٤٠٣,١١ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة / شركة ايه كيه للتطوير والتسويق العقاري لإقامة مشروع سياحي (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية فندقية ٥٠٪) والسابق صدور قرار وزاري لها رقم (١٠٥٧) لسنة ٢٠٢٤

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦٩٣,٧٢,٦٠ م^٢ بما يعادل ٤٠٣,١١ فدان مقسم الى مرحلتين
 - المرحلة الاولى بمساحة ٢٧٦١,٩٧٦,٥٦ م^٢ بما يعادل ١٨١,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٠١٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع.
 - المرحلة الثانية بمساحة ٩٣١,٠٩٦,٠٩ م^٢ بما يعادل ٢٢١,٦٩ فدان وتمثل نسبة ٥٤,٩٩٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- مكونات المشروع:-

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للمباني (FP) (سكني - فندقى - خدمي) بمساحة ٢٣٣٨,٦١٤,٥٢ م^٢ بما يعادل ٨٠,٦٢ فدان وتمثل نسبة ٢٠٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع مقسمة كالتالى:-
 - إجمالي المساحة المخصصة للمباني (FP) للأنشطة (السكني - الفندقى) ٢٣١١٧,٠٧,٤ م^٢ بما يعادل ٧٤,٢ فدان وتمثل ١٨,٤٪ من اجمالي ارض المشروع.
 - إجمالي المساحة المخصصة للمباني (FP) للأنشطة (الخدمية) ٢٢٦٩,٠٧,١٢ م^٢ بما يعادل ٦,٤ فدان وتمثل ١,٦٪ من اجمالي ارض المشروع.
- ٢- إجمالي المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٢٣٠,٨٦٨,٠٠ م^٢ بما يعادل ٥٤,٩٧ فدان ٥٤,٩٧٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
- ٣- إجمالي المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة والمائية ٢٦٧٨,٥٠٤,١٤ م^٢ بما يعادل ١٦١,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٦٠,٢٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
- ٤- إجمالي المساحة المخصصة للمرافق ٢١٦,٩٣٠,٧٣ م^٢ بما يعادل ٤٦,٠٣ فدان وتمثل نسبة ١,٥٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع

جدول المساحات لمناطق التعديل والاعتماد:-

المرحلة	المنطقة	المساحة بالمتر	المساحة بالمتر	المساحة بالمتر	المساحة بالمتر
المرحلة الأولى	المنطقة (A)	189,170.92	45.04	42,687.23	131,560.91
	المنطقة (B)	164,411.62	39.15	31,176.00	59,560.00
	المنطقة (C)	110,620.71	26.34	21,745.53	50,342.12
	المنطقة (D)	159,911.76	38.07	23,913.00	95,226.00
	المنطقة (E)	137,861.55	32.82	21,676.02	86,460.09
المرحلة الثانية	المنطقة (F)	151,224.85	36.01	21,329.57	85,857.27
	المنطقة (G)	213,778.81	50.90	38,150.00	72,840.00
الإجمالي		980,22			
المرحلة الثانية	المنطقة (H)				
	المنطقة (I)				
	المنطقة (J)				
منطقة امتداد مستقبلي (خارج حدود الاعتماد)					

استعمالات الأرض داخل منطقة التعديل والاعتماد

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للمباني (FP) (سكني - فندقى - خدمي) بمساحة ٢٠٠٦٧٧,٣٥ م^٢ بما يعادل ٤٧,٧٨ فدان وتمثل نسبة ١٧,٨٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع مقسمة كالتالى:-
- ٢- إجمالي المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٢٣٠,٨٦٨,٠٠ م^٢ بما يعادل ٥٤,٩٧ فدان ٥٤,٩٧٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
- ٣- إجمالي المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة والمائية ٢٦٧٨,٥٠٤,١٤ م^٢ بما يعادل ١٦١,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٦٠,٢٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
- ٤- إجمالي المساحة المخصصة للمرافق ٢١٦,٩٣٠,٧٣ م^٢ بما يعادل ٤٦,٠٣ فدان وتمثل نسبة ١,٥٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع

قطع الاراضى للفيلات بالمنطقة (B.C.G.A)

جداول قطع الأراضي كما بالخرائط المرفقة بالقرار الوزاري

التملاج السكنية لمناطق (F.E.D)

معلومات عامة						نوع المنتج	الوصف	
رقم المنتج	الاسم	الكمية	الوحدة	السعر	ملاحظات	نوع المنتج	الوصف	
59,370.00	14,670.00	1,979.00	30	489.00	14	سكني فندقي	CA	
3,518.00	978.00	1,759.00	2	489.00	12		سكني فندقي	CA1
32,338.00	8,265.00	1,702.00	19	435.00	14		سكني فندقي	CB
							الإجمالي	

مجموع						المساحة	الخدمات	المساحة	المساحة
المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة
55,412.00	13,692.00	1,979.00	28	489.00	14	مجموع	سكني فندقي	CA	
3,518.00	978.00	1,759.00	2	489.00	12		سكني فندقي	CA1	
22,126.00	5,655.00	1,702.00	13	435.00	14		سكني فندقي	CB	
5,404.09	1,351.02			4,503.41	مساحة القطعة		مرافق وخدمات	CCE	
							المساحة		

رقم المبلغ	رقم المبلغ	رقم المبلغ	رقم المبلغ	رقم المبلغ	رقم المبلغ	رقم المبلغ
CA	سكني فندقي	3 +	14	489.00	35	1,979.00
CB	سكني فندقي		14	435.00	7	1,702.00
CCF	مرافق وخدمات		مساحة القطعة	3,898.56		1,169.57
	الإجمالي					

عدد الوحدات السكنية والسكنية الفندقية

المنطقة A	المنطقة B	المنطقة C	المنطقة D	المنطقة E	المنطقة F	المنطقة G	المنطقة H	عدد الوحدات (سكني)
141	264	140					882	31.5%
20			710	598	588		1916	68.5%
161	264	140	710	598	588		2798	100.0%

نسب البناء للأنشطة الخدمية

- تبلغ نسبة أراضي الأنشطة الخدمية من إجمالي أرض المشروع ٧,٤٪
- تبلغ نسبة (F.P) للأنشطة الخدمية من إجمالي مساحة الأرض ١,٥٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع

القطعة	المساحة	Fp	BUA	الأرض
200A	68388.26	20516	82066	أرضي ٣ + أدوار
CCE	40503.41	1351.02	5404.09	أرضي ٣ + أدوار
CCF	3898.56	1169.57	4678.27	أرضي ٣ + أدوار
200-2	12901.77	3870.53	15482.12	أرضي ٣ + أدوار
الإجمالي	125692	26907.12	107630.48	

- على أن تتعدى نسبة الخدمات أن وجدت ٢,٤ (من النسبة المعتمدة) F.P
- يتم الالتزام بالضوابط والشروط الخاصة بالأنشطة الخدمية طبقاً للمعمول بهيئة لكل نشاط على حدى

إرصدة المشروع

المساحة الأرض بالقر	المساحة المبنية F.P	النسبة المئوية	BUA	النسبة المئوية
1,126,980.22	200,677.35	11.85%	581,846.40	34.37%
566,092.38	137,937.17	8.15%	433,997.16	25.63%
1,693,072.60	338,614.52	20.00%	1,015,843.56	60.00%

الاشتراطات البنائية والتخطيطية طبقا للقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :-

- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :-
 - يجب ألا تزيد نسبة أقصى اشغال للأرض عن (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مساحات الأدوار الأرضية للمباني الى إجمالي مساحة موقع المشروع).
- الارتفاع وكثافة البناء :-
 - يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مساحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٠,٦) محسوبا لكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- خط البناء والارتدادات :-
 - يجب ترك رتود جانبية من جانبي قطع اراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيه بالبناء وتستهل فى انشاء مسارات وطرق عامة تؤدي الى الشاطئ وبالنسبة للردود الداخلية لقطعة الأرض هي (٣م جانبي + ٤م أمامي وخلفي)
- الاستغلال السياحي :-
 - يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق شاليهات فندقية شقق وغرف فندقية ومقاهي حطمتها ٠٠٠٠ إلخ) بنسبة لا تقل عن ٥٠٪ من إجمالي عدد وحدات المشروع
- الطابع المعماري :-
 - تكون المباني ذات طابع معماري موحد على ان يكون التشطيب الخارجي في مجمله باللون الأبيض الناصع- او الأحجار المحلية ذات اللون البيج، وجميع الاعمال الخشبية (أبواب شبابيك سلوكتات اسوار حواجز خشبية برجولات) يمكن دهانها باللون اللبلى او الأزرق بجميع مشتقاتهم ودرجاتهم المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية في المبني الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بورنيش خاص بالأخشاب
- الاسوار :-
 - لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنشأة السياحي عن ١,٨ م بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور عن ٦٠ سم، بحيث يكون باقي الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعلمات خارجية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من اللبقات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) او حسب ما يترأى للمصمم بحيث تعطي الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع
- شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :-
 - يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلة على الطريق الدولي الساحلي بعسق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقاسه من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكباري، و لا يسمح بأي نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم على الإطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعي للخدمة وحزام اخضر يفصل الأرض عن الطريق
 - يجب الا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة
 - يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول الى الشاطئ
- أماكن انتظار السيارات :-
 - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقا للكود المصري للجراجات (سطحي أو بديوم) لكافة الأنشطة.
 - يتم الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣

الشروط العامة

- ١- يجب ألا تزيد نسبة أقصى اشغال للأرض عن (٢٠٪) لجميع الأنشطة من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مساحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع).
- ٢- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مساحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- ٣- النسبة البنائية على كامل ارض المشروع (سكان + خدمات) لا تزيد عن ٢٠٪.
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعطي أسطح البناء مثل أبرار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من سطح الدور الأرضي للمباني السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللأحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧- تلتزم شركة / إيه كيه للتطوير والتسويق العقاري بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي - مياه الشرب - محطات التحلية - كهرباء الاتصالات - محطات المعالجة) على نفقتها الخاصة وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشترطات التنفيذ وعلى مسؤولية الجهة المالكة واستشاري المشروع
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصنة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشترطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧-٨-٩) .
- ١٣- تلتزم الشركة بقبود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٤- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ (هيئة عمليات القوات المسلحة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - جهاز شئون البيئة - الأثار..... الخ)
- ١٥- تلتزم الشركة بتقسيم المشروع الى مراحل طبقاً لمرآحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار الوزاري مجزأ طولياً وعرضياً عمقاً وواجهةً ولا يتم الانتقال بالترخيص من مرحلة الى مرحلة أخرى الا بعد تنفيذ المرحلة السابقة بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل بالمرحلة السابقة وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات لكافة عناصر المشروع طبقاً للكود المصري للجرأجات .
- ١٧- تلتزم الشركة بالتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

- ١٨- تلتزم الشركة بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر
- ١٩- لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية.
- ٢٠- تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠
- ٢١- يتم الالتزام باحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثاني
م/ ناصر عز الدين محمود موسى
رقم قومي/ ٢٦٧١٢١٢٠١٠١١٩٤
المفوض عن الشركة

ناصر عز الدين محمود

صورة طبق الأصل

طرف اول



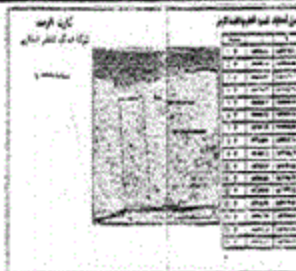
١٢٤٧



18 November 1978									
Time	Lat	Long	Wind	Temp	Humid	Clouds	Sea	Vis	Remarks
0000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
0900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
1900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
2900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
3900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
4900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
5900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
6900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
7900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
8900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9100	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9200	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9300	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9400	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9500	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9600	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9700	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9800	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
9900	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear
10000	10 00	105 00	10	28.0	75	10	1	10	Clear



عدد من علماء أصول الفقه والقضاء بالجامعة الأولى
عدد من علماء الفقه الحديث بالجامعة الأولى
عدد من أهل جاز بالجامعة الثانية (عدد من علماء الفقه الحديث)

[illegible]

شعائلک الاراضی نامہ سنیقہ التحصیل والاعمال

جمهورية مصر العربية
وزارة الاسكان والمرافق والمخيمات العربية
هيئة المخيمات العربية الجديدة

الشمال

[illegible]

المتغير	المتغير 1	المتغير 2	المتغير 3	المتغير 4	المتغير 5	المتغير 6	المتغير 7	المتغير 8	المتغير 9	المتغير 10
المتغير 1	1.0	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
المتغير 2	0.2	1.0	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	0.1	0.2
المتغير 3	0.3	0.5	1.0	0.7	0.8	0.9	1.0	0.2	0.3	0.4
المتغير 4	0.4	0.6	0.7	1.0	0.9	1.0	0.3	0.4	0.5	0.6
المتغير 5	0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8
المتغير 6	0.6	0.8	0.9	1.0	0.4	1.0	0.6	0.7	0.8	0.9
المتغير 7	0.7	0.9	1.0	0.3	0.5	0.6	1.0	0.9	1.0	0.1
المتغير 8	0.8	1.0	0.2	0.4	0.6	0.7	0.9	1.0	0.2	0.3
المتغير 9	0.9	0.1	0.3	0.5	0.7	0.8	1.0	0.3	0.4	0.5
المتغير 10	1.0	0.2	0.4	0.6	0.8	0.9	0.1	0.3	0.5	1.0

[illegible][illegible][illegible]

