

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٦٣,٣١ فدان بما يعادل ٢م٢٦٥٩٢٢
الكائنة داخل كردون قرية الجيفرة - مركز الضبعة - محافظة مطروح - طريق إسكندرية مطروح -
الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار
لإقامة مشروع (استثمارى خدمى)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرض بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات 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 والأشراطات البنائية الموقدة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الأشراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ .
وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته (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 الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم
(٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ .
وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار لتخصيص قطعة الأرض
لقطعة الأرض بمساحة ٦٣,٣١ بما يعادل ٢م٢٦٥٩٢٢ لإقامة مشروع (استثمارى خدمى) والكائنة داخل كردون قرية الجيفرة - مركز الضبعة - محافظة
مطروح - طريق إسكندرية مطروح - بالساحل الشمالى الغربى .
وعلى الطلب المقدم من مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٢٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٨ بخصوص طلب
اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض سالفة الذكر لإقامة مشروع (استثمارى خدمى) .
وعلى الطلب المقدم من مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٩١٥٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ مرفقاً به النسخ
النهائية من المخطط العام للمشروع .
وعلى الإفادة بقيام الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار هذا القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١ .
وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢١٠٣٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤ مرفقاً به لوصات
المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها والمتضمن موقف المشروع .
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣٠ .
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
وعلى جدول عدم المنافسة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / مجموعة الزابح المتصدرة للتجارة والإستثمار بإعتناء المخطط التفصيلي للمشروع لقطعة الأرض بمساحة (٦٣.٣١ فدان) بما يعادل (٢٢٦٥٩٢٢م^٢) الكائنة داخل كردون قرية الجيفرة - مركز الضبعة - محافظة مطروح - طريق إسكندرية مطروح - بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (استثمارى خدمى) . ووفقاً 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 ٢٠٢٦/١/١ والمنتجيه بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

"قرار"

ماده (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٦٣.٣١ فدان) بما يعادل (٢٢٦٥٩٢٢م^٢) الكائنة داخل كردون قرية الجيفرة - مركز الضبعة - محافظة مطروح - طريق إسكندرية مطروح - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / مجموعة الزابح المتصدرة للتجارة والإستثمار لإقامة مشروع (استثمارى خدمى) ، وذلك طبقاً للإشتراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

ماده (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 العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

ماده (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بأن مناطق الخدمات بالجزء السكنى والاستثمارى لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تضديم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التضديم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة .

ماده (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .

ماده (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل اية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع 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 .

ماده (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسئولية على الهيئة .

ماده (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

- مادة (٨) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لاعتمادها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة 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 في هذا الشأن ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها.
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المنشأة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً للإشتراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٥) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذة كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



ثالثا: جدول المباني بالمشروع

اجمالي مساحات الدور الارضى للمباني (FP) بمرحلة الاعتماد لقطعة الأرض تبلغ ٢٦٥٩٢٢ م^٢ من اجمالي مساحة الارض المضافة ، طبقا للتالى :

١- مساحة المباني السكنية

مساحات الدور الأرضي للمباني السكنية (FP) تبلغ ٢٨٠٦١,٧ م^٢ بما يعادل ٣٦٣ وحدة

****جدول مساحات نماذج المباني السكنية**

| جدول المساحات السكنية | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------|---------|----------------------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|----------|---|---------------------------|
| الرقم | الاسم | النموذج | مسطح الدور الارضى م ^٢ | مسطح BUA م ^٢ | عدد التكرار | عدد الاكوار | عدد الوحدات | | اجمالي مساحات الدور الارضى م ^٢ | اجمالي BUA م ^٢ |
| | | | | | | | النموذج | الاجمالي | | |
| 32160 | CHALET | | 536 | 1072 | 30 | 2 | 8 | 240 | 16080 | 32160 |
| 3820 | TOWN HOUSE A | | 382 | 764 | 5 | 1 | 4 | 20 | 1910 | 3820 |
| 11360 | TOWN HOUSE B | | 568 | 1136 | 10 | 2 | 8 | 80 | 5680 | 11360 |
| 1992 | STAFF House A | | 332 | 664 | 3 | 1 | 2 | 6 | 996 | 1992 |
| 3431.4 | STAFF House B | | 245.1 | 490.2 | 7 | 1 | 1 | 7 | 1715.7 | 3431.4 |
| 1680 | ARAB BUILDING | | 840 | 1680 | 1 | 1 | 4 | 4 | 840 | 1680 |
| 1680 | ARAB BUILDING - 1 | | 280 | 560 | 3 | 1 | 2 | 6 | 840 | 1680 |
| 56123.4 | الاجملى | | 3183.1 | 6366.2 | 59 | | 29 | 363 | 28061.7 | 56123.4 |

٢- مباني الخدمات

تبلغ اجمالي مساحات الاراضي المخصصة لمباني الخدمات ٨٥٩,٨٤ م^٢

طبقا للجدول التفصيلي التالى :

| جدول المساحات خدمات | | | | |
|---------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------|
| رقم القطعة | الاستخدام | مسطح الدور الارضى م ^٢ | مسطح BUA م ^٢ | عدد الاكوار |
| G | بوابات وغرف الامن | 304.84 | | ارضى فقط |
| MO | المسجد | 555.00 | 1110 | ارضى + اول |
| | الاجملى | 859.84 | 1110.00 | |

٣- مبانى الإستثمارى

تبلغ اجمالى مساحات الأراضي المخصصة لمبانى الإستثمارى ٣١,٢٦١,٢٤٢ م^٢.

طبقا للجدول التفصيلي التالي :

| جدول المساحات الاستثمارية | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------|--|------------------------------|
| الرقم | الاسم | مسطح الدور الأرضي م ^٢ | مسطح BUA م ^٢ | عدد التكرار | عدد الادوار | اجمالي مسطحات الدور الارضي م ^٢ | اجمالي BUA م ^٢ |
| CO | اداري - تجاري | 1500 | 3000 | 5 | أرضي + أول + غرف سطح | 7500 | 15000 |
| CO-1 | اداري - تجاري | 760 | 1520 | 4 | أرضي + أول + غرف سطح | 3040 | 6080 |
| CO-1 (4-6) | اداري - تجاري | 761 | 1522 | 2 | بدروم + أرضي + أول + غرف سطح | 1522 | 3044 |
| CO-2 | اداري - تجاري | 955.31 | 1910.62 | 1 | أرضي + أول + غرف سطح | 955.31 | 1910.62 |
| CO-3 | اداري - تجاري | 2000 | 4000 | 2 | أرضي + أول + غرف سطح | 4000 | 8000 |
| SU-1 | اداري - تجاري | 1949 | 3898 | 1 | أرضي + أول + غرف سطح | 1949 | 3898 |
| SU-2 | اداري - تجاري | 1950 | 3900 | 1 | بدروم + أرضي + أول + غرف سطح | 1950 | 3900 |
| RU | اداري - تجاري | 925 | 1850 | 1 | أرضي + أول + غرف سطح | 925 | 1850 |
| Z | اداري - تجاري | 1500 | 3000 | 1 | أرضي + أول + غرف سطح | 1500 | 3000 |
| MOT | اداري - تجاري - فندقى | 920 | 1840 | 1 | أرضي + أول + غرف سطح | 920 | 1840 |
| | الاجمالي | 13220.31 | 26440.62 | 19 | ----- | 24261.31 | 48522.62 |

وابها: جدول الأرصدة لقطعة الأرض

| جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه بالمشروع | | | |
|--|---|-------------------------------|-------------|
| مساحة الأرض الكلية | ١٠٠ % مسطح الأرض | 265922 | |
| الأرصدة المسموح بها | مبنى الدور الأرضي ٢٠% من مساحة المشروع (FP) | 53184.4 | |
| | اجمالي المسطحات البنائية من مساحة المشروع (BUA) | 159553.2 | |
| النشاط | المساحة المبنيه م ^٢ FP | المسطح المبني بالتنمؤج BUA | عدد الوحدات |
| مبانى سكنية | 28061.7 | 56123.4 | 363 |
| المبانى الاستثمارية | 24261.31 | 48522.62 | ----- |
| خدمات | 859.8 | 1110 | ----- |
| الاجمالي | 53182.9 | 105756 | ----- |
| المتبقى | 1.6 | 53797.18 | ----- |

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

أولا : الاشتراطات العامة :-

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطىء او تغيير مسارها الطبيعى ويحظر تنفيذ أى عمل يحتم ان يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعى او يدخل عليه تعديلات سواء خروجا فى اتجاه البحر او انحسارا عنه وكذا عدم استحداث أى تغيرات فى خط الشاطئ باقامة أى منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الامواج او مارينا او مرسى قوارب الا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطىء والقوات المسلحة.

- يجب اجراء تقييم الاثر البيئى للمشروع السيلحى والتي يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
- يجب الحفاظ على مناسيب الارض الطبيعية قدر الامكان حفاظا على معالم البيئة الطبيعية
- عدم اقامة أى منشآت على مخرات الميول

خط حرم الشاطئ:-

- الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ م ويحظر اقامة أى منشأ من أى نوع فيه
- نترك اخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥ م تستخدم كممر عام (ممشى ساحلى وممر للطوارئ ومسار للدرجات) ويسمح فى هذه المنطقة باقامة بعض الانشطة الخفيفة مثل (اكشاك صغيرة- ادشاش - مناطق خضراء -

المراسى البحرية :-

- يمكن انشاء عدد من المراسى المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لتفى بالاحتياجات اللازمة للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التي تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطىء وجهاز شئون البيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لاقامة هذه المراسى البحرية.

ثانيا : الاشتراطات التخطيطية و البنائية :

- ١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
 - يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالي مساحة ارض المشروع) .
- ٢- الارتفاع وكثافة البناء :
 - يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوبا لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٣- خط البناء والارتداد :
 - يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لايسمح فيها بالبناء ، وتمنقل فى انشاء مسارات وطرق عامة تؤدى الى الشاطئء .
- ٤- الاستغلال المياعى :
 - يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من اجمالى عدد الوحدات بالمشروع .
- ٥- الطابع المعمارى :
 - تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى فى جملة باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية (أبواب - 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 الماتعة للرطوبة ثم دهانة بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

- لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتج السياحى على ١,٨ م ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور 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 يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن إنتظار السيارات :

- يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهات عامة :

- الردود داخل قطع اراضى الفيلات " ٣ أمامى - ٢ من كل جانب - ٤ م خلفى ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية .
- فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الامامية ٣ م بالنسبة للفيلات ، ٤ م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢ م بالنسبة للفيلات ، و ٣ م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤ م بالنسبة للفيلات و العمارات .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبائى السكنية وخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبائى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠%) من أجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠% نادى إجتماعى - ١٠% الأنشطة الترفيهية - ٥% نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .
- يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .
- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبائى الخدمية بمساحة (١٠%) من مسطح الدور الارضى .

٩- تلتزم مجموعة / الراجح المتحدة للتجارة والإستثمار بالآتى :

- بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع (فيما يخص المنطقة العمرانية والسياحية) لخدمة قاطنى المشروع وحال تخديهما من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة.
- تلتزم الشركة بالقرارات المنظمة لحرم الطريق والتنسيق مع المنطقة الشمالية العسكرية قبل إستصدار التراخيص.

المستحق

مادة تطبيق الأصل

المستحق

الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال عن ٢٠% من إجمالى مساحة الارض المضافة ، ولايزيد معامل الاستغلال للارض المضافة عن (٠,٦) وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (٢) لايجوز اقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (٣) مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية ، وفقا للمادة 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) تلتزم مجموعة / الرباح المتحدة للتجارة والاستثمار بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية و الخارجية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص و يحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (٥) تتولى المجموعة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، و الاتصالات) 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 مسئولية الشركة و استشارى المشروع .
- (٦) تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات و شبكة الري و أعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه و تنفيذ البردورات و الارصفة و التبليطات و الزراعة و التشجير و الاعمال الصناعية و التكسيات و خلافه ..
- (٧) تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية و رصفها طبقاً للرسومات و المواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية ..
- (٨) تلتزم المجموعة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ و اجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية و الترخيص الصادر للمباني و كذا التفقيش الفنى و اعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات و الرسومات المقدمة من الإتحاد و المعتمدة من الهيئة و جهاز المدينة ..
- (٩) تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٥ ، ٦ ، ٧) ..
- (١٠) تلتزم المجموعة بالالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- (١١) تلتزم المجموعة باعتماد رسومات و تصميم و مواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى للاتصالات .

- (١٢) تلزم المجموعة بالتنفيذ على المساحة المضافة خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد.
- (١٣) تلزم المجموعة بتوفير مواقف أنتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- (١٤) يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠.

المعلم حى

طرف ثانى

طرف اول

الإسم / محمد عبد الله حسن سيد احمد

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

الصفة / المفوض عن الشركة

مهندس /

التوقيع / محمد عبد الله حسن

الرقم القومي / ٢٩٧٠٥١٦١٩٠٠٢٧٦

" أحمد إبراهيم محمد "

٩/٥١



الهيئة العامة للتخطيط العمراني

جدول المساحات الخاضعة للمشروع

جدول مساحات نماذج المباني السكنية

جدول المساحات السكنية

| رقم القطر | مساحة المساحة (م ²) | عدد الوحدات | المساحة الكلية (م ²) |
|-----------|---------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 1 | 1000 | 10 | 10000 |
| 2 | 1500 | 10 | 15000 |
| 3 | 2000 | 10 | 20000 |
| 4 | 2500 | 10 | 25000 |
| 5 | 3000 | 10 | 30000 |
| 6 | 3500 | 10 | 35000 |
| 7 | 4000 | 10 | 40000 |
| 8 | 4500 | 10 | 45000 |
| 9 | 5000 | 10 | 50000 |
| 10 | 5500 | 10 | 55000 |
| 11 | 6000 | 10 | 60000 |
| 12 | 6500 | 10 | 65000 |
| 13 | 7000 | 10 | 70000 |
| 14 | 7500 | 10 | 75000 |
| 15 | 8000 | 10 | 80000 |
| 16 | 8500 | 10 | 85000 |
| 17 | 9000 | 10 | 90000 |
| 18 | 9500 | 10 | 95000 |
| 19 | 10000 | 10 | 100000 |
| 20 | 10500 | 10 | 105000 |
| 21 | 11000 | 10 | 110000 |
| 22 | 11500 | 10 | 115000 |
| 23 | 12000 | 10 | 120000 |
| 24 | 12500 | 10 | 125000 |
| 25 | 13000 | 10 | 130000 |
| 26 | 13500 | 10 | 135000 |
| 27 | 14000 | 10 | 140000 |
| 28 | 14500 | 10 | 145000 |
| 29 | 15000 | 10 | 150000 |
| 30 | 15500 | 10 | 155000 |
| 31 | 16000 | 10 | 160000 |
| 32 | 16500 | 10 | 165000 |
| 33 | 17000 | 10 | 170000 |
| 34 | 17500 | 10 | 175000 |
| 35 | 18000 | 10 | 180000 |
| 36 | 18500 | 10 | 185000 |
| 37 | 19000 | 10 | 190000 |
| 38 | 19500 | 10 | 195000 |
| 39 | 20000 | 10 | 200000 |
| 40 | 20500 | 10 | 205000 |
| 41 | 21000 | 10 | 210000 |
| 42 | 21500 | 10 | 215000 |
| 43 | 22000 | 10 | 220000 |
| 44 | 22500 | 10 | 225000 |
| 45 | 23000 | 10 | 230000 |
| 46 | 23500 | 10 | 235000 |
| 47 | 24000 | 10 | 240000 |
| 48 | 24500 | 10 | 245000 |
| 49 | 25000 | 10 | 250000 |
| 50 | 25500 | 10 | 255000 |
| 51 | 26000 | 10 | 260000 |
| 52 | 26500 | 10 | 265000 |
| 53 | 27000 | 10 | 270000 |
| 54 | 27500 | 10 | 275000 |
| 55 | 28000 | 10 | 280000 |
| 56 | 28500 | 10 | 285000 |
| 57 | 29000 | 10 | 290000 |
| 58 | 29500 | 10 | 295000 |
| 59 | 30000 | 10 | 300000 |
| 60 | 30500 | 10 | 305000 |
| 61 | 31000 | 10 | 310000 |
| 62 | 31500 | 10 | 315000 |
| 63 | 32000 | 10 | 320000 |
| 64 | 32500 | 10 | 325000 |
| 65 | 33000 | 10 | 330000 |
| 66 | 33500 | 10 | 335000 |
| 67 | 34000 | 10 | 340000 |
| 68 | 34500 | 10 | 345000 |
| 69 | 35000 | 10 | 350000 |
| 70 | 35500 | 10 | 355000 |
| 71 | 36000 | 10 | 360000 |
| 72 | 36500 | 10 | 365000 |
| 73 | 37000 | 10 | 370000 |
| 74 | 37500 | 10 | 375000 |
| 75 | 38000 | 10 | 380000 |
| 76 | 38500 | 10 | 385000 |
| 77 | 39000 | 10 | 390000 |
| 78 | 39500 | 10 | 395000 |
| 79 | 40000 | 10 | 400000 |
| 80 | 40500 | 10 | 405000 |
| 81 | 41000 | 10 | 410000 |
| 82 | 41500 | 10 | 415000 |
| 83 | 42000 | 10 | 420000 |
| 84 | 42500 | 10 | 425000 |
| 85 | 43000 | 10 | 430000 |
| 86 | 43500 | 10 | 435000 |
| 87 | 44000 | 10 | 440000 |
| 88 | 44500 | 10 | 445000 |
| 89 | 45000 | 10 | 450000 |
| 90 | 45500 | 10 | 455000 |
| 91 | 46000 | 10 | 460000 |
| 92 | 46500 | 10 | 465000 |
| 93 | 47000 | 10 | 470000 |
| 94 | 47500 | 10 | 475000 |
| 95 | 48000 | 10 | 480000 |
| 96 | 48500 | 10 | 485000 |
| 97 | 49000 | 10 | 490000 |
| 98 | 49500 | 10 | 495000 |
| 99 | 50000 | 10 | 500000 |
| 100 | 50500 | 10 | 505000 |

جدول المباني السكنية

| رقم القطر | مساحة المساحة (م ²) | عدد الوحدات | المساحة الكلية (م ²) |
|-----------|---------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 1 | 1000 | 10 | 10000 |
| 2 | 1500 | 10 | 15000 |
| 3 | 2000 | 10 | 20000 |
| 4 | 2500 | 10 | 25000 |
| 5 | 3000 | 10 | 30000 |
| 6 | 3500 | 10 | 35000 |
| 7 | 4000 | 10 | 40000 |
| 8 | 4500 | 10 | 45000 |
| 9 | 5000 | 10 | 50000 |
| 10 | 5500 | 10 | 55000 |
| 11 | 6000 | 10 | 60000 |
| 12 | 6500 | 10 | 65000 |
| 13 | 7000 | 10 | 70000 |
| 14 | 7500 | 10 | 75000 |
| 15 | 8000 | 10 | 80000 |
| 16 | 8500 | 10 | 85000 |
| 17 | 9000 | 10 | 90000 |
| 18 | 9500 | 10 | 95000 |
| 19 | 10000 | 10 | 100000 |
| 20 | 10500 | 10 | 105000 |
| 21 | 11000 | 10 | 110000 |
| 22 | 11500 | 10 | 115000 |
| 23 | 12000 | 10 | 120000 |
| 24 | 12500 | 10 | 125000 |
| 25 | 13000 | 10 | 130000 |
| 26 | 13500 | 10 | 135000 |
| 27 | 14000 | 10 | 140000 |
| 28 | 14500 | 10 | 145000 |
| 29 | 15000 | 10 | 150000 |
| 30 | 15500 | 10 | 155000 |
| 31 | 16000 | 10 | 160000 |
| 32 | 16500 | 10 | 165000 |
| 33 | 17000 | 10 | 170000 |
| 34 | 17500 | 10 | 175000 |
| 35 | 18000 | 10 | 180000 |
| 36 | 18500 | 10 | 185000 |
| 37 | 19000 | 10 | 190000 |
| 38 | 19500 | 10 | 195000 |
| 39 | 20000 | 10 | 200000 |
| 40 | 20500 | 10 | 205000 |
| 41 | 21000 | 10 | 210000 |
| 42 | 21500 | 10 | 215000 |
| 43 | 22000 | 10 | 220000 |
| 44 | 22500 | 10 | 225000 |
| 45 | 23000 | 10 | 230000 |
| 46 | 23500 | 10 | 235000 |
| 47 | 24000 | 10 | 240000 |
| 48 | 24500 | 10 | 245000 |
| 49 | 25000 | 10 | 250000 |
| 50 | 25500 | 10 | 255000 |
| 51 | 26000 | 10 | 260000 |
| 52 | 26500 | 10 | 265000 |
| 53 | 27000 | 10 | 270000 |
| 54 | 27500 | 10 | 275000 |
| 55 | 28000 | 10 | 280000 |
| 56 | 28500 | 10 | 285000 |
| 57 | 29000 | 10 | 290000 |
| 58 | 29500 | 10 | 295000 |
| 59 | 30000 | 10 | 300000 |
| 60 | 30500 | 10 | 305000 |
| 61 | 31000 | 10 | 310000 |
| 62 | 31500 | 10 | 315000 |
| 63 | 32000 | 10 | 320000 |
| 64 | 32500 | 10 | 325000 |
| 65 | 33000 | 10 | 330000 |
| 66 | 33500 | 10 | 335000 |
| 67 | 34000 | 10 | 340000 |
| 68 | 34500 | 10 | 345000 |
| 69 | 35000 | 10 | 350000 |
| 70 | 35500 | 10 | 355000 |
| 71 | 36000 | 10 | 360000 |
| 72 | 36500 | 10 | 365000 |
| 73 | 37000 | 10 | 370000 |
| 74 | 37500 | 10 | 375000 |
| 75 | 38000 | 10 | 380000 |
| 76 | 38500 | 10 | 385000 |
| 77 | 39000 | 10 | 390000 |
| 78 | 39500 | 10 | 395000 |
| 79 | 40000 | 10 | 400000 |
| 80 | 40500 | 10 | 405000 |
| 81 | 41000 | 10 | 410000 |
| 82 | 41500 | 10 | 415000 |
| 83 | 42000 | 10 | 420000 |
| 84 | 42500 | 10 | 425000 |
| 85 | 43000 | 10 | 430000 |
| 86 | 43500 | 10 | 435000 |
| 87 | 44000 | 10 | 440000 |
| 88 | 44500 | 10 | 445000 |
| 89 | 45000 | 10 | 450000 |
| 90 | 45500 | 10 | 455000 |
| 91 | 46000 | 10 | 460000 |
| 92 | 46500 | 10 | 465000 |
| 93 | 47000 | 10 | 470000 |
| 94 | 47500 | 10 | 475000 |
| 95 | 48000 | 10 | 480000 |
| 96 | 48500 | 10 | 485000 |
| 97 | 49000 | 10 | 490000 |
| 98 | 49500 | 10 | 495000 |
| 99 | 50000 | 10 | 500000 |
| 100 | 50500 | 10 | 505000 |

جدول المباني السكنية

| رقم القطر | مساحة المساحة (م ²) | عدد الوحدات | المساحة الكلية (م ²) |
|-----------|---------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 1 | 1000 | 10 | 10000 |
| 2 | 1500 | 10 | 15000 |
| 3 | 2000 | 10 | 20000 |
| 4 | 2500 | 10 | 25000 |
| 5 | 3000 | 10 | 30000 |
| 6 | 3500 | 10 | 35000 |
| 7 | 4000 | 10 | 40000 |
| 8 | 4500 | 10 | 45000 |
| 9 | 5000 | 10 | 50000 |
| 10 | 5500 | 10 | 55000 |
| 11 | 6000 | 10 | 60000 |
| 12 | 6500 | 10 | 65000 |
| 13 | 7000 | 10 | 70000 |
| 14 | 7500 | 10 | 75000 |
| 15 | 8000 | 10 | 80000 |
| 16 | 8500 | 10 | 85000 |
| 17 | 9000 | 10 | 90000 |
| 18 | 9500 | 10 | 95000 |
| 19 | 10000 | 10 | 100000 |
| 20 | 10500 | 10 | 105000 |
| 21 | 11000 | 10 | 110000 |
| 22 | 11500 | 10 | 115000 |
| 23 | 12000 | 10 | 120000 |
| 24 | 12500 | 10 | 125000 |
| 25 | 13000 | 10 | 130000 |
| 26 | 13500 | 10 | 135000 |
| 27 | 14000 | 10 | 140000 |
| 28 | 14500 | 10 | 145000 |
| 29 | 15000 | 10 | 150000 |
| 30 | 15500 | 10 | 155000 |
| 31 | 16000 | 10 | 160000 |
| 32 | 16500 | 10 | 165000 |
| 33 | 17000 | 10 | 170000 |
| 34 | 17500 | 10 | 175000 |
| 35 | 18000 | 10 | 180000 |
| 36 | 18500 | 10 | 185000 |
| 37 | 19000 | 10 | 190000 |
| 38 | 19500 | 10 | 195000 |
| 39 | 20000 | 10 | 200000 |
| 40 | 20500 | 10 | 205000 |
| 41 | 21000 | 10 | 210000 |
| 42 | 21500 | 10 | 215000 |
| 43 | 22000 | 10 | 220000 |
| 44 | 22500 | 10 | 225000 |
| 45 | 23000 | 10 | 230000 |
| 46 | 23500 | 10 | 235000 |
| 47 | 24000 | 10 | 240000 |
| 48 | 24500 | 10 | 245000 |
| 49 | 25000 | 10 | 250000 |
| 50 | 25500 | 10 | 255000 |
| 51 | 26000 | 10 | 260000 |
| 52 | 26500 | 10 | 265000 |
| 53 | 27000 | 10 | 270000 |
| 54 | 27500 | 10 | 275000 |
| 55 | 28000 | 10 | 280000 |
| 56 | 28500 | 10 | 285000 |
| 57 | 29000 | 10 | 290000 |
| 58 | 29500 | 10 | |

