

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨

باعتدال 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 الراح المتحددة 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 ببنائية 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 المرفقة 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 الجمهوري 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 الأرض الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم
(٣٦١) لسنة ٢٠٢٠،
وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ومجموعة الراح المتحددة 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 الراح المتحددة للتجارة والاستثمار الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٢٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٨ بخصوص طلب
اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض سالف الذكر لإقامة مشروع (استثمارى خدمى)،
وعلى الطلب المقدم من مجموعة الراح المتحددة للتجارة والاستثمار الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩١٥٣) 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 ٢٠٢٥/١٠/١١ مرفقاً به لوائح
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 الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة،

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميلة للجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / مجموعة الزايج المتحدة للتجارة والإستثمار بإعتناء المخطط التفصيلي للمشروع لقطعة الأرض بمساحة (٦٣,٣١ فدان) بما يعادل (٢٦٥٩٢٢م^٢) الكائنة داخل كردون قرية الجيفرة - مركز الضبعة - محافظة مطروح - طريق إسكندرية مطروح - بالساحل الشمالى الغربى لأقامة مشروع (استثمارى خدمى) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/١ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٦٣,٣١ فدان) بما يعادل (٢٦٥٩٢٢م^٢) الكائنة داخل كردون قرية الجيفرة - مركز الضبعة - محافظة مطروح - طريق إسكندرية مطروح - بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / مجموعة الزايج المتحدة للتجارة والإستثمار لأقامة 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 .

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 العقاري 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 بالجزء السكنى والاستثمارى لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تضييم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التضييم 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 بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل أية 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 .

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

مادة (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 المخططة المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها 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 التي حل ميعاد سدادها.
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقاً للإشتراطات المرفقة والفرش المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى 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 تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
مهندس / شريف الشربيني





أولاً: إجمالي مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٦٣,٣١) فدان أى ما يعادل ٢٦٥٩٢٢ م^٢ .

ثانياً: ميزانية استعمالات الأراضي لقطعة الأرض المضافة للمشروع (منطقة الاعتماد):-

١. تبلغ إجمالي مساحة المباني ٢٥٣١٨٢,٨٥ م^٢ بما يعادل ١٢,٦٦ فدان وتمثل نسبة ٢٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع وتقسم لثلاثي :

(a) تبلغ إجمالي مساحات المباني السكنية ٢٨٠٦١,٧ م^٢ بما يعادل ٦,٦٨ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥٥% من إجمالي مساحة الأرض .

(b) تبلغ إجمالي مساحات المباني الإستثماري ٢٤٢٦١,٣١ م^٢ بما يعادل ٥,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٩,١٢% من إجمالي مساحة الأرض .

(c) تبلغ إجمالي مساحات المباني المخصصة للخدمات ٨٥٩,٨٤ م^٢ بما يعادل ٠,٢٠ فدان وتمثل نسبة ٠,٣٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(d) تبلغ إجمالي مساحات المرافق ١٥١٩ م^٢ بما يعادل ٠,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٠,٥٧% من إجمالي مساحة الأرض .

(e) تبلغ إجمالي مساحات الطرق الخارجية ٢٠٢٩٠ م^٢ بما يعادل ٤,٨٣ فدان وتمثل نسبة ٧,٦٣% من إجمالي مساحة الأرض .

(f) تبلغ إجمالي مساحة الطرق الداخلية وإنتظار السيارات ٤٦٢٧٠ م^٢ بما يعادل ١١,٠٢ فدان وتمثل نسبة ١٧,٤٠% من إجمالي مساحة الأرض .

(g) تبلغ إجمالي مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ١٤٤٦٦٠ م^٢ بما يعادل ٣٤,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٥٤,٤٠% من إجمالي مساحة الأرض .

ميزانية استعمالات الأراضي بالمشروع			
الاستعمال	المسطح	النسبة %	
		م ^٢	فدان
مباني سكنية (F.P)	٢٨٠٦١,٧	٦,٦٨	١٠,٥٥%
مباني الاستثماري (F.P)	٢٤٢٦١,٣١	٥,٧٨	٩,١٢%
مباني خدمات (F.P)	٨٥٩,٨٤	٠,٢٠	٠,٣٢%
إجمالي المباني (F.P)	٥٣١٨٢,٨٥	١٢,٦٦	٢٠,٠٠%
المرافق	١٥١٩	٠,٣٦	٠,٥٧%
المناطق الخضراء وممرات المشاة	١٤٤٦٦٠,٦٧	٣٤,٤٤	٥٤,٤٠%
الطرق	داخلية وإنتظار السيارات	٤٦٢٧٠	١١,٠٢
	خارجية	٢٠٢٩٠	٤,٨٣
الإجمالي		٢٦٥٩٢٢	٦٣,٣١
		١٠٠%	١٠٠%

ثالثاً: جدول المهام بالمشروع

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

١- مساحة المباني السكنية

مسطحات الدور الأرضي للمباني السكنية (FP) تبلغ ٢٨٠,٦١,٧م^٢ بما يعادل ٣٦٣ وحدة

****جدول مساحات نماذج المباني السكنية**

جدول المساحات السكني										
الرقم	الاسم	النموذج	مسطح الدور الأرضي م ²	مسطح BUA م ²	عدد التكرار	عدد الأنوار	عدد الوحدات		إجمالي مساحات الدور الأرضي م ²	إجمالي BUA م ²
							النموذج	الاجمالي		
CH	CHALET		536	1072	30	2 بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	8	240	16080	32160
TH-A	TOWN HOUSE A		382	764	5	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	4	20	1910	3820
TH-B	TOWN HOUSE B		568	1136	10	2 بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	8	80	5680	11360
SH-A	STAFF House A		332	664	3	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	2	6	996	1992
SH-B	STAFF House B		245.1	490.2	7	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	1	7	1715.7	3431.4
AR	ARAB BUILDING		840	1680	1	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	4	4	840	1680
AR-1	ARAB BUILDING - 1		280	560	3	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	2	6	840	1680
	الاجمالي		3183.1	6366.2	59	-----	29	363	28061.7	56123.4

٢- مبادئ الخدمات

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

طبقاً للمجدول التفصيلي التالي :

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

٣- مبانى الإستثمارى

تبلغ اجمالي مساحات الأراضي المخصصة لمبانى الإستثمارى ٢٠٢٤٢٦١,٣١ م^٢.

طبقا للمجدول التفصيلي التالي :

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

رابعاً: جدول الأرصدة لقطعة الأرض

جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه للمشروع			
مساحة الأرض الكلية		١٠٠ % مسطح الأرض	
الأرصدة المسموح بها		مبني الدور الأرضي ٢٠ % من مساحة المشروع (FP)	
		اجمالي المسطحات البنوية من مساحة المشروع (BUA)	
عدد الوحدات	المساحة المبنيه م ^٢ FP	المساحة المبنيه م ^٢ BUA	النشاط
363	28061.7	56123.4	مبانى سكنية
-----	24261.31	48522.62	المبانى الاستثمارية
-----	859.8	1110	خدمات
-----	53182.9	105756	الاجمالي
-----	1.6	53797.18	المتبقى

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

أولا : الاشتراطات العامة :-

يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطىء أو تغيير مسارها الطبيعي ويحظر تنفيذ أى عمل يحتمل أن يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعي أو يدخل عليه تعديلات سواء خروجا فى اتجاه البحر أو انحصارا عنه وكذا عدم استحداث أى تغيرات فى خط الشاطئ بإقامة أى منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو مارينا أو مرسى قوارب إلا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطىء والقوات المسلحة.

- يجب إجراء تقييم الأثر البيئى للمشروع السيلحى والتي يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
- يجب الحفاظ على مناسيب الأرض الطبيعية قدر الامكان حفاظا على معالم البيئة الطبيعية
- عدم إقامة أى منشآت على مخارات الميول

خط حرم الشاطئ:-

- الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البيئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ م ويحظر إقامة أى منشأ من أى نوع فيه
- نترك آخر شريحة من حرم الشاطئ يعرض لا يقل عن ٢٥ م تستخدم كممر عام (ممشى ساحلى وممر للطوارئ ومسار للدرجات) ويسمح فى هذه المنطقة بإقامة بعض الأنشطة 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 التى تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطىء وجهاز شئون البيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لإقامة هذه المراسى البحرية.

ثانيا : الاشتراطات التخطيطية و البنائية :

١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :

- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالى مساحة أرض المشروع) .

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع أى 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 ، وتستغل فى إنشاء 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 إجمالى 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 الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

- لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتج السياحى على ١,٨ م ، بحيث لايزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ١,٠ م ، 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 انتظار السيارات :

- يجب توفير أماكن انتظار 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 الجنبية ٢ م بالنسبة للفيلات ، و ٣ م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤ م بالنسبة للفيلات و العمارات .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبلى السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبلى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى 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 النهائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .
- يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .
- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبلى الخدمية بمساحة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى .

٩- تلزم مجموعة / الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار بالآتى :

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

حسب

مودة طه

أحمد

الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال عن ٢٠% من إجمالى مساحة الارض المضافة ، ولا يزيد معامل الاستغلال للارض المضافة عن (٠,٦) وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (٢) لا يجوز 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 / الرابح المتحدة للتجارة والاستثمار بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية والخارجية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (٥) تتولى المجموعة 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 واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- (٦) تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (٧) تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (٨) تلتزم المجموعة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز 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 وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى للاتصالات.

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

المعلم

طرف ثانى

طرف اول

الإسم / محمد عبد الله حسن سيد أحمد

الصفة / المفوض عن الشركة

التوقيع / محمد عبد الله حسن

الرقم القومى / ٢٩٧٠٥١٦١٩٠٠٢٧٦

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

"أحمد إبراهيم محمد"

٩/٥١



محضر اجتماع

