

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٨٧,١٠ فدان

بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

بمحافظة مطروح

والمخصصة لمجموعة الراح المتحددة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)

لإقامة مشروع سىاحى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع

أراضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح

( الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى

مطروح - سيدى برانى - السلموم - النجيلة) لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

وذلك لاستخدامها فى إقامة مجمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الاراضى بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ بالموافقة على آليات التعامل مع الكيانات القانونية الكائنة بمنطقة القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة مجموعة السرايح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) لتخصيص قطعة أرض بمساحة ١٢٠٥٩٧٣ م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سياحى والكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة مجموعة السرايح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) الوارد برقم (٤٢٠٧٦٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٣ لاعتماد المخطط العام للمشروع السياحى بقطعة أرض بمساحة ١٢٠٥٩٧٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٨,٧١ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة مجموعة الراح المتحددة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) الوارد برقم (٤٢٥٨٤١) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٥ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى للمشروع السياحى بقطعة أرض بمساحة ١٢٠٥٩٧٣م<sup>٢</sup> الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٣ ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى رقم (٥٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٦ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من مجموعة الراح المتحددة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٨٧,١٠ فدان بما يعادل ١٢٠٥٩٧٣م<sup>٢</sup> والمخصصة لإقامة مشروع سياحى بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ووفقاً لأحكام 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 د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٠ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قـــرر :**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٨٧,١٠ فدان بما يعادل ٢م١٢٠٥٩٧٣ (مليون ومائتان وخمسة آلاف وتسعمائة وثلاثة وسبعون متراً مربعاً) الواقعة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالي الغربي بمحافظة مطروح والمخصصة لمجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) لإقامة مشروع سياحي ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن لا يتم استصدار تراخيص البناء للمرحلة الثانية للمشروع إلا بعد الانتهاء من جميع الهياكل الإنشائية على الأقل لجميع مباني المرحلة الأولى بالمشروع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .



**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء في التنفيذ وتحت إشراف استشاري المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشاري المشروع .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج أية تراخيص خاصة بأى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال تنفيذ أعمال الخرسانات للمرحلة السابقة عليها ووفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ وسداد كافة المستحقات المالية والأقساط التي حل موعد سدادها .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وتنفيذ كامل المشروع بكافة مراحلته خلال مدة (خمس سنوات) كحد أقصى تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

**مادة ١٢ -** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ١٢٠٥٩٧٣م<sup>٢</sup>  
والمخصصة للسادة مجموعة الرايح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)  
لإقامة مشروع سياحى بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى  
والمبرم لها عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٢٠٥٩٧٣م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٨٧,١ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للمباني بمساحة ٢٤١٠٦٠,٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٧,٤٠ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :
  - (أ) إجمالى مساحة المباني السكنية ١٥٤١٨٣,٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣٦,٧٠ فدان وتمثل نسبة (١٢,٨٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع
  - (ب) إجمالى مساحة مباني الشقق الفندقية ٨٣٥٣٥,٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٩,٩٠ فدان وتمثل نسبة (٦,٩٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
  - (ج) إجمالى مساحة مباني الخدمات ٣٣٤٢,٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٨٠ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧٠٨٥٤٠,٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٦٨,٧٠ فدان وتمثل نسبة (٥٨,٨٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ١٧٧١٣٥,٠٠م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٤٢,١٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٧٩٢٣٨,٠٠م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٨,٩٠ فدان وتمثل نسبة (٦,٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - مساحة المباني السكنية :

( أ ) إجمالي مساحة المباني السكنية ١٥٤١٨٣,٠٠م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٣٦,٧٠ فدان وتمثل نسبة (١٢,٨٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، تبلغ عدد قطع الأراضي السكنية عدد (٢٢٨) قطعة أرض بمساحات تتراوح من ٤١٠م<sup>٢</sup> ، إلى مساحة ١٠٣٤م<sup>٢</sup> ، وطبقاً للجدول التالي :

جدول قطع الأراضي السكنية							
رقم القطعة	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة FP	إجمالي BUA	رقم القطعة	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة FP	إجمالي BUA
١٠٠	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥٠٤	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠١	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥٠٥	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٢	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥٠٦	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٣	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥٠٧	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٤	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥٠٨	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٥	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥٠٩	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٦	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥١٠	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٧	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥١١	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٨	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥١٢	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١٠٩	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥١٣	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١١٠	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥١٤	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١١١	٧٥٧	٣٤٥	٦٩٠	٥١٥	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
١١٢	١٠٣٤	٣٤٥	٦٩٠	٥١٦	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٠	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥١٧	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠١	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥١٨	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٢	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥١٩	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٣	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢٠	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٤	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢١	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٥	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢٢	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٦	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢٣	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٧	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢٤	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٨	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢٥	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢٠٩	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢٦	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨
٢١٠	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠	٥٢٧	٤٨٦	٢٦٩	٥٣٨

جدول قطع الأراضي السكنية							
رقم القطعة	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة FF	إجمالي BUA	رقم القطعة	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة FF	إجمالي BUA
٥٢٨	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١١	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٢٩	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٢	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٠	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٣	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣١	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٤	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٢	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٥	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٣	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٦	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٤	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٧	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٥	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٨	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٦	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢١٩	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٧	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٠	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٨	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢١	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٣٩	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٢	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٠	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٣	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤١	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٤	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٢	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٥	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٣	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٦	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٤	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٧	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٥	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٨	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٦	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٢٩	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٧	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٠	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٨	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣١	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٤٩	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٢	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٠	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٣	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥١	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٤	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٢	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٥	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٣	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٦	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٤	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٧	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٥	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٨	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٦	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٣٩	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٧	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٠	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٨	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤١	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٥٩	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٢	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٦٠	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٣	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٦١	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٤	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٦٢	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٥	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٦٣	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٦	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٦٤	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٧	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٥٦٥	٤٨٦	٢٦٩	٥٢٨	٢٤٨	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٠	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٤٩	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠١	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٥٠	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٢	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٥١	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٣	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٥٢	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٤	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٥٣	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٥	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٥٤	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٦	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٥٥	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٧	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٢٥٦	٥١٢	٢٥٠	٥٠٠
٦٠٨	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٠	١٩٣	٣٨٦	٣٨٦
٦٠٩	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠١	١٩٣	٣٨٦	٣٨٦



جدول قطع الأراضي السكنية							
رقم القطعة	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة FP	إجمالي BUA	رقم القطعة	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	مساحة FP	إجمالي BUA
٦١٠	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٢	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١١	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٣	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٢	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٤	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٣	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٥	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٤	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٦	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٥	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٧	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٦	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٨	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٧	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٠٩	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٨	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٠	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦١٩	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١١	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٠	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٢	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢١	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٣	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٢	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٤	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٣	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٥	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٤	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٦	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٥	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٧	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٦	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٨	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٧	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣١٩	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٨	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٠	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٢٩	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢١	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٠	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٢	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣١	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٣	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٢	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٤	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٣	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٥	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٤	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٦	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٥	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٧	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٦	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٨	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٧	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٢٩	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٨	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٠	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٣٩	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣١	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٠	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٢	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤١	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٣	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٢	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٤	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٣	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٥	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٤	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٦	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٥	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٧	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٦	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٨	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٧	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٣٣٩	٤١٠	١٩٣	٣٨٦
٦٤٨	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٥٣٨	٢٦٩	٤٨٦	٥٠٠
٦٤٩	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٥٣٨	٢٦٩	٤٨٦	٥٠١
٦٥٠	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٥٣٨	٢٦٩	٤٨٦	٥٠٢
٦٥١	٦٠٤	٣٢٠	٦٤٠	٥٣٨	٢٦٩	٤٨٦	٥٠٣
الإجمالي	١١٩١٨٦	٦٠٨٤٩	١٢١٦٩٨	-	-	-	-



## ثالثًا - جدول الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة مباني الخدمات ٢,٣٣٤٢,٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٨٠ فدان وتمثل نسبة ٠,٣٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

جدول مساحات الأراضي والمباني الخدمية			
الاستعمال	مسطح الدور الأرضي F.p م <sup>٢</sup>	عدد الأتوار	إجمالي BUA م <sup>٢</sup>
تجارى	٢٠٠٠	٢	٤٠٠٠
مسجد	٣٠٠	أرضى + ميزانين	٣٠٠
بوابت وغرف الأمن	٤٢	أرضى فقط	٤٢
سكن عمال	١٠٠٠	٢	٢٠٠٠
الإجمالي	٣٣٤٢	-	٦٣٤٢

## رابعًا - جدول الأرصدة المسموح بها والأرصدة المستغلة على مستوى المشروع :

جدول الأرصدة المسموح بها والمستغلة بالمشروع			
الأرصدة المسموح بها	مباني الدور الأرضى ٢٠% من مساحة المشروع (FP)	٦٠% من مساحة المشروع (BUA)	
	إجمالي المسطحات البنائية	المساحة المبنية م <sup>٢</sup> FP	عدد الوحدات
	٢٤١١٩٤,٦٠ م <sup>٢</sup>	٧٢٣٥٨٣,٨٠ م <sup>٢</sup>	
النشاط	سكنى	١٥٤١٨٣,٠٠	٢٢١٥
	شقق فندقية	٨٣٥٣٥,٠٠	٢٢١٧
	خدمات	٣٣٤٢,٠٠	-
	الإجمالي	٢٤١٠٦٠,٠٠	٤٤٣٢
المساحة المبنية م <sup>٢</sup> FP		المساحة المبنى بالتمودج BUA	عدد الوحدات
١٥٤١٨٣,٠٠		٣٠٦٥٥٦,٠٠	٢٢١٥
٨٣٥٣٥,٠٠		٢٠٥٥٨٩,٠٠	٢٢١٧
٣٣٤٢,٠٠		٦٦٨٤,٠٠	-
٢٤١٠٦٠,٠٠		٥١٨٤٨٧,٠٠	٤٤٣٢

## خامسًا - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار

الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠:

الكثافة البنائية ونسبة الإشغال : يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض

على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأتوار الأرضية

للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

١ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل إجمالى مسطحات الأدوار المبنية لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٢ - خط البناء والارتداد :

يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

٣ - الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية ( فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... إلخ ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٤ - الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية ( أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات ) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه باللورنيش الخاص بالأخشاب .

٥ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨م، بحيث لا يزيد 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 وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .



## ٦- أماكن انتظار السيارات:

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

## ٧- تئويها٢ عامة :

الرءوء ءاآل ءطع أراضى الفىلات "٣م أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م آلفى"، وبما لا بزيء على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة ءطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائآته التئفيذية .

فى حالة التئصميم الآضرى للفيلات أو العمارات : الرءوء الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الرءوء الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات، و٣م بالنسبة للعمارات - الرءوء الآلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .

يسمح بإقامة ءور بءروم أسفل المبانى السكنية والآدمية واستآءامه كجراجات وبالأنشآة المصرآ بها فى ءور البءرومات (عءا المسجد - مبانى المرافق) .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبانى السكنية تستآءم كغرف آدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من المسطح المبنى بالءور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وءة سكنية .

فى حالة ترك ممر ءاآل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ أمتار .

بالنسبة لءطع الأراضى الآدمية فإنه يتم آءيء عناصر الآدميات بالمشروع وفقاً لرؤية المسآئر ، الءء الأقصى للبناء على ءطعة الأرض (٤٠%) من إجمالى المساحة المآصصة ويستئى من ذلك : (٢٠%) ناء إجآماعى - ١٠% الأنشطة الترفيئية - ٥% نواء رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الآدميات) بكامل أرض المشروع على (٢٠%) .

يتم ترك رءوء (٦م) ءاآل ءءوء ءطع أراضى الآدميات .

يسمح بإقامة غرف آدميات بءور السطح بالمبانى الآدمية بمساحة (١٠%) من

المسطح المبنى بالءور الأرضى .

يسمح بإقامة ءور البءروم ويستغل بالأنشآة المصرآ بها بأءوار البءرومات .

٨- تلتزم مجموعة الراح المتحددة للتجارة والاستثمارات (ش.م.م) بالآتى:

أن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلہ .

العمل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة .

قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الكود المصرى والجهات المعنية .

مفوض من الشركة

**سامى محمد حلمى محروس**

## الإشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪)، ولا يزيد معامل الاستغلال قطعة الأرض عن (٠,٦) وذلك من إجمالى مساحة أرض المشروع، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى للارتفاع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٥- تلتزم مجموعة الراجح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .

٦- تتولى مجموعة الرابح المتحدة للتجارة والاستثمار (ش.م.م) 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 وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشترطات التنفيذ وعلى مسئولية اللجنة واستشاري المشروع .

٧- تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- تلتزم المجموعة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشترطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من اللجنة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية .

١٠- تتولى المجموعة على نفقتها الخاصة تنفيذ وصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧، ٨) .

١١- تلتزم المجموعة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى لأرض المشروع .

١٢- تلتزم المجموعة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم .

١٣- تلتزم المجموعة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**

طرف ثان

المالك مجموعة الرابح المتحدة

للتجارة والاستثمار (ش.م.م)

مفوض من الشركة

**سامى محمد حلمى محروس**





