

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠١٤

صادر بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١٤

بشأن تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للنقابة العامة للمهندسين

بمساحة ٤٧,٥٥ فدان الواقعة بين علامتى الكم (٧٧,٩٣١ : ٧٨,٢١٠)

بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى

لإقامة قرية سياحية «قرية ريماس السياحية»

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة رقم ٦ لسنة ٢٠٠١

المتضمن تخصيص مساحة ٢٢,٢٤١٩٩٧٢٤م<sup>٢</sup> من الكم (٧٧,٩٣١ : ٧٨,٢١٠)

طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى لنقابة المهندسين ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٩/١٢/٢٠٠١ المتضمن استلام نقابة المهندسين

لقطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ٢٢,٢٤١٩٩٧٢٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤٧ فداناً

و١٣ قيراطاً و ١,٣ سهم ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٤٢) بتاريخ ٤/١١/٢٠٠٩ بشأن العمل بالاشتراطات البنائية

والتخطيطية المؤقتة المبينة بالقرار بالنسبة لمشروعات القرى السياحية وذلك بالمنطقة

الواقعة بين علامتى الكم (٣٤ : ١٠٦) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٥٥٠) بتاريخ ٢٩/٨/٢٠١٠ والمتضمن أن الإدارة العامة للشئون القانونية بالهيئة قد أفادت بخطابها رقم (١٠٩٩٣) بتاريخ ١٩/٨/٢٠١٠ أنه قد تبين أن قطعة الأرض الصادر بشأنها قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٦ لسنة ٢٠٠١ بتخصيصها لنقابة المهندسين لإقامة قرية سياحية لم يتم استكمال إجراءات التخصيص طبقاً للقواعد المقررة فى الحالات المماثلة وبالتالى لم يتم التعاقد حتى الآن ومن ثم فلا وجه لاعتماد قرار التقسيم إلا بعد استكمال هذه الإجراءات مع مراعاة أنه لا يحول دون اتخاذ هذه الإجراءات الطعون المقامة من جمعية الوفاء للإسكان التعاونى أمام المحكمة الإدارية العليا ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢١٨٤) بتاريخ ٨/١١/٢٠١٠ والمتضمن أن اللجنة العقارية الرئيسية قد قررت بجلستها رقم (٨٨) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٠ الموافقة على طلب نقابة المهندسين باستكمال باقى الإجراءات وإتمام التعاقد واستصدار القرار الوزارى واستخراج التراخيص اللازمة لتنفيذ المشروع المزمع إقامته بقطعة الأرض الكائنة بين علامتى الكم (٧٧, ٩٣١ : ٧٨, ٢١٠) بحرى طريق الإسكندرية/مطروح الساحلى بمساحة ٢٢, ١٩٩٧٢٤م<sup>٢</sup> والمتضمن أيضاً قيام النقابة بسداد المستحقات المالية على قطعة الأرض وكذلك رسوم استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٠ والمتضمن موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم ٣٤٦٤/٢٠١٠ المؤرخة ١١/١١/٢٠١٠ على تعديل الموافقة الصادرة لجمعية الوفاء للإسكان التعاونى لتصبح باسم نقابة المهندسين وتعديل المساحة لتصبح (٢٢, ١٩٩٧٢٤م<sup>٢</sup>) بدلاً من (٢٢٦٥٥٣٣م<sup>٢</sup>)، وبالشروط الواردة بها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بين الهيئة والنقابة العامة للمهندسين بتاريخ ١٤/١٢/٢٠١٠ المتضمن بيع قطعة الأرض الكائنة بين علامتى الكم (٧٧, ٩٣١ : ٧٨, ٢١٠) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة ٢٢, ١٩٩٧٢٤م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز حماية أملاك الهيئة لإقامة مشروع قرية سياحية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٧) الصادر بتاريخ ٢٠١١/١/١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع النقابة العامة للمهندسين على قطعة الأرض الواقعة بين علامتى الكم (٩٣١، ٧٧ : ٢١٠، ٧٨) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بالساحل الشمالى الغربى بمساحة ٤٧,٥٥ فدان لإقامة قرية ريماس السياحية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٨٢) بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٠ والمتضمن أنه بتاريخ ٢٠١٣/١/١٥ وافق السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على منح نقابة المهندسين مهلة شهر لاستخراج باقى تراخيص البناء على قطعة الأرض المخصصة للنقابة بناحية الكم (٩٣١، ٧٧ : ٢١٠، ٧٨) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى وطبقاً للقواعد المعمول بها ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن رقم (١٦٠٦) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٧ للسيد اللواء أ.ح. نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الطلب المقدم من نقابة المهندسين وذلك للموافقة على تعديل قيد الارتفاع للقرية من ١٢م إلى ١٦م وذلك لمشروع قريتها السياحية الواقعة بمنطقة الساحل الشمالى الغربى بين علامتى الكم (٩٣١، ٧٧ : ٢١٠، ٧٨) بحرى طريق الإسكندرية/مطروح الساحلى ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٦٤) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢١ والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على تخديم منطقة الخدمات من خارج المشروع وفقاً للشروط الموضحة بالخطاب المرفق ؛

وعلى كتاب النقابة العامة للمهندسين الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٧١٩٠) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٦ المرفق به بعض الأوراق اللازمة لاستصدار القرار الوزاري بتعديل التخطيط والتقسيم وتعهدات النقابة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية فى هذا الشأن ، وأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب النقابة العامة للمهندسين الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٠١٩٦) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٥ مرفقاً به اللوحات النهائية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (٧٢٥) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٩ بشأن موقف قطعة الأرض المخصصة للنقابة العامة للمهندسين والمتضمن قيام النقابة باستخراج تراخيص البناء لباقي مباني المشروع باستثناء مباني (الفندق - التجارى - حمامات السباحة) وفقاً للقرار الوزارى رقم ١٤٧ لسنة ٢٠١٠ وذلك خلال مدة الشهر الموافق عليه من السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس إدارة الهيئة ؛

وعلى كتاب النقابة العامة للمهندسين الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٥٠) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٥ والمرفق به تعهدات النقابة بالحصول على موافقة الهيئة العامة للطرق والكبارى قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الحصول على موافقة الهيئة العامة للطرق والكبارى يتم الالتزام بما سبق اعتماده لمداخل القرية ، وبأنه تلتزم بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تلغى الموافقة وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب جهاز أملاك الهيئة رقم (٩٢٠) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٧ والمتضمن أن النقابة قد قامت بسداد مبلغ ٣٧٥٠٠ جنيه نظير رسم فحص واعتماد مشروع التقسيم المعدل وذلك عن المساحة المعدلة بالمشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ المتضمن منح بعض التيسيرات للعملاء المخصص لهم قطع أراضٍ بمساحات أكبر من ٢م٨٤٠٠ لإقامة مشروعات استثمارية سواء كانت صناعية أو تجارية أو خدمية أو عقارية بكافة أنواعها ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١١ والمتضمن أن اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٦ قررت تحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات بمشروع نقابة المهندسين المصرية من خارج المشروع بين علامتى الكم (٧٧, ٩٣١ : ٧٨, ٢١٠) بحرى طريق الإسكندرية/ مطروح الساحلى لتكون بواقع ٢٤٠ ج/م<sup>٢</sup> (مائتان وأربعون جنيهاً) للمتر المربع × إجمالى مساحة قطعة الأرض من الخدمات التى تم تخديمها من خارج المشروع (G.A) مع الالتزام بكافة البنود الواردة بقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٦٤) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢١ :

وعلى كتاب جهاز أملاك الهيئة رقم (٦١٩) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ المتضمن أن التيسيرات الممنوحة من مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ تنطبق على قطعة الأرض الخاصة بالنقابة وفقاً للشروط الواردة بالقرار :

وعلى كتاب جهاز أملاك الهيئة رقم (١٨٦٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٠ المتضمن أن منطقة الخدمات المستحق عنها علاوة (G.A) تبلغ مساحتها ١٧, ٤٩٤ م<sup>٢</sup> ، وأن العلاوة المستحقة عنها تقدر بمبلغ ١١٨٦٠٠١, ٨٠ جنيه :

وعلى كتاب جهاز أملاك الهيئة رقم (٦٤٦) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١١ المتضمن بسداد النقابة بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٠ للمبلغ المستحق عن التخديم من الخارج :

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة القطاعات :

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٦٠٠) المؤرخ ٢٠١٤/٧/٢٠ المتضمن بسداد النقابة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز حماية أملاك الهيئة على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لنقابة المهندسين الواقعة بين علامتى الكم (٧٧, ٩٣١ : ٧٨, ٢١٠) بحرى طريق الإسكندرية/ مطروح الساحلى لإقامة قرية سياحية بمساحة ٢٢, ١٩٩٧٢٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل مساحة ٤٧, ٥٥ فدان ، وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارين الوزاريين رقمى ٤٤٢ لسنة ٢٠١٠ ، و٤٧ لسنة ٢٠١١ :

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٧ بطلب استصدار القرار المعروض :

### قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للنقابة العامة للمهندسين بمساحة ٢٢, ١٩٩٧٢٤م<sup>٢</sup> (مائة وتسعة وتسعون ألفاً وسبعمائة وأربعة وعشرون متراً مربعاً و٢٢/١٠٠ من المتر المربع) أى ما يعادل مساحة ٤٧, ٥٥ فدان الواقعة بين علامتى الكم (٧٧, ٩٣١ : ٧٨, ٢١٠) بحرى طريق الإسكندرية/ مطروح الساحلى لإقامة قرية سياحية "قرية ريماس السياحية" وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والنقابة بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٤ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم النقابة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ويحظر على النقابة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزارى واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة .

مادة ٣ - تقوم النقابة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم النقابة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخى ٢٠١٣/٦/٢٦ ، ٢٠١٣/٩/٢٥ وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم النقابة بأخذ موافقة كافة الجهات المعنية قبل البدء فى تنفيذ المشروع .

مادة ٦ - تقوم النقابة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم النقابة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقًا للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٨ - تلتزم النقابة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٤٧ لسنة ٢٠١١

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للنقابة العامة للمهندسين

الواقعة بين علامتي الكم (٧٧, ٩٣١ : ٧٨, ٢١٠)

بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة ٢٢, ٢٤٤٧٢٤م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٤٧, ٥٥ فدان لإقامة قرية سياحية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع نقابة المهندسين بمساحة ٢٢, ٢٤٤٧٢٤م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٤٧, ٥٥ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (FP) ٢٢٥٤١٥, ٧م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٦, ٠٥٢ فدان

وتمثل نسبة (١٢, ٧٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الخدمات ٢٨٦٩٩, ٩٤م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢, ٠٧٢ فدان وتمثل نسبة (٤, ٣٥٦٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٤٦٢٠٨, ٤٩م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١١ فداناً

وتمثل نسبة (٢٣, ١٣٦٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٩٨٦٥٤, ٠٣م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢٣, ٤٩ فدان

وتمثل نسبة (٤٩, ٣٩٥٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المرافق ٢٦١٤, ٨٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٤٦, ٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠, ٣٠٨٪)

من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ مساحة منطقة حرم الشاطئ ٢٢٠١٣١, ٢١م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤, ٧٩ فدان

وتمثل نسبة (١٠, ٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



## المساحة المخصصة للاسكان :

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى (FP) ٢٥٤١٥,٧ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٥٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٧٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## جدول النماذج المعمارية

| النماذج المعمارية | اسم النموذج     | التكرار | مساحة الدور الأرضي  |                      |                       | عدد الأدوار (الارتفاع) | عدد الوحدات بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات | إجمالي مساح النماذج |
|-------------------|-----------------|---------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
|                   |                 |         | مغلق م <sup>٢</sup> | مفتوح م <sup>٢</sup> | إجمالي م <sup>٢</sup> |                        |                      |                    |                     |
| فيلات             | A               | ١١      | ١٧٠,٥٨              | ٢٤,٨٢                | ١٩٥,٤                 | ١                      | ١١                   | ٢١٤٩,٤             |                     |
|                   | B               | ١٤      | ١٨٠                 | ٢٠,٤٤                | ٢٠٠,٤٤                | ٢                      | ٢٨                   | ٢٨٠٦,١٦            |                     |
| الإجمالي          |                 |         |                     |                      |                       |                        |                      |                    |                     |
| التشاليهات        | C               | ١٢      | ١٥٦,٦٩              | ٧٨,٩٥                | ٢٣٥,٦٤                | ٤                      | ٤٨                   | ٢٨٢٧,٦٨            |                     |
|                   | C/              | ١       | ٨١,٧٤               | ٢٩,٣٧                | ١١١,١                 | ٢                      | ٢                    | ١٢١,١              |                     |
|                   | D               | ٩       | ٢١٢,٩١              | ٢٢,٩١                | ٢٣٥,٨٢                | ٨                      | ٧٢                   | ٢٩٢٢,٢٨            |                     |
|                   | E               | ٥       | ٢١٢,٩١              | ٢٢,٩١                | ٢٣٥,٨٢                | ١٦                     | ٨٠                   | ٢١٧٩,١             |                     |
|                   | F               | ١٠      | ١٥٦,٢٦              | ٦٦,٢٤                | ٢٢٢,٦                 | ٤                      | ٤٠                   | ٢٢٢٦               |                     |
|                   | G               | ٨       | ١٥٦,٢٦              | ٦٦,٢٤                | ٢٢٢,٦                 | ٦                      | ٤٨                   | ١٧٨٠,٨             |                     |
|                   | الإجمالي        |         |                     |                      |                       |                        |                      |                    |                     |
| الاستوديوهات      | H               | ٥       | ٢٥٧,٢               | ٥٠,٧٥                | ٣٠٧,٩٥                | ٢٢                     | ١٦٠                  | ٢٥٢٩,٧٥            |                     |
|                   | H <sup>xx</sup> | ١       | ٢٥٢,١٤              | ٥٠,٧٥                | ٣٠٢,٨٩                | ١٦                     | ١٦                   | ٥٠٤,٨٩             |                     |
|                   | H <sup>x</sup>  | ٢       | ٢٦٦,٧٨              | ٤٠                   | ٣٠٦,٧٨                | ١٦                     | ٣٢                   | ٦١٢,٥٦             |                     |
|                   | J               | ٢       | ٣٠٤,٧٨              | ٤٠,٢                 | ٣٤٤,٩٨                | ٨                      | ١٦                   | ٦٨٩,٩٦             |                     |
|                   | K               | ١       | ١٧٢,٨٤              | ١٢,٤                 | ١٨٦,٢٤                | ٨                      | ٨                    | ١٨٦,٢٤             |                     |
|                   | L               | ٢       | ١٢٩٢,١٧             | ١٢٦,١٧               | ١٤٢٩,٣٤               | ٦٨                     | ١٢٦                  | ٢٨٥٨,٦٨            |                     |
| الإجمالي          |                 |         |                     |                      |                       |                        |                      |                    |                     |
| الإجمالي العام    |                 |         |                     |                      |                       |                        |                      |                    |                     |
| ٢٥٤١٥,٧           |                 |         |                     |                      |                       |                        |                      |                    |                     |
| ٦٩٧               |                 |         |                     |                      |                       |                        |                      |                    |                     |

مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات ٢٨٦٩٩,٩٤ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٧٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٣٥٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات

| الارتفاع                   | مساحة الدور الأرضي |              |        |             | التكرير | النشاط                 |
|----------------------------|--------------------|--------------|--------|-------------|---------|------------------------|
|                            | إجمالي عام         | إجمالي مفتوح | مفتوح  | إجمالي معلق |         |                        |
| أرضي + ٢ أدوار + بدروم     | ٥٥٢٠,٦١            | -            | -      | ٥٥٢٠,٦١     | ٥٥٢٠,٦١ | ١ تجارى وإدارى         |
| أرضي + ٢ أدوار + ٢ بدرومات | ٢٩٤,١٧             | ٢٢٢,٩٧       | ٢٢٢,٩٧ | ١٦٠,٢       | ١٦٠,٢   | ١ تجارى                |
| أرضي + أول                 | ٩٨٨,١٢             | -            | -      | ٩٨٨,١٢      | ١٤١,١٦  | ٧ كاهتيريا - ١         |
| أرضي + أول                 | ٧١٧,٧١             | ٢٢٢,٢٧       | ٢٢٢,٢٧ | ٢٨٥,٢٢      | ٢٨٥,٢٢  | ١ كاهتيريا - ٢         |
| أرضي                       | ١٠٩,٥              | -            | -      | ١٠٩,٥       | ٢١,٩    | ٥ تغيير ملابس ، خدمى ١ |
| أرضي + أول + ثان           | ٧٥                 | ٢٠           | ٢٠     | ٢٥          | ٢٥      | ١ تغيير ملابس ، خدمى ٢ |
| أرضي + أول + ثان + ثالث    | ٢٩٧,١              | -            | -      | ٢٩٧,١       | ٢٩٧,١   | ١ ناد اجتماعى          |
| أرضي + ٢ بدرومات           | ٢٨٧,٧٢             | -            | -      | ٢٨٧,٧٢      | ٢٨٧,٧٢  | ١ مسجد                 |
|                            | ٨٦٩٩,٩٤            | ٧٩٦,٢٤       |        | ٧٩٠٣,٧      |         | الإجمالي               |

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

١ - مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني المقفلة والمفتوحة بالنسبة للمباني السكنية والمغلقة بالنسبة للخدمات لا تزيد عن (٢٠٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع .

٢ - الكثافة السكانية لا تزيد عن ٥٠ فرداً / للفدان .

٣ - أقصى ارتفاع للمنشآت (عدا الفنادق) التى تقام بالمنطقة المتاخمة لحد البناء البحرى (١٢٠) متراً لا تزيد عن دورين بعد أقصى ٧ أمتار أعلى منسوب بلاطة آخر دور أما بالنسبة لأقصى ارتفاع لباقي مباني المشروع فلا تزيد عن ٤ أدوار بعد أقصى ١٣ متراً ارتفاع حتى أعلى منسوب بلاطة آخر دور ولا يدخل فى احتساب الارتفاع مرافق الخدمات العامة بدور السطح أو طبقاً لموافقة وزارة الدفاع الصادر بشأن قطعة الأرض المملوكة للشركة .

٤ - نصيب الفرد من مساحة منطقة الشاطئ لا يقل عن ٢٠ م<sup>٢</sup> / فرد .

٥ - نصيب الفرد من خدمات المشروع لا يقل عن ١,٥٠ م<sup>٢</sup> / فرد .

٦ - تلتزم النقابة العامة للمهندسين بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

٧ - الردود :

لا تقل عن ٣ أمتار بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجار ومنطقة حرم طريق

الإسكندرية / مطروح الساحلى .

المسافة بين الوحدات الشاطئية (فيلات وشاليهات) لا تقل عن ٤ أمتار ؛ ولا تقل

عن ٦ أمتار بين النماذج المعمارية ذات الارتفاع ( أرضى + ثلاثة أدوار متكررة) .

٨ - أماكن انتظار السيارات :

بالنسبة للإسكان يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى ( ١٠٠٪ ) من إجمالى

عدد الوحدات السكنية بالمشروع .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات طبقاً للكود .

### الاشتراطات العامة

- ١- تترك مسافة على الشريط الساحلى بعمق لا يقل عن ١٠٠ متر (مائة متر) من حد المياه كشاطئ ويحظر إقامة أى منشآت مبنية عليه، كما يحظر دخول السيارات الخاصة والعامة لتلك المنطقة .
- ٢ - يتم تحديد خط البناء على بعد ١٢٠ متراً (مائة وعشرون متراً) على الأقل من حد المياه ويمكن استخدام مسافة الـ ٢٠ متراً (الفرق بين خط البناء والشاطئ) كمسطحات خضراء وممرات للمشاة .
- ٣- تترك مسافة على طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بعمق ٥٠ متراً (خمسون متراً) كحرم للطريق ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى منطقة الردود .
- ٥ - تلتزم النقابة العامة للمهندسين بأن تقوم بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع (هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار المصرية - جهاز شئون البيئة - الهيئة العامة المصرية لحماية الشواطئ) .
- ٦ - يحظر صرف المياه (الصرف الصحى - المياه - .... إلخ) أو المخلفات الصلبة فى مياه البحر .
- ٧ - تلتزم النقابة العامة للمهندسين بخدمة المشروع بوسيلة صرف مناسبة (محطة معالجة) .
- ٨ - تلتزم النقابة العامة للمهندسين باشتراطات الهيئة العامة المصرية لحماية الشواطئ .
- ٩ - تلتزم نقابة المهندسين المصرية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ١٠ - تلتزم النقابة العامة للمهندسين بالحصول على موافقة الهيئة العامة للطرق والكبارى قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الحصول على موافقة الهيئة العامة للطرق والكبارى يتم الالتزام بما سبق اعتماده لمداخل القرية .
- ١١ - تلتزم النقابة العامة للمهندسين بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تلغى الموافقة وكأن لم تكن .

١٢ - تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة، وأن تقوم النقابة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٣ - تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

١٥ - تلتزم النقابة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من النقابة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٦ - تلتزم النقابة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٧ - تتولى النقابة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١٢ ، ١٣ ، ١٤) .

١٨ - تلتزم النقابة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٩ - تلتزم النقابة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

٢٠ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع (سيارة / وحدة سكنية)، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار طبقاً للكود .

٢١ - تلتزم النقابة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

( إمضاء )

( إمضاء )



