

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٦

باعتتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢١٩ لسنة ٢٠٠٩

بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض

الكائنة بين علامتى الكم ( ٦٤, ٢٥٠ : ٦٤, ٦٢٥ )

بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بالساحل الشمالى الغربى

والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب

لإقامة قرية براديس بيتش 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٩) بتاريخ ١/٦/١٩٨٠ بتسكين الجمعيات التعاونية وغيرها من الجهات بمواقع الوحدات السياحية وفقاً للتخطيط العام والتفصلى ، وذلك من الكم ٣٤,٠٠٠ حتى الكم ١٠٠,٠٠٠ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى ومن ضمنها قطعة أرض الجمعية الكائنة بين علامتى الكم (٦٤,٢٥٠ : ٦٤,٦٢٥) ؛

وعلى عقد البيع المشهر برقم (٢٢١) بتاريخ ٢/١١/١٩٨٠ بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية والجمعية التعاونية لبناء المساكن لموظفى مصلحة الضرائب الفنيين بمساحة ٢٢٢٤١١٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥٣,٣٦ فدان بين علامتى الكم (٦٤,٢٥٠ : ٦٤,٦٢٥) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى فيما بعد يستنزل منها مساحة فدانين و٥ قراريط و١٧ سهماً معتد بها للغير ، أى أن مسطح موضوع التعامل بين الهيئة والجمعية بمساحة ٢٢١٥٢٤١,٤١ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥١,٢٥ فدان ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ باعتبار منطقة الساحل الشمالى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ، وذلك فى المنطقة الواقعة بين الكم ٣٤ غرب الإسكندرية حتى الحدود الغربية لجمهورية مصر العربية والتى يحدها شمالاً البحر الأبيض المتوسط وجنوباً خط الكنتور ٢٠٠ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٢/٨/١٩٨٣ لقطعة الأرض والمخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لموظفى مصلحة الضرائب الفنيين ؛

وعلى محضر الرفع والمعاينة المحرر بتاريخ ٤/١٢/١٩٩٥ للأرض المخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لموظفى مصلحة الضرائب الفنيين الكائنة بالكم (٦٤,٢٥٠ : ٦٤,٦٢٥) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى وأسفر عن مسطح ٢٠,٢٠٨٥٥٨ م<sup>٢</sup> مع مراعاة خصم مسطح ٨٨٧٦,٥٩ م<sup>٢</sup> معتد بها للغير طبقاً للعقد ٢٢١/١٩٨٠ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٠) بتاريخ ١٠/٣/١٩٩٦ بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض موضوع الدراسة ؛

وعلى قرار اللجنة الدائمة لمشروعات الساحل الشمالى الغربى بتاريخ ١٧/٨/١٩٩٧ بالموافقة على بيع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب ما قيمته (٢٥٪) من مسطح الأرض المخصصة لها طبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى القرار الوزارى المعدل رقم (٣٦٦) بتاريخ ١٦/١٢/١٩٩٧ الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للقريه السياحيه الخاصه بالجمعية التعاونية لبناء المساكن لموظفى مصلحة الضرائب الفنين بمنطقة الساحل الشمالى الغربى بين علامه الكم (٢٥٠, ٦٤ : ٦٢٥, ٦٤) بحرى طريق الإسكندرية/ مطروح الساحلى بمساحة إجمالية ٢٠, ٢٣١٧٥٥٨ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى رقم (٣٦٩٠) بتاريخ ١٠/٨/١٩٩٨ للإفادة بأن الجمعية التعاونية لبناء المساكن لموظفى مصلحة الضرائب الفنين قد تم تعديل اسمها إلى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب المسجلة برقم (٤٦٠) القاهرة ؛

وعلى القرار الوزارى المعدل رقم (٢١٩) بتاريخ ٣١/٥/٢٠٠٩ الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للقريه السياحيه الخاصه بالجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب الكائنه بين علامتى الكم (٢٥٠, ٦٤ : ٦٢٥, ٦٤) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة إجمالية ٦١, ٢٣٨٥٥٧ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى خطاب السيد المستشار رئيس إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (٤٧٣٠٢) بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٤ والمنتهى بعدم جواز استقطاع جزء الأرض الذى لم يتم التنفيذ عليه بمشروع «قريه براديس بيتش السياحيه» وذلك على النحو المبين بالخطاب ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (١٠٢٧) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٠ والمتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض والمتضمن أن الجمعية :

قامت ببيع الشريحة الطولية من الأرض التى تقع بالمنطقة الغربية للقرية بجلسة المزاد فى ٢٠٠٥/٨/١٦ وذلك لشركة المعمارى للاستثمار العقارى بمعرفة الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى وأنه تم سداد المستحقات المالية الناتجة عن البيع .  
صدر للشركة القرار الوزارى رقم ٤٠٠ لسنة ٢٠٠٧ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض المباعة لها من الجمعية بمسطح ٥٩,٠٠٠م<sup>٢</sup> بين علامتى الكم (٦٤,٢٥٠ : ٦٤,٦٢٥) وصدر لها تراخيص وتم تنفيذ المشروع .

بالمعينة بتاريخ ٢٠١٤/٩/٨ تبين وجود مخالفات بمباني المشروع يلزم توفيق أوضاعها ؛  
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٤٩٢٤) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٩ والموجه للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب والمنتهى إلى إعادة ملف المشروع لحين تسوية مخالفات المباني وتوفيق أوضاعها أولاً مع موافاة الجهاز بالمستندات المطلوبة حتى يتسنى لنا اتخاذ اللازم وفقاً للقواعد ؛

وعلى خطاب جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (١٢٤٣) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٧ والمتضمن أن الجهاز وافق على تقنين وضع المخالفات المشار إليها تفصيلاً بالكتاب طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢١٩ لسنة ٢٠٠٩ الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع القرية ؛  
وعلى خطاب جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (٢٣٤١) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ والمتضمن أن الجهاز وافق على تقنين وضع عدد عمارتين المشار إليها تفصيلاً بالكتاب طبقاً للرسومات والمستندات المقدمة ؛

وعلى الطلب المقدم بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢ من السادة المكتب الاستشارى أ. د / طارق عبد اللطيف أبو العطا - الاستشارى المفوض من قبل الجمعية بموجب التفويض المرفق بالخطاب مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار قرار وزارى معدل لمشروع الجمعية منها :

تعهد يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .  
تعهد يفيد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية فى هذا الشأن .

تعهد يفيد أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

تعهد يفيد أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ؛

وعلى خطاب الجهاز رقم (١٣٧٨) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٣٠ مرفقاً به كارت الوصف موضحاً عليه أطوال ومسطح ونقاط والإحداثيات الخاصة بقطعة الأرض المخصصة للجمعية معتمدة من كلية الهندسة جامعة القاهرة ؛

وعلى ما ورد بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٧ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى معدل ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز حماية أملاك الهيئة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأموري الضرائب لإقامة « قرية براديس بيتش السياحية » وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٧/٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٢١٩ لسنة ٢٠٠٩ الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة ٥٦,٨٠ فدان ، بما يعادل ٢٣٨٥٥٧,٦١ م<sup>٢</sup> (فقط مائتان وثمانية وثلاثون ألفاً وخمسمائة وسبعة وخمسون متراً مربعاً و٦١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأموري الضرائب بين علامتي الكم (٦٤,٢٥٠ : ٦٤,٦٢٥) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بالساحل الشمالى الغربى ، لإقامة قرية سياحية « قرية براديس بيتش السياحية » ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع المشهر برقم (٢٢١) بتاريخ ١٩٨٠/١١/٢ بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية والشركة والتعهدات الموقعة من الجمعية والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) 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 ٣ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بالتعهدات الموقعة منها وهى كالتالى :

١ - تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

٢ - تعهد يفيد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

٣ - تعهد يفيد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وكذا العقد المؤرخ ٢/١١/١٩٨٠ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 مدبولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٢١٩ لسنة ٢٠٠٩

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأموري الضرائب

الكائنة بين علامتى الكم (٦٤, ٢٥٠ : ٦٤, ٦٢٥) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى

بالساحل الشمالى الغربى بمساحة ٦١, ٢٣٨٥٥٧م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٥٦,٨٠ فدان

لإقامة قرية براديس بيتش السياحية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لمأمورى الضرائب ٦١, ٢٣٨٥٥٧م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٥٦,٨٠ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (f. p) ٨٩, ٢٧٠٠٥م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٦,٤٣ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضي الخدمات (f. p) + المرافق (محطة معالجة) ١١٧٣٥م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ٢,٧٩ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ومناطق لعب الأطفال وحمامات السباحة

١, ١٦٨٩٩٨م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤٠,٢٤ فدان ، وتمثل نسبة (٧٠,٨٤٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٣٠٨١٨,٦٢م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ٧,٣٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



## المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (f. p) ٢٧٠٠٥,٨٩ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٦,٤٣ فدان ،  
 وتمثل نسبة (١١,٣٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## جدول النماذج المعمارية

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	مسئط الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )				التكرار	النموذج	النوع
				إجمالي المشروع	إجمالي	ممتوج	معلق			
منظمة طبقا للقرار الوزاري رقم ٨٠ لسنة ١٩٩٦	٢٠٨	٢	فرضي + أول	١٥٤١٢,٨	١٤٨,٢٠	٢٩,٢٠	١١٨,٨	١٠٤		الفيلات
	٢٠٨ وحدة			١٥٤١٢,٨		إجمالي الفيلات				
منفذ وتم تقنين وضع المباني القائمة بخطاب رقم (١٢٤٣) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٢	٨٠	٤	فرضي + أول	٣١٨٩,٢	١٥٩,٤٦	٢٦,٠٨	١٣٣,٢٨	٢٠	أ	الشاليهات
منفذ وتم تقنين وضع المباني القائمة بخطاب رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٢	٦٤	٤	فرضي + أول	٢٣٨٠,٦٤	١٤٨,٧٩	٢٧,٢٤	١٢١,٥٥	١٦	ب	الشاليهات
	١٤٤ وحدة			٥٥٦٩,٨٤		إجمالي الشاليهات				
تم تقنين وضع عدد عمارة واحدة نموذج (٢) وعدد عمارة واحدة نموذج (٣) بخطاب رقم (٢٢٤١) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧	١٨	١٨	فرضي + دولفين	٥٩٠	٥٩٠	٥٠	٥٤٠	١	نموذج (١)	العمارات
	٩٠	١٨	فرضي + دولفين	٢٩٠٣,٢٥	٥٨٠,٦٥	٥١,٦٥	٥٢٩	٥	نموذج (٢)	
	٣٦	١٨	فرضي + دولفين	١١٧٠	٥٨٥	٥٤,٧٥	٥٣٠,٢٥	٢	نموذج (٣)	
	٢٤	١٧	فرضي + دولفين أرضي ٥ متكدر ٦	١٣٦٠	٦٨٠	٦٥	٦١٥	٢	نموذج (٤)	
	١٧٨ وحدة			٦٠٢٣,٢٥		إجمالي العمارات				
	٥٢٠ وحدة			٢٧٠٠٥,٨٩		إجمالي السكني				

## المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة أراضي الخدمات (f. p) + المرافق (محطة معالجة) ١١٧٣٥ م<sup>٢</sup> ،  
 بما يعادل ٢,٧٩ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## جدول الخدمات

النموذج	عدد الأدوار	مسحش الدور الأرضي (مغلق F. P) م <sup>٢</sup>	مسحش الدور الأرضي (مكتشف) م <sup>٢</sup>
مبنى تجارى (١)	أرضي + دورين	٢٤٥٠	٥٨٠
مبنى تجارى (٢)	أرضي + دورين	١٢٦٤	١٦٠
مبنى تجارى إدارى (١)	أرضي + دورين	٦٤٠	١٠٠
مبنى تجارى إدارى (٢)	أرضي + دورين	٧٥٠	١١٥
مبنى النادي (١)	أرضي + دور	١١٢٠	١٩٠
مبنى النادي (٢)	أرضي + دور	١٢٠٠	٢١٠
مبنى النادي (٣)	أرضي + دور	٥٤٠	١٠٠
كافيتيريا (١)	أرضي + دور	٩٤	٤٠
مبنى الإدارة	أرضي + دورين	٢٠٨	٤٦
مبنى مسجد	أرضي + ميزانين	٧٥٠	-
خدمات حمام سباحة	أرضي فقط	١٠٨	-
كافيتيريا (٢)	أرضي + دور	٩٠	٤٠
محللة معاملة	أرضي فقط	٥٨٦	-
محللة رفع	أرضي فقط	٢٤٢	-
خزان	أرضي فقط	٣٧٢	-
غرف كهرباء	أرضي فقط	٥٠	-
غرف أمن	أرضي فقط	٧٠	-
إجمالي الخدمات للمباني المنقطة (م <sup>٢</sup> )			١١٧٢٥ م <sup>٢</sup>

تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حال الترخيم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة أولاً .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

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

٢ - الكثافة السكانية لا تزيد عن ٥٠ فرداً / فدان .  
 ٣ - أقصى ارتفاع للمنشآت (عدا الفنادق) التى تقام بالمنطقة المتاخمة لحد البناء البحرى (١٢٠ متراً) من حد المياه لا تزيد عن دورين بحد أقصى ٧ أمتار حتى أعلى منسوب بلاطة آخر دور ، أما بالنسبة لأقصى ارتفاع لباقي مباني المشروع فلا يزيد عن ٤ أدوار بحد أقصى ١٣ متراً ارتفاعاً حتى أعلى منسوب بلاطة آخر دور ولا يدخل فى احتساب الارتفاع مرافق الخدمات العامة بدور السطح أو طبقاً لموافقة وزارة الدفاع الصادرة بشأن قطعة الأرض المملوكة للجمعية .

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

٥ - نصيب الفرد من خدمات المشروع لا يقل عن ١٠,٥٠م<sup>٢</sup> / فرد .

٦ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

٧ - الردود :

لا تقل عن ٣ أمتار بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجمار ومنطقة حرم طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى .

المسافة بين الوحدات الشاطئية بارتفاع (أرضى + أول) 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 ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .  
 يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات 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 الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمأمورى الضرائب بالتنسيق مع الجهات المعنية وأخذ موافقات جهات الاختصاص ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع (هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار المصرية - جهاز شئون البيئة - الهيئة العامة المصرية لحماية الشواطئ - الهيئة العامة للطرق والكبارى) .
- ٦ - يحظر صرف المياه (الصرف الصحى - المياه ..... إلخ) أو المخلفات الصلبة فى مياه البحر .
- ٧ - تلتزم الجمعية بخدمة المشروع بوسيلة صرف مناسبة (محطة معالجة) .
- ٨ - تلتزم الجمعية باشتراطات الهيئة العامة المصرية لحماية الشواطئ .
- ٩ - تتعهد الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم على الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

١٠ - تتولى الجمعية 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

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

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

١٣ - تلتزم الجمعية 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 الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٤ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٥ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ١٠ ، ١١ ، ١٢ ) .

١٦ - تلتزم الجمعية بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو (التفصيلى) المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

١٧ - تلتزم الجمعية بأنه لن يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

١٨ - تلتزم بأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

١٩ - تتعهد الجمعية بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، فى حالة تضرر أحد تعتبر هذه التعديلات كأن لم تكن .

٢٠ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٢١ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع (سيارة / وحدة سكنية) ؛ أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار طبقاً للكود .

٢٢ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

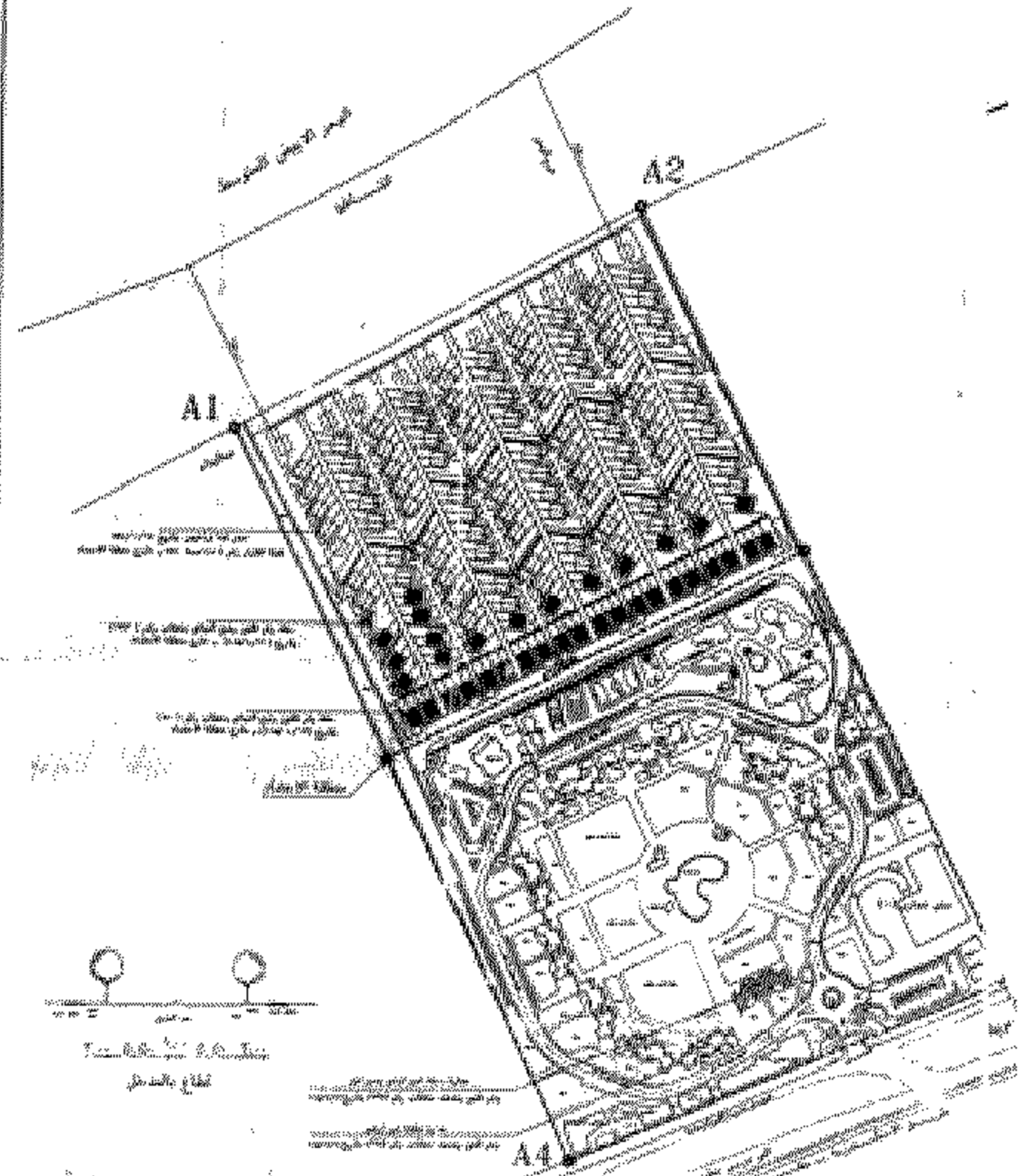
طرف ثانٍ

طرف أول

طارق عبد اللطيف

( إمضاء )

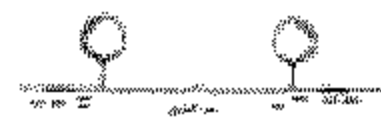




مخطط المسطحة  
 المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً  
 المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً

مساحة المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً  
 المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً

مساحة المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً  
 المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً



مساحة المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً  
 المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً



مساحة المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً  
 المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً

مساحة المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً  
 المسطحة المغطاة بمساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً



محمد طه  
 مدير عام  
 وزارة التخطيط