

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٨٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤٧,٣٦ فدان الواقعة بين كم ٧٣,٥٠ وكم ٧٣,٧٥ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ٤٠٤ لسنة ١٩٩٢ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٩٤٢ لسنة ٢٠١٧ و ٣٨٢ لسنة ٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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 ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 والمجتمعات 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 - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ 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 الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف في الأراضي بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري 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 الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالي الغربي ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٠٤ لسنة ١٩٩٢ باعتماد تخطيط ونقسيم القرية السياحية الخاصة بالجمعية التعاونية لإسكان موظفي قطاع البنوك بمنطقة الساحل الشمالي بالمنطقة بين كم ٧٣,٥ إلى كم ٧٣,٧٥ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة ٢٠٦٤٦٧م^٢ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٩٤٢ لسنة ٢٠١٧ باعتماد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض بمساحة ٥٠,٥٨ فدان المخصصة للجمعية التعاونية لإسكان موظفي قطاع البنوك بمنطقة الساحل الشمالي بالمنطقة بين كم ٧٣,٥ إلى كم ٧٣,٧٥ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى لإقامة مشروع قرية سياحية بيلاميرا ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٨٢) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٦ بتصويب اسم الجمعية الوارد بالقرار الوزاري رقم ٩٤٢ لسنة ٢٠١٧ لتصبح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفي قطاع البنوك مع الالتزام بما ورد بمواد القرار الوزاري رقم ٩٤٢ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك لتخصيص قطعة أرض بمساحة ١٩٨٩٥٢م^٢ بما يعادل ٤٧,٣٦ فدان الواقعة بين كم ٧٣,٥ وكم ٧٣,٧٥ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى تحت العجز والزيادة بنشاط سياحى بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك الوارد برقم (٤٢١٤٢٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٣ بخصوص طلب اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٩٨٩٥٢م^٢ بما يعادل ٤٧,٣٦ فدان موضوع التعاقد عالىة والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٢٣١١٤) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى خطاب م/ عادل عبد الحميد سلطان وكيل عن الجمعية (توكيل رقم ح ٨٨٧ لسنة ٢٠٢٠ - الجزيرة) الوارد برقم (٤٢٤٧٠٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ بما يفيد سداد قيمة (٥٠%) من المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية بقيمة ٨٩٥٢٨٤ جنيهاً مصرياً واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة أرض المشروع والمتضمن طلب تقسيط باقى الرسوم على عام وفقاً للقواعد المسموح بها ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ ؛

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 الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٩٨٩٥٢م^٢ بما يعادل ٤٧,٣٦ فدان الواقعة بين كم ٧٣,٥٠ إلى كم ٧٣,٧٥ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى والمخصصة لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ٤٠٤ لسنة ١٩٩٢ والقرار الوزارى رقم ٩٤٢ لسنة ٢٠١٧ والقرار الوزارى رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠١٨ 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 ٢٠٢١/١٢/١٢ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤٧,٣٦ فدان بما يعادل ١٩٨٩٥٢م^٢ (مائة وثمانية وتسعون ألفاً وتسعمائة واثنان وخمسون متراً مربعاً) الواقعة بين كم ٧٣,٥٠ وكم ٧٣,٧٥ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ٤٠٤ لسنة ١٩٩٢ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٩٤٢ لسنة ٢٠١٧ و ٣٨٢ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٠ ، والتى تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية باستكمال سداد قيمة (٥٠٪) المتبقية من المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى بالتسيط على مدة عام طبقاً للقواعد .

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

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

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحت إشراف استشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجمعية واستشارى المشروع .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية 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 وسداد كافة المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية 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 ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندى / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢م١٩٨٩٥٢
بما يعادل ٤٧,٣٦ فدان الواقعة بين كم ٧٣,٥٠ وكم ٧٣,٧٥ بحرى
طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى
المخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك
لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م١٩٨٩٥٢ أى ما يعادل ٤٧,٣٦ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضي بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية F.P ٢م٣٤٢٩٤,١ أى ما يعادل ٨,١٦٤ فدان
وتمثل نسبة (١٧,٢٤٪) من إجمالى مساحة المشروع ، وتنقسم تلك المساحة المبنية

إلى التالى :

(أ) المباني السكنية (F.P) وتبلغ مساحتها ٢م١٩٢٢٤ بما يعادل ٤,٥٥٧ فدان

وتمثل نسبة (٩,٦٦٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) المباني الفندقية (F.P) وتبلغ مساحتها ٢م١٣٠٣٨ بما يعادل ٣,١٠٤ فدان

وتمثل نسبة (٦,٥٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) المباني الخدمية (F.P) وتبلغ مساحتها ٢م٢٠٣٢,١ بما يعادل ٠,٤٨ فدان

وتمثل نسبة (١,٠٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وحمامات السباحة وممرات المشاة

٢م٩١٦٩٧,٧ بما يعادل ٢١,٨٢٨ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٠٩٠٪) من إجمالى

مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٢م٧٢٦٠٦,٥

بما يعادل ١٤,٤٨٢ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٤٩٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة المرافق ٢م٣٥٣,٧ بما يعادل ٠,٠٨٤ فدان وتمثل نسبة (٠,١٧٧٧٪)

من إجمالى مساحة المشروع .

المساحة المبنية للإسكان بالمشروع :

تبلغ إجمالي المساحة المبنية (F.P) ٢٣٤٢٩٤,١ م^٢ أي ما يعادل ٨,١٦٤ فدان وتمثل نسبة (١٧,٢٤٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالي :

(أ) المباني السكنية وتبلغ مساحتها ١٩٢٢٤م^٢ بما يعادل ٤,٥٥٧ فدان وتمثل نسبة (٩,٦٦%) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

إجمالي عدد الوحدات	إجمالي الوحدات بالتمودج	إجمالي مساحة الأرضية	إجمالي المساحات السكنية للمباني للتمودج	إجمالي المسطح الهوائي للتمودج BUA	مساحة الدور			عدد الأتوار	التكرار	اسم التمودج
					أرضي	أول	ثاني			
14	1	3402	6580	470	—	227	243	ارض + تور	14	A
18	1	3420	6750	375	—	185	190	2	18	B
234	6	12402	37206	934	318	318	318	3	39	D
266		19224	50536		الإجمالي العام للوحدات السكنية					

(ب) المباني الفندقية (F.P) وتبلغ مساحتها ٣٠٣٨م^٢ بما يعادل ٣,١٠٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٥٥%) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً للجدول التالي :

اسم التمولج	التكرار	عدد الأتوار	مساحة التكرار				إجمالي المسطح البنياني للتمولج BUA	إجمالي المستطحات البنيانية للتمولج والمشاريع B.U.A	إجمالي مساحة الأتوار الأرضية F.F.P	عدد الوحدات بالتمولج	إجمالي عدد الوحدات
			أرضي	أول	ثاني	ثالث					
F	31	أرضي + ٢	318	318	318	318	954	29574	9858	6	186
F ⁺	4	أرضي + ٢	318	318	318	318	1272	5088	1272	8	32
E ⁺	8	أرضي + ٣	318	318	318	318	1272	7832	1908	8	48
الإجمالي العام للوحدات القنصلية											
								42294	13038	—	766

(ج) المباني الخدمية (F.P) وتبلغ مساحتها ٢٢٠٣٢,١ م^٢ بما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة (١,٠٢٪) من إجمالي مساحة المشروع وفقاً للجدول التالي :

جدول نموذج الخدمات						
الرمز	اسم النموذج	مساحة النموذج			ملاحظات	إجمالي المساحة المسموحة للأبنية الأرضية B.U.A
		أرضي	أول	ثاني		
1	مبني	285	254,2		طبقاً للإشراطات المعمول بها للمباني الدوائية	539,2
2	مبنى قنطري	389,6	389,6		2	779,2
3	سوق تجاري وكافيتريا	696,6			1	696,6
4	مبنى رياضي	276,4			1	276,4
5	مبنى الإستقبال والخدمات الفندقية	330,5	330,5		3	991,5
6	خدمات أمنية (غرف أمن)	54			1	54
الإجمالي العام لمباني الخدمات						3336,8
						2032,1

عدد الوحدات المحققة والأرصدة المستخدمة بالمشروع :

الاستعمال	إجمالي المسطحات المبنية B.U.A	المساحات المسموح به	عدد الوحدات	نسبة عدد الوحدات
سكني	50936	$119371.2 = 198952 * 0.6$	266	50%
فندقي	42294		266	50%
خدمي	3336,8		—	—
الإجمالي	96166,6		532	100%

الاستراتيجيات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأبنية الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

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

٣- خط البناء والارتداد :

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

٤- 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 .

٥- الطابع المعمارى :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبنى 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 بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للصور 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 يتراءى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار 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- تنويهاً عامة :

الردود داخل قطع أراضي الفيلات " ٣م أمامى - ٢م من كل جانب - ٤م خلفى " ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

فى حالة التصميم الحضري للفيلا أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلا ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلا ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلا والعمارات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .

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

بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ ناد اجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع على (٢٠٪) .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪)

من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك بالآتى :

بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفي حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامهما من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

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

بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

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

بالتفويض عن الشركة

السيد/ محمود عبد العزيز محمد على المهدى

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- 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 وتعديلاتها ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لموظفى قطاع البنوك بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- تتولى الجمعية 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 استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجمعية واستشارى المشروع .
- ٦- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الاتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١١- تلتزم الجمعية بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠
- | | |
|--------------------------------------|--|
| طرف أول | طرف ثانٍ |
| معاون وزير الإسكان | بالتفويض عن الشركة |
| المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات | السيد/ محمود عبد العزيز محمد على المهدى |
| د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى | |



