

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٤٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٤٥,١٤ فدان
بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح
والمخصصة للجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية
لإقامة مشروع سياحى

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 أرض
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 الوزارى رقم (٢٣٢) 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) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

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

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٤١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٠ والمتضمن اعتماد ما انتهت إليه أعمال لجنة الحصر والتفاوض والمشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٣٧ لسنة ٢٠٢٠ بجلستها المؤرخة ٢٠٢١/٤/٢٨ باستكمال التعامل مع اللجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية على قطعة الأرض الكائنة بالضبعة والتابعة لجهاز الساحل الشمالى الغربى والبالغ مساحتها ٢٤٥ , ١٤ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من اللجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية الوارد برقم (٤٢٠١٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ لاعتماد المخطط العام للمشروع السياحى بقطعة الأرض بمساحة ٢٤٥ , ١٤ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من اللجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية الوارد برقم (٤٢٠٧٣٩) بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٢١ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام والمخطط التفصيلي للمشروع السياحي بقطعة الأرض بمساحة ١٤ , ٢٤٥ فدان الكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٤/١٠/٢٠٢١ لقطعة أرض بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٠٢٩٥٧٣ م^٢ تحت العجز والزيادة، بنشاط سياحي والكائنة بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ؛ وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى رقم (٥٧٧) بتاريخ ١٨/١٠/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض موضوع العرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛ وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢١ ؛

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 مدينة الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من اللجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤ , ٢٤٥ فدان بما يعادل ١٠٢٩٥٧٣ م^٢ والمخصصة لإقامة مشروع سياحي 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 ٢٤ / ١٠ / ٢٠٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤ , ٢٤٥ فدان بما يعادل ١٠٢٩٥٧٣ م^٢ (مليون وتسعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وسبعون متراً مربعاً) والمخصصة للجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية لإقامة مشروع سياحى بمنطقة الجفيرة بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع اللجنة بتاريخ ١٤ / ١٠ / ٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم اللجنة 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 اللجنة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم اللجنة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

مادة ٦ - تلتزم اللجنة 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 اللجنة واستشارى المشروع .

مادة ٧ - تلتزم اللجنة 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 المرحلة السابقة عليها طبقاً لما ورد بالعقد المبرم مع اللجنة وسداد كافة المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٨ - تلتزم اللجنة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وخلال مدة أقصاها خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم اللجنة بأية توجيهات أو قرارات تنظيمية أو قواعد أو شروط تصدر عن السلطات المختصة تتعلق بالملاءة المالية أو مدد تنفيذ المشروع تطبق على منطقة الساحل الشمالى الغربى .

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

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

مادة ١٢ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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 الأرض

بمساحة ٢٤٥,١٤ فدان والمخصصة للسادة اللجنة النقابية للعاملين

بالإدارة المحلية بالدقهلية لإقامة مشروع سياحى بمنطقة الجفيرة

بقطاع الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٢٩٥٧٣ م^٢ أى ما يعادل ٢٤٥,١٤ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٣٥٩٩٨,٠٠ م^٢

أى ما يعادل ١٠٣,٨١ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٣٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض

المشروع وتنقسم إلى :

(أ) إجمالى مساحة قطع الأراضى السكنية بمساحة ٢٩٤٠١٧,٠٠ م^٢

أى ما يعادل ٧٠,٠٠ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٥٦ ٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

(ب) إجمالى مساحة قطع الأراضى الفندقية بمساحة ١٤١٩٨١,٠٠ م^٢

أى ما يعادل ٣٣,٨١ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧٩ ٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لقطع الأراضى الخدمية بمساحة ٢٤٤٣٩١,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١٠,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٤,٣١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢٢٦٢٠٥٥,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٦٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٤٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣٨٤٤,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٧ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٢٧٩١٧٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٦٦,٤٧ فدان وتمثل نسبة (٢٧,١٢ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمرافق العامة بمساحة ٤١١٥,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مساحة قطع الأراضى السكنية :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٣٥٩٩٨,٠٠ م^٢
أى ما يعادل ١٠٣,٨١ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٣٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض
المشروع وتنقسم إلى :

(أ) إجمالى مساحة قطع الأراضى السكنية بمساحة ٢٢٩٤٠١٧,٠٠ م^٢
 أى ما يعادل ٧٠,٠٠ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٥٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

[illegible]

[illegible]

[illegible][illegible]

ثانيًا - مساحة قطع الأراضى الخدمية بالمشروع :

الأراضى المخصصة لقطع الأراضى الخدمية بمساحة ٤٤٣٩١,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١٠,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٤,٣١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

جدول الخدمات ومساحاتها الجبائى الخدمية بالمشروع

الاستعمال	مساحة الأرض م ^٢	عدد الدور	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الأول م ^٢	المساحة الخاسي م ^٢	إجمالى الخاسي م ^٢
تجارى ١	٢٠٨٩٩	أرضي + دور أول	٦٦٠٠	٦٦٠٠		١٣٢٠٠
تجارى ٢	١٥٦٢٥	أرضي + متكرر	٦٩٠٠	٦٩٠٠	١٠٠٠	١٤٨٠٠
مستودع	٩٩٢	أرضي + ميرانين	١٥٠	٥٠		٢٠٠
سكن عمال ومراقب	٣٢٤٥	أرضي + دور أول	٣٠٠	٣٠٠		٦٠٠
ملاصق	٣٣٣٠	-				
الإجمالى	٤٤٣٩١	-	١٣٩٥٠	١٣٨٥٠	١٠٠٠	٢٨٨٠٠

ثالثًا - جدول الأرصدة المسموح بها والأرصدة المستغلة على مستوى المشروع :

جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالمشروع				
الأرصدة المسموح بها	إجمالي المسطحات البنائية ٦٠٪ من مساحة المشروع (BUA)	مباني الدور الأرضي ٢٠٪ من مساحة المشروع (FP)	٢٠٥٩١٤ م ^٢	
الأرصدة المستخدمة	المرحلة الأولى	المرحلة الثانية	الإجمالي	عدد الوحدات
سكني	٧٠١٥٩,٠٠	١٨١٧٦٧,٠٠	١٦١٨,٠٠	
شقق فندقية	١٠٥١٢,٠٠	٣١٥٣٩,٠٠	٧١٠,٠٠	
خدمات	٦٦٠٠,٠٠	١٣٢٠٠,٠٠	-	
سكني	٤١٤٧١,٠٠	٩٦٩٣٤,٠٠	٦٨٧,٠٠	
شقق فندقية	٣٦٢٥٠,٠٠	١٠٠٦٠٩,٠٠	١٥٩٦,٠٠	
خدمات	٧٣٥٠,٠٠	١٥٦٠٠,٠٠	-	
الإجمالي	١٧٢٣٤٢	٤٣٩٦٤٩	٤٦١١	
سكني	١١١٦٣٠,٠٠	٢٧٨٧٠١,٠٠	٢٣٠٥,٠٠	
شقق فندقية	٤٦٧٦٢,٠٠	١٣٢١٤٨,٠٠	٢٣٠٦,٠٠	
خدمات	١٣٩٥٠,٠٠	٢٨٨٠٠,٠٠	-	

رابعاً - الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى

رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ م :

الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا يزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبانى إلى إجمالى مساحة موقع المشروع).

١ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث 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 جانبى قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠ أمتار) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى 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 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 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 بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٥ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ٨ ، ١ م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت لل سور على ٦٠ سم 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 .

٦ - أماكن انتظار السيارات :

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

٧ - تنويهات عامة :

الردود داخل قطع أراضي الفيلات :

٣ أمتار أمامى - متران من كل جانب - ٤ أمتار 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 الحضرى للفيلات أو العمارات :

الردود الأمامية ٣ أمتار بالنسبة للفيلات ، ٤ أمتار بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية متران بالنسبة للفيلات ، و ٣ أمتار بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤ أمتار بالنسبة للفيلات والعمارات .

يمسح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالنشطة المصرح بها فى دور البدرومات (عدا المسجد - مباني المرافق) .
يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة 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 إجمالي المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك :

((٢٠٪) نادى اجتماعى - (١٠٪) الأنشطة الترفيهية - (٥٪) نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع عن (٢٠٪) .

يتم ترك ردود (٦) أمتار داخل حدود قطع أراضي الخدمات .
يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٨ - تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية بالآتى :

بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط لا يكون لها تخدم 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 إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحله .

بالعمل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة .
بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

الاشتراطات العامة

١ - لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفي 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 - مرافق الخدمات بدور السطح :

هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (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 لاشتراطات الهيئة .

٤ - تلتزم اللجنة النقابية للعاملين بإدارة المحلية بالدقهلية 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 اللجنة النقابية للعاملين بإدارة المحلية بالدقهلية ، 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 اللجنة واستشارى المشروع .

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

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

٨ - تلتزم اللجنة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من اللجنة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية.

٩ - تتولى اللجنة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١٠ - تلتزم اللجنة بتقسيم تراخيص المشروع إلى مرحلتين وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالى لأرض المشروع .

١١ - تلتزم اللجنة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم .

١٢ - تلتزم اللجنة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣ - يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون السيد الوزير	اللجنة النقابية للعاملين بالإدارة المحلية بالدقهلية
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	أحمد جبر عبد الجليل الشحات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى	



