

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٦٦٣٤٣٩م^٢
الكائنة بين علامتى الكم (٧٢,٥ : ٧٢,٥) بحرى طريق الإسكندرية - مطروح الساحلى
بمنطقة قطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى
المخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة التدريس
بجامعة عين شمس لإقامة مشروع سياحى
والصادر له القرار الوزارى رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٩٦
والمعدل بالقرار رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٠٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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
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 أراضي 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٩٨٤/٢/٢٥ بتسليم الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس قطعة الأرض الكائنة بين علامتى الكم (٧٢,٥ : ٧٢,٥) بحرى طريق الإسكندرية - مطروح الساحلى بمسطح ٢٢٦٢٨٧٥م^٢ وقام الجهاز بتدقيق المسطح بموجب محضر الرفع والمعائنة المؤرخ فى ١٩٩٥/١٠/٢١ وأصبحت المساحة ٢٢٦٣٤٣٩,٠٦م^٢ ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٧٧) بتاريخ ١٩٩٧/٧/١٦ باعتماد التخطيط والتنظيم لمشروع القرية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٠٣ والصادر بتاريخ ٢٠٠٣/٧/١٢ بتعديل القرار الوزارى بالتخطيط والتنظيم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٩٦ ؛
وعلى الطلب المقدم من استشارى الجمعية الوارد برقم (٤٥٣٢٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٧ لاعتماد تعديل القرار الوزارى للمشروع الخاص بقطعة الأرض الكائنة بين العلامة (٧٢,٥ : ٧٢,٥) كم طريق إسكندرية مطروح الساحلى والمرفق به كافة التعهدات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٥٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٨ والمرفق به موقف كامل لقطعة أرض المشروع (مالى - عقارى - تنفيذى - قانونى) ؛

وعلى كتاب الإدارة القانونية بالهيئة الوارد برقم (٤٧٨٧٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١ والمؤشر عليه بأنه لا مانع من السير فى استصدار القرار الوزارى للجمعية حيث أن الدعوى المشار إليها تتعلق باتحاد الشاغلين ولا تلزم الهيئة بأى التزامات ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة الوارد برقم (٤٩٦٣١) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٦ والمتضمن موقف كامل لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة الوارد برقم (٤١٢٠١٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢١ والمرفق به موقف المبانى المخالفة للمشروع طبقاً لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والمتضمن التالى :

السير فى إجراءات تقنين مخالفة المخطط العام وقد قام الجهاز بمخاطبة السيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير بالهيئة لتحديد السعر الذى يتم على أساسه تطبيق المعادلة الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ قامت الجمعية بإزالة عدد (٣) مبانى تم بناؤها بدون تراخيص ضمن المخالفات الموجودة بالمشروع وقام الجهاز بالمعاينة على الطبيعة وتبين قيام الجمعية بإزالة تلك المخالفات وتحرر للجمعية شهادة بذلك .

تم تجهيز ملفات التصالح لعدد (١٣) مبنى عبارة عن (١١) مبنى سكنى و(٢) مبنى خدمى والتي تم بناؤها بدون تراخيص ضمن مخالفات البناء بالمشروع وقد قامت الجمعية بتقديم طلبات التصالح بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ وقد تم إعطاؤها عدد (١٣) شهادة بذلك وجارى عرض طلبات التصالح على اللجنة الفنية المنصوص عليها بالقانون علماً أنه تم اختيار (١٣) مبنى خارج منطقة الاعتماد لحين الانتهاء

من كافة إجراءات التصالح ، وفي هذه الحالة يتم سداد غرامة مخالفة المخطط المعتمد في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة الوارد برقم (٤١٤٧٦٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٨ والمتضمن الإفادة بموقف المخالفات على قطعة الأرض سألقة الذكر ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة الوارد برقم (٤١٧٠٥٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ والمتضمن الإجراءات التي تم اتخاذها حيال المخالفات على قطعة الأرض وقيام الجمعية بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير مخالفة المخطط المعتمد وتم تقديم طلبات التصالح الخاصة بالمباني المخالفة ولم يتم البت فيها حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة الوارد برقم (٤٧٣٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٦ والمرفق به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد مراجعتها والتوقيع عليها من الجهاز والمتضمن التالي :

توجد دعوى قضائية رقم ٢٣٩٥٥ لسنة ٧٢ ق قضاء إدارى القاهرة المقامة من اتحاد الشاغلين بالقرية ضد الهيئة والجهاز وآخرين بطلب وقف إجراءات استصدار رخصة بناء على باقى أرض المشروع وبجلسة ٢٠٢٠/٦/٢٣ تم إحالتها للإسكندرية د(٣٨) وما زالت متدولة .

توجد دعوى قضائية رقم ٣٢٧٢ لسنة ٢٠١٨ مدنى كلى شمال القاهرة المقامة من اتحاد الشاغلين ضد الجمعية والهيئة والجهاز وصدر بها وقف تعليقى بجلسة ٢٠١٨/١٠/٢٤ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ بين الهيئة والجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس لتخصيص قطعة الأرض

بمساحة ٢٢٦٣٤٣٩م^٢ الكائنة بين علامتى الكم (٧٢,٥ : ٧٢,٢٥) بحرى طريق الإسكندرية - مطروح الساحلى بمنطقة قطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية الواردة برقم (٤٢١٩٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض سالفه الذكر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠ ؛

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 الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٢٦٣٤٣٩م^٢ الكائنة بين علامتى الكم (٧٢,٢٥ : ٧٢,٥) بحرى طريق الإسكندرية - مطروح الساحلى بمنطقة قطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٩٦ والمعدل بالقرار رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٠٣ ، 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 ٢٠٢١/١١/١٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٢٦٣٤٣٩م^٢ الكاتنة بين علامتى الكم (٧٢,٢٥ : ٧٢,٥) بحرى طريق الإسكندرية - مطروح الساحلى بمنطقة قطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة تدريس جامعة عين شمس لإقامة مشروع سياحى والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٩٦ والمعدل بالقرار رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٠٣ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل بالمشروع .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بسداد غرامة مخالفة المخطط المعتمد بالنسبة لـ (١٣) مبنى موضوع طلبات التصالح وذلك فى حالة الانتهاء من استكمال إجراءات التصالح .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق

على نفقتها الخاصة .

مادة ٨ - 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 واشترطات التنفيذ وعلى مسئولية اللجنة واستشارى المشروع .

مادة ٩ - 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 المرحلة السابقة عليها طبقاً لما ورد بالعقد المبرم مع الجمعية وسداد كافة المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١)

من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشترطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال مدة أقصاها عامان من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الجمعية 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 ١٢ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٤ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة
للجمعية التعاونية لبناء مساكن هيئة التدريس بجامعة عين شمس
بين علامة الكيلو ٧٢,٢٥ وعلامة الكيلو ٧٢,٥٠ طريق إسكندرية مطروح
بمساحة ٢٢٦٣٤٣٩,٠٦٤ م^٢ بما يعادل ٦٢,٧٢٣ فدان
لإقامة قرية سياحية والصادر بشأنها
القرار الوزاري رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٩٦
والمعدل بالقرار رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٠٣

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٦٣٤٣٩,٠٦٤ م^٢ بما يعادل
٦٢,٧٢٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني (F.P) ٢٣٨١٠٤,٩٤ م^٢
بما يعادل ٩,٠٧٢٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٦٤٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- إجمالي المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٢٧٦١٢,٨٤٤ م^٢ بما يعادل
١,٨١٢٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٨٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- إجمالي المساحة المخصصة للطرق ٢٧٤٣٨٧,٩٨٤ م^٢ بما يعادل ١٧,٧١ فدان
وتمثل نسبة (٢٨,٢٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- إجمالي المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وحمامات السياحة
٢١١٣٣٥٣,٧٩٦ م^٢ بما يعادل ٢٦,٩٨٨٩٩ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٠٢٨٪) من إجمالي
مساحة أرض المشروع .
- ٥- إجمالي المساحة المخصصة لمنطقة الشاطئ ٢٢٩٩٧٩,٥ م^٢ بما يعادل ٧,١٣٨ فدان
وتمثل نسبة (١١,٣٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) ٢,٣٨١,٠٤,٩٤ بما يعادل ٩,٠٧٢٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٦٤٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	الوصف	اجمالي عدد الوحدات	عدد الازوار	عدد الوحدات بالتموزج	اجمالي مساحة الازوار (BUA) م ^٢ اجمالي	مسطح الازوار (BUA) م ^٢ النموذج	اجمالي مسطحات الارضى (F.P) م ^٢	مسطح الارضى (F.P) م ^٢	عدد الملاج	النموذج	معدل
	طبقاً للقرار الوزارى رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٠٣	١٦٦	٢	١	٢٧٩٤٠,٧٦	٢٨٥,٦٢	١٣٧٨٠,٧٦	١٤٠,٦٢	٩٨	أ	
	مرحلة اعتماد طبقاً للمخطط المعدل المقدم	٦٠	٢	٢	٩٠٣٠	٣٠٦	٤٥٣٠	١٥١	٣٠	ب	
	مرحلة اعتماد طبقاً للمخطط المعدل المقدم	٩	١	١	١٤٤٠	١٦٠	٧٢٠	٨٠	٩	ج	
	مرحلة اعتماد (موافقة على تكتين مخالفة المخطط بخضاب مدار رقم (٥٢٤٤) لسنة ٢٠٢٠)	٧٨	٢	٢	١١١٣٩,١٨	٢٨٥,٦٢	٥٤٨٤,١٨	١٤٠,٦٢	٣٩	د	
	خارج منطقة الاعتماد (المسح الانتهاء من كافة اجراءات التصالح على ان يتم سداد غرامة مخالفة المخطط المعتمد فى ضوء قرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٧٥) لسنة ٢٠١٤) فى حال الانتهاء من اجراءات التصالح	٢٢	٢	٢	٢٣١١	٣٠٦	١٦٦١,٠	١٥١	١١	هـ	
	مرحلة اعتماد طبقاً للمخطط المعدل المقدم	١٥٨	٢	٢	٢٣٧٧٩	٣٠٦	١١٩٢٩	١٥١	٧٩	ب	
		٥٢٢	٢	٢	٧٦٦٨٩,١٤		٢٨١٠٤,٩٤		٢٦٦	اجمالي	

• اجمالي معدل الاستغلال للانشطة (اسكان + فندقى + خدمات) بالمشروع = ٤٠,٠٥%

• اجمالي النسب البنائية للمشروع (اسكان + فندقى + خدمات) = ١٧,٣٥%

الاشتراطات البنائية والتخطيطية طبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :**النسبة البنائية ونسبة الإشغال :**

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبنى إلى إجمالى مساحة موقع المشروع) .

الارتفاع وكثافة البناء :

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

خط البناء والارتدادات :

يجب ترك ردود جانبية من جانبى قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيه بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى النشاط وبالنسبة للردود الداخلية لقطعة الأرض هى (٣م جانبى + ٤م أمامى وخلفى) .

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 .

الطابع المعمارى :

تكون المبانى ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى فى مجمله باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات 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 في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنطقة السياحي على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خارجية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث تعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :

يجب ترك مسافة على الحد الجنوبي للأرض المطلقة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠م من حد الطريق (مقيسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ، ولا يسمح بأى نوع من أنواع المباني داخل هذا الحرم على الإطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعى للخدمة وحزام أخضر يفصل الأرض عن الطريق .

يجب ألا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة .

يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول إلى الشاطئ .

أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكوود المصرى

للجراجات (سطحى أو بدروم) .

ثانياً - الخدمات :

إجمالي المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٢٧٦١٢,٨٤٤ م^٢ بما يعادل ١,٨١٢٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٨٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المبنى	التقاط	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرض F.P م ^٢	جدول الخدمات					
				أرضي	الدور الأول	الدور الثاني	الدور الثالث	الدور الرابع	
١	لداري	أرضي	٤١٧,١٨	٤١٧,١٨	-	-	-	-	ملاحظات خارج منطقة الاعتماد (حين الانتهاء من كافة إجراءات التصالح على أن يتم سداد غرامة مخالفة المخطط المعتمد في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٠) لسنة ٢٠١٤) في حال الانتهاء من إجراءات التصالح
٢	مسجد	أرضي + ميزانين	٥٩٦,٦٦٤	٥٩٦,٦٦٤	٥٧٦,١٩	-	-	-	مرحلة اعتماد موافقة على تقنين مخالفة المخطط بخطلب صادر رقم (٥٢٤٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٤ صالحة لمدة الولاية
٣	تجاري	أرضي	٤٢٧	٤٢٧	-	-	-	-	خارج منطقة الاعتماد (حين الانتهاء من كافة إجراءات التصالح على أن يتم سداد غرامة مخالفة المخطط المعتمد في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) لسنة ٢٠١٤) في حال الانتهاء من إجراءات التصالح
٤	فندقي (١)	أرضي + أول تجاري دور ٣ متكرر فندقي	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	مرحلة اعتماد عدد ٢٦٢ غرفة يسمح بإقامة ١٣٧٠٠
٥	فندقي (٢)	أرضي + أول تجاري دور ٣ + متكرر فندقي	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	٢٧٤٠	مرحلة اعتماد بعدد ٢٦٦ غرفة مرحلة اعتماد ١٣٧٠٠
٦	محطة معالجة	أرضي	٣٣٠	٣٣٠	-	-	-	-	مرحلة اعتماد ٣٣٠
٧	محطة تحلية	أرضي	٣٣٠	٣٣٠	-	-	-	-	مرحلة اعتماد ٣٣٠
٨	بوابات وغرف أمن	أرضي	٣٢	٣٢	-	-	-	-	مرحلة اعتماد ٣٢
			٢٧٦١٢,٨٤٤						٣٠١٠٩

جدول النسب البنائية (F.P)

مسطح الأرض	السكنى	الفندقى والخدمات	الإجمالى	معامل الإشغال
٢م٢٦٣٤٣٩,٠٦٤	٢م٣٨١٠٤,٩٤	٢م٧٦١٢,٨٤٤	٢م٤٥٧١٧,٧٨٤	%١٧,٣٥

جدول معامل الإشغال

مسطح الأرض	السكنى	الفندقى والخدمات	الإجمالى	نسبة البناء
٢م٢٦٣٤٣٩,٠٦٤	٢م٧٦٦٨٩,٩٤	٢م٣٠١٠٩,٠	٢م١٠٦٧٩٨,٩٤	٠,٤٠٥

عدد سكان المشروع ٣٠٨٦ فردًا (إسكان + إسكان فندقى) .

الكثافة السكانية لأرض المشروع (٥٠ فردًا / فدان) .

الاشتراطات العامة

- ١- يجب ألا تزيد نسبة أقصى نسبة بنائية على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .
- ٢- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٠,٦) محسوبًا لكامل مساحة الموقع وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٣- النسبة البنائية على كامل أرض المشروع (إسكان + خدمات) لا تزيد عن (٢٠%) .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧- تلتزم الجمعية التعاونية لبناء مساكن أعضاء هيئة التدريس بجامعة عين شمس بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي - مياه الشرب - محطات التحلية - كهرباء الاتصالات - محطات المعالجة) 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 واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجهة المالكة واستشاري المشروع .

- ٨- 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 .
- ٩- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ١١- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تلتزم الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٤- تلتزم الجمعية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ (هيئة عمليات القوات المسلحة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - جهاز شئون البيئة - الآثار إلخ) .
- ١٥- تلتزم الجمعية بتقسيم المشروع إلى مراحل طبقاً لمرحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار الوزارى مجزاً طولياً وعرضياً عمقياً وواجهية ولا يتم الانتقال بالترخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد تنفيذ المرحلة السابقة بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية على الأقل بالمرحلة السابقة وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠

١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لكافة عناصر المشروع طبقاً للكواد المصرى للجراجات .

١٧- تلتزم الجمعية بالتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١٨- تلتزم الجمعية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .

١٩- لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية .

٢٠- تلتزم الجمعية بكافة الاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى رقم ٥٣٦

لسنة ٢٠٢٠

٢١- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الجمعية

م/ هشام حسن محمد سلطان

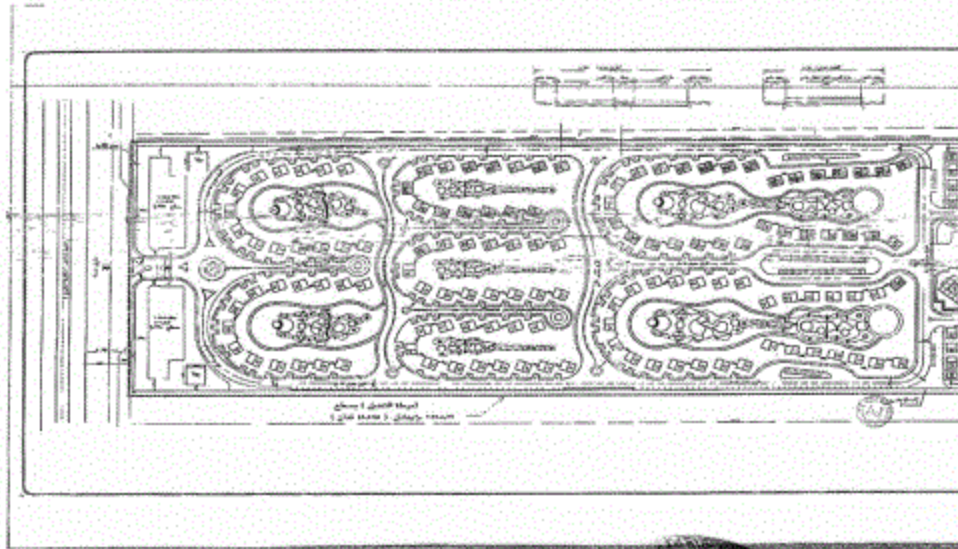
طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

مكرر ١٠٤٦



ب (ما)

الجمهورية العربية السورية