

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٢

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة ٤٧,١٨٨ فدان الكائنة بين علامتى

الكم ٧٨,٦٨ : الكم ٧٩ شمال طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى

والمخصصة للسادة شركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اوتراكو مصر)

لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى

والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ٨٩ لسنة ١٩٩٦

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 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

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 المجمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٦ باعتماد تخطيط وتقسيم القرية السياحية الخاصة بشركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اوتراكو مصر) بمنطقة الساحل الشمالى الغربى فى المسافة بين كم ٧٨,٦٨٦ إلى كم ٧٩ طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة ٢٢٢١٩٠٥,٧٣م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفضيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٧٨٦٤) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٦ الموجه لشركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اوتراكو مصر) بشأن قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة واستصدار قرار وزارى معدل لأرض المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة للمصاريف الإدارية نظير مراجعة واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة بتاريخ ٢٠١٩/٤/١١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى 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 الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اوتراكو مصر) الوارد برقم (٤١٩٣٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٤ لاستصدار قرار وزارى معدل للمشروع والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية - صورة القرار الوزارى السابق برقم ٨٩ لسنة ١٩٩٦ ، صورة مطالبة سداد المصاريف الإدارية السابقة ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٣٠٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٣٣٠١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ مرفقاً به نسخة من عقد تخصيص قطعة أرض بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اوتراكو مصر) المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٣٦،١٩٨،١٩٠ م^٢ والواقعة بين الكم ٧٨،٦٨ : الكم ٧٩ شمال طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى تحت العجز والزيادة بنشاط سياحى بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح ؛

وعلى الإفادة الواردة من وكيل الشركة بسداد قيمة استكمال المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية الواردة برقم (٤٥٠٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ ؛
وعلى التعهد المقدم من الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة والتفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢ ؛
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 السادة شركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اوتراكو مصر) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤٧،١٨٨ فدان بما يعادل

١٣٦، ١٩٨١٩٠، ٢م الكائنة بين علامتى الكم ٧٨،٦٨ : الكم ٧٩ شمال طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى والمخصصة لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ٨٩ لسنة ١٩٩٦ 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 ٢٠٢٢/٣/١٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤٧،١٨٨ فدان بما يعادل ١٣٦، ١٩٨١٩٠، ٢م (مائة وثمانية وتسعون ألفاً ومائة وتسعون متراً مربعاً و١٣٦/١٠٠٠ من المتر المربع) الكائنة بين علامتى الكم ٧٨،٦٨ : الكم ٧٩ شمال طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى والمخصصة للسادة شركة التجارة والمقاولات عبر البحار (لوتراكو مصر) لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى والسابق صدور قرار وزارى لها برقم ٨٩ لسنة ١٩٩٦ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة 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 الشركة 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 الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة 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 إستشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة وإستشارى المشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة 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 ٨ - تلتزم الشركة 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 ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حاليا بالهيئة .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري

الصادر لشركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اوتراكو مصر)
 باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الكائنة بالساحل الشمالى الغربى
 بين علامتى الكم ٧٨,٦٨ : الكم ٧٩ شمال طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى
 بمساحة ١٣٦,١٩٠م^٢ بما يعادل ٤٧,١٨٨ فدان
 لإقامة مشروع قرية سياحية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٤م^٢ ١٩٨١٩٠م^٢ أى ما يعادل ٤٧,١٨٨ فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى المسطحات المبنية F.P على مستوى المشروع (إسكان + خدمات + فندقى) ٣٤٨٣٤,٨٨م^٢ بما يعادل ٨,٢٩٤ فدان وتمثل نسبة (١٧,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتتنقسم إلى :

(أ) إجمالى المسطحات المبنية F.P المخصصة للنشاط السكنى وتبلغ ١٣٥٤٢,٧م^٢ بما يعادل ٣,٢٢٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) إجمالى المسطحات المبنية F.P المخصصة للنشاط الفندقى وتبلغ ١٨٩٣٧,١٨م^٢ بما يعادل ٤,٥٠٩ فدان وتمثل نسبة (٩,٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ج) إجمالى المسطحات المبنية F.P المخصصة للخدمات وتبلغ ٢٣٥٥م^٢ بما يعادل ٠,٥٦١ فدان وتمثل نسبة (١,١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٥٧٦٦٩,٦٣م^٢ بما يعادل ١٣,٧٣١ فدان وتمثل نسبة (٢٩,١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمرافق ٧٦٧,٥م^٢ بما يعادل ٠,١٨٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٤- تبلغ مساحة حرم الطريق ٢٦٧٥٠,٨٣ م^٢ بما يعادل ١,٦٠٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٤١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة وحمامات سباحة عامة ٢٩٨١٦٧,٣ م^٢ بما يعادل ٢٣,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٥٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المبنية (F.P) بالمشروع :

- تبلغ إجمالي المسطحات المبنية F.P على مستوى المشروع (إسكان + خدمات + فندقى) ٢٣٤٨٣٤,٨٨ م^٢ بما يعادل ٨,٢٩٤ فدان وتمثل نسبة (١٧,٥٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم تلك المساحة المبنية إلى التالى :
- (أ) إجمالي المسطحات المبنية F.P المخصصة للنشاط السكنى وتبلغ ٢١٣٥٤٢,٧ م^٢ بما يعادل ٣,٢٢٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج السكنية :

الرقم	اسم النموذج	نوع النموذج	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض	مساحة النموذج			إجمالي المسطحات المبنية F.P	إجمالي المسطحات المبنية السكنية	إجمالي المسطحات المبنية السكنية	إجمالي المسطحات المبنية السكنية
					م ^٢	م ^٢	م ^٢				
١٢	نموذج A	سكنى	١٢	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١٣٧,١٢	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	
١٤	نموذج A/	سكنى	١٤	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١٣٧,١٢	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	
١٩	نموذج C	سكنى	١٩	١٣٧,٣٣	١٣٧,٣٣	١٣٧,٣٣	١٥١,٦٦	١٣٧,٣٣	١٣٧,٣٣	١٣٧,٣٣	
٧٤	نموذج D	سكنى	٣٧	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١٣٧,١٢	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	
٨	نموذج E	سكنى	٤	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١٣٧,١٢	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	
٨	نموذج E١	سكنى	٤	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١٣٧,١٢	١١٦,٦١	١١٦,٦١	١١٦,٦١	
١٣٥	الإجمالي العام للوحدات السكنية										

(ب) إجمالي المسطحات المبنية F.P المخصصة للنشاط الفندقى وتبلغ
٢م ١٨٩٣٧,١٨ بما يعادل ٤,٥٠٩ فدان وتمثل نسبة (٩,٥٦%) من إجمالي
مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج الفندقية :

الرقم	اسم النموذج	مساحة النموذج	مساحة النموذج							عدد الأتوار	نوع الأرض	ملاحظات					
			١	٢	٣	٤	٥	٦	٧								
١٧٢	DII	٦,٠٠٨	---	---	---	---	---	---	٦,٠٠٨	١١٨,٨٦	١١١,٦٤	أرضى - أول - ثانى	٤٣	٤	٨٢٤,٥٢	١,٢٢٤,٩٤	٤٧,٥٨
٤٤	DI	٥٩,٨٢	---	---	---	---	---	---	٥٩,٨٢	٢١٩,٥٢	١٧١,١٢	أرضى - أول - ثانى - ثالث	١١	٤	٢,١١٤,٤٦	١,٧٧٢,٤٦	٦٣٢,٨٦
٢١٠	F	٢٤,٠٨	---	---	---	---	---	---	٢٤,٠٨	٢٤,٩٨	٢٤,٠٨	أرضى ٤٠ متكرر	٢١	١٠	٥٤,٠٠	١,٧٧٢,٢٢	١٢,٢٨٢
١٣٦	G2	١٧٧,٢٥	---	---	---	---	---	---	١٧٧,٢٥	١٧٧,٢٥	١٧٧,٢٥	أرضى ٦٠ متكرر	١	١٣٦	١٢٦٦,٩٥	١,٢١٧,٠٥	١٢٦٧,٠٥
٢١٠	G	١٧٧,٢٥	---	---	---	---	---	---	١٧٧,٢٥	١٧٧,٢٥	١٧٧,٢٥	أرضى ٦٠ متكرر	١	٢١٠	١,٢١٧,٢٥	١,٢٦٦,٧٥	١٢,٦٦,٧٥
٧٦٢	الإجمالى العام للوحدات الفندقية											١٨٩٣٧,١٨	١٨١٨٨,٥٢				

(ج) إجمالي المسطحات المبنية F.P المخصصة للخدمات وتبلغ ٢م ٢٣٥٥
بما يعادل ٠,٥٦١ فدان وتمثل نسبة (١,١٩%) من إجمالي مساحة
أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج الخدمية :

الرقم	اسم النموذج	مساحة النموذج			ملاحظات	مساحة المسطحات المبنية	إجمالي مساحة الأتوار الأرضية
		رقبى	أول	ثانى			
٠١	مبنى ادارى تجارى يشمل الادارة الفندقية	٨٠٠,٠٠	٨٠٠,٠٠	٨٠٠,٠٠	بدرج + ارضى اول + ثانى	٢٤٠٠,٠٠	٨٠٠,٠٠
٠٢	مسجد	٣٣٥,٠٠	١٨٠,٠٠	٠,٠٠	ارضى واول	٥١٥,٠٠	٣٣٥,٠٠
٠٣	مبنى اجتماعى	٥٨٨,٠٠	٣٦٠,٠٠	٠,٠٠	ارضى واول	٨٩٤,٠٠	٥٨٨,٠٠
٠٤	مبنى اجتماعى	٣٩٢,٠٠	٢٤٠,٠٠	٠,٠٠	ارضى واول	٥٩٦,٠٠	٣٩٢,٠٠
٠٥	بوابة + غرفة امن	٢٤٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	ارضى	٢٤٠,٠٠	٢٤٠,٠٠
الإجمالى العام						٤٦٤٥,٠٠	٢٣٥٥,٠٠

عدد الوحدات المحققة والأرصدة المستخدمة بالمشروع :

نسبة عدد الوحدات	عدد الوحدات	المسطحات المسموح بها	إجمالي المسطحات المبنية المحققة	الاستعمال
١٥,٠٥%	١٣٥	= ٦٠ × ١٩٨١٩٠,١٤ ١١٨٩١٤,٠٨	٣٢١٢٣,٣٣	سكنى
٨٤,٩٥%	٧٦٢		٧٨١٨٨,٥٢	فندقى
٠,٠٠%	٠٠,٠٠		٤٦٤٥,٠٠	خدمى
١٠٠,٠٠%	٨٩٧		١١٤٩٥٦,٨٥	الإجمالى

الاشتراطات التخطيطية و البنائىة للمشروع السياحى وفقاً للقرار

الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

١- الكثافة البنائىة ونسبة الإشغال :

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

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار 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 جانبي قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل في إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطيء .

٤- الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما في حكمها ... إلخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعماري :

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 .

٦ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنجع السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور 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 يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة و إظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

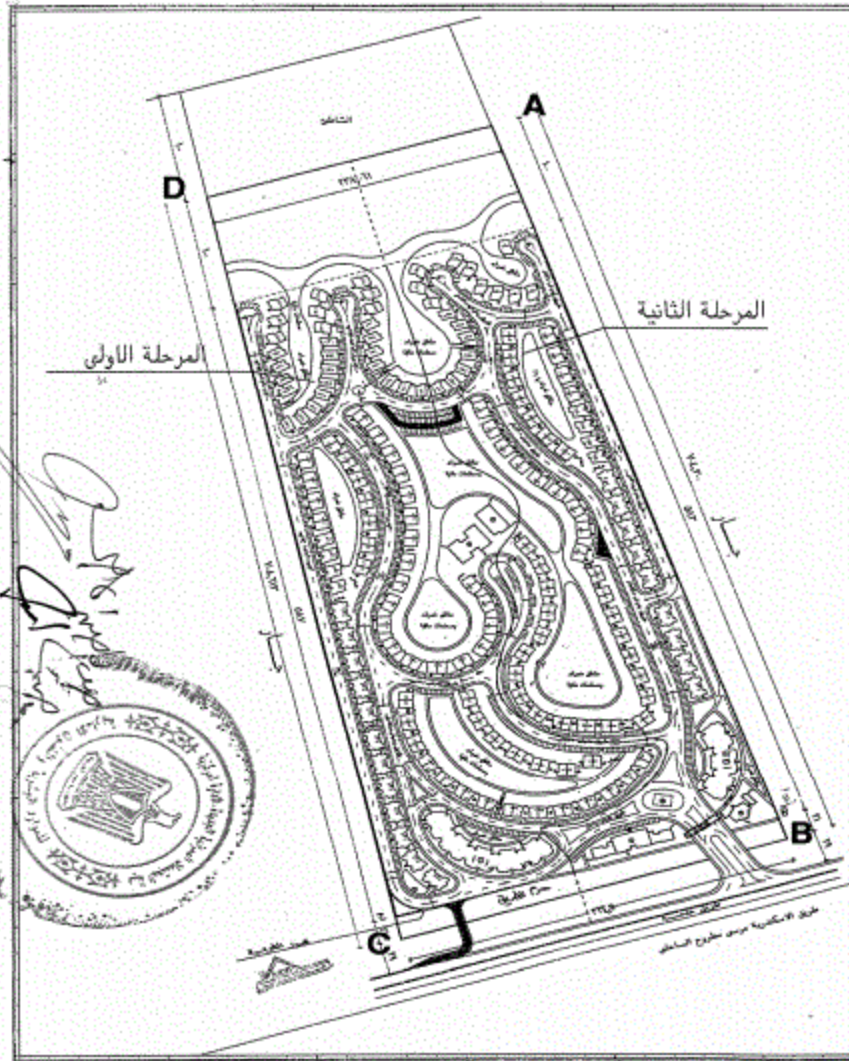
٨- تنويهات عامة :

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 .

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 تابعه فى استعمالها لباقي 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 وتعديلاتها ، و١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة التجارة والمقاولات عبر البحار (اونتركو مصر) 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 الشركة 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 و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراتات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٥، ٦، ٧) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١١ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات 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 ثان |
| معاون وزير الإسكان | بالتفويض عن الشركة |
| المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات | السيد المهندس / حسن على عبد اللطيف |
| د. مهندس / وليد عباس عبد القوى | |



أصليها
٨٤٧
١٤٦

٧١٧