

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١

باعتدال تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٣,٦٨ فدان

الكائنة بالكم ٨٢,٢٥ : ٨٢,٢٩٢

بمنطقة الحمام - قطاع العلمين بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة للسادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة

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 بعض

قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد
الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة
بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣)
بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف
في الأراضي الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري
رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ
٢٠٢١/٥/٣١ باعتماد ما انتهت إليه لجنة الحصر والتفاوض بجلستها المعقودة بتاريخ
٢٠٢١/٤/١١ باستكمال التعامل مع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة
الخزانة على قطعة أرض بمساحة (١٢,٣ فدان) بمركز الحمام بمحافظة مطروح
بجهاز الساحل الشمالي الغربي ؛
وعلى الطلب المقدم من السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين
بوزارة الخزانة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٨٧٩)
بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض
الكائنة بمنطقة الحمام - قطاع العلمين بالساحل الشمالي الغربي المرفق به لوحات
المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة
لقطعة الأرض بمساحة ٢٥١٨١٧ م الكائنة بالكم ٨٢,٢٥ : ٨٢,٢٩٢ بمنطقة الحمام -
قطاع العلمين بالساحل الشمالي الغربي لإقامة مشروع (سياحي) ؛
وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ ؛
وعلى كتاب السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠١١) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ المرفق
به لوحات المشروع النهائية للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الأول للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٦١٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٨ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع وموقف قطعة الأرض عاليه المشار فيه لقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٩ بشأن إستكمال التعامل مع الجمعية بمساحة ٥٧٤٨٧,٥م^٢ بالشروط الواردة بالقرار وجارى إبرام ملحق عقد تخصيص للجمعية على فرق المساحة المخصصة لها ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية اللازمة لاستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٤٩١) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٦ ؛

وعلى التعديلات المقدمة والموقعة من الجمعية المخصص لها قطعة الأرض ؛

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 القطاع الأول للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٣,٦٨ فدان بما يعادل ٥٧٤٨٧,٥م^٢ الكائنة بالكـ ٨٢,٢٥ : ٨٢,٢٩٢ بمنطقة الحمام - قطاع العلمين بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع سياحى 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 ٢٠٢٣/٨/٢٧ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٧٨٦٢) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٢٣ إلى المستشار القانوني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المتضمن أن اسم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض هو الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة ؛

قـــســـر :

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٣,٦٨ فدان بما يعادل ٥٠,٨٧,٤٨٧ م^٢ (سبعة وخمسون ألفاً وأربعمائة وسبعة وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) الكائنة بالكم ٨٢,٢٥:٨٢,٢٩٢ بمنطقة الحمام -قطاع العلمين بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة لإقامة مشروع (سياحى) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٧/٤/٢٠٢٢ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الجمعية بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخدم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أى إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أى مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسؤولية على الهيئة.

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 بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بعدم الانتقال بالتراخيص من المرحلة الأولى إلى المرحلة الثانية إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية للمرحلة الأولى .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حبل موعد سدادها وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الجمعية بتوقيع ملحق عقد تخصيص قطعة الأرض محل هذا القرار لإثبات فرق المساحة والسدى صدر به كسارت الوصف من جهاز تنمية القطاع الأول للساحل الشمالى بناءً على قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٩ وأن تلتزم بسداد أى مستحقات مالية ناتجة عن فرق المساحة المحدد بكارت الوصف .

مادة ١٢ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٦ - 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. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٥٧٤٨٧,٥ م^٢

بما يعادل ١٣,٦٨ فدان والكائنة بالكـ ٨٢,٢٥ : ٨٢,٢٩٢ بمنطقة

الحمام- قطاع العلمين بالساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة

الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة لإقامة مشروع (سياحى)

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٥٧٤٨٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ١٣,٦٨ فدان ،

وتنقسم إلى التالى :

(أ) مرحلة أولى بمساحة ٢٢٤٩٦٩,٦ م^٢ بما يعادل ٥,٩٤ فدان .

(ب) مرحلة ثانية بمساحة ٢٣٢٥١٧,٩ م^٢ بما يعادل ٧,٧٤ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) ٢٩٢٨٢,٥٢ F.P م^٢ أى ما يعادل ٢,٢١ فدان وتمثل نسبة ١٦,١٤٪ من إجمالى مساحة المشروع وتنقسم إلى :-

(أ) مساحة المباني السكنية ٥٥٦٠,٥٢ F.P م^٢ أى ما يعادل ١,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٩,٦٧٪ من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني الفندقية (F.P) ٢٦٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٤,٦٦٪ من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) مساحة المباني الخدمية (F.P) ١٠٤٢,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١,٨١٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحة المرافق العامة ٤٧٠ م^٢ بما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل

نسبة ٠,٨٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء والمائية وممرات المشاة

٢٩٩٣٤,٩٨ م^٢ بما يعادل ٧,١٣ فدان وتمثل نسبة ٥٢,٠٧٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق انتظار السيارات ٢١٦٥٦٠ م^٢ بما يعادل

٣,٩٤ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٨١٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحة حرم الطريق الساحلى (إسكندرية - مطروح) ٢١٢٤٠ م^٢

بما يعادل ٠,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٢,١٦٪ من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

(أ) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للإسكان ٥٥٦٠,٥٢ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٢ فدان

وتمثل نسبة ٩,٦٧٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالى :

١- مساحة المباني السكنية (فيلات) F.P ١١٨٤ م^٢ بما يعادل ٠,٢٨ فدان وتمثل

نسبة ٢,٠٦٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول قطع الأرضى السكنية الموضح

على اللوحة .

٢- مساحة المباني السكنية (شاليهات و عمارات) F.P ٣٧٦,٥٢ م^٢ بما يعادل

١,٠٤ فدان وتمثل نسبة ٧,٦١٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج

المعمارية التالى :

اسم النموذج	نوع النموذج	تكرار النموذج	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الأرض للنموذج ٢م(f.p)	إجمالي مساحة الأرض للنموذج ٢م(f.p)	المساحة المبنية للنموذج ٢م(BUA)	إجمالي المساحة المبنية للنماذج ٢م BUA)
B	شاليهات سكنية	٦	ارضى + ٢ دور متكرر + غرف سطح	١٢	٧٢	٣٦٢,٧٧	٢١٧٦,٦٢	١٠٨٨,٣١	٦٥٢٩,٨٦
C٢	عمارات سكنية	٦	ارضى + ٣ دور متكرر + غرف سطح	١٦	٩٦	٣٦٦,٦٥	٢١٩٩,٩	١٤٦٦,٦	٨٧٩٩,٦
الإجمالي					١٦٨	٧٢٩,٤٢	٤٣٧٦,٥٢	٢٥٥٤,٩١	١٥٣٢٩,٤٦

(ب) تبلغ إجمالي المساحة المبينة للفندق F.P ٢٦٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٤ فدان

وتمثل نسبة ٤,٦٦٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

١- مساحة المباني الفندقية (عمارات وشاليهات) F.P ٢٦٨٠ م^٢ بما يعادل ٠,٦٤ فدان

وتمثل نسبة ٤,٦٦٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

اسم النموذج	نوع النموذج	تكرار النموذج	الارتفاع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي للنموذج (f.p) م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنموذج (f.p) م ^٢	المساحة المبينة للنموذج (B.U.A) م ^٢	إجمالي المساحة المبينة للنماذج (B.U.A) م ^٢
C١	عمارات فندقية	٤	أرضي + ٣ دور	١٦	٦٤	٣٦٦,٦٥	١٤٦٦,٦٠	١٤٦٦,٦	٥٨٦٦,٤
D	شاليهات فندقية	٤	مكرر + غرف سطح	٢٤	٩٦	٢٠٣,٣٥	١٢١٣,٤	١٢١٣,٤	٤٨٥٣,٦
الإجمالي					١٦٠	٦٧٠	٢٦٨٠	٢٦٨٠	١٠٧٢٠

(ج) تبلغ إجمالي المساحة المبينة للخدمات (F.P) ١٠٤٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٥ فدان

وتمثل نسبة ١,٨١٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

اسم النموذج	نوع النشاط	عدد الدور	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي للنموذج (f.p) م ^٢	المساحة المبينة للنموذج (B.U.A) م ^٢
٥	فندق يحتوى على تجارى بالدور الأرضي	٢ بدوم + دور أرضي + ٦ ادوار متكررة	١٠٤	٩٠٠	٥٦٩٦,٦٤
٤	مسجد	أرضي + ميزانين		١٠٢	١٤٦,٤
	بوابات	أرضي فقط		٤٠	٤٠
				١٠٤٢	٥٨٨٣,٠٤

(أ) بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع	مساحات الدور الأرضي بالمتر المربع F.P	إجمالي المساحات البنائية بالمتر المربع BUA	عدد الوحدات
١١٤٩٧,٥	٣٤٤٩٢,٥	-	-
إجمالي المستقل سكني	٥٥٦٠,٥٢	١٧٨٨٩,٤٦	١٨٤
إجمالي المستقل فندقى	٢٦٨٠	١٠٧٢٠	١٦٠
إجمالي المستقل خدمات	١٠٤٢	٥٨٨٣,٠٤	١٠٤
إجمالي المستقل	٩٢٨٢,٥٢	٣٤٤٩٢,٥٠	٤٤٨
المتبقى (كحد أقصى)	٢٢١٤,٩٨	-	-

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقاً للقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠:**١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :**

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

٢- الارتفاع وكثافة البناء :

(ت) 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 قيد الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .

٣- خط البناء والارتداد :

(ث) 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 الشاطئ .

٤- الاستغلال السياحي :

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

٥- الطابع المعماري :

(ح) 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 - بلكنات - 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 باللورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

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

٧- أماكن إنتظار السيارات :

(د) يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكون المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨- تنويهاات عامة :

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

(ر) فى حالة التصميم الحضرى للفيلاات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلاات ، و٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلاات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤ م بالنسبة للفيلاات والعمارات .

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

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

- (ش) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
- (ص) بالنسبة لقطع الأراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لروية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠٪ نادى إجتماعى - ١٠٪ الأنشطة الترفيهية - ٥٪ نولدى رياضيه) ، على أن لا تزيد النسبة البنائيه (للإسكان - الخدمات) بكامل أرض المشروع عن ٢٠٪ .
- (ض) يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
- (ط) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .
- ٩- يلتزم السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزائنه بالآتى :
- (ظ) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .
- (غ) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحله الوارده بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .
- (غ) بقبود الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائيه بالمشروع .
- (ف) باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .

الإشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالى مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى قيود الارتفاع المحدد من قبل القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بنور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١٩ السنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٤- يلتزم السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزائنة بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزائنة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، و ذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم وإشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة وإستشارى المشروع .

٦- يتولى السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧- يتولى السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة على 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 والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتولى السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١٠- يتولى السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة تنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

١١- يتولى السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة توفير مواقف إنتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢ - يلتزم السادة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الخزانة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

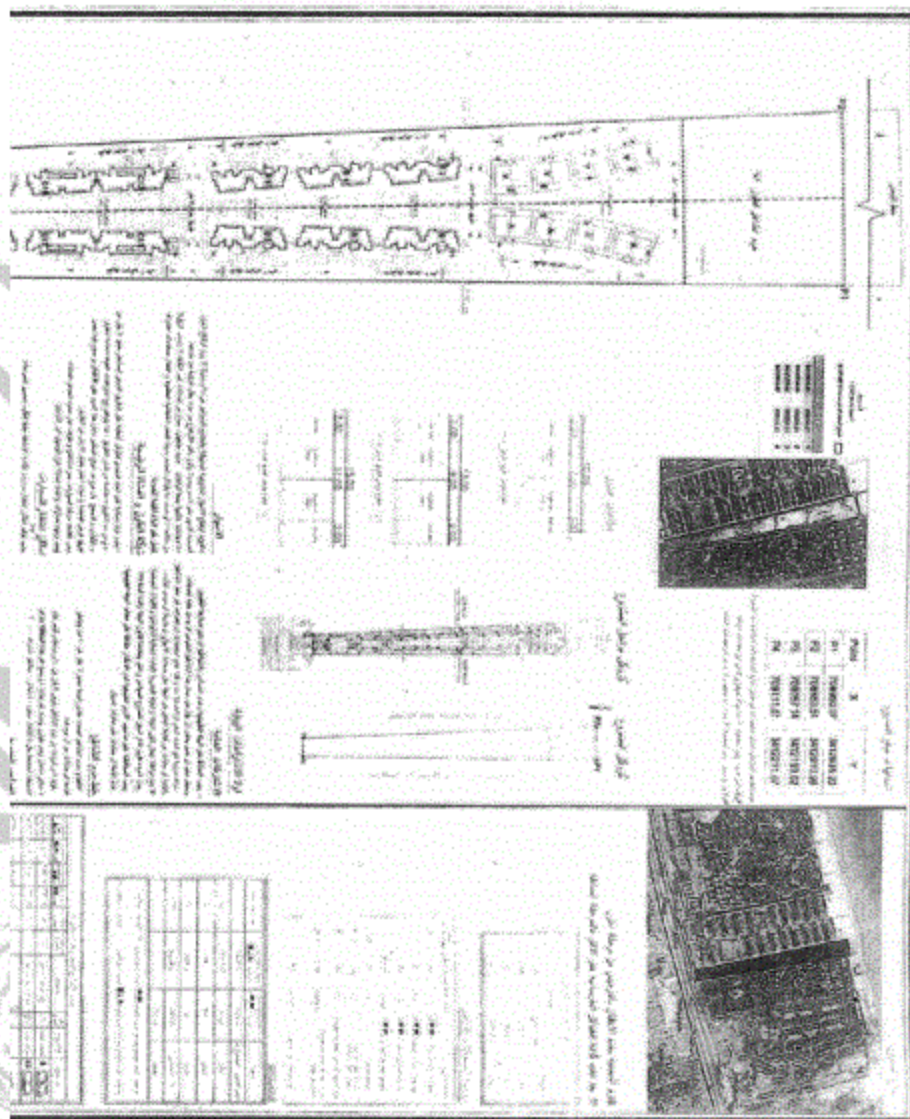
١٣ - يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤ - يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
مفوض عن الجمعية
السيد / أحمد حسين أحمد حسن

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى





[illegible]