

بعد الإطلاع على القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ،
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء لجان المجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته ،
وعلى قانون التعاون الاسكاني رقم (١٤) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ،
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٧١) لسنة ٢٠٠٢ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرض بتعليق الساحل الشمالي الغربي لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها في إقامة مجتمعات عمرانية جديدة .
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٠٣ و (٧٥) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل الوزاري ،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢ بشأن اعتماد القوائم والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التوسيعية بالمدن وللجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات التالية له .
وعلى القرار الوزاري رقم (٥٦٦) الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٠٢ ،
وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ارقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٠ - ٢٠٠٩/١٥ - ١٥٣ لسنة ٢٠٠٦ - ١٦٤ ، ١٧٠ ، ١٧٢ ، ١٧٣ لسنة (٢٠٢٢) بشأن اليات التعامل مع الأراضي الكائنة داخل منطقة الساحل الشمالي الغربي ،
وعلى القرار الوزاري الصادر برقم (٢٥٥) لسنة ١٩٩٩ بإعتماد تعديل تخطيط وتقسيم القرية السياحية الخاصة بالجمعية التعاونية لبناء مساكن المهنيين بمنطقة الساحل الشمالي الغربي ،
وعلى العقد المبرم رقم (٣٩٩) لسنة ٢٠٠١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية لبناء مساكن المهنيين لقطعة الأرض بمساحة (٢٣٢١١٢٢,٧٤) م^٢ ،
وعلى العقد الكامل للمشعر رقم (٣٩٩) لسنة ٢٠٠١ المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٢٥ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية لبناء مساكن المهنيين لقطعة الأرض بمساحة (٢٣٢١١٢٢,٧٤) م^٢ بالساحل الشمالي الغربي لإقامة مشروع متكامل (٥٠) منشآت عقارية - ٥٠ منشآت سياحية وفندقية من الوحدات) ،
وعلى الطلب المقدم من المخوض عن الجمعية للمخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٢٠٢٩٤ بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ لاستصدار القرار الوزاري ،
وعلى الإفادة بقيام الجمعية للمخصص لها قطعة الأرض بسداد القيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٣٣٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ ،
وعلى الطلب المقدم من المخوض عن الجمعية للمخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤٥١٢٠ بتاريخ ٢٠٢٦/٣/٥ والمرفق به لوجيات للمشروع
وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الأول لتساحل الشمالي الغربي الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٧٤٩) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٣ والمرفق به لوجيات للمشروع بعد المراجعة والاعتماد وكذا كامل موافق لقطعة الأرض عاها .

- وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٢٦
- وعلى التعمدات الفنية والموافقة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري المرفق من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ببيئة للجنة العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الأول للساحل الشمالي الغربي بعد مراجعة المستندات والرسومات الفنية الجمعية التعاونية لبناء مساكن المهندسين باعتماد تخطيط وتقسيم المساحات الغير مناهة والمضافة بمساحة (٢٨,٩٦ فدان) بما يعادل (١٢١٦١٨ م^٢) ضمن المساحة الاجمالية لقطعة الأرض بمساحة (٥٢,٦٥ فدان) الكائنة بين علامتين الكم ٧٦ - ٧٦,٢٥ بحري طريق اسكندرية - مطروح الساحلي - بالساحل الشمالي الغربي المخصصة لاقامة مشروع متكامل (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية وفندقية من الوحدات) ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٣٠ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري للمثل .

"قرار"

مادة (١): يعتمد تخطيط وتقسيم المساحات الغير مناهة والمضافة بمساحة (٢٨,٩٦ فدان) بما يعادل (١٢١٦١٨ م^٢) ضمن المساحة الاجمالية لقطعة الأرض بمساحة (٥٢,٦٥ فدان) الكائنة بين علامتين الكم ٧٦ - ٧٦,٢٥ بحري طريق اسكندرية - مطروح الساحلي - بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للجمعية التعاونية لبناء مساكن المهندسين لاقامة مشروع متكامل (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية وفندقية من الوحدات) ، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٥، والتي تعتبر جنبها مكمل لهذا القرار .

مادة (٢): تلتزم الجمعية المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المنبثقة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار والتداعا الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣): لتتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولايكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وفي حالة التخدم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسهير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة (٤): تلتزم الجمعية المخصص لها بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون التنفيذ خلال المدة المقررة .

مادة (٥): تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتحمل إية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو إشتغال بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون أى مسؤولية على الهيئة أو لجهرتها .

مادة (٦): تلتزم الجمعية المخصص لها بتوصيل المرافق الرئيسية والدخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسؤولية على الهيئة .

مادة (٧): تلتزم الجمعية المخصص لها بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨): تلتزم الجمعية المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٩) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها (من القساط - علاوات - إلخ).

مادة (١٠) : تلتزم الجمعية المختصة لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار . ووفقاً للإشراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١١) : تلتزم الجمعية المختصة لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : تلتزم الجمعية المختصة لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٣) : تلتزم الجمعية المختصة لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٤) : تلتزم الجمعية المختصة لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٥) : ينشر 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة / راندة المنشاوى



بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم المساحات الغير منفذة والمضالفة بمساحة ١٢١٦١٨ م^٢ وتمثل (٢٨.٩٦ فدان) ضمن المساحة الاجمالية لقطعة الأرض بمساحة (٥٢.٦٥ فدان) مشروع قرية سياحية الكائنة بين علامتين الكم ٧٦ كم ٧٦,٢٥ بحري طريق انكثريه /مطروح الساحلي . للسادة / الجمعية التعاونية كناء مساكن المهندسين (٥٠% سكني - ٥٠% فندقية) طبقا لمالحق القد بتاريخ ٢٥/٩/٢٥ محل العقد المسجل رقم ٣٩٩ لسنة ٢٠٠١ والصائر لها قرار وزاري رقم (٢٥٥) لسنة ١٩٩٩

ثالثا : مساحة المباني الخدمية للمنطقة محل الاعتماد :-
اجمالي مساحة المباني الخدمية (F.P) محل الاعتماد ٢٥١٢ م^٢ أي ما يعادل ٠,٦٠ فدان وتمثل نسبة ١,١١% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التفصيلية التالية :

رقم المنطقة	النشاط	مساحة الدور الارضي م ^٢ P.F	مساحة الدور الاول	اجمالي المسطح B.U.A	ملاحظات
٣	مسجد	٣١٢	—	٣١٢	ارضي
الاجمالي		٣١٢		٣١٢	

رابعا : مساحة المباني الخدمية للمنطقة المنفذة :-
اجمالي مساحة المباني الخدمية (F.P) محل الاعتماد ٢٥١٢ م^٢ أي ما يعادل ٠,٦٠ فدان وتمثل نسبة ١,١٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التفصيلية التالية :

رقم المنطقة	النشاط	مساحة الدور الارضي م ^٢ P.F	مساحة الدور الاول م ^٢	اجمالي المسطح B.U.A م ^٢	ملاحظات
٤	غرف امن وبوابات قائمة	٢٣٦,١٣	—	٢٣٦,١٣	ارضي
الاجمالي		٢٣٦,١٣		٢٣٦,١٣	

بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

البند	مساحة الدور الارضي F.P م ^٢	اجمالي المساحة B.U.A م ^٢	اجمالي الوحدات
الحذ الاقصى المسموح به	٤٤٢٢٤,٥٤٨	١٣٢٦٧٣,٦٤٤	—
خارج الاعتماد (سكني)	١١٧٦١,٧	١٤٢٣٥,٢٢	١٠٠
داخل الاعتماد (سكني /فندقي / خدمي)	١٩١٥٩	٦٧٦٦٢	سكني فندقي ٣٤٦ ٤٤٦
خارج الاعتماد (خدمي)	٢٣٦,١٣	٢٣٦,١٣	٧٩٢
الاجمالي	٣١١٥٦,٨٣	٨٢١٣٣,٣٥	—
رصيد متبقي م ^٢	١٣٠٦٧,٧٢	٥٠٥٤٠,٢٩	—

ثانياً: مساحة المباني السكنية (سكني عمارات) للمنطقة محل الاعتماد: -
 ب- إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) محل الاعتماد ١١٧٦١,٧ م^٢ أي ما يعادل ٢,٨٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التفصيلية التالية:

النموذج	التكرار	إجمالي الوحدات بالسكني	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	الارتفاع	مساحة الدور المتكرر م ^٢	إجمالي مساحة الدور المتكرر م ^٢	ملاحظات
ت	٨	٦٤	٢٠٦	١٦٤٨	أرضي + ٣	٢٠٦	١٦٤٨	دور الهدوم جراج
ص	٤	٨٠	٣٩٦	١٥٨٤	متكرر	٣٩٦	١٥٨٤	
ح	١	٤٨	١٤٦١	١٤٦١	أرضي + ٣	١٤٦١	١٤٦١	
د	١	٣٤	٦١٨	٦١٨	أرضي + ٣	٦١٨	٦١٨	
د	٦	١٢٠	٣٠٩	١٨٥٤	متكرر	٣٠٩	١٨٥٤	
الإجمالي	٢٠	٣٤٦		٧١٦٥			٧١٦٥	

ثانياً: مساحة المباني السكنية (فندقي) للمنطقة محل الاعتماد: -
 أ- إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) محل الاعتماد ١٩١٥٩ م^٢ أي ما يعادل ٣,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٧,٥٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التفصيلية التالية:

النموذج	التكرار	إجمالي الوحدات بالسكني	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	الارتفاع	مساحة الدور المتكرر م ^٢	إجمالي مساحة الدور المتكرر م ^٢	ملاحظات
ن	٤	٣٢	٢٠٦	٨٢٤	أرضي	٢٠٦	٨٢٤	فندقي
هـ	٨	١٦٠	٣٠٩	٢٤٧٢		٣٠٩	٢٤٧٢	
ر	٦	١٢٠	٣٦٩	٢٢١٤		٣٠٩	٢٢١٤	
الإجمالي		٣١٢		٥٥١٠			٥٥١٠	

تابع مساحة المباني السكنية (فندقي) للمنطقة محل الاعتماد:

النموذج	النشاط	التكرار	إجمالي الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	إجمالي مساحة الدور المتكرر م ^٢	ملاحظات
و	فندقي إداري تجاري	٢	١٣٤	١٩٨٨	٣٩٧	١٩٨٨	١٩٨٨	١٩٨٨	١٩٨٨	يوجد بدروم بالتبويب ج (جراج)
الإجمالي					٦١٧٢				٦١٧٢	

مساحة المشروع:

مراحل المشروع			
المرحلة		اجمالي المساحة	
بالمتري مربع	بالفدان	النسبة	
مرحلة منفذة خارج الاعتماد وتمثل (٤٥%) من مساحة الأرض الأصلية البالغ مساحتها (٢٢١١٢٢,٧٤ م ^٢)	٩٩٥٠٤,٧٤	٢٣,٩٦	% ٤٥
مرحلة غير منفذة داخل الاعتماد وتمثل (٥٥%) من مساحة الأرض الأصلية البالغ مساحتها (٢٢١١٢٢,٧٤ م ^٢)	٦٠٨٠٩	١٤,٤٨	% ٥٥
المرحلة الأولى داخل الاعتماد	٦٠٨٠٩	١٤,٤٨	٢٨,٩٦
المرحلة الثانية داخل الاعتماد	٦٠٨٠٩	١٤,٤٨	٢٨,٩٦
الإجمالي	٢٢١١٢٢,٧٤	٥٢,٦٥	% ١٠٠

ميزانية استثمارات الأراضي للمشروع:

الاستعمال		المسطح ٢م		المسطح (فدان)		النسبة %	
السكني	سكني المنطقة المنفذة ٢م F.P	١١٧٦١,٧	٢,٨	٢٨٤٠٨,٧	٦,٧٦	٣,٩٦	٥,٣٢%
	سكني المنطقة المطورة (فئلي + عقارات عمارات ٢م F.P)	١٦٦٤٧	٧,٥٧%				
الخدمات	خدمي غير منفذ ٢م F.P	٢٥١٢	٠,٦	٢٧٤٨,١٣	٠,٦٦	٠,٦	١,١٠%
	خدمي منفذ ٢م F.P	٢٣٦,١٣	٠,١١%				
مناطق خضراء وممرات مشاة		١٥٩٧٥٢,٧٤		٣٨,٠٤		٧٢,٢٥%	
الطرق الداخلية		٢٩٩٠١,١٧		٧,١٢		١٢,٦٢%	
المرافق الخاصة بالمشروع		٣١٢		٠,٧		٠,١٣%	
اجمالي مساحة قطعة الارض		٢٢١١٢٢,٧٤		٥٢,٦٥		١٠٠,٠٠%	

أولاً: مساحة المباني السكنية للمنطقة المنفذة طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٩٩:-

١- إجمالي مساحة المباني السكنية (F.P) المنفذة ١١٧٦١,٧ م^٢ أي ما يعادل ٢,٨٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التفصيلية التالية:

النموذج	مساحة النموذج ٢م		التكرار	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي مساحة الدور الأرضي F.P	الارتفاع	اجمالي مساحة المباني B.U.A م ^٢
	الدور الأرضي F.P	الدور المتكرر					
أ	٢٤٦,٥٠	١٠	-	٢٠	٢٤٦٥		٢٤٦٥
ب	٢٢٤,٨٠	٤	-	٨	٨٩٩,٢		٨٩٩,٢
ب	٢٧٩,٣٦	١٣	-	٢٦	٣٦٣١,٦٨		٣٦٣١,٦٨
ب	٢٤٤,٩٠	٩	-	١٨	٢٢٠٤,١	أرضي	٢٢٠٤,١
ج	١٨٢,٩٨	١٤	الأول	٢٨	٢٥٦١,٧٢	أرضي + أول	٥٠٣٥,٢٤
الإجمالي				١٠٠	١١٧٦١,٧		١٤٢٣٥,٢٢

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع:**١ - الاشتراطات البنائية :-****اشتراطات عامة :-**

١. يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالتسواطي أو تغيير مسارها الطبيعي وحظر تنفيذ أي عمل يحتمل ان يؤثر على مسار هذا التساطي الطبيعي او يدخل عليه تعديلات سواء خروجاً في اتجاه البحر او انحساراً عنه وكذا عدم استحداث أي تغييرات في خط التساطي بإقامة أي منشآت من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الأمواج أو حواجز أو مرسى قوارب الا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية التسواطي والقوات المسلحة
٢. يجب اجراء تقييم الأثر البيئي للمشروع السياحي والتي يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
٣. يجب الحفاظ على مناسيب الأرض الطبيعية قدر الامكان حفاظاً على معالم البيئة الطبيعية
٤. عدم اقامة أي منشآت على مخزات السيول .

خط حرم الشاطئ :-

٥. الالتزام بحرم الشاطئ المحدد لقانون البيئة لعام ٢٠٠٢ م ويحظر امام أي منشاء من أي نوع فية
٦. تترك لغرض شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥ م تستخدم كممر عام (مشى ساحلي وممر طوارئ ومسار للدرجات) ويسمح في هذه المنطقة بعض الأنشطة الخفيفة مثل (اكشاك صغيره انشاش - مناطق خضراء -) يحظر صرف المياه (الصرف الصحي - المياه -) أو المخلفات الصلبة في مياه البحر .

٢ - الاشتراطات التخطيطية والبنائية :-

٧. المساحة والإبعاد :- يجب الا يقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الأراضي بالمشروعات السياحية المطلة على البحر عن نسبة (٢:١) ويستثنى من ذلك قطع الأراضي المتخللة وقطع الأراضي البنائية
٨. الكثافة البنائية ونسبة الاشغال: يجب ألا تزيد نسبة إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الدور الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع).
٩. الارتفاع وكثافة البناء: يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل إجمالي مسطحات الدور المبنية بحيث لا يزيد هذا المعامل على ٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى المأذون من هيئة عمليات القوات المسلحة.
١٠. خط البناء والارتداد: يجب ترك رتود 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.
١١. الاستغلال السياحي: 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.
١٢. الطابع المعماري: تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي في مجملها باللون الأبيض الناصع - أو الاحجار المحلية ذات درجات اللون البيج، وجميع الاعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش اخضر بالأخشاب.
١٣. الأسوار: لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنطقة السياحي على ١,٨م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم، وبحيث يكون باقي 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 وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع.
١٤. أماكن انتظار السيارات: يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصري للجراجات .
١٥. شبكة الطرق والمشاة الرئيسية :-
يتم ترك المسافة المحددة بناءً على محضر التنسيق مع هيئة القوات المسلحة بخصوص حرم الطريق بما يتوافق مع الاشتراطات الخاصة بالهيئة العامة للطرق والكباري ولا يسمح بأي نوع من أنواع المباني داخل هذه الحرم على الإطلاق
١٦. يجب الامتداد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المباني المنشأة
١٧. يجب وجود مسارات واضحة للمشاة تتيح الوصول إلى الشاطئ

الاشتراطات العامة

(١) **تلتزم الجهة المالكة للمشروع** بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجهة المالكة واستشاري المشروع .

(٢) **يلتزم مالك المشروع** بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر .

(٣) يتم صدور القرارات الوزارية الخاصة باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروعات وكذلك تعديل القرارات الوزارية الصادرة للقائم منها وفقاً للاحقة العقارية التي تصدرها هيئة المجتمعات العمرانية وفقاً لهذا القرار .

(٤) لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية .

(٥) يسمح بإقامة غرف سطح كفوف خدمة وبمساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥% من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .

(٦) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالاتشطة المصرح بها في دور البدرومات .

(٧) يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

(٨) في حالة ترك ممر داخل البلوك السكني لأقل من ٤ متر .

(٩) تلزم الشركة بتوفير ما لا يقل عن ٤ متر .

(١٠) تلزم الشركة بالاعتماد على الرسومات والمقاييس المعمول بها في مصر .

١. الالتزام بما جاء في القانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية والالتزام بالتسليم طبقاً للمواصفات القياسية المصرية رقم ٥٣٦٦ لسنة ٢٠٢١ .

٢. **تعهد الجمعية التعاونية لبناء المساكن المهندسين** بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرم بينها بين قاطني أو مالكي المشروع وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وهذا تعهد منا بذلك .

٣. **تعهد الجمعية** بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار الوزارى لاغياً .

٤. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

٥. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

٦. **تلتزم الجمعية** بأن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية وطبقاً للكود المصري للجراجات .

٧. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

٨. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

٩. **تلتزم الجمعية** بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - الخ) على قطعة الأرض .

١٠. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

١١. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

١٢. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

١٣. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

١٤. **تلتزم الجمعية** بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - الخ) على قطعة الأرض .

١٥. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

١٦. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

١٧. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

١٨. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

١٩. **تلتزم الجمعية** بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - الخ) على قطعة الأرض .

٢٠. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

٢١. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

٢٢. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

٢٣. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

٢٤. **تلتزم الجمعية** بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - الخ) على قطعة الأرض .

٢٥. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

٢٦. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

٢٧. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

٢٨. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

٢٩. **تلتزم الجمعية** بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - الخ) على قطعة الأرض .

٣٠. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

٣١. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

٣٢. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

٣٣. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

٣٤. **تلتزم الجمعية** بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - الخ) على قطعة الأرض .

٣٥. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

٣٦. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

٣٧. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

٣٨. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

٣٩. **تلتزم الجمعية** بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء في تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع - هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار - جهاز شئون البيئة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - الخ) على قطعة الأرض .

٤٠. **تعهد الجمعية** بأن جميع البيانات الواردة بالوحدة القرار الوزارى على مسؤولية الجمعية واستشاري المشروع دون ادنى مسؤولية على الهيئة وجهات المدينة في حالة ظهور ما يخالف ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للاستيفاء .

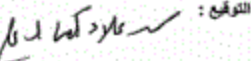
٤١. **تعهد الجمعية** بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخلي عن الخراج أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم التسعير من خلال اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد أخذ الموافقة الفنية .

٤٢. **تلتزم الجمعية** باستكمال الوحدات السياحية الفندقية بحيث لا تقل عن ٥٠% من إجمالي وحدات المشروع .

٤٣. الاعتماد يقتصر على مناطق الأراضي الشاغرة .

عشر

طريف ثان

بالتفويض عن مجلس الشركة
السيد / محمد علام كمال علي
رقم قومي: (١٨٣٥٠٢٢٦١٨٠٢٩٤٠)
التوقيع: 

عشر

طريف أول

تأليف رئيس الهيئة
مهندس /
إقطاع التخطيط والمشروعات
" أحمد إبراهيم محمد إبراهيم "

[illegible]

$$\frac{1}{2}$$
