

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٢٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧

باستناد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٢م١٧٩٥٨٣ بما يعادل ٤٢,٧٥ فدان الكائنة بحرى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - العلمين - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لنقابة المهن التعليمية - النقابة الفرعية - شرق الإسكندرية - لجنة الرمل لإقامة مشروع متكامل مكون من (١٠٠٪ منشآت عقارية) من الوحدات السابق اعتمادها

بالقرار الوزارى رقم ٦٠٧ لسنة ٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجمعات عمرانية جديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأستراتيجيات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإستناد الأستراتيجيات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠، وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته (رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإستناد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠، وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٥ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة و نقابة المهن التعليمية / النقابة الفرعية شرق الاسكندرية والمنتهزه / لجنة الرمل لقطعة الأرض الكائنة بحرى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى بمساحة ٢م١٢٦٩٥٠ (منشآت عقارية ١٠٠٪ من وحدات المشروع)، وعلى القرار الوزارى برقم (٦٠٧) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٩ بإستناد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢م٣٨٦٦٨٠ بما يعادل ٩٢,٠٧ فدان وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى للمشروع بمساحة (٤٢,٧٥ فدان) الكائنة بحرى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة نقابة المهن التعليمية / النقابة الفرعية شرق الاسكندرية والمنتهزه / لجنة الرمل لإقامة مشروع منشآت سياحية ١٠٠٪ طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والنقابة فى ٢٠٢٣/١١/٥، وعلى عقد اتفاق مكمل لعقد تخصيص قطعة أرض المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٣ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة و نقابة المهن التعليمية / النقابة الفرعية شرق الاسكندرية والمنتهزه / لجنة الرمل لقطعة الأرض البالغ مساحتهما ٢م١٧٩٥٨٣ والكائنة بحرى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع منشآت عقارية ١٠٠٪، وعلى الطلب المقدم من نقابة المهن التعليمية / النقابة الفرعية شرق الاسكندرية / لجنة الرمل الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٦١٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ بإستناد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض البالغ مساحة ٢م١٧٩٥٨٣ بما يعادل ٤٢,٧٥ فدان و الكائنة بحرى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع منشآت عقارية ١٠٠٪، وعلى الطلب المقدم من نقابة المهن التعليمية / النقابة الفرعية شرق الاسكندرية / لجنة الرمل الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٨٩٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٥ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع، وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٧٨٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض عالية، وعلى الإنفاذ بقيام النقابة المخصص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٢٤٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٥.

- وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٦ .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من النقابة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من نقابة المهن التعليمية - النقابة الفرعية - شرق الإسكندرية - لجنة الرمل بإعتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة (١٧٩٥٨٣ م٢) بما يعادل (٤٢,٧٥ فدان) الكائنة بحرى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - العلمين - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع متكامل مكون من (١٠٠/منشآت عقارية) من الوحدات السابق اعتمادها بالقرار الوزارى رقم (٦٠٧) لسنة ٢٠٢٤ . ووفقاً 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 ٢٠٢٥/١٢/٢٠ والمتبعية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

تقرير

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة (١٧٩٥٨٣ م٢) بما يعادل (٤٢,٧٥ فدان) الكائنة بحرى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - العلمين - مطروح بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لنقابة المهن التعليمية - النقابة الفرعية - شرق الإسكندرية - لجنة الرمل لإقامة مشروع متكامل مكون من (١٠٠/منشآت عقارية) من الوحدات السابق اعتمادها بالقرار الوزاري رقم (٦٠٧) لسنة ٢٠٢٤ . وذلك طبقاً للإشترطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٥ . والعقد المكمل بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٣ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم النقابة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الضايف بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وتحريم ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلقاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم النقابة المخصص لها بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخصيص من الطريق الخارجى . وفى حالة التخصيم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة

مادة (٤) : تتعهد النقابة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة الاعتماد أو التعديل . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٥) : تلتزم النقابة بعدم تعارض التعديلات أو الاعتماد محل هذا القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٦) : تلتزم النقابة المخصص لها بمراحل تنفيذ المشروع المحددة بالقرار الوزاري ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى مرحلة أخرى إلا بعد استكمال المرحلة السابقة عليها طبقاً للضوابط التنفيذية المنظمة لهذا الشأن .

- مادة (٧) : تلتزم النقابة بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على ان يكون التنفيذ خلال المدة المقررة له .
- مادة (٨) : تلتزم النقابة بتحمل اية مبالغ او تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد او اى إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية اى ملكيات او عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون اى مسئولية على الهيئة او اجهزتها .
- مادة (٩) : تلتزم النقابة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسئولية على الهيئة .
- مادة (١٠) : تلتزم النقابة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (١١) : تلتزم النقابة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (١٢) : تلتزم النقابة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (١٣) : تلتزم النقابة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٢) من القرار . ووفقاً للإشراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٤) : تلتزم النقابة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٥) : تلتزم النقابة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٦) : تلتزم النقابة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٧) : تلتزم النقابة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٨) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى المعدل للمشروع المقدم من السادة / نقابة المهن التعليمية - النقابة الفرعية
بمركز الإسكندرية - لجنة الرمل البالغ مساحته ٢م١٧٩٥٨٣ بما يعادل ٤٢,٧٥ فدان و الكائنة بحرى الطريق
الساحلى - بسيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى
١٠٠% وفقا للعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٥ وملحق العقد لسنة ٢٠٢٥ و السابق اعتماد قرار وزارى برقم ٦٠٧
لسنة ٢٠٢٤

أولاً: اجمالى مساحة أرض المشروع :

اجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٤٢,٧٥) فدان أى ما يعادل ٢م١٧٩٥٨٣.

ثانياً: ميزانية استثمارات الأراضي لقطعة الأرض المشروع :-

(a) تبلغ اجمالى مساحات المخصصة الفندقية fp ٢م١٨٤٨٠ بما يعادل ٤,٤ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢٩% من اجمالى
مساحة أرض المشروع.

(b) تبلغ اجمالى مساحات المخصصة للخدمات fp ٢م٤٢٥٣ بما يعادل ١ فدان وتمثل نسبة ٢,٤% من اجمالى مساحة
أرض المشروع.

(c) تبلغ اجمالى مساحة الطرق الداخلية ٥٠٧٧٧,٢ م٢ بما يعادل ١٢,٠٩ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٢٧% من اجمالى
مساحة أرض المشروع.

(d) تبلغ اجمالى مساحة المناطق الخضراء و أماكن انتظار سطحية ٩٦٦٠٦ م٢ بما يعادل ٢٣ فدان وتمثل نسبة
٥٣,٧٨% من اجمالى مساحة أرض المشروع.

(e) تبلغ اجمالى مساحة الطرق الخارجية ٢م٩١٧٢,٦٨ بما يعادل ٢,١٨ فدان وتمثل نسبة ٥,١% من اجمالى مساحة
أرض المشروع.

(f) تبلغ اجمالى مساحة المرافق ٢٩٤,١٢ م٢ بما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٠,١٦% من اجمالى مساحة أرض
المشروع.

البيانات الفنية :-

(a) تبلغ اجمالي مساحات المخصصة الفندقية f.p ٢١٨٤٨٠ م٢ بما يعادل ٤,٤ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢٩% من اجمالي مساحة ارض المشروع. ، طبقا للجدول التفصيلي التالي:

الارتدادات	ملاحظات	عدد الوحدات بالنموذج	مسطح الادوار للمبنى /م٢ B.U.A	عدد الادوار	النسبة البنائية	F.P للنموذج /م٢	مساحة قطعة الارض / م٢	رقم القطعه
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	37.1%	569	1519	1
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	34.5%	569	1649	2
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	34.4%	569	1655	3
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	35%	569	1628	4
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	38.3%	569	1485	5
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	32.6%	569	1744	6
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	35.6%	569	1598	7
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	63.6%	569	894	8
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	40.0%	569	1422.17	9
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	39.8%	569	1429.78	10
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	62.4%	569	911.7	11
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	62.1%	569	915	12
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	56.14%	569	1013.5	13
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	30.33%	569	1875.56	14
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	32.79%	569	1735.15	15
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	36.51%	569	1558.29	16
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	33.56%	569	1695.23	17
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	31.85%	569	1786	18
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	27.34%	569	2081	19
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	29.59%	569	1922.7	20
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	29.98%	569	1897.3	21
	معتمد سابقا	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	30.88%	569	1842.2	22
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	54%	569	1054	23
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	54%	569	1054	24
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	54%	569	1054	25
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	54%	569	1054	26
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	26.90%	569	2096.15	27
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	41.50%	569	1370	28
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	47.60%	569	1195	29
	محل تعديل	30	2845	ارضي + ٤ ادوار	45.16%	569	1260	30
	محل تعديل	120	7050	ارضي + ٤ ادوار	17.45%	1410	8080	31
		1020	92400			18480	52474.73	الاجمالي
							الكثافه البنائيه	
							$\frac{1020 \times 1.6}{42.75} = 38.18$ فرد / فدان	

امامي ٣ م
جانبي ٢ م
خلفي ٤ م

٣- مبانى الخدمات

تبلغ اجمالى مساحات المخصصة للخدمات ٢م٤٢٥٣ fp بما يعادل ١ فدان وتمثل نسبة ٢,٤% من اجمالى مساحة ارض المشروع

، طبقا للجدول التفصيلي التالي:

ملاحظات	الارتدادات	مسطح الادوار للمبني (B.U.A) متر مسطح	عدد الادوار	متر مسطح F.P	النسبة البنائية	قطعة الارض م ^٢	نوع النشاط	رقم منطقة الخدمات
محل تعديل	لا يقل عن ٦ م من جميع الاتجاهات	3776	2	1888	30%	6293	تجاري	خدمات ١
محل تعديل		1386	1	1386	30%	4620	ترفيهي	خدمات ٢
محل تعديل		587	1	587	30%	1957	تجاري	خدمات ٣
محل تعديل		392	1	392	29%	1355	مسجد	خدمات ٤
		6141		4253				الاجمالي

رابعاً: جدول الأرصدة:

الاستعلامات	اجمالي مساحات الدور الارضي (F P) م ^٢	النسبة البنائية	اجمالي مساحات الادوار (B.U.A) م ^٢	اجمالي الوحدات
الحد الاقصى المسموح به	44896	25%	١٠٧٧٤٩.٥	---
فندقي	18480		92400	1020
خدمات	4253		6141	
الاجمالي	22733	12.66%	98541	1020
المتبقي	22163	12.34%	9209.5	----

خامساً: الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحي الفندقى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

الاشتراطات التخطيطية و البنائية :

- ١- الكثافة البنائية ونسبة الاشغال :
- يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٥%) من إجمالى مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى اجمالى مساحة ارض المشروع) .
- ٢- الارتفاع وكثافة البناء :

- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع) ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى الحد الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- 3- خط البناء والارتداد :
- يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لإيصال فيها بالبناء ، وتسنل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي الى الشاطئ .
- 4- الاستغلال السياحي :
- يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق – شاليهات فندقية – شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .
- 5- الطابع المعمارى :
- تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الابيض الناصع – او الاحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الاعمال الخشبية (ابواب – شبابيك – بلكونات – أسوار – حواجز خشبية – برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الازرق بجميع مشنقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .
- 6- الأسوار :
- لايزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١,٨ م ، بحيث لايزيد 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 .
- 7- أماكن إنتظار السيارات :
- يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- 8- تنويهات عامة :
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني الخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- بالنسبة لقطع الاراضى الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الاقصى للبناء على قطعة الارض (٤٠%) من اجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠% نادى إجتماعى – ١٠% الأنشطة الترفيهية – ٥% نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان – الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .
- يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .
- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠%) من مسطح الدور الارضى .
- 9- تلتزم السادة / نقابة المهن التعليمية – النقابة الفرعية – شرق الإسكندرية – لجنة الرمل بالآتى :
- بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وحال تخديمها من الخارج او استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- تلتزم الشركة بعدم تعارض مناطق الاعتماد بالمخطط الجارى اعتماده بالمنطقة المضافة مع العقود المبرمة بين الشركة و عملائها وحل ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الاجراءات القانونية المقررة

الإشتراطات العامة

- (1) لا تزيد نسبة أقصى إشغال عن ٢٥% من إجمالى مساحة ارض المشروع ، ولايزيد معامل الاستغلال للأرض المضافه عن (٠,٦) وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (2) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (3) مرافق الخدمات بدور المسطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية ، وفقاً للماده ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و١٠% للمباني الخدمية من مسطح الدور الارضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- (4) تلتزم السادة / نقابة المهن التعليميه - النقابة الفرعية - شرق الإسكندرية - لجنة الرمل بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية و الخارجية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (5) تتولى النقابة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد إعتد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت اشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسئولية الشركة و إستشارى المشروع .
- (6) تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (7) تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية و رصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية ..
- (8) تلتزم النقابة بإسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ و اجراء التفيتش الفنى للإشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (9) تتولى النقابة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٥ ، ٦ ، ٧) ..
- (10) تلتزم الشركة بالالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائيه فى حالة طلبها أو الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- (11) تلتزم النقابة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى للاتصالات .
- (12) تلتزم النقابة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (13) يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .

طرف اول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

" احمد ابراهيم ماهر "

طرف ثانى

الاسم / احمد حافظ انور منصور

الصفة / المفوض عن النقابة


التوقيع / احمد حافظ انور

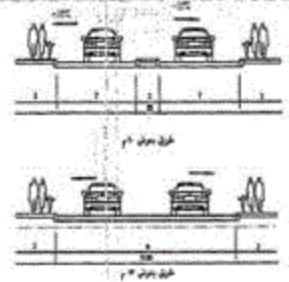
الرقم القومى / ٢٧٩١٠٢٧٠٢٠٠٨٩١

صورة تطبق الاصل

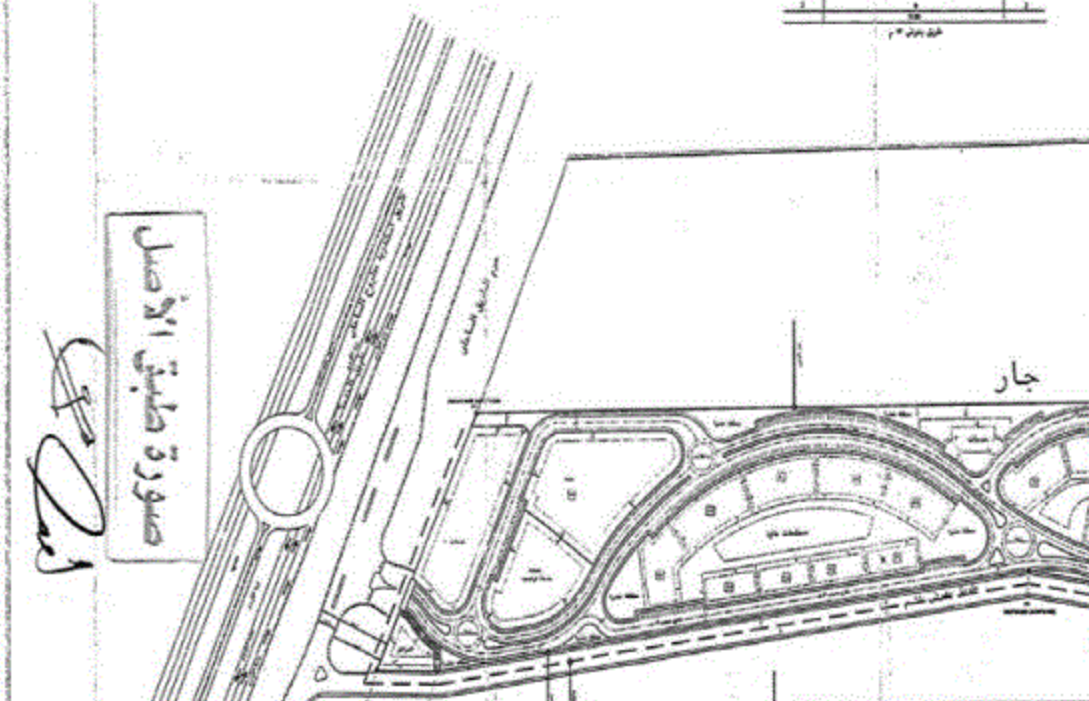


القنطرة الجديدة





صورة طبق الأصل



جار

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

رقم	اسم العنصر	ملاحظات
١	العمود	العمود الماسي
٢	الركاب	الركاب الماسي
٣	الركاب	الركاب الماسي
٤	الركاب	الركاب الماسي
٥	الركاب	الركاب الماسي
٦	الركاب	الركاب الماسي
٧	الركاب	الركاب الماسي
٨	الركاب	الركاب الماسي
٩	الركاب	الركاب الماسي
١٠	الركاب	الركاب الماسي

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -

تم إنشاء هذا الجسر بتمويل من الحكومة المصرية بالتعاون مع منظمة إيسكوب إسبانية بشيخ محمد البرادعي -
 في تنفيذها الإنشائية والهندسية من قبل الشركة المصرية العامة للإنشاء والبناء -
 في شهر يوليو سنة ٢٠١٧ م -