

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٧ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٨

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٧ لسنة ١٩٩٨

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض

بمساحة إجمالية ٢,٠٢,٢٦١,٤٢١ م^٢ ، بما يعادل ٥١,٠١٥ فدان

والمخصصة لشركة مصرية للقرى السياحية (مصرية بيتش)

والكائنة بين علامتى الكم ١٦٥,٦٦٠ : ١١٣,١٦٦

بناحية قرية جميمة - مركز الضبعة بمحافظة مطروح

بمنطقة الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع قرية سياحية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

وللائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ باعتبار منطقة الساحل الشمالى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك فى المنطقة الواقعة بين الكم ٣٤ غرب الإسكندرية حتى الحدود الغربية لجمهورية مصر العربية والتي يحدها شمالاً البحر الأبيض المتوسط وجنوباً خط الكنتور ٢٠٠ ؛

وعلى الكشف المساحى بتاريخ ١٨/١/١٩٩٦ بمعاينة قطعة الأرض الكائنة بين علامتى الكم (٦٦٠, ٦٦٥ : ١١٣, ١٦٦) بناحية قرية جميمة - مركز الضبعة بمحافظة مطروح بمنطقة الساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٦/٨/١٩٩٦ والم شهر برقم (٤٠٩) بتاريخ ٢/٩/١٩٩٦ بين محافظة مطروح وشركة مصرية للقرى السياحية (مصرية بيتش) لقطعة أرض بمساحة ٠٢, ٢١٤٢٦١م^٢ ، بما يعادل ٠١٥, ٥١ فدان ، والكائنة بناحية قرية جميمة - مركز الضبعة بمحافظة مطروح بمنطقة الساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى خطاب السيد المستشار وزير شئون مجلس الوزراء والمتابعة بتاريخ ٢٩/٧/١٩٩٧ إلى السيد الدكتور المهندس وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بشأن ما قرره اللجنة الوزارية للتنمية السياحية برئاسة السيد الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الوزراء بجلستها المنعقدتين بتاريخ ٨/٩/١٩٩٦ ، ١٥/١٢/١٩٩٦ بإيقاف التعامل على أراضى الساحل الشمالى الغربى من الكيلو ١٠٦ وحتى مدينة السلوم وسيوة وذلك لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة تخطيطاً تنموياً شاملاً ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة مصرية للقرى السياحية بتاريخ ٦/٨/١٩٩٧ للموافقة على إلغاء مبنى الفندق بمشروع الشركة (قرية مصرية بيتش) الكائن بقرية جميمة - مركز الضبعة واستبداله بنموذج حورس بعدد ١٢ نموذجاً طبقاً للرسومات المقدمة فى حينه ؛

وعلى قرار اللجنة الدائمة لمشروعات الساحل الشمالى الغربى بجلستها رقم (٢٦٢) بتاريخ ١٩٩٧/٩/٧ بالموافقة على استكمال إجراءات توفيق الوضع لشركة مصرية بيتش وكذا الموافقة على معدلات ومعايير المشروع المقدم والسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧) بتاريخ ١٩٩٨/١/١٣ باعتماد التخطيط والتقسيم للقرية السياحية الخاصة بشركة مصرية للقرى السياحية بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والكائنة بين علامتى الكم (٦٦٠, ٦٦٥ : ١١٣, ١٦٦) بناحية قرية جميمة - مركز الضبعة بمحافظة مطروح بمنطقة الساحل الشمالى الغربى بمساحة إجمالية ٠٢, ٢١٤٢٦١ م^٢ ، بما يعادل ٥١, ٠١٥ فدان ؛

وعلى الحكم القضائى الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢ لصالح الشركة فى الدعوى القضائية رقم (١٩٩٩/١٥٣٠) م.ك جنوب القاهرة بتمكين الشركة من تنفيذ الأعمال الصادر بها قرار الترخيص الضمنى رقم ٥ لسنة ١٩٩٨ لمبنى القرية السياحية "مصرية بيتش" بالساحل الشمالى الغربى طبقاً للرسومات والمستندات المقدمة فى طلب الترخيص المذكور وأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٦) بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٢٧ بالموافقة على إجازة البيوع التى تمت للمواطنين شريطة أن تقوم محافظة الإسكندرية بسداد المبالغ المدفوعة لحساب ثمن هذه البيوع للهيئة ، على أن تقوم المحافظة بمعاملة الهيئة بالمثل فى الحالات المشيلة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٤٢) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٤ بشأن العمل بالاشتراطات البنائية والتخطيطية المؤقتة بالنسبة لمشروعات القرى السياحية وذلك بالمنطقة الواقعة بين علامتى الكم (٣٤ : ١٠٦) بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١١/١/١٢ والمنتهى بأن الجهاز بصدد السير فى إجراءات استصدار تراخيص البناء للقريه باسم شركة مصرية للقريه السياحيه أسوة بما تم مع الحالات المشيلة المبينه بالخطاب المرفق ؛

وعلى خطاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١١/١/١٨ إلى السيد اللواء أ.ح. محافظ مطروح والمتضمن بأن السيد الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الوزراء وافق على مشروع الشركة المشار إليه والتنسيق مع وزارتي الدفاع والسياحة فى شأن الإجراءات المطلوبة لتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٧٧) بتاريخ ٢٠١١/٣/٢٣ إلى السيد المستشار المشرف على الإدارة العامة للشئون القانونية للإفادة من الناحية القانونية عن استكمال الإجراءات واستخراج تراخيص بناء للقريه فى ضوء صدور تعليمات من السيد رئيس مجلس الوزراء بوقف الأعمال فى المنطقة بعد الكم ١٠٦ طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى سالف الإشارة إليه والحكم القضائى فى الدعوى رقم ١٥٣٠/١٩٩٩ م.ك. جنوب القاهرة والترخيص الصادر تحت رقم ٥ لسنة ١٩٩٨ لمباني القريه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بتاريخ ٢٠١١/٨/٨ بخصوص موقف قطعة الأرض المشار إليها بعاليه للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة والمنتهى بإحالة موضوع قطعة الأرض للإدارة العامة للشئون القانونية بالهيئة للدراسة وإبداء الرأى نحو الواجب اتباعه تجاه طلب الشركة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٥ للجهاز للموافقة على استخراج تراخيص البناء لمشروع الشركة والمرفق به الموافقة البيئية على المشروع وموافقة محافظة مطروح على تغيير مجلس الإدارة وطلب إنهاء الإجراءات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات للإدارة العامة للشئون القانونية بالهيئة
آخرها برقم (١٤٨٨٣) بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٤ لإبداء الرأى القانونى فى طلب الشركة
وبالتنسيق مع جهاز حماية أملاك الهيئة ؛

وعلى خطاب السيد المستشار المشرف على الإدارة العامة للشئون القانونية رقم (٦٦٤٧)
بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٤ للسيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيئة نحو التنبيه
بتنفيذ الحكم المشار إليه طبقاً لما ورد بمنطوقه باعتبار أن الحكم واجب النفاذ ويلزم تنفيذه
وفقاً للسلطات المخولة فى هذا الخصوص للسادة رؤساء الأجهزة بموجب القرار الوزارى
رقم ١٨٧ لسنة ٢٠١٤ ما لم يكن هناك مستجدات أو وقائع تحول دون تنفيذه قد استجدت
بعد إصدار الحكم المراد تنفيذه منذ صدوره بجلسة ٥/٩/٢٠٠١ ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة مصرية للقرى السياحية (مصرية بيتش)
برقم (٤٩٥٨٧) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٤ للموافقة على تعديل القرار الوزارى
رقم ٧ لسنة ١٩٩٨ واستصدار قرار وزارى معدل لقطعة الأرض موضوع الدراسة
بمساحة إجمالية ٢٠٢,٠٢١٤٢٦١ م^٢، بما يعادل ٥١,٠١٥ فدان مرفقاً به
(موافقة جهاز شئون البيئة - موافقة وزارة الدفاع - موافقة محافظة مطروح -
موافقة المجلس الأعلى للآثار) والسجل التجارى للشركة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦٠٤٠) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٤
بشأن كتاب السيد المهندس مدير المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة
برسم السيد الوزير برقم (٢٠٥٥) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠١٤ بشأن توصيات الاجتماعين المنعقدين
بخصوص قرارات اللجنة الوزارية المنعقدة برئاسة السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء
بخصوص تفعيل دور جهاز حماية أملاك الهيئة ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (١٧٠٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢ بشأن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض موضوع الدراسة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٥ للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٥ بموجب الشيك رقم (٨٥٧٣١٢٨) ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة مصرية للقبرى السياحية برقم (٤١٠٥٧٨) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٩ للموافقة على استصدار قرار وزارى معدل لمشروع قريتها والكائنة بين علامتى الكم (١٦٥, ٦٦٠ : ١٦٦, ١١٣) بناحية قرية جميمة - مركز الضبعة بمحافظة مطروح بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والمرفق به عدد (٧) نسخ نهائية للتعديل مرفقاً به بعض الأوراق اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المعدل منها :

تعهد يفيد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تعهد يفيد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (١٥٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٩ إلى المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات والمتضمن تقديم ما يلى :

ما يفيد عرض موقف قطعة الأرض محل مشروع القرار على اللجنة العقارية الرئيسية وفقاً لما ورد بقرار اللجنة العقارية الفرعية الصادر بتاريخ ٢٠١١/٨/٨

بيان عما إذا كانت هناك أية مخالفات بقطعة الأرض محل مشروع القرار من عدمه .

مخاطبة الشئون القانونية بالهيئة لبيان ما تم بشأن الطعن بالنقض رقم ٥٧٦٢ لسنة ٧١ ق
والخاص بالطعن بالنقض على الحكم الصادر لصالح الشركة بالدعوى رقم ١٥٣٠ لسنة ١٩٩٩
م. ك جنوب القاهرة .

بيان عما إذا كانت هناك أية مستحقات مالية على الشركة من عدمه .

استيفاء كامل التوقيعات من القطاعات المختصة بالهيئة بجدول عدم الممانعة ؛

وعلى خطاب السيد المحاسب نائب رئيس مجلس إدارة شركة مصرية للقوى السياحية

برقم (٤١٤٩٦٥) بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥ فى ذات الشأن ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (١٣)

بتاريخ ٤/١/٢٠١٦ والمتضمن أن قطعة الأرض مازالت فضاءً نظراً لعدم قيام الشركة

بتنفيذ المشروع ؛

وعلى خطاب السيد المستشار المشرف على الإدارة العامة للشئون القانونية رقم (٤٠١)

بتاريخ ١٢/١/٢٠١٦ المتضمن الرأى القانونى لقطعة الأرض موضوع الدراسة ؛

وعلى خطاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية

بتاريخ ١٧/١/٢٠١٦ والموجه للسيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيئة

بشأن الإفادة عن أنه لم يتم عرض موقف قطعة الأرض على اللجنة العقارية الرئيسية

لوجود دعاوى قضائية بين الشركة والهيئة متداولة فى حينه وقد انتهى رأى الشئون القانونية

بالهيئة إلى صدور حكم فيها لصالح الشركة وأن هذا الحكم نهائى وواجب النفاذ

ويقتضى تنفيذه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة على اعتماد المشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز حماية أملاك الهيئة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مصرية للقرى السياحية (مصرية بيتش) والكائنة بين علامتى الكم (٦٦٠, ١٦٥ : ١١٣, ١٦٦) بناحية قرية جميمة - مركز الضبعة بمحافظة مطروح بمنطقة الساحل الشمالى الغربى وفقاً للقرار الوزارى رقم ٧ لسنة ١٩٩٨ والقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠٠٩ لإقامة مشروع «قرية سياحية» وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة مصرية للقرى السياحية (مصرية بيتش) والكائنة بين علامتى الكم (٦٦٠, ١٦٥ : ١١٣, ١٦٦) بناحية قرية جميمة - مركز الضبعة بمحافظة مطروح بمنطقة الساحل الشمالى الغربى وفقاً للقرار الوزارى رقم ٧ لسنة ١٩٩٨ والقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠٠٩ لإقامة مشروع «قرية سياحية» ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تتولى الشركة الحصول على موافقات جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحددة من وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات المتطلبية من جهاز شئون البيئة ومن وزارة الدفاع ، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار كأن لم يكن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ الحكم الصادر فى الطعن بالنقض رقم ٥٧٦٢ لسنة ٧١ ق والمقام أمام محكمة النقض حال صدوره لصالح الهيئة وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار كأن لم يكن .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٧ لسنة ١٩٩٨

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لشركة مصرية للقرى السياحية

الواقعة بين علامتى الكم (١٦٥, ٦٦٠ : ١٦٦, ١١٣)

بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى

بالساحل الشمالى الغربى

بمساحة ٠,٢ ٢١٤٢٦١ م^٢ ، أى ما يعادل ٥١,٠١٥ فدان

لإقامة قرية سياحية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع شركة مصرية للقرى السياحية

بمساحة ٠,٢ ٢١٤٢٦١ م^٢ ، أى ما يعادل ٥١,٠١٥ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (f.p) ٨٦,٣٣٤٧٥ م^٢ ، بما يعادل ٧,٩٧١ فدان ،

وتمثل نسبة (١٥,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الخدمات (f.p) شاملة المرافق (محطة معالجة) ٧٧,٥٣٥٨ م^٢ ،

بما يعادل ١,٢٧٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٤٥,٣٢٣٢ م^٢ ،

بما يعادل ١٢,٦٧٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٤,٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة وحمامات السباحة ٩٤,١٢٢١٩٣ م^٢ ،

بما يعادل ٢٩,٠٩٤ فدان ، وتمثل نسبة (٥٧,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (f.p) ٣٣٤٧٥,٨٦ م^٢ ، بما يعادل ٧,٩٧١ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية

النموذج	تكرار النموذج	مسطح الأراضي (م ^٢)			عدد الأدوار	عدد الوحدات بالبنى	إجمالى عدد الوحدات	مسطح الأدوار الأرضية (م ^٢)
		مغلق	مفتوح	إجمالى				
الفيئات A	١٦	١٦١,٤	٢١,٢٠٢	١٨٢,٦٠٢	أرضى + أول	٢	٢٩٢١,٦٣	
إجمالى الفيئات								
							٢٩٢١,٦٣	
الشاليهات B	٢٢	٢٠٢,٤٥	٢٢,٤٥	٢٢٥,٩	أرضى + دورين	٤	٧٢٢٨,٨	
C	٦٧	١٧٩,٤٧	١٥,١٧	١٩٤,٦٤	أرضى + دورين	٣	١٢٠٤٠,٨٨	
E	٢٩	٢٠١,٨١	١٤,٣	٢١٦,١١	أرضى + دورين	٣	٨٤٢٨,٢٩	
D	٢	٨٨٠,١٢	٤٨	٩٢٨,١٣	أرضى + دورين	١٢	١٨٥٦,٢٦	
إجمالى الشاليهات								
							٢٠٥٥٤,٢٢	
إجمالى السكنى								
							٢٢٤٧٥,٨٦	

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

١ - مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني المقللة والمفتوحة بالنسبة للمباني السكنية والمغلقة بالنسبة للمباني الخدمية لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمشروع (النسبة البنائية) .

٢ - الكثافة السكانية لا تزيد عن ٥٠ فرداً / فدان .

٣ - أقصى ارتفاع للمنشآت التى تقام بالمنطقة المتاخمة لحد البناء البحرى ١٢٠ متراً لا تزيد عن دورين بحد أقصى ٧ أمتار حتى أعلى منسوب بلاطة آخر دور ، أما بالنسبة لأقصى ارتفاع لباقي مباني المشروع فلا يزيد عن ٤ أدوار بحد أقصى ١٣ متراً ارتفاع حتى أعلى منسوب بلاطة آخر دور ولا يدخل فى احتساب الارتفاع مرافق الخدمات العامة بدور السطح أو طبقاً لموافقة وزارة الدفاع الصادرة بشأن قطعة الأرض المملوكة للشركة .

٤ - نصيب الفرد من مساحة منطقة الشاطيء لا يقل عن ٢٠ م^٢ / فرد .

٥ - نصيب الفرد من خدمات المشروع لا يقل عن ١,٥٠ م^٢ / فرد .

٦ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

٧ - الردود :

لا تقل عن ٣ أمتار بين حدود المباني بالمشروع وحدود أرض الجار ومنطقة حرم طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى .

المسافة بين الوحدات الشاطئية (أرضى + أول) لا يقل عن ٤ أمتار ،

ولا تقل عن ٦ أمتار بين النماذج المعمارية ذات الارتفاع (أرضى + ثلاثة أدوار متكررة) .

٨ - أماكن انتظار السيارات :

بالنسبة للإسكان يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى (١٠٠٪) من إجمالى

عدد الوحدات السكنية بالمشروع ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود واشتراطات

الجهات المعنية .

تلتزم الشركة بأن مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .

٩ - يسمح بإقامة أسوار شجرية بارتفاع ٨٠ سم بين نماذج المشروع ، على أن تظل

ملكية عامة حول الحدائق .

المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة أراضى الخدمات (f.p) شاملة المرافق (محطة معالجة) ٧٧,٧٧ م^٢ ،

بما يعادل ١,٢٧٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات

م	النموذج	التكرار	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى (مغلق) (F.P)	إجمالى المسطحات المبنية للدور الأرضى (لمغلق) (م ^٢)	مسطح الدور الأرضى (مكشوفاً)	إجمالى المسطحات المبنية للدور الأرضى (للمفتوح) (م ^٢)	إجمالى المسطحات المبنية للدور الأرضى (للمغلق + المفتوح) (م ^٢)	إجمالى المسطحات المبنية للدور الأرضى والأدوار العليا (المغلق) (م ^٢)
H.1	مركز تجارى + سكن	٢	أرضى + دورين	٢٢٢,٣٩	٦٤٦,٧٨	-	-	٦٤٦,٧٨	١٩٤٠,٢٤
H.2	مركز تجارى + سكن	١	أرضى + دورين	٩٤٥,٨٧	٩٤٥,٨٧	-	-	٩٤٥,٨٧	٢٨٢٧,٦١

م	النموذج	التكرار	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي (مغلق) (F.P)	إجمالي المسطحات المبنية للدور الأرضي (للمغلق) (م ^٢)	مسطح الدور الأرضي (مكتشف)	إجمالي المسطحات المبنية للدور الأرضي (للمفتوح) (م ^٢)	إجمالي المسطحات المبنية للدور الأرضي (للمغلق + للمفتوح) (م ^٢)	إجمالي المسطحات المبنية للدور الأرضي والأدوار العليا (المغلق) (م ^٢)
F	سكن شاملين + خدمات	٢	أرضي + ثلاثة أدوار	٢٥٥,٧	١٠٦٧,١	٣١,٤٢	٩٤,٣٦	١١٦١,٣٦	٤٢٦٨,٤
K	مطعم + النادي الصحي	١	أرضي + دورين	٨٨٠,٢٨	٨٨٠,٢٨	٤٨	٤٨	٩٢٨,٣٨	٢٦٤١,١٤
L	مبنى إداري + سكن مديريين	٢	أرضي + دورين	٥٣٦	١٠٧٢	٥٩,٥٩	١١٩,١٨	١١٩١,١٨	٢٢١٦
N	حمامات سياحة	٩	-	-	-	-	٧٦٠	٧٦٠	-
M	ألعاب مائية	١	-	-	-	٦٦٠	٦٦٠	٦٦٠	-
T	مراقق	١	أرضي	٤٢٢,٠٦	٤٢٢,٠٦	-	-	٤٢٢,٠٦	٤٢٢,٠٦
G	مسجد	١	أرضي	١٥٠	١٥٠	-	-	١٥٠	١٥٠
P	بوابة	١	أرضي + أول	١٧٢,٥٨	١٧٢,٥٨	-	-	١٧٢,٥٨	٢٤٧,١٦
إجمالي مسطح الخدمات (م ^٢)				٥٣٥٨,٧٧	١٤٥٢١,٤٤	-	١٩٨٨٠,٢١	١٥٨٢٣,٧١	-

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة أولاً .

مفوض من الشركة

محمد عوني محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - تترك مسافة على الشريط الساحلى بعمق لا يقل عن ١٠٠ متر (مائة متر) من حد المياه كشاطىء ويحظر إقامة أى منشآت مبنية عليه ، كما يحظر دخول السيارات الخاصة والعامة لتلك المنطقة .
- ٢ - يتم تحديد خط البناء على بعد ١٢٠ متراً (مائة وعشرون متراً) على الأقل من حد المياه ، ويمكن استخدام مسافة الـ ٢٠ متراً (الفرق بين خط البناء والشاطىء) كمسطحات خضراء وممرات للمشاة .
- ٣ - تترك مسافة على طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بعمق ٥٠ متراً (خمسون متراً) كحرم للطريق ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى منطقة الردود .
- ٥ - تلتزم شركة مصرية للقرى السياحية بأن تقوم بالتنسيق مع الجهات المعنية وأخذ موافقات جهات الاختصاص ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع (هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الآثار المصرية - جهاز شئون البيئة - الهيئة العامة المصرية لحماية الشواطىء - الهيئة العامة للطرق والكبارى) .
- ٦ - يحظر صرف المياه (الصرف الصحى - المياه إلخ) أو المخلفات الصلبة فى مياه البحر .
- ٧ - تلتزم الشركة بخدمة المشروع بوسيلة صرف مناسبة (محطة معالجة) .
- ٨ - تلتزم الشركة باشتراطات الهيئة العامة المصرية لحماية الشواطىء .
- ٩ - تتعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم على الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٣ - تلتزم الشركة 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 من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٤ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١٠ ، ١١ ، ١٢) .

١٦ - تلتزم الشركة بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو (التفصيلى) المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

- ١٧ - تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- ١٨ - تلتزم الشركة بأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .
- ١٩ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ٢٠ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ٢١ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع (سيارة / وحدة سكنية) ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار طبقا للكود واشتراطات الجهات المعنية .
- ٢٢ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

مفوض من الشركة

محمد عونى محمد

طرف أول

(إمضاء)

The document is a complex official form or report, organized into a grid of sections. The top-left section contains a technical diagram with labels in Arabic, including 'كثافة الوسط' (Medium Density) and 'سرعة التفتيش' (Inspection Speed). The top-right section features a photograph of a large, multi-story building. The middle-left section is filled with dense, illegible text, likely a detailed report or technical specifications. The middle-right section contains several smaller photographs of buildings and a table with columns and rows, possibly representing data or a schedule. The bottom-left section includes a circular seal or stamp and some text. The bottom-right section contains a large rectangular area with text and a smaller circular seal. The entire document is enclosed in a double-line border.

