

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٣,٦٧ فدان)
بمنطقة بهيج ناحية برج العرب (بحرى طريق الكافورى - برج العرب)
المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بترسانة الإسكندرية
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 القرار الجمهورى رقم (٣٦١) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢١ متضمناً فى مادته الأولى
إعادة تخصيص قطع الأراضي الميئنة فيما بعد ناحية الساحل الشمالى الغربى بإجمالى مساحة
٢٧٠٧٢٣٤,٥ م^٢ لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مجتمعات
عمرانية جديدة ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٥٤٠) بتاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٨ باعتبار الساحل
الشمالى الغربى مجتمعاً عمرانياً جديداً وذلك فى المنطقة الواقعة بين الكم ٣٤ غرب الإسكندرية
حتى الحدود الغربية لجمهورية مصر العربية والتي يحدها شمالاً البحر المتوسط وجنوباً خط
كتنور ٢٠٠ ؛

وعلى كتاب الأمين العام للمجلس الأعلى للأشغال رقم ٢٩٩٦ بتاريخ ٢٠٠٣/٣/١١ والمتضمن أنه صدر قرار الإخراج رقم ٣١٤٥ لسنة ١٩٩٩ وتم تسليم المساحات الصادر بها الإقرار عاليه والمرفوعة مساحيًا بمساحة ٤٣ ف ١٥ ط ٢ س وذلك بعد حساب المساحات المستقطعة فى التوسيع والأزدواج لطريق الكافورى البرج وحيث إن الجهة صاحبة الولاية قد استنفدت كل المساحة التى كانت مخصصة لها بخطاب التخصيص وهذا الجزء المطلوب ثمانية أفدنة يقع بالكامل داخل القرار الوزارى رقم ٣ لسنة ١٩٨٣ الفقرة (أ) وعليه يعتبر هذا الموضوع منتهيًا عند هذا الحد ؛

وعلى العقد المسجل رقم (١٠٠٢) بتاريخ ٢٠٠٥/٦/١٥ والمبرم بين محافظة الإسكندرية والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بترسانة الإسكندرية لبيع قطعة أرض بمساحة ٢م ١٨٣٤١٨,٠٥ بمنطقة بهيج ناحية برج العرب وقد تم تعديل هذا المسطح ليصبح ٢م ١٦٨٤٩٩,٦٦ وفقا للتنشير الموضح بالعقد نظرا لوجود مساحة مستقطعة نظير تعديل حرم الطريق ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته 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 المثيلة ؛

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

وعلى العقد المسجل رقم (٧٦٦) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٤ المبرم بين محافظة الإسكندرية والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بترسانة الإسكندرية لبيع قطعة أرض بمساحة ٢م ٤٩١٧,٢٧ بمنطقة بهيج ناحية برج العرب ؛

على قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١١٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ بالموافقة على تعديل قرار مجلس الإدارة رقم ٦ لسنة ٢٠٠٦ والمتضمن الموافقة على إجازة البيوع التي تمت للمواطنين الذين قاموا بشراء أراضي من محافظة الإسكندرية شريطة أن تقوم المحافظة بسداد المبالغ المدفوعة لحساب ثمن هذه البيوع للهيئة على أن تقوم المحافظة بمعاملة الهيئة بالمثل في الحالات البديلة ليكون بالنسبة للحالات الحاصلة على عقود بيع مسجلة مع محافظة الإسكندرية (الموافقة على التعامل مع المواطنين أو الجهات الذين قاموا بشراء أراضي تابعة للهيئة من محافظة الإسكندرية بعقود مسجلة بذات الأسعار والشروط المتفق عليها بتلك العقود (والتي يصعب حصرها) شريطة القيام بسداد أى مستحقات مالية لجهاز حماية الهيئة (قيمة المرافق، مقابل تغيير النشاط ... إلخ) دون ثمن الأرض السابق سدادها لمحافظة الإسكندرية ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٩٢٩) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٣ بشأن اعتماد القواعد والاستراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التصيلية بمنطقة الساحل الشمالى الغربى موضوع قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ ؛ وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (١٦٢٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٥ متضمناً موقف قطعة الأرض المذكورة ؛ وعلى كتاب الجمعية الوارد بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ والمرفق به تفويض لمن سيقوم بالمراجعة الفنية للمشروع وكذا تعهد يفيد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛ وعلى الطلب المقدم من الجمعية والوارد برقم (٤١٨٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٢ مرفقاً به عدد ٧ لوحات للمراجعة الفنية واعتماد القرار الوزاري . وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (٤٦٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٣ بشأن موقف قطعة الأرض الخاصة بالجمعية ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة "نائب رئيس مجلس الدولة" رقم (١٣٠٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٠ أن القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ قد حل محل قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ وأصبحت ولاية الهيئة فيما يخص ناحية الساحل الشمالى الغربى قاصرة على المساحة والحدود المشار إليها تفصيلا بالمادة الأولى من القرار الجمهورى المشار إليه وبالتالى فلا مانع من السير فى استكمال إجراءات استصدار أى قرار تخطيط وتنظيم لأى قطعة أرض شريطة وقوع هذه الأرض ضمن حدود القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ واستيفاء كافة الشروط والمستندات والإجراءات المقررة فى هذا الشأن (علما بأن قطعة الأرض محل طلب قرار التخطيط والتقسيم داخل المساحة المتبقية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ وخارج القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠) ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٦/٦ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى كتاب المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة رقم (١٨٥١) السوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٩٤٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥ المتضمن أنه لا مانع لدى المركز الوطنى من استكمال الإجراءات المطلوبة لاعتماد التخطيط والتقسيم الجارى إعدادها للمساحة الخاصة للجمعية متى تم استيفاء الشروط التالية:

- الالتزام بالضوابط والقواعد الواردة بموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٣٩٧٨) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٣ والتي تتضمن القواعد والضوابط استخدام المساحة عاليه .
 - التنسيق مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وسائر أجهزة الدولة المعنية .
- 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 حماية أملاك الهيئة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بترسانة الإسكندرية باعتماد تخطيط وتقسيم الأرض بمساحة ٤٣,٦٧ فدان بمنطقة بهيج ناحية برج العرب (بحرى طريق الكافورى - برج العرب) لإقامة مشروع عمرانى متكامل، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٩٢٩ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف .

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤٣,٦٧ فدان بما يعادل (مائة وثلاثة وثمانون ألفا وأربعمائة وستة عشر مترا مربعا و ١٠٠/٩٣ من المتر المربع) والواقعة بمنطقة بهيج ناحية برج العرب (بحرى طريق الكافورى - برج العرب) والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بترسانة الإسكندرية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقدين المسجلين رقمى ١٠٠٢ لسنة ٢٠٠٥، ٧٦٦ لسنة ٢٠١٢، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣- تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وببشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤- تلتزم الجمعية 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 ٥- تلتزم الجمعية بالضوابط والقواعد الواردة بموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم ٣٩٧٨ الصادرة بتاريخ ٢٣/٩/٢٠٢١ والتي تتضمن قواعد وضوابط استخدام المساحة موضوع القرار .

مادة ٦- تلتزم الجمعية بالتنسيق مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وسائر أجهزة الدولة المعنية .

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 بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم إصدار تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات التى حل أجل سدادها .

مادة ٩- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض بمساحة

(٢م١٨٣٤١٦,٩٣) بما يعادل ٤٣,٦٧ فدان موضوع العقد المسجل ١٠٠٢ لسنة

٢٠٠٥ والمسجل ٧٦٦ لسنة ٢٠١٢ باسم / الجمعية التعاونية لبناء المساكن

للعاملين بشركة ترسانة الإسكندرية والكاننة بحرى طريق الكافورى برج العرب

مساحة المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع (٢م١٨٣٤١٦,٩٣) بما يعادل ٤٣,٦٧ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٩١٦٠٢,٦٠ أى

ما يعادل ٢١,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٢١٤٦٩,٦ أى ما يعادل ٥,١١ فدان

وتمثل نسبة ١١,٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق وممرات المشاة بمساحة ٢م٥٨٦٩٦,٣٣ أى

ما يعادل ١٣,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٣١,٩٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢م٩٦١٥,٤٢

أى ما يعادل ٢,٣ فدان وتمثل نسبة ٥,٢٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة لمحطة المعالجة بمساحة ٢م٢٠٣٣ أى ما يعادل ٠,٤٨ فدان

وتمثل نسبة ١,١٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً : المساحة المخصصة للإسكان:

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩١٦٠٢,٦٠ م أى ما يعادل ٢١,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩٥ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاع	رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٢٤٦	٣٢	بدروم + أرضى + ٣ أنوار	٢٨	٤٢٧,٧٠	٥	بدروم + أرضى + ٣ أنوار
٢	٥٣٦٧	٨٠		٢٩	٤٧٠,٠٠	٥	
٣	٢٢٤٣,٨٠	٣٢		٣٠	٤٥٢,٧٠	٥	
٤	٥٣٧٥	٨٠		٣١	٤٥٢,٧٠	٥	
٥	٢٢٤٣,٨٠	٣٢		٣٢	٤٥٢,٧٠	٥	
٦	٨٦١٦,٣٠	١٢٠		٣٣	٤٥٧,٠٠	٥	
٧	٢٢٤٣	٣٢		٣٤	٤٥٧,٠٠	٥	
٨	٢٢٥٨	٣٢		٣٥	٤٥٢,٧٠	٥	
٩	٤٥٩	٥		٣٦	٤٥٢,٧٠	٥	
١٠	٤٥٥,٧٠	٥		٣٧	٤٥٢,٧٠	٥	
١١	٤٥٥,٧٠	٥		٣٨	٤٧٠,٠٠	٥	
١٢	٤٥٥,٧٠	٥		٣٩	٤٥١,٥٠	٥	
١٣	٤٥٥,٧٠	٥		٤٠	٤٥٢,٥٠	٥	
١٤	٤٥٩,٠٠	٥		٤١	٤٥٢,٧٠	٥	
١٥	٤٥٧,٠٠	٥		٤٢	٤٥١,٧٠	٥	
١٦	٤٥٤,٠٠	٥		٤٣	٤٨١,٤٠	٥	
١٧	٤٥٥,٧٠	٥		٤٤	٤٨١,٤٠	٥	
١٨	٤٥٩,٠٠	٥		٤٥	٤٥١,٧٠	٥	
١٩	٤٥٩,٠٠	٥		٤٦	٤٥٢,٧٠	٥	
٢٠	٤٥٥,٧٠	٥		٤٧	٤٥٢,٠٠	٥	
٢١	٤٥٥,٧٠	٥		٤٨	٤٥١,٥٠	٥	
٢٢	٤٥٥,٧٠	٥		٤٩	٤٧٢,٠٠	٥	
٢٣	٤٥٩,٠٠	٥		٥٠	٤٥٢,٧٠	٥	
٢٤	٤٨١,٤٠	٥		٥١	٤٥٢,٧٠	٥	
٢٥	٤٥١,٧٠	٥		٥٢	٤٥٢,٧٠	٥	
٢٦	٤٥٣,٧٠	٥		٥٣	٤٥٧,٠٠	٥	
٢٧	٤٥٢,٥٠	٥		٥٤	٤٥٧,٠٠	٥	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاع	رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	الارتفاع
٥٥	٤٥٣,٧٠	٥	بندوم + أرضى + ٣ أدوار	٧١	٤٥٥,٧٠	٦	بندوم + أرضى + ٣ أدوار
٥٦	٤٥٣,٧٠	٥		٧٢	٤٥٩,٠٠	٦	
٥٧	٤٥٣,٧٠	٥		٧٣	٤٥٩,٠٠	٦	
٥٨	٤٧١,٩٠	٥		٧٤	٤٥٥,٧٠	٦	
٥٩	٤٣٨,٠٠	٥		٧٥	٤٥٥,٧٠	٦	
٦٠	٤٥٣,٧٠	٥		٧٦	٤٥٥,٧٠	٦	
٦١	٤٥٣,٧٠	٥		٧٧	٤٥٩,٠٠	٦	
٦٢	٤٥١,٧٠	٥		٧٨	٨٦٠,١٠٠	١٢٠	
٦٣	٤٨١,٤٠	٥		٧٩	٢٢٦٧,٧٠	٣٢	
٦٤	٤٥٩,٠٠	٥		٨٠	٢٢٤٣,٨٠	٣٢	
٦٥	٤٥٥,٧٠	٥		٨١	٢٢٤٣,٨٠	٣٢	
٦٦	٤٥٥,٧٠	٥		٨٢	٢٢٧٦,٩٠	٣٢	
٦٧	٤٥٥,٧٠	٥		٨٣	٥٣٧٠,٠٠	٨٠	
٦٨	٤٥٩,٠٠	٥		٨٤	٥٣٦٥,٠٠	٨٠	
٦٩	٤٥٩,٠٠	٦		٨٥	١١٤٧,٨٠	١٦	
٧٠	٤٥٥,٧٠	٦		الإجمالي	٩١٦٠,٢,٦٠	١٢١٨	=

الاشتراطات البنائية للإسكان وفقا للقرار الوزاري رقم ٩٢٩ لسنة ٢٠١٨ :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على ٥٠٪ من مساحة أرض المشروع .

(أ) النسبة البنائية:

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان على ٥٠٪ من مساحة قطعة الأرض الواحدة .

(ب) الردود داخل كل قطعة أرض:

٣م أمامي - ١,٥ متر من جانب و ٢,٥ متر من الجانب الآخر -

٣ متر خلفي.

(ج) الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٣ أدوار .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح مثل آبار السلاطم والخزانات

والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية على أن لا تزيد

في مجموعها على ٢٥٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

(ح) الكثافة السكانية:

لا تزيد على ١٢٠ شخصا/ فدنا، والكثافة السكانية المحقة ١٢٠ شخصا/ فدنا.

(خ) أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات وفقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بشركة ترسانة الإسكندرية وأسرههم بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع.

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات:

الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢١٤٦٩,٦ م^٢ أى ما يعادل ٥,١١ فدان وتمثل نسبة ١١,٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

رمز القطعة	الاستعمال	المسطح (م ^٢)
أ	خدمات	٦٥٨,٤٠
ب	خدمات	١٦٠٠
ج	خدمات	٨٨١٥,١٠
د	خدمات	٨٢٥٦,٢٠
و	مسجد	١٤٨٣,٢٠
ك	خدمات	٦٤٧,٧٠
ى	غرفة أمن	٩
الإجمالى		٢١٤٦٩,٦

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات وفقاً للقرار الوزارى رقم ٩٢٩ لسنة ٢٠١٨ :

يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً للمعدلات التخطيطية ويتم اعتمادها عند تقديم المخطط العام لها وتنفيذها خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ المشروع .
الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض F.P [٣٠٪] من إجمالى المساحة المخصصة وعلى النحو التالى :

يتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالنسبة البنائية لكل نشاط على النحو التالى :
(أ) النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالنور الأرضى F.P من مساحة القطعة المخصصة لكل

نشاط على النحو التالى :

- ٣٠٪ التجارى - الإدارى - التعليمى - الصحى - الحضانه - ثقافى .
- ٢٠٪ نادى اجتماعى .
- ١٠٪ الترفيهى .
- ٥٪ نولدى رياضيه .

(ب) الارتفاعات :

أرضى + دورين للأنشطة (التجارى - الإدارى - التعليمى - الطبى - الثقافى)
أرضى فقط بالنسبة للحضانة .
أرضى + دور للأنشطة الترفيهية - النوادى [اجتماعية - رياضية] وبالنسبة
للكبائن أرضى فقط .

(ج) الردود :

يتم ترك ردود [٦ متر] داخل حدود قطع أراضي الخدمات .
فى حالة التصميم الحضرى لمنطقة الخدمات يتم ترك ردود (٦متر) بين المباني
وبعضها .
يتم الالتزام بترك ممر مشاة بين الاستعمال السكنى ومناطق الخدمات بعرض
لا يقل عن ٦ م .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية [نسبة بنائية -
ارتفاع - ردود] الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة والحصول على الموافقات المطلوبة
طبقاً للقوانين .

ملحوظة عامة :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى
للجراجات وتعديلاته .
يسمح بإقامة غرف خدمات بمساحة ١٠٪ من المسطح المبنى للدور الأرضى .
يسمح بإقامة دور للدورم أسفل مناطق الخدمات على أن يستخدم بالأنشطة
المصرح بها بدور الدورم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن
غير تجارية للأنشطة المبنى) .
تلتزم الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بشركة ترسانة الإسكندرية بالتالى:
تلتزم بقيود الارتفاع المقروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتعدى
الاشتراطات البنائية للمشروع .
تلتزم بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من
الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير
قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة
بعد موافقة جهة الاختصاص .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المفروض من قبل وزارة الدفاع للمنطقة أيهما أقل .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- غير مسموح باستخدام قطعة الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٦- تتولى الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بشركة ترسانة الإسكندرية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني، وكذا التفتيش الفنى، واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق، وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الجمعية بخدمة المشروع بوسيلة صرف مناسبة (محطة معالجة)
- ١٣- يتم الالتزام الجمعية بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكوود المصرى للجراجات .
- ١٤- تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ١٥- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم (٩٢٩) لسنة ٢٠١٨ .
- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| طرف أول | طرف ثانٍ |
| معاون وزير الإسكان | رئيس مجلس إدارة الجمعية |
| المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات | السيد / عصام مصطفى حسن |
| د.م/ وليد عباس عبد القوى | |

