

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٧٦٦٦٥,٨٥ م^٢) بما يعادل (١٨,٢٥ فدان)

بمنطقة رصيف الميناء ومنطقة الخدمات الخلفية حتى نهاية طريق ٤٦ من جزيرة ٢٢

مركز مارينا العلمين السياحى "شاطئ الهاموك"

المخصصة للشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة

لإقامة مشروع سكنى فندقى (بنظام المشاركة "سداد نقدى وعينى")

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٧٠) الصادر بتاريخ ١٩٩٠/١١/١٤ بشأن تخصيص الأرض الواقعة في المسافة بين الكيلومتر ٩٤ والكيلومتر ١١٤ غرب الإسكندرية

طريق الإسكندرية مطروح الصحراوي لإقامة مركز مارينا العلمين السياحى.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد الخواص والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التوسيعية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية

وعلى الطلب المقدم من الشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة بخصوص الموافقة على تطوير جزيرة ٢٢ مركز مارينا العلمين السياحى (شاطئ الهاموك)

بمساحة ٧١٥٧١,١٩١ م^٢ لإقامة مشروع سكنى فندقى.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٢٠٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمنطقة رصيف الميناء ومنطقة الخدمات

الطنجية حتى نهاية طريق ١٦ من جزيرة ٢٢ مركز مارينا العلمين السياحى "شاطئ الهاموك" بمساحة ٧١٥٧١,١٩١ م^٢ لإقامة مشروع سكنى فندقى بنظام

البيع بالسداد النقدي والعيني "المساحة قابلة للجزء أو الزيادة وفقا للشهادة النهائية الذي يصدر من جهاز المدينة" لصالح الشركة المصرية للمقاولات والإدارة

والصيانة وبما يحقق عائد ملائم من قطعة الأرض للهيئة بحيث بلغت القيمة الحالية لسعر المتر المربع من قطعة الأرض ٢١٣١٩ ج/م^٢ أي بزيادة قدرها ١١٪

عن السعر المعلن والمحدد ٢١٢٢٤ ج/م^٢ وبالشروط والمواصفات بقرار مجلس إدارة الهيئة.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٩ للقطعة عالياه بمساحة ٧٦٦٦٥,٨٥ م^٢ والمخصصة للشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة لإقامة

مشروع سكنى فندقى بالمنطقة رقم ٢٢ بمركز مارينا العلمين السياحى.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة و الشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة لقطعة الأرض بمنطقة

رصيف الميناء ومنطقة الخدمات الطنجية حتى نهاية خريطة ١٦ من طريق ٢٢ مركز مارينا العلمين السياحى وشاطئ الهاموك.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة و الشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة لقطعة الأرض بالمنطقة

٢٢ بمركز مارينا العلمين السياحى (شاطئ الهاموك) لإقامة مشروع سكنى فندقى (بنظام المشاركة) "سداد عيني و نقدي".

وعلى الطلب المقدم من الشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة البوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٣٦٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٦ مرفقا به

لوحات المخطط العام لمشروع التخطيط والتقسيم للأرض المخصصة للشركة.

وعلى الطلب المقدم من الشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة البوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٨٤٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٣ مرفقا به عدد

٧ لوحات نهائية للتسليم في إجراءات اعتماد التخطيط والتقسيم.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز الطرق السياحية برقم (٢٥٩١٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٨ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع وذلك

للمرجعة والتوقيع.

وعلى كتاب جهاز الطرق السياحية الصادر لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٢٠٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢١ مرفقا به اللوحات النهائية وموضحا الموقف الخاص

بقطعة الأرض عالياه -

- وعلى الإفادة بقيام الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (بدون) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٧.
- وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١.
- وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض.
- وعلى جدول عدم الجائزعة من استصدار القرار الوزاري الملحق من الفطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.
- وعلى المحافظة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز القرى السياحية بعد مراجعة المستندات والإرسومات المقدمة من الشركة المصرية للمقاولات والإدارة والصيانة بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بساحه ٢٨٧٦٦٦٥.٠٨٥ بمبايعات ١٨.٢٥ ألفا من منطقة رصيف الميناء ومنطقة الخدمات الخلفية حتي نهاية طريق ٤٦ من جزيرة ٢٢ مركز مارينا العلمين السياحي "شاطيء الهاموك" لخصصة إقامة مشروع سكني فندقي (نظام المشاركة "سداد نقدي وعيني")، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وللأحكام التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠.
- علم. مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢١ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل.

مادة (١): يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧٦٦٥.٠٨٥ م^٢ بما يعادل ١٨.٥٥ فدان بمنطقة رصيف الميناء ومنطقة الخدمات الخلفية حتى نهاية طريق ٤٦ من جزيرة ٢٢ مركز مارينا العلمين السياحي "شاطيء العاموك" المخصصة للشركة المصرية للمقاولات والادارة والصناعة لاقامة مشروع سكني تفندي بنظام المشاركة "سداد نقدي وعيني". وذلك طبقاً للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المزمع بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥. والتج. تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

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

مادة (٣): تلتزم الشركة المخصص لها بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تخدميم من الطريق الخارجى . وفى حالة التخدميم من الخارج (و إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

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

مادة (٥): تلزم الشركة المخصص لها بمبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أي إشغالات بالأراض محل التعاقد، وكذا الناجمة عن تسوية أي ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أي مسؤولية على المصلحة أو إجهزتها.

مادة (٦): تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسؤولية على الهيئة بكميات المياه المحددة للمشروع بالتنسيق مع جهاز القرى السياحية وتحمل الشركة واستشاري المشروع أية تبعات لذلك.

مادة (١٧): تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع

مادة (١٨): تلتزم الشركة 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 (١٩): تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار 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 المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها

مادة (٢٠): تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٩) من القرار. ووفقاً للإشتراطات المرفقة والفرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة. ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعدها. وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة

مادة (٢١): تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات

مادة (٢٢): تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

مادة (٢٣): تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (٢٤): تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مادة (٢٥): 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

بالإقرار التوازي المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للشركة "المصرية للمقاولات والادارة والصيانة" بالمنطقة رقم ٢٢ مركز مازينا العظمين السياحي "شاطيء الهاموك" بمساحة ٢٧٦٦٥,٠٨٥ م٢ بما يعادل ١٨,٢٥ فدان لإقامة مشروع سكني فندقى والمبرم بشأنها عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٢٥/٦/١٥

مساحة المشروع :

١- اجمالى مساحة المشروع ٢٧٦٦٥,٠٨٥ م٢ بما يعادل ١٨,٢٥ فدان

مكونات المشروع :

- ١- الاراضى المخصصة للمباني "FP" (سكني فندقى) بمساحة ١٥١٩٩,٦٦٨ م٢ بما يعادل ٣,٦٢ فدان وتمثل نسبة ١٩,٨ % من اجمالى مساحة ارض المشروع
- ٢- الاراضى المخصصة للخدمات ضمن المساحة المبنية بالدور الارضى (FP) بمساحة ٢٩٠٠ م٢ بما يعادل ٠,٢١ فدان وتمثل نسبة ١,٢ % من اجمالى مساحة ارض المشروع
- ٣- الاراضى المخصصة للمناطق الخضراء والفراغات العامة ٦٨٠٩,٥٩٧ م٢ بما يعادل ١١,١٥ فدان وتمثل نسبة ٦٩,١ % من اجمالى مساحة ارض المشروع
- ٤- الاراضى المخصصة للطرق الداخلية وامكان انتظار السيارات بمساحة ٢٣٧٥٥,٨٢٠ م٢ بما يعادل ٣,٢٨ فدان وتمثل نسبة ١٧,٩ % من اجمالى مساحة ارض المشروع

اولا: المساحة المخصصة للمباني الفندقية السكنية :-

- ١- الاراضى المخصصة للمباني "FP" (سكني فندقى) بمساحة ١٥١٩٩,٦٦٨ م٢ بما يعادل ٣,٦٢ فدان وتمثل نسبة ١٩,٨ % من اجمالى مساحة ارض المشروع وفقا للجدول التالي :-

اسم الترميز	عدد الاوار	عدد الوحدات فى النموذج	المسطح المبنى بالدور الارضى (F.P) م٢	المسطح المبنى بالانوار (B.U.A) م٢	عدد مرات تكرار النموذج بالمشروع	اجملى عدد الوحدات	اجملى المسطح المبنى بالانوار (B.U.A) م٢	ملاحظات
١١	٦٦	٩٣٨,٦٠٠	٣٧٥٤,٤٠٠	٣٧٥٤,٤٠٠	٢	١٣٢	١٨٧٧,٢٠٠	
١٢	٧٤	١٠٣٦,٢٠٠	٤١٤٤,٨٠٠	٤١٤٤,٨٠٠	٢	١٤٨	٢٠٧٢,٤٠٠	
١٣	٨١	١١٣٤,١١١	٤٥٣٦,٤٤٣	٤٥٣٦,٤٤٣	١	٨١	١١٣٤,١١١	
١٤	٥٩	٨٣٧,٧٠٠	٣٣٥٠,٨٠٠	٣٣٥٠,٨٠٠	١	٥٩	٨٣٧,٧٠٠	
٧١	٩٥	١٢٣٠,٥٧٠	٤٩٢٢,٢٨٠	٤٩٢٢,٢٨٠	٢	١٩٠	٢٤٦٦,١٤٠	
٧٢	١٠٣	١٣٢٨,٤٢٠	٥٣١٣,٦٨٠	٥٣١٣,٦٨٠	١	١٠٣	١٣٢٨,٤٢٠	
٧٣	١١٠	١٤٢٦,٦٣٠	٥٧٠٦,٥٢٠	٥٧٠٦,٥٢٠	١	١١٠	١٤٢٦,٦٣٠	
IC١	٣٣٣	٤٠٦٢,٠٦٧	١٨٩٤٨,٢٦٨	١٨٩٤٨,٢٦٨	١	٣٣٣	٤٠٦٢,٠٦٧	جزء مستقطع خدمات ٩٠٠ م٢ الى الدور الارضى لتصبح اجمالى مسطح الدور الارضى شاملا الخدمات ٤٩٦٢,٠٦٧ م٢
الاجملى	-	-	١١٩٩٤,٢٩٨	-	١١	١٢٥٦	١٥١٩٩,٦٦٨	شامل تيسيرات ٥ %

الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + ثلاثة دور) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات
٢. يلتزم المالك بعدم إقامة منشآت فى مناطق الردود .
٣. مرافق الخدمات بدور المسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ١٠ ٪ من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٤. يتولى المالك على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٥. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من الطرق وممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والارصفة والتبليطيات والزراعة والاشجار والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٦. يتولى المالك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٧. يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
٨. يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
٩. يلتزم المالك على نفقته الخاصة بصيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٤ ، ٥ ، ٦) .
١٠. يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه و المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
١١. يلتزم المالك بتوفير أماكن إنتظار سيارات يقطع الاراضى طبقا للكود المصرى للجراجات و تعديلاته.
١٢. يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ وكذا كافة بنود التعاقد الواردة بالعقد المؤرخ ٢٠٢٥/٦/١٥

طرف أول
(إمضاء)

طرف ثانٍ
عن المالك بالتقويض

الاسم/ محمد ناصر كمال الدين

[illegible]