

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٦

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض

المخصصة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية (شركة ضيف الله سابقاً)

الواقعة بالساحل الشمالى الغربى بين علامتى الكم ١٢٥, ٥٦ : ٥٧

بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى

بمساحة ٦٥, ٥٥٩٩٧٨ م^٢ ، أى ما يعادل ١٣٣, ٣٢ فدان

لإقامة قرية روزانا السياحية

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ باعتبار منطقة الساحل الشمالى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ٢ لسنة ١٩٩٧ بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٥ بتخصيص مساحة ٢٧,٢٧ م^٢ الواقعة بين علامتى الكم ٥٦,١٢٥ : ٥٧ طريق الإسكندرية / مطروح لشركة ضيف الله الزراعية بدلاً من المساحة السابق تخصيصها بمعرفة الوحدة المحلية لمدينة الحمام ؛

وعلى قرار اللجنة الدائمة لمشروعات الساحل الشمالى الغربى بجلستها رقم (٢٣٤) بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢١ بشأن الموافقة على أسعار الأراضى الخاضعة لولاية الهيئة بمنطقة الساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى قرار اللجنة الدائمة لمشروعات الساحل الشمالى الغربى بجلستها رقم (٢٥٦) بتاريخ ١٩٩٧/٦/١ بالموافقة على البيع لشركة ضيف الله الزراعية قطعة أرض بمساحة ٨٠,٨٠ م^٢ × ١٢٦ م الكائنة فى الناحية الجنوبية الشرقية للأرض المخصصة لها وطبقاً للرفع المساحى الذى قام به الجهاز أسفر عن مسطح ٢,١١٣١٤ م^٢ ؛

وعلى عقد التخصيص المشهر برقم (١٨٧٤) بتاريخ ١٩٩٧/٩/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ضيف الله الزراعية بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٩٢,٩٢ م^٢ ، بما يعادل ١١٧ فداناً و ٩٠ قراريط و ١١,٩٢ سهم والكائنة بين علامتى الكم ٥٦,١٢٥ : ٥٧ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح بمنطقة الساحل الشمالى الغربى وفقاً لعقد الصلح بين الطرفين بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٧ بغرض إقامة مشروع سياحى ؛

وعلى قرار اللجنة الدائمة لمشروعات الساحل الشمالى الغربى بجلستها رقم (٢٧٣) بتاريخ ١٩٩٨/٢/٢٢ بالموافقة على البيع لشركة ضيف الله الزراعية قطعة الأرض الكائنة فى الناحية الجنوبية لقطعة الأرض المخصصة لها وفقاً للمسطح الذى يسفر عنه الرفع المساحى وبعد استئزال المسطحات المعتد بملكيتها للغير ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٨/٥/٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ضيف الله الزراعية ببيع قطعة أرض بمساحة ٢٠, ١١٣١٤ م^٢ الصادر بشأنها قرار اللجنة الدائمة لمشروعات الساحل الشمالى الغربى بجلستها رقم (٢٥٦) فى ١٩٩٧/٦/١ ؛ وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٩٨/٩٦٦) والصادرة بتاريخ ١٩٩٨/٦/٦ بالموافقة على زيادة قيد الارتفاع ليكون ١٢م وفقاً للشروط الواردة بالموافقة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٤٥ لسنة ١٩٩٨ باعتماد تخطيط وتقسيم القرية السياحية الخاصة بشركة ضيف الله الزراعية بمنطقة الساحل الشمالى الغربى فى المسافة بين علامتى الكم ١٢٥, ٥٦ : ٥٧ طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى وفقاً للرسم وقائمة الاشتراطات المرافقين للقرار ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٨٨) بتاريخ ٢٠٠٥/٩/١٩ باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للقرية السياحية الخاصة بشركة ضيف الله الزراعية بمنطقة الساحل الشمالى الغربى فى المسافة بين علامة الكم ١٢٥, ٥٦ وعلامة الكم ٥٧ بحرى طريق إسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة إجمالية ٦٥, ٥٥٩٩٧٨ م^٢ وفقاً للرسم وقائمة الاشتراطات المرافقين للقرار ؛

وعلى قرار اللجنة الدائمة لمشروعات الساحل الشمالى الغربى بجلستها رقم (٥٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢٥ بالموافقة على طلب شركة ضيف الله الزراعية السير فى الإجراءات بخصوص أرض مشروع قربتها السياحية باسم شركة عمران مصر للتنمية العقارية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للقربة السياحية الخاصة الواقعة بالساحل الشمالى الغربى بين علامتى الكم ١٢٥, ٥٦ : ٥٧ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة ٦٥, ٢٥٥٩٩٧٨ م^٢ ، أى ما يعادل ١٣٣, ٣٢ فدان ؛

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 طلب شركة عمران مصر للتنمية العقارية والوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٦٨٢٣) فى ٢٠١٣/٦/١٦ لتعديل القرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (٦٤٨) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٥ بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى والقانونى لقطعة الأرض عليه والمتضمن أن القطعة الأولى طبقاً للرفع المساحى بمساحة ٤١٣٣, ٦٢٠ م^٢ ، والمحزر بشأنها عقد بين الهيئة والشركة المشهر برقم ١٨٧٤ لسنة ١٩٩٧ شهر عقارى برج العرب بعد استنزال المسطحات المعتد بملكيتها للغير أسفر عن مسطح ٩٢, ٩٢ م^٢ ، والقطعة الثانية طبقاً للرفع المساحى بمساحة ٢٠, ١١٣١٤ م^٢ والصادر بشأنها قرار اللجنة الدائمة للساحل الشمالى بجلسة (٢٥٦) فى ١٩٩٧/٦/١ ، والقطعة الثالثة طبقاً للرفع المساحى بمساحة ٣٧, ٠٤٤ م^٢ والصادر بشأنها قرار اللجنة الدائمة للساحل الشمالى بجلسة (٢٧٣) فى ١٩٩٨/٢/٢٢ ولم يحزر بشأنها عقد حتى تاريخه ، وبعد استنزال المسطحات المعتد بملكيتها للغير أسفر عن مسطح ٧٦, ١٦ م^٢ ، والمسطح الإجمالى لقطعة الأرض قدره ٦٥, ٢٥٥٩٩٧٨ م^٢ ، ولا توجد مستحقات مالية على أرض الشركة ، وأن الشركة قامت بتنفيذ بعض المبانى بدون الحصول على تراخيص البناء اللازمة أو بالمخالفة للتراخيص الصادرة ، وتوجد دعاوى قضائية مقامة ضد الشركة والهيئة بخصوص قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب السادة شركة عمران مصر للتنمية العقارية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٩٦٧٩) بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٧ والمرفق به تعهد الشركة بأن تظل منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وتعهدتها أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ، وإقرارها بأنه لن 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 المناسبة فى هذا الشأن ، وتفويض للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى كتاب إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (٢٤٩٩) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٥ المتضمن أنه من الثابت بالأوراق أن هناك دعاوى قضائية مقامة أمام محكمة القضاء الإدارى تحت أرقام ٨٥٤٠ لسنة ٦٥ ق ، ٧٤٣٩ لسنة ٦٥ ق ، ١١٦٣ لسنة ٦٥ ق - قضاء إدارى إسكندرية بخصوص بطلان العقد المسجل للأرض سالفه الذكر وعدم سداد ثمنها ، وإذا لم يثبت بالأوراق الفصل فى تلك الدعاوى فإنه من ثم يكون من غير الملائم إبداء الرأى فى الموضوع المعروض لوجود منازعة قضائية بشأنه ما زالت مطروحة أمام القضاء ؛

وعلى كتاب السيد أ. د. مدير عام الإدارة العامة للشئون القانونية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٨٠١) فى ٢٠١٤/١٠/٢٩ والمنتهى إلى أن الدعاوى مقامة من غير ذى صفة ولا توجد خصومة حقيقية مع الشركة على أرض التداعى ، وعليه نأمل التفضل بالتنبيه نحو الموافقة على طلب الشركة وفقاً للإجراءات والقواعد المعمول بها بالهيئة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيثة برقم (١٦٨١) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٤ بشأن الموقف العقارى والتنفيذى لقطعة الأرض مرفقاً به معاينة الجهاز بتاريخى ١٠ ، ١١/١١/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز حماية أملاك الهيثة رقم (١٦٥) بتاريخ ٣/٢/٢٠١٥ (بشأن الموقف النهائى لمخالفات المباني بالقرية) المتضمن أن الشركة تقدمت بتاريخى ٢٣/١٢/٢٠١٤ و ١/٢/٢٠١٥ بطلبات تقنين مخالفات القرية مرفقاً به عدد (٢٤) تقرير اختبار الكرنه للمخالفات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٢٣٤) بتاريخ ٣/٣/٢٠١٥ المتضمن المراجعة الفنية لتقارير اختبارات الكرنه واعتمادها ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ١٣/٧/٢٠١٥ بالموافقة على قيام جهاز المدينة باستصدار التراخيص اللازمة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية لفتح السوق التجارى من الخارج على الطريق الساحلى مباشرةً وفقاً لموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٠ وقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٧) بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٠ بشأن تحديد قيمة العلاوة المستحقة مع الاعتداد بكافة المبالغ التى قامت الشركة بسدادها لهذا الغرض شريطة قيام الشركة بالتنسيق مع الجهاز لتوفيق وضع مخالفات البناء بالقرية (سواء المباني المقامة بدون ترخيص أو بالمخالفة للتراخيص الصادرة سابقاً) أولاً ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل بتاريخ ١٣/٧/٢٠١٥ ؛

وعلى التعهد الوارد بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٦ بما يفيد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات كأن لم تكن ، وكذا تفويض من الشركة للتوقيع على الاشتراطات المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز حماية أملاك الهيئة رقم (٢٤٩) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ والمتضمن قيام الجهاز بتقنين المخالفات الخاصة بالبناء وبدون ترخيص وسداد الشركة لقيمة الغرامة المستحقة عليها ؛

وعلى كتاب الإدارة العامة للشئون القانونية بالهيئة رقم (٢٢٠٧) بتاريخ ٧/٣/٢٠١٦ المتضمن الدعوتين المقامتين من الشركة وأصبحتا مقامتين من غير ذى صفة بعد صدور القانون رقم ٣٢ لسنة ٢٠١٤ بتنظيم بعض إجراءات الطعن على عقود الدولة ؛

وعلى كتابى جهاز حماية أملاك الهيئة رقمى (٢٤٣) ، (٣٢٤) بتاريخ ٨/٣/٢٠١٦ والمتضمنين أن الشركة قامت بتنفيذ نحو (٨٥٪) من إجمالى المشروع ، وأن الجهاز أخطر الشركة بمنحها عام تنتهى فى ٨/٣/٢٠١٧ لإتمام المشروع وذلك فى ضوء ما ورد بكتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠٠١٩) بتاريخ ٨/٣/٢٠١٦ بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) بتاريخ ٥/٧/٢٠١٥ وعليه تمنح الشركة مهلة عام تبدأ من تاريخ إخطار الشركة بالموافقة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز حماية أملاك الهيئة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة عمران مصر للتنمية العقارية (شركة ضيف الله سابقاً) لتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواقعة بالساحل الشمالى الغربى بين علامتى الكم ١٢٥ ، ٥٦ : ٥٧ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة ٦٥,٦٥٩٩٧٨,٢٥ م^٢ ، أى ما يعادل ١٣٣,٣٢ فدان لإقامة قرية روزانا السياحية 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 ١٣/٣/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية (شركة ضيف الله سابقاً) الواقعة بالساحل الشمالى الغربى بين علامتى الكم ١٢٥, ٥٦ : ٥٧ بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بمساحة ١٣٣, ٣٢ فدان ، أى ما يعادل ٦٥, ٦٥٥٩٩٧٨ م^٢ (خمسمائة وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وثمانية وسبعون متراً مربعاً و٦٥/١٠٠ من المتر المربع فقط لا غير) لإقامة قرية روزانا السياحية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ١٩٩٧/٩/٢٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تقوم 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 ٤ - تلتزم الشركة بالانتهاء من إتمام تنفيذ المشروع خلال المهلة الممنوحة لها والتي تنتهى فى ٢٠١٧/٣/٨ ؛

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، وبأن تظل منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وبأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة عدم التزامها أو ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - 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 المجمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض

المخصصة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية (شركة ضيف الله سابقا)

الواقعة بالساحل الشمالى الغربى بين علامتى الكم ١٢٥, ٥٦ : ٥٧

بحرى طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى

بمساحة ٦٥, ٥٥٩٩٧٨ م^٢ ، أى ما يعادل ١٣٣, ٣٢ فدان

لإقامة قرية روزانا السياحية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٦٥, ٥٥٩٩٧٨ م^٢ ،
أى ما يعادل ١٣٣, ٣٢ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (f. p) ٢٧٥٥٣٧, ٥ م^٢ ، بما يعادل ١٧, ٩٩ فدان ،
وتمثل نسبة (١٣, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الخدمات (f. p) شاملة المرافق (محطة معالجة) والبوابة وغرف الأمن
٢٦, ١٨٨١٠ م^٢ ، بما يعادل ٤, ٤٨ فدان ، وتمثل نسبة (٣, ٣٦٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٨٦, ٣٤٠٨ م^٢ ،
بما يعادل ٢٤, ٦٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٨, ٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة وحمامات السباحة ٣٦٢٢٢٢ م^٢ ،
بما يعادل ٨٦, ٢٤ فدان ، وتمثل نسبة (٦٤, ٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (f. p) ٢٧٥٥٣٧, ٥ م^٢ ، بما يعادل ١٧, ٩٩ فدان ،
وتمثل نسبة (١٣, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية

النموذج	اسم المشروع	اسم النموذج	التكرار	عدد الأدوار	إجمالي مسط الدور الأرضي للنموذج م ^٢		عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسط الأدوار الأرضية لـ م ^٢ على الأرض م ^٢	ملاحظات للموقف التنفيذي							
					مغلق	مفتوح											
قصور	فاليئسيا	ل	١٠	أرضي + أول	٢٢٧		١	١	٢٢٧	منفذ طبقا للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٩							
					١٩٢,٥٠	٣٩,٥٠											
قصور	روزانا (١)	I (A)	١٢	أرضي + أول	٢٢٢		١	١٢	٢٩١٦	منفذة بإحاطة للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٩ وتم تقنين العدد (١٢) نموذج بخطاب هاز رقم (٣٦٨) في ٢٠١٥/٤/١							
					٢٠٦,٦	٣٦,٤											
فيلات	فاليئسيا	م	٢٨	أرضي + أول	٢٢٦		٢	٧٦	٨٥٨٨	منفذة طبقا للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٩							
					١٩٧	٢٩											
					روزانا (١)	2 (B)					٥٠	أرضي + أول	٢١٧,٣٥		١	٥٠	١,٨٦٧,٥
													١٦٧,٦	٤٩,٧٥			
روزانا (١)	3 (C)	٧٥	أرضي + أول	١٣٠,١٧		١	٧٥	٩٧٦٢,٧٥	منفذة طبقا للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٩								
				٩١,٥٥	٣٨,٦٢												
روزانا (٢)	ز	٥	أرضي + أول	٢٠٩,٩٧		١	٥	١,٤٩,٨٥									
					١٦٧,٧٧	٤٢,٢											
روزانا (٢)	(H)	١٤	أرضي + أول	١٢٠,١٣		١	١٤	١٦٨١,٨٢	نموذج مستحدث مطلوب اعتماد								
				١٠٣,٦٢	١٦,٥												
قصور	فاليئسيا	ن	٥١	أرضي + أول ثان	٣٥٢		٦	٣٠٦	١٨٠٠٣	منفذة طبقا للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٩							
					٢٨٩,٥٠	٦٢,٥٠											
عمارات	روزانا (١)	4 (E)	١٢	أرضي + أول ثان ثالث	٣٩٠,٢٢		٨	١٠٤	٥٠٧٥,٧٢	منفذة طبقا للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٩							
					٢٤٠,٢	٥٠,٢٢											
روزانا (١)	"4 (G)	١٢	أرضي + أول ثان ثالث	٤١١		١٤	١٦٨	٤٩٢٢	منفذة بإحاطة للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٩ ثم تقنيه بخطاب هاز رقم (١٤٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢								
				٢١٤,٦٥	٢٦,٢٥												

النموذج	اسم المشروع	اسم النموذج	التكرار	عدد الأدوار	إجمالي مسط الدور الأرضي للنموذج م ^٢		عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسط الأدوار الأرضية لـ لوحدات على الأرض م ^٢	ملاحظات للموقف التنظيمي
					مغلق	مفتوح				
	روزانا (٢)	K	١١	أرضي + أول + ثان + ثالث	٢٩٤,٤		٨	٨٨	٢٢٢٨,٤	نموذج مستحدث مطلوب اعتماد
					٢٦٤,٨٥	٢٩,٥٥				
	روزانا (١)	D-1	١٢	أرضي + أول	٩٦,٢٥		٤ مبانى × ٤ وحدات ملتصقة	١٢	١١٥٥	منظمة بالمخالفة للقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ ثم تقنين العدد بخطاب إ هـ رقم (٢٦٨) فى ٢٠١٥/٤/١
					٧٨,٧٥	١٧,٥				
	روزانا (٢)	D-2	١٢	أرضي + أول	٩٧,٢٢		٤ مبانى × ٦ وحدات ملتصقة	١٢	١١٦٧,٩٦	
					٨١,٥	١٥,٨٢				
تاوين هاوس	روزانا (٢)	J	٤	أرضي + أول	٢٧٩		٤ مبانى × ٤ وحدات ملتصقة	١٦	١٥١٦	نموذج مستحدث مطلوب اعتماد
					٢٨٧,٢	٩١,٨				
	روزانا (٢)	J''	١	أرضي + أول	١٨٩,٥		١ مبنى × ٢ وحدات ملتصقة	٢	١٨٩,٥	نموذج مستحدث مطلوب اعتماد
					١٤٢,٦	٤٥,٩				
توين هاوس	روزانا (٢)	I	١٥	أرضي + أول	٢١١,٦		١٥ مبنى × ٢ وحدة ملتصقة	٢٠	٢٠٢٤	نموذج مستحدث مطلوب اعتماد
					١٦٨,٢٢	٢٢,٣٨				
					الإجمالي العام للوحدات السكنية		٩٨٠		٧٥٥٢٧,٥	

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

١ - مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني المقفلة والمفتوحة بالنسبة للمباني السكنية والمغلقة بالنسبة للمباني الخدمية لا تزيد عن (٢٠٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع (النسبة البنائية) .

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

٣ - أقصى ارتفاع للمنشآت (عدا الفنادق) 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 الشاطئ لا يقل عن ٢٢٠ م^٢ / فرد .

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

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

ملكية عامة حول الحدائق .

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

٨ - 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) .

٩ - 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 والخدمات ذات الطبيعة الخاصة

طبقاً للكود واشترطات الجهات المعنية .

١٠ - يسمح بإقامة حمامات سباحة عامة وحمامات سباحة خاصة .

المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة أراضى الخدمات (f. p) شاملة المرافق (محطة معالجة) والبوابة وغرف الأمن ٢٦, ١٨٨١٠ م^٢ ، بما يعادل ٤٨, ٤ فدان ، وتمثل نسبة (٣٦, ٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات

ملاحظات للموقف التنفيذى	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى م ^٢			التكرار	النشاط
		إجمالى	مفتوح	مغلق		
المساحة طبقا للقرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ ومنضج جزء منه بمساحة ٣٦٢٥ م ^٢ طبقا لتقنين ١ هاز بخطاب رقم (٣٦٨) فى ٢٠١٥/٤/١	أرضى	٧٢١٠	٥٦٠	٦٦٥٠	١	المركز التجارى (١) فالنيسيا
منضدة بالخالفة للقرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ وتم تقنينه بخطاب ١ هاز رقم (٣٦٨) فى ٢٠١٥/٤/١	أرضى + أول	٦٩٣٤	-	٦٩٣٤	١	السوق التجارى (٣) شامل غرف الأمن والبوابة ومبنى الخدمات
نموذج مستحدث مطلوب اعتماد	أرضى + أول	٢٧٢٧,٧	٦٦٠,٧	٢٠٧٧	١	السوق التجارى (٤)
منضدة بالخالفة للقرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ وتم تقنينه بخطاب ١ هاز رقم (٣٦٨) فى ٢٠١٥/٤/١	أرضى + ميزانين	٧٤٠	-	٧٤٠	١	مسجد (١)
منضدة بالخالفة للقرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ وتم تقنينه بخطاب ١ هاز رقم (٣٦٨) فى ٢٠١٥/٤/١	أرضى + أول	٦٩٤,٧٥	-	٦٩٤,٧٥	١	مسجد (٢)
منضدة بالخالفة للقرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٠٩ وتم تقنينه بخطاب ١ هاز رقم (٣٦٨) فى ٢٠١٥/٤/١	أرضى + أول	٨٢٣	-	٨٢٣	١	المبنى الإدارى والرياضى والسائقين
	أرضى	٨٩١,٥١	-	٨٩١,٥١	١	مرافق - محطة معالجة (٢-١)
		٢٠٠٢٠,٩٦		١٨٨١٠,٣٦		الإجمالى العام لمبنى الخدمات

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حال التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة أولاً .

الاشتراطات العامة

- ١ - تترك مسافة على الشريط الساحلى بعمق لا يقل عن ١٠٠ متر (مائة متر) من حد المياه كشاطئ 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 والشاطئ) 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 الرود (حرم الطريق) .
- ٥ - تلتزم شركة عمران مصر للتنمية العقارية (شركة ضيف الله سابقاً) 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 الشواطئ - 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 الشواطئ .
- ٩ - تتعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم 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 لحين 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 ورسفها 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 لن 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 بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات كأن لم تكن .

٢٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

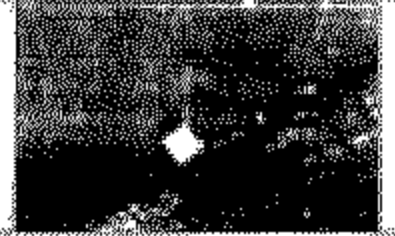
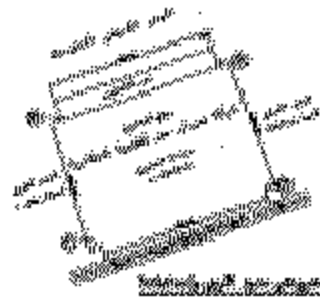
٢١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

٢٢ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع (سيارة/ وحدة سكنية) ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار طبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .

٢٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



رقم	اسم	محل	تاريخ
١٥٦
١٥٧
١٥٨
١٥٩
١٦٠

رقم	اسم	محل	تاريخ	ملاحظات
١٥٦
١٥٧
١٥٨
١٥٩
١٦٠

مادة ١٥٦
 المادة ١٥٦ من القانون رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٦ تنص على ما يلي:
 ١- ...
 ٢- ...
 ٣- ...
 ٤- ...
 ٥- ...
 ٦- ...
 ٧- ...
 ٨- ...
 ٩- ...
 ١٠- ...
 ١١- ...
 ١٢- ...
 ١٣- ...
 ١٤- ...
 ١٥- ...
 ١٦- ...
 ١٧- ...
 ١٨- ...
 ١٩- ...
 ٢٠- ...

المادة ١٥٧
 المادة ١٥٧ من القانون رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٦ تنص على ما يلي:
 ١- ...
 ٢- ...
 ٣- ...
 ٤- ...
 ٥- ...
 ٦- ...
 ٧- ...
 ٨- ...
 ٩- ...
 ١٠- ...
 ١١- ...
 ١٢- ...
 ١٣- ...
 ١٤- ...
 ١٥- ...
 ١٦- ...
 ١٧- ...
 ١٨- ...
 ١٩- ...
 ٢٠- ...

المادة ١٥٨
 المادة ١٥٨ من القانون رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٦ تنص على ما يلي:
 ١- ...
 ٢- ...
 ٣- ...
 ٤- ...
 ٥- ...
 ٦- ...
 ٧- ...
 ٨- ...
 ٩- ...
 ١٠- ...
 ١١- ...
 ١٢- ...
 ١٣- ...
 ١٤- ...
 ١٥- ...
 ١٦- ...
 ١٧- ...
 ١٨- ...
 ١٩- ...
 ٢٠- ...

المادة ١٥٩
 المادة ١٥٩ من القانون رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٦ تنص على ما يلي:
 ١- ...
 ٢- ...
 ٣- ...
 ٤- ...
 ٥- ...
 ٦- ...
 ٧- ...
 ٨- ...
 ٩- ...
 ١٠- ...
 ١١- ...
 ١٢- ...
 ١٣- ...
 ١٤- ...
 ١٥- ...
 ١٦- ...
 ١٧- ...
 ١٨- ...
 ١٩- ...
 ٢٠- ...

