

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٩

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ١٣ ألف م^٢
بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية السحل الشمالى الغربى
المخصصة لشركة / ستورم للتطوير العقارى STORM DEVELOPMENT
لإقامة مشروع سكنى فندقى

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 المجتمعات العمرانية الجديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرضى بناحية السحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشروعات الإنشائية لمناطق المخططات التكميلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته لعدد بترقيم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض (٩) بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا
العلمين - ناحية السحل الشمالى الغربى بمساحة ١٣ ألف م^٢ للمخصصة لشركة ستورم للتطوير العقارى (STORM DEVELOPMENT)
لإقامة مشروع سكنى فندقى وفقا للشروط الواردة بالملكرة،
وعلى كتاب رئاسة الجمهورية رقم (١٢٧٢٩) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٠ متضمنا الموافقة على قيام الهيئة بالتصرف بالبيع لقطعة الأرض الشاغلة بمساحة ١١ ألف
م^٢ وذلك بواقع ٧٠٠ دولار / م^٢ نتيجة لأعمال التطوير،
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ بالموافقة على اعتبار معامل الاستغلال بقطعة الأرض رقم (٩) منطقة رقم (٢٣)
بمساحة ١١ ألف م^٢ بنشاط سكنى فندقى بمركز مارينا العلمين السيلحي المخصصة للشركة (٠٦) والسماح بتطبيق قاعدة الحجوم وذلك شريطة استيعاب
المرافق القائمة للتعديل المطلوب على أن يتم الالتزام بباقى الشروط التى تضمنها قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٩٣ بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٧ بتخصيص قطعة
الأرض محل الطلب،
وعلى محضر الاستلام للحضر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢ لقطعة الأرض رقم (٩) بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية السحل الشمالى الغربى
بمساحة ١٣ ألف م^٢،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لجهاز (الري السياحية) والسلافة/ شركة ستورم للتطوير العقارى
(STORM DEVELOPMENT) لقطعة الأرض رقم (٩) بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية السحل الشمالى الغربى بمساحة
١٣ ألف م^٢ لإقامة مشروع سكنى فندقى،
وعلى الإفادة بسماء الشركة قيمة لمصاريف الادارية المقررة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٢،
وعلى كتاب السادة/ شركة ستورم للتطوير العقارى STORM DEVELOPMENT الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بترقيم (١٢٢٢٢)،
بتاريخ ٢٠٢٥ /١/١٦ مرفقا به ٧ د. لوحات و التعهدات الخاصة بالمشروع وكذا البرنامج الزمني.

- وعلى جدول عدم الامانة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و جهاز الترى السياحية بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ١٣ الف ١٢ بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية الساحل الشمالي المخصصة لشركة / ستورم للتطوير العقاري STORM DEVELOPMENT لإقامة مشروع سكني قسقى . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) وقرارات مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ ورقيم (١٩٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٢ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / ثائب رئيس هيئة قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ والتنشئة بطلب استصدار القرار الوزاري المائل .

القرار

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ١٣ الف ١٢ بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية الساحل الشمالي الغربي المخصصة لشركة / ستورم للتطوير العقاري STORM DEVELOPMENT لإقامة مشروع سكني قسقى . وذلك طبقا للاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتقدم ليرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١/٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنى أوضاعها بقطعة الأرض (إن وجدت) قبل البدء في إستصدار ترخيص البناء .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشتراطات البنائية للعمل بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من قبل وزارة المطاع .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 على ان تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة الإخلال بهذا الإلتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختصة بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقا للشروط المرفقة وخلال لئومع المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص الا بعد سداد المستحقات المالية التى جرت موعدها سدادها .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا لشروط المرفقة بالقرار والكود المبني للجراجات وتعبيلاته .

مادة (١١) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النجوى المخطط به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٢) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد التخطيط و التقسيم لقطعة الأرض رقم ٩ بالمنطقة ٢٣ بمركز مارينا العلمين السياحي للحيطة الساحل لشمالي الغربي بمساحة ١٣٠٠٠ م بما يعادل ٣,٠٩٥٢ فدان لأقامة مشروع (سكني - قديمي) المخصصة للسادة بركة ستورم للتطوير العقاري والميرم يشكها العقد المؤرخ في ٢٠٢٥/١/٩

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٠٠٠ م بما يعادل ٣,٠٩٥٢ فدان

مكونات المشروع :-

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للمباني F.P ٢٨٢٣,١١ م بما يعادل ٠,٦٧٢٢ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالي :
 أ. إجمالي المساحة المخصصة للتفاحي F.p ٥١١,٣٤ م بما يعادل ٠,١٢١٧ فدان وتمثل نسبة ٣,٨٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع
 ب. إجمالي المساحة المخصصة للمباني F.p ٢٣١٠,٣٢ م بما يعادل ٠,٥٥٠٦ فدان وتمثل نسبة ١٧,٧٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع
 ج. إجمالي المساحة المخصصة للخدمات F.p ١,٤٤ م بما يعادل ٠,٠٠٠٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٠١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٢- إجمالي المساحة المخصصة للطرق ٣١٨٤,٧٢ م بما يعادل ٠,٧٥٨٣ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٦٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٣- إجمالي المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ومرات المشاة ٩٩٩٢,١٧ م بما يعادل ١,٦٦٤٨ فدان وتمثل نسبة ٥٣,٧٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع

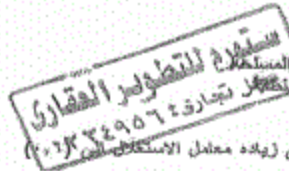
أولاً: الأراضي المخصصة للمباني (FP):-

- إجمالي المساحة المخصصة للمباني F.P (قديمي + سكني) ٢٨٢٣,١١ م بما يعادل ٠,٦٧٢٢ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧١٪ من إجمالي مساحة أرض للمشروع وفقاً لتوزيع التوزيع :

رقم الأرض	الغرض	مساحة الأرض المخصصة للمباني (F.P)	إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمباني (F.P)	نسبة المساحة المخصصة للمباني (F.P) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمباني (F.P)	مساحة الأرض المخصصة للمباني (F.P)	إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمباني (F.P)	نسبة المساحة المخصصة للمباني (F.P) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمباني (F.P)
١	سكني	٢٥٥,٦٧	٢٥٥,٦٧	١٠٠٪	٢٥٥,٦٧	٢٥٥,٦٧	١٠٠٪
٢	سكني	٢٥٥,٦٧	٢٥٥,٦٧	١٠٠٪	٢٥٥,٦٧	٢٥٥,٦٧	١٠٠٪
٣	سكني	٣٧,٧٣	٣٧,٧٣	١٠٠٪	٣٧,٧٣	٣٧,٧٣	١٠٠٪
٤	سكني	٤١,١٢	٤١,١٢	١٠٠٪	٤١,١٢	٤١,١٢	١٠٠٪
٥	سكني	٤٧٨,١٣	٤٧٨,١٣	١٠٠٪	٤٧٨,١٣	٤٧٨,١٣	١٠٠٪
٦	سكني	٢٣,١٧	٢٣,١٧	١٠٠٪	٢٣,١٧	٢٣,١٧	١٠٠٪
٧	سكني	١١٣,٨٩	١١٣,٨٩	١٠٠٪	١١٣,٨٩	١١٣,٨٩	١٠٠٪
٨	سكني	١٨٥٥,٣	١٨٥٥,٣	١٠٠٪	١٨٥٥,٣	١٨٥٥,٣	١٠٠٪

الإشراطات البنائية والتخطيطية للمشروع :-

- معامل الأشغال (٠,٦)
- بارتفاع (أرضي + أول) و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوانين المعمول بها
- يتم الالتزام بالتصاميم المعماري والسراني بشكل مطابق للواجهات المعمارية المنقذة للمحافظة على الطابع العمراني للمنطقة
- يتم الالتزام بالتصاميم العمراني للمنطقة
- الحفاظ على حرم البحر بمساحة ١٢٠ م
- تمت موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٩) بتاريخ ١٢-١٢-٢٠٢٤ على زيادة معامل الاستغلال إلى ٠,٦٣
- والسماح بتطبيق نظرية الحجم



الاستشارات الهندسية

- ١- يجب ألا تزيد أقصى معدل اشغال للأرض عن (٠,٦) من إجمالي مساحة المشروع (إجمالي المساحات المبنيّة).
- ٢- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معدل مساحات الأتوار) بحيث لا يزيد هذا المعدل عن (٠,٦) مصوباً لكامل مساحة الموقع وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبني الحد الأقصى المسموح من هيئة عمليات القوات المسلحة طبقاً لموافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٩) بتاريخ ١٢-١٢-٢٠٢٤.
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الترسيد
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البنايات مثل: آبار السلاط والخلّات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لبنايات وحدات البناء المغلفة المصروح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦- تلتزم شركة ستورم للتطوير العقاري بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي - مياه الشرب - محطات التحلية - كهرباء الاتصالات - محطات المعالجة) على نفقتها الخاصة وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لتصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الجهة المالكة واستشاري المشروع
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإضاءة الداخلية لممرات المصباح وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصنّاعية والتكسيات وخلافه.
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية وربطها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهات بتابعيه للتنفيذ وإجراء التفويض الفني للاستشارات الهندسية والتراخيص الصادر للمباني وكذا التفويض الفني واعتماد العيّنات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المحققة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٦-٧-٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقبول الارتفاع المقروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ (هيئة عمليات القوات المسلحة - الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - جهاز شئون البيئة - الأمان الخ)
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لكافة عناصر المشروع طبقاً للحدود المصنّية للجرعات .
- ١٥- تلتزم الشركة بالتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٦- تلتزم الشركة بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة في مياه البحر
- ١٧- لا يتم احتساب خامات المساحة ومظلات التظليل السيارات ضمن النسبة البنائية.
- ١٨- تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٩) لسنة ٢٠٢٤ ، وكذا القرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩
- ١٩- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن الشركة

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

الاسم / أحمد عبد النبي عبد الجيد إبراهيم

م / أحمد محمد موسى

[illegible]

