

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٢

باعتدال تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٩,٣٦٥ فدان
الكاننة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى
والمخصصة لشركة إعمار اليكس للاستثمار العقارى
لإقامة مشروع سياحى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات 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 والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض

قطع الأرضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد
الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١
لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة
بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١
و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آليات التعامل
والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار
الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى عدد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٥ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة إعمار إليكس للاستثمار العقارى لتخصيص قطعة الأرض
بمساحة ٣٠,١٦ فدان بما يعادل (١٢٦٦٨٩م^٢) تحت العجز والزيادة بنشاط سياحى
والكائنة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل شركة إعمار إليكس للاستثمار العقارى الوارد
برقم (٤٢٨٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٣ بخصوص طلب اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة
الأرض بمساحة (١٢٦٦٨٩م^٢) الكائنة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن
بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إعمار إليكس للاستثمار العقارى الوارد
برقم (٤١٩١٥٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣ المرفق به النسخ النهائية للوحات المشروع
السياحى بقطعة الأرض بمساحة (١٢٦٦٨٩م^٢) الكائنة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى
عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى والتعهد الذى يفيد بأن مناطق الخدمات
بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير
مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٢٢٧٩٥)
بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٩ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليهما ،

وكذا كامل موقف قطعة الأرض ، وإنه لم يتم سداد قيمة القسط الثاني لثمان الأرض المستحق في ٢٠٢٢/٨/٩ ، ومتضمنًا التزام الشركة بسداد مبلغ ٨٩٩٥٠ جنيه قيمة رسوم فحص واعتماد مشروع القرار الوزاري مرفقًا به كارت الوصف لقطعة الأرض والمنتهى إلى أن المساحة الإجمالية لها تبلغ (٢٩,٣٦٥ فدان) بما يعادل (١٢٣٣٣٣,٤٥ م^٢) ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٤ وذلك على حساب جهاز الساحل الشمالي الغربي ؛

وعلى البرنامج الرضى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعد ٢٠٢٢/١٢/١٨ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالي الغربي بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / أعمار اليكس للاستثمار العقاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٩,٣٦٥ فدان بما يعادل (١٢٣٣٣٣,٤٥ م^٢) الكائنة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالي الغربى والمخصصة لإقامة مشروع سياحى، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٩,٣٦٥ فدان بما يعادل ٢١٢٣٣٣٣,٤٥ (مائة وثلاثة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون متراً مربعاً ١٠٠/٤٥ من المتر المربع) الكائنة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة لشركة أعمار اليكس للاستثمار العقارى لإقامة مشروع سياحى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٥/١١/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المثبتة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيد من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٥- تلتزم الشركة بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) طبقاً للقواعد ؛

مادة ٦- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية و المواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتوصيل كلفة المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع على نفقتها الخاصة .

مادة ٨- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، على أن يتم تنفيذ المشروع بكامل مراحلها خلال سنتان من تاريخ القرار الوزاري ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتدال تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٩,٣٦٥ فدان
الكاننة بمنطقة العلمين بقطاع سيدى عبد الرحمن
المخصصة للسادة / شركة أعمال اليكس للاستثمار العقارى
لإقامة مشروع سياحى بالساحل الشمالى الغربى

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢٢٣٣٣,٤٥م^٢ أى ما يعادل ٢٩,٣٦٥ فدان ،
وتنقسم إلى ٥ مراحل :

- (أ) تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٣٩٣٥٠م^٢ بما يعادل ٩,٣٧ فدان .
- (ب) تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٢٠٧١٤م^٢ بما يعادل ٤,٩٣ فدان .
- (ت) تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٢٩١٠٠م^٢ بما يعادل ٦,٩٣٢ فدان .
- (ث) تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ١٨٩٦٥م^٢ بما يعادل ٤,٥١٣ فدان .
- (ج) تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ١٥٢٠٤,٤٥م^٢ بما يعادل ٣,٦٢ فدان .

ميراثية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١ - تبلغ إجمالى المساحات المبنية (F.P) ٢٢٠٢٣٧م^٢ أى ما يعادل ٤,٨١٨ فدان
وتمثل نسبة ١٦,٤٠٪ من إجمالى مساحة المشروع ، وتنقسم تلك المساحات المبنية إلى
التالى :

- (أ) المباني السكنية وتبلغ مساحتها ١٨١٥٠م^٢ بما يعادل ٤,٣٢١ فدان وتمثل
نسبة ١٤,٧١٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ١٩٨٧م^٢ بما يعادل ٠,٤٧٣ فدان
وتمثل نسبة ١,٦١٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) المباني الخدمية وتبلغ مساحتها ١٠٠م^٢ بما يعادل ٠,٠٣٤ فدان وتمثل نسبة
٠,٠٨٪ من إجمالى مساحة المشروع .

	٢	٥	٥	٤٢٤,٨	٢٠٠	٤٤٨	١٥١٥٥	٢٠	الزيت حاروس	٢٤	المرحلة
	٢	٥	٥	٤٢٤,٨	٢٠٠	٤٤٨	١٥١٦٥	٢٠	الزيت حاروس	٢٥	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٨	٢٠٠	٤٤٨	١٥١٧٥	٢٠	الزيت حاروس	٢٦	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٨	٢٠٠	٤٤٨	١٥١٨٥	٢٠	الزيت حاروس	٢٧	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥١٩٥	٢٠	الزيت حاروس	٢٨	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٥٥	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢٠٥	٢٠	الزيت حاروس	٢٩	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٥٥	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢١٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٠	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٧	٢٠٠	٤٤٣,٥	١٥٢٢٥	٢٠	الزيت حاروس	٣١	
اماس ٣	٢	٥	٥	٤٢٤,٧	٢٠٠	٤٤٣,٥	١٥٢٣٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٢	
جاني ١	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢٤٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٣	
مظلي ٤	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢٥٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٤	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢٦٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٥	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢٧٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٦	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢٨٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٧	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥٢٩٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٨	
	٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٠٠	٤٤٣	١٥٣٠٥	٢٠	الزيت حاروس	٣٩	
	٢٢	٥	٥	٤٢٤,٣	٢٢٠٠	٤٤٣	١٥٣٥٥	٢٠٠	اماس المرحلة الثانية	٤٠	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤١	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٢	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٣	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٤	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٥	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٦	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٧	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٨	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٤٩	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٠	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥١	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٢	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٣	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٤	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٥	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٦	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٧	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٨	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٥٩	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٠	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦١	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٢	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٣	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٤	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٥	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٦	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٧	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٨	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٦٩	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٠	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧١	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٢	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٣	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٤	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٥	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٦	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٧	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٨	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٧٩	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٨٠	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٨١	
	١	٣٦	١٥	٤١٣	١٥	٤١٣	١٠٠	١٠	كولا مقلعة	٨٢	
	١٠	١٥٢	١٤٥	١٤٥	١٤٥	١٤٥	١٤٥	١٤٥	اماس المرحلة الرابعة	٨٣	
	٢٣	٥٢٧	٥١٤	٥١٤	٥١٤	٥١٤	٥١٤	٥١٤	اجمالي الشروع	٨٤	

القطاع		الدور		جدول المسطحات البنائية للأدوار (BUA)						
				مسطحات الاستعمالات ٢م داخل الـ (BUA)						
القطاع	العدد	الدور	المساحة المصنوع الدور	الدوريات (المنظارات سيارات)	الدوريات (خدمات للمبني)	الدوريات				
						قنطرة	مطبخ	ترافيجي	اداري	تجاري
قطاع تجاري (١)	١١٧٦	الارضى الاول	١١٧٦	-	٣١٦	-	-	-	-	٨٦٠
			١١٧٦	-	١١٤٥	-	-	-	-	-
			١٠٨٨	-	١٠٨٨	-	-	-	-	-
			١٠٨٨	-	١٠٨٨	-	-	-	-	-
			١٠٨٨	-	١٠٨٨	-	-	-	-	-
			١٠٨٨	-	١٠٨٨	-	-	-	-	-
			١٠٨٨	-	١٠٨٨	-	-	-	-	-
			١٠٩٣	-	١٠٩٣	-	-	-	-	-
قطاع تجاري (٢)	١١٧٩	الدوريات	-	٢١٨٢	٤٠٦	-	-	-	-	-
			-	٢٨٦٦	٧٨٢	-	-	-	-	-
			٧٧٣	٣٨٤٣	٣٤٤	-	-	-	٤٧٣	-
			٣٨٦٥	-	-	-	-	٦٤٠	-	٣٢٢٥
			٢٦٠٥	-	-	-	-	٢٦٠٥	-	-
			٢٦٦٨	-	-	-	-	٢٦٦٨	-	-
			١٩٨٠	-	-	-	-	١٩٨٠	-	-
			١٨٨	-	-	-	-	١٨٨	-	-
قطاع تجاري (٣)	٤٤٢٦	الدوريات	-	٢٤٧	-	-	-	-	-	-
			-	٧٦٠	١١٧	-	-	-	-	-
			١٠٠٤	٢٩٨٣	١٣٠	-	١٠٠٤	-	-	-
			٥٣	٢٤٨	٦٧	-	٥٣	-	-	-
			١٦٤٧	-	-	-	٦٦٨	-	-	١٧٩
			١٣٢٢	-	-	-	١٢٢٤	-	-	١٥٨
			١٠٧٧	-	-	-	١٠٧٧	-	-	-
			١٠٩٨	-	-	-	١٠٩٨	-	-	-
قطاع تجاري (٤)	٣١٨٨	الارضى الاول	٣٧٠٤	٥٧٧٥	٢٣٥٥	-	-	-	-	٣٧٠٤
			١٨٠	٤٧٤١	٥٧٦	-	-	١٨٠٥	-	٣٠٨٥
			٤١٤٧	٢٢٢٥	٢٥٤١	-	-	٢٨٥	-	٣٨٢٢
			٩٢٠٣	٢٤٧٦	٤٢٥	-	-	-	-	٩٢٠٣
			١٥٧٤	-	-	-	-	-	-	١٥٧٤
قطاع تجاري (٥)	٢٥٠	الارضى	٢٥٠	-	-	-	-	-	٢٥٠	
			٢٥٠	-	-	-	-	-	-	٢٥٠
الاجمالي	١١٧٦	١١٧٩	٤٤٢٦	٣١٨٨	٣٥٠	١١٧٦	١١٧٩	٤٤٢٦	٣١٨٨	

(*) مساحة جناح ١ - أ تُشتمل على لينك ربط بمساحة ٢م^٢ بين الجناحين (١-١)

(١-ب) يسقف الدور الثامن .

(ب) المباني السكنية الفندقية وتبلغ مساحتها ١٩٨٧م^٢ بما يعادل ٠,٤٧٣ فدان وتمثل نسبة ١,٦١٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول التالي :

المرحلة	رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة الأرض بالتدريج	النسبة البنائية للمسوحة	مساحة المور الأرضي F.P	مسطح الأتوار للمبنى بالتدريج (B.U.A)	عدد الغرف الفندقية	عدد الأتوار	الارتدادات
المرحلة الخامسة	فندق	غرف فندقية	٩٩٢,٩٦	٥٢٠	١٩٨٧	١١٩٢٢	٣٣٠	٦ أتوار	٦ أمامي ٦ جانبي ٦ خلفي

(ت) المباني الخدمية وتبلغ مساحتها ٢١٠٠م^٢ بما يعادل ٠,٠٢٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٨٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول التالي :

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة بالتدريج	مسطح الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية	الارتدادات
خدمات ١	تجارى	٥٠٠م ^٢	١٠٠م ^٢	٢٠٪	٦ أمامي ٦ جانبي ٦ خلفي

عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات بالمشروع		
المرحلة	وحدات سكنية	وحدات فندقية
عدد وحدات المرحلة الأولى	١٥٥	
عدد وحدات المرحلة الثانية	٣٢	
عدد وحدات المرحلة الثالثة	٢٨	
عدد وحدات المرحلة الرابعة	١٥	
عدد وحدات المرحلة الخامسة	٠	٢٣٠
إجمالي عدد الوحدات	٢٣٠	٢٣٠
إجمالي عدد الوحدات السكنية والفندقية بالمشروع	٤٦٠	

بين الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

المسطحات المبنية بالتر المربع (B.U.A)	مسطح الدور الأرضي بالترالمربع (F.P)		
٧٤٠٠٠,٧	٢٤٦٦٦,٦٩	الحد الأقصى المسموح به بكامل المشروع	
٢٥٦٥٠	٧٣٠٠	سكني	المستقل بالمرحلة الأولى
٨٠٠٠	٣٢٠٠	سكني	المستقل بالمرحلة الثانية
١١٢٠٠	٤٨٠٠	سكني	المستقل بالمرحلة الثالثة
٦٥٢٠	٢٨٥٠	سكني	المستقل بالمرحلة الرابعة
١١٩٢٢	١٩٨٧	فندقي	المستقل بالمرحلة الخامسة
٢٠٠	١٠٠	خدمات	
٦٣٤٩٢	٢٠٢٣٧	إجمالي المستقل للمراحل	

الإستراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقا للقرار

الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني إلى إجمالي مساحة موقع المشروع) .

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣ - خط البناء والارتداد :

يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أراضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل في إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدي إلى الشاطئ .

٤ - الاستغلال السياحي :

يجب أن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما في حكمها ... ألخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعماري :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية (أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الأزرق بجميع مشققاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه باللورنيش الخاص بالأخشاب .

٦ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتمج السياحى على ١,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسمور على ٦٠سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يتراءى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧ - أماكن انتظار السيارات :

يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨ - تنويهات عامة :

السرود داخل قطع اراضى القيلات * ٣م أماسى - ٢م من كل جنب - ٤م خلفى ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

فى حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات : الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤ م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات والعمارات .
يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات وبالأششطة المسموح بها فى دور البرومات .
يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .

فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .
يتم ترك ردود (٢م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات .
يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمباني الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩ - تلتزم شركة أعمار اليكس للاستثمار العقارى بالآتى :
تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلته .
بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ، ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة (كافة الهياكل الخرسانية على الأقل) .

بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
أن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة تخديمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم أعاده تسعيرها من قبل اللجنة المختصة بالتسعير بعد موافقة الجهة المعنية .

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد نسبة أقصى إسهال للأرض على ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقا لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - تلتزم شركة أعمار اليكس للاستثمار العقارى بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥ - تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقا لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة وإستشارى المشروع .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة بتسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعددة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلترم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧، ٦، ٥) .

١٠ - تلترم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .

١١ - تلترم الشركة بتوفير موقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢ - تلترم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٣ - تلترم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٤ - يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ طرف أول
معاون وزير الإسكان

السيدة / مروة إسماعيل عبد الموجود

المشرف على قطاع لتخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

عدد المتاح		عدد المتاح		عدد المتاح	
الرقم	الاسم	الرقم	الاسم	الرقم	الاسم
١	...	١	...	١	...
٢	...	٢	...	٢	...
٣	...	٣	...	٣	...
٤	...	٤	...	٤	...
٥	...	٥	...	٥	...
٦	...	٦	...	٦	...
٧	...	٧	...	٧	...
٨	...	٨	...	٨	...
٩	...	٩	...	٩	...
١٠	...	١٠	...	١٠	...
١١	...	١١	...	١١	...
١٢	...	١٢	...	١٢	...
١٣	...	١٣	...	١٣	...
١٤	...	١٤	...	١٤	...
١٥	...	١٥	...	١٥	...
١٦	...	١٦	...	١٦	...
١٧	...	١٧	...	١٧	...
١٨	...	١٨	...	١٨	...
١٩	...	١٩	...	١٩	...
٢٠	...	٢٠	...	٢٠	...
٢١	...	٢١	...	٢١	...
٢٢	...	٢٢	...	٢٢	...
٢٣	...	٢٣	...	٢٣	...
٢٤	...	٢٤	...	٢٤	...
٢٥	...	٢٥	...	٢٥	...
٢٦	...	٢٦	...	٢٦	...
٢٧	...	٢٧	...	٢٧	...
٢٨	...	٢٨	...	٢٨	...
٢٩	...	٢٩	...	٢٩	...
٣٠	...	٣٠	...	٣٠	...
٣١	...	٣١	...	٣١	...
٣٢	...	٣٢	...	٣٢	...
٣٣	...	٣٣	...	٣٣	...
٣٤	...	٣٤	...	٣٤	...
٣٥	...	٣٥	...	٣٥	...
٣٦	...	٣٦	...	٣٦	...
٣٧	...	٣٧	...	٣٧	...
٣٨	...	٣٨	...	٣٨	...
٣٩	...	٣٩	...	٣٩	...
٤٠	...	٤٠	...	٤٠	...
٤١	...	٤١	...	٤١	...
٤٢	...	٤٢	...	٤٢	...
٤٣	...	٤٣	...	٤٣	...
٤٤	...	٤٤	...	٤٤	...
٤٥	...	٤٥	...	٤٥	...
٤٦	...	٤٦	...	٤٦	...
٤٧	...	٤٧	...	٤٧	...
٤٨	...	٤٨	...	٤٨	...
٤٩	...	٤٩	...	٤٩	...
٥٠	...	٥٠	...	٥٠	...
٥١	...	٥١	...	٥١	...
٥٢	...	٥٢	...	٥٢	...
٥٣	...	٥٣	...	٥٣	...
٥٤	...	٥٤	...	٥٤	...
٥٥	...	٥٥	...	٥٥	...
٥٦	...	٥٦	...	٥٦	...
٥٧	...	٥٧	...	٥٧	...
٥٨	...	٥٨	...	٥٨	...
٥٩	...	٥٩	...	٥٩	...
٦٠	...	٦٠	...	٦٠	...
٦١	...	٦١	...	٦١	...
٦٢	...	٦٢	...	٦٢	...
٦٣	...	٦٣	...	٦٣	...
٦٤	...	٦٤	...	٦٤	...
٦٥	...	٦٥	...	٦٥	...
٦٦	...	٦٦	...	٦٦	...
٦٧	...	٦٧	...	٦٧	...
٦٨	...	٦٨	...	٦٨	...
٦٩	...	٦٩	...	٦٩	...
٧٠	...	٧٠	...	٧٠	...
٧١	...	٧١	...	٧١	...
٧٢	...	٧٢	...	٧٢	...
٧٣	...	٧٣	...	٧٣	...
٧٤	...	٧٤	...	٧٤	...
٧٥	...	٧٥	...	٧٥	...
٧٦	...	٧٦	...	٧٦	...
٧٧	...	٧٧	...	٧٧	...
٧٨	...	٧٨	...	٧٨	...
٧٩	...	٧٩	...	٧٩	...
٨٠	...	٨٠	...	٨٠	...
٨١	...	٨١	...	٨١	...
٨٢	...	٨٢	...	٨٢	...
٨٣	...	٨٣	...	٨٣	...
٨٤	...	٨٤	...	٨٤	...
٨٥	...	٨٥	...	٨٥	...
٨٦	...	٨٦	...	٨٦	...
٨٧	...	٨٧	...	٨٧	...
٨٨	...	٨٨	...	٨٨	...
٨٩	...	٨٩	...	٨٩	...
٩٠	...	٩٠	...	٩٠	...
٩١	...	٩١	...	٩١	...
٩٢	...	٩٢	...	٩٢	...
٩٣	...	٩٣	...	٩٣	...
٩٤	...	٩٤	...	٩٤	...
٩٥	...	٩٥	...	٩٥	...
٩٦	...	٩٦	...	٩٦	...
٩٧	...	٩٧	...	٩٧	...
٩٨	...	٩٨	...	٩٨	...
٩٩	...	٩٩	...	٩٩	...
١٠٠	...	١٠٠	...	١٠٠	...

٢٤/٤

