

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم بقطعة أرض بمساحة ٥٧,٢٥ فدان

الكائنة بالحى السياحى بمدينة المنيا الجديدة

المخصصة لشركة عامر للتنمية السياحية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢١

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 الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجتمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣

بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة إجمالية حوالى ١١٠ أفدنة بالحى

الساحى بمدينة المنيا الجديدة إلى السادة شركة عامر للتنمية السياحية لإقامة نشاط

عمرانى متكامل ووفقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٢) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ بالموافقة على تعديل أسلوب السداد لقطعة أرض بمساحة إجمالية حوالى ١١٠ أفدنة بالحي السياحي بمدينة المنيا الجديدة السابق موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٣٠ لسنة ٢٠١٩ على تخصيصها إلى السادة شركة عامر للتنمية السياحية لإقامة نشاط عمراني متكامل ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٩) بتاريخ ١٨/٦/٢٠٢٠ بالموافقة على تعديل مساحة قطعة الأرض المخصصة لصالح شركة عامر للتنمية السياحية وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٩ لتصبح بمساحة ٤٥ فداناً بدلاً من ١١٠ أفدنة بذات الموقع بالحي السياحي بمدينة المنيا الجديدة لإقامة نشاط عمراني متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٦/١٠/٢٠٢٠ لقطعة الأرض المخصصة لشركة عامر للتنمية السياحية بالحي السياحي بمدينة المنيا الجديدة بغرض إقامة مشروع عمراني متكامل وبلغت المساحة الكلية للأرض ٥٧٧,٥٢٠,٧٢٤ م٢ حوالى ٥٧,٢٥ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٠ بين الهيئة وشركة عامر للتنمية السياحية لبيع قطعة أرض بمساحة ٥٧,٢٤ فدان (تحت العجز والزيادة) بمدينة المنيا الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٢٣) بتاريخ ١٧/٢/٢٠٢١ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧,٢٥ فدان بما يعادل ٥٧٧,٥٢,٧٢٤ م٢ الكائنة بالحي السياحي بمدينة المنيا الجديدة والمخصصة لشركة عامر للتنمية السياحية لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة عامر للتنمية السياحية الوارد برقم (٤٢٥٥٨) بتاريخ ١/٢/٢٠٢٢ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط العام المعدل النهائي للمشروع بخصوص طلب استصدار قرار وزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧,٢٥ فدان الكائنة بالحي السياحي بمدينة المنيا الجديدة والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٠٤٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٥ لجهاز مدينة المنيا الجديدة لمراجعة وتوقيع اللوحات النهائية للمشروع والمرسل صورته للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير للعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوات المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجوم بالمشروع وكذا تحديد مناطق خدمات من خارج المشروع وفقاً للبيان التفصيلي الموضح بالخطاب ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة المنيا الجديدة الوارد برقم (٤٤٣٦٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة المنيا الجديدة الوارد برقم (٤١٢٠٦٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٧ بشأن الموقف المالي الحالي لأرض المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٧ ؛

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 مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة عامر للتنمية السياحية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧,٢٥ فدان الكائنة بالحي السياحي بمدينة المنيا الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٥ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧,٢٥ فدان بما يعادل ٢٢٤٠٤٧٧,٥٢ م^٢ (مائتان وأربعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وسبعون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٢ من المتر المربع) الكائنة بالحى السياحى بمدينة المنيا الجديدة والمخصصة لشركة عامر للتنمية السياحية لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢١، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٠، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد العلاوات المستحقة والتى تقررها اللجان المختصة بالهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجوم بمناطق الإسكان والتخديم من الخارج ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة على تطبيق قاعدة الحجوم كأن لم تكن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد كافة العلاوات المقررة والتى تقررها اللجان المختصة بالهيئة نظير التخديم من الخارج للقطعة المخصصة للنشاط التجارى الفندقى ومحطة تموين السيارات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على التخديم من الخارج كأن لم تكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية (بمقدار ٥٪) لمحطة تموين السيارات قبل البدء فى استصدار القرار بالتراخيص وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة لاجية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ومن حق الهيئة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتوفير المياه اللازمة لحمامات السباحة في المشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط

عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات

بالمشروع فيما عدا المشار إليها بالمادة (٤) من هذا القرار لخدمة قاطنى المشروع

فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان

المختصة بالهيئة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال

شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني

المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولاتحتة التنفيذية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد قيام الشركة بسداد كافة

المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١)

من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات

المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد

من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات

القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة

طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٦ - يُنشر هذا القرار في 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 الوزاري المرفق

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧,٢٥ فدان

الواقعة بالحى السياحى بمدينة المنيا الجديدة

والمخصصة للسادة شركة عامر للتنمية السياحية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢٤٠٤٧٧,٥٢ م^٢ أى ما يعادل ٥٧,٢٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٢١٧٧,٥٠ م^٢ أى ما

يعادل ٢١,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وتنقسم إلى الآتى :

أرضى إسكان عائلى بمساحة ٢٤٠٦٠ م^٢ بما يعادل ٠,٩٧ فدان .

أرضى إسكان فيلات بمساحة ٢١٠٦٦١ م^٢ بما يعادل ٢,٥٤ فدان .

أرضى إسكان عمارات بمساحة ٢٧١٨٥٦,٥٠ م^٢ بما يعادل ١٧,١١ فدان .

أرضى النماذج المعمارية بمساحة ٢٥٦٠٠ م^٢ بما يعادل ١,٣٣ فدان .

٢- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٢٨٨٥٦ م^٢ أى ما يعادل

٦,٨٧ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢١٩٢٤٧ م^٢

أى ما يعادل ٤,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٣٩٨٠ م^٢ أى ما يعادل

٣,٣٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات السطحية

بمساحة ٨٦٢١٧,٠٢ م^٢ أى ما يعادل ٢٠,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٨٥٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٩٢١٧٧,٥م أي ما يعادل

٢١,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع

وَيَنْقَسِمُ إِلَى الْآتِي :

أراضي إسكان عائلي بمساحة ٢٤٠٦٠ م^٢ بما يعادل ٠,٩٧ فدان وبياناتها طبقاً

للجدول التالي :

يقدول مساحات أراضي الإسكان العالي							
رقم القعدة	عدد الأتجار	مساحة قطعة الأرض 2	مساحة الأرض الإجمالي ٢,٤	مساحة الأرض المتكبر	الصناعة الكلية B115	عدد الوحدات والقطعة	النسبة %
F1	أرضي و 2 متكر و غرض مخصص	٥76	١71	١71	513	2	23.10%
F2	أرضي و 2 متكر و غرض مخصص	680	١71	١71	613	2	25.15%
F3	أرضي و 2 متكر و غرض مخصص	680	١71	١71	513	2	25.15%
F4	أرضي و 2 متكر و غرض مخصص	١039	341	341	1023	4	33.14%
F5	أرضي و 2 متكر و غرض مخصص	993	341	341	1013	4	34.37%
الإجمالي		6360	1195		3185	14	
		2143					
إجمالي الصناعة الكلية الإسكان العالي							
ملاحظات: الصناعة الكلية الكلية: 2143، رقم دائرة العمران: 2143، المتكبر: 341، الأرضي: 6360							

أراضي إسكان فيلات بمساحة ١٠٦٦١م^٢ بما يعادل ٢,٥٤ فدان وبيانها طبقاً

للجدول التالي :

جدول مساحات أراضي القليات						
رقم القلعة	عدد الأبرار	القبو	مساحة قطعة الأرض (م ²)	مساحة البئر الأولى	مساحة البئر المتكرر	الصناعة الكبرى (م ²)
عدد الوحدات الصناعية	النسبة %					
V1	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V2	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V3	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V4	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V5	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V6	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V7	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V8	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V9	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V10	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V11	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V12	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V13	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V14	لويدي د أول د غراف سيمون	436	151	151	302	1
V15	لويدي د أول د غراف سيمون	721	302	302	604	2
V16	لويدي د أول د غراف سيمون	721	302	302	604	2
V17	لويدي د أول د غراف سيمون	721	302	302	604	2
V18	لويدي د أول د غراف سيمون	721	302	302	604	2
V19	لويدي د أول د غراف سيمون	721	302	302	604	2
V20	لويدي د أول د غراف سيمون	721	302	302	604	2
V21	لويدي د أول د غراف سيمون	475	151	151	302	1
إجمالي		3061	4077		4074	27

أراضي إسكان عمارات بمساحة ٢٧١٨٥٦,٥٠م^٢ بما يعادل ١٧,١١ فدان وبيانها طبقاً للجدول التالي :

[illegible]

أراضي النماذج المعمارية بمساحة ٥٦٠٠م^٢ بما يعادل ١,٣٣ فدان وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالية :

رقم النموذج	النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	عدد الإطوار	مساحة الدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	إجمالي المساحة الكلية للنموذج BUA
R ^٣	اسكان	٧	٤	٢٠	١٤٠	٤٠٠	٤ أدوار أرضي + متكررة	٢٨٠٠	١٤٠٠٠	

لصاحب النموذج المعمارية من حصتها في الأرض = $2800 \times 100 / 50 = 5600$ م^٢

جدول رصيد مساحات أراضي الإسكان والبصمة البنائية وعدد الوحدات
والمسطحات المنبئة B.U.A على مستوى المشروع بالكامل :

[illegible]

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
النسبة البنائية لا تزيد على (٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع
(أرضي + ٣ أدوار) بدون غرف السطح مع الالتزام بقيد الارتفاع بالمنطقة طبقاً لما
ورد من القوات المسلحة وبمعامل إشغال (٠,٩) وذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة
بجلسته رقم (١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨

الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المبانى .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقبسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢٨٨٥٦م^٢ أى ما يعادل ٦,٨٧ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

جدول أراضي الخدمات					
رقم قطعة الأرض	المساحة الإجمالي م ²	المساحة المأدوم	مساحة الصالح للبناء	النسبة المئوية	عدد الأتوار
51	1000	0.24	مساحة	10.00%	حقول وإشمارات الحدائق العامة
52	1000	0.24	مساحة	10.00%	المساحات بها قنصية
53	1740	0.43	مركز طبي	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
54	1500	0.46	مساحة مأدوم	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
55	1100	0.44	مركز تجاري - م ² مساح	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
56	1850	0.40	المساح	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
57	1500	0.38	المساح (م ² مساح)	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
58	8372	0.80	المساح (م ² مساح)	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
59	4900	1.07	المساح (م ² مساح)	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
60	1300	0.30	المساح (م ² مساح)	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
61	180	0.04	المساح	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
62	2855	0.87	المساح	10.00%	أراضي 2 م ² مساح
المجموع	7173	16.37			

(أ) نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .

(ب) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد على (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

(د) يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بالبدروم أو سطحيًا بمناطق الخدمات .

جدول تفصيلي للمساحات المبينة لمنطقة خدمات (تجاري سكني) M''- M' - M			
المساحات	الرقم	الوصف	النسبة المئوية للإجمالي
المساحات المخصصة	5172*0.32	خارج قطعة الأرض وبمطابق الإسكان	92.00%
المساحات المخصصة	2884.80	داخل لعمارة الأرض	2*2812.5
F.P (M)	150.50	المساحات المخصصة للإقامة بالقرى الأرضية	2*2504
B.U.A (M)	0.00	المساحات المخصصة في باقي الأجزاء	3898.50
F.P (M')	151.50	المساحات المخصصة للإقامة بالقرى الأرضية	2*504
B.U.A (M')	0.00	المساحات المخصصة في باقي الأجزاء	3898.50
F.P (M'')	390.50	المساحات المخصصة للإقامة بالقرى الأرضية	2*504
B.U.A (M'')	50.50	المساحات المخصصة في باقي الأجزاء	3898.50
المساحات المخصصة في المباني في الأجزاء	9145.00	عدد الوحدات بمطابق الخطة	31

تتعهد شركة عامر للتنمية السياحية بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع (عدا المناطق S٥ - S٤) لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعيرها بمعرفة اللجنة المختصة بالتسعير بعد موافقة الجهة المعنية .

بيانات العاوة		رقم القطعة	المساحة	النشاط	الاشتراطات البنائية
تقديم من الخارج	S4	1500	محطة تموين سيارات	20% أرضي + اول	
	S5	2174	الفندقى (بقطعة الارض بنشاط تجارى فندقى)	30% أرضي + 2 متكرر	
	S4	1500	محطة تموين سيارات	15% (الاصولية) أرضي + اول	
زيادة النسبة البنائية (5%)	أ- زيادة دور و دورين ببعض المساكن السكنية . ب- زيادة 3 أدوار سكنية الى قطع الاراضى الخدمية (M-M'- M'')				
	تطبيق قاعدة الحجم بزياده الادوار	تم توزيع بعض المساحات التجارية بقطع الاراضى (M-M'- M'') بالدور الأرضي أسفل بعض المساكن السكنية ووصلت النسبة البنائية الإقتراضية الى 20% ، 29% ، 30% .			
تطبيق الحجم بقطع الاراضى الخدمية بزيادة النسبة البنائية					

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني أولاً .

ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية / الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .

بالنسبة لمناطق الفيلات والإسكان العائلى :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة للفيلات المنفصلة ، و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة ونموذج الإسكان العائلى .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : أمامى (٤م) - جانبى (٣م) - خلفى (٦م) ، وبعض النماذج الخاصة تكون برودود (٤م أمامى - ٦م جانبى من جانب واحد ومصمت من الجانب الآخر - ٦م خلفى) .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) للفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة ، (وأرضى + دورين) للإسكان العائلى .

بالنسبة لأراضى العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض .

يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضرى بحيث لا تقل المسافة بين

العمارات عن ٨م فى حالة وجود فتحات و ٦م فى حالة عدم وجود فتحات جانبية وفى

جميع الحالات لا يقل الردود الجانبى عن (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م .

النماذج السكنية :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمنطقة .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م .

جدول عدد الوحدات وعدد السكان بالمشروع :

عدد الوحدات الإحقيق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشاري)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٢٠٧١	٦١٧٤ فرداً

مع التزام الشركة بالآتي :

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ ٦١٧٤ فرداً .
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .

التعهد :

يتعهد كل من شركة عامر للتنمية السياحية مالكة قطعة الأرض بمساحة ٥٧,٢٥ فدان الكائنة بالحي السياحي بمدينة المنيا الجديدة والمكتب الاستشاري / SK-DESIGN استشاري المشروع سالف الذكر ، بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات طبقاً لذلك .

بالتفويض عن الشركة

السيد/ محمد رمضان عبد المنعم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع الأسمى للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار) وتم زيادة (دور - دورين) ببعض المباني السكنية باستخدام قاعدة الحجم شريطة عدم تجاوز قيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة للمنطقة وسداد العلوة المقررة طبقاً للقواعد ، ويسمح بإقامة دور بدروم بنشاط (جراجات) وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم شركة عامر للتنمية السياحية بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية (حال السماح بها) : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

٨- تلتزم شركة عامر للتنمية السياحية بالقيام بالآتي :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية في هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٩- كما تلتزم الشركة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ، والقرار الوزارى رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢١

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
السيد/ محمد رمضان عبد المنعم

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



