

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم بقعة 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 والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجمعات

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

السياحى 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 ٥٢٠٧،٥٢٧،٤٧٧،٢٤٠ 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 ٥٢٠٧،٥٢٧،٤٧٧،٢٤٠ 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 وزارى 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<sup>٢</sup> (مائتان وأربعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وسبعون متراً مربعاً و١٠٠/٥٢ 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، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد كافة العلاوات المقررة والتي تقررها اللجان المختصة بالهيئة نظير التخديم من الخارج للقطعة المخصصة للنشاط التجارى الفندقى ومحطة تموين السيارات ، وفي 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 وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة لاجية .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي 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 وبشروط 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 الزمنى المعتمد لدراستها 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 ولائحته 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 الزمنى 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 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 الوزاري المرفق**

باعتقاد 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 الوزارى رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢١

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٢٢٤٠٤٧٧,٥٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٧,٢٥ فدان .

**مكونات المشروع :**

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٢١٧٧,٥٠ م<sup>٢</sup> أى ما

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

وتنقسم إلى الآتى :

أراضى إسكان عائلى بمساحة ٢٤٠٦٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٩٧ فدان .

أراضى إسكان فيلات بمساحة ٢١٠٦٦١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٥٤ فدان .

أراضى إسكان عمارات بمساحة ٢٧١٨٥٦,٥٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٧,١١ فدان .

أراضى النماذج المعمارية بمساحة ٢٥٦٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٣٣ فدان .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٢٨٨٥٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

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

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢١٩٢٤٧ م<sup>٢</sup>

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

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٣٩٨٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

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

٥- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات السطحية

بمساحة ٢٨٦٢١٧,٠٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٠,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٨٥٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٩٢١٧٧,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢١,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتى :

أراضي إسكان عائلي بمساحة ٤٠٦٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٩٧ فدان وبيانها طبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	عدد الأبراج	مساحة قطعة الأرض [م <sup>٢</sup> ]	مساحة الدور الأرضي F.P	مساحة الدور المتكرر	المساحة الكلية B14	عدد الوحدات والقطعة	النسبة %
F1	2	876	171	171	513	2	25.30%
F2	2	680	171	171	513	2	25.15%
F3	2	680	171	171	513	2	25.15%
F4	2	1029	341	341	1012	4	31.14%
F5	2	995	341	341	1012	4	34.37%
إجمالي		4960	1185	1185	3145	14	

إجمالي مساحة القطعة للإسكان العائلي 2185  
تم احتساب المساحة الكلية الكلية بمنطقة الميزان فور شاملة الدور الأرضي والدور المتكرر والدور المتعلق

أراضي إسكان فيلات بمساحة ١٠٦٦١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٥٤ فدان وبيانها طبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	عدد الأبراج	النوع	مساحة قطعة الأرض [م <sup>٢</sup> ]	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور المتكرر	المساحة الكلية B14	عدد الوحدات والقطعة	النسبة %
V1	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V2	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V3	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V4	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V5	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V6	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V7	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V8	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V9	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V10	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V11	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V12	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V13	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V14	1	متفصلة	436	352	351	321	1	36.30%
V15	2	شبه متصلة	721	302	302	604	2	41.89%
V16	2	شبه متصلة	721	302	302	604	2	41.89%
V17	2	شبه متصلة	721	302	302	604	2	41.89%
V18	2	شبه متصلة	721	302	302	604	2	41.89%
V19	2	شبه متصلة	721	302	302	604	2	41.89%
V20	2	شبه متصلة	721	302	302	604	2	41.89%
V21	1	متفصلة	475	151	151	352	1	31.79%
إجمالي			2861	4007	4007	4004	27	

إجمالي مساحة القطعة للإسكان 2184  
تم احتساب المساحة الكلية الكلية بمنطقة الميزان فور شاملة الدور الأرضي والدور المتكرر والدور المتعلق



أراضى إسكان عمارات بمساحة ٢٧١٨٥٦,٥٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٧,١١ فدان وبينها طبقاً للجدول التالي :

مردود النموذج	مساحة النموذج بالمتر المربع	مساحة المخطط بالمتر المربع	مساحة الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	النسبة المئوية	مساحة الدور الأرضي بالمتر المربع (F.P)	النسبة المئوية	عدد الوحدات	النسبة المئوية	إجمالي المساحة الكلية للمخطط بالمتر المربع	النسبة المئوية
373	1680	4380	43.42%	1480	33.81%	2780	63.19%	10200.00	23.26%	
0	10200	8190	89.89%	2780	33.81%	3058	37.34%	30580.00	69.60%	
0	10800	8180	75.74%	2780	25.74%	3058	28.17%	30580.00	28.17%	
512	2100	3380	69.53%	1180	23.60%	3368	67.13%	12240.00	24.48%	
512	2400	3820	61.67%	1180	19.33%	3368	54.00%	13680.00	22.43%	
612	2400	3820	61.67%	1180	19.33%	3368	54.00%	13680.00	22.43%	
412	2400	3820	61.67%	1180	19.33%	3368	54.00%	13680.00	22.43%	
0	2070	1742	84.16%	378	18.71%	378	18.71%	2070.00	10.00%	
1180	15850	29508	85.19%	9384	27.56%	11528	33.26%	13488.00	39.56%	
1080	4200	5100	66.67%	1800	42.86%	1800	42.86%	4200.00	10.00%	
480	1800	3600	66.67%	1800	100.00%	1800	100.00%	3600.00	10.00%	
480	4900	4100	83.67%	800	16.53%	800	16.53%	1600.00	3.27%	
	7173	119887				34182	2172.00	72894.50		
1750 وحدة					178982.00	7173.00				

أراضى النماذج المعمارية بمساحة ٢٥٦٠٠ م<sup>٢</sup> 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 <sup>٢</sup> )	عدد الاوار	مساحة الدور الأرضي للمخطط الكلية BUA
R3	إسكان	٧	٤	٢٠	١٤٠	٤٠٠	٤	٢٨٠٠

نسب المخطط المعمارية من حصتها في الأرض = ٢٨٠٠ X ١٠٠/٥٠ = ٥٦٠٠ م<sup>٢</sup>

جدول رصيد مساحات أراضى الإسكان والبصمة البنائية وعدد الوحدات والمساحات المبنية B.U.A على مستوى المشروع بالكامل :

رقم	مساحة الأرض الكلية	مساحة الأرض المبنية	نسبة المخطط المعمارية	نسبة المخطط المعمارية	نسبة المخطط المعمارية	نسبة المخطط المعمارية
108.768	10429.268	12172.530	114.40%	114.40%	114.40%	114.40%

**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 (أرضى + ٣ أوار) 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

تم زيادة (دور - دورين) ببعض المباني السكنية باستخدام قاعدة الحجوم شريطة عدم تجاوز قيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة للمنطقة وسداد العلاوة المقررة طبقاً للقواعد .

الالتزام بترك مسافة ٦م كحدود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة 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 .

#### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٢٨٨٥٦م أى ما يعادل ٦,٨٧ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول أراضي للخدمات						
الرمز	ملاحظات	عدد الأتار	النسبة المئوية	مساحة المبنى المخطط	المساحة بالمتر	المساحة بالأرض
كثير من صيغ الخدمات	مطابق لاشتراطات المبنى السكنى		30.00%	٤٥0	0.24	1000
	المتداول بها الأتار		30.00%	٤٥0	0.24	1000
	أرضي ٢٠٠ متكرور		30.00%	٤٢٢	0.43	1740
	أرضي ١٠٠ متكرور		30.00%	360	0.36	1800
	أرضي ٥٠ متكرور		30.00%	٤٥٠	٠.٤٥	٢٢٥٠
	أرضي ٢٠ متكرور		30.00%	٤٥0	٢.10	2850
	أرضي ١٠ متكرور		30.00%	٤٢٢	0.38	1500
	أرضي ٥ متكرور		30.00%	٤٥٢	0.20	900
	مساحة ٤٥٠٠٠ متر مربع ومنه ١٠٠٠٠ متر مربع من مساحته		30.00%	١٤٤٠	٢.07	4950
	مساحة ٤٥٠٠٠ متر مربع ومنه ١٠٠٠٠ متر مربع من مساحته		30.00%	٢٠٠	0.14	1800
	مساحة ٤٥٠٠٠ متر مربع ومنه ١٠٠٠٠ متر مربع من مساحته		30.00%	١٥٠	0.04	٤٥٠
	مساحة ٤٥٠٠٠ متر مربع ومنه ١٠٠٠٠ متر مربع من مساحته		30.00%	٤٥٢	٤.٥٢	2850
				7173		
					٤٥٢	٤.٥٢
				إجمالي المساحة المخصصة للخدمات أسفل المباني السكنية من مناطق M		

#### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

( 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 الأرضى وبارتفاع لا يزيد على (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المضاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

- (ج) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- (د) يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بالبدروم أو سطحياً بمناطق الخدمات .

جدول تفصيلي للمسطحات المبنية لمنطقة خدمات ( تجارى سكنى )  $M^* - M^* - M$

جدول تفصيلي للمسطحات المبنية لمنطقة خدمات ( تجارى سكنى ) $M^* - M^* - M$		الوصف	داخل قطعة الأرض	المستطوح
2٢ 8254.80	9172*5.33	خارج قطعة الأرض بمناطق الإسكان	150.00	المسطحات البنائية بالدور الأرضي (M) ٤.٢
النسبة البنائية الإجمالية	2٢2812.5		0.00	المسطحات البنائية في باقي الأدوار (M) 8.١.٤
90.00%			151.00	المسطحات البنائية بالدور الأرضي (M) ٤.٢
90.00%	2٢٥004		0.00	المسطحات البنائية في باقي الأدوار (M) 8.١.٤
60.00%	2٢٥004		390.00	المسطحات البنائية بالدور الأرضي (M) ٤.٢
			890.00	المسطحات البنائية في باقي الأدوار (M) 8.١.٤
			9145.00	المسطحات المبنية في الأدوار بنشاط سكنى يعنى M - M* من رصيف السكنى بالمشروع وعدد و أنواع وارتفاع مساحة الدور الأرضي
	11 وحدة	عدد الوحدات بمطابق الخدمات		

### ثالثاً - التعهدات والالتزامات :

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

تلتزم الشركة بسداد العلاوات المستحقة نظير الآتى :

بيان العلاوة	رقم القطعة	المساحة	النشاط	الاشتراطات البنائية
تخديم من الخارج	S٤	١٥٠٠	محطة تموين سيارات	أرضى + اول
	S٥	٢١٧٤	الفندقى ( بقطعة الأرض بنشاط تجارى فندقى)	أرضى + ٢ متكرر
تطبيق قاعده الحجم بزياده الانوار	S٤	١٥٠٠	محطة تموين سيارات	أرضى + اول
	S٤		أ- زياده دور و دورين ببعض العمارات السكنية . ب- زياده ٣ أدوار سكنية الى قطع الاراضى الخدمية ( M-M* - M* )	٢٠% (الاصليه)
تطبيق الحجم يقطع الاراضى الخدمية زياده النسبة البنائية			تم توزيع بعض المسطحات التجارية بقطع الاراضى ( M-M* - M* ) بالدور الأرضى اسفل بعض العمارات السكنية ووصلت النسبة البنائية الافتراضية الى ٩٠% ، ٦٠% .	

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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 المدنى أولاً .

ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات 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) - جانبيى (٣م) - خلفى (٦م) ، وبعض النماذج الخاصة تكون برودود (٤م أمامى - ٦م جانبيى 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 و٦م 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 :**

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

مع التزام الشركة بالآتى :

- 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 الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .

**التعهد :**

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

بالتفويض عن الشركة

**السيد/ محمد رمضان عبد المنعم**

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع الأصلي 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 العلاوة 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 الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني 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 في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية (حال السماح بها) : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لبقاى 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 صحى ورى 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 الرى 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 فى 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 التى 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 واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

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

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 بمنطق 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



جدول احداثيات الموقع

من اليمين شمالا الى اليمين  
 شمالا غربا الى الجنوب  
 جنوبا شرقا الى الشمال  
 شرقا غربا

خط الموقع

7.36  
220

الارتفاع	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة
1.0%	3.87	2083.00			
4.4%	5.29	3081.00			
14.0%	17.71	10388.00			
2.0%	3.52	2090.00			
28.0%	24.95	15177.00			
12.0%	4.87	2895.00			
29.0%	28.42	16917.00			
1.8%	3.37	2036.00			
8.4%	4.57	2734.00			
100.0%	37.23	24627.00			

ملاحظات الطرق

1- عرض الطريق 12 متر

2- عرض الطريق 12 متر

3- عرض الطريق 12 متر

4- عرض الطريق 12 متر

5- عرض الطريق 12 متر

6- عرض الطريق 12 متر

7- عرض الطريق 12 متر

8- عرض الطريق 12 متر

9- عرض الطريق 12 متر

10- عرض الطريق 12 متر

الملاحظات

1- ...

2- ...

3- ...

4- ...

5- ...

6- ...

7- ...

8- ...

9- ...

10- ...

11- ...

12- ...

13- ...

14- ...

15- ...

16- ...

17- ...

18- ...

19- ...

20- ...

21- ...

22- ...

23- ...

24- ...

25- ...

26- ...

27- ...

28- ...

29- ...

30- ...

31- ...

32- ...

33- ...

34- ...

35- ...

36- ...

37- ...

38- ...

39- ...

40- ...

41- ...

42- ...

43- ...

44- ...

45- ...

46- ...

47- ...

48- ...

49- ...

50- ...

51- ...

52- ...

53- ...

54- ...

55- ...

56- ...

57- ...

58- ...

59- ...

60- ...

61- ...

62- ...

63- ...

64- ...

65- ...

66- ...

67- ...

68- ...

69- ...

70- ...

71- ...

72- ...

73- ...

74- ...

75- ...

76- ...

77- ...

78- ...

79- ...

80- ...

81- ...

82- ...

83- ...

84- ...

85- ...

86- ...

87- ...

88- ...

89- ...

90- ...

91- ...

92- ...

93- ...

94- ...

95- ...

96- ...

97- ...

98- ...

99- ...

100- ...

ملاحظات الطرق

1- عرض الطريق 12 متر

2- عرض الطريق 12 متر

3- عرض الطريق 12 متر

4- عرض الطريق 12 متر

5- عرض الطريق 12 متر

6- عرض الطريق 12 متر

7- عرض الطريق 12 متر

8- عرض الطريق 12 متر

9- عرض الطريق 12 متر

10- عرض الطريق 12 متر

ملاحظات الطرق

1- عرض الطريق 12 متر

2- عرض الطريق 12 متر

3- عرض الطريق 12 متر

4- عرض الطريق 12 متر

5- عرض الطريق 12 متر

6- عرض الطريق 12 متر

7- عرض الطريق 12 متر

8- عرض الطريق 12 متر

9- عرض الطريق 12 متر

10- عرض الطريق 12 متر

ملاحظات الطرق

1- عرض الطريق 12 متر

2- عرض الطريق 12 متر

3- عرض الطريق 12 متر

4- عرض الطريق 12 متر

5- عرض الطريق 12 متر

6- عرض الطريق 12 متر

7- عرض الطريق 12 متر

8- عرض الطريق 12 متر

9- عرض الطريق 12 متر

10- عرض الطريق 12 متر

ملاحظات الطرق

1- عرض الطريق 12 متر

2- عرض الطريق 12 متر

3- عرض الطريق 12 متر

4- عرض الطريق 12 متر

5- عرض الطريق 12 متر

6- عرض الطريق 12 متر

7- عرض الطريق 12 متر

8- عرض الطريق 12 متر

9- عرض الطريق 12 متر

10- عرض الطريق 12 متر

ملاحظات الطرق

1- عرض الطريق 12 متر

2- عرض الطريق 12 متر

3- عرض الطريق 12 متر

4- عرض الطريق 12 متر

5- عرض الطريق 12 متر

6- عرض الطريق 12 متر

7- عرض الطريق 12 متر

8- عرض الطريق 12 متر

9- عرض الطريق 12 متر

10- عرض الطريق 12 متر

ملاحظات الطرق

1- عرض الطريق 12 متر

2- عرض الطريق 12 متر

3- عرض الطريق 12 متر

4- عرض الطريق 12 متر

5- عرض الطريق 12 متر

6- عرض الطريق 12 متر

7- عرض الطريق 12 متر

8- عرض الطريق 12 متر

9- عرض الطريق 12 متر

10- عرض الطريق 12 متر

