

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٣ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٩

وزير الإسكان 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 ٩٠ لسنة ٢٠١٢ 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

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٦٦) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٥ والخاص باعتماد تخطيط

وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع بمساحة ١٢,٧٤ فدان ضمن المخطط العام المقدم

على قطعة الأرض المحجوزة لشركة إيرا للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى (بنسبة

« ١٠٠٪ » للمشروع القومى للإسكان) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات

بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥٠,٩٦ فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٧/٤/١٨ المتضمن تسليم مساحة ١٢,٧٤ فدان

(ربع المساحة المخصصة) ؛

وعلى عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١٠ بين الهيئة وشركة إيرا للتنمية العمرانية

المتضمن بيع قطعة الأرض رقم (٦) بمنطقة الفيوم الواحات بمساحة ١٢,٨٧٥ فدان

ضمن مساحة ٥١,٥٠ فدان المحجوزة للشركة بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة وحدات سكنية

ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة ١٠٠٪ إسكان قومى) ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٢/٤/٢٠٠٩ المتضمن تسليم الربع الثانى من قطعة الأرض المخصصة للشركة ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ١٧/٦/٢٠٠٩ بين الهيئة وشركة إيرا للتنمية العمرانية المتضمن بيع جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٦) بمساحة ١٢,٨٧ فدان بالإضافة إلى مساحة ١٢,٨٧٥ فدان سبق بيعها للشركة طبقاً للعقد المؤرخ فى ١٠/١٠/٢٠٠٧ وهاتان المساحتان جزء من قطعة الأرض البالغ مساحتها ٥١,٥٠ فدان والسابق الموافقة على حجزها للشركة ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة رئيس قطاع البحوث ودراسة المشروعات رقم (٩٠٤١) بتاريخ ٩/٩/٢٠٠٩ بموافقة السلطة المختصة على اعتماد المرحلة الثانية لمشروع الشركة ؛  
وعلى محضر الاستلام المؤرخ ١٢/٤/٢٠١٠ المتضمن تسليم الربع الثالث من قطعة الأرض المخصصة للشركة ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ١٣/٥/٢٠١٠ بين الهيئة والشركة المتضمن بيع جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٦) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمساحة ١٢,٨٧ فدان بالإضافة إلى مساحة ١٢,٨٧٥ فدان سبق بيعها للشركة طبقاً للعقد المؤرخ فى ١٠/١٠/٢٠٠٧ ومساحة ١٢,٨٧ فدان سبق بيعها بالعقد المؤرخ فى ١٨/٦/٢٠٠٩ وهذه المساحات جزء من قطعة الأرض البالغ مساحتها ٥١,٥ فدان السابق حجزها للشركة ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٥٤٤١) بتاريخ ٣٠/٥/٢٠١٠ بموافقة السلطة المختصة على اعتماد المرحلة الثالثة لمشروع الشركة ؛  
وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان رقم (٢٠١٧٩) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٠ بالموافقة على طلب الشركة الاستلام والتعاقد على الربع (الرابع) بمساحة حوالى ١٢,٨٧ فدان من الأرض المخصصة للشركة بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/١١/٧ المتضمن تسليم الربع الرابع بمساحة ١٢,٣٤٥ فدان من قطعة الأرض المخصصة للشركة ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣٠ بين الهيئة والشركة المتضمن بيع جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٦) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمساحة ١٢,٣٤٥ فدان تعادل ٥١٨٤٩م<sup>٢</sup> بالإضافة إلى مساحة ١٢,٨٧٥ فدان سبق بيعها للشركة طبقاً للعقد المؤرخ فى ٢٠٠٧/١٠/١٠ ومساحة ١٢,٨٧ فدان سبق بيعها للشركة طبقاً للعقد المؤرخ فى ٢٠٠٩/٦/١٨ ومساحة ١٢,٨٧ فدان سبق بيعها للشركة طبقاً للعقد المؤرخ فى ٢٠١٠/٥/١٣ وهذه المساحات هى كامل قطعة الأرض السابق الموافقة على حجزها للشركة ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للوزير رقم (٣٤٣) بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٦ والمرفق طيه ملف المشروع بكامل مشتملاته وذلك لارجاء اعتماده حتى يتم حسم موقف المشروع القومى للإسكان ومدى الاستمرار فيه من عدمه فى ضوء قرب انتهاء التاريخ المحدد لانتهاء أعمال المشروع فى ٢٠١١/٩/٣٠ ؛

وعلى كتاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء المحرر فى ٢٠١١/٩/٢٠ بموافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١١/٩/١٤ على المقترحات الواردة بمذكرة السيد أ.د.م. الوزير ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الموقع من المنسق العام للمشروع القومى للإسكان رقم (٣٦٣١) بتاريخ ٢٠١١/١٢/١ أنه تم موافقة السيد النائب الأول للوزير على محددات ومعايير تسليم باقى الأرض المخصصة للشركات بتاريخ ٢٠١١/١١/٢١ مع إحاطة مجلس إدارة الهيئة وأرفق بالكتاب جدول بأسماء الشركات ومساحة الأراضى التى يمكن تسليمها لكل شركة ومنها شركة إيرا للتنمية العمرانية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣١٤٣١) بتاريخ ٨/١٢/٢٠١١ والخاص بالموافقة على محضر الاتفاق الذى تم بين شركة إيرا للتنمية العمرانية وشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى بارتضاء الشركتين بموقع النقاط الحدودية الفاصلة طبقاً للقرارات الوزارية ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (١٣٣١٣) بتاريخ ١٥/١٢/٢٠١١ المرفق به المخطط العام لاعتماد المرحلة الرابعة ومنطقة الخدمات لقطعة الأرض رقم (٦) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٩٩١) بتاريخ ١١/١/٢٠١٢ بالموقف العقارى والمالى والتنفيذى لأرض الشركة بمراحلها الأربعة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (١١١٥) بتاريخ ٧/٢/٢٠١٢ بتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنيه فقط ولايكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة رغبة الشركة فى التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع تتعهد الشركة بسداد العلاوة اللازمة - وتعهد الشركة بالالتزام بقيد الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٩١٢) بتاريخ ١٣/٣/٢٠١٢ المتضمن أخذ إقرار على الشركة يفيد التزامها بالحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٥٠٥٤) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٢ بالموقف المالى للأرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٢٩٣) بتاريخ ١/٨/٢٠١٢ لموافقاتنا بنموذج موضحاً به الإقرار بالحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٢٣٢) بتاريخ ٢٠١٢/١١/١ برسم شركة إيرا للتنمية العمرانية بتعذر استكمال إجراءات اعتماد المخطط العام للربع الرابع وتفصيلى منطقة الخدمات حين استكمال المستندات المطلوبة علمًا بأنه جارى التنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن قيود الارتفاعات بالمنطقة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٩٧٨٢) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٩ المتضمن أنه تم استلام الأرض وعقد المرحلة الرابعة قبل صدور قرار تحديد الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى وعليه يرجى إعادة النظر فى خطاب الشئون العقارية والتجارية الصادر بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ وإعادة مخاطبة التخطيط والمشروعات لأن هذا القرار لاينطبق على الشركة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠١٣/١/٦ لاستكمال إجراءات الاعتماد طبقًا لقرار مجلس الوزراء ؛

وعلى بيان صلاحية الموقع الصادر من الجهاز بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة إيرا للتنمية العمرانية بتخطيط وتقسيم المرحلة الرابعة (الأخيرة) وتفصيلى منطقة الخدمات لإقامة مشروع سكنى ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة « ١٠٠٪ ») للمشروع القومى للإسكان بمساحة ٣٤٥, ١٢ فدان ضمن مسطح أكبر مساحته ٩٦, ٥٠ فدان بمنطقة الفيوم الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٢/٦ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة للمرحلة الرابعة (الأخيرة) والمخطط التفصيلى لمنطقة الخدمات لمشروع شركة إيرا للتنمية العمرانية لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض التي تم التعاقد عليها بالبيع للمرحلة الرابعة (الأخيرة) والمخطط التفصيلي لمنطقة الخدمات لشركة إيرا للتنمية العمرانية بمساحة ١٢,٣٤٥ فدان ، أى ما يعادل ٥٢٤١٦ م<sup>٢</sup> (فقط اثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وستة عشر متراً مربعاً لاغير) ضمن مسطح أكبر مساحته ٥٠,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٢١٤٠٣٢ م<sup>٢</sup> (فقط مائتان وأربعة عشر ألفاً واثنان وثلاثون متراً مربعاً لاغير) لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪» للمشروع القومى للإسكان) بمدينة ٦ أكتوبر وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع وملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم شركة إيرا للتنمية العمرانية بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ويحظر على الشركة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على كامل المساحة فى موعد غايته ٢٠١٣/٩/٣٠ وذلك وفقاً لموافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١١/٩/١٤ بالجلسة رقم (٢٧) ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٠١٢/٢/٧ ،  
وفي حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة  
طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٧ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي  
لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

**أ. د. م / طارق وفيق**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة إيرا للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى (١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان)

بمساحة ٥٠,٩٦ فدان لكامل الأرض (اعتماد المرحلة الرابعة والأنشطة الخدمية)

بمنطقة حدائق أكتوبر بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات

بمدينة ٦ أكتوبر

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢١٤.٣٢ .

مساحة المرحلة الرابعة (منطقة الاعتماد) ١٢,٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٢م٥٢٤١٦ .

### مكونات المشروع :

المساحة المخصصة بنسبة ( «١٠٠٪» ) للمشروع القومى للإسكان) على مستوى

إجمالى مساحة قطعة الأرض (٥٠,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢١٤.٣٢) :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٨,٤٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٧٧٥٣٦

وتمثل نسبة (٣٦,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٤,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٨١.٢

وتمثل نسبة (٨,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٤,٥٣ فدان ، أى ما يعادل ٢م٦١٠.٦

وتمثل نسبة (٢٨,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥,٥٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٣١٨٤

وتمثل نسبة (١٠,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٨,١٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٣٤٢.٤ وتمثل نسبة (١٥,٩٧٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



مرحلة الاعتماد - المرحلة الرابعة (بنسبة « ١٠٠٪ » للمشروع القومي للإسكان)

بمساحة ١٢,٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٢٤١٦م<sup>٢</sup> :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٧,٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٠٢٧٨,٤٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٧,٧٧٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣,٩٥ فدان ، أى ما يعادل ١٦٥٨٩,٥٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣١,٦٥٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٣٢ فدان ، أى ما يعادل ٥٥٤٨,٠٤م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٠,٥٨٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

المساحة المخصصة للإسكان بنسبة « ١٠٠٪ » للمشروع القومي للإسكان

على مستوى إجمالى مرحلة الاعتماد :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان القومى بالمشروع ٧,٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٠٢٧٨,٤٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٧,٧٧٪) من إجمالى مرحلة الاعتماد لإقامة وحدات سكنية

بنسبة « ١٠٠٪ » (إسكان قومى) صافى مساحة الوحدة ٦٣م<sup>٢</sup> طبقاً للجدول التالى :

جدول المباني السكنية للمرحلة الرابعة (مرحلة الاعتماد) :

رقم النموذج	بيان المباني	أرقام	التكرار	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالى عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى للعمارة م <sup>٢</sup>	إجمالى مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>
١	عمارات أرضى + ٥ أدوار	٢٤,٢٣,١٦,١٥	٤	٧٢	٢٨٨	١٠٣٢	٤١٢٨
٢	عمارات أرضى + ٥ أدوار أرضى + ٤ أدوار	٩,٧	٢	٦٤	١٢٨	١٠٣٢	٢٠٦٤
٣	عمارات أرضى + ٥ أدوار أرضى + ٤ أدوار	٢٠,١٨,١٤,١٣,١٢	٥	٤٤	٢٢٠	٦٨٨	٣٤٤٠

رقم النموذج	بيان المباني	أرقام	التكرار	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي للعمارة م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة الدور الأرضي م <sup>٢</sup>
٤	عمارات أرضي + ٥ أدوار	١٠، ٨	٢	٦٠	١٢٠	٨٨٦	١٧٧٢
٥	عمارات أرضي + ٤ أدوار	١١	١	٢٠	٢٠	٣٤٤	٣٤٤
٦	عمارات أرضي + ٤ أدوار أرضي + ٥ أدوار	١٩، ١٧	٢	٦٨	١٣٦	١٠٣٢	٢٠٦٤
٧	وحدة على مستويين (أرضي + أول)	١٣٣، ١٣١-١٢٩، ٦١-٥٥، ٢١٥-٢١٣، ١٤٣، ١٤٢، ١٣٩، ٢٣٢، ٢٣١، ٢٢٤-٢١٧	٣٢	١	٣٢	٣١، ٦	١٠١١، ٢
٨	وحدة على مستويين (أرضي + أول)	٢٢٥، ٢١٦، ١٤١، ١٤٠، ١٣٢، ٢٣٠، ٢٢٩، ٢٢٨، ٢٢٧، ٢٢٦	١٠	١	١٠	٣١، ٦	٣١٦
	الإجمالي		-	-	٩٥٤	-	١٥١٣٩، ٢

### الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومي بمسطح لا يتعدى ٦٣ م<sup>٢</sup> صافي شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

النسبة البنائية (F.P.) بالنسبة لعمارات الإسكان القومي لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان القومي .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومي طبقاً لقيود الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة .

الكثافة المسموح بها للإسكان القومي تتراوح بين ١٤٠-٢٤٠ شخصاً/فدان .

### الردود :

لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود العمارة وحدود أرض الجار .

بالنسبة للعمارات على الشوارع الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،  
وبالنسبة للشوارع الداخلية يكون الردود ٢ متر بعد الرصيف .  
المسافة بين عمارات الإسكان القومى لا تقل عن ١٠ أمتار ، وفى حالة عدم وجود  
فتحات بالواجهات الجانبية بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .  
يتم الالتزام بعمل سور خارجى حول أرض المشروع .  
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ أمتار بين المناطق السكنية ومنطقة الخدمات .  
**ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :**

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض  
٤,٣١ فدان ، أى ما يعادل ١٨١.٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٦,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع  
طبقاً للجدول التالى :

منطقة الخدمات	نوع الاستعمال	المساحة الإجمالية		الاشتراطات البنائية			إجمالى المساحة المغلقة جميع الأدوار م <sup>٢</sup>
		بالفدان	بالمتر المربع	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود أمامى/ جانبي/خلفى	
١	تجارى إدارى	٠,٣٦	١٥١٢	٣٠٪	أرضى + ٢ دور	٦م من جميع الجهات	١٣٥٩ م <sup>٢</sup>
١/٢	أ مبنى تجارى إدارى ترفيهى	٠,٦٢٣٨١	٢٦٢٠	٣٠٪	أرضى + ٢ دور	٦م من جميع الجهات	٢٣٥٨ م <sup>٢</sup>
٢/٢	ل مبنى تجارى ج مبنى تجارى د مبنى تجارى	٢,٩٣٨.٩٥	١٢٣٤٠	٣٠٪	بدروم (موقف سيارات) أرضى + ٢ دور	٦م من جميع الجهات	١١١٠.٦ م <sup>٢</sup>
٣/٢	هـ مسجد	٠,٢٣٨.٩٥	١٠٠٠		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة على ألا تزيد المساحة عن ٣٠٠ م <sup>٢</sup>		٣٠٠ م <sup>٢</sup>
٣	حضانة	٠,١٥	٦٣٠	٣٠٪	دور أرضى فقط يحد أقصى للارتفاع ٤,٧ م	٦م من جميع الجهات	١٨٩ م <sup>٢</sup>
		٤,٣١	١٨١.٢				١٥٣١٢ م <sup>٢</sup>

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة) طبقاً لمعدلات الكود المصرى .

المفوض عن شركة إيرا للتنمية العمرانية

(إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١ - يتم الالتزام باستخراج التراخيص للمباني طبقاً لقيود الارتفاع الحالية المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة ، وفى حالة زيادة القيد من قبل وزارة الدفاع يتم استكمال باقى الارتفاع وطبقاً للارتفاعات المحددة بالمخطط العام للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة إيرا للتنمية العمرانية على نفقتها 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.
- ٦ - 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.
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

٨ - 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 .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

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

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف (سيارة/٢٥٠م) من المباني المغلقة وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً لمعدلات الكود المصرى وبالنسبة لمواقف انتظار السيارات .

١٣ - الالتزام بما جاء بالقانون الصادر بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثان )

( طرف أول )

المفوض عن شركة إيرا للتنمية العمرانية

( إمضاء )

( إمضاء )

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ.د.م. الوزير

### ١ - الموضوع :

بشأن استصدار قرار وزارى لاعتماد تخطيط وتقسيم الربع الرابع والأخير بمساحة ١٢,٤٨ فدان من الأرض المحجوزة لشركة إيرا للتنمية العمرانية ضمن مساحة ٥٠,٩٦ فدان المحجوزة للشركة بمنطقة حدائق أكتوبر (المنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات) لإقامة مشروع سكنى بنسبة « ١٠٠٪ » للمشروع القومى للإسكان بمدينة ٦ أكتوبر وكذا اعتماد مناطق الخدمات بالمشروع.

### ٢ - العرض :

- ١ - بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٠٧ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين الهيئة وشركة إيرا للتنمية العمرانية لبيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٦) بمنطقة الفيوم /الواحات بمساحة ١٢,٨٧٥ فدان ضمن مساحة ٥١,٥ فدان المحجوزة للشركة . (مرفق ١)
- ٢ - بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠٧ صدر القرار الوزارى رقم (٤٦٦) باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع بمساحة ١٢,٧٤ فدان لشركة إيرا للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان) ضمن المخطط العام المقدم على مساحة (٥٠,٩٦ فدان) المحجوزة للشركة . (مرفق ٢)
- ٣ - بتاريخ ١٧/٦/٢٠٠٩ تم التعاقد بين الهيئة والشركة سالفه الذكر على بيع الجزء الثانى من قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ١٢,٨٧ فدان جزء من مساحة ٥١,٥ فدان المحجوزة للشركة بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى . (مرفق ٣)
- ٤ - بتاريخ ٩/٩/٢٠٠٩ صدر خطاب قطاع الشئون الفنية برقم (٩٠٤١) باعتماد تخطيط وتقسيم الربع الثانى من قطعة الأرض التى تم التعاقد عليها فى ١٧/٦/٢٠٠٩ لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان . (مرفق ٤)

- ٥ - بتاريخ ٢٠١٠/٥/١٣ تم التعاقد بين الهيئة والشركة سالفه الذكر على بيع الجزء الثالث من قطعة الأرض رقم (٦) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمساحة ١٢,٨٧ فدان ضمن مساحة الأرض المحجوزة للشركة ٥١,٥ فدان لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان . (مرفق ٥)
- ٦ - بتاريخ ٢٠١٠/٥/٣٠ برقم (٥٤٤١) صدر خطاب قطاع الشئون الفنية باعتماد تخطيط وتقسيم الربع الثالث لمشروع الشركة سالفه الذكر . (مرفق ٦)
- ٧ - بتاريخ ٢٠١٠/١١/٤ صدر كتاب الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان رقم (٢٥١٧٩) بالموافقة على التسليم والتعاقد على الربع الرابع بمساحة ١٢,٨٧ فدان من الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٥١,٥٠ فدان لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان . (مرفق ٧)
- ٨ - بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣٠ تم إبرام ملحق عقد بيع ابتدائى للجزء الرابع والأخير بمساحة ١٢,٣٤٥ فدان بالإضافة للمساحات التى سبق التعاقد عليها هى كامل الأرض السابق حجزها للشركة سالفه الذكر لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان . (مرفق ٨)
- ٩ - بتاريخ ٢٠١٠/١١/٧ تم تسليم الشركة الربع الرابع والأخير بمساحة ١٢,٣٤٥ فدان ضمن مساحة إجمالية ٥٠,٩٦ فدان . (مرفق ٩)
- ١٠ - بتاريخ ٢٠١١/٦/٩ صدر خطابنا برقم ٤٣٩٠ للسيد المستشار القانونى للسيد الوزير بشأن طلب استكمال إجراءات اعتماد مشروع القرار الوزارى الخاص باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الرابع والأخير من قطعة الأرض المتعاقد عليها لشركة إيرا للتنمية العمرانية . (مرفق ١٠)
- ١١ - بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٧ ورد خطاب السيد المستشار القانونى للوزير بشأن رد كامل ملف مشروع القرار الوزارى لاعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الرابع والأخير من المشروع عاليه حتى يتم حسم موقف المشروع القومى للإسكان ومدى الاستمرار فيه من عدمه فى ضوء قرب انتهاء التاريخ المحدد لانتهاء أعمال المشروع فى ٢٠١١/٩/٣٠ (مرفق ١١)



- ١٢ - بتاريخ ٢٠١١/١٢/١ تم موافقه السيد النائب الأول للوزير على محددات ومعايير تسليم باقى الأراضى المخصصة للشركات ضمن المشروع القومى للإسكان ذلك لإمكانية تسليم الأراضى واعتماد البرامج الزمنية واستكمال الإجراءات وطبقاً للقواعد مع العرض على أ.د.م الوزير لإحاطة مجلس الإدارة ومنها شركة ايرا للتنمية العمرانية .  
(مرفق ١٢)
- ١٣ - بتاريخ ٢٠١١/١٢/٨ ورد كتاب جهاز المدينة برقم ٣١٤٣١ بشأن محضر الاتفاق بين الشركة عاليه وشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى بشأن الحدود بين الشركتين على أن يتم تقديم مخطط معدل للقرار الوزارى الخاص بشركة ايرا . (مرفق ١٣)
- ١٤ - بتاريخ ٢٠١١/١٢/١٥ ورد طلب شركة ايرا للتنمية العمرانية بشأن طلب اعتماد المرحلة الرابعة ومنطقة الخدمات بالمشروع . (مرفق ١٤)
- ١٥ - بتاريخ ٢٠١١/٩/٢٧ ورد لمكتب رئيس الهيئة برقم (٩٦٢٤) كتاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء بموافقه مجلس الوزراء بالجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٠١١/٩/١٤ (مرفق ١٥)
- ١٦ - بتاريخ ٢٠١٢/١/١١ ورد خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى واللوحات النهائية بعد الاعتماد . (مرفق ١٦)
- ١٧ - بتاريخ ٢٠١٢/٢/٧ صدر خطابنا رقم (٩٥٦) بشأن الاستعلام عن موقف سداد الأقساط المستحقة على الشركة . (مرفق ١٧)
- ١٨ - بتاريخ ٢٠١٢/٢/٧ تقدمت الشركة بتعهد بأن تكون منطقة خدمات المشروع لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج يتم العرض على اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات وكذا تعهد بالالتزام بقيد الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة الواقع بها أرض المشروع . (مرفق ١٨)
- ١٩ - بتاريخ ٢٠١٢/٢/٨ صدر خطابنا برقم (١٠١٤) للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون العقارية والتجارية بشأن الإفادة عن التعاقد المبرم بين الهيئة والشركة فى ٢٠١٠/١٢/٣٠ وفى ضوء موافقة مجلس الوزراء . (مرفق ١٩)

٢٠ - بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ ورد برقم (١٣٥٨) تفويض الشركة للسيد/

مختار محمود إبراهيم لتوقيع الاشتراطات المرفقة بالقرار الوزارى ومرفق به الآتى :

(مرفق ٢٠)

البرنامج الزمنى لمراحل تنفيذ مشروع الشركة سالفة الذكر .

السجل التجارى للشركة .

٢١ - بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ ورد برقم (٢١٧٤) كتاب الشئون العقارية والتجارية

بشأن أخذ إقرار على شركة ايرا للتنمية العمرانية يفيد التزامها بالحد الأعلى لسعر بيع

وحدات الاسكان القومى التى ستقوم بتنفيذها على المساحة المتبقية بالمشروع وفقاً لكتاب

السيد المهندس رئيس اللجنة المشكلة لتحديد الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى

مع تعميم ذلك على الحالات المماثلة والتى سبق التعاقد معها ولم يتم استصدار القرار الوزارى

للأراضى المخصصة لها ضمن المشروع القومى للإسكان وذلك وفق النموذج المرفق .

(مرفق ٢١)

٢٢ - بتاريخ ٢٠١٢/٤/٣ ورد برقم (٣٥٥٥) خطاب السادة شركة ايرا للتنمية

العمرانية المخصص لها قطعة الأرض رقم (٦) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

(« ١٠٠٪ » إسكان قومى) المتضمن أنه مرفق أصل الإقرار المطلوب لتحديد به اللجنة

المختصة من الهيئة بالحد الأعلى لسعر بيع وحدات المشروع القومى للإسكان (وأرفق إقرار

غير موقع من الشركة وغير محدد فيه الحد الأعلى لسعر البيع). (مرفق ٢٢)

٢٣ - بتاريخ ٢٠١٢/٥/٧ ورد برقم (٣٧٧٩) خطاب جهاز المدينة المرسل

إلى الشئون العقارية والتجارية بشأن أخذ تعهد على الجهات المخصص لها أراضى إسكان

قومى يفيد التزامها بالحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى ويطلب موافاته بالحد

الأعلى لسعر البيع . (مرفق ٢٣)

٢٤ - بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٥ صدر خطابنا برقم (٣٥٤٤) لجهاز المدينة وشركة ايرا

للتنمية العمرانية بشأن كتاب الشئون العقارية والتجارية لموافاتنا بالإقرار . (مرفق ٢٤)

- ٢٥ - بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ ورد كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (١٥٠٥٤) بالموقف المالى للأرض .  
(مرفق ٢٥)
- ٢٦ - بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٩ ورد من الشركة خطاب برقم (٩٧٨٢) والمتضمن أنه تم استلام الأرض وعقد المرحلة الرابعة قبل صدور قرار تحديد الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى . وعليه يرجى إعادة النظر فى خطاب الشئون العقارية والتجارية الصادر بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ وإعادة مخاطبة قطاع التخطيط والمشروعات لأن هذا القرار لا ينطبق على الشركة .  
(مرفق ٢٦)
- ٢٧ - بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٥ صدر خطابنا رقم (١٣٠٣٧) للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن طلب الشركة عدم تقديم الإقرار الخاص بتحديد الحد الأقصى عن تسعير بيع وحدات الإسكان القومى بالمرحلة الرابعة لأن التعاقد على المرحلة الرابعة قد تم قبل صدور قرار التحديث للإفادة عن إمكانية السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى دون قيام الشركة بتقديم إقرار الالتزام بالحد الأقصى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى .  
(مرفق ٢٧)
- ٢٨ - بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ صدر برقم (٩٢٩٣) خطابنا للشركة لموافقاتنا بالإقرار المطلوب أو إرجاء استصدار القرار الوزارى لحين الانتهاء من قيود الارتفاع مع هيئة عمليات القوات المسلحة .  
(مرفق ٢٨)
- ٢٩ - بتاريخ ٢٠١٣/١/٦ ورد برقم ١٢٣ خطاب الشئون العقارية والتجارية لاستكمال إجراءات اعتماد الربع الرابع ومناطق الخدمات طبقاً لقرار مجلس الوزراء .  
(مرفق ٢٩)
- ٣٠ - بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ صدر خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر ببيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية .  
(مرفق ٣٠)
- تم سداد المصاريف الإدارية نظير اعتماد التعديل للمشروع عليه .

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من المراجعة النهائية للمستندات المقدمة من الشركة وتدقيق المساحة النهائية للجزء الرابع بمساحة ١٢,٤٨ فدان على اللوحة المرفقه ضمن مساحة ٩٦,٥٠ فدان المخصصة للشركة وفى ضوء القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ تم اعتماد اللوحات المرفقه للمرحلة الرابعة والأخيرة لشركة ايرا للتنمية العمرانية بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر.

### ٣ - الإرى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة علي استصدار قرار وزارى باعتماد تخطيط وتقسيم الربع الرابع والأخير بمساحة ١٢,٤٨ فدان من الأرض المباعة لشركة ايرا للتنمية العمرانية ضمن مساحة ٩٦,٥٠ فدان المخصصة للشركة بمنطقة حدائق أكتوبر (المنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات ) بمدينة ٦ أكتوبر وكذا اعتماد مناطق الخدمات بالمشروع السكنى بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان .

مساعد نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

**مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد**

رأى السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة :

مرفوع لمعالى الوزير برجاء التكرم بالموافقة .

نائب أول رئيس مجلس الإدارة

التوقيع : .....

**مهندس/ نبيل محمد عباس حنفى**

موافق .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

**أ. د. م/ طارق وفيق محمد**