

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٨

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٧.٢٢ فدان الواقعة بالحى الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحى لإقامة نشاط عمرانى متكامل

والسابق صدور القرار الوزارى لها رقم (٣٨١) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١٠

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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٦ بين كل من هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة وشركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحى

لتخصيص قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٧ فدانا بما يعادل ٢م١٩٧٤٠٠م٢ بالحى

الثانى بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٨١) بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٠٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض محل القرار بمساحة ٤٧,٢٢ فدان وبما يعادل ٢٠١٩٨٣٣٣,٦٦ م^٢ ؛ وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٠٧ لقطعة الأرض رقم (٤) بالحي الثاني بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر وبلغت المساحة الإجمالية للمشروع ٤٧,٢٢ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى الطلب المقدم من السادة المكتب الاستشاري كونكت معماريون ومخططون الوارد برقم (٤١١٦٩٥) بتاريخ ١٢/٦/٢٠٢١ بشأن طلب تعديل مشروع كليوباترا سكوير بقطعة الأرض رقم (٤) بالحي الثاني بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب السادة المكتب الاستشاري كونكت معماريون ومخططون الوارد برقم (٤١٩٠٧٢) بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٢١ بشأن طلب تعديل مشروع كليوباترا سكوير بقطعة الأرض رقم (٤) بالحي الثاني بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المعدل للمشروع مختومة بخاتم الشركة المالكة واستشاري المشروع ومرفقاً به التعهدات المطلوبة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى كتاب السادة شركة كليوباترا للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحي الوارد برقم (٤١٩٠٨٨) بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٢١ بشأن قطعة الأرض رقم (٤) بالحي الثاني بنشاط عمراني متكامل بالمدينة وطلب الموافقة على أن تصبح عدد الأدوار لمباني الخدمات الداخلية أرضى ودورين بدلاً من أرضى وأول إسوة بالمشروعات العمرانية المحيطة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٢٤١٦) بتاريخ ٣/١١/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع وحيث انتهى كتاب جهاز المدينة إلى الرأي بالموافقة الفنية على طلب الشركة أن تصبح عدد الأدوار لمباني الخدمات الداخلية (أرضى ودورين) بدلاً من (أرضى وأول) إسوة

بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات الكائنة بالمشروعات الاستثمارية المحيطة والمرفق به الاشتراطات البنائية لبعض المشروعات المحيطة والتي توضح أن عدد الأدوار لمباني الخدمات هو أرضى ودورين وتغيير جزء من البدروم لمبنى الخدمات إلى نشاط تجارى وكذا الترخيم من الخارج وسداد العلاوة المقررة لذلك طبقاً للقواعد المنظمة في هذا الخصوص ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٠٢١/١١/٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٨٩٨٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ متضمناً أنه لا يوجد ما يمنع فنياً من تحديد الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات للمشروع محل الدراسة لتكون بحد أقصى (أرضى + دورين) إسوة بالمشروعات المحيطة وطبقاً لكل نشاط على حدة نظراً لأنه لم يتم تحديد اشتراطات لمناطق الخدمات بالقرار الوزارى الأصيل الصادر للمشروع وقد تضمن أيضاً صورة للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير ما تضمنته لوحة المخطط العام المقدمة من الشركة وهى كالاتى :

تخديم منطقة الخدمات التجارية بقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢م٢١٠٤,٢١ بنسبة بنائية (٣٠%) وارتفاع أرضى ودورين من الخارج ؛
تغيير نشاط جزء من دور البدروم بقطعة الأرض عاليه إلى نشاط تجارى وتخديمه من الخارج ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٧,٢٢ فدان بما يعادل ٢م١٩٨٣٣٣,٦٦ الواقعة بالحى الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط عمرانى متكامل

والسابق صدور القرار الوزاري لها رقم (٣٨١) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١٠ 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 ٢٠٢١/١١/٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٧,٢٢ فدان بما يعادل ٢١٩٨٣٣٣,٦٦ م^٢ الواقعة بالحى الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحى لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، والسابق صدور القرار الوزاري لها رقم (٣٨١) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١٠ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٦ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات رقم (٢) لخدمة قاطنى المشروع فقط وبسداد العلاوة المقررة نظير تخديم منطقة الخدمات رقم (١) بالمشروع من الخارج ، 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 بسداد العلاوة المقررة نظير تغيير جزء من البدروم بمنطقة الخدمات رقم (١) إلى نشاط تجارى وتخديمه من الخارج ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية كأن لم تكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨ - 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 سداد كافة المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع والمهل الممنوحة لها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندسين / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمشروع
 بقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٩٨٣٣٣,٦٦م^٢
 بما يعادل ٤٧,٢٢ فدان الواقعة بالحى الثانى بالتوسعات الشرقية
 بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة كليوباترا جروب
 للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحى
 لإقامة نشاط عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٩٨٣٣٣,٦٦م^٢ أى ما يعادل ٤٧,٢٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٠٣٩٦,٦٧م^٢ أى ما يعادل ٢١,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢١٩٢٠,٣٨م^٢ أى ما يعادل ٥,٢٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٧٦٧,٣٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للحديقة المجمع بمساحة ١٩٩٨٥,٤٩م^٢ أى ما يعادل ٤,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٧٨٩٩,٥٤م^٢ أى ما يعادل ٤,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٩,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٦٣٦٤,١٩م^٢ أى ما يعادل ١١,٠٤ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٠٣٩٦,٦٧م^٢ أى ما يعادل ٢١,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً
 لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة	النسبة البنائية	عدد الوحدات فى القطعة	عدد الأدوار	نوع النموذج
١	٧٠٧,١١	٤٠٪	١	أرضى + أول + سطح	منفصلة
٢	٦٠٨,٥٣	٤٠٪	١	أرضى + أول + سطح	منفصلة
٣	٦٠٨,٧٣	٤٠٪	١	أرضى + أول + سطح	منفصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	النسبة البنائية	عدد الوحدات في القطعة	عدد الأدوار	نوع النموذج
٤	٦٠٨,٥٩	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٥	٦٠٨,١٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٦	٦٠٦,٨٣	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٧	٦٠٦,٧٣	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٨	٦٠٨,٥٦	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٩	٨٢٥,٠٤	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠	١١٢٨,٩٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٢	٢٤٢٣,٨٦	%٤٠	٧	أرضي + أول + سطح	متصلة
١٣	٢١٣٨,١٨	%٤٠	٧	أرضي + أول + سطح	متصلة
١٥	٧١٣,٧٣	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٦	٧١٧,٢٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٧	٥٩١,٢٦	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٨	٥٩٠,٠٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٩	٥٦٥,٦٦	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٢٠	٧٩٦,٥٩	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٢١	٧٩٦,٥٩	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٢٢	٥٦٥,٦٦	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٢٣	٥٩٠,٠٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٢٤	٥٩١,٢٦	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٢٥	٧١٧,٢٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٢٦	٧١٣,٧٣	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٢٧	٥٨٥,٥٣	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٢٨	٦٤٥,١٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٢٩	٥٥٨,٥٦	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٣٠	٥٦٩,٩٧	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٣١	٥٦٠,٧٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٣٢	٧٩٦,٥٩	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٣٣	٧٩٦,٥٩	%٤٠	٣	أرضي + أول + سطح	متصلة
٣٤	٥٧٠,٤٨	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	النسبة البنائية	عدد الوحدات في القطعة	عدد الأدوار	نوع النموذج
٣٥	٦٠٩,٩٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٣٦	٦٢٣,٨٤	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٣٧	٧٦٢,٤٧	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٣٨	١١٢٩,٩٢	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٣٩	٩٥٨,٤٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٤٠	٦٦٢,٧٥	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٤١	٦٩٩,١٤	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٤٢	٧٧٢,٨٧	%٤٠	٥	أرضي + أول + سطح	نموذج سكني
٤٣	٧٨٣,٨٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٤٥	١٢٨٣,٨٩	%٤٠	٥	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٤٦	٦٨٠,١٤	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٤٧	٦٥١,١٨	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٤٨	٦٤٠,٠٦	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٤٩	٦٧٢,٦٨	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	متصلة
٥٠	١٥٥٥,٣٤	%٤٠	٩	أرضي + أول + سطح	نموذج سكني
٥٢	١٦٥٩,٣٥	%٤٠	٩	أرضي + أول + سطح	نموذج سكني
٥٤	٩٩٧,٢٧	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٥٥	١٠٩٨,٦٦	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٥٦	٨٨٤,٨٨	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٥٧	٧٢٠,٠٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٥٨	٩٧٩,١٧	%٤٠	٣	أرضي + أول + سطح	متصلة
٥٩	١٢٧٧,٤٦	%٤٠	٥	أرضي + أول + سطح	متصلة
٦٠	٥٦٠,٦٣	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٦١	٥٩٨,٣٨	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٦٢	٧٦٨,٩٥	%٤٠	٣	أرضي + أول + سطح	متصلة
٦٣	٧٣٠,٤٠	%٤٠	٣	أرضي + أول + سطح	متصلة
٦٤	٤٩٩,١١	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٦٥	٥٩٠,٠٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٦٦	١١٠٦,٥٠	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	متصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	النسبة البنائية	عدد الوحدات في القطعة	عدد الأدوار	نوع النموذج
٦٧	١٠٣٦,٠٧	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٦٨	٧٢٨,١٥	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٦٩	٥٩٠,٣٦	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٧٠	٦٨٥,٧٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٧١	٥٦٩,٢٧	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٧٢	٥٩٠,٠٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٧٣	٤٩٩,١١	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٧٤	٧٣٠,٤٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٧٥	٧٣٠,٤٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٧٦	٤٩٩,١١	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٧٧	٥٩٠,٠٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٧٨	٥٦٨,٣٥	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٧٩	٦٥٣,٦٨	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٨٠	٥٥٨,٣٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٨١	٦٠٠,٤٨	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٨٢	٦٤٨,٧٦	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٨٣	٥٩٠,٠٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٨٤	٥٩٠,٠٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٨٥	٦٢١,١٥	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٨٦	٨٢٩,٧٣	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٨٧	٨٩٦,٧٧	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٨٨	٥٥٤,٠٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٨٩	٥٨٩,٩٥	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٩٠	٨٥٣,٩٧	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٩١	٦٩٠,٠٤	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
٩٢	٦٣٨,٠٦	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٩٣	٩٧١,٥٥	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٩٤	١٠٠٣,٢٧	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٩٥	٦٧٠,٠٧	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	النسبة البنائية	عدد الوحدات في القطعة	عدد الأدوار	نوع النموذج
٩٦	٨١١,٦٠	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	متصلة
٩٧	٦٨١,٩٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٩٨	٩١٧,٤٥	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
٩٩	١٠٠٥,١٥	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠٠	٩٨٥,٦٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠١	٩٨٤,٦٣	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠٢	٩٨٣,٦٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠٣	١٥٩٨,٨٢	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠٤	١٥٧٦,٨٠	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠٥	١٢٥٩,٩١	%٤٠	١	أرضي + أول + سطح	منفصلة
١٠٦	١٢٥٥,٣٦	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
١٠٧	١٠٨٩,٣٢	%٤٠	٢	أرضي + أول + سطح	شبه متصلة
١٠٨	١٠٧٥,٨١	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١٠٩	٨٦٥,٩١	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١١٠	٨٦١,٤٥	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١١١	٨٦١,٢٠	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١١٢	٨٦٠,٦٥	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١١٣	٨٥٩,٩٧	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١١٤	٨٥٩,٤٤	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١١٥	٨٥٨,٨٨	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
١١٦	٨٩٧,٦٨	%٤٠	٤	أرضي + أول + سطح	رباعي
الإجمالي	٩٠٣٩٦,٦٧		٢٢٢		

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- (أ) المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

- (ج) الارتفاع المسموح به للمشروع (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى 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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود يقطع الأراضي السكنية (الفيلات) : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وبالنسبة للنماذج السكنية فيتم الالتزام بالردود التالية ٤م من جميع الجهات .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات لانتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .
- (ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢١ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢١٩٢٠,٣٨م^٢ أى ما يعادل ٥,٢٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	النشاط	المسطح بالفدان	المسطح بالمتر المربع	النسبة البنائية	عدد الأدوار	الردود
١	تجارى	٥,٠١	٢١٠٤,٢١	٣٠%	بدروم + أرضى + دورين	٣٦ من جميع الجهات
٢	نادى اجتماعى	٠,٢	٨٥٣,١٧	٢٠%	بدروم + أرضى + أول	
	غرفة أمن	٠,٠١	٣×٢٧م			
الإجمالى		٥,٢٢	٢١٩٢٠,٣٨			

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 عن (٢٠%) مقسمة (١٠%) مغلقة و(١٠% مكشوفة) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

(ج) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص وذلك فيما عدا منطقة الخدمات التجارية رقم (١) فيسمح بتخديمها من الخارج بشرط سداد العلاوة المستحقة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

- (د) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده والموضحة بالجدول عاليه .
- (هـ) يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .



الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- تتولى شركة كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحى ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٩- تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بنهو تنفيذ كامل مكونات المشروعات طبقاً للمهل الممنوحة للمشروع .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضي طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
وكيلاً عن الشركة
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

