

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٣٩٩ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤

باعتقاد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض المتبقية غير المنماه
بمساحة ٢م١٣٣٦٠٤,٧ ما يعادل ٣١,٨١ فدان
ضمن قطعة الأرض بمساحة ٢م٨٩٠٦٩٨ أى ما يعادل ٢١٢,٠٧ فدان
الكائنة بمنطقة جميمة - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى
المخصصة لشركة طيبة للاستثمارات العقارية
لإقامة مشروع متكامل من منشآت عقارية ومنشآت سياحية فندقية
شاليهات فندقية وشقق وغرف فندقية أو فى حكمها الخ*

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بهذا الإطلاع 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 للمجمعات العمرانية الجديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجمعات العمرانية
الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجمعات عمرانية جديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،
وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التشغيلية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهوري رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠،
وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته ارقام (١١٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ
٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الاراضى الكائنة بالمنطقة الطاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهوري رقم
(٣٦١) لسنة ٢٠٢٠،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٠ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة طيبة للاستثمارات العقارية لقطعة الأرض بمساحة
٢م٨٩٠٦٩٨ تحت العجز والزيادة بمنطقة جميمة - مركز الضبعة - بالساحل الشمالى الغربى لاقامة مشروع متكامل من منشآت عقارية ومنشآت سياحية
فندقية شاليهات فندقية وشقق وشرف فندقية او فى حكمها الخ*،
وعلى الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢٠٣٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٨ باعتماد للمخطط العام
والمخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه،
وعلى الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦١٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٠ مرفقاً به عدد (١٧)
لنسخ النهائية من المخطط محل الاعتماد،
وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع التالى للساحل الشمالى الغربى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات مرفقاً به لوصات للمشروع بعد المراجعة والتوقيع
عليها وكامل موقف المشروع عاليه،
وعلى الإفادة بتاريخ الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار هذا القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات
برقم (١١٨١٩٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٩،
وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣،
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض،
وعلى جدول عدم الامتاعة من استصدار القرار الوزاري للواقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة.

- مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيوده الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها 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 (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً للاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .
- مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار . ووفقاً للإشراطات لترفية والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات
- مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرجات وتعديلاته .
- مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به ببيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من السادة / شركة طيبة للاستثمارات العقارية للمساحة المتبقية الغير منمأة والتي تعادل ٢م ١٣٣٦٠٤٧٠٧ بما يعادل ٣١,٨١ فدان بمشروعها الكائن بقطعه ارض بمساحة ٨٩٠٦٩٨ م ٢م اي ما يعادل ٢١٢,٠٧ فدان بمنطقة جميعه - مركز الضبعة - بالساحل الشمالي الغربي لاقامة (مشروع متكامل من منشآت عقارية ومنشآت سياحية فندقية" شاليهات فندقية وشقق وغرف فندقية او في حكمها الخ "ونلك على الجزء المتبقي الغير منمأة من ارض المشروع) والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ٢٠٢٤/٣/٢٠

مساحة المشروع :

- اجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (٢١٢,٠٧) فدان اي ما يعادل ٨٩٠٦٩٨ م ٢م وتنقسم الي مرحلتين
- مرحلة منفذة خارج الاعتماد بمساحة ١٨٠,٣٢ فدان بما يعادل ٧٥٧٠٩٣,٣ م ٢م بنسبة ٨٥٪ من اجمالي مساحة المشروع
 - مرحلة غير منفذة داخل الاعتماد بمساحة ٣١,٨١ فدان بما يعادل ١٣٣٦٠٤٧٠٧ م ٢م بنسبة ١٥٪ من اجمالي مساحة المشروع (محل الاعتماد)

اولا : مكونات المشروع (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) :-

- ١- تبلغ اجمالي المساحة المبنية F.P ٢٦٧٢٠ م ٢م اي ما يعادل ٦,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٢٠٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) ، وتنقسم تلك المساحة المبنية الى التالي :
 - ا. المباني السكنية f.p وتبلغ مساحتها ١٢٦٠٠ م ٢م بما يعادل ٣,٠٠ فدان وتمثل نسبة ٩,٤٣٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) .
 - ب. المباني الفندقية f.p وتبلغ مساحتها ١٢٦٠٠ م ٢م بما يعادل ٣,٠٠ فدان وتمثل نسبة ٩,٤٣٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) .
 - ج. المباني الخدمية f.p وتبلغ مساحتها ١٥٢٠ م ٢م بما يعادل ٠,٣٦ فدان وتمثل نسبة ١,١٤٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) .
 - ٢- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والممرات ٧٦٩٣٠,٩٦ م ٢م بما يعادل ١٨,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٥٧,٥٨٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) .
 - ٣- تبلغ مساحة الطرق واماكن انتظار السيارات ٢٩٩٥٣,٧٤ م ٢م بما يعادل ٧,١٣ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٤٢٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) .
- ثانياً:- المساحة المبنية للاسكان للمشروع :-
- تبلغ المساحة المخصصة للمباني السكنية f.p وتبلغ مساحتها ١٢٦٠٠ م ٢م بما يعادل ٣,٠٠ فدان وتمثل نسبة ٩,٤٣٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) وطبقا للجدول التالي :-

جدول نماذج الوحدات السكنية الغير منفذة داخل الاضحة 15 %		133604.70							
م	النموذج	تكرار	مساحة المبني (f.p)	عدد الوحدات بالتوزيع	عدد لانوار	اجمالي المسطح المبني (BUA)	مساحة مسطحات خضراء (BUA)	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي مسطحات خضراء قسمة ارضية (f.p)
1	N	20	610	12	فرضي + 2	1850	37,000	240	12,200
2	AN	1	400	2	ارضي + 1	800	800	2	400
	لاجمالي	21					37,800	242	12,600

ثانياً:- المساحة المبنية للفندق للمشروع :-

- تبلغ المساحة المخصصة للمباني الفندقية f.p وتبلغ مساحتها ١٢٦٠٠ م ٢م بما يعادل ٣,٠٠ فدان وتمثل نسبة ٩,٤٣٪ من اجمالي (المساحة الغير منفذة داخل الاعتماد) (محل الاعتماد) وطبقا للجدول التالي :-

جدول نماذج الوحدات الفندقية الغير منفذة داخل الاضحة 15 %		133604.70							
م	النموذج	تكرار	مساحة المبني (f.p)	عدد الوحدات بالتوزيع	عدد لانوار	اجمالي المسطح المبني (BUA)	مساحة مسطحات خضراء (BUA)	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي مسطحات خضراء قسمة ارضية (f.p)
1	NH	20	610	12	فرضي + 2	1850	37,000	240	12,200
2	AH	1	400	2	فرضي + 1	800	800	2	400
	الاجمالي	21					37,800	242	12,600

رابعاً- المساحة المبينة للخدمات للمشروع :-

- تبلغ المساحة المخصصة للمباني الخدمية f.p وتبلغ مساحتها ١٥٢٠ م^٢ بما يعادل ٠,٣٦ فدان وتمثل نسبة ١,١٤٪ من إجمالي مساحة المشروع ووفقاً للجدول الآتي :-

مساحة الخدمات الغير منفذة داخل الاعتماد						
م	التمويل	التكرار	مساحة المبني (f.p)	عدد الايام	اجمالي المسطحات المبينة (BUA)	اجمالي المسطحات المبينة النسبة لثمنية (f.p)
1	محلات تجاري	2	760	ارضى + 2	4560	1,520
الاجمالي					4,560	1,520

خامساً- جدول ارصدة المشروع :-

مساحة المشروع الغير منفذة داخل الاعتماد			
	15.00%	133604.70	
جدول الأرصدة المسموح بها و الأرصدة المستقلة على مستوى المشروع داخل الاعتماد			
جدول الأرصدة والمستقل لكل من المشروع داخل الاعتماد			
إيئة	الحد الأقصى المسموح به كغفل المشروع	المستقل بمناطق الاعتماد	النسبة لمناطق الاعتماد المستقلة (محد أقصى)
مسطح العور الأرضى f.p	26,720.94	26,720.00	0.94
المسطحات المبينة BUA	80162.82	80,160	2.82
صء فءءء لءءءءة		242	
صء فءءء السءى		242	

سابعاً :- الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى، وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

- ١- الكثافة البنائية ونسبة الأشغال :
 - يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى اجمالى مساحة موقع المشروع) .
- ٢- الارتفاع وكثافة البناء :
 - يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الادوار بحيث لايزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٣- خط البناء والارتداد :
 - يجب ترك رءوء جانبية من جانبى قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لايسمح فيها بالبناء ، وتستقل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تزدى الى الشاطىء .

٤- الاستغلال السياحي :

- يجب أن يشمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠ ٪) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٥- الطابع المعماري :

- تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجهزة باللون الابيض الناصع - او الاحجار المحطبة ذات درجات اللون اليبج ، وجميع الاعمال الخشبية (أبواب - شديك - بلكونات - اسوار - حواجز خشبية - برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبلى أو الازرق بجميع مشققاتها ودرجاتها المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الملبى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦- الأسوار :

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

٧- أماكن إنتظار السيارات :

- يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاتة .

٨- تنويهاات عامة :

- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو إستخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية ..
- الردود داخل قطع اراضى الفيلات " ٣ م أمامى - ٢ م من كل جانب - ٤ م خلفى ، وبما لايزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠ ٪) من مساحة قطعة الارض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحة التنفيذية .
- فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات : الردود الامامية ٣ م بالنسبة للفيلات ، ٤ م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢ م بالنسبة للفيلات ، و ٣ م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤ م بالنسبة للفيلات و العمارات .
- يسمح بإقامة دور بديوم أسفل المباني السكنية والخدمية وإستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسح بها فى دور البديومات .
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥ ٪) من المسطح المبنى بالدور الارضى ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- فى حالة ترك مسر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .

- بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة ويمتثل من ذلك : (٢٠٪ نادى إجتماعى - ١٠٪ الانشطة الترفيهية - ٥٪ نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠٪ .
- يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .
- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبنى الخدمية بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الارضى .
- لا يتم استخراج تراخيص مباني بمنطقة حرم البحر ٢٠٠ متر الا بعد الحصول على الموافقات المطلوبة وصادد القيم المستحقة طبقاً للقواعد المقررة بذات الخصوص

الاشتراطات الواردة باللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم (٣)

لشهر (فبراير) لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم (٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ قررت الموافقة التالى
اولاً:

اعتماد الاشتراطات البنائية المطلوب اعتمادها بمنطقة الساحل الغربى للجزء السياحى ردود
ضفة بناد خاصة بالخدمات للجزء الشاطئى اشتراطات للجزء الترفيهى / المياحى الغير شاطئى :-

أ- الاراضى ذات الواجهة الشاطئية :- (مساحة ٥ فدان فاكثر)

- نظيره صفة الواجهة للأراضى الشاطئية (تدعى بـ سكنى مكارب) من ٢٠٠٠ متر مربعة كالاتى :-

- ٢٥٪ للانشطة الخدمية

- ١٥٪ للانشطة السكنية والسياحية الفعلية

- لا تشمل صفة البناء ومعامل الاشغال (الموائج) مثل محطات المعالجة

- الردود فى حال تقسيم الأراضى (٣ ايام ٢ جانين ٤ خلفى) ويجوز تعديل الردود الجانبى ليصبح (٣ ايام

٤ من جانب صفر من الجانب الآخر ٤ خلفى) (حال طلب المستثمر ذلك) فى حالة الفيلات

- وردود المشروع من ناحية البحر الطريق الساحلى بعد حد الملكية لا يقل عن ٤

تلتزم الشركة بالآتى:-

- تتعهد الشركة بالالتزام بقيود الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع حتى أعلى نقطة فى المبنى.
- تتعهد الشركة باستخراج كارت لفتات المكاني بالتنسيق مع جهاز المدينة.
- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً للمدة المحددة .
- بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .
- إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسؤولية الشركة و استشاريها، و فى حالة ظهور ما يخالف ذلك فتتخذ كافة المسئوليات على عاتق الشركة دون ادنى مسؤولية على الهيئة
- تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة فاطنى المشروع و لا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية (بوابات المباني على الطرق الداخليه) و فى حالة التخدم من الخارج او استخدامها من غير فاطنى المشروع يتم اعادة تسعير منطقته الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ للموافقات اللازمه و طبقاً للقواعد .
- الاشتراطات البنائية الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥
- تلتزم الشركة بقد الارتفاع المسموح به من القوت المملحة

الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (٢) لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- (٣) مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبر الملائم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- (٤) تلتزم شركة طهبة للاستثمارات العقارية بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و التمامة في مياه البحر .
- (٥) تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم وإشتراطات التنفيذ و على مسئولية الشركة و استشاري المشروع .
- (٦) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من معرآت وشبكة الري وأعمدة الإدارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (٧) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (٨) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعته التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا إفتيش الفني واعتماد العيادات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (٩) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٦ ، ٥ ، ٧) ..
- (١٠) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد .
- (١١) تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- (١٢) يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- (١٣) يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- (١٤) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف أول

نائب رئيس الهيئة


لقطاع التخطيط والمشروعات


مهندس/ أحمد إبراهيم محمد

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

السيد / ياسر صلاح محمد





رقم	الوصف	المساحة (م ^٢)	الارتفاع (م)	عدد الوحدات
١	مبنى سكني	١٠٠٠	١٠	١٠٠
٢	مبنى تجاري	٥٠٠	١٠	٥٠
٣	مبنى تعليمي	٣٠٠	١٠	٣٠
٤	مبنى رياضي	٢٠٠	١٠	٢٠
٥	مبنى خدمات	١٠٠	١٠	١٠

ملاحظات:

- المساحة الكلية للموقع: ١٠٠٠٠ م^٢.
- المساحة المبنية: ٢١٠٠ م^٢.
- المساحة الخضراء: ٧٩٠٠ م^٢.

رقم	الوصف	المساحة (م ^٢)	الارتفاع (م)	عدد الوحدات
١	مبنى سكني	١٠٠٠	١٠	١٠٠
٢	مبنى تجاري	٥٠٠	١٠	٥٠
٣	مبنى تعليمي	٣٠٠	١٠	٣٠
٤	مبنى رياضي	٢٠٠	١٠	٢٠
٥	مبنى خدمات	١٠٠	١٠	١٠

١٠٠/١٦



الجمهورية العربية السورية