

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٩٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٥

باعتتماد تعديل التصميم العمرانى

لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٣٨,٠١٦ فدان)

بمنطقة النوادى الشمالية شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لنادى المعادى الرياضى واليخت لإقامة مشروع (نادى رياضى)

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٤٧) لسنة ٢٠٠٩ ،

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٤٠) لسنة ٢٠١٨

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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى كتاب قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (١٦٤) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١٠ متضمنا موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١١) على تخصيص قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٣٨ فدان) بمنطقة النوادى الشمالية شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ونادى المعادى الرياضى واليخت والمشهر برقم (٧٦/٤٩) لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة النوادى الشمالية شرق اللوتس بمساحة (١٥٩٦٤٢ م^٢) تحت العجز والزيادة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤٧) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ باعتماد التخطيط والتقسيم ؛ وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ لقطعة الأرض عاليه بمساحة (٣٨,٠١٦ فدان) بما يعادل (١٥٩٦٦٩,٢٤ م^٢) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٤٠) بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٥ باعتماد التصميم العمرانى المعدل لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من نادى المعادى الرياضى واليخت الوارد برقم (٤٨٤٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٢ والمرفق به عدد (٢) لوجه) للمشروع عاليه لاستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى الطلب المقدم من نادى المعادى الرياضى واليخت الوارد برقم (٤١١٦٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢ والمرفق به عدد (٧) لوحات) للمشروع عاليه لاستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤١٧٥٠٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٣ والمرفق به موقف كامل قطعة الأرض عاليه (مالى - عقارى - تنفيذى) ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٢٠١٣٤) بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٢٢ والمرفق به عدد ٧ نسخ من المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه بعد مراجعتها والتوقيع عليها ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض الواردة برقم (٤٢١٩٨٢) بتاريخ ١٨/١٠/٢٠٢٢ ؛

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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من نادى المعادى الرياضى واليخت باعتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٣٨,٠١٦ فدان) بما يعادل (٢٤,٢٤٩,٦٦٩ م٢) بمنطقة النوادى الشمالية شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (نادى رياضى) والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٤٧) لسنة ٢٠٠٩ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٤٠) لسنة ٢٠١٨ ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٨/١٢/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٣٨,٠١٦ فدان) بما يعادل (٢٤,٢٤٩,٦٦٩ م٢) بمنطقة النوادى الشمالية شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لنادى المعادى الرياضى واليخت لإقامة مشروع (نادى رياضى) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٤٧ لسنة ٢٠٠٩ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٠٤٠ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٨/٢/٢٠٠٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم النادى بالتعهد المقدم والموقع منه بأن منطقة الخدمات الواقعة بالمشروع تكون لخدمة أعضاء ورواد النادى فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٣ - يلتزم النادى بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم النادى بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - يلتزم النادى بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - يلتزم النادى بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

مادة ٧ - يلتزم النادى بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٨ - يلتزم النادى بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له الأرض .

مادة ٩ - يلتزم النادى باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - يلتزم النادى بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - يلتزم النادى بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - يلتزم النادى باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - ينشر 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 الوزارى الصادر

باعتماد تعديل التصميم العمرانى

لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٥٩٦٦٩,٢٤ م^٢ بما يعادل (٣٨,٠٢ فدان)

بمنطقة النوادى الشمالية بشرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لنادى المعادى الرياضى واليخت لإقامة نادى رياضى

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٢٤٧) لسنة ٢٠٠٩ ،

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٤٠) لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٩٦٦٩,٢٤ م^٢ أى ما يعادل

(٣٨,٠٢) فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى مساحة الأكوار الأرضى للمبانى (F.P) ٧٦٢٦,٧٢ م^٢ بما يعادل

١,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤,٧٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ١٧٢٣٤,٨ م^٢

بما يعادل ٤,١٠ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ١٧٩٦١,٢٤ م^٢ بما يعادل ٤,٢٨ فدان

وتمثل نسبة ١١,٢٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالى المناطق الخضراء والملاعب المفتوحة ١١٦٨٥٠,٤٨ م^٢

بما يعادل ٢٧,٨٢ فدان وتمثل نسبة ٧٣,١٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة الأديار الأرضي للمباني (F.P) ٧٦٢٦,٧٢ م^٢ بما يعادل ١,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤,٧٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، طبقاً لجدول المسطحات البنائية (F.P) التالي :

رقم المبنى	استعمال المبنى	مساحة المبنى (م ^٢) (F.P)	الارتفاع
١	مبنى إداري	٣٤٨,٢	أرضي + أول
٢	مبنى نادي اجتماعي	٢١٣٩,٥١	
٣	مبنى الاسكولش	١٢١٧,٢٩	
٤	مبنى المسجد	١٥٥,٢٣	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية
٥	٢ مبنى ميدان الرماية	٤٠٢	أرضي
٦	مبنى خدمات ميدان الرماية	١٦٩	أرضي + أول
٧	صالة ألعاب مغطاة	٢٢٩١,٩٢	أرضي + أول
٨	كافيتريا وخدمات حمام السباحة	٣٥٤,١٣	بدروم + أرضي + أول
٩	محلات تجارية	٩٠٦,٤٤	أرضي + أول
١٠	غرف أمن	٣٧	أرضي فقط
إجمالي المساحة البنائية		٧٦٢٦,٧٢	

تفصيل مسلسل ٢ (مبنى اجتماعي)

مسلسل المبنى	مساحة الدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	الارتفاع
/٢	٩١٨,٥١	أرضي + أول
//٢	١٢٢١	
الإجمالي	٢١٣٩,٥١	

الاشتراطات البنائية :

- ١ - لا تزيد إجمالى مساحة المبانى بالمشروع عن ٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الارتفاع دور أرضى + أول بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ما عدا الكيائن دور أرضى فقط .
- ٣ - يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكوند المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٤ - الردود ١٠م من جميع الجهات .
- ٥ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المبانى يستخدم كمخازن غير تجارية وبالأشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٦ - يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدنى والجهات المعنية .
- ٧ - يتعهد النادى بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسئولية الشركة .
- ٨ - يقوم النادى باتخاذ كافة الإجراءات التى تضمن سلامة النواحي الإنشائية والملاعب .
- ٩ - يتعهد السادة / نادى المعادى الرياضى واليخت بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة أعضاء ورواد النادى فقط وفى حالة تخديمها من الخارج أو استخدامها من غير أعضاء النادى يتم سداد العلاوة المقررة نظير ذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحة المبنية لكامل مباني المشروع بالدور الأرضى لا تزيد عن ٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع وبارتفاع لا يزيد عن أرضى + أول ويسمح بعمل بدروم طبقاً لأنشطة المصرح بها لدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً لكود واشتراطات الجهات المعنية .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية ١٠% من مسطح الدور الأرضى للمباني ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥ - يتولى "نادى المعادى الرياضى واليخت" على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عالىة ، 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 يقوم النادى بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يتولى النادى 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 النادى والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - يتولى النادى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - يتولى النادى على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧،٦،٥) .

١١- يلتزم النادى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

١٢ - يلتزم النادى بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤ - يلتزم النادى بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

طرف ثان

طرف أول

مفوض عن النادى

معاون وزير الإسكان

مصطفى أحمد أحمد

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

