

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٠٩٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٥

باعتبار تعديل التصميم العمراني

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

بمنطقة النوادى الشمالية شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمحصصة لنادى المعادى الرياضى واليخت لإقامة مشروع (نادى رياضى)

وال الصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٤٧) لسنة ٢٠٠٩ ،

وال معدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٤٠) لسنة ٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

ال عمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لاحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ و لاحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

ال عمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لاحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون التجارية والعقارات رقم (١٦٤) بتاريخ ٢٠٠٧/١١٠ متحضمنا 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 (٧٦٤٩) لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة النوادى الشمالية شرق اللوتس بمساحة (١٥٩٦٤٢ م٢) تحت العجز والزيادة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤٧) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ باعتماد التخطيط والتقييم ؛

وعلى محضر الإسلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ لقطعة الأرض عاليه بمساحة (٣٨,٠١٦ فدان) بما يعادل (١٥٩٦٦٩,٢٤ م٢) ؛

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

وعلى الطلب المقدم من نادى المعادى الرياضى واليخت الوارد برقم (٤٨٤٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٢ والمرفق به عدد (٢ لوح) 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 لقطعة الأرض عاليه (مالى - عقارى - تنفيذى) ؛

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

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

وعلى جدول عدم الممانعة من إصدار القرار الوزارى الموقع
من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهذه 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 (٢٤,٢٤م١٥٩٦٦٩) بمنطقة النوادى
الشمالية شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (نادى
رياضي) الصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٤٧) لسنة ٢٠٠٩ ، والمعدل بالقرار
الوزارى رقم (١٠٤٠) لسنة ٢٠١٨ ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاتهته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ :

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

قُسْرِرُ :

مادة ١ - يعتمد تعديل التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٣٨,٠١٦ فدان) بما يعادل (١٥٩٦٦٩,٢٤م) بمنطقة النادى الشمالي شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والمحخصة لنادى المعادى الرياضى واليخت لإقامة مشروع (نادى رياضى) الصادر 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 ٢٠٠٨/٢/٢٨ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم النادى بالتعهد المقدم والموقع منه بأن منطقة الخدمات الواقعية بالمشروع تكون لخدمة أعضاء ورواد النادى فقط وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة التجان المخصصة بالهيئة .

مادة ٣ - يلتزم النادى بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفي 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 لدراستها 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 .

ماده ٦ - يلتزم النادى بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

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

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

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

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

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

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

ماده ١٣ - ينشر هذا القرار في الواقع المصري، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط الموقعة بالقرار الوزاري الصادر

باعتراض تعديل التصميم العرائى

لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٥٩٦٦٩,٢٤ م٢ بما يعادل (٣٨,٠٢ فدان)

بمنطقة النوادى الشمالية بشرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

والملخصة لنادى المعادى الرياضى واليخت لإقامة نادى رياضى

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٢٤٧) لسنة ٢٠٠٩ ،

ومعه المعدل بالقرار الوزارى رقم (١٠٤٠) لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٩٦٦٩,٢٤ م٢ أي ما يعادل (٣٨,٠٢ فدان) .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالي مساحة الأدوار الأرضى للمبانى (F.P) ٧٦٢٦,٧٢ م٢ بما يعادل ١,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤,٧٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالي مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ١٧٢٣٤,٨ م٢ بما يعادل ٤,١٠ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالي مساحة الطرق الخارجية ١٧٩٦١,٢٤ م٢ بما يعادل ٤,٢٨ فدان وتمثل نسبة ١١,٢٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالي المناطق الخضراء والملاعب المفتوحة ١١٦٨٥٠,٤٨ م٢ بما يعادل ٢٧,٨٢ فدان وتمثل نسبة ٧٣,١٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحات المخصصة للمباني :

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

رقم المبني	استعمال المبني	مساحة المبني (م ^٢) (F.P)	الارتفاع
١	مبني إداري	٣٤٨,٢	أرضي + أول
٢	مبني نادى اجتماعي	٢١٣٩,٥١	
٣	مبني الاسكولان	١٢١٧,٢٩	
٤	مبني المسجد	١٥٥,٢٣	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية
٥	مبني ميدان الرماية	٤٠٢	أرضي
٦	مبني خدمات ميدان الرماية	١٦٩	أرضي + أول
٧	صالات 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 (مبني اجتماعي)

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

الاشتراطات البنائية :

- ١ - لا تزيد إجمالي مساحة المباني بالمشروع عن ٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الارتفاع دور أرضي + أول بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ما عدا الكائن دور أرضي فقط .
- ٣ - يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ٤ - الردود ١٠م من جميع الجهات .
- ٥ - يسمح بإقامة دور للدوروم أسفل المباني يستخدم كمخازن غير تجارية وبالأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٦ - يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدني والجهات المعنية .
- ٧ - يتعهد النادي بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسؤولية الشركة .
- ٨ - يقوم النادي باتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن سلامة النواحي الإنسانية والملاءع .
- ٩ - يتعهد السادة / نادي المعادى الرياضى واليخت بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة أعضاء ورواد النادى فقط وفى حالة تدخيمها من الخارج أو استخدامها من غير أعضاء النادى يتم سداد العلاوة المقررة نظير ذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعيير بالهيئة .

الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالي المساحة المبنية لكامل مباني المشروع بالدور الأرضي لا تزيد عن ٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع لا يزيد عن أرضي + أول ويسمح بعمل بدروم طبقاً لأنشطة المسرح بها لدور البدروم دون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً لكود واشتراطات الجهات المعنية .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للמבנה ، وطبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥ - يتولى "نادي المعادى الرياضى واليخت" على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقدرات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن يقوم النادى بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة ألواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ الbridgors و الأرصفة والتلبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
- ٧ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصيفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- يتولى النادى بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشترات البناية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من النادى المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتولى النادى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- يتولى النادى على نفقة الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٧،٦،٥) .
- ١١- يلتزم النادى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البناية لقطعة الأرض .
- ١٢- يلتزم النادى بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- يجب توفير موقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم النادى بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته 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

مفوض عن النادى

مصطفى أحمد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس / وليد عباس عبد القوى



