

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٩٥ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٠

بشأن اعتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٥٠ فداناً

بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة/ نادى الجزيرة الرياضى لإقامة فرع للنادى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب السيد رئيس قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٧٣١٠)

بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/٤ بموافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨) بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٣

على حجز مساحة ٤٠ فداناً بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع فرع

لنادى الجزيرة الرياضى وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب السيد رئيس قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٩١٥١)

بتاريخ ٢٠٠٧/١١/١٤ بموافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٣

على تخصيص مساحة حوالى ١٠ أفدنة بجوار الموقع المخصص (بعد التعديل)

لنادى الجزيرة بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بنفس الشروط السابقة ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ٢٠٠٨/٦/٣ والمتضمن تسليم نادى الجزيرة الرياضى  
قطعة أرض بمساحة ٥٠ فداناً بمنطقة خدمات التوسعات الشرقية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
ونادى الجزيرة الرياضى المتضمن بيع قطعة أرض فضاء بمنطقة خدمات التوسعات الشرقية  
بمساحة ٥٠ فداناً ، تعادل ٢١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة بمدينة ٦ أكتوبر  
لإقامة فرع لنادى الجزيرة الرياضى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٨١) الصادر بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٣ باعتماد مشروع  
فرع نادى الجزيرة الرياضى على قطعة أرض بمساحة ٥٠ فداناً بمنطقة التوسعات الشرقية  
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة فرع للنادى ؛

وعلى كتاب نادى الجزيرة الرياضى برقم (١٤٠١٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢  
المرفق به البرنامج الزمنى المضغوط والمفصل للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٧ ؛  
وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٦٠٦)  
بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٧ المرسل لجهاز مدينة ٦ أكتوبر والمرفق به لوحات المخطط العام  
المعدل للمراجعة والتوقيع والمتضمن نسبة إنجاز (٦٩, ٩٪) ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٢٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٥  
بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع والمرفق به لوحة المخطط العام بعد المراجعة  
والتوقيع والمتضمن نسبة إنجاز تبلغ (٦٩, ٩٪) ؛

وعلى ما يفيد سداد النادى لباقى المصاريف الإدارية المستحقة عن تعديل المشروع  
بتاريخ ٢٠١٤/٩/٤ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية  
بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٨ والخاص بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٠)  
بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ بالموافقة على منح الأرض المخصصة للنادى مهلة أربعة أشهر  
لاستكمال تنفيذ المشروع مع تقديم برنامج زمنى مضغوط لنهوا الأعمال خلال المهلة الممنوحة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من نادى الجزيرة الرياضى  
لإقامة مشروع نادى رياضى على قطعة الأرض المخصصة له بمنطقة التوسعات الشرقية  
بمساحة ٥٠ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨  
ولاتحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛  
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٥ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل التصميم العمرانى لمساحة ٥٠ فداناً ، أى ما يعادل ٢٢١٠٠٠٠  
(مائتان وعشرة آلاف متر مربع لا غير) بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة لنادى الجزيرة الرياضى لإقامة فرع للنادى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة  
على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والنادى بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٦  
والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم النادى بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية  
لأعمال شبكات المرافق فى إطار التصميم العمرانى المعتمد للمساحة المتعاقد عليها  
والبرنامج الزمنى لنهـو الأعمال وفقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٠)  
بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦

مادة ٣ - يلتزم النادى بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة  
لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨  
ولاتحته التنفيذية .

- مادة ٤ - يلتزم النادى بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع النادى وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٣) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .
- مادة ٥ - يلتزم النادى بأنه فى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ٦ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٥٨١ لسنة ٢٠١٠

بشأن تخطيط مشروع نادى الجزيرة الرياضى

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٠ فدانًا ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٢١٠٠٠٠٠ .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للمباني بمساحة ٢,٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١٠٥٠٠ .  
وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٦,٣٧ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٢٦٧٤٠ ، وتمثل نسبة (١٢,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦,٤٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٢٧١٦٠ .  
وتمثل نسبة (١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة (ملاعب - حمامات سباحة)  
بمساحة ٣٤,٦٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١٤٥٦٠٠ ، وتمثل نسبة (٦٩,٣٪)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للمباني :

إجمالى المساحة المخصصة للمباني ٢,٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١٠٥٠٠ .  
وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول البرنامج المعمارى التالى :

م	المبنى	المساحة م <sup>٢</sup>	الارتفاع
١	المبنى الإدارى	٢٨٥	
٢	المبنى الاجتماعى	٢٢٩٧	
٣	مبنى الليجو	١٤٢٠	بدروم + أرضى + أول
٤	مبنى ملاعب اسكواش	٨١٠	
٥	مبنى الكروكيه	١٥٠	

الارتفاع	المساحة م <sup>٢</sup>	المبنى	م
بما لا يتعدى قيد الارتفاع المسموح به	١٤٢٠	صالة الجيمباز	٦
للقوات المسلحة	٢٢٢٥	الصالة المغطاة	٧
بدروم + أرضي + أول	٥٢٢	مبنى مجمع حمامات السباحة (مطاعم - صالونات - كافيتريات - تغيير ملابس)	٨
	١٥٠	مبنى الأطفال	٩
	١٥٠	مبنى خدمات الأعضاء	١٠
	٤٠٠	مبنى التنس	١١
بما لا يتعدى قيد الارتفاع المسموح به	٦٥٠	مبنى مجمع صالات النزال	١٢
-	٢١٠٥٠٠	إجمالي مساحة المباني	
	٢٣٠٠	المسجد (خارج النسبة البنائية) طبقاً للقرار الوزاري رقم ٥٨١ لسنة ٢٠١٠	
	٢٢٢٠٠	أنشطة دور البدروم أسفل الصقر المعماري : مبنى الأمن (تغيير ملابس) - مبنى الورش والصيانة لأنشطة المشروع - مبنى المخازن - مبنى خدمات العاملين (تغيير ملابس) .	
	٢٣٨٠٠	خزان المباني الأرضي وغرف الحثليات الخاصة بمقاومة الحريق تحت الأرض بالكامل .	

### الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٥٪) من المساحة الكلية للأرض .

**الردود :** لا تقل عن ١٠ أمتار من الحدود الخارجية لقطعة الأرض و ٨ أمتار بين المباني وبعضها البعض .

الارتفاع المسموح به (بدروم + دور أرضي + دور أول) وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المسموح به من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام باشتراطات وزارة الرياضة والدفاع المدني .

يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل الصقر المعماري يستخدم لأنشطة (مخازن - صيانة -

ورش - غرف تغيير ملابس عمال) .

الالتزام بالاشتراطات البنائية للمسجد طبقاً لاشتراطات المباني الدينية .

مفوض نادي الجزيرة الرياضي

م/ أحمد ماهر حسين أحمد

### الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحة المبنية لكامل مبانى المشروع بالدور الأرضى لا تزيد عن (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الارتفاع المسموح به (بدروم + دور أرضى + دور أول) لاستعمالات المبانى ، وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مساحة المبانى المسموح بها للدور الأرضى (F. P.) وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨ م (من ظهر البلاطة الخرسانية للأرضية حتى ظهر البلاطة الخرسانية لسقف الغرف) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) - وتتضمن هذه المساحة (من مساحة بئر السلم) .
- ٥ - يتولى نادى الجزيرة الرياضى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 نادى الجزيرة الرياضى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - يتولى نادى الجزيرة الرياضى على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - يلتزم نادى الجزيرة الرياضى بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من نادى الجزيرة الرياضى والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - يلتزم نادى الجزيرة الرياضى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - يتولى نادى الجزيرة الرياضى على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٤ ، ٥ ، ٦ ) .
- ١١ - يلتزم نادى الجزيرة الرياضى بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات داخل الأرض وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - الالتزام بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

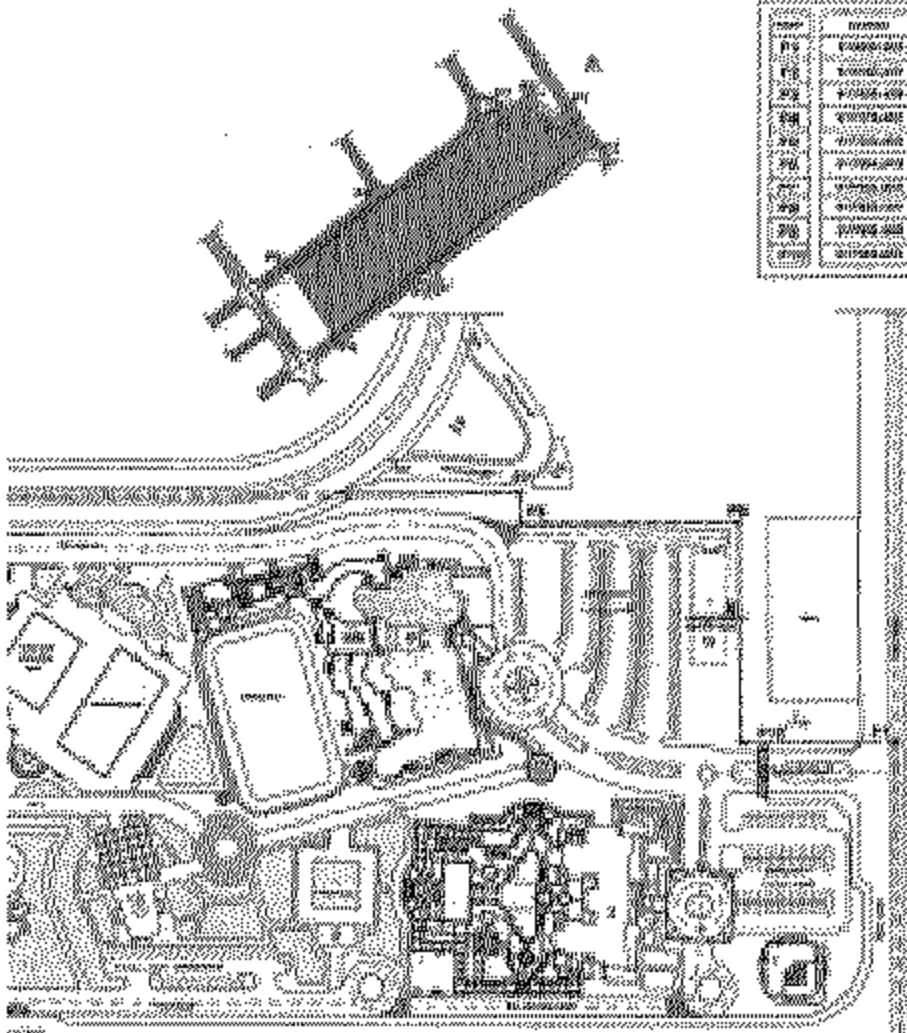
مفوض نادى الجزيرة الرياضى

( إمضاء )

م/ أحمد ماهر حسين أحمد



**مخطط تقسيم أراضي محافظة القاهرة**



رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الغرض
١	١٠٠٠٠	مبنى
٢	٢٠٠٠	ساحة
٣	٣٠٠٠	مبنى
٤	٤٠٠٠	مبنى
٥	٥٠٠٠	مبنى
٦	٦٠٠٠	مبنى
٧	٧٠٠٠	مبنى
٨	٨٠٠٠	مبنى
٩	٩٠٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠٠	مبنى

**ملاحظات:**

- المساحة الكلية للمخطط هي ١٠٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة المبنية هي ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة الخضراء هي ٩٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة المائية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة الخدمية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة الخاصة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة العامة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة الاحتياطية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة المتبقية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- المساحة المخصصة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

**ملاحظات إضافية:**

١- المساحة الكلية للمخطط هي ١٠٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٢- المساحة المبنية هي ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٣- المساحة الخضراء هي ٩٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٤- المساحة المائية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٥- المساحة الخدمية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٦- المساحة الخاصة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٧- المساحة العامة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٨- المساحة الاحتياطية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٩- المساحة المتبقية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

١٠- المساحة المخصصة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

**ملاحظات إضافية:**

١- المساحة الكلية للمخطط هي ١٠٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٢- المساحة المبنية هي ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٣- المساحة الخضراء هي ٩٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٤- المساحة المائية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٥- المساحة الخدمية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٦- المساحة الخاصة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٧- المساحة العامة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٨- المساحة الاحتياطية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

٩- المساحة المتبقية هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

١٠- المساحة المخصصة هي ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.



