

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧١٠ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١٧

باعتتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٢٧, ٣٨ فدان

بمنطقة النوادى - شمال الحى الخامس بمدينة دمياط الجديدة

والمخصصة للسيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا

لإقامة مشروع نادٍ رياضى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٢٤٢) بتاريخ ٥/٥/٢٠١٥ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (١٢)

بمنطقة النوادى - شمال الحى الخامس بمساحة ٢١٥٠٠٠م لإقامة نادٍ رياضى بمدينة دمياط الجديدة

للسيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٨/٧/٢٠١٥ لقطعة الأرض رقم (١٢)

بمنطقة النوادى - شمال الحى الخامس بمساحة ٢١٥٠٠٠م من جهاز مدينة دمياط الجديدة

للسيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣/١١/٢٠١٥ بين الهيئة والسيد/ جودة محى الدين

فتحى يوسف رخا بمساحة ٢١٥٠٠٠م تحت العجز والزيادة لإقامة نادٍ رياضى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا رقم (٤١٣٩٤٧) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣ مرفقاً به المخطط التفصيلى المطلوب اعتماده للمشروع ومنتهى بطلب السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا رقم (٤١٤٤٢٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٤ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٦٤٣) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ للسيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن مدى إمكانية السير فى إجراءات المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع فى ضوء تاريخ تقديم الطلب وتاريخ التعاقد وأمر الإسناد لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة رقم (٩٠١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٧ للمخصص له الأرض والمنتهى إلى أنه بالعرض على اللجنة المختصة أوصت بالموافقة على تقديم مستندات استصدار القرار الوزارى خلال شهر وفى حالة عدم الالتزام سيتم تطبيق أحكام اللائحة العقارية المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٩ نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا برقم (٤١٣٠٧١) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٧ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع وطلب المخصص له الأرض بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة برقم (٦٤١٢) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٩ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة المختصين بالجهاز ؛ وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والتجارية رقم (٨٧٧١) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢١ بشأن المشروع عالىه والذي يفيد بأن الشركة قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمنتهى إلى طلب



التنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وعقد البيع وطبقاً للقواعد والمرفق به صورة كتاب الجهاز رقم (٧٤١١) فى ٢٧/١٢/٢٠١٦ والذى يفيد بأنه لا توجد مستحقات مالية على القطعة حتى تاريخه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٧ بالموافقة على منح شهرين لاستصدار القرار الوزارى للمشروع ، وفى حالة الالتزام بمنح مهلة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى ، وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ إجراءات إلغاء التخصيص ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم ١٢ بمساحة ٢٧,٣٨ فدان بمنطقة النوادى - شمال الحى الخامس بمدينة دمياط الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع نادٍ رياضى وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٠ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر:

**مادة ١ -** يُعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم ١٢ بمساحة ٢٧,٣٨ فدان بما يعادل ٢م١١٥٠٠٠ (فقط مائة وخمسة عشر ألف متر مربع لا غير) والمخصصة للسيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا بمنطقة النوادى - شمال الحى الخامس بمدينة دمياط الجديدة لإقامة مشروع نادٍ رياضى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم النادى بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٣ -** يلتزم النادى بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم على المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٤ -** يلتزم النادى بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٥ -** يلتزم النادى بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المهلة الممنوحة للنادى .

**مادة ٦ -** لا يجوز الموافقة على تعديل النشاط أو الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض قبل مرور مدة ست سنوات من تاريخ استلام الأرض كحد أدنى أو ثلاث سنوات من تاريخ استكمال تنفيذ المشروع أيهما لاحق .

**مادة ٧ -** يلتزم النادى بالحصول على موافقات جهات الاختصاص اللازمة لإقامة النشاط على النحو الوارد بكراسة الشروط .

**مادة ٨ -** يلتزم النادى باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .

**مادة ٩ -** يلتزم النادى بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 باعتماد التصميم العمرانى لمشروع

السيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا بقطعة الأرض رقم (١٢)

بمنطقة النوادى - شمال الحى الخامس بمساحة ٢٧,٣٨ فدان

لإقامة مشروع نادٍ رياضى بمدينة دمياط الجديدة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧,٣٨ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م<sup>١١٥٠٠٠</sup> .

#### مكونات المشروع :

١ - المساحة المخصصة للمباني (F. P) ١,٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٥٧٥٠</sup> ،  
وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣,١٨ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م<sup>١٣٣٥٦</sup> ، وتمثل نسبة (١١,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥,٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢٢٥٤٠</sup> ،  
وتمثل نسبة (١٩,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والملاعب بمساحة ١٧,٤٦ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م<sup>٧٣٣٥٤</sup> ، وتمثل نسبة (٦٣,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### المساحة المخصصة للمباني :

المساحة المخصصة للمباني (F. P) ١,٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٥٧٥٠</sup> ،  
وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لتوزيع الأنشطة بالأدوار

بالمجدول التالى :

ملاحظات	المسطح بالمتر المربع	المبنى
أرضى + أول	٢٥١٧	المبنى الاجتماعى
	٣٢٠٦	المبنى الرياضى
دور أرضى فقط بمساحة ٢م <sup>٩</sup> للغرفة	٢٧	بوابات وغرف أمن
	٥٧٥٠	إجمالى المساحة المبنية

### الاشتراطات البنائية للمشروع :

يلتزم المخصص له الأرض بالاشتراطات البنائية المحددة بكراسة شروط الزيادة لقطعة الأرض .

النسبة البنائية لا تزيد عن (٥٪) من المساحة الإجمالية لقطعة الأرض .  
الارتفاع (أرضى + دور أول فقط) وبما لا يتعارض مع قيود وارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة .

الردود : ٦م من الحدود الخارجية لقطعة الأرض حتى حد المباني وبين المباني وبعضها داخل قطعة الأرض .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .  
يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مخازن لأنشطة المبنى - أعمال الكهروميكانيكا - غرف تغيير ملابس عمال ..... ) .  
وحدة الإطفاء (طبقاً لنموذج واشتراطات ومواصفات الدفاع المدنى) .

يلتزم المخصص له الأرض باشتراطات وزارة الشباب والرياضة والدفاع المدنى .  
يلتزم المخصص له الأرض بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

يتعهد المخصص له الأرض بأن يكون استخدام المناطق المفتوحة بالأنشطة المسموح بها وفى حالة تغيير أنشطتها أو إضافة أنشطة تجارية أو أى أنشطة أخرى يتم العرض على الجهات المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد قيمة العلاوة المستحقة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

يلتزم المالك بتوفير المياه المعالجة لزوم أعمال تنسيق الموقع والبحيرات الصناعية وكذا توفير المياه اللازمة لحمامات السباحة بالمشروع .

عنه بتوكيل ٧١/ و لسنة ٢٠١٦ م دمياط الجديدة

**السيد منصور إبراهيم بصلة**



### الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - الارتفاع (أرضى + دور أول فقط) وبما لا يتعارض مع قيود وارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبالنشطة المصرح بها لدور البدروم .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى (F. P) وذلك لكل مبنى على حدة ، وتستغل كمرافق خدمات للمبنى (غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية - .... إلخ) طبقاً لما ورد بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦ - يتولى السيد/ جودة محى الدين فتحى يوسف رخا على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى ، 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 المخصص له الأرض بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧ - يتولى المخصص له الأرض على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - يتولى المخصص له الأرض على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - يلتزم المخصص له الأرض 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 المخصص له الأرض والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠ - يلتزم المخصص له الأرض باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - يتولى المخصص له الأرض على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢ - يلتزم المخصص له الأرض بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - يلتزم المخصص له الأرض باستخدام الطاقة الشمسية لتسخين المياه .
- ١٥ - يلتزم المخصص له الأرض بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة .
- ١٦ - يلتزم المخصص له الأرض بالاشتراطات الواردة بكراسة المزايدة .
- طرف أول
- طرف ثانٍ
- ( إمضاء )
- عنه بتوكيل ٧١/و لسنة ٢٠١٦ م دمياط الجديدة

السيد منصور إبراهيم بصلة





