

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٣

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان

بمنطقة النوادى بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لنادى رويال الرياضى (نادى القاهرة الجديدة سابقاً)

والصادر لها القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٢

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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 الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى بروتوكول التعاون الموقع بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

والسادة نادى القاهرة الجديدة لحجز قطعة أرض بمساحة ٩٦,٤٦ فدان بقطاع شرق اللوتس

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع نادى رياضى اجتماعى بالمدينة بنظام مقابل الانتفاع

لمدة ثلاثين عاماً ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٧ لقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة النوادى بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٠,٣,٥١١١,٢م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان بمنطقة النوادى بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان المخصصة للسادة نادى القاهرة الجديدة لإقامة نادٍ رياضى اجتماعى ؛ وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٢٧٤٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٩ متضمناً موافقة السلطة المختصة على زيادة النسبة البنائية إلى (٧٪) وكذلك زيادة حق الانتفاع إلى ٣٥ سنة وذلك بعد سداد علاوة مقابل الانتفاع المقررة عن زيادة النسبة البنائية وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالأسعار ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (٤٨٢٤) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٩ متضمناً موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ على تخفيض قيمة حق الانتفاع من مبلغ ١٠٠٠ جنيه / فدان إلى مبلغ ١٠٠ جنيه / فدان سنوياً ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٨٩١٦) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ متضمناً موافقة السلطة المختصة على زيادة النسبة البنائية إلى (٧٪) بدون مقابل ؛

وعلى المخطط المعدل المعتمد بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٨ المقدم من السادة نادى القاهرة الجديدة على قطعة أرض بمنطقة النوادى بقطاع شرق اللوتس بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب السادة نادى القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٥٥٣٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ بطلب تعديل المخطط العام للمشروع مرفقاً به المستندات المطلوبة لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٦٣٣٥) بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٦ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى خطاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤١٨٢٠٠) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢١ بخصوص موقف المهل الممنوحة للمشروع والذي تضمن اتخاذ اللازم فى ضوء ما ورد بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٤ بمنح الأندية الرياضية مهلة عامين لانتهاه من استخراج التراخيص وإنهاء كافة المنشآت ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى رقم (١٦٠١٥) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٢ مرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمخطط العام للمشروع على قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة النوادى بحى شرق اللوتس بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٧/١/١٩ مرفقاً به عدد (٧) نسخ للمخطط العام المعدل موقعة من السادة مهندسى الجهاز بعد المراجعة والدراسة والتنسيق مع السادة المكتب الاستشارى للمشروع ومرفقاً به كارت وصف نهائى بعد مطابقة وتعديل الطرق المحيطة لقطعة الأرض ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٣ على اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة بجلستها رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٣ بالموافقة على الطلب المقدم من المدير التنفيذى لنادى رويال الرياضى (القاهرة الجديدة سابقاً) لتغيير المسمى إلى نادى رويال الرياضى طبقاً لقرار مديرية الشباب والرياضة بمحافظة القاهرة رقم ١٢٤٦ لسنة ٢٠١٦ وكذا تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٤ بمنح الأندية الرياضية مهلة عامين لانتهاه من استخراج التراخيص وإنهاء كافة المنشآت ؛

وعلى خطاب السادة نادى رويال الرياضى الوارد برقم (٢٧٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٦ مرفقاً به ما يقيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة نادى رويال الرياضى (القاهرة الجديدة سابقاً) لإقامة مشروع نادى رياضى اجتماعى على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان بمنطقة النوادى بمنطقة الامتداد الشرقى بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والصادر لها القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٠٧ ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ :

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض :

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة النوادى بمنطقة الامتداد الشرقى بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٠,٣١١١١٠٥٤م^٢ (فقط أربعمئة وخمسة آلاف ومائة وأحد عشر متراً مربعاً و٠,٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) المخصصة للسادة نادى رويال الرياضى (القاهرة الجديدة سابقاً) لإقامة مشروع نادى رياضى اجتماعى بالمدينة الصادرة لها القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٠٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي 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 بالمسادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المهلة الممنوحة للنادى .
- مادة ٦ -** يلتزم النادى بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ٧ -** 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 باعتماد المخطط المعدل لمشروع نادى رويال الرياضى

(القاهرة الجديدة سابقاً)

على قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة النوادى بقطاع شرق اللوتس

لإقامة نادٍ رياضى اجتماعى بمدينة القاهرة الجديدة

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٦,٤٥٥ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٠٥١١١,٠٣ م^٢ .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للمباني بمساحة ٢٢٨٣٥٧,٧٧ م^٢ ، بما يعادل ٦,٧٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٣٠.٢٣ م^٢ ، بما يعادل ١١,٩٦ فدان ،
وتمثل نسبة (٤,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٤٧٩٢٨,٠٩ م^٢ ، بما يعادل ١١,٤١١ فدان ،
وتمثل نسبة (١١,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء والملاعب المفتوحة

١٧,٢٧٨٥٩٥ م^٢ ، بما يعادل ٦٦,٣٣٤ فدان ، وتمثل نسبة (٦٨,٧٧٪) من إجمالى
مساحة أرض المشروع .

ثانياً - مكونات مباني المشروع :

تبلغ مساحة المباني بالمشروع ٢٨٣٥٧,٧٧ م^٢ ، بما يعادل ٦,٧٥ فدان ، وتمثل نسبة (٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول الآتي :

المناطق	كود المبنى	اسم المبنى	مساحة الدور الأرضي الحالية م ^٢	الارتقاعات
منطقة حمامات السباحة	١	مبنى تغيير الملابس (أ)	٢٢٢,٣	بدروم + أرضي + أول
		مبنى تغيير الملابس (ب)	٥٠٠	
منطقة حمامات السباحة	٢	صالة مقفلة لحمام السباحة	٢٠٨٢,٧٩	بدروم + دور أرضي
	٣	مبانٍ متعددة الأغراض	١٥٦,٥٧	بدروم + أرضي + أول
	٤	مبانٍ متعددة الأغراض	٧٠٢,٣٩	
	٥	نادٍ صحي	٢٠٨,٤٤	
الإجمالي			٤٩٨٤,٤٩	
منطقة ألعاب الأطفال	٦	مبنى كافيتيريا - حمامات	٤٩٠,٤٣	بدروم + أرضي + أول
	٧	مسجد	٢٨٤,١٤	دور أرضي فقط
	٨	مطاعم	٤١٠,٩٦	بدروم + أرضي + أول
الإجمالي			١١٨٥,٥٣	
المنطقة الثقافية	٩	المبنى الاجتماعي	٢٩٤٧,٣١	بدروم + أرضي + أول
	١٠	قاعة الاحتمالات	٩٨٧,٦١	بدروم + دور أرضي + أول
	١١	المبنى الثقافي	٥٢٠,٧١	بدروم + دور أرضي + أول
الإجمالي			٤٤٦٥,٦٣	
منطقة الألعاب الجماعية	١٢	صالة مقفلة للألعاب الجماعية	٤٤٤٢,٨	دور أرضي
	١٣	مبنى تغيير ملابس للعب كرة القدم	٨١٦,٨٢	بدروم + أرضي + أول
	١٤	مبنى خماسي الحديد	٥٠٠,٠٩	بدروم + دور أرضي + دور أول
	١٥	مبنى الحمامات	٤٠٠,٠٦	دور أرضي + أول
الإجمالي			٦١٥٩,٦٨	
منطقة الألعاب الفردية	١٦	صالة الألعاب الياقوتية المقفلة	١٤١٦,٣٥	بدروم + دور أرضي + دور أول
	١٧	مبنى تغيير الملابس	٤٠٠,٠٦	بدروم + أرضي + أول
	١٨	مبنى الاسكواش	١٤٥١,٢٧	بدروم + أرضي + أول
	١٩	المبنى الإداري	٩٥٤,٣٧	بدروم + أرضي + أول
	٢٠	مبنى الكروكيه	١٢٥,٥١	
	٢١	مبنى تغيير ملابس حمامات سباحة الأطفال	٢٦١,٦٣	
الإجمالي			٤٦٠٩,١٩	

الارتفاعات	مساحة الدور الأرضي الحالية م ^٢	اسم المبنى	كود المبنى	المنطقة
بدروم + أرضي + أول	٢١٧٥	مبنى متعدد الأغراض (محلات - مطاعم - كافيتيريات)	٢٢	المنطقة
	١٩٤١,٧٧		٢٢	التجارية
	٢٤٧٨,٧٦		٢٤	الترفيهية
	٦٥٩٥,٥٢	الإجمالي		
	٢٥٧,٧٢	البوابات	٢٧	البوابات
	٢٨٢٥٧,٧٧	الإجمالي		
	٢٥٠,٠٢	غرفة كهرباء (١)	٢٥	غرف
	١٢٢,٥	غرفة كهرباء (٢)	٢٦	الكهرباء

الاشتراطات البنائية للمشروع :

- ١ - لا تزيد إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضي لجميع مباني المشروع (f. P) عن (٧٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (بدروم + أرضي + أول) بالإضافة إلى مرافق الخدمات بدور السطح بارتفاعات لا تتجاوز قيد الارتفاع المحدد من القوات المسلحة ١٣,٧ متر من منسوب الأرض وذلك طبقاً لحاجة الأنشطة والخدمات بالمشروع .
- ٣ - يتم استخدام البدرومات في الأنشطة المسموح بها طبقاً للقانون والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- ٤ - الارتدادات ١٠ أمتار من الحدود الخارجية لأرض المشروع كحد أدنى وبين المباني وبعضها .
- ٥ - المسجد : يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية والجارى تطبيقها بالهيئة .

٦ - جميع الأنشطة والخدمات بالنسبة لخدمة أعضاء ورواد النادى ولا يسمح فى (المباني متعددة الأغراض) بالتخديم من الخارج أو خدمة غير أعضاء النادى ورواده وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير هذه المباني وما يخصها من الأرض طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة أولاً .

مفوض عن نادى القاهرة الجديدة (سابقاً)

نادى رويال الرياضى

د / (إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + دور أول فقط) عدا المسجد طبقاً للاشتراطات المعمول بها للأبنية الدينية بالهيئة ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - لا يزيد ارتفاع أى مبانٍ أو منشآت بالنسبة عن ١٣,٧ م من سطح الأرض طبقاً لقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بقطعة الأرض .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٤ - إجمالى نسبة المبنى المغلقة على الأرض المخصصة للمشروع لا تزيد عن (٧٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - **مرافق الخدمات بدور السطح** : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة مغلقة بل تكون تابعة فى استعمالها للبناء على ألا تزيد فى مجموعها عن (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى .
- ٧ - يتولى نادى رويال الرياضى (القاهرة الجديدة سابقاً) على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات) وتوصيلها بالمباني 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - يتولى النادى على نفقتسه الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - يلتزم 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 .

١١ - يلتزم النادى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - يتولى النادى على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - يلتزم النادى بجميع الاشتراطات الخاصة بالجهة التى تتولى الإشراف على أنشطة النادى (وزارة الشباب والرياضة إلخ) .

١٤ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع المعدلات المعمول بها بالهيئة .

١٥ - يلتزم النادى بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن نادى رويال الرياضى

(إضاء)

(نادى القاهرة الجديدة سابقاً)

د / (إضاء)

