

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٦ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٠

باعتتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمنطقة النوادى (٢)

شرق مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤٩,٧٥ فدان

والمخصصة للسادة النادى الأهلى للرياضة البدنية

لإقامة نادٍ رياضى

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 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسة رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٤ بالموافقة

على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥٠ فداناً بمنطقة النوادى (٢) شرق مدينة القاهرة الجديدة

للسادة النادى الأهلى للرياضة البدنية لإقامة فرع للنادى بالمدينة ؛

وعلى خطاب السيد المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٨٩١٧)

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٩ متضمناً موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٤

على أن تكون المعاملة المالية لقطعة الأرض المخصصة للنادى بالمدينة طبقاً لما يلى :

سداد (١٥٪) من إجمالي الثمن خلال شهر من تاريخ إخطار النادى بعلم الوصول والمطالبة المالية .

منح النادى فترة سماح قدرها عامان تبدأ من تاريخ الموافقة .

سداد باقى الثمن على سبعة أقساط سنوية متساوية يستحق القسط الأول منها

فور انتهاء فترة السماح بالإضافة إلى أعباء التمويل من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد

مع تقديم شيكات آجلة بقيمة الأقساط محملة بالأعباء .

على أن يتم منح النادى مهلة ثلاثة شهور للاستلام وتقديم كافة مستندات التعاقد

وستة شهور لاستصدار القرار الوزارى وتستكمل إلى أربع سنوات لتنفيذ المشروع من تاريخ التعاقد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٦ لقطعة الأرض بمنطقة النوادى (٢)

شرق مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٠٨٩٣٦,٩٣ م^٢ ، أى ما يعادل ٤٩,٧٥ فدان

تحت العجز والزيادة ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد مدير مشروعات مكتب صبور المفوض من قبل النادى الأهلى

للرياضة البدنية رقم (٤١٩٠١٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ والمرفق به لوحات المخطط العام

للقطعة المذكورة بعاليه للمراجعة واستصدار القرار الوزارى الخاص بمشروع النادى ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١١٣٠٦) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٥

لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن الطلب المقدم من النادى والذى يلتمس فيه استبدال قطعة الأرض

المخصصة للنادى بقطعة أخرى مجاورة بناءً على معاينة الجهاز على الطبيعة والتي تبين منها

أن الأرض المخصصة للنادى حالياً عبارة عن محجر ويتعذر المباني والإنشاءات عليها

وتم اختيار القطعة الملاصقة بنفس المساحة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١٨ بين الهيئة والسادة النادى الأهلى للرياضة البدنية بمنطقة النوادى (٢) شرق بالمدينة بمساحة ٩٣,٨٩٣٦,٩٣ م^٢، أى ما يعادل ٤٩,٧٥ فدان تحت العجز والزيادة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٨ للقطعة المشار إليها بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤١٧٠٨٧) بتاريخ ١١/١٠/٢٠١٨ مرفقاً به صورة من كارت الوصف النهائى الخاص بقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب من السيد مدير مشروعات مكتب صبور المفوض من قبل النادى الأهلى للرياضة البدنية الوارد برقم (٤١٧٣١٥) بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٨ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام للقطعة المذكورة بعاليه للمراجعة لاستصدار القرار الوزارى للقطعة المذكورة ؛

وعلى خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٤١٩٣٤٠) بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٨ والمشار فيه بأنه لا مانع لدى القطاع المالى فى السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى التعهد المقدم من النادى الأهلى للرياضة البدنية بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٨ بأن منطقة الخدمات لخدمة أعضاء النادى فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد أخذ الموافقات اللازمة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد من النادى بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٨ لتنفيذ المشروع بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٢٠٧١٧) بتاريخ ٢/١٢/٢٠١٨ الموضح به الموقف العقارى والموقف المالى المرفق به اللوحات النهائية المقدمة من الاستشارى المفوض من النادى الأهلى للرياضة البدنية بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛

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 النادى الأهلى
للرياضة البدنية باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمنطقة النوادى (٢) شرق المدينة
بمساحة ٤٩,٧٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة فرع للنادى ، وفقاً لأحكام قانون البناء
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢)
بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات
التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمنطقة النوادى (٢)
بمساحة ٤٩,٧٥ فدان أى ما يعادل ٩٣,٨٩٣٦,٩٣ م^٢ (فقط مائتان وثمانية آلاف
وتسعمائة وستة وثلاثون متراً مربعاً و٩٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) شرق مدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة للسادة النادى الأهلى للرياضة البدنية لإقامة فرع للنادى ، وذلك طبقاً للحدود
الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع النادى بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٦ ،
والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم النادى بالتعهد المقدم منه بأن منطقة الخدمات بالنادى
لخدمة أعضاء النادى فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة
بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٤ - يلتزم النادى باستيفاء وإحضار موافقات كافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط المخصص له قطعة الأرض ، وفى حالة الإخلال بذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٥ - 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 ٦ - يلتزم النادى بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - يلتزم النادى بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - 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 (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال مدة التنفيذ المحددة للمشروع وهى (٤) سنوات من تاريخ إبرام العقد .

مادة ٩ - يلتزم النادى باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

مادة ١٠ - يلتزم النادى بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض بمنطقة النوادي (٢)

شرق بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٠٨٩٣٦,٩٣ م^٢ ، أى ما يعادل ٤٩,٧٥ فدان

والمخصصة للسادة النادي الأهلي للرياضة البدنية

لإقامة مشروع نادٍ رياضي

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٨٩٣٦,٩٣ م^٢ ، أى ما يعادل ٤٩,٧٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالي مساحة المباني ١٠٤٤٥ م^٢ ، بما يعادل ٢,٤٩ فدان ، وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالي مساحة أراضي الطرق الخارجية ٢٣٧٣٥,٠٦ م^٢ ، بما يعادل ٥,٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٣٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالي مساحة أراضي الطرق الداخلية وانتظار السيارات ٤٨٢٠١,٠١ م^٢ ، بما يعادل ١١,٤٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٣,٠٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالي مساحة المسطحات الخضراء ومسارات المشاة ١٢٦٥٥٥,٨٦ م^٢ ، بما يعادل ٣٠,١٣ فدان ، وتمثل نسبة (٦٠,٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النسبة المئوية من المساحة الكلية	إجمالي المساحة		استعمالات الأراضي
	بالفدان	بالمتر المربع	
٥٪	٢,٤٩	١٠٤٤٥	مبان
٢٣,٠٧٪	١١,٤٨	٤٨٢٠١,٠١	الطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات
١١,٣٦٪	٥,٦٥	٢٣٧٣٥,٠٦	الطرق الخارجية
٦٠,٥٧٪	٣٠,١٣	١٢٦٥٥٥,٨٦	مسطحات خضراء وممرات مشاة

أولاً - المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة أراضي المباني ١٠٤٥٥ م^٢ ، بما يعادل ٢,٤٩ فدان ، وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمشروع طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (F. P) كالتالى :

الارتفاع	مساحة الدور الأرضى بالمتر المسطح	استعمال المبنى	رقم المبنى
بدروم + أرضى + أول	١٢٠٠	المبنى الاجتماعى	١
بدروم + أرضى + أول	١٥٠	مبنى التنس	٢
بدروم + أرضى + أول	٢٥٠	مبنى خدمات الملاعب	٣
بدروم + أرضى	٩٥٠	مجمع الاسكواش	٤
بدروم + أرضى	٤١٦٠	الصالة المغطاة	٥
بدروم + أرضى	٧٥٠	صالة الجيمناز	٦
بدروم + أرضى + أول	٣٥٠	مبنى أكاديمية القدم	٧
بدروم + أرضى	٧٥٠	مبنى حمام السباحة	٨
دور أرضى	٣٥٠	متنزه بيع بإجمالى مسطح	٩
دور أرضى	٢٥٠	البوابات	١٠
دور أرضى	٩١٥	صالة ألعاب قتالية	١١
دور أرضى	٣٧٠	المسجد	١٢
	١٠٤٥٥	إجمالى المساحة المبنية	

الاشتراطات البنائية :

- ١ - لا تزيد إجمالي مساحة المباني بالمشروع على (٥٪) من إجمالي مسطح المشروع .
- ٢ - الارتفاع (دور أرضى + أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣ - تم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات بواقع ٤٥ ، سيارة لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مسطح أرض النادى ، أى ما يعادل ٩٤١ سيارة .

- ٤ - الردود لا تقل عن ٨م من الحدود الخارجية للأرض حتى حد المبنى .
- ٥ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم كمخازن للأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكا - غرف تغيير ملابس للعمال) .
- ٦ - يتم الالتزام باشتراطات وزارة الشباب والرياضة والدفاع المدني .
- ٧ - يتعهد السادة النادي الأهلي للرياضة البدنية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة أعضاء النادي فقط .

الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحة المبنية لكامل مبانى المشروع بالدور الأرضى لا تزيد على (٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالنوادى (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والموضحة بلوحة المخطط العام لقطعة أرض النادى المرفقة بالقرار الوزارى .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - يلتزم النادى الأهلى للرياضة البدنية على نفقته الخاصة بتصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى بقطعة الأرض عاليه ، 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 تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - يلتزم النادى الأهلى للرياضة البدنية على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - يلتزم النادى الأهلى للرياضة البدنية على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - يلتزم النادى الأهلى للرياضة البدنية 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

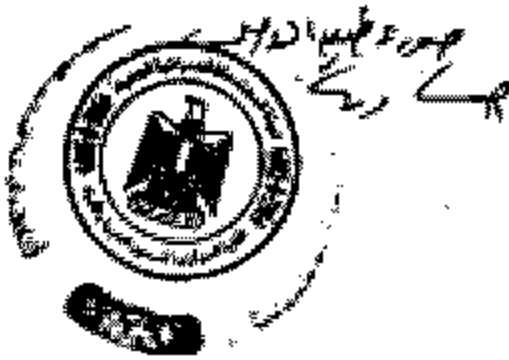
- ٨ - يلتزم النادي الأهلي للرياضة البدنية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - يلتزم النادي الأهلي للرياضة البدنية على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٠ - تم توفير أماكن انتظار السيارات بعدد ٩٤١ سيارة بواقع ٠,٤٥ سيارة لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مسطح الأرض طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١١ - يلتزم النادي الأهلي للرياضة البدنية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

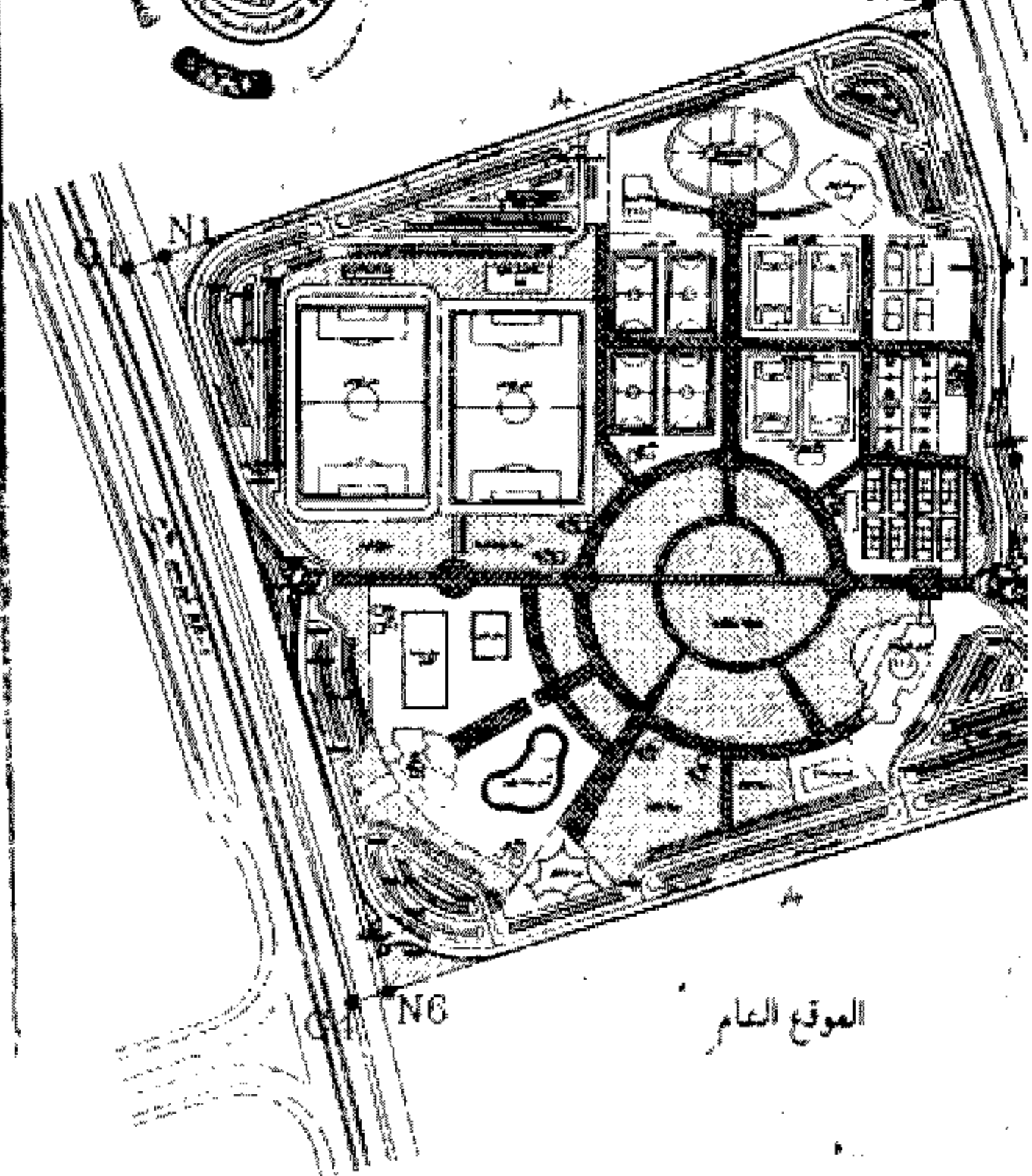
(إمضاء)

طرف ثانٍ

(إمضاء)



N2 G2



الموقع العام