

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٥٦ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٩

باعتقاد 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 ٢٢/٤/٢٠٠٧ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٢٧٨ بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٧

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى بروتوكول التعاون المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة نادى القاهرة الجديدة لحجز قطعة الأرض 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 ٢م٤٠٥١١١,٠٣ ؛

وعلى القرار الوزرى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان بمنطقة النوادى بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان والمخصصة للسادة نادى القاهرة الجديدة لإقامة نادى رياضى اجتماعى ؛

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

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٣ بالموافقة 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 لانتهاؤ من استخراج التراخيص وإنهاء كافة المنشآت ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٧٨) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٣ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٢ ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٤٩٣) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٧ متضمناً الإشارة إلى الطلب المقدم من نادى رويال الرياضى للموافقة على اعتماد اللوحة النهائية للمخطط العام للنادى منرج بها كافة التعديلات ؛
وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٧ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٣٥٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة ومرفق به النسخ النهائية للمخطط العام المعدل ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٤٩٢) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٩ المرفق به اللوحات النهائية وموقف كامل للمشروع، كما تضمن بأنه بالمعايير على الطبيعة توجد مخالفات إشغال لمبنى جمالون جيم وفروسيه بالملاعب الخماسي ؛
وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٥٧٥٦) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٨ متضمناً بأنه تم تسوية مخالفات الإشغال بمعرفة الإدارات المختصة ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٦) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٩ والمتضمن منح النادى مهلة عام لاستكمال تنفيذ المشروع ؛
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) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة النوادى بمنطقة الامتداد الشرقى بقطاع شروق اللوتس

بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان ، أى ما يعادل (٤٠٥١١١,٠٣) متر مربع بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع نادى رياضى اجتماعى والصادر لها القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٠٧ ، المعدل بالقرار الوزارى رقم (٢٧٨) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٧ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى منكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٩٦,٤٥٥ فدان أى ما يعادل ٤٠٥١١١,٠٣م^٢ (فقط أربعمائة وخمسة آلاف ومائة وأحد عشر مترًا مربعًا و٣/١٠٠ من المتر المربع لاغير) بمنطقة النوادى بمنطقة الامتداد الشرقى بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة نادى رويال الرياضى (القاهرة الجديدة سابقاً) لإقامة مشروع نادى رياضى اجتماعى والصادر لهما القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٠٧، والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢٧٨) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٧ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والبروتوكول المبرم مع النادى بتاريخ ١/٨/٢٠٠٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم النادى بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 لدراستها 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 النادي بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع وخلال المهلة الممنوحة للنادي .

مادة ٦ - يلتزم النادي بتوفير أماكن لانتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٧ - يلتزم النادي باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً في الهيئة .

مادة ٨ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد المخطط المعدل لمشروع نادى رويال الرياضى
(القاهرة الجديدة سابقًا) على قطعة الأرض رقم (١) منطقة النوادى
بقطاع شرق اللوتس لإقامة نادى رياضى اجتماعى
بمدينة القاهرة الجديدة والسابق اعتماده
بالقرار الوزاري رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٧
والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٢٧٨ لسنة ٢٠١٧

مساحة المشروع :

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

أولاً - مكونات المشروع :

- ١- تبلغ المساحة المخصصة للمباني ٢٢٧٩٤٧,٧٧ م^٢ بما يعادل ٦,٦٥٤٢ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٥٠٢٣٠ م^٢ بما يعادل ١١,٩٦ فدان وتمثل نسبة (١٢,٤٪) 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 للمساحات الخضراء والملاعب المفتوحة ٢٢٧٩٠٠٥,١٧ م^٢ بما يعادل ٦٦,٤٢٩٨ فدان وتمثل نسبة (٦٨,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - مكونات مبانى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للمبانى ٢٢٧٩٤٧,٧٧ م^٢ بما يعادل ٦,٦٥٤٢ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وطبقاً للجدول الآتى :

الارتفاعات	مساحة الدور الأرضى الحالية م ^٢	اسم المبنى	كود المبنى	المنطقة
بدروم + أرضى + أول	٣٣٢,٣	مبنى تغيير الملابس (أ)	١	منطقة حمامات السياسة
	٥٠٠	مبنى تغيير الملابس (ب)		
بدروم + أرضى	٣٠٨٣,٧٩	صالة مغطاة لحمام السباحة	٢	
بدروم + أرضى + أول	١٥٦,٥٧	مبانى متعددة الأغراض	٣	
	٢٩٣	مبانى متعددة الأغراض	٤	
	٢٠٨,٤٤	نادى صحى	٥	
	٤٥٧٤,١	الإجمالى		
بدروم + أرضى + أول	٤٩٠,٤٣	مبنى كافيتريا - حمامات	٦	منطقة العاب الأطفال
دور أرضى فقط	٢٨٤,٠٥	مسجد	٧	
بدروم + أرضى + أول	٤١٠,٩٦	مطاعم	٨	
	١١٨٥,٤٤	الإجمالى		
بدروم + أرضى + أول	٢٩٤٧,٣١	المبنى الاجتماعى	٩	المنطقة الثقافية
بدروم + دور أرضى + أول	٩٨٧,٦١	قاعة الاحتفالات	١٠	
بدروم + دور أرضى + أول	٥٣٠,٧١	المبنى الثقافى	١١	
	٤٤٦٥,٦٣	الإجمالى		
دور أرضى	٤٤٤٢,٨	صالة مغطاة للألعاب الجماعية	١٢	منطقة الألعاب الجماعية
بدروم + أرضى + أول	٨١٦,٨٢	مبنى تغيير ملابس للعب كرة القدم	١٣	
بدروم + دور أرضى + أول	٥٠٠,٠٩	مبنى خماسى الحديد	١٤	
أرضى + أول	٤٠٠,٠٦	مبنى الحمامات	١٥	
	٦١٥٩,٦٨	الإجمالى		

الارتفاعات	مساحة الدور الأرضي الحالية م ^٢	اسم المبنى	كود المبنى	المنطق
بدروم + دور أرضي + أول	١٤١٦,٣٥	صالة الألعاب اليابانية المغطاة	١٦	منطقة الألعاب الفردية
بدروم + أرضي + أول	٤٠٠,٠٦	مبنى تغيير ملابس	١٧	
بدروم + أرضي + أول	١٤٥١,٢٧	مبنى الاسكواش	١٨	
بدروم + أرضي + أول	٩٥٤,٣٧	المبنى الإداري	١٩	
	١٢٥,٥١	مبنى الكروكيه	٢٠	
	٢٦١,٦٣	مبنى تغيير ملابس حمامات سباحة الأطفال	٢١	
	٤٦٠٩,١٩	الإجمالي		
بدروم + أرضي + أول	٢١٧٥	مبنى متعدد الأغراض (محلات - مطاعم - كافيتريات)	٢٢	المنطقة
	١٩٤١,٧٧		٢٣	التجارية
	٢٤٧٨,٧٦		٢٤	الترفيهية
	٦٥٩٥,٥٣	الإجمالي		
	٣٥٠,٠٢	غرفة كهرباء (١)	٢٥	غرف
	١٢٢,٥	غرفة كهرباء (٢)	٢٦	الكهرباء
	٣٥٧,٧٢	البوابات	٢٧	البوابات
	٢٧٩٤٧,٧٧	الإجمالي بدون مساحات غرف الكهرباء		

الاشتراطات البنائية للمشروع :

- ١- لا يزيد 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 الطبيعية 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 الداخلية لأرض المشروع كحد أدنى وبين المباني وبعضها .
- ٥- بالنسبة لنشاط المسجد فيتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية والجاري تطبيقها بالهيئة .
- ٦- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع المعدلات المعمول بها بالهيئة .
- ٧- جميع الأنشطة والخدمات بالنادى 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 .

بالتفويض عن النادى

عصام الدين شرف الدين

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 مباني أو منشآت بالنادى عن ١٣,٧م من منسوب سطح الأرض الطبيعية طبقاً لقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بقطعة الأرض .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البندروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبندروم .
- ٤ - إجمالى نسبة المباني المغلقة على الأرض المخصصة للمشروع لا يزيد عن (٧%) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الرود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة مغلقة بل تكون تابعة فى استعمالها للبناء ، على أن لا 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 ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٨ - يتولى النادي على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - يتولى النادي على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - يلتزم النادي 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 النادي والمعتمدة من الهيئة وجهاز المتينة .

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

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

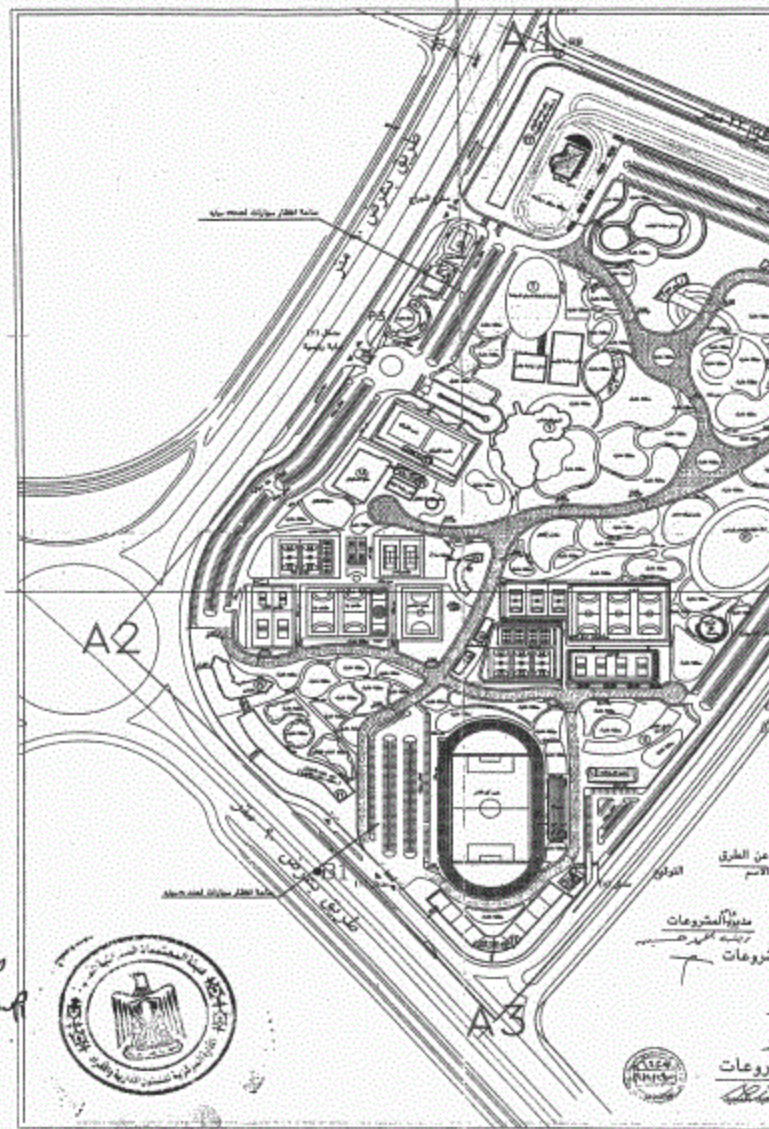
١٣ - يلتزم النادي بجميع الاشتراطات الخاصة بالجهة التى تتولى الإشراف على أنشطة النادي (وزارة الشباب والرياضة - ... إلخ) .

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

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

طرف ثان
بالتفويض عن النادي
عصام الدين شرف الدين

طرف أول
(إمضاء)



ص. الهادي