

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٥٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة (١٧,٥ فدان)

الواقعة بجوار إدارة المرور بمدينة المنيا الجديدة

والمخصصة لشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م)

لإقامة ناد اجتماعى رياضى

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 وتعديلاته ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجمعات

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

وعلى مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨ بالموافقة

على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٧,٥ فدان بجوار إدارة المرور بمدينة المنيا

الجديدة لإقامة ناد رياضى اجتماعى لشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٦ لقطعة الأرض المشار إليها

عاليه بمساحة إجمالية ٢م٧٣٥١٥,٨١ بما يعادل ١٧,٥ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة أندية وادى دجلة الوارد برقم (٤١٩٣٨) بتاريخ ٢٠٢١/١/٣٠ والمرفق به المستندات الخاصة لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض المشار إليها عليه ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ بين الهيئة وشركة أندية وادى دجلة لقطعة أرض بمساحة ١٧,٥ فدان بجوار إدارة المرور بمدينة المنيا الجديدة لإقامة نادٍ رياضى اجتماعى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٧٠٣٧) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٣ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٨٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٨ والمتضمن أن الشركة قد تقدمت بالمستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض عليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة المنيا الجديدة الوارد برقم (٤٩٠٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٤ والمرفق به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذلك الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عليه ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٨ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والنقسيم للمشروع عليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة المنيا الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) باعتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ١٧,٥ فدان بما يعادل ٢٧٣٥١٥,٨١١ الواقعة بجوار إدارة المرور بمدينة المنيا

الجديدة والمخصصة لإقامة نادٍ اجتماعي رياضي ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى منكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمراني لقطعة أرض بمساحة ١٧,٥ فدان بما يعادل ١٠٠,٨١م^٢ (ثلاثة وسبعون ألفاً وخمسمائة وخمسة عشر متراً مربعاً و٨١/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بجوار إدارة المرور بمدينة المنيا الجديدة والمخصصة لشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) لإقامة نادٍ اجتماعي رياضي ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاؤ المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع وخلال مدة عشر سنوات من تاريخ صدور هذا القرار على أن يتم تشغيل المرحلة الأولى من المشروع خلال ثلاث سنوات .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له الأرض .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض

بمساحة ١٧,٥ فدان بما يعادل ٢م٧٣٥١٥,٨١١

بجوار إدارة المرور بمدينة المنيا الجديدة

والمخصصة لشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م)

لإقامة نادٍ رياضى اجتماعى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٧٣٥١٥,٨١١ أى ما يعادل (١٧,٥) فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى مساحة المباني ٢م٧٣٤٧,٦٤ بما يعادل ١,٧٤٩ فدان وتمثل نسبة (٩,٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٢م٣٣١٢,٩٢١ بما يعادل ٠,٧٨٩ فدان وتمثل نسبة (٤,٥١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى المساحات المفتوحة ومرات المشاة والملاعب وأماكن الانتظار ٢م٦٢٨٥٥,٢٥ بما يعادل ١٤,٩٦٥ فدان وتمثل نسبة (٨٥,٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

وطبقاً للجدول التالى :

النسبة المئوية من المساحة الكلية	إجمالى المساحة		استعمالات الأراضى
	بالفدان	بالمتر المربع	
٩,٩٩%	١,٧٤٩	٧٣٤٧,٦٤	مباني (مسطح الدور الأرضى (F.P)
٨٥,٥%	١٤,٩٦٥	٦٢٨٥٥,٢٥	مناطق مفتوحة وخضراء ومسارات داخلية وملاعب
٤,٥١%	٠,٧٨٩	٣٣١٢,٩٢١	طرق خارجية
١٠٠%	١٧,٥٠٣	٧٣٥١٥,٨١١	إجمالى مساحة الأرض

المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة المباني ٢٧٣٤٧,٦٤ بما يعادل ١,٧٤٩ فدان وتمثل نسبة (٩,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (F.P) التالي :

رقم المبنى	استعمال المبنى	مساحة الدور الأرضي	النسبة	الارتفاع
١	البوابة الرئيسية	٢م١٥٠	٠,٢٠٤%	أرضي + أول
٢	المبنى الاجتماعي	٢م١٥٠٠	٢,٠٤%	
٣	المبنى الترفيهي	٢م١٥٠٠	٢,٠٤%	
٤	المبنى الرياضي	٢م٣٣٩١,٦٣	٣,٢٥%	
٥	المبنى الإداري	٢م١٧٨٨,٠١	٢,٤٣٢%	
٦	غرفة الأمن (١)	٢م٩	٠,٠١٢%	أرضي فقط
٧	غرفة الأمن (٢)	٢م٩	٠,٠١٢%	
	الإجمالي	٢م٧٣٤٧,٦٤	٩,٩٩%	

الاشتراطات البنائية :

- ١ - لا تزيد إجمالي مساحة المباني بالمشروع على (١٠%) من إجمالي مسطح المشروع .
- ٢ - الارتفاع دور (أرضي + أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣ - يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصري للجراجات .
- ٤ - الردود لا تقل عن ١٠م من جميع الجهات .
- ٥ - يسمح بإقامة دور للبيروم أسفل المباني يستخدم كمخازن غير تجارية وبالأشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكا - غرف تغيير ملابس للعمال) .
- ٦ - يتم الالتزام باشتراطات وزارة الشباب والرياضة والدفاع المدني .
- ٧ - تتعهد الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسئولية الشركة .
- ٨ - تقوم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن سلامة النواحي الإنشائية والملاعب .
- ٩ - يتعهد السادة شركة أندية وادي دجلة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة أعضاء النادي فقط .

الإشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحة المبنية لكامل مبانى المشروع بالدور الأرضى لا تزيد على (١٠%) من إجمالى مساحة المشروع وبارتفاع لا يزيد على (أرضى + أول) ويسمح بعمل بدروم طبقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً لكود واشتراطات الجهات المعنية .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - تتولى "شركة أندية وادى دجلة (ش.م.م)" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىة ، 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصاعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة 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 .

٩ - تتولى الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

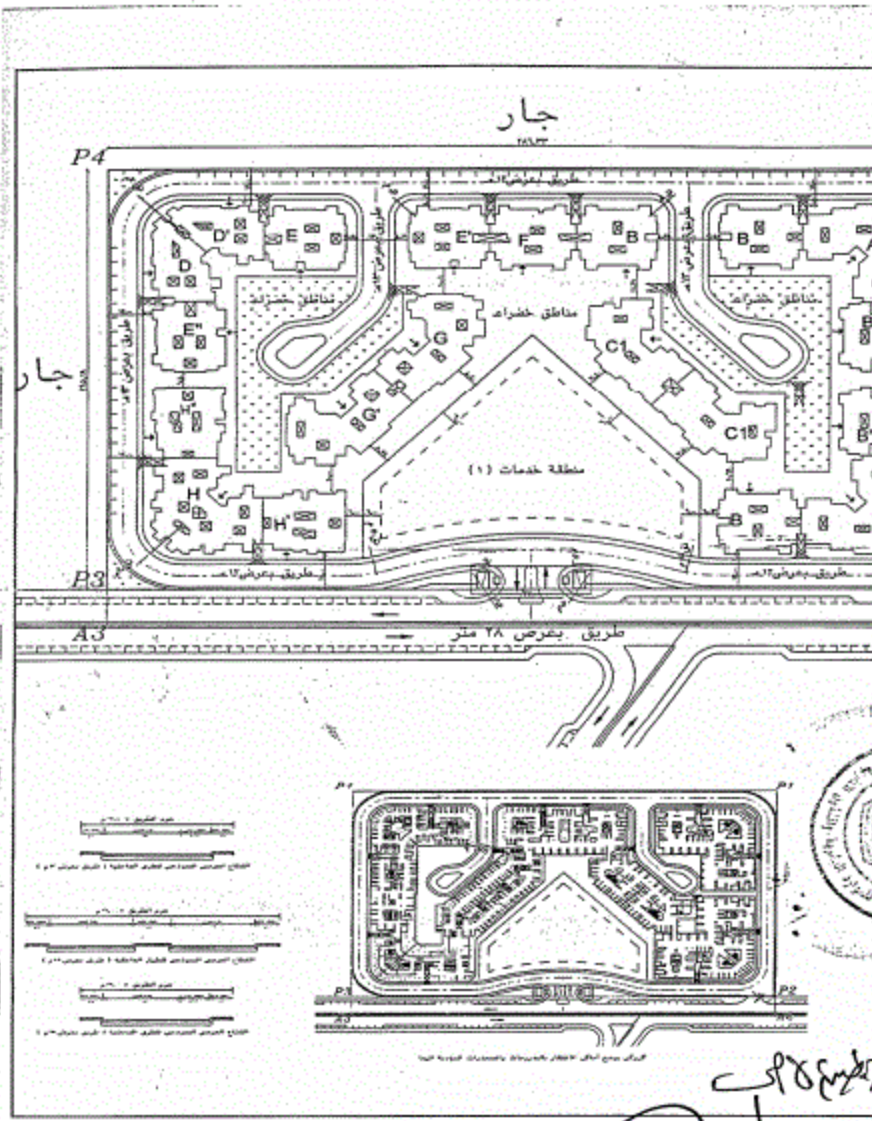
(**مضام**)

طرف ثان

مفوض عن شركة أندية وادى دجلة

م/ شريف رامز يوسف

المساحة ٢٧٨٧ م^٢ كرا ٤٤٩



٨١٢

Handwritten signature and date: ٢٥/١٠/٢٠٢١