

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٤٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩

باعتتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض

بمساحة (١٢٧٩,٠٧ م^٢) بمنطقة القرى السياحية شرق

جوار قرية سياحية رقم (١) بمدينة دمياط الجديدة

المخصصة للسادة شركة الحياة(نادى أولمبيا سبورت ش.م.م)

لإقامة نشاط "فندقى وخدمات رياضية"

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة (٤١٢٧٩ م^٢) بمنطقة القرى السياحية شرق بجوار قرية سياحية رقم (١) بمدينة دمياط الجديدة لإقامة نشاط "فندقى وخدمات رياضية" لصالح شركة الحياة "نادى أولمبيا سبورت ش.م.م" بالضوابط الواردة به وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٤ لقطعة أرض بمساحة (٤١٢٧٩,٠٧ م^٢) ؛

وعلى طلب شركة الحياة "نادى أولمبيا سبورت ش.م.م" الوارد برقم (٤٢٦٣١٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٢ بشأن استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣ لجهاز مدينة دمياط الجديدة بشأن الإفادة بموقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة الوارد برقم (٤١٤٠٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٧ والمرفق طيه موقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١١٢١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٥ لجهاز مدينة دمياط الجديدة الوارد والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمراجعة والتوقيع على اللوحات وموافاتنا بموقف قطعة الأرض كاملاً ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٧ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة الحياة "نادى أولمبيا سبورت ش.م.م" لقطعة أرض بمساحة (٤١٢٧٩,٠٧ م^٢) بمنطقة القرى السياحية شرق بجوار قرية سياحية رقم (١) بمدينة دمياط الجديدة لإقامة نشاط (فندقى وخدمات رياضية) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة للوارد برقم (٤١٣٤٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٣ مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية للمشروع واستصدار القرار الوزارى الواردة برقم (٤١٦١٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة الصادر برقم (٥٢٢٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ والمرفق به ملحق العقد الخاص بالمشروع بعد التعديل المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ ؛

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 دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الحياة (نادى أولمبيا سبورت ش.م.م) باعتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة (٢٤١٢٧٩,٠٧ م^٢) بمنطقة القرى السياحية شرق بجوار قرية سياحية رقم (١) بمدينة دمياط الجديدة المخصصة لإقامة نشاط "فندقى وخدمات رياضية" ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١١ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ١٢٧٩,٠٧ م^٢ (واحد وأربعون ألفاً ومائتان وتسعة وسبعون متراً مربعاً و ١٠٠/٧ من المتر المربع) بمنطقة القرى السياحية شرق بجوار قرية سياحية رقم (١) بمدينة دمياط الجديدة المخصصة لشركة الحياة (نادى أولمبيا سبورت ش.م.م) لإقامة نشاط "فندقى وخدمات رياضية"، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٧ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالشروط البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠ - ينشر 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 لمشروع شركة الحياة
(نادى أولمبيا سيورت) على قطعة أرض بمساحة (١٢٧٩م^٢) بمنطقة القرى
السياحية شرق بجوار قرية سياحية رقم (١) لإقامة نشاط فندقى وخدمات رياضية
بمدينة دمياط الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٩,٨٣) فدان أى ما يعادل
٢٤١٢٧٩,٠٧م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية (F.P) بالدور الأرضى ١,٩٦ فدان بما يعادل
٨٢٢٢م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٩٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .
٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات
بمساحة ٢,٠٧ فدان بما يعادل ٨٧٠٠م^٢ وتمثل نسبة (٢١,٠٨٪) من إجمالى
مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٤٧ فدان
بما يعادل ٩٧٣م^٢ وتمثل نسبة (٤,٧٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمساحات المفتوحة وممرات المشاة
بمساحة ٥,٣٣ فدان بما يعادل ٢٢٣٨٤,٠٧م^٢ وتمثل نسبة (٥٤,٢٣٪) من إجمالى
مساحة المشروع .

المساحة المبنية

تبلغ إجمالى المساحة المبنية (F.P) بالدور الأرضي ١,٩٦ فدان بما يعادل ٢٨٢٢٢م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٩٢٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول التالى :

رقم المبنى	النشاط	عدد الأدوار	المساحة المبنية F.P	النسبة المئوية %
١	فندقى	بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	١٤٧٠	٣,٥٦%
٢	رياضى		١٣١٧	٣,١٩%
٣	رياضى		١١٣٥	٢,٧٥%
٤	فندقى		٤٣٠٠	١٠,٤٢%
الإجمالى			٨٢٢٢	١٩,٩٢%

الاشتراطات البنائية لأرض المشروع :

النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الارتفاع المسموح بها (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بعمل بدروم أو أكثر على أن يستغل فى الأنشطة المصرح بها لدور البدروم وبعد موافقة جهاز المدينة .
الالتزام أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكوود المصرى وبما لا يتعارض مع منحنيات الطرق .
الردود الخارجى لقطعة الأرض لا يقل عن ٦ م من جميع الجهات .
يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (٢٠٪) (١٠٪ مغلق - ١٠٪ مظللات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة فى الأنشطة المصرح بها لغرف خدمات السطح .
تتعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال حمامات السباحة دون المطالبة بأى مقننات مائية زائدة عن المقرر المشروع .

مفوضاً عن الشركة

أحمد عبد الله أحمد هنيدى

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح بها (بدروم +أرضى+ ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .
- ٢- دور البدروم يسمح بإقامته بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- تلتزم شركة الحياة (نادى أولمبيا سبورت) بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ٥- تلتزم شركة الحياة (نادى أولمبيا سبورت) بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والنكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٦- تلتزم الشركة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٧- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٨- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١٠- يجب توفير أماكن انتظار سيارات بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وتعديلاته واشتراطات تخصيص قطعة الأرض .

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون وزير الإسكان	شركة الحياة (نادى أوليمبيا سبورت)
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	مفوضاً عن الشركة
د.م/ وليد عباس عبد القوى	أحمد عبد الله أحمد هنيدي

