

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٥٠,٩ فدان
بالحي الرابع بمدينة برج العرب الجديدة
والمخصصة لنادى الصيد المصرى بالإسكندرية
لإقامة نادى رياضى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 والمجمعات العمرانية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 محضر إعادة التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٢/٨ لقطعة الأرض الكائنة بالحي الرابع - بمدينة برج العرب الجديدة بنشاط نادى رياضى المخصصة للسادة نادى الصيد المصرى بالإسكندرية بمساحة ٢١٤٠٢٦,٤٥٧ م^٢ وذلك تنفيذاً للحكم الصادر بجلسة ٢٠١٩/٢/٢٦ فى الدعوى رقم ٧١١٧٧ لسنة ٧٠ ق قضاء إدارى القاهرة والمتضمن أن النادى يلتزم بالانتهاء من استخراج القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ورخصة البناء للأرض وتنفيذ أعمال البناء والانتهاء من تنفيذ المشروع فى مده أقصاها (سنة واحدة وخمسة أشهر وخمسة عشر يوماً لا غير) ؛

- وعلى كتاب نادى الصيد المصرى بالإسكندرية الوارد برقم (٤١٠٧٩٦) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣١ مرفق لوحة المخطط التفصيلى للمشروع ونسخه من التفويضات والتعهدات اللازمة ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة الوارد برقم (٤١٢٩٩٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٧ مرفق به (صورة محضر إعادة التسليم ، صورة قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٧) فى ٢٠٠٧/٨/٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٥٠ ف بالحي الرابع بمدينة برج العرب الجديدة صورة من الحكم القضائى الصادر بخصوص قطعة الأرض ، صورة من كارت الوصف) ؛
- وعلى كتاب نادى الصيد المصرى بالإسكندرية الوارد برقم (٤٢٣١٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ ومرفق به عدد (٧) لوحات النهائية للمشروع وطلب للموافقة على تخديم المبنى رقم (٣) من خارج المشروع ؛
- وعلى عقد البيع الإبتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ونادى الصيد المصرى بالإسكندرية بتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٥٠,٢٣ فدان وذلك بالحي الرابع بمدينة برج العرب الجديدة لإقامة نادى رياضى ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة الوارد برقم (٤٤٩٣٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ ومرفق به (٧) لوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ومتضمناً الموقف العقارى والمالى والتنفيذى للمشروع ؛
- وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية للمشروع الواردة برقم (٤٥٨١٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٠ ؛
- وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٦ ؛
- 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 برج العرب الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة السادة نادى الصيد المصرى بالإسكندرية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٥٠,٩ فدان بما يعادل ٢٢١٤٠٢٦,٤٥م^٢ بالحى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة والمخصصة لإقامة نادى رياضى ، 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 ٢٩/٣/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٥٠,٩ فدان بما يعادل ٢٢١٤٠٢٦,٤٥م^٢ (مائتان وأربعة عشر ألفاً وستة وعشرون متراً مربعاً و١٠٠/٤٥ من المتر المربع) بالحى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة والمخصصة لنادى الصيد المصرى بالإسكندرية لإقامة نادى رياضى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٢٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم النادى بالتعهد المقدم منه بسداد العلاوات المستحقة عن تخديم المبنى رقم (٣) من الخارج وفقاً لما تسفر عنه دراسة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على الترخيم من الخارج كأن لم تكن . ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة السابقة بأن يلتزم النادى بالتعهد المقدم منه بأن باقى مناطق الخدمات الواقعة بالمشروع لخدمة أعضاء النادى فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٣ - يلتزم النادى بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانى) 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 النادي بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٥ - يلتزم النادي بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا للأحكام التي تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

مادة ٦ - يلتزم النادي بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - يلتزم النادي 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 (٥) من هذا القرار وطبقا للجدول الزمني المعتمد للمشروع ، على أن يتم الانتهاء من تنفيذ كامل المشروع فى ميعاد غايته ٢٠٢٢/٧/٢٢ وذلك طبقا للبند الثامن من العقد .

مادة ٨ - يلتزم النادي بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له الأرض .

مادة ٩ - يلتزم النادي بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ - يلتزم النادي باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

مادة ١١ - 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤)

بمساحة ٢٢١٤٠٢٦,٤٥ م^٢ بما يعادل ٥٠,٩ فدان

بالحي الرابع بمدينة برج العرب الجديدة

والمخصصة لنادى الصيد المصرى بالإسكندرية

لإقامة نادى رياضى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢١٤٠٢٦,٤٥ م^٢

بما يعادل ٥٠,٩ فدان .

مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالى مسطحات الأدوار الأرضية للمباني (f.p) ٢١٠٤٨٧ م^٢ بما يعادل

٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٤,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٢٢٩٨٠٥,٥٣ م^٢ بما يعادل ٧,١ فدان

وتمثل نسبة (١٣,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء والملاعب المفتوحة وحمامات السباحة

٢١٥٦٩٣٩,٧٥ م^٢ بما يعادل ٣٧,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٧٣,٣٣%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢١٦٧٩٤,١٧ م^٢

بما يعادل ٤ فدان وتمثل نسبة (٧,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحات المخصصة للمباني :

إجمالى مسطحات الأدوار الأرضية للمباني (f.p) ٢١٠٤٨٧ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

وتمثل نسبة (٤,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

طبقاً للجدول التالي :

| جدول مساحات المباني | | | |
|---------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|
| الرقم | اسم المبنى | مساحة المبنى م ^٢ (FP) | الارتفاعات |
| ١ | مقر إقامة الفرق الرياضية | ٢٣٢٩ | أرضى + دور أول |
| ٢ | مبنى اجتماعى | ١١٥٨ | أرضى + دور أول |
| ٣ | محلات تجارية | ٩١٣ | أرضى + دور أول |
| ٤ | خدمات غرف الاعبين | ٥٣٨ | أرضى |
| ٥ | مبنى إدارى ملحق به مسجد | ٦٢٥ | أرضى + دور أول |
| ٦ | ميدان الرماية ٥٠ م | ٣٢٢٥ | أرضى + دور أول |
| ٧ | مبنى المدرجات | ٩٠٩ | أرضى + دور أول |
| ٨ | ميانى ميدان الرماية ٢٠٠ م | ٤٠ | أرضى |
| ٩ | مبنى خدمات ميدان الرماية | ٢٥٠ | أرضى + دور أول |
| ١٠ | أنشطة رياضية | ٤٦٤ | أرضى + دور أول |
| ١١ | غرف الأمن | ٣٦ | أرضى فقط |
| الإجمالى | | ١٠٤٨٧ | |

الاشتراطات البنائية :

- ١- لا تزيد إجمالى مساحة الأدوار الأرضية (F.P) بالمشروع عن (٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الارتفاع دور أرضى + أول بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٤- الردود ٦م من جميع الجهات .
- ٥- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم كمخازن غير تجارية وبالأشطة المصرح بها بالهيئة .
- ٦- يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدنى والجهات المعنية .

٧- يتعهد النادى بتوفير حصته من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسئولية الشركة .

٨- يقوم النادى باتخاذ كافة الإجراءات التى تضمن سلامة النواحي الإنشائية والملاعب .

يتعهد نادى الصيد المصرى بسداد قيمة العلاوة المستحقة عن تخديم المبنى رقم (٣) بنشاط تجارى بمساحة ٢٩١٣ م^٢ بارتفاع (أرضى + دور) من الطرق الخارجية .
يلتزم النادى بأخذ كافة الموافقات والتصاريح اللازمة من الجهات المختصة لكافة عناصر المشروع .

بالتفويض عن النادى

السيد/ أحمد عثمان عبد الحميد أحمد دهشان

الاشتراطات العامة

- ١- إجمالي مساحة الأدوار الأرضية لكامل مباني المشروع لا تزيد عن (٥%) من إجمالي مساحة ارض المشروع وبارتفاع لا يزيد عن (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 السلالم والخزانات والغرف الخدمية (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- يتولى "نادى الصيد المصرى بالإسكندرية" على نفقته 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- يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- يتولى النادى على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم النادى بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصه بشيكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئه وجهاز المدينه .

٩- يتولى النادى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠- يتولى النادى على نفقته الخاصه صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١١- يلتزم النادى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما

لا يتجاوز الاشتراطات البنائيه لقطعة الأرض .

١٢- يلتزم النادى بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئه .

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

١٤- يلتزم النادى بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها

والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثان

بالتفويض عن النادى

السيد/ أحمد عثمان عبد الحميد أحمد دهشان

طرف أول

(**إمضاء**)

