

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢٢

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١ ب) بمساحة ٦,٢٥ فدان
بمحور خدمات الحى الخامس بمدينة السادات

والمخصصة لشركة دي بى إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N)
لإقامة ناد اجتماعى

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

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 الوزاري 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨ على تخصيص قطعة الأرض رقم (أب) بمساحة ٢م٢١٠٠٠ بمحور خدمات الحي الخامس بمدينة السادات بنشاط نادٍ اجتماعي لصالح شركة دي بي إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N) وبالضوابط الواردة بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٧ لقطعة الأرض المشار إليها عليه بمساحة إجمالية ٢م٢٣١٠٠ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دي بي إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N) الوارد برقم (٤٢٦٣١٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٣ والمرفق به المستندات الخاصة لاستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض المشار إليها عليه ؛

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

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢١ بين الهيئة وشركة دي بي إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N) لقطعة الأرض رقم (أب) بمحور خدمات الحي الخامس بمساحة ٢م٢٣١٠٠ بما تعادل ٥,٥ فدان بمدينة السادات لإقامة نادٍ اجتماعي ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٨ بالموافقة على زيادة مساحة قطعة الأرض رقم (أب) بمحور خدمات الحي الخامس لتصبح بمساحة ٢م٢٥٠٠٠ بدلاً من ٢م٢١٠٠٠ وطبقاً لقياس قطعة الأرض من محاور الطرق الرئيسية وطبقاً بالشروط الواردة تفصيلاً بالقرار سالف الذكر ؛

وعلى ملحق محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٩/٧ بمساحة إجمالية ٢٢٦٢٥٠ م^٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة الوارد برقم (٤٢١١٠٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٨ والمرفق به اللوحات الخاصة باستصدار القرار الوزاري بالمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة السادات الوارد برقم (٤٢٢٤١٣) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣ والمرفق به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذلك الموقف المالي والعقاري لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التصميم العمراني للمشروع الواردة برقم (٤٢٦١٤٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢١ عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمني للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٤٤٧٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٣ والمتضمن أن الشركة قد تقدمت بالمستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة باستكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة واستصدار القرار الوزاري الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة دي بي إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N) باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (اب) بمساحة ٢٦٦٢٥٠م^٢ بما يعادل ٦,٢٥ فدان بمحور خدمات الحي الخامس بمدينة السادات والمخصصة لإقامة نادٍ اجتماعي ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (١ ب) بمساحة ٦,٢٥ فدان بما يعادل ٢٦٦٢٥٠م^٢ (ستة وعشرون ألفاً ومائتان وخمسون متراً مربعاً) بمحور خدمات الحي الخامس بمدينة السادات والمخصصة لشركة دي بي إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N) لإقامة نادٍ اجتماعي ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن مناطق الخدمات الواقعة بالمشروع لخدمة أعضاء النادي فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاه المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٤ -** 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 ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٧ -** 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 (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له الأرض .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١١ - يُنشر 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 التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (ب١)

بمساحة ٢٢٦٢٥٠م^٢ بما يعادل ٦,٢٥ فدان بمحور خدمات الحي الخامس

بمدينة السادات والمخصصة لشركة دي بي إن العالمية للبرمجيات

والاستيراد والتصدير (D.B.N) لإقامة ناد اجتماعي

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٦٢٥٠م^٢ أي ما يعادل ٦,٢٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ إجمالي مساحة المباني ٢٥٢٥٠م^٢ بما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٢- تبلغ إجمالي مساحة الطرق الخارجية ٤٤٧٧م^٢ بما يعادل ١,٠٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٣- تبلغ إجمالي المساحات المفتوحة ومسارات المشاة ١٥٧٦٣م^٢ بما يعادل ٣,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٦٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٤- تبلغ إجمالي مساحة مناطق انتظار السيارات ٢٧٦٠م^٢ بما يعادل ٠,١٨ فدان وتمثل نسبة (٢,٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- وطبقا للجدول التالي :

النسبة المئوية من المساحة الكلية	إجمالي المساحة		استعمالات الأراضي
	بالفدان	بالمتر المربع	
٢٠٪	١,٢٥	٥٢٥٠	مباني
٢,٨٨٪	٠,١٨	٧٦٠	أماكن انتظار سيارات
١٧,١٢٪	١,٠٧	٤٤٧٧	طرق خارجية مناطق خضراء ومفتوحة
٦٠٪	٣,٧٥	١٥٧٦٣	ومسارات مشاة
١٠٠٪	٦,٢٥	٢٦٢٥٠	الإجمالي

المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة المباني ٢٥٢٥٠ م^٢ بما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالي مساحة ارض المشروع .

طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (F.P) التالي :

رقم المبنى	استعمال المبنى	مساحة الدور الأرضي (بالمتر المربع)	الارتفاع
١	صالة ألعاب قتالية	٧٦٠	بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
٢	المبنى الإداري والاجتماعي واستراحات لاصيين (بدون خدمات فندقية)	٧١٠	
٣	مبنى متعدد الأغراض (اجتماعي - ترفيهي - مطاعم وكافيتريا)	٢٣٧٥	
٤	قاعة متعددة الأغراض	٧٠٠	
٥	مطعم ومبنى اجتماعي	٣٥٥	
٦	تغيير ملابس ودورات مياه	٦٠	أرضي + دور متكرر
٧	مدرجات ملعب كرة القدم	٧٥	
٨	مدرجات حمام سباحة	٣٥	
٩	البوابات وغرف الأمن	١٨٠	أرضي فقط
	إجمالي المساحة البنائية	٥٢٥٠	

الاشتراطات البنائية :

- ١- لا تزيد إجمالي مساحة المباني بالمشروع على (٢٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الارتفاع (دور أرضي + ٢ دور متكرر) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

- ٤- الردود ٥ أمامي ، ٤م جانبي ، ٤م خلفي .
- ٥- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم كمخازن غير تجارية وبالنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٦- يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدني والجهات المعنية .
- ٧- تتعهد الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسنوليه الشركة .
- ٨- تقوم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن سلامة النواحي الإنشائية والملاعب .
- ٩- يتعهد السادة شركة دي بي إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N) بأن تكون منطقته الخدمات لخدمة أعضاء النادي فقط .

الاشتراطات العامة

- ١- إجمالي المساحة المبنية لكامل مباني المشروع بالدور الأرضى لا تزيد على (٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع لا يزيد على (أرضى + ٢ دور متكرر) 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 في مناطق الردود .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- غرف مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني ، وطبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- تتولى شركة دى بى إن العالمية للبرمجيات والاستيراد والتصدير (D.B.N) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالياً ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني 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 في 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 الزمني والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثان
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

