

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٣

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢ ن)

بمساحة ٢٢,٨٩٩ فدان بما يعادل ٢م٩٦١٧٧,٩٢٥

بالحي الثانى بمنطقة جاردينيا هايتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة بيانكى للتنمية العقارية والسياحية

لإقامة مشروع (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

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) 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 (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩

بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٢ ن) بمساحة ٨٥١٨٣ م٢ بالحي الثانى بمنطقة

جاردينيا هايتس بمدينة القاهرة الجديدة لصالح السادة شركة بيانكى للتنمية العقارية

والسياحية لإقامة مشروع (نادى رياضى) وبالشروط الواردة بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ الموافق على تعديل مدة التنفيذ والمعاملة المالية لقطعة الأرض ليتوافق مع الشروط التى تم على أساسها إدراج قطعة الأرض على الموقع الإلكتروني وكذا شروط طرح النواى وذلك على النحو الوارد بقرار المجلس ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٨٠٨٤) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة متضمنا احتساب المساحة الإجمالية لقطعة الأرض فى ضوء ما تضمنه البند (٢) من قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (١) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٤ بإضافة نسبة (٢٥٪) فقط من المساحة الصافية كنسبة تحميل للطرق الخارجية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٨/٥ لقطعة الأرض بمساحة إجمالية ٢٩٦١٧٧,٩ م٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦ بين الهيئة وشركة بيانكى للتنمية العقارية والسياحية على بيع قطعه الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٩٦١٧٧,٩٢٥ م٢ بما يعادل ٢٢,٨٩٩ فدان بالحق الثانى بمنطقة جاردينيا هايتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة بيانكى للتنمية العقارية والسياحية الوارد برقم (٤٤٢٨٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢١ لاعتماد المخطط العام لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد المخطط التفصيلى للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٦ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩٦١١) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٤ مرفقاً به لوحات المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة المختصين ومتضمن الموقف المالى والعقارى التنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٣ ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بأن مبانى الخدمات بالمشروع تكون لخدمة أعضاء ورواد النادي فقط ولا يكون لها تقديم مباشر من الطريق الخارجى وفى حالة الترخيم من الخارج يتم العرض على لجنة التسعير لتحديد العلاوة المقررة بعد الحصول على الموافقات اللازمة وكذا التفويضات اللازمة للمراجعة الفنية والتوقيع الشروط المرفقة ؛

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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بيانكى للتنمية العقارية والسياحية باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢ن) بمساحة ٢٢,٨٩٩ فدان بما يعادل ٢م٩٦١٧٧,٩٢٥ بالحي الثانى بمنطقة جاردينيا هايتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (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 معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢ن) بمساحة ٢٢,٨٩٩ فدان بما يعادل ٢م٩٦١٧٧,٩٢٥ (ستة وتسعون ألفاً ومائة وسبعة وسبعون متراً مربعاً و١٠٠٠/٩٢٥ من المتر المربع) الواقعة بالحي الثانى بمنطقة جاردينيا هايتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة بيانكى للتنمية العقارية والسياحية لإقامة مشروع (نادى رياضى) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن مبانى الخدمات بالمشروع تكون لخدمة أعضاء ورواد النادي فقط ولا يكون لها تخدم مباشر من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الخارج يتم العرض على لجنة التسعير لتحديد العلاوة المقررة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانى) خلال المدة المحددة لانهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

**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 الزمنى المعتمد للمشروع .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له الأرض .

- مادة ٩ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٢ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .
- مادة ١٣ -** 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 الوزاري

الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٢ ن)

بمساحة ٢٩٦١٧٧,٩٢٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٢,٨٩٩ فدان

بالحي الثاني بمنطقة جاردينيا هايتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة شركة بيانكي للتنمية العقارية والسياحية

لإقامة مشروع (نادى رياضى)

#### مساحه المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض ٢٢,٨٩٩ فدان أى ما يعادل ٢٩٦١٧٧,٩٢٩ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

١- المساحة المخصصة للمباني بمساحة ١,١٤٥ فدان أى ما يعادل ٢٤٨٠٨ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٥,٠٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٢- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والملاعب بمساحة ١٦,٤٠٩ فدان

أى ما يعادل ٢٦٨٩١٩,٣٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٧١,٦٦٪) من إجمالى مساحة

قطعة الأرض .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٠,٧٤٨ فدان أى ما يعادل

٢٣١٤٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٦,٣٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤,٥٨٠ فدان أى ما يعادل

٢١٩٢٣٥,٥٨٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٥- الأراضى المخصصة لغرف الكهرباء بمساحة ٠,٠١٨ فدان أى ما يعادل

٢٧٥,٠٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

### الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :

- النسبة البنائية لا تزيد على (٥%) من مسطح قطعة الأرض .
- أقصى ارتفاع للمباني : (أرضي + أول) .
- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من جميع الجهات لقطعة الأرض و٦م بين المباني وبعضها .
- الالتزام بقيد الارتفاع المحدد للمنطقة .
- الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- تتعهد الشركة بأن مباني الخدمات لخدمة أعضاء ورواد المشروع ولا يكون لها تخدم مباشر من الخارج وفي حالة التخدم الخارجى يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- يتم الالتزام باستخدام دور البدروم فى الأنشطة المصرح بها .
- مدرجات الملاعب بحد أقصى ارتفاع ( + ٠,٤٥م) وفي حالة الزيادة يتم احتسابها ضمن النسبة البنائية .

### جدول تحليل المباني المستخدمة بالمشروع :

مناطق	كود المبني	اسم المبني	عدد الأدوار	المساحة المبينة F.P م <sup>٢</sup>
مباني الملاعب الخارجية	1	مبنى خدمات ملاعب كرة القدم	بدروم + أرضي	٦٣
	2,&2	مبنى خدمات مجمع حمامات السباحة	٢ بدروم + أرضي	٢٤٣
مباني الطريق الرئيسي	3	مبنى خدمات الملاعب المكشوفة	بدروم + أرضي أول	١٥٢
	4,&4	مبنى صالات الاسكواش والجيمباز والفنون القتالية	٢ بدروم + أرضي	١٦٧

المساحة المبينة م.م.م	عدد الأدوار	اسم المبنى	كود المبنى	مناطق
٩٧٣	بدروم + أرضى	مبنى النادي الصحي وصالة اللياقة البدنية	5	المباني الرئيسية
٥٤٢	بدروم + أرضى أول	مبنى تجاري	6	
٥٠٦	بدروم + أرضى أول	مبنى الأنشطة الاجتماعية والترفيهية للأطفال + الكوبري العلوي بالدور الأول	7	
٥٨٤	بدروم + أرضى أول	المبنى الاجتماعي والمطعم الرئيسي	8	
٥٠٠	أرضى + أول	مبنى خدمات الموظفين + مدرجات	9	المباني الخدمية
٣١٢	أرضى	مبنى الخدمات وغرف الكهرباء	10	
٥١	أرضى	غرف الأمن	11	
٢٦	أرضى	غرفة السلم والمصعد من الجراج	12	
٦٨٩	بدروم + أرضى أول	المبنى التجاري	13	مباني الطريق الرئيسي
٤٨٠٨		الإجمالي		



### الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + أول) ويسمح بتنفيذ أكثر من بدروم يتم استغلالها في الأنشطة المصرح بها بدور البدروم دون أدنى مسئولية على جهاز المدينة في توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- غرف الأسطح بالمباني الخدمية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاّم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٠٪) (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) من مساحة الدور الأرضى .
- ٤- تتولى شركة بيانكى للتنمية العقارية والسياحية على نفقتها 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 تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم الشركة بضرورة استيفاء مباني الخدمات أو أى مباني للمشروع طبقاً للاشتراطات الخاصة للجهات المعنية ، وكذا الحصول على ما قد يكون لازماً من موافقات خاصة بالتراخيص أو خلافه مما تخصص بإصداره جهات أخرى فيما يتعلق (بالتنفيذ أو التشغيل أو الإدارة) .

- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٤ ، ٥ ، ٦ ) .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ  
( **إمضاء** )

طرف أول  
( **إمضاء** )



