

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥ م^٢
بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لشركة العروبة جروب للمشروعات التجارية
لإقامة مشروع (نادى 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 ؛
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 (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢ ، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٠٩٣ م^٢ بمنطقة
النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) لصالح
شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية بالشروط التى تضمنها القرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ لقطعة الأرض رقم (٢ ، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥م^٢ بمنطقة النوادي (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) ؛

وعلى كتاب شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ مرفقاً به المستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه وكذا النسخ النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١ بين الهيئة وشركة العروبة جروب للمشروعات التجارية على بيع قطعة الأرض رقم (٢ ، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥م^٢ بمنطقة النوادي (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٤٥٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ مرفقاً به لوحات المخطط العام بعد التوقيع عليها من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة ومرفق به بيان بموقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد المخطط التفصيلى للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٤ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٥ ؛
وعلى التعهد المقدم والموقع من الشركة بأن منطقة الخدمات الواقعة بالمشروع تكون لخدمة أعضاء ورواد النادى فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

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 العروبة جروب للمشروعات التجارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥م^٢ بمنطقة النوادي (١) الجنوبية 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 معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٥ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

- مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتنظيم تقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥ م^٢ (ثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة واثنان وخمسون متراً مربعاً و٦٥/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة النوادي (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة العروبة جروب للمشروعات التجارية لإقامة مشروع (نادى رياضى) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم والموقع منها بأن منطقة الخدمات الواقعة بالمشروع تكون لخدمة أعضاء ورواد النادى فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاء 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

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 فى 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 - 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ، ٨)

بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥ بمنطقة النوادى (١)

الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية لإقامة مشروع (نادى رياضى)

مساحه المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض ١٠,٣٢ فدان أى ما يعادل ٢٤٣٣٥٢,٦٥ م^٢.

مكونات المشروع :

١- المساحة المخصصة للمباني (F.P) ٠,٥٢ فدان أى ما يعادل ٢١٦٧,٦٣ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٠٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٢ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والملاعب والمناطق المفتوحة ٦,٨١ فدان أى ما يعادل ٢٢٨٥٩٧,٨٥ م^٢ وتمثل نسبة (٦٥,٩٧٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١,٠٣ فدان أى ما يعادل ٢٤٣٣٥,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١,٩٠ فدان أى ما يعادل ٢٧٩٩٦,٩١ م^٢ وتمثل نسبة (١٨,٤٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٥- المساحة المخصصة لغرف الكهرباء ٠,٠٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٥٥,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٠,٥٩٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :

النسبة البنائية لا تزيد على (٥٪) من مسطح قطعة الأرض .

أقصى ارتفاع للمباني : (أرضى + 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 منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم
 مباشر من الخارج ؛ وفى 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
 واشترطات الجهات المعنية .
 يتم الالتزام باستخدام دور البدروم فى الأنشطة المصرح بها .

جدول تحليل المباني :

كود المبنى	استعمال المبنى	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢
Z09	خدمات ملاعب التنس	أرضى + أول	٢٨٠
Z07	غرف تغيير ملابس حمام السباحة	أرضى + أول	١٣٠,٦٣
Z11	غرف تغيير ملابس ملاعب التنس	أرضى	٦٥
Z10	خدمات ملاعب البادل تنس	أرضى	٥٠
Z12	المبنى الاجتماعى	أرضى + أول	١١٩٣
Z05	خدمات ملاعب كرة القدم	أرضى + أول	١٩١
Z13	مسجد	أرضى + ميزانين	١٢٨
Gate 1	بوابة وغرف أمن	أرضى فقط	٨٠
Gate 2	بوابة وغرف أمن	أرضى فقط	٥٠
	الإجمالى		٢١٦٧,٦٣

مفوضاً عن الشركة

مصطفى سعيد مصطفى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية وبما لا تتعدى نسبة ٢٠٪ (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظللات) من مسطح الدور الأرضى للمباني طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٥- تتولى شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية على نفقتها الخاصة 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 .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات 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 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 .
- ٩- تلتزم 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 المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكمود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ
مفوضاً عن الشركة
مصطفى سعيد مصطفى

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

