

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٥٦١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٦

باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة أرض بمساحة ٧,٥٣ فدان

بمركز خدمات الحى الخامس بمدينة دمياط الجديدة

والمخصصة للسادة لشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م)

لإقامة نشاط نادى رياضى 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 (١٢٨) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦

بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمركز خدمات الحى الخامس بمدينة دمياط

الجديدة بمساحة ١٣ فدانا لصالح شركة أندية وادى دجلة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٠ باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض بمساحة ١٣ فدانا بمركز خدمات الحي الخامس بمدينة دمياط الجديدة والمخصصة لشركة أندية وادي دجلة لإقامة نشاط نادي رياضي اجتماعي متكامل ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٣) بتاريخ ٩/٧/٢٠٢٠ بالموافقة على تحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض بمساحة ٦,٥ فدان والكائنة بمركز خدمات الحي الخامس بنشاط نادي رياضي اجتماعي بمدينة دمياط الجديدة بواقع (٢٥٧٠ ج/م) للسداد الفوري ؛

وعلى طرح قطعة الأرض الواقعة بمركز الحي الخامس مدينة دمياط الجديدة بمساحة ٢٣١٤٥١ م بنشاط نادي رياضي اجتماعي على الموقع الإلكتروني للهيئة بتاريخ ١/١٠/٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٦) بتاريخ ١٣/٧/٢٠٢١ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمركز الحي الخامس بنشاط نادي اجتماعي بمساحة ٢٣١٤٥١ م بمدينة دمياط الجديدة (المساحة قابلة للعجز أو الزيادة والعبارة بالاستلام الفعلي على الطبيعة) لشركة أندية وادي دجلة ش.م.م. وضمها للقطعة السابق تخصيصها لها بالحي الخامس بمساحة ١٣ فدانا بنشاط نادي اجتماعي وفق قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٨) المنعقدة في ١٦/٦/٢٠١٩ حيث إن القطعتين جار وسيقوم النادي بالتعامل عليها كامتداد للقطعة السابق تخصيصها له ووفقاً للضوابط الواردة بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٣/١٢/٢٠٢١ لقطعة الأرض الواقعة بمركز خدمات الحي الخامس بمدينة دمياط الجديدة للسادة شركة أندية وادي دجلة (ش.م.م) بمساحة ٢٣١٦٤٥,٣٨ م من محاور الطرق وضمها إلى القطعة السابق تخصيصها للشركة بمساحة ١٣ فدانا المجاورة لها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أندية وادي دجلة (ش.م.م) لقطعة أرض بمساحة ٧,٥٣ فدان بما يعادل ٢٣١٦٤٥,٣٨م لإقامة نادى اجتماعى بمدينة دمياط الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٥٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ لاستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض مرفقاً به المستندات اللازمة لذلك ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة للمصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٥٤٢٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٧٠٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٨ لجهاز تنمية مدينة دمياط الجديدة مرفقاً به لوحات المشروع للمراجعة ؛

وعلى البرنامج الزمني لقطعة الأرض عاليه المعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٨ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة دمياط الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧١٢٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى خطاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٥٦٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣١ والمرفق به صورة ضوئية لملحق عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٢٢/٥/٣٠ الذي حرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣ متضمناً أن مدة تنفيذ المشروع تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزاري بدلاً من تاريخ استلام قطعة الأرض وأن النشاط هو (نادي رياضي اجتماعي) ؛

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 تنمية مدينة دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ٧,٥٣ فدان بمركز خدمات الحي الخامس بمدينة دمياط الجديدة والمخصصة للشركة لإقامة نشاط (نادي رياضي 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 ٢٠٢٣/٦/١١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ٧,٥٣ فدان بما يعادل ٢٣١٦٤٥,٣٨ م^٢ بمركز خدمات الحي الخامس بمدينة دمياط الجديدة والمخصصة لشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) لإقامة نشاط (نادي رياضي اجتماعي) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣٠ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن تكون منطقة الخدمات الواقعة بالمشروع لخدمة أعضاء ورواد النادي فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم برنامج زمني للمشروع وفقاً لملحق عقد البيع للاعتماد على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ صدور القرار الوزاري المائل .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٥ - 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 ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له الأرض .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - ينشر 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

باعتقاد تخطيط قطعة الأرض رقم (-) بمركز خدمات الحي الخامس
بمدينة دمياط الجديدة بمساحة ٣١٦٤٥,٣٨ م^٢ أى ما يعادل ٧,٥٣ فدان
والمخصصة للسادة شركة أندية وادي دجلة (ش.م.م)
لإقامة مشروع نادى رياضى اجتماعى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣١٦٤٥,٣٨ م^٢ أى ما يعادل
٧,٥٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ إجمالى مساحة المباني ٢٥٢٥ م^٢ بما يعادل ٠,٦٠ فدان وتمثل نسبة
(٧,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٥٤٢٢,٦٧ م^٢ بما يعادل ١,٢٩ فدان
وتمثل نسبة (١٧,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ إجمالى المساحات المفتوحة وممرات المشاة والملاعب وأماكن الانتظار
٢٣٦٩٧,٧١ م^٢ بما يعادل ٥,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٧٤,٨٩٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

| النسبة المئوية من المساحة الكلية | إجمالى المساحة | | استعمالات الأراضي |
|-------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------------|
| | بالفدان | بالمتر المربع | |
| ٧,٩٧٪ | ٠,٦٠ | ٢٥٢٥ | مباني |
| ٧٤,٨٩٪ | ٥,٦٤ | ٢٣٦٩٧,٧١ | مساحات مفتوحة وممرات مشاة وملاعب |
| ١٧,١٤٪ | ١,٢٩ | ٥٤٢٢,٦٧ | طرق خارجية |
| ١٠٠٪ | ٧,٥٣ | ٣١٦٤٥,٣٨ | الإجمالى |

المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مساحة المباني ٢٢٥٢٥م^٢ بما يعادل ٠,٦٠ فدان وتمثل نسبة (٧,٩٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (F.P) التالي :

| رقم المبنى | استعمال المبنى | مساحة الدور الأرضي | النسبة | الارتفاع |
|------------|----------------|--------------------|--------|------------|
| ١ | مبنى البوابة | ٢١٥٠ | ٠,٤٧٪ | أرضي + أول |
| ٢ | المبنى الرئيسي | ٢٢٣٧٥ | ٧,٥٪ | |
| | الإجمالي | ٢٢٥٢٥ | ٧,٩٧٪ | |

الاشتراطات البنائية :

- ١- لا تزيد إجمالي مساحة المباني بالمشروع على (١٠٪) من إجمالي مسطح المشروع .
- ٢- الارتفاع دور (أرضي + أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- تم توفير أماكن انتظار السيارات بما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ٤- الردود لا تقل عن ١٠م من جميع الجهات .
- ٥- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم كمخازن للأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكا - غرف تغيير ملابس للعمال) .
- ٦- يتم الالتزام باشتراطات وزارة الرياضة والدفاع المدني .
- ٧- تتعهد الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسؤولية الشركة .
- ٨- تقوم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن سلامة النواحي الإنشائية والألعاب .
- ٩- يتعهد السادة شركة أندية وادي دجلة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة أعضاء النادي فقط .

مفوض عن شركة أندية وادي دجلة

م/ شريف رامي يوسف

الاشتراطات العامة

- ١- إجمالي المساحة المبنية لكامل مباني المشروع بالدور الأرضي لا تزيد على (١٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- يتولى "السادة شركة أندية وادي دجلة" 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 .
- ٤- يتولى "السادة شركة أندية وادي دجلة" على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٥- يتولى "السادة شركة أندية وادي دجلة" على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦- يلتزم "السادة شركة أندية وادي دجلة" 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 .

- ٧- يتولى "السادة شركة أندية وادي دجلة" باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٨- يتولى "السادة شركة أندية وادي دجلة" على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٣، ٤، ٥) .
- ٩- يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات .
- ١٠- يلتزم "السادة شركة أندية وادي دجلة" بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
مفوض عن شركة أندية وادي دجلة
م/ شريف رامز يوسف

طرف أول
(إمضاء)

