

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠

باعتتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم ١٢ بمساحة (٢٠.٢٩ فدان) بمنطقة الخدمات المستقبلية - شمال الحى الأول شرق بمدينة الشروق المخصصة للسادة شركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) لإقامة نشاط 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 الرياضة الصادر بالقانون رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ ؛

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 (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٩

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة (٢١,١٨ فدان) بما يعادل

(٨٨٩٦٢م^٢) بمنطقة الخدمات المستقبلية شمال الحى الأول شرق بمدينة الشروق

لصالح شركة أندية وادى دجلة وذلك لإقامة نشاط نادى رياضى ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٢ لقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٨٥٢٥٠ م^٢ بمنطقة الخدمات المستقبلية شمال الحى الأول شرق بمدينة الشروق المخصصة لشركة أندية وادى دجلة لإقامة نادى رياضى ؛
وعلى الطلب المقدم من شركة أندية وادى دجلة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤٤٦٨٨ بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢ بشأن السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى المائل ومرفق به المستندات والتفويضات اللازمة ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشروق بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ والمرفق به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه والمتضمن أن الجهاز لم يوافق بما يفيد سداد القسط الأول لقطعة الأرض المستحق فى ٢٠٢٣/٤/٣ ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة (٢٠,٢٩ فدان) بمنطقة الخدمات المستقبلية شمال الحى الأول شرق بمدينة الشروق لإقامة نشاط نادى رياضى ؛
وعلى الإقادة بسداد الشركة للمصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٢٤٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٧ ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشروق إلى قطاع التخطيط والمشروعات الوارد برقم (٤١٨٩٥٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٥ المرفق به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع ومرفق به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه ؛
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع ؛
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 تنمية مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من

شركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة (٢٠,٢٩ فدان) بمنطقة الخدمات المستقبلية - شمال الحى الأول شرق - مدينة الشروق المخصصة 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 ١٧/١٠/٢٠٢٣ والمتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قصر:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة (٢٠,٢٩ فدان) بمنطقة الخدمات المستقبلية - شمال الحى الأول شرق - مدينة الشروق المخصصة لشركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) لإقامة مشروع (نادى رياضى) وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٦/٧/٢٠٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له قطعة الأرض وفقاً للتشريعات المنظمة لذلك .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها 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 .

صدر فى ٢٠٢٣/١٠/٣٠

وزير

الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد التخطيط ولتنظيم لقطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة الخدمات المستقبلية - شمال الحى الأول - شرق مدينة الشروق - بمساحة ٨٥٢٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٢٠,٢٩٧ فدان والمخصصة للسادة شركة أندية وادى دجلة (ش.م.م) لإقامة مشروع نادى رياضى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٥٢٥٠ م^٢ أى ما يعادل (٣٠,٢٩٧) فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ إجمالى مساحة المباني ٨٣٩٩,٢٠٨ م^٢ بما يعادل ٢ فدان وتمثل نسبة ٩,٨٥٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٧٧١٠ م^٢ بما يعادل ١,٨٣٥ فدان وتمثل نسبة ٩,٠٤٣٩% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ إجمالى المساحات المفتوحة وممرات المشاة والملاعب ٦٩١٤٠,٧٩٢ م^٢ بما يعادل ١٦,٤٦٢ فدان وتمثل نسبة ٨١,١٠٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

| النسبة المئوية من المساحة الكلية | إجمالى المساحة | | استعمالات الأراضي |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|
| | بالفدان | بالمتر المربع | |
| ٩,٨٥٢% | ٢ | ٨٣٩٩,٢٠٨ | مباني |
| ٨١,١٠٣% | ١٦,٤٦٢ | ٦٩١٤٠,٧٩٢ | مساحات مفتوحة وممرات مشاة وملاعب |
| ٩,٠٤٣٩% | ١,٨٣٥ | ٧٧١٠ | طرق خارجية |

أولاً - المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالى مساحة المباني ٨٣٩٩,٢٠٨ م^٢ بما يعادل ٢ فدان وتمثل نسبة ٩,٨٥٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (FP) التالى :

| الارتفاع | النسبة | مساحة الدور الأرضي | | استعمال المبني | رقم المبني |
|-------------|--------|--------------------|------------------------|-------------------|------------|
| | | فدان | م ^٢ | | |
| أرضي أول | ٪٠,١٨٧ | ٠,٠٣٧ | ٢م ^{١٥٥} | الديوانه الرئيسية | ١ |
| | ٪٧,٧٤٨ | ١,٥٧٢ | ٢م ^{١١٠٥,٢٠٨} | مبنى ١ | ٢ |
| | ٪١,٨٩١ | ٠,٣٨٤ | ٢م ^{١٦١٢} | مبنى ٢ | ٣ |
| أرضي | ٪٠,٠٠٦ | ٠,٠٠٢٦ | ٢م ^٩ | غرفة الامن ١ | ٤ |
| | ٪٠,٠٠٦ | ٠,٠٠٢٦ | ٢م ^٩ | غرفة الامن ٢ | ٥ |
| | ٪٠,٠٠٦ | ٠,٠٠٢٦ | ٢م ^٩ | غرفة الامن ٣ | ٦ |
| | ٪٩,٨٥٢ | ٢ فدان | ٨٢٩٩,٧٠٨ | الإجمالى | |

الاشتراطات البنائية :

- ١- لا تزيد إجمالى مساحة المبني بالمشروع عن ١٠٪ من إجمالى سطح المشروع .
- ٢ - الارتفاع دور أرضي + أول + (١٠٪ غرف سطح) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى 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 العمال) .
- ٦ - الالتزام باشتراطات وزارة الرياضة والدفاع المدنى .
- ٧ - تتعهد الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسؤولية الشركة .
- ٨ - تتزم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التى تضمن سلامة النواحي الإشعاعية والألعاب .
- ٩ - يتعهد السادة / شركة أندية وادى دجلة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة أعضاء النادي فقط .

الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحة المبنية لكامل مباني المشروع بالدور الأرضى لا تزيد عن ١٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - يتولى "السادة شركة أندية وادى دجلة" على نفقتها 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 .
- ٤ - يتولى " السادة شركة أندية وادى دجلة " على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٥ - يتولى " السادة شركة أندية وادى دجلة " على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦ - يتولى " السادة شركة أندية وادى دجلة " بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٧ - يتولى " السادة شركة أندية وادى دجلة" باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

- ٨- يتولى "السادة شركة أندية وادى دجلة" على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥،٤،٣) .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١١ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣ - يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
ميريت فرنسيس فؤاد

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى

