

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٨٣,٩٥ فدان
مرحلة ثانية من قطعة الأرض بمساحة ١٣٧,٣١ فدان
والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها
بالقرار الوزارى رقم ١١٣٥ لسنة ٢٠١٨ بمساحة ٥٣,٣٦ فدان
الكائنة بمنطقة الجامعات (منطقة المعارض سابقاً)
على طريق القاهرة السويس بمدينة بدر
المخصصة للسادة/ شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
لإقامة مشروع مدينة طبية

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 (٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٣
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥٦,٥٥ فدان مقيسة من محاور الطرق
بمنطقة المعارض على طريق القاهرة السويس بنشاط طبي بمدينة بدر لإقامة مدينة
طبية مصرية وفقا للمعايير العالمية بنظام البيع على أن يتم التسعير بمعرفة
اللجان المختصة والالتزام بكافة الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى
رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ للسادة/ شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٥ لقطعة الأرض المذكورة
البالغ مساحتها ٢١٨٧٧٣,٨م^٢ أى ما يعادل ٥٢,٠٨٩ فدان من محاور الطرق
بمنطقة المعارض على طريق القاهرة السويس ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١١٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩
المتضمن بالبند الثالث الموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٠٤٢٠٢م^٢
أى ما يعادل ٢٤,٨١ فدان من محاور الطريق بمنطقة الجامعات (المعارض سابقاً)
المطلّة على طريق القاهرة السويس للسادة/ شركة المصريين لخدمات الرعاية الطبية
كإضافة إلى قطعة الأرض السابق تخصيصها لإقامة مشروع مدينة طبية ؛

وعلى محضر الاستلام المعدل المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٣/٦ لقطعة الأرض
المذكورة لتصبح مساحتها ٢٢٤١١٣,٢٢م^٢ أى ما يعادل ٥٣,٣٦ فدان من محاور
الطرق بمنطقة المعارض على طريق القاهرة السويس ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١١٩) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٥
بالموافقة على الآتى :

أولاً - تصويب اسم الشركة الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم
(١١٥) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ ليصبح باسم شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
بدلاً من اسم "الشركة المصرية للخدمات الطبية" .

ثانياً - تعديل الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض بالمحافظة على النسبة البنائية
الإجمالية لها وهى ٣٠% لتصبح (٢٥% نسبة بنائية للمباني الطبية و ٥% نسبة بنائية
لمباني الخدمات التجارية والفندقية بدلاً من ٢٠% نسبة بنائية للمباني الطبية و ٥%
للمباني الخدمية والتجارية و ٥% مباني فندقية) .

ثالثاً - زيادة مدة تنفيذ المشروع من ٤ سنوات إلى ٧ سنوات وفقاً لطلب الشركة بعاليه على أن يتم تطبيق مدة التنفيذ المحددة للأنشطة التعليمية (معاهد وجامعات) على النشاط المطلوب ليعامل بذات المدد على حسب مساحة قطعة الأرض وتعمم على كافة المدن الجديدة مع الحفاظ على الاشتراطات البنائية للنشاط الطبي ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ المتضمن بالبند الثانى بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٢ فداناً كإضافة للمساحة السابق تخصيصها لشركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية بمساحة ٢٤,٨ فدان لتصبح المساحة ٥٦,٨ فدان بنشاط مدينة طبية والعبارة بالتسليم على الطبيعة وكذا تعديل الاشتراطات المعمول بها للمدن الطبية لتصبح ٣٠٪ نسبة بنائية مقسمة إلى (٢٠٪ نسبة بنائية للمباني الطبية - ٥٪ نسبة بنائية لمباني الخدمات - ٥٪ للمباني التجارية والفندقية وإسكان العاملين وعلى أن يكون سداد قيمة الأرض بالدولار من خارج البلاد وبالشروط الواردة بالقرار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية على بيع قطعة الأرض الكائنة بمنطقة المعارض على طريق القاهرة السويس بمدينة بدر بمساحة ٥٣,٣٦ فدان تعادل ٢٢٤١١٣,٢٢م تحت العجز والزيادة وذلك لإقامة مدينة طبية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٣٥) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٠ باعتماد التصميم العمرانى للمشروع المقدم من شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية لإقامة مدينة طبية مصرية بمنطقة المعارض بمدينة بدر بمساحة ٥٣,٣٦ فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٩ لقطعة الأرض المذكورة البالغ مساحتها ٢٣٨٥٧٣,٨٤م أى ما يعادل ٥٦,٨ فدان من محاور الطرق بمنطقة المعارض على طريق القاهرة السويس ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٧,١٦ فدان تحت العجز والزيادة بمنطقة الجامعات (المعارض سابقاً) على طريق القاهرة السويس لصالح شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية بنشاط مدينة طبية استكمالاً لمشروع الشركة (مدينة طبية عالمية) وبالاشتراطات البنائية المعمول بها على أن تكون مدة التنفيذ ٧ سنوات من تاريخ صدور القرار الوزارى وعملة السداد الجنيه المصرى ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢٢ لقطعة الأرض المذكورة البالغ مساحتها ١٤٠٣٢,٦٨م أى ما يعادل ٢٧,١٥ فدان من محاور الطرق بمنطقة الجامعات (المعارض سابقاً) على طريق القاهرة السويس استكمالاً لمشروع الشركة (مدينة طبية عالمية) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤١٩٠٦) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢٢ لقطاع الشئون العقارية والتجارية متضمناً بأنه تم تخصيص كافة قطع الأراضى المشار إليها لاستكمال تنفيذ مشروع المدينة الطبية لتصبح المساحة الإجمالية للمشروع ١٣٧ فداناً وعليه فإنه لا مانع من الناحية الفنية على التعامل على قطع الأراضى المخصصة للشركة بعاليه كقطعة أرض واحدة ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/٩/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (يمثلها جهاز مدينة بدر) وشركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية على بيع قطعة الأرض الفضاء الكائنة بمنطقة الجامعات (المعارض سابقاً) على طريق القاهرة السويس بإضافة مساحة قدرها ٢٤,٨٠ فدان وكذلك مساحة قدرها ٣٢ فداناً وأخيراً مساحة قدرها ٢٧,١٥ فدان بإجمالى مساحة مضافة ٨٣,٩٥ فدان أى ما يعادل ٢٣٥٢٦٠,٦,٥ لتصبح المساحة الإجمالية للمشروع "مدينة طبية مصرية (١٣٧,٣١) فدان أى ما يعادل ٢٥٧٦٧١٩,٧٤م) متضمنة نصيب قطعة الأرض من جميع الطرق الخارجية المحيطة بالمشروع وهذه المساحة تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة مدينة بدر لإقامة مدينة طبية ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٨٣٦) بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٢٢ للموافقة على اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بمساحة إجمالية ٨٣,٩٦ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥١٢٢) بتاريخ ١/٢/٢٠٢٣ إلى جهاز تنمية مدينة بدر بشأن الموافقة على تعديل الاشتراطات البنائية لمشروع المدينة الطبية لتصبح (٢٥)٪ للنشاط الطبى و٥٪ إسكان فندقى وسكنى للعاملين (تجاري) بدلاً من (٢٠)٪ للنشاط الطبى و٥٪ للنشاط الفندقى وسكنى للعاملين و٥٪ للنشاط التجارى والإدارى) ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه والواردة برقم (٤٣٣٧٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ ؛

وعلى خطاب استشارى شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٧٣٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥ والمرفق به عدد لوحات نهائية لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١١٧٤٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٨ إلى جهاز تنمية مدينة بدر لمراجعته واعتماد عدد (٧) لوحات والموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة بدر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٧٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٥ ومرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ، وكذا الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٢ ؛

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 بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٨٣,٩٥ فدان كمرحلة ثانية من قطعة الأرض بمساحة ١٣٧,٣١ فدان والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم ١١٣٥ لسنة ٢٠١٨ بمساحة ٥٣,٣٦ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات (منطقة المعارض سابقاً) على طريق القاهرة السويس بمدينة بدر المخصصة لإقامة مشروع مدينة طبية ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٨٣,٩٥ فدان كمرحلة ثانية من قطعة الأرض بمساحة ١٣٧,٣١ فدان والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم ١١٣٥ لسنة ٢٠١٨ بمساحة ٥٣,٣٦ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات (منطقة المعارض سابقاً) على طريق القاهرة السويس بمدينة بدر المخصصة للسادة/ شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية لإقامة مشروع مدينة طبية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٢ وملحق العقد الموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بسداد قيمة الرسوم المستحقة نظير زيادة قيود الارتفاع وكافة المستحقات المالية التى حل موعد استحقاقها وذلك قبل البدء فى استخراج تراخيص البناء .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال المهلة الزمنية الممنوحة للشركة وفقاً للقواعد المتبعة وقرارات مجلس إدارة الهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

مادة ١٢ - 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 الوزارى

لاعتداد المخطط التفصيلى للمشروع المقدم من شركة المصريين
لخدمات الرعاية الصحية بقطع الأراضى المخصصة لهم
بمنطقة المعارض بمدينة بدر بإجمالى مساحة ١٣٧,٣١ فدان
أى ما يعادل ٢٥٧٦٧١٩,٧٤م^٢
والسابق صدور قرار وزارى برقم (١١٣٥) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٨
بمساحة ٥٣,٣٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٢٤١١٣,٢٢م^٢
لإقامة مدينة طبية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٧,٣١ فدان أى ما يعادل
٢٥٧٦٧١٩,٧٤م^٢ طبقاً للموافقة الفنية الصادرة برقم (٥١٥٨٩٣) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢٢
بضم كافة قطع الأراضى المخصصة لشركه المصريين لخدمات الرعاية الطبية
بإجمالى مساحة ٢٤,٠٨ فدان - ٣٢ فدان - ٢٧,١٥ فدان لاستكمال تنفيذ مشروع
المدينة الطبية السابق لها صدور القرار الوزارى رقم (١١٣٥) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٨
بمساحة ٥٣,٣٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٢٤١١٣,٢٢م^٢

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة المبانى الطبية (F.P) ١٠١,٦٢٢م^٢ بما يعادل ٣٤,٣١ فدان
وتمثل نسبة ٢٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :
مساحة المبانى الطبية بالمرحلة الأولى (F.P) ٤٤٨٢٢,٦٤م^٢ بما يعادل ١٠,٦٧ فدان
وتمثل نسبة ٧,٧٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
مساحة المبانى الطبية للمرحلة الثانية (F.P) ٩٩٢٧٨,٩٧م^٢ بما يعادل ٢٣,٦٤ فدان
وتمثل ١٧,٢٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة مبانى الإسكان الفندقى والخدمات التجارية (F.P) محطة مركزية
وبوابات ٢٨٨٢٤,٣١م^٢ بما يعادل ٦,٨٦ فدان وتمثل نسبة ٥٪ من إجمالى مساحة
أرض المشروع مقسمة إلى :
مساحة مبانى الإسكان الفندقى والخدمات التجارية بالمرحلة الأولى (F.P) ٢٢٢٣٢١,٣٢م^٢
بما يعادل ٥,٣١ فدان وتمثل نسبة ٣,٨٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
مساحة مبانى الإسكان الفندقى والخدمات التجارية بالمرحلة الثانية (F.P) ٦٥٠٢,٩٨م^٢
بما يعادل ١,٥٥ فدان وتمثل ١,١٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٢- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات ٢٣٠٣٩٨٤,٨٣ م^٢ بما يعادل ٧٢,٣٨ فدان وتمثل نسبة ٥٢,٧% من مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٢٤٧٩١٨,٦٩ م^٢ بما يعادل ١١,٤١ فدان وتمثل نسبة ٨,٣% من مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢٥١٨٩٠,٢٩ م^٢ بما يعادل ١٢,٣٥ فدان وتمثل نسبة ٩% من مساحة أرض المشروع .

جدول المباني بالمشروع

المرحلة	رقم المبني	العناصر	مساحة الدور الأرضي	الارتفاع	عدد البتروومات
الأولى	1	المباني الطبية	8453.90	أرضي + ٥ أدوار	3
	2		3959.30	أرضي + ٥ أدوار	3
	3		15755.40	أرضي + ٥ أدوار	3
	4		15480.30	أرضي + ٥ أدوار	3
	5		1173.74	أرضي + ٥ أدوار	3
الإجمالي المباني الطبية المرحلة الأولى			44822.64		
الثانية	9	المباني الطبية	17489.79	أرضي + ٥ أدوار	3
	10		13072.88	أرضي + ٥ أدوار	3
	11		8684.18	أرضي + ٥ أدوار	3
	13		6932.58	أرضي + ٥ أدوار	3
	15		10217.11	أرضي + ٥ أدوار	3
	17		14226.99	أرضي + ٥ أدوار	3
	12		9522.39	أرضي + ٥ أدوار	3
	14		8292.00	أرضي + ٥ أدوار	3
	18		10841.04	أرضي + ٥ أدوار	3
	الإجمالي المباني الطبية المرحلة الثانية			99278.97	
اجمالي المباني الطبية (المرحلة الأولى والثانية)			144101.62		
الأولى	6	الإسكان الفندقى	8671.30	أرضي + ٣ أدوار	3
	7		2444.36	أرضي + ٣ أدوار	3
	8		11115.66	أرضي + ٣ أدوار	3
	-		90.00	أرضي	-
اجمالي الإسكان الفندقى والخدمات التجارية ومحطة المركزية والبوابات (المرحلة الأولى)			22321.32		
الثانية	19	الإسكان الفندقى	3516.32	أرضي + ٣ أدوار	3
	-		63.00	أرضي	-
	16		2923.66	أرضي + ٣ أدوار	-
اجمالي الإسكان الفندقى والخدمات التجارية ومحطة المركزية والبوابات (المرحلة الثانية)			6502.98		
اجمالي الإسكان الفندقى والخدمات التجارية ومحطة المركزية والبوابات (المرحلة الأولى والثانية)			28824.31		
الإجمالي العم لموقع المشروع			576719.74		

الاشتراطات البنائية للمشروع :

- النسبة البنائية لكامل المشروع لا تتعدى ٣٠٪ من إجمالى مساحة الموقع
- (٢٥٪ النسبة البنائية للمباني الطبية و٥٪ الإسكان الفندقى والخدمات التجارية) .
- يتم ترك ردود لا تقل عن ١٠ أمتار كحد أدنى .
- يتم ترك ردود خارجية بين السور وأى مبنى لا تقل عن ١٠ م .
- يسمح بعمل أكثر من بدروم طبقا للدراسات المقدمة وعلى أن تستغل فى الأنشطة المصرح بها للبدرومات البدروم الأول (قسم طوارئ - قسم أشعة تشخيصية - معامل طبية - تحاليل واختبارات - غرف أخذ عينات - صيدلية - تسجيل مرضى - وحدة مناظير - قاعات طعام للمرافقين والفريق الطبى - قاعات صلاة - كافيتريا - استراحات للعاملين) .
- البدروم الثانى بالكامل لمواقف انتظار سيارات وخدمات كهروميكانيكية -
- البدروم الثالث (مواقف انتظار سيارات . - مطبخ - مخازن غير تجارية - خدمات كهروميكانيكية - غرف تعقيم - مخازن صرف الأدوية للصيدلية - المعمل - خدمات النظافة - مطعم عاملين) بالإضافة إلى (الإلكتروميكانيكال - مغسلة - مشرحة - مطابخ - مخازن غير تجارية) وذلك للأنشطة الطبية بعد توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للمعدلات وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- على أن يتم أخذ موافقة جهات الاختصاص (وزارة الصحة - الدفاع المدنى) حال تعديل أى نشاط مع ضرورة توفير التهوية اللازمة للأنشطة التى يتم إضافتها بأدوار البدروم .
- على أن تكون كافة الأنشطة بالبدرومات لخدمة المستشفى فقط وليس لأغراض تجارية وذلك وفقاً للموافقة الفنية الصادرة برقم (٥٤٨٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣١
- مراعاة الالتزام باشتراطات وزارة الصحة والدفاع المدنى وجهاز شئون البيئة .
- يتم الالتزام بسداد قيمة الرسوم المستحقة نظير زيادة قيد الارتفاع عن ٢١ م قبل البدء فى أعمال تراخيص البناء .

الاشتراطات البنائية للمباني الطبية :

النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على ٢٥٪ من إجمالى مساحة المشروع (المرحلة الأولى - المرحلة الثانية) .
أقصى ارتفاع مسموح به هو (أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع الالتزام بقيود ارتفاع القوات المسلحة .
يسمح بعمل ٣ بدرومات ولا يلتزم الجهاز بتوصيل المرافق لدور البدروم .
المسافة بين المباني لا تقل عن ١٠ م .

الاشتراطات البنائية للإسكان الفندقى والخدمية والتجارية :

النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على ٥٪ من إجمالى مساحة المشروع (المرحلة الأولى - المرحلة الثانية) .
أقصى ارتفاع مسموح به هو أرضى + ٣ أدوار متكررة مع الالتزام بقيود ارتفاع القوات المسلحة .
يسمح بعمل ٣ بدرومات ولا يلتزم الجهاز بتوصيل المرافق لدور البدروم .
المسافة بين المباني لا تقل عن ١٠ م .

حساب أماكن الانتظار بالمشروع :

(يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته) .

الاشتراطات العامة

- ١- النسبة البنائية لكامل المشروع لا تتعدى ٣٠٪ من إجمالى مساحة الموقع (٢٥٪ للمباني الطبية و ٥٪ الإسكان الفندقى والخدمية والتجارية) وذلك لكامل مراحل المشروع طبقاً للموافقة الفنية الصادرة برقم (٥١٥٨٩٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني الطبية هو (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وأقصى ارتفاع مسموح به هو (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة ويسمح بإقامة بدرومات دون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- غرف الخدمات بالسطح هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية ولا تزيد فى مجموعها على (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح) من مسطح الدور الأرضى بالمباني الطبية والتجارية والخدمية .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة ولا يجوز إقامة أية منشآت فى منطقة الردود .
- ٤- تتولى شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية 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 الجامعة المصرية الروسية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٥- تتولى شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأصعدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافة .
- ٦- تتولى شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجامعة المصرية الروسية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - تلتزم شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩- تتولى شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١٠- تلتزم شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية بقيود الارتفاع لهيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١١- تلتزم شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣- تلتزم شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



جمهورية مصر العربية
الجمهورية العربية السورية
وزارة الصحة والسكان
الهيئة العامة للغذاء والدواء
الأمانة العامة

