

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٨٣) بمساحة ٢٦٥٧٨٦,٣٠ م بمنطقة مركز خدمات المدينة بمدينة بدر المخصصة لشركة الضحى للخدمات الطبية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع مدينة طبية

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية المرفقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٩ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٨٣) بمنطقة مركز خدمات المدينة بمدينة بدر بمساحة ٢٦٥٧٨٦,٣٠ م لإقامة مشروع مدينة طبية وفقا للشروط والضوابط الموضحة تفصيلا بالقرار.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢١ لقطعة الأرض رقم (٨٣) - بمنطقة مركز خدمات المدينة - بمدينة بدر بمساحة ٢٦٥٧٨٦,٣٠ م والمخصصة شركة الضحى للخدمات الطبية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع مدينة طبية.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٨ بنظام البيع بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الضحى للخدمات الطبية (ش.ذ.م.م) بشأن قطعة الأرض رقم (٨٣) - بمنطقة مركز خدمات المدينة - بمدينة بدر بمساحة ٢٦٥٧٨٦,٣٠ م لإقامة مشروع مدينة طبية.

وعلى الطلب المقدم من شركة الضحى للخدمات الطبية (ش.ذ.م.م) الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٩٤٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٤ باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض الماثلة.

وعلى خطاب شركة الضحى للخدمات الطبية (ش.ذ.م.م) الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٨٧٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٢ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه المطلوب اعتمادها.

وعلى كتاب جهاز مدينة بدر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٥٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٧ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع المطلوب اعتياده وكذا موقف كامل لقطعة الأرض الماثلة.

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٠٧١) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣.

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٦.

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 بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الضحى للخدمات الطبية (ش.ذ.م.م) باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٨٣) بمساحة ٢٦٥٧٨٦,٣٠ م بمنطقة مركز خدمات المدينة بمدينة بدر المخصصة لشركة إقامة مشروع مدينة طبية. ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.

وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٨٣) بمساحة ٦٥٧٨٦,٣٠ م بمنطقة مركز خدمات المدينة بمدينة بدر المخصصة لشركة الضحك للخدمات الطبية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع مدينة طبية . وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٨ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد الملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له . وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشتراطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٥) : تلتزم الشركة بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٦) : تلتزم الشركة بالحصول على الموافقات والتصاريح اللازمة من الجهات ذات الاختصاص وطبقاً للقواعد المعمول بها .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ . وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (٩) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالتقرير الوزاري لاعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من شركة الضحك للخدمات الطبية بقطعة الأرض المخصصة لهم رقم (٨٣) بمنطقة مركز خدمات المدينة بمدينة بدر بإجمالي مساحة (١٥,٦٦) فدان أي ما يعادل (٦٥٧٨٦,٣) م^٢ لإقامة مدينة طبية

١. مساحة المشروع:-

اجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٥,٦٦) فدان أي ما يعادل ٦٥٧٨٦,٣ م^٢ طبقا لعقد تخصيص بنظام البيع الصادرة بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٨ بتخصيص قطعة الأرض لشركة الضحك للخدمات الطبية بإجمالي مساحة ١٥,٦٦ فدان لتنفيذ مشروع المدينة الطبية.

٢. مكونات المشروع:-

- تبلغ مساحة المباني الطبية (F.P) ١١٨٤٠ م^٢ بما يعادل ٢,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١٨ % من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة المباني الخدمي التجاري (F.P) ٤٦٠٥ م^٢ بما يعادل ١,٠٩ فدان وتمثل نسبة ٧ % من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- الإسكان الفندقى (F.P) ٢٣٠٢ م^٢ بما يعادل ٠,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٣,٥ % من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٢١٩٦٩,١ م^٢ بما يعادل ٥,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٣٣,٤ % من مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٦١١١,٢ م^٢ بما يعادل ٣,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٥ % من مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٨٩٥٩ م^٢ بما يعادل ٢,١٣ فدان وتمثل نسبة ١٣,٦ % من مساحة ارض المشروع.

جدول المباني بالمشروع

المساحات التفصيلية للمساحة المبينة							
رقم المبني	الاستعمال	عدد المباني	مساحة الدور الأرضي F.P		عدد الأدوار	اجمالي المساحات البنائية BUA	
			المبني الواحد م ^٢	اجمالي المباني			
مباني طبية	أ	مبني طبي	4	2900	11600	٢ دور بدروم +	81200
	ب	كوبري	4	60.25	241	أرضي + ٦ أدوار متكررة	1687
			اجمالي مساحة المباني الطبية		11841		82887
مباني تجارية	ج	مبني خدمي تجاري	3	1500	4500	٢ دور بدروم +	13500
	د	كوبري	2	46.5	93	أرضي + ٢ أدوار متكررة	279
			اجمالي مساحة المباني التجارية		4593		13779
مباني فندقية	هـ	مبني اسكان فندقي	2	1100	2200	٢ دور بدروم +	13200
	و	كوبري	2	51	102	أرضي + ٥ أدوار متكررة	612
			اجمالي مساحة المباني الفندقية		2302		13812
			غرف الامن		9	دور ارضي	36
			اجمالي مساحة المباني للمشروع		18772		١١٠٥١٤

٣. الاشتراطات البنائية للمشروع:

١-٣ الاشتراطات البنائية العامة:

المساحة البنائية الكامل للمشروع لا تتعدى ٣٠ % من اجمالي مساحة الموقع (٢٠ % نسبة بنائية للمباني الطبية و ٥ % نسبة بنائية لمباني الإسكان الفندقى و ٥ % نسبة بنائية لمباني الخدمات التجارية).

مسودة طبق الاصل



- يتم ترك ردود خارجية بين السور وأي مبني لا تقل عن ١٠ م.
- لا يقل الردود ي مباني الخدمات التجارية والإسكان الفندقى عن ٨ م بين المباني وبعضها.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بين المبني وحد الرصيف او المناطق الخضراء المحيطة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للمشروع طبقاً للكود المصري واشتراطات الجهات المعنية.
- تم زيادة معامل الاستغلال لقطعة الأرض بواقع ٥٪ من المساحة المسموح بالبناء عليها طبقاً لقرارات مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨ لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ مع الحفاظ على قيد الارتفاع المقرر للمنطقة مع الالتزام بالمشروع والضوابط الواردة به تفصيلاً مع استخدام نظام الحجم.
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها.
- يتم الالتزام بمسند قيمة الرسوم المستحقة نظير زيادة قيد الارتفاع من ٢١ م الى ٢٩ م بحد أقصى شامل غرف المسطح حال طلب زيادة قيد الارتفاع قبل البدء في اعمال تراخيص البناء.

٢-٣ الاشتراطات البنائية للمباني الطبية:

- النسبة البنائية المسموح بها طبقاً للاشتراطات الاصلية لا تزيد عن ٢٠٪ من اجمالي مساحة المشروع.
- أقصى ارتفاع مسموح به هو ارضي + ٥ ادوار متكررة بمعامل استغلال ١,٢، وتم تطبيق التيسيرات الواردة بقرارات مجلس الإدارة ذات الشأن مع تطبيق نظام الحجم لتكون نسبة بنائية ١٨٪ من اجمالي مساحة المشروع بارتفاع ارضي + ٦ ادوار متكررة بمعامل استغلال ١,٢٦.

٣-٣ الاشتراطات البنائية للمباني الخدمية والتجارية:

- النسبة البنائية المسموح بها طبقاً للاشتراطات الاصلية لا تزيد عن ٥٪ من اجمالي مساحة المشروع.
- أقصى ارتفاع مسموح به هو ارضي + ٣ ادوار متكررة بمعامل استغلال ٠,٢، وتم تطبيق التيسيرات الواردة بقرارات مجلس الإدارة ذات الشأن مع تطبيق نظام الحجم لتكون نسبة بنائية ٧٪ من اجمالي مساحة المشروع بارتفاع ارضي + ٣ ادوار متكررة بمعامل استغلال ٠,٢١.

٤-٣ الاشتراطات البنائية لمباني الإسكان الفندقى:

- النسبة البنائية المسموح بها طبقاً للاشتراطات الاصلية لا تزيد عن ٥٪ من اجمالي مساحة المشروع.
- أقصى ارتفاع مسموح به هو ارضي + ٣ ادوار متكررة بمعامل استغلال ٠,٢، وتم تطبيق التيسيرات الواردة بقرارات مجلس الإدارة ذات الشأن مع تطبيق نظام الحجم لتكون نسبة بنائية ٣,٥٪ من اجمالي مساحة المشروع بارتفاع ارضي + ٥ ادوار متكررة بمعامل استغلال ٠,٢١.

٤. الارصدة المسموح بها والمستخدم والمتبقية للمشروع:

المنطقة	المسطحات المسموح بها طبقاً للاشتراطات الاصلية (B.U.A)	المسطحات المسموح بها طبقاً لقرارات مجلس ادارة الهيئة (B.U.A) ٢م	المسطحات المستخدمة (B.U.A) ٢م	المسطحات المتبقية (B.U.A) ٢م
المنطقة الطبية	٧٨٩٤٣,٥٦	٨٢٨٩٠,٧٣٨	٨٢٨٨٧	٣,٧٣٨
منطقة الخدمات التجارية	١٣١٥٧,٢	١٣١٥,١٢٢	١٣٨١٥	٠,٨٢٢
منطقة الإسكان الفندقى	١٣١٥٧,٢	١٣١٥,٨٢٢	١٣٨١٢	٢,٨٢٢

تم تطبيق التيسيرات المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣، ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥

٥. الاشتراطات العامة

- يسمح بإقامة دور للبندرم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البندرم يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع مدينة طبية.
- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة وطبقاً للشروط الواردة بمستندات المشروع.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- لا يجوز إقامة اية منشآت في مناطق الردود.
- مرافق الخدمات بالسطح هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار المسالام والخزانات والغرف الخدمية ولا تزيد في مجموعها عن (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح) من سطح الدور الأرضي بالمباني.
- تلتزم شركة الضحى للخدمات الطبية بالقيام على نفقتها بالآتي:
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاء وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع في بعض الحالات عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميس بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
- تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
- تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وأجراء التفيتش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- يلتزم الالتزام باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، وكذا الالتزام بالشروط الواردة بمستندات المشروع.

طرف ثان
المفوض عن المالك
الشيخ / د/ عبد الله عيسى
رقم قومي: ٦٤٢٠١٠٧٣٩

الضحى للخدمات الطبية
س.ق. ١٧٥٤٨١

طرف اول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس /
" أحمد إبراهيم محمد إبراهيم "



