

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٦٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٣

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤,٣٦ فدان أى ما يعادل ٢م ١٨٣٣٢,٤٨
بمركز الخدمات الفرعى (٢) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لجمعية رعاية مرضى الكبد بالدقهلية
لإقامة نشاط مجمع طبي أهلى لا يهدف للربح

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 الواجبة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٤) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣٠ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١) - بمركز الخدمات الفرعى (٢) بمدينة

حدائق أكتوبر بمساحة ١٨٣٣٢,٤٨ م لإقامة مجمع طبي أهلى.

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٩/١٠/٢٠ لقطعة الأرض رقم (١) بمركز الخدمات الفرعى (٢) بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة ١٨٣٣٢,٤٨ م والمخصصة

لجمعية رعاية مرضى الكبد بالدقهلية لإقامة مجمع طبي أهلى لا يهدف للربح.

وعلى عقد التخصيص المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمعية رعاية مرضى الكبد بالدقهلية (غير مؤرخ) بشأن قطعة الأرض رقم (١) - بمركز

الخدمات الفرعى (٢) بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة ١٨٣٣٢,٤٨ م لإقامة مجمع طبي أهلى لا يهدف للربح.

وعلى خطاب الجمعية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٤١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ متضمناً طلب اعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض

الماتلة

وعلى خطاب الجمعية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٠٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤ مرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه المطلوب

اعتبارها.

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٠٢٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٦ مرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد

الاعتماد وكذا موقف كامل لقطعة الأرض متضمناً بأنه تم صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم (٩٢) المتعددة بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٦ بفتح

الجمعية مهلة مقدارها عام من تاريخ الاخطار والتي تنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٢٦.

وعلى الإفادة بسداد الجمعية قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد الى قطاع التخطيط

والمشروعات برقم (٤٢٦٧٤٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧.

وعلى التفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للوقعة من الجمعية المخصص لها قطعة الأرض.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

مادة (٧) : تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
مادة (٨) : تلتزم الجمعية بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقتها الخاصة .

مادة (٩) : تلتزم الجمعية المخصص لها بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته
مادة (١٠) : تلتزم الجمعية المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
مادة (١١) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط الملحق

بالقرار الوزاري لاعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من / جمعية رعاية مرضى المكفد بالتهلالية المخصص لهم القاعة رقم (١) بمنطقة مركز الخدمات الفرعي (٢) بمدينة حدائق أكتوبر بإجمالي مساحة (٤,٣٦) فدان أي ما يعادل (١٨٣٣٢,٤٨) م^٢ لإقامة نشاط مجمع طبي

١. مساحة المشروع:-

اجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٤,٣٦) فدان أي ما يعادل ١٨٣٣٢,٤٨ م^٢.

مكونات المشروع:-

- تبلغ مساحة المباني (F.P) ٧٢٤٢ م^٢ بما يعادل ١,٧٢ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٥% من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٤٣٣٠,٤٢ م^٢ بما يعادل ١,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٦٢% من مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦٧٦٠,٠٦ م^٢ بما يعادل ١,٦٠ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٨٧% من مساحة ارض المشروع.

جدول المباني بالمشروع

المساحات التفصيلية لمباني المشروع			
م	الاستعمال	F.P المساحة م ^٢	عدد الادوار
١	مبنى المستشفى الرئيسي	٢م ^{٣٠٣٠}	بدروم + ارضي + ٢ دور متكرر
٢	مبنى تدريب الأطباء والفنيين قاعات - محاضرات - مكاتب	٢م ^{١٠١٢}	بدروم + ارضي + ٢ دور متكرر
٣	ملحق ٢ مبنى تدريب التمريض	٢م ^{١٠١٢}	بدروم + ارضي + ٢ دور متكرر
٤	مبنى الإدارة والصيانة والتشغيل	٢م ^{٢٠٠٨}	بدروم + ارضي + ٢ دور متكرر
٥	مبنى القوي الكهربائية	٢م ^{١٨٠}	دور ارضي بارتفاع ٤,٢٠ متر
	الإجمالي	٢م ^{٧٢٤٢}	

٢. الاشتراطات البنائية للمشروع:

١-٣ الاشتراطات البنائية العامة:

- النسبة البنائية للمشروع (FP) لا تزيد عن ٤٠% من اجمالي مساحة المشروع.
- الردود الخاصة بقطعة الأرض لا تقل عن ٦ م من جميع الجهات لقطعة الأرض.
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بقيود الارتفاع بالمدينة والمشروع.
- يتم الالتزام بعدد الادوار الخاصة بالمشروع (بدروم + ارضي + ٢ متكرر) ولا يسمح باستخدام البدروم الا بالأنشطة المسموح بها بالهيئة لدور البدروم.
- يتم اخذ الموافقات اللازمة للمشروع من جهات الاختصاص وطبقاً للقواعد المعمول بها للنشاط الطبي.
- يتم الالتزام ببنود واشتراطات القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والاشتراطات الواردة بالقرار رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاتهما.

الإشتراطات العامة

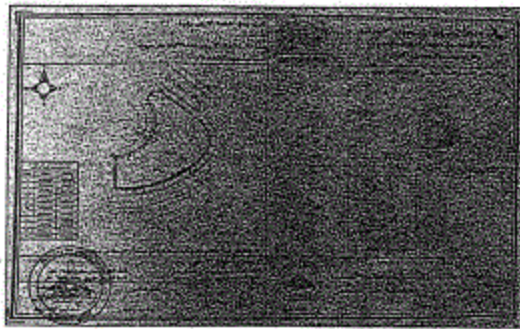
- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع مدينة طبية.
- تلتزم جمعية / رعاية مرضي الكبد بالدقهلية بالإشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة وطبقاً للشروط الواردة بمستندات المشروع.
- تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- لا يجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود.
- مرافق الخدمات بالسطح هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية ولا تزيد في مجموعها عن (١٠/مغلق+١٠/مفتوح) من مسطح الدور الأرضي بالمباني.
- تلتزم جمعية رعاية مرضي الكبد بالدقهلية بالقيام على نفقتها بالآتى:
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها.
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والشجير 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 شركه توزيع الكهرباء.
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن 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 العميل 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 بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه 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 للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتش الفني للإشتراطات 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 او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
- يلتزم الالتزام باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات

- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، وكذا الالتزام بالشروط الواردة بمستندات المشروع.

<p>المشترى ١٠٤٩٢٦</p> <p>المشترى ٨١٧,٥٨</p> <p>طرف ثان</p> <p>المفوض عن المالك السيد / محمد إبراهيم</p> <p>رقم قومي ٢٨٨١٤٠١١٤٠٦٧٩</p>	<p>2</p> <p>السيد / محمد إبراهيم</p>	<p>طرف اول نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات</p> <p>س /</p> <p>" أحمد إبراهيم محمد إبراهيم "</p>
<p>٥</p> <p>١٤٦٥</p>		<p>٥</p> <p>١٤٦٥</p>



الهيئة العامة للتخطيط العمراني
وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية



مواصفات استعمال الارض للمشروع			
الاستعمال	الحدود الدنيا لارتفاع السطح	الحدود الدنيا للمساحة المغطاة	عدد الدور
مساحة المباني	٥.٧٣	١٧٧	٣
الحدود الدنيا لارتفاع السطح	٥.٧٣	١٧٧	٣
الحدود الدنيا لارتفاع السطح	٥.٧٣	١٧٧	٣
الحدود الدنيا لارتفاع السطح	٥.٧٣	١٧٧	٣



مواصفات التصنيع لمبنى المشروع			
الاستعمال	سماكة جدران	عدد الدور	ملاحظات
مبنى السكنى الرئيسي	٢٠٠	٣	بدون أرضية - ٢ دور متكرر
مبنى تربية الاطباء والمختبرات - مساكن	٢٠٠	٣	بدون أرضية - ٢ دور متكرر
مبنى تربية تربية التربين	٢٠٠	٣	بدون أرضية - ٢ دور متكرر
مبنى الادارة والمصانة والتشغيل	٢٠٠	٣	بدون أرضية - ٢ دور متكرر
مبنى القوي الكهربائية	٢٠٠	٣	دور أرضية بارفاق - ٢ دور
الجمالي	٢٠٠	٣	

الاعتماد

تمت المراجعة الفنية لمشروع المخطط المقدم من جمعية رعاية مرضى الكبد - المنطقة الأرض رقم (١٦) مركز الخدمات الفرعي (٣) بمدينة حدائق أكتوبر - بإجمالي مساحة ١٨٣٣٤٨ م^٢ (ثمانية عشر ألفاً وثلاثمائة وستين متر مربع) بما يعادل ٤,٣٦ فدان سبيلاً للجمعية
 يتم استكمال الرسومات التنفيذية بناء على هذا المخطط
 يتم الالتزام بقيود الارتفاع و الاشتراطات البنائية للمشروع

عن الطرق
 ١- م/ كاديا مصطفى
 ٢- م/ أحمد منصور

مناطق التخطيط والشروعات
 ١- م/ مية حسن
 ٢- م/ محمد حسن
 ٣- م/ شوب عزقة
 ٤- م/ حسين عبدالرحمن

مبنى الشروعات الاستشارية
 ١- م/ لياق عادل شيار
 ٢- م/ حسين عبدالرحمن

رئيس الادارة المركزية بمناطق التخطيط والشروعات
 والشرف العام على الشروعات الاستشارية
 م/ ايهاب السيد كين

مدير عام الشروعات
 بمناطق التخطيط والشروعات
 ورئيس مجموعة العمل
 م/ مصطفى كمال عطية

مساعد نائب رئيس الهيئة
 لمناطق التخطيط والشروعات
 م/ أحمد اسماعيل جبر

الاشتراطات البنائية للمشروع

- الضيق البنائية للمشروع (٩٩) لا تزيد عن ٤٠٪ من اجمالي مساحة المشروع
- الحدود الدنيا لارتفاع السطح لا تقل عن ٢.٧٣ متر من سطح الجدران لقطعة الارض
- الالتزام بقراري اماكن انتظار السيارات طبقا للمصنات التصميمية و التخطيطية
- لأكبر الصور للتصاريح
- الالتزام بقراري الارتفاع البنائية و المشروع
- يتم الالتزام بعدد الدور الخاصة بالمشروع (بدون أرضية - ٢ دور)
- لا يسمح باستخدام الدور الارضى الا بالانشطة المصرح بها بالهيئة الدور الارضى
- يتم اخط المرافق الخاصة للمشروع من جهات الاخصاص طبقا للقراردات
- المنسول بما للتشغيل المبني
- يتم الالتزام بقراري و اشتراطات القانون رقم ١٢٤ لسنة ٢٠٠٤ و الاشتراطات الواردة بالقرار رقم ٥٧٣ لسنة ٢٠٠٤ و تصديقا

المالك	جمعية رعاية مرضى الكبد - استشارية
مشروع	مجمع طبي بمدينة حدائق أكتوبر
الموقع	تعداد رقم (١٦) مركز خدمات الفرعي ٣ مدينة حدائق أكتوبر - محافظة الجيزة
اسم المرحوم	المخطط القادسي
تاريخ	١٩ أبريل ٢٠٢٦



