

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٩ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٢

باعتدال التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (١٥-ج/١) بمساحة ٥,١٣ فدان
أى ما يعادل ٢٩٣٤,٢٩٧٧م^٢ الكائنة بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء بنظام نقل الأصول
لإقامة مشروع معمل ووحدة أبحاث

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 وتعديلاتهما.
وعلى قانون الجامعات الخاصة والأهلية الصادر بالقانون رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية.
وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ٢٠١٨ فى شأن إنشاء وتنظيم فروع للجامعات الأجنبية داخل جمهورية مصر العربية والمؤسسات ونظام عملها.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات 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 والأشراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
وعلى الطلب المقدم من رئيس مجلس إدارة المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء بتاريخ ٢٠١٩٩٨/٣/٢ إلى نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية للموافقة على تخصيص مساحة (٥) فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإنشاء معمل ووحدة الأبحاث التابعة له.
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٧٧٩٠) بتاريخ ١٩٩٨/٨/٨ المرسل إلى نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية المتضمن كروكى للموقع المقترح تخصيصه للمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء بمساحة (٥) فدان.
وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٩٧٢٣) المؤرخ ١٩٩٨/٩/١٠ الموجه إلى جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المتضمن موافقة السلطة المختصة بالهيئة على زيادة المساحة المخصصة للمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء لإنشاء معمل ووحدة الأبحاث التابعة له لتكون بمساحة (١٠) فدان.
وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢١٥٦) المؤرخ ١٩٩٨/١١/٢٦ الموجه أصله إلى رئيس مجلس إدارة المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء وصورة منه إلى جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بشأن موافقة السلطة المختصة على زيادة المساحة المخصصة للمركز المكون لإنشاء معمل ووحدة الأبحاث التابعة له لتكون بمساحة (١٠) فدان.
وعلى محضر التسليم بالمحرر بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٧ لقطعة الأرض المخصصة لمركز بحوث الإسكان بالمنطقة (١٥) جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة (١٠.٠٢) فدان طبقاً لنقاط الإحداثيات الموضحة بالمحضر المذكور.
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة الصادر بجلستها رقم (٢٦) المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٣ بالموافقة على منح قطعة الأرض البالغ مساحتها (١٠.٠٢) فدان بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر السابق تخصيصها للمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء لإنشاء معمل ووحدة الأبحاث التابعة له.
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء لقطعة الأرض رقم (١٥ ج) بمساحة (١٠.٠٢) فدان الكائنة بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر بنظام "نقل الأصول" لإقامة "معمل ووحدة أبحاث".
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤١) المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٦ بالموافقة على إنشاء وسحب كافة قطع الأرض التى سبق تخصيصها لبعض الجهات والوزارات المختلفة والتى مازالت فضاء وعدم تنميتهما حتى تاريخه. ومنها قطعة الأرض محل هذا القرار.
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٩٩ بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ بالموافقة على استمرار تعامل المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء على جزء من قطعة الأرض بمساحة (٥) فدان من قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة (١٠.٠٢) فدان بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع بحثي "معمل ووحدة أبحاث" بنظام نقل الأصول وطبقاً للصوابط الواردة تفصيلاً بالمذكرة المذكورة.

- وعلى الطلب المقدم من السيد/نائب رئيس مجلس إدارة المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء لشئون أعضاء هيئة البحوث الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٠٩٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٥ مرفقا به لوحة التصميم العمراني المطلوب اعتمادها لمشروع "المعامل والوحدات البحثية" والمستندات الخاصة بالمشروع.
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٩٨٦١) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٠ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر يتضمن أنه بمراجعة البند الثالث من التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/٢١ م. تبين أن القطعة رقم (١٥) وليست رقم (١٢). وإتمى الكتاب إلى "التبني نهو إستمكالم الإجراءات على قطعة الأرض المذكورة برقم (١٥) بدلا من (١٢) وذلك وفقا لتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ م. سالف الإشارة مع إستمكالم الإجراءات طبقا للقواعد المتبعة والمعمول بها بهذا الشأن".
- وعلى الإفادة بسداد المركز المخصص له قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٦.
- وعلى ملحق لعقد التخصيص المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٦ للعقد المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ لقطعة الأرض رقم (١٥-ج) بمساحة (١٠.٠٢) فدان للمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء بمدينة ٦ أكتوبر. يتضمن بالبند (الثالث) منه "خصص الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك مساحة قدرها (٥) فدان جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (١٥-ج) التي كانت مخصصة له وبالبالغ مساحتها (١٠.٠٢) فدان الكائنة بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة السادس من أكتوبر برقم (١٥-ج/١). وطبقا للضوابط الوارد ببيانها تفصيلا بملحق التعاقد.
- وعلى الطلب المقدم من السيد / نائب رئيس مجلس إدارة المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء لشئون أعضاء هيئة البحوث الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧٤٨٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع لاستصدار القرار الوزاري للمشروع المائل.
- وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩٢٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٣ مرفقا به عدد (٧) لوحات للمشروع بعد المراجعة الفنية والتوقيع. مع بيان الموقف العقاري والمالي والتنفيذي لقطعة الأرض عاليه.
- وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣١.
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمهنية.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (١٥-ج/١) بمساحة (٥.١٣) فدان أي ما يعادل (٢٠٢١٥٧٧.٢٩٣٤)م^٢ الكائنة بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة بنظام "نقل الأصول" لإقامة مشروع "معمل ووحدة أبحاث". ووفقا لأحكام 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 ٢٠٢٥/٨/١٠ بالتمنية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

ماده (١): يعتمد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (١٥-ج/١) بمساحة (٥.١٣) فدان أي ما يعادل (٢٠٢١٥٧٧.٢٩٣٤)م^٢ الكائنة بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء بنظام "نقل الأصول" لإقامة مشروع "معمل ووحدة أبحاث". وذلك طبقا للإشراطات وللحدود الموضحة على الخريطة والمرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ وملحقة المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٦. وكافة الشروط التي تم التخصيص على أساسها والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

- مادة (٢) : يلتزم المركز المخصص له بإتمام إجراءات نقل أصل المساحة المبينة بالمادة (١) من هذا القرار إليه بالتنسيق مع جهاز تنمية المدينة المخصص
- مادة (٣) : يلتزم المركز المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع
- مادة (٤) : يلتزم المركز المخصص له باخذ الموافقات اللازمة من الجهات ذات الاختصاص لإقامة المشروع محل هذا القرار
- مادة (٥) : يلتزم المركز المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ
- مادة (٦) : يلتزم المركز المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما
- مادة (٧) : يلتزم المركز المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له الأرض وفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد على أن يكون ذلك خلال المدة المحددة للتنفيذ . ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد إتمام نقل أصل مساحة قطعة الأرض محل هذا القرار إلى المركز المخصص له وسداد المركز المخصص له لكافة المستحقات المالية التى حل موعد سدادها . وفى حالة تبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة
- مادة (٨) : يلتزم المركز المخصص له باستصدار كافة التراخيص اللازمة لإقامة معمل ووحدة أبحاث وفقاً للقوانين المنظمة لذلك .
- مادة (٩) : يلتزم المركز المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
- مادة (١٠) : يلتزم المركز المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات
- مادة (١١) : يلتزم المركز المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته
- مادة (١٢) : يلتزم المركز المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
- مادة (١٣) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه
- التوقيع

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (١٥ ج/١) بمساحة (٥,١٣) فدان أي ما يعادل (٢٩٣٤,٢٩٧٧,٢١٥ م^٢) بمنطقة جنوب الاحياء بمدينة أكتوبر، المخصصة لصالح للسادة/المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء بنظام "نقل الاصول" لإقامة مشروع "معمل ووحدة أبحاث" طبقا للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٠١/٣١ م، وملحق التعاقد المؤرخ في ٢٠٢٥/٠٥/٢٦ م.

♦♦ مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض حوالي (٥,١٣) فدان أي ما يعادل (٢٩٣٤,٢٩٧٧,٢١٥ م^٢).
- ♦♦ ميزانية استعمالات الاراضى لكامل المشروع :
- المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) (٢٦٤٦٤ م^٢) أى ما يعادل (١,٥٤ فدان) وتمثل نسبة ٣٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة (٢٨٠١٣,٦ م^٢) أى ما يعادل (١,٩ فدان) وتمثل نسبة ٣٧,١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢٤٤٧٣,٦٩٣٤ م^٢) أى ما يعادل (١,٠٦ فدان) وتمثل نسبة ٢٠,٧٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة (٢٢٦٢٦ م^٢) أى ما يعادل (٠,٦٣ فدان) وتمثل نسبة ١٢,١٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

♦♦ جدول المباني بالمشروع:

- تبلغ المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) (٢٦٤٦٤ م^٢) أى ما يعادل (١,٥٤ فدان) وتمثل نسبة ٣٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقا للجدول التالي:

رقم المبنى	مساحة الدور الأرض م ^٢ (F.P)	النشاط	الارتفاع
١	٦٠٠	معامل ووحدة أبحاث	بدروم + أرضي + أول + حُرُف سطح
ب	٨٣٩		بدروم + أرضي + ٤ أدوار مُتكررة + حُرُف سطح
٢	١٢٨٤		أرضي + ٢ دور ميزانين
٣	٢٠٤٠		بدروم + أرضي + ٤ أدوار مُتكررة + حُرُف سطح
٤	١٣٥٠		أرضي + ٢ دور ميزانين
٥	٣٢٤		بدروم + أرضي + ٤ أدوار مُتكررة + حُرُف سطح
-	٢٧	عدد (٣) حُرُف أمن	أرضي فقط بحد أقصى (٩ م) للفرقة
الإجمالي	٦٤٦٤	-	-

♦♦ الاشتراطات البنائية للمشروع:

١. لا تزيد إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) من (٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ب. الارتفاع (أرضي + أربعة أدوار مُتكررة) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة.
- ج. الردود (١٠ متر) من جميع الإتجاهات.
- د. يتم توفير مواقف انتظار سيارات وفقا للمكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع.

الإشتراطات العامة

- أقصى ارتفاع مسموح به: (دور أرضى + ٤ أدوار متكررة + عُرف، السطح) ، وبما لا يجاوز قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة دور للبدرم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرم وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرم
- غرف مرافق الخدمات بالسطح هي الملحقات التي يُنبت أعلى سطح البناء مثل: آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية ، وتكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن ١٠ ٪ من مسطح الدور الأرضي بالمباني الأكاديمية.
- لا تزيد النسبة البنائية (F.P) المسموح بها عن (٣٠ ٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- الردود لا تقل عن ١٠ م من جميع الجهات ، لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع "معمل ووحدة أبحاث".
- يلتزم السادة / المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء بالقيام بالآتي:
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات ... إلخ ، وتوصيلهم بالمباني على نفقته وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المركز بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرمات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركته توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المركز 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 المباني وخلافه داخل المشروع وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق طريقة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة وعدم استخدام مياه الشرب في الرى.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الإحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - يلتزم المركز بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني ، وكذا التفتيش الفني واعتماد الميئات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المركز والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات داخل أرض المشروع طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يلتزم المركز باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات أعمال شبكة الإتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الإتصالات.
- يلتزم المركز بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.
- يلتزم المركز بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرارات والضوابط المعمول بها بالهيئة.

طريف ثان

صورة طبق الأصل

طريف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /



عن المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
السيدة د.م / نوران محمد محمود طه
رقم قومي: ٢٩٠٠٩٠١١٦١٦٣٢٨

التوقيع: ٣٠/٣/٢٠٢٤
٢٠٢٤

م. عمرو نصير - يوليو ٢٠٢٥

