

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٠٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٤٠ فدان
وبما يعادل (٢٢.٢٢م^٢) الكائنة بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الأولى
بمدينة المنصورة الجديدة المخصصة لشركة نولاج للعلوم والتكنولوجيا
لإقامة مشروع "جامعة خاصة"

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة.
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
وعلى قانون الجامعات الخاصة والاهلية 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 للمجمعات العمرانية الجديدة.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤١) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة (٤٠ فدان) المساحة تمت العجز
والزيادة والعبء بالتناسيم على الطبيعة) بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الأولى بمدينة المنصورة الجديدة لإقامة مشروع جامعة خاصة لصالح شركة / نولاج
للعلوم والتكنولوجيا بنظام البيع وفقا للضوابط الواردة تفصيلا بقرار مجلس الإدارة .
وعلى محضر التسليم المحرز بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ لقطعة الأرض بمساحة (٢٢.٢٢م^٢) بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الأولى بمدينة المنصورة الجديدة لصالح
شركة / نولاج للعلوم والتكنولوجيا لإقامة مشروع جامعة خاصة .
وعلى عقد البيع الإبتعالي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٧ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة نولاج للعلوم والتكنولوجيا لقطعة الأرض بمساحة
(٢٢.٢٢م^٢) بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الأولى بمدينة المنصورة الجديدة لإقامة مشروع جامعة خاصة .
وعلى كتاب جهاز مدينة المنصورة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢-٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٩ المرفق به المخطط الخاص التفصيلي
لمشروع عاليه .
وعلى الطلب المقدم من المفوض من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١-٦١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٠ المرفق به
اللوحات النهائية للمشروع عاليه .
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز تنمية مدينة المنصورة الجديدة برقم (٢٠٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٨ المرفق به عدد ٧ لوحات نهائية
لمخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه للمراجعة والاعتماد .
وعلى كتاب جهاز مدينة المنصورة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٩٧٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٩ المرفق به اللوحات النهائية بعد
المراجعة والاعتماد .
وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٧ .
وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض
عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٦٩٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٨ .

- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة المنصورة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة نولج للعلوم والتكنولوجيا باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٤٠ فدان) وبما يعادل (١٦٨٣١٧,٢٢ م) الكائنة بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الأولى بمدينة المنصورة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع "جامعة خاصة" ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / تائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف .

" قرار "

- مادة (١) :** يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٤٠ فدان) وبما يعادل (١٦٨٣١٧,٢٢ م) الكائنة بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الأولى بمدينة المنصورة الجديدة المخصصة لشركة نولج للعلوم والتكنولوجيا لإقامة مشروع "جامعة خاصة" ، وذلك طبقاً للإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة والمرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٧ ، وكافة الشروط التي تم تخصيصها على أساسها والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالإشتراطات البنائية للعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالحصول على الموافقات اللازمة من وزارة التعليم العالي وكافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط وفي حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعلقة عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للإشتراطات المرफقة والغرض المخصص له الأرض وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد على ان يكون ذلك خلال المدة المحددة للتنفيذ . ولا يتم استخراج التراخيص الا بعد سداد الشركة المخصص لها لكافة المستحقات المالية التي حل موعدها سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة المخصص لها باستصدار كافة التراخيص اللازمة لإقامة الجامعة وفقاً للقوانين المنظمة لذلك .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٢) : 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

قرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٤٠ فدان) وبما يعادل (٢٢,٢٢ ١٦٨٣١٧ م^٢) والكافة بالمرحلة الثالثة بمدينة المتصورة الجديدة والمخصصة للسادة/ شركة تولدج للطورم والتكنولوجيا طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤١ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٦ بالأمه مشروع "جامعة خاصة"

مساحة المشروع:

- إجمالى مساحة المشروع (٤٠ فدان) وبما يعادل (٢٢,٢٢ ١٦٨٣١٧ م^٢)

- مكونات المشروع:

- الأراضى المخصصة للمباني بمساحة ٣٦٥١٤,٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٨,٦٩ فدان وتمثل نسبة ٢١,٦٩ % من إجمالى مساحة المشروع.
 - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١٢١٧٥٩,٩٦ م^٢ أى ما يعادل ٢٨,٩٩ فدان وتمثل نسبة ٧٢,٣٤ % من إجمالى مساحة المشروع.
 - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠٠٤٢,٢٩ م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة ٥,٩٧ % من إجمالى مساحة المشروع.
- أولاً: المساحة المخصصة لأراضى الإسكان
- الأراضى المخصصة للمباني بمساحة ٣٦٥١٤,٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٨,٦٩ فدان وتمثل نسبة ٢١,٦٩ % من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول الآتية :-

١- جدول مسطحات المباني بالمشروع:-

رقم	المساحة م ^٢	النسبة المئوية من المشروع	عدد	المساحة م ^٢
١	٢٢٣٠,٧٧	١,٣٣	٣	٦٦٩٢,٣١
٢	٣٥٣٤,٤٥	٢,١٠	٣	١٠٦٠٣,٣٥
٣	٢٧٦٥,٨٦	١,٦٤	٣	٨٢٩٧,٥٨
٤	٢٨١٤,٦٦	١,٦٧	٣	٨٤٤٣,٩٨
٥	٢٦٦٢,٨٤	١,٥٨	٣	٧٩٨٨,٥٢
٦	٣٢٩٩,٩٩	١,٩٦	٣	٩٨٩٩,٩٧
٧	٢٦٦٢,٨٤	١,٥٨	٣	٧٩٨٨,٥٢
٨	١٦٥٢,٦٢	٠,٩٨	٣	٤٩٥٧,٨٦

٥٩٩,٦	٢	٠,١٨	٢٩٩,٨	المسجد	٩
١٩٩٣,٧١	٣	٠,٣٩	٦٦٤,٥٧	كافتيريا ومطعم	١٠
٢٠١٠,٧٢	٣	٠,٤٠	٦٧٠,٢٤	مركز الأبحاث	١١
٤٩٨,٠٧	١	٠,٣٠	٤٩٨,٠٧	معمل ملحق بالمبنى الطبي	١٢
٨٥١٤,٠٣	٣	١,٦٩	٢٨٣٨,٠١	المكتبة المركزية	١٣
٨٢٢٠,٧٨	٣	١,٦٣	٢٧٤٠,٢٦	قاعة متعددة الأغراض	١٤
٨٤٢٦,٣٧	٣	١,٦٧	٢٨٠٨,٧٩	قاعة ندوات وتدريب	١٥
٧١٣٢,٣٥	٣	١,٤١	٢٣٧٧,٤٥	مبنى اداري ٢	١٦
٥٦٢١,٢٥	٣	١,١١	١٨٧٣,٧٥	مبنى اداري ٣	١٧
١٢٠ لا تتعدى الغرفة الواحدة ٩م	١	٠,٠٧	١٢٠	غرف امن وبيوتات	١٨

الإشتراطات العامة

- ١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (بدروم + أرضى + دورين) لجميع المباني وبشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور للبدروم وفقاً للضوابط ؛ وذلك شريطة أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط ، ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٢) النسبة البنائية بكامل المشروع لا تزيد عن ٢٢% F.P من إجمالي مساحة قطعة أرض المشروع
- ٣) لا يجوز إقامة أية منشآت بمنطقة الردود .
- ٤) غرف مرافق الخدمات بالسطح هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية وتكون تابعة لى استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها ٢٠% من مسطح الدور الأرضى للمبنى
- ٥) تتولى شركة نولدج للعلوم والتكنولوجيا علي نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغزل وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه 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 .
- ٦) تتولى الشركة علي نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإلترارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- ٧) تتولى الشركة علي نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٨) تتلزم الشركة بالسماح لمهنيي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ٩) تتلزم الشركة بإعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١٠) تتلزم الشركة بالبرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١١) يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته والمعدلات التصميمية للنشاط .
- ١٢) تتولى الشركة علي نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٥،٦،٧)
- ١٣) تتلزم الشركة بالحصول على الموافقة الخاصة بالنشاط التعليمى من الجهات المعنية باستخراج التصاريح اللازمة للجامعات
- ١٤) يتم الإلتزام بالقاتون الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحة التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/ أحمد إبراهيم محمد

طرف ثانٍ

المالك / شركة نولدج للعلوم والتكنولوجيا

أحمد جمال محمود عبد العظيم الطوبشى

