

إدارة ..... التعليمية

مدرسة .....

**بحث عن**

**مدينة العلمين الجديدة**

**عمل**

.....

..... **الصفحة**

العام الدراسي

٢٠٢٣ / ٢٠٢٢

## تفاصيل و معلومات و شرح مدينة العلمين الجديدة

مدينة العلمين الجديدة أحد المدن الجديدة السياحي و إحدى مدن الجيل الرابع، الموجودة الساحل الشمالي، فهي ضمن الحدود الخاصة بمحافظة مطروح. وكان الهدف من إنشاؤها، هو النهوض بالتنمية، بالقطاع الإسكاني، وتعتبر أول مدينة تكون صديقة للبيئة.

### مدينة العلمين الجديدة

مدينة العلمين، أحد أكبر و أبرز و أهم المشروعات القومية الموجودة بجمهورية مصر، حيث أنها شبه بالعاصمة الإدارية الجديدة. فهي تحتوى على أبراج سكنية و سياحية وكذلك مراكز تجارية تتميز بالعالمية، فكان ذلك سبب في توجه العالم لها.

حيث أنها تعد من أفضل و أحسن المناطق التي تكون موجودة بالساحل الشمالي في الوقت الحالي. و ذلك لأنها تتمتع برمالها الناعمة و مياه بحرها النقية و الصافي، و ألوانها المبهجة، فهي تعد مدينة متكاملة المرافق و الخدمات.

و يوجد بها البنية التحتية، مثل المرافق الخاصة بالكهرباء و الماء، والاتصالات و الصرف الصحي، كما يتوفر بها محطات خاصة بتحلية مياه البحر. وتعد هذه المدينة أول مدينة من طراز الجيل الرابع المليونية. وذلك لأنها متميزة و جديدة من نوعها.

وسوف تساهم في عمل تغيير بصورة كاملة لهذه المنطقة. ويكون ذلك أن حيث الاستفادة من كل المنطقة الخاصة بالساحل الشمالي. وذلك لكونها منطقة تقوم بجذب السياح. حيث أنها تعتبر وجهة سكنية متميزة، وجميع الأنظار في الآونة الأخيرة.

قد التفت إليها، وذلك لإقامة العديد من المشاريع الاستثمارية المختلفة ما بين سكنية أو سياحية، وكذلك لإقامة الأبراج التي تتمتع بالعالمية. وهناك توقع بأن العلمين الجديدة في السنين القادمة سوف تستوعب ما يفوق الثلاثة ملايين نسمة. ويكون ذلك بانهاء المرحلة الأولى من تنفيذها، فقد راعى القائمون على إقامة و تنفيذ هذه المدينة على أن تكون عبارة عن منتجع سياحي ضخم.

### حدود مدينة العلمين الجديدة

تبدأ حدود مدينة العلمين من طريق وادي النطرون إلى الضبعة. يتم تحويل طريق اسكندرية مطروح الدولي بدايةً من الكيلو ٩٣ إلى تقاطع وادي النطرون العلمين ليكون مدخل لمدينة العلمين بطول ٣٣ كيلو. تقع مدينة العلمين الجديدة داخل الحدود الإدارية لمحافظة مرسى مطروح بطول ٤٨ كم من الطريق الدولي (الإسكندرية – مطروح).

تنقسم المدينة إلى شريحة سياحية وتاريخية وسكنية. تقع الشريحة السياحية الاستثمارية الأولى على ساحل البحر المتوسط والشريحة الاستثمارية الثانية جنوب طريق اسكندرية مطروح الدولي أما الشريحة الثالثة فهي المنطقة التاريخية والأثرية بمقابر العلمين.

تضم المرحلة الأولى ٥ آلاف وحدة بـ"الإسكان المتميز" و"سكن مصر"، و ١٣٢٠ وحدة بإسكان وسط المدينة، و ٣٥٠ وحدة بالكمبوند السكني، و ٤٥٠٠ وحدة بالأبراج الشاطئية (١٥ برجاً) بالإضافة إلى جامعتين هما (جامعة العلمين، الأكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحري) ومدينة تراثية.

### إبراج العلمين الجديدة

فهو يعتبر مشروع ضخم وعلاق تم إقامته بأهداف متعددة ومختلفة، كما أن القائمين على هذا المشروع الكبير. بأن تصبح كافة تصميمات الوحدات السكنية الخاصة به، بأعلى مستويات الرقي والرفاهية، ويكون ذلك طبقاً للتصاميم العالمية.

وتكون كافة الخدمات التي تكون مقدمة في مدينة العلمين الجديدة، بجودة عالية وأعلى مستويات الرفاهية. وذلك من حيث أحدث التقنيات والتكنولوجيا المقدمة، حيث أن الحكومة المصرية على هذا الأساس كانت تهدف لصنع أحد أبرز وأهم المدن المتطورة الموجودة بالشرق الأوسط.

كما أنها قامت بعمل تطور وتنظيم الطريق الساحلي، بحيث أنه ممتد بطول ٣٨ كيلو متر. حيث أنه ما لا تعلمه معرفته عن العلمين الجديدة. أن الشركة المالكة والمسئولة عن إقامة هذا المشروع هي سيتي إيدج للاستثمار والتطوير العقاري.

وهي أحد الشركات التي تكون تابعة للحكومة المصرية، وهي قامت بتنفيذ الكثير من مشاريع الحكومية، وأيضاً تسويقها العقاري. كما يوجد العديد من كبرى الشركات العقارية التي تقوم بالمشاركة في إقامة الكثير من المشاريع السكنية.

وكذلك المرافق الخاصة بالمدينة ومن هذه الشركات التالي:

### هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

و الجدير بالذكر أنه عند الشراء أي وحدة من الوحدات السكنية الموجودة بمدينة العلمين، فإنه سوف يكون استثمار ناجح. الذي طالما تحلم به، و ذلك لأنه يوجد في هذه المدينة جميع الخدمات و المرافق، التي ستوفر لك.

و لجميع أفراد أسرتك حياة تكون مليئة بالرفاهية و الراحة هذا بجانب أنها من الدرجة الأولى أضخم المدن السياحية. فهي تعد مدينة سكنية يتوفر بها جميع الجوانب للحياة فيتوفر الخدمات الترفيهية و التعليمية، و كذلك الطبية. و شبكات الطرق، التي تقوم بالربط بين جميع المحاور الرئيسية و الطرق بمدينة العلمين.

### كراسة شروط حجز شقق مدينة العلمين الجديدة

حيث أنه قد تم فتح باب الحجز الخاص بشقق الإسكان الإجتماعي بالمدينة، و قد قامت الهيئة الخاصة بالمجتمعات العمرانية. بتحديد سعر يكون موحد للمتر، في جميع وحدات الإسكان الإجتماعي، لتبدأ من ٤٨١٠ جنيه، وقامت بطرح ٥٣٦ وحدة سكنية. في مرحلتها الأولى تكون كاملة التشطيبات، بمساحات مختلفة تبدأ من ٩٥ مترًا إلى ١٠٠ متر مربع.

### طرق الحجز في مدينة العلمين الجديدة

كما ذكرنا أنه في عام ٢٠١٩ تم فتح باب الحجز الخاص بشقق العلمين. حيث أن كافة لوحات التي هي خاصة بالإسكان الإجتماعي تكون متاحة للكافة. ولا يكون هناك أي شروط بأن المتقدم للحجز يكون من مقيم بمحافظة مطروح أو من أبنائها.

كما يجب أن عم المتقدم للحجز لا يقل عن ٢١ سنة، وأنه عن زيادة العدد الخاص بالمتقدمين للحجز وذلك عن العدد الخاص بالوحدات التي تكون مطروحة ، و هو خمسة الاف وحدة سكنية، فإنه سيتم عمل قرعة إلكترونية. و يوجد الكثير من أنظمة السداد و الدفع، و السداد، مع منح الأولوية لمن دفع كاش.

### شروط حجز شقق أبراج العلمين

يوجد الكثير من المشروعات التي العديد من كبرى الشركات الخاصة بالتطوير العقاري، قائمة على تنفيذها العلمين الجديدة. والتي يتوفر فيها لمحبي الخصوصية و الذوق الراقي، جميع أنواع الشقق السكنية التي تكون فاخرة و التي تكون من أهمها وأبرزها المشاريع التالية :

#### أبراج ذا جيت العلمين.

مشروع أبراج نورث ايدج.

كمبوند مزارين العلمين.

بالم هيلز العلمين الجديدة.

الحي اللاتيني بالعلمين.

وتعتبر هذه المشاريع الثلاثة من أضخم وأكبر المشاريع العقارية في المدينة، وذلك لأنه نُفذت وصممت على الطرازات الأوروبية المتطورة والعالمية، حيث أن الحجز الخاص بشقق أبراج نورث ايدج وقسط.

ءلا ينطبق عليها إحدى الشروط الخاصة بالكراسة على هذه المشاريع. وذلك لأنها تعتبر من المشاريع الخاصة بالإسكان الفاخر السياحي. والتي يتوفر فيها جميع الخدمات التي تكون متميزة، بالراحة وحياة الرفاهية التي الجميع يتمناها في السكن الذي يحلمون به.

مواصفات الوحدات السكنية المميزة بمدينة العلمين الجديدة. حيث أن مساحات الوحدات السكنية تبدأ من ٩٥ متر حتى ١٠٠ متر مربع، سوف تُسلم الشقق كاملة التشطيب.

يتميز بكونه فاخر وكامل المرافق جديدة ، ويكون التقسيم الداخلي الخاص بالشقق يتألف من ثلاث حجرات وصالة وحمام ومطبخ. جميع الوحدات الخاصة بالمرحلة الأولى و التي تكون من شقق الإسكان المتميز بمدينة العلمين.

تبعد مسافة خمس دقائق من أضخم فندق، والأبراج الشاطئية. و لكن كافة الوحدات الخاصة بالإسكان المميزة والتي تكون موجودة في الداون. فهي تطل على المناظر الطبيعية الساحرة والخلابة، و البحيرات و مساحتها تبدأ من ١٢٥ مترمربع إلى ٢٧٥ مترمربع.

٢- مكتبة كبيرة تكون شبيهة بمكتبة الإسكندرية.

٣- محطة خاصة بتحلية المياه، يتم عملها عن طريق الطاقة الشمسية.

٤- مركز طبي عالمي.

٥- مسجد وكنيسة.

ويكون من ضمن المخطط الخاص بالمدينة أن المركز السياحي تصل نسبة بناؤه المركز لـ ٢٠ ٪ من المساحة الكلية للمرحلة الأولى للمشروع، وسوف يتم تنفيذ ٨ منصات تكون منفصلة وتطل على البحر مباشرة. وكل منصة سوف تحمل برج يكون شاهق.

الارتفاع من نورث إيدج، ويصل ارتفاع كل برج ٣٥ متر، وفي كل برج من الداخل يوجد ثلاثة طوابق إدارية وتجارية. بجانب منطقة انتظار خاصة بالمسارات تكون تحت الأرض.

### شقق مدينة العلمين الجديدة

عندما رأت الحكومة المصرية البدء في إنشاء مدينة تكون مليونية في منطقة الساحل الشمالي. فقد رأت أن تكون هذه المدينة لجميع مستويات وفئات الشعب المصري، كما أنها أن الممشى السياحي والذي يكون ممتد لمسافة ١٤ كم.

قد أصبح مقنوحا لجميع فئات الشعب، ولا يكون لفئة خاصة، كما كان يحدث في بعض المناطق. ويوجد بالمدينة مختلف أنماط الإسكان داخل فيوجد هناك الإسكان الاجتماعي والمتميز، ويوجد نمط ثالث من الإسكان.

هو الإسكان الفاخر السياحي، والذي تم طرحه في مشروع أبراج نورث. وتم التخطيط الخاص بالثلاثة أنماط، في المرحلة الأولى. ولكن يكون الفرق في المواقع، فالأبراج تقع مباشرة على الشاطئ، يليها الإسكان المتميز في اتجاه الجنوب. ثم الإسكان الاجتماعي في أقصى الجنوب، والذي يقع خلفه المنطقة الصناعية التي تكون على مساحة ثمانية آلاف فدان.

### أبراج العلمين الجديدة

حيث أن أبراج العلمين الجديدة تكون شبيهة لحد كبير لأبراج دبي، وهي تكون متنوعة الارتفاعات. فهي تتراوح ٤٠ و ٣٥ و ٢٨ دور، يحتوى أول دورين على وحدات تجارية، يكون بأسفلها جراجات، وتحتوى الأدوار الباقية على ٢٣٠ شقة.

كما أن الشقق الخاصة بأبراج العلمين الجديدة أو ما تسمى بأبراج نورث إيدج تتميز بقبو أكثر من رائع على بحيرة العلمين أو البحر. كما أنها تقوم بتقديم مساحات متنوعة ومختلفة، تقوم بتلبية متطلبات العملاء المختلفة.

والتي تبدأ من ٢م ٩٠ إلى ٣٥١م ٢. ونجد أن أسعار هذه الشقق والتي تكون متواجدة في المنطقة الساحلية أو الشاطئية للمدينة.

حيث أنها تعتبر مرتفعة إلى حد ما وذلك بالمقارنة بباقي الوحدات الخاصة بالإسكان الاجتماعي والمتميز. ولكنها فاخرة ستسلم بتشطيبات فندقية بالتكيفات.

### شقق للبيع في مدينة العلمين الجديدة

فإذا كنت ممن يبحثون عن شقق للبيع بالعلمين الجديدة، فسوف تجد ما تبحثون عنه. وذلك لأن المدينة يوجد بها كافة الأنواع المختلفة للسكن من سكن متميز و فاخر و اجتماعي. يكون تابع لوزارة التعمير والإسكان. وكلهم يكونوا بأسعار متفاوتة.

ومتنوعة تتناسب مع كافة الفئات، علاوة على أن العلمين تم إنشاؤها بهدف التخفيف من عبء التكدس السكاني عن القاهرة. كما أنها تعتبر أول مدينة تكون متكاملة الخدمات على شاطئ البحر الأبيض. هذا بجانب وجود الكثير من الوحدات السكنية.

التي تكون متنوعة من حيث المستويات، من سكن سياحي كالشقق الفندقية. أو السكن الفاخر المتمثل في الأبراج التي تكون مطلّة على ساحل البحر الأبيض. كما يوجد المتميز، وكذلك الإسكان الاجتماعي الذي يكون تابع لوزارة الإسكان.

والمدينة تضم مجموعة تكون متميزة من الوحدات سكنية. و التي تكون متنوعة بين الشقق والشاليهات والفيلات، فيلات والتي تتميز بكونها تقع في قلب منطقة الخدمات الراقية. فنجد أنه يوجد بالمدينة الكثير من المشاريع السكنية الحديثة والمتطورة.

### مميزات السكن في العلمين الجديدة



## خريطة مدينة العلمين الجديدة

كما يوجد بها مركز طبي عالمي للعلاج الطبيعي والاستشفاء على مساحة حوالي ٤٥ فدان، يتم تنفيذها على العديد من المراحل. حيث أن المرحلة الأولى تُنفذ على ٤٠٠ فدان وتحتوي على منافذ بيع، ومراكز تجارية، ومعارض، ومجمع سينمات.

ومسارح، وملاهي، وخدمات إدارية، ونوادي رياضية. كذلك يتم تنفيذ محطة خاصة بتحلية المياه بطاقة إنتاجية تصل إلى ١٥٠ جودة ألف متر مكعب في اليوم. وتقوم بالعمل بالطاقة الشمسية، وبالنسبة لمشاريع الإسكان الاجتماعي، فيوجد بالمدينة عشرة لاف من وحدات الإسكان الاجتماعي.

وسوف يتم عمل قطار مكهرب يكون فائق السرعة، حيث تصل سرعته إلى ٢٥٠ كم/ساعة لكي يربط المدينة بمدينة السادس. من أكتوبر وذلك بطول حوالي ٢٢٤ كم ويكون موازي لطريق وادي النطرون العلمين. ومنه تفرعة للإسكندرية مروراً بمطار ومدينة برج العرب وذلك بطول ٩٩ كم.

## المخطط العام لمدينة العلمين الجديدة

كما ذكرنا أن مساحة المدينة تبلغ حوالي ٥٠ ألف فدان ويكون ذلك بعمق جنوب الشريط الساحلي. يصل لأكثر من ٦٠ كم جنوب الشريط الساحلي. والمدينة تنقسم لعدة مراحل، فنجد أول مراحلها تنقسم لقطاعين رئيسيين.

مساحاتهم تبلغ حوالي ٨.٠٠٠ فدان حتى يستوعب ٤٠٠.٠٠٠ نسمة من السكان. المرحلة الأولى تتألف من قطاع ساحلي، تم تقسيمه لقطاع عبارة عن مركز سياحي يتميز بالعالمية وأثرى.

بالإضافة إلى قطاع حضري، تتنوع الوحدات السكنية داخل العلمين الجديدة بين الإسكان الاجتماعي والإسكان الفاخر، حيث يحتوي القطاع السياحي على الأماكن الأتية:

١- منطقة الإسكان الفاخرة.

٢- منطقة الفنادق.

٣- حدائق العلمين، وكذلك ميناء الفنارة.

٤- مركز المؤتمرات وسيتي سنتر.

٥- المنتجع الخاص، والمنطقة الترفيهية.

٦- مركز المعارض، و منطقة بحيرة ريزيدنس.

٧- المنطقة الخاصة بالإقامو السياحية، والمركز الثقافي.

أما القطاع الأثري يحتوي على الأماكن الأتية:

١- الحديقة الدولية.

٢- المتحف المفتوح.

٣- منطقة الترفيه.

٤- خدمات الموانئ.

٥- العديد من الفنادق.

٧- مدارس و ٢ جامعة.

ولكن القطاع الحضري يحتوي فقط على :

١- مركز الخدمات الإقليمي، والجامعات، هذا المركز سوف يتم تنفيذه على مساحة كبيرة، وسيشتمل على مراكز تجارية.

ومعارض، نوادي رياضية، ومنافذ بيع وملاهي.

وحدودها تنتهي عند ميناء الحمراء، كما أنها تكون ممتدة بطول ٤٨ كم. وذلك على الطريق الدولي الساحلي وهو طريق الإسكندرية المطروح. من طريق وادي النطرون وصولاً بالضبعة، و المدينة تكون إدارياً تابعة لمرسى مطروح، ولتي تكون متميزة بالقرب الشديد منها. وكذلك من بعض المحافظات الأخرى مثل الإسكندرية والقاهرة، والعلمين.

### أعمال البنية التحتية لمدينة العلمين الجديدة

و نجد أن الأعمال الخاصة بالبنية التحتية لتنفيذ المرحلة الأولى الخاصة بهذا المشروع، و التي تتضمن إقامة الكثير من المرافق الهامة هي كالآتي:

١- الشبكات الخاصة بالصرف الصحي.

٢- الشبكات الخاصة بمياه الشرب.

٣- الشبكات الخاصة بري للمناطق الخضراء.

٤- المحطات الخاصة بتوزيع لوحات الضخ.

٥- غرف المحولات، وشبكات الكهرباء.

وهذه المرافق سوف يتم تنفيذها على مساحة تبلغ حوالي ١٤٦٦ فدان ضخامة، وذلك من ضمن نطاق الأعمال الخاصة بالمرحلة الأولى من هذا المشروع. وتشمل الأعمال الخاصة بالبنية التحتية للمرحلة الأولى كذلك الممشى السياحي.

والذي سوف يصبح ١٤ كيلو متر وذلك بعد أن يتم الإنتهاء من تنفيذ وإنشاء المرحلة الثانية من هذا المشروع . وأنها ستشمل أيضاً الأعمال الخاصة بالتشطيبات. وكذلك الأعمال الخاصة بالمدينة وكذلك تشييد الجسر الرملي، وبوابات المدينة، وأنه سوف يتم تنفيذ جسرين وذلك عند المضيق فوق البحيرات.

وتنفيذ، أربعة جسور بالمدينة، طبقاً للخطة الاستراتيجية للمدينة، وسوف يتم الكثير من المشروعات تنمية السياحية. وذلك والمجتمعات داخل المنطقة الساحلية، والتي يكون منها بناء وتنفيذ مشروعين الأبراج التي تكون شاهقة في الارتفاع.

### مخطط مدينة العلمين الجديدة pdf

والجنير بالذكر أن مدينة العلمين الجديدة تتمتع بموقعها المميز الذي سوف يجعلها النواة لمصر على إفريقيا. حيث أنها ستشهد نسبة غير مسبوقة من المشروعات. وجذب الكثير من كبرى الشركات الاستثمارية العالمية بها. فهي سوف تقوم بتغيير الخريطة.

الخاصة بالساحل الشمالي بأكملها، وكذلك المفهوم الذي تم إنشاؤه على أساسه. حيث أنها ستصبح مدينة سكنية تعمل على استقطاب المواطنين طول العام. وليست مقصورة فقط على موسم الصيف كالمعتاد.

العلمين الجديدة مساحتها الإجمالية تبلغ حوالي ٥٠ ألف فدان. والمرحلة الأولى منها تتكون من قطاعين أساسيين تبلغ مساحتهما حوالي ٨ آلاف فدان. كما أنه من المخطط لهذه المدينة أن تقوم باستقطاب أكثر من ثلاثة ملايين نسمة بانهاء مراحلها الأولى. ونجد الشاطئ ويطلق عليه الممشى السياحي بالمدينة.

### الممشى السياحي بالعلمين

طوله يبلغ ١٤ كيلو متراً، وهو يعادل الكورنيش الخاص بمحافظة الإسكندرية. تم الانتهاء من تنفيذ حوالي ٧ كيلو من هذا الممشى ، حيث متوسط النسبة الخاصة بالتنفيذ قد وصلت لحوالي ٦٠ %.

هذا بجانب تنفيذ أربعة كباري سيارات ومشاة، وذلك بتكلفة وتصل لملياري جنيه. فجد كوبري بوغازي ١ و ٢ يكون للسيارات والمشاة ، ولكن كوبري بوغازي ٣ و ٤ يكون فقط للمشاة. وبالنسبة لطريق إسكندريه مطروح جار تطويره من عند الكيلو ٩٣، حتى يتقاطع مع طريق وادي النطرون العلمين.

وتم تنفيذ ٣٨ كيلو من الطريق، حيث أنه الطريق الذي يقوم بالربط بين المدينة وطريق وادي النطرون. الأمر الذي سيؤدي لتقليل من الحركة بصورة نهائية عن الطريق القديم الساحلي. حيث أن قيمة الاستثمارات بها بلغت عشرات المليارات. ويكون مساحة الفنادق بإجمالي ٢٩٦ فداناً عدد الغرف الفندقية يبلغ ١٥٥٠٠ غرفة.

٧- و مبلغ خاص بمصاريف للتنازل عن الوحدة ب نسبة ٥% من السعر الكلي للوحدة.

٨- ويتم دفع ١٠% كمقدم سداد من القيمة الإجمالية للوحدة بعد مرور ثلاثة أشهر، ويتم تقسيط الباقي من قيمة الوحدة على سبع سنوات.

#### مدينة العلمين الجديدة ٢٠٢٠

سوف نوضح في التالي بعض المعلومات عن مدينة العلمين الجديد و الانجازات التي تمت والتحديات و ما سوف يتم خلال عام ٢٠٢٠ في التالي :

١- قد تم الانتهاء من الطريق الجديد الذي يؤدي للوصول لمدينة العلمين، و ذلك بطول يصل لحوالي ٤٨ كيلو مترا، وهو مقسم لخمس حارات لكل اتجاه، و تم تنفيذ أربعة كبارى أخرى على هذا الطريق.

٢- سوف يكون افتتاح الكثير من المشاريع بمدينة العلمين فى ٣٠ من شهر يونيو المقبل. و يوجد مشاريع خاصة بإنشاء العديد من البحيرات الصناعية التي تكون مطلة مباشرة على البحر. و المنفذة على مساحة ألف فدان و أنه سوف يكون بها مرسى خاص باليخوت و النشات.

٣- أما بالنسبة لنظام الوحدات السكنية الخاصة بالمدينة، فإن الإسكان المتميز ضمن المرحلة الأولى. يكون حوالي ٥٢٠ وحدة سكنية، و ضمن المرحلة الثانية يكون حوالي ٤٢٠ وحدة أخرى. وأن جميع هذه الوحدات قد تم حجزها أون لاين فى خلال عشر دقائق.

٤- وبالنسبة لى البناء و للإنشاءات الخاصة بالمرحلة الأولى بمدينة العلمين فهي تتضمن ١٥ برج. سوف يتم الانتهاء منهم و تسليم فى ٣٠ من شهر يونيو المقبل.

وهم عبارة عن هياكل خراسانية، كذلك يوجد كمبوند. سوف يقام على مساحة تبلغ حوالي ٧٠٠ فدان، وهو يتألف من عمارة وفيلات وشاليهات. و تتميز ايضا.

#### مدينة العلمين الجديدة

٥- وبخصوص التصميمات الخاصة بسكن مصر، فجد العقار يتكون من دور أرضي وسبعة طوابق. و هو بذلك يكون مختلف عن وحدات سكن مصر التي تكون مقامة فى مدن الأخرى.

٦- كما أنه من المقرر أن يتم الإنتهاء من المرافق الخاصة بـ ٢٤ ألف فدان. فى ٣٠ من شهر يونيو ٢٠٢٠، حيث أن الجهاز قد قام بالإنتهاء من تنفيذ الخط الناقل للمياه .

و الذي يقوم بتغذية المدينة بالكامل ، بدء من محطة خاصة بتحلية المياه. و التي نُفذت داخل المدينة، وذلك بطاقة انتاجية تكون يوميا حوالى ١٥٠ ألف متر مكعب. وهو ما يقوم بتغطية احتياجات تقدر بحوالى ٧٥٠ ألف مواطن.

٧- حيث مازال جارى إنشاء منطقة خاصة بالمعارض فى مدينة العلمين الجديدة، حتى يتم تفعيل سياحة المعارض والمؤتمرات بالمدينة.

٨- وكذلك جارى إنشاء أول جامعة إماراتية تكون خاصة داخل المدينة، هذا بجانب لجامعة العلوم والتكنولوجيا والجامعة الأهلية.

٩- وأيضاً جارى إنشاء أول مدرسة للغات خاصة بالتعليم الأساسي بالمدينة، كما خصصت قطعة أرض وذلك لإقامة مجمع مخابر عليها بالمدينة.

#### حدود مدينة العلمين الجديدة

تعتبر مدينة العلمين الجديدة رابع المدن من طراز الجيل الرابع التي قامت الحكومة المصرية بتنفيذها خلال خطتها الشاملة. التنموية، وذلك بعد العاصمة الجديدة، والمنصورة الجديدة، وشرق بورسعيد، حيث أن هيئة المجتمعات العمرانية .

قامت بتخصيص مساحة شاسعة لها. وذلك فى أفضل وأميز المواقع بالساحل الشمالي، والتي تم تقديرها بحوالى ٥٠ ألف فدان. حيث أن المرحلة الأولى يتم تنفيذها على مساحة تبلغ حوالى سبعة الاف فدان.

فى هذه المرحلة تم مراعاة العمل على الجانب السكني و السياحي والحضاري فى وقتٍ واحد. وفيما يتعلق بحدود العلمين. الجديدة فنجدها تبدأ من نهاية آخر سور لمارينا وهو البوابة ٧، متجه للجنوب ناحية مرسى مطروح.

حيث أن مدينة العلمين في السنوات الماضية والتي كانت توجد في نطاق منطقة الساحل الشمالي ، عدد سكانها لا يتجاوز عن عشرة آلاف نسمة. و أنها كانت مجرد منطقة سياحية مصيفية لمن يبحث عن الاستجمام و الراحة، و ذلك في العطلات الصيفية.

و نجد أن بعدما أعلنت الحكومة المصرية عن إقامة العلمين الجديدة لتصبح أول مدينة سكنة بالساحل الشمالي. فأصبح هنا السؤال حول ما هي اسعار مدينة العلمين . فنوضح في التالي الاسعار سواء للإسكان أو لشقق الخاصة وأضاف بالمرحلة الأولى بأبراج العلمين.

### أسعار وحدات الإسكان الإجتماعي

١- حيث أن سعر الوحدة السكنية و ذلك للتي تبلغ مساحتها ٩٥ متر مربع يكون حوالي ٤٧٩.٧٩٨ جنيه، و تشمل نسبة تميز تكون حوالي ١.٥ % من الثمن الإجمالي للوحدة، و يختلف ذلك باختلاف الطابق الموجودة بها و كذلك موقع العمارة.

٢- ويكون سعر الوحدة بالمشروع التي تبلغ مساحتها ٩٠ متر مربع يبلغ حوالي ٤٥٦.٩٥٠ جنيه، و يكون ذلك بنسبة تميز تبلغ ١ % من الثمن الإجمالي للوحدة السكنية.

٣- وسعر الوحدة التي تكون مساحتها تبلغ حوالي ١٠٠ متر مربع يبلغ حوالي ٥٠٥ ألف جنيه، وتكون بنسبة تميز تبلغ حوالي ١.٥ %.

### أسعار شقق الإسكان المتميز في العلمين الجديدة

أما بالنسبة لأسعار الشقق الخاصة بالإسكان المتميز في مدينة العلمين الجديدة، والتي قامت وزارة الإسكان بطرحها . والتي هي ممثلة في هيئة المجتمعات العمرانية بالمدينة وهي كالتالي:

١- أن سعر المتر سجل حوالي ٤٨١٠ جنيه، ليكون سعر الوحدة التي تكون مساحتها ١٠٠ متر مربع حوالي ٤٧٩ ألف جنيه.

٢- وسعر المتر سجل ٤٨١٠ جنيه، ليبلغ سعر الوحدة التي تكون مساحتها ٩٥ متر مربع يبلغ حوالي ٤٥٦ ألف جنيه.

٣- وأن الحجز في هذا المشروع يكون من خلال نظام الحجز الإلكتروني، عن طريق بنك الإسكان والتعمير.

٤- كما يشترط للحجز أن لا يكون سبق حصول من تقدم للحجز أو لزوجته أو أولاده القصر، على أي قطعة أرض أو وحدة سكنية بأي مشروع من مشاريع الإسكان الاجتماعي.

٥- وفيتم سداد ٥٠ ألف جنيه كمقدم حجز ، وكذلك ٢٠ % استكمال سداد، وهذا بالإضافة لنسبة ١ % كمصاريف إدارية ونسبة ٠.٥ % تكون لمجلس الأمناء، كل هذا من الثمن الإجمالي للوحدة وذلك من بعد شهر من تاريخ التعاقد.

٦- وأنه إذا تم سداد باقى القيمة الخاصة بالوحدة بعد شهرين من حجز الوحدة، فإنه خصم ٧ نسبة % من القيمة الكلية للوحدة.

٧- ويسدد نسبة ١٠ % من الثمن الكلي للوحدة، وذلك في خلال ستة أشهر من الحجز.

٨- وكذلك يسدد نسبة ١٠ % من الثمن الكلي للوحدة وذلك عند الاستلام، على أن يتم سداد الباقي من الثمن الإجمالي للوحدة بالتقسيط علو القرار أقساط تكون متساوية ربع سنوية لمدة ثلاثة سنوات بلا فوائد، والقسط الأول يستحق بعد ثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام.

٩- ومن الممكن أن يسداد الباقي من ثمن الوحدة عن طريق المبادرة الخاصة بالبنك المركزى، بشرط أن يسدد الأقساط حتى يمكن الحصول على الموافقة من جهة التمويل.

### أسعار الشقق و المحلات في مدينة العلمين الجديدة

١- سعر الشقق فيها تتراوح من ثلاثة مليون جنيه حتى ١٢ مليون جنيه.

٢- ودفعات الحجز تبدأ للوحدة التي تتكون من حجرة نوم واحدة من ١٥٠,٠٠٠ جنيه.

٣- ودفعات الحجز للوحدة التي تحتوى على حجرة نوم تبدأ من ٢٠٠,٠٠٠ جنيه.

٤- ودفعات الحجز للوحدة التي تتكون من ثلاثة غرف للنوم تبدأ من ٣٠٠,٠٠٠ جنيه.

٥- ودفعات الحجز للوحدة التي تتكون من اربعة غرف نوم تبدأ من ٥٠٠,٠٠٠ جنيه.

٦- ومبلغ المصاريف الخاصة بالصيانة يصل لـ ٥ % من السعر الخاص بالوحدة.



شركة المقاولون العرب.

### خدمات مشروع مدينة العلمين الجديدة

و يوجد ايضا مجموعة خدمات للجميع داخل ابراج العلمين الجديدة حرصت على توفيرها الحكومة المصرية. على المدينة الشاطئية وتضم العديد منه وهى مزودة بمرافق بأحدث الاشياء .و بمستوى عالى و ذلك حرصا على راحة العملاء وتقدم لنا خدمات ومنها كالاتي:

\_ انشاء مجمع على مساحة يتم تنفيذها على ١٩٠ فدان لتلبية احتياجات الجميع وسيكون به دار للاوبرا.

\_ و افتتاح قاعات سينما.

\_ مجمع استودوهات.

\_ مسرح روماني.

\_ فندق على اعلى مستوى.

\_ كنيسه ، مسجد.

\_ مناطق ترفيهيه كثير.

\_ تخصيص الساحة الرئيسيه لتكون مكتبه بحجم مكتبة الاسكندريه.

\_ كورنيش للمشاه بطول الشاطئ و طوله هو ١٤ كيلو متر وهو بطول كورنيش الاسكندرية.

\_ مسار خاص للسيارات ، اماكن لانتظار السيارات.

\_ بحيرة مائية ، وحدائق ، و ملاهى للاطفال و الكبار.

\_ مكتبه بحجم مكتبه الاسكندرية.

\_ متنزه دولى ، مدارس ، ملاعب كبيرة.

\_ ستضاهي الأبراج الفندقية بالمدينة أبراج دبی ، وستقام بها كافة احتفالات فى المناسبات . تبلغ قيمة الاستثمارات بالمدينة ، عشرات المليارات.

\_ تحتوي المدينة على كورنيش عالمى بطول الشاطئ . تبلغ مساحة الفنادق بالمدينة ٢٩٦ فدان.

\_ و من المقرر يتم عمل ممشى بطول الشاطئ.

\_ و به ايضا بحيرات صناعية.

\_ وبه مركز طبي ويتم على مساحة بنسبة ٤٤ فدان.

\_ ويوجد على الشاطئ مناطق تجاري ،مطاعم ، كافيهات وفندق.

### اسعار مدينة العلمين الجديدة

حيث أن أسعار مدينة العلمين، تعتبر من أفضل وأرخص الأسعار، على الرغم من موقع هذا المشروع المتميز الضخم. حيث اطلالته على البحر المتوسط ، وغيرها من المميزات الكثيرة الأخرى سواء من خدمات ترفيهية أو رئيسية الموجودة.

بالمدينة. حيث أنها تحتوى على الكثير من مشاريع السكنية الحديثة والمتطورة، فهي لا تكون فقط عبارة عن مدينة سكنية. لكن هي تعتبر من طراز الجيل الرابع، حيث أنها صممت على أسس ونظم المدن الراقية والعالمية.

حتى تصبح أول المدن السكنية التي تكون متكاملة الخدمات و المرافق في الساحل الشمالي.حتى يحصل تغير معنى الحياة الموجودة بمنطقة الساحل و تحويلها من حياة خاصة بفصل الصيف، لحياة تكون دائمة و ذلك بداخل مدينة العلمين.

قطاع ساحلي مكون من:

حي الفنادق – مركز المدينة – الحي السكني المميز – مركز المؤتمرات – حي حدائق العلمين – مرسى الفنارة – المنطقة الترفيهية – منتجع خاص – مركز ثقافي – إسكان سياحي – حي مساكن البحيرة – أرض المعارض – المنطقة الشاطئية .

منطقة أثرية مكونة من:

متحف مفتوح – منتزه دولي – منطقة ترفيهية – فنادق – خدمات ميناء. قطاع حضري مكون من: جامعة – مركز خدمات إقليمية.

مركز سياحي عالمي على نسبة بناء ٢٠%.

٨ منصات منفصلة تطل على البحر.

أبراج على كل منصة تصل ارتفاعها إلى ٣٥ متر.

تتكون الأبراج من ٣ أدوار تجارية وإدارية وكراج سفلي بجانب الوحدات السكنية.

تقع المنطقة الترفيهية في مكان متميز على طريق الإسكندرية / مطروح بعد مارينا ٧.

تم تصميم مشروع مدينة العلمين الجديدة

تم التصميم و التنفيذ عالمي لهذه المشروع للتغلب على التكدس السكاني في مصر وهو مشروع مصري مميز وذلك عن طريق الاستفادة من الساحل الشمالى.

كوجهة سكنية فضلاً عن جذبها للسياحة طوال السنة وسوف تكون مدينة العلمين من افضل و أهم الوجهات السياحيه التى تقام فى الساحل الشمالى فى الفتره القديمه وتنقسم مدينة العلمين الجديدة على ١٠ آلاف وحدة سكنية او شقة مميزة.

مقسم على كل برجاً داخل العلمين ولكل برج بوابة خاصه به وقد بدأت العمل فيه لتكون الحدث الذى ننتظرها من شركة سيتى إيدج للتطوير و للتنمية العمرانية وبه كافة الخدمات المطلوب بنسبة لمشروع سكنية ساحلي.

وقطاع ساحلي مكون من العديد من الخدمات المتوفره به و تضم :

حي الفنادق – ومركز المدينة – الحي السكني المميز – مركز المؤتمرات – حدائق العلمين مرسى الفنارة – المنطقة الترفيهية – منتجع خاص – مركز ثقافي – إسكان سياحي – حي مساكن البحيرة – أرض المعارض منطقة أثرية مكونة من: متحف مفتوح – منتزه دولي – منطقة ترفيهية – فنادق

خدمات ميناء القطاع حضري مكون من العديد من الخدمات المتاحة و هى :

جامعة – مركز خدمات إقليمية مركز سياحي عالمي على نسبة بناء ٢٠% عبارة عن ٨ منصات منفصلة. تطل على البحر أبراج على كل منصة تصل ارتفاعها إلى ٣٥ متر تتكون الأبراج. من ٣ ادوار وبه وحدات تجارية و إدارية بأبراج العلمين.

وجراج سفلى بجانب الوحدات السكنية وسوف يكون به ايضا مجموعه خدمات لا تحصى .مثل جامعه العلوم والتكنولوجيا العلمين والاكاديميه العربيه وسيكون به ٣٥ قسم من مختلف المجالات ومدينة الثقافه والفنون.

كما انه الشركة قد استعانت بـ كبرى الشركات لتقوم بتنفيذ المشروع على اكمل وجه و من الشركات الرائدة التى تشرف على عمل ابراج العلمين و تتولى ذلك عدد كبير من الشركات الراقية و الضخمة و هم :

شركة ابناء حسن علام.

شركة أوراسكوم.

وشركة درة.

شركة رديكون.

شركة سياك.

الشركات المشاركة في تنفيذ مدينة العلمين الجديدة.

وزارة الاسكان.

سلاح الهندسة للقوات المسلحة.

شركة سامكو.

أوراسكوم.

شركة سيالك.

شركة المقاولون العرب.

كذلك يوجد في العلمين الجديدة الكثير من المشاريع الخدمية و التي منها التالي:

١- يوجد بها ما يزيد عن ١٦ فندق فخم تكون متنوعة ما بين خدمة خمسة أو سبعة نجوم.

٢- الكثير من الأندية الرياضية الضخمة.

٣- مسارح ومجمع السينمات.

٤- مرسى لليخوت ومارينا و مساكن البحيرة.

٥- يوجد بها مكتبة ضخمة تعادل مكتبة الإسكندرية.

٦- كما يوجد مركز للأعمال ومركز للبحوث العلمية.

٧- كذلك يوجد قاعة مؤتمرات دولية كبيرة.

٨- الكثير من المنتجعات السياحية، والمشروعات السكنية.

٩- محطة تحلية و منتجع خاص.

### اين تقع مدينة العلمين الجديدة

مدينة العلمين الجديدة، تقع في منطقة الساحل الشمالى الجديد، و هو عبارة عن المنطقة التي تكون ممتدة من نهاية السور. الخاص بقرية مارينا بجميع أبوابها السبعة إلى بداية مدينة مرسى مطروح. و ذلك بالرغم من أنها مدينة تابعة إدارياً لمرسى مطروح.

و تكون ممتدة بطول ٤٨ كم من طريق الإسكندرية محافظة مطروح ، من بداية طريق وادي النطرون حتى الضبعة. و بصورة تكون أكثر تفصيلاً، تكون حدود العلمين الجديدة بدايتها من عند بوابة مارينا السابعة.

و ذلك من الجنوب باتجاه مطروح، و تكون نهايتها عند ميناء الحمراء، و هي تتميز بأنها قريبة من أهم و أبرز الطرق الحيوية الموجودة بالساحل. كطريق العلمين، و طريق البترول، والطريق الساحلي، و وادي النطرون. غير أنه من السهل أن يكون وصول إليها هو طريق الجو.

وذلك لأنها تكون قريبة من المطار الدولي للعلمين، فهو يبعد عنها بحوالي ٥٤ كم، و تبعد بحوالي ٨٩ كم عن مطار برج العرب. وسوف يتم إنشاء عمل بوابة تكون خاصة بمدينة العلمين تجعلها مميزة. و خاصة لمستخدمي الطريق الدولي الساحلي الاسكندرية مطروح.

و الذي يقوم بالفصل بين شقي المدينة السكني و الساحلي، و أنه سوف تقام المرحلة الأولى من هذا المشروع على مساحة تبلغ سبعة الاف فدان. و المدينة تم تقسيمها لثلاثة قطاعات هامة و رئيسية.

و هم القطاع السكني والقطاع السياحي، والقطاع التاريخي أو الأثري، ومدينة العلمين. سوف تتضمن حوالي عشرة آلاف وحدة سكنية خاصة بالإسكان الإجتماعي. و كذلك مركزاً سياحي عالمي، و متحف مفتوح، ومنطقة أثرية، وأكبر مستشفى، جامعتين، ومنتزه.

### تقسيم مدينة العلمين الجديدة