



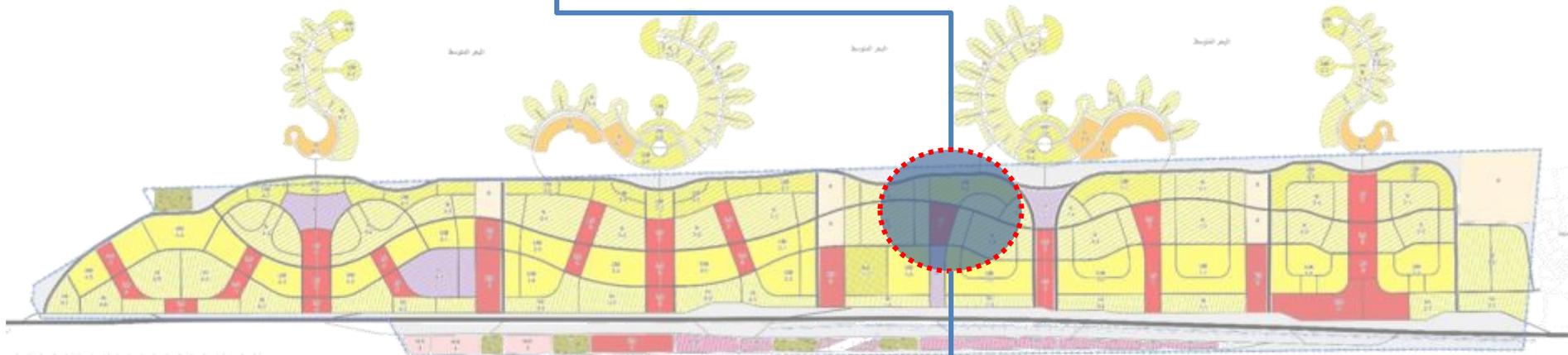
وزارة الإسكان  
والمرافق والمجتمعات العمرانية  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

الموقع المقترح للاستثمار

بمدينة المنصورة الجديدة

بنشاط عمراني متكامل

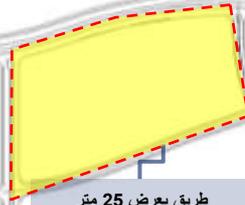
قطعة ارض مسلسل (5) - بالمرحلة الثالثة  
نشاط استثماري عمراني - مساحة 142634 م<sup>2</sup>



الموقع المقترح بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الاولى  
بنشاط عمراني متكامل بمساحة 16 فدان

31/10/2021

مشابهة بعرض 60 متر



طريق بعرض 25 متر

طريق بعرض 40متر

السعر التقديري ج / م2

بالجنينة المصري

7385

مشابهة بعرض 10 متر



### الاشتراطات البنائية

يتم تقسيم الأرض بنسبة 20 % من إجمالي مساحة الأرض بنشاط استخدامات مختلطة ( ترفيهي إداري وسياحي وتجاري وتعليمي ..... الخ ) ، و 80 % من إجمالي مساحة الأرض بنشاط عمراني متكامل .  
الارتفاعات المسموح بها : من نهاية رصيف الطريق الشمالي و حتى مسافة 150 جنوباً و بعرض المشروع يسمح بعمل ارتفاعات للعمارات السكنية حتى 6 أدوار ( و ما دون ذلك يسمح بعمل ارتفاعات للمباني السكنية حتى ارتفاع ارضي + دور باستثناء ارتفاعات مناطق خدمات العمراني المتكامل المقدره بنسبة 8 - 12 % ) ( فطبق الارتفاعات المعمول بها لمناطق الخدمات طبقاً للمعمول به بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية أياً كان مكانها بالمشروع و وفقاً لما هو اتى تباعاً و بما لا يتعدى قيود ارتفاع القوات المسلحة في جميع الأحوال .

و يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على كامل المشروع سواء للجزء العمراني المتكامل و للجزء الاستخدامات المختلطة بشرط سداد العلاوة المقررة لتطبيق قاعدة الحجم طبقاً لقرار مجلس إدارته رقم 75 لسنة 2014 .  
بالنسبة للجزء العمراني:

نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن 50 % من إجمالي مساحة الأرض وبنسبة بنائية لا تتعدى 50 % للعمارات ؛

و النسبة البنائية للفيلات (توين/تاون/كوارتر) لا تزيد عن 45 % من المساحة المخصصة للفيلات و الفيلا المنفصلة لا تزيد عن 40 % من المساحة المخصصة للفيلات وبارتفاع ارضي + اول ؛ الكثافة السكانية على مستوى المشروع 150 فرد / فدان و تشمل الوحدات السكنية الموجودة بمناطق الخدمات) المختلطة و خدمات العمراني ( وكذا الغرف الفندقية ان وجدت .

اراضي الخدمات داخل نشاط العمراني المتكامل بنسبة تتراوح من 8 الى 12 % من مساحة النشاط و الارتفاع المسموح به ارضي + دورين لجميع الأنشطة عدا الحضانة ارضي للحضانة و دور أول لإدارة الحضانة فقط ، و الترفيهي و النوادي الاجتماعية ارضي + أول و يسمح بإقامة غرف للأسطح بحيث لا تزيد مساحتها عن 10 % من المساحة المبنية بالدور الأرضي و تستغل كخدمات للمبنى و النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن 30 % من المساحة المخصصة لكل خدمة بالنسبة للنشاط التجارية و الإدارية و التعليمي و الحضانة ، و بالنسبة للنوادي الاجتماعية لا تزيد عن 20 % من المساحة المخصصة للخدمة ، و للخدمات الترفيهية لا تزيد عن 10 % من المساحة المخصصة للخدمة .  
بالنسبة للجزء بنشاط استخدامات مختلطة ؛

النسبة البنائية 30 % من المساحة المخصصة للنشاط بارتفاع ارضي + 3 أدوار.

• ردود عام لقطعة أرض المشروع: يتم ترك 10 م كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباتي داخل الموقع المطلة على الطريق المحيط او حدود الجار .

• **مدة تنفيذ المشروع : 4 سنوات** تحسب من تاريخ استصدار اول قرار وزاري .

اليه السداد : يتم استكمال نسبة السداد حتى 25% من قيمة الأرض بالجنينة المصري وهي عبارة عن :

10% يتم سدادها جديده حيز + 15% تتلزم الشركة بسدادها خلال شهر من تاريخ الاخطار بموافقه مجلس الادارة حال الموافقه على التخصيص بالاضافه الى 1% مصاريف اداريه و 0.5% مجلس اماناء ) على ان يتم التعامل بالسعر النهائي المعتمد من اللجنة العقاريه الرئيسي و بما لا يقل عن العرض المالي المقدم من الشركة و يتم سداد باقي ثمن الارض على 8 أقساط نصف سنويه متساويه بالجنينة المصري و يستحق القسط الاول منها بعد 6 اشهر من التاريخ المحدد لسداد الدفعه المقدمه على ان يتم تحميل كافة الاقساط بالاعباء الماليه المقررة وفقاً للقائده المعلنه بالبنك المركزي من تاريخ الاخطار بموافقه مجلس الادارة و حتى تاريخ السداد بالاضافه الى 2 % طبقاً لتعليمات وزاره الماليه و 0.5% مصاريف ادارية ) .

المساحات تحت العجز و الزيادة طبقاً لتحدد النهائي الذي يصدر من ادارة المساحة بجهاز المدينة

# الموقع المقترح بالمرحلة الثالثة غرب المرحلة الاولى بنشاط عمراني متكامل بمساحة 17 فدان

بعض المشروعات المحيطة بقطعة الارض

31/10/2021



السعر التقديري ج / م2

بالجنيه المصري

5555

## الاشتراطات البنائية

- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن 50% من إجمالي مساحة الأرض .
- النسبة البنائية للعمارات لا تزيد عن 50% من المساحة المخصصة للإسكان.
- الارتفاع: (أرضي + 5 ادوار علوية) للعمارات و يسمح بإقامة غرف اسطح لا تزيد مساحتها عن 25% من المساحة المبنية بالدور الأرضي و تستغل كخدمات للمبنى، بحيث لا يتعدى ارتفاع قيود هيئة عمليات القوات المسلحة.
- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات من 8-12% من إجمالي مساحة الأرض.
- النسبة البنائية للخدمات 30% من المساحة المخصصة لكل خدمة بالنسبة الأنشطة التجارية و الادارية و التعليمي و الحضارة، و 20% بالنسبة للنوادي الاجتماعية، و 10% بالنسبة للخدمات الترفيهية.
- الارتفاع للخدمات:
- أرضي و دورين لجميع الأنشطة عدا الحضارة (أرضي للحضارة و اول للإدارة) فقط.
- الترفيهي و النوادي الاجتماعية (أرضي و اول ) مع السماح بأشاء غرف سطح لا تزيد مساحتها عن 10% من المساحة المبنية للدور الأرضي و تستغل كخدمات للمباني.
- ردود عام لقطعة أرضي المشروع: 6 م كحد ادنى من الحدود الخارجية و المباني داخل الموقع المطلة على الطريق المحيط او حدود الجار.
- **مده تنفيذ المشروع** : 3 سنوات تحتسب من تاريخ صدور اول قرار و زاري للمشروع .
- **اليه السداد** : يتم استكمال نسبة السداد حتى 25% من قيمه الأرض بالجنيه المصري دفعة مقدمة كحد ادنى و هي عبارة عن :
- 10% تم سدادها + 15% تلتزم الشركة بسدادها خلال شهر من تاريخ الاخطار بموافقه مجلس الادارة حال الموافقه على التخصيص بالاضافه الى 1% مصاريف اداريه و 0.5% مجلس امناء ) على ان يتم التعامل بالسعر النهائي المعتمد من اللجنة العقاريه الرئيسي و يتم سداد باقى ثمن الأرض على 6 اقساط نصف سنويه متساويه بالجنيه المصري و يستحق القسط الاول منها بعد 6 اشهر من التاريخ المحدد لسداد الدفعه المقدمه على ان يتم تحميل كافة الأقساط بالاعباء الماليه المقررة وفقاً للغاندة المعلنه بالبنك المركزى من تاريخ الاخطار بموافقه مجلس الادارة و حتى تاريخ السداد بالاضافه الى 2 % طبقاً لتعليمات وزاره الماليه و 0.5% مصاريف ادارية .
- المساحات تحت العجز و الزيادة طبقاً للتحديد النهائي الذى يصدر من ادارة المساحة بجهاز المدينة.