



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة شروط طرح الأراضى للمصريين بالخارج

المرحلة التاسعة التكميلية طبقاً للائحة العقارية

www.nuca.gov.eg

مقدمة :

- يعتبر الإعلان وكراسة الشروط والتنويهات المعلنة على الموقع جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه ويجب على الطرف الثاني (الحاجز) وعلي خلفائه تنفيذ واحترام هذه الاشتراطات .
- لا يجوز للطرف الثاني (الحاجز) تقسيم أو تجزئة قطعة الأرض موضوع هذا العقد نهائياً.
- لا يجوز التنازل عن قطعة الأرض أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات الأخرى إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الجهاز و سداد المصاريف الإدارية المقررة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها بالهيئة وأجهزتها وتعديلاتها مع الإلتزام بما ورد بالبند (٣) من الإشتراطات العقارية.
- يحظر استعمال البناء الذي يقام على قطعة الارض موضوع الطرح إلا لغرض السكن، وفي حالة المخالفة يتم فسخ التعاقد وتطبيق قواعد الإلغاء.
- على الطرف الثاني وحده أو وكيله الرسمي أو خلفه العام القيام بكافة الإجراءات لدى الجهات أو الإدارات المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة لإقامة المبنى أو توصيله بالمرافق العامة طبقاً للاستعمال المخصص له قطعة الارض وطبقاً لما ورد بقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.
- المهلة المحددة لاستخراج التراخيص اللازمة للبناء وتنفيذ كامل أعمال البناء خمس سنوات من تاريخ استلام الأرض.
- في حالة مخالفة الطرف الثاني أو خلفائه لأي من القيود أو المواد المنصوص عليها بهذه الكراسة يكون للجهاز الحق في إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض بعد إزالة المخالفة بالطريق الإداري بمصاريف على عاتق الطرف الثاني.
- تعتبر أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاتها لدى الطرف الأول وكذا كافة القرارات والشروط العامة وشروط البناء، خاصة فيما يتعلق فيها بالأبنية التي تتم إقامتها في المجتمعات العمرانية الجديدة وإياه تعديلات لها وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ مكملاً ومتمماً للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نصاً لها.

الشروط العامة :

- يتم تحديد سعر المتر المربع بالجنيه المصري علي ان يتم السداد بالعملية الأجنبية (الدولار).
- الحجز والسداد عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار أو من الداخل شريطة توافر العملة بالحسابات البنكية قبل بدء الحجز ب ٦٠ يوم ويحظر الإيداع النقدي بالدولار طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية .
- ألا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة مع السماح بالحجز للقاصر بولاية أحد والديه .
- السماح للحاجز أو الشريك بحجز أكثر من قطعة أرض .
- فتح باب استقبال التحويلات للأراضي (الاستكمالات – تحويل جديد) اعتباراً من يوم ٢٠٢٤/٥/١٥ ولمدة ١٠ أيام عمل .
- يبدأ التخصيص بعد إقفال باب الحجز بـ ٢٠ يوم.
- لا يسمح بالإستفاده بأية مبالغ زائدة من حجوزات مؤكدة سابقة بالمراحل السابقة .
- أولوية التخصيص للسادة المحولين حوالات كاملة لم يتم الاستفادة منها خلال فترة الطرح من ٢٠٢٣/٩/٥ وحتى ٢٠٢٣/٩/٢٥ ، وفي حال تبقى قطع أراضي سيتم النظر في الحوالات الواردة بعد ٢٠٢٣/٩/٢٥ وحتى تاريخ طرح المرحلة التاسعة التكميلية .
- السماح للسادة المحولين خلال الفترة من ٢٠٢٣/٩/٥ وحتى تاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٥ باستكمال قيمة الدفعة المقدمة لقطعة الأرض الجديدة المراد حجزها (في حال الاحتياج) شريطة ان يكون الاستكمال لحجز قطعة أرض واحدة فقط للمبلغ الواحد وسيتم إضافة الاستكمال بنفس أولوية المبلغ الأساسي المحول .
- السماح للسادة المحولين مبالغ كاملة والتي لم يتم الإستفادة منها تقسيم التحويل لحجز (قطعة أرض – وحدة سكنية) شريطة أن يتم تحويل مبلغ ١٠٠٠ دولار ، وسيتم تسجيل مبلغ الوحدة بأولوية وصول مبلغ ١٠٠٠ دولار ضمن الفترة الخاصة بتحويلات الوحدات .
- عدم السماح بتحويل المبالغ المحولة من أحد الحاجزين إلى حاجز آخر ، أو ضم مبالغ زائدة عن الدفعة المقدمة من تحويل لإدراجه بتحويل آخر إلا بعد الانتهاء من التخصيص في حالة إذا كانت هناك أراضي متبقية.
- عدم السماح بتعديل أى حجز بعد تأكيد الحجز على الموقع.
- عدم قبول طلبات إلغاء الحجز الذى تم تأكيده خلال الفترة السابقة والإستفادة بالمبلغ فى إجراء حجز بالمرحلة الحالية.

أولوية التخصيص :

- أولوية أولى: تخصيص قطعة أرض واحدة لمن لم يسبق له التخصيص بالمرحلة التاسعة للحوالات الواردة خلال فترة الطرح من ٢٠٢٣/٩/٥ وحتى ٢٠٢٣/٩/٢٥ طبقاً لأولوية وصول التحويل بتقرير البنك المركزي المصري .
- أولوية ثانية: تسجيل جميع الحوالات الواردة من تاريخ ٢٠٢٣/٩/٥ وحتى تاريخ فتح باب الحجز طبقاً لأولوية وصول التحويل بتقرير البنك المركزي المصري .

الإشتراطات التخطيطية و حساب نسب التميز لقطع الأراضي السكنية

ضمن مشروع بيت الوطن بالمدن الجديدة

الإشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - الردود) لقطع الأراضي موضوع الطرح وفقاً للبيان التالي :-

المدينة	المنطقة	الإشتراطات البنائية	
		نسبة بنائية	عدد الأدوار
		الردود	
القاهرة الجديدة	الحي السابع - بيت الوطن	٥٠٪	أرضى + ٣ أدوار (٣ امامي ، ٣ جانبي ، ٥ خلفي)
	الحي الخامس - بيت الوطن	٥٠٪	أرضى + ٣ أدوار (٣ امامي ، ٣ جانبي ، ٥ خلفي)
٦ أكتوبر	التوسعات الشرقية فيلات	٤٠٪	أرضى + أول (٤ امامي ، ٣ جانبي ، ٦ خلفي)
الشيخ زايد	توسعات مدينة الشيخ زايد - بالقرار ٧٧	٥٠٪	أرضى + دورين (٣ امامي ، ٣ جانبي ، ٥ خلفي)
العبور	الحي الترفيهي	٢٥٪	أرضى + أول (٤ امامي ، ٤ جانبي ، ٦ خلفي)
بدر	المنطقة الترفيهية منطقة C	٥٠٪	أرضى + ٤ أدوار (٣ امامي ، ٣ جانبي ، ٦ خلفي)

مع مراعاة أنه بالنسبة للردود:

- يتم اعطاء سماحية اكبر في التصميم للعميل بتعديل الردود الجانبي من (٣ م) الي (٢,٥ م) في حالة ان طول واجهة قطعة الارض اقل من (٢٢,٥ م) ووفقاً للضوابط المعتمده في ذلك الشأن ، وذلك فيما عدا قطع الأراضي بارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) .
- يتم الالتزام بتحقيق الردود اولاً دون التقيد بتحقيق النسبة البنائية وكذا الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح بها في حال وجود فائض وذلك بعد تطبيق الردود.
- يتم الالتزام باستغلال دور البدروم بالأنشطة المصرح بها فقط.

تابع الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية – عدد الأدوار – الردود) لقطع الأراضي موضوع الطرح وفقاً للبيان التالي :-

بالنسبة لعدد الوحدات:

- سيتم تحديد عدد الوحدات المسموح بها بمعرفة جهاز المدينة المختص وفقاً للحد الأقصى لإستيعاب المرافق وذلك فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٤ لسنة ٢٠٢٢) .
- يتم الالتزام بتوفير اماكن إنتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الارض .
- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

حساب نسب التميز:

- ٥ % للقطع المطلة على نواصي (ناصية طريق او ناصية ممر)
- ٥ % للقطع المطلة على حدائق ومناطق مفتوحة.
- ١٥ % للقطع المطلة مباشرة على النيل أو على البحر.
- و في جميع الاحوال يتم مراجعة و تدقيق نسب التميز على الطبيعة لكافة قطع الاراضي التي يتم ترسيبتها على السادة الحاجزين و ذلك قبيل استكمال اجراءات التخصيص و التعاقد الخ وذلك من قبل جهاز المدينة المختص.

ملحوظات هامة:

- مساحات قطع الاراضي تحت العجز و الزيادة و العبرة بالتسليم الفعلي على الطبيعة .
- الالتزام بالا يتجاوز الارتفاع الكلي للمبنى قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة للمنطقة .
- غرف و محولات الكهرباء لم يتم تحديد مواقعها بشكل نهائي .
- يتم تسليم قطع الاراضي عند توفير المرافق اللازمة للإنشاء (طريق ممهد – مصدر مياه) .
- يلتزم المخصص له الارض بالنموذج المعماري المعتمد والموحد للمنطقة والمسلم من جهاز المدينة.

الإشتراطات العقارية (الأراضي السكنية)

البند (١) :-

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله الرسمي أو خلفه العام في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الأراضي بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الأرض) بعد سداد (١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله الرسمي أو خلفه العام وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الإستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الأرض : يتم خصم (١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض.
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الأرض : يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥٪ من إجمالي ثمن الأرض (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (١/٢).

البند (٣) :-

- يشترط للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية المطروحة بالمدن الآتي:-
- أن يتم التنازل والتوقيع أمام الموظف المختص بجهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيل رسمي (عام/ خاص) ويذكر به التنازل عن قطعة الأرض المتنازل عنها ورقمها ويحفظ أصل التوكيل بملف العميل وسداد المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كافة المستحقات حتى تاريخ تقديم طلب التنازل (طبقاً للائحة العقارية للهيئة) .
- الإنتهاء من تنفيذ دور سكني به وحدة صالحة للسكن على الأقل والسور وتشطيب الواجهه وأن يكون مطابق للترخيص الصادر لقطعة الأرض.
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الإلتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص (الأراضي السكنية)

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض فى الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية :-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الأرض.

البند (٣) :-

عدم الإلتزام بالتوقيتات المحددة لإستلام الأرض والبناء كالتالى :-

- إستلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الأراضي.
- الإنتهاء من إستخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٥ سنوات من تاريخ الإستلام.

البند (٤) :-

- التصرف فى الأرض بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقارية.

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو تجزئتها أو تقسيمها دون الحصول على موافقة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الإشتراطات المالية (الأراضي السكنية)

أسلوب السداد :-

١. فى حال السداد الفورى لكامل قطعة الأرض بالدولار الأمريكى تحويلاً من الخارج يتم خصم نسبة ١٥ ٪ من الثمن الإجمالى لقطعة الأرض .
٢. فى حال سداد باقى ثمن الأرض على دفعات يتم الإلتزام ببداىل إحتساب الأقساط ومدة السداد وفقاً للتالى :-

البديل الأول :-

- يتم تحديد قيمة الأرض بالجنية المصرى وسداد الدفعة المقدمة ٢٥ ٪ من قيمة الأرض بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الأرض على ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية (الفائدة المعلنة من البنك المركزى المصرى بالاضافه الى ١ ٪ لصالح وزاره الماليه و ٠,٥ ٪ مصاريف اداريه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين) على أن يتم السداد بالمعادل للدولار لكل من القسط وفائدته بسعر يوم إستحقاق القسط ويتم حساب غرامة التأخير على سداد القسط والفائدة من تاريخ إستحقاق القسط حتى تاريخ السداد بسعر الفائدة عالية .

البديل الثانى:-

- يتم تحديد قيمة الأرض بالدولار الأمريكى وسداد الدفعة المقدمة ٢٥ ٪ من قيمة الأرض بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الأرض على (٥-٧) أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية بسعر متوسط فائدة الشهادات الدولارية بالبنوك الحكوميه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين ويتم حساب غرامة التأخير على سداد القسط والفائدة من تاريخ إستحقاق القسط والفائدة حتى تاريخ السداد بسعر الفائدة عالية.
- سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- الإلتزام بتطبيق أحكام اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.