



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
Ministry of Housing, Utilities & Urban Communities



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority



كراسة الشروط

الخاصة بحجز قطع أراضي أكثر تميزاً

للتخصيص الفوري علي الموقع الالكتروني

<https://reserve.newcities.gov.eg>

بعدد (١٤٣) قطعة بمدن (٥)



المدن محل الطرح

المدينة	القاهرة الجديدة	١٥ مايو	بدر	اسيوط الجديدة	المنصورة الجديدة
عدد قطع الاراضي	69	11	28	22	13

يتم بدء التسجيل علي موقع الالكتروني

اعتبارا من يوم الخميس الموافق ٢٠٢٢/١٢/٨

التخصيص بالحجز الفوري

علي الموقع الالكتروني

<https://reserve.newcities.gov.eg>



المحتويات

تمهيد	
التعاريف العامة	
الاشتراطات العامة والفينة	
شروط الحجز	
خطوات الحجز على موقع الحجز الالكتروني	
الشروط المالية	
الشروط العقارية	
حالات وقواعد إلغاء التخصيص	
الاشتراطات البنائية ومواقع قطع الأراضي المتاحة	
بيانات قطع الأراضي والاسعار وفقا للمتاح علي الموقع الالكتروني المخصص للحجز	



تمهيد :

تخضع المدن الجديدة لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ الصادر في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والذي يستهدف خلق مراكز حضرية جديدة لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق اعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة ، وقد نصت المادة رقم ١٤ من القانون المشار إليه بأن يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن والتي تحكم التعامل في الأرض وطرق استغلالها. ويختص جهاز تنمية المدينة الجديدة بإدارة المرافق والمشروعات التي تدخل ضمن كردون المدينة. وفى إطار سعي وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ممثلة في (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) الي توفير السكن اللائم للسادة المواطنين واستكمالاً لمحاور الاسكان العديدة التي عملت الهيئة علي توفيرها مؤخراً (فيما يخص قطع الأراضي السكنية) لاستهداف شرائح المجتمع المختلفة ، تم موافقة مجلس اداة الهيئة بجلسته رقم ١٧٢ بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢٢ على وضع الية للاتاحة الدائمة لقطع الارض السكنية الصغير الشاغرة بالمدين الجديدة للحجز الفوري .
تتجه الهيئة الي توفير قطع ارض اسكان أكثر تميراً كاملة المرافق .

التعاريف العامة:

في تطبيق الاشتراطات الواردة بكراسة الشروط
يقصد بالمصطلحات الواردة بها ما يلي: -

- **الطرف الأول:** ويقصد به جهاز تنمية المدينة.
- **الطرف الثاني:** ويقصد به الحاجز لقطعه الأرض.
- **حد الطريق:** الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا.
- **خط التنظيم:** الخط المعتمد الذي يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة، وقد يكون على حد الملكية أو داخلا أو خارجا عنه.
- **زوائد التنظيم:** المساحة الزائدة المحصورة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم خارج حدود الملكية.
- **ضوائع التنظيم:** المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم داخل حدود الملكية الخاصة ويلزم ضمها للمنفعة العامة.
- **محور الطريق:** مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.
- **خط البناء:** الخط الذي يسمح بالبناء عليها سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتدا عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة.
- **ارتفاع المبنى:** ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الاخير مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى، ولا يدخل في حساب الارتفاع المقرر قانونا ارتفاع الدراوي وغرف الخدمات بالسطح.

التعاريف العامة:

في تطبيق الاشتراطات الواردة بكراسة الشروط
يقصد بالمصطلحات الواردة بها ما يلي: -

■ **الارتفاع الكلي للمبني:** ارتفاع أعلى نقطة في المبني مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبني.

■ **الارتداد الأمامي:** المسافة التي يترد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية

■ **الارتداد الجانبي:** المسافة التي يترد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية.

■ **الارتداد الخلفي:** المسافة التي يترد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.

■ **الوحدة السكنية:** المكان الذي يوفر للإنسان الإقامة واحتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل.

■ **الغرفة السكنية:** الغرفة التي تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرق التوزيع، وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصالة معيشة في حكم الغرفة المعدة للسكن.

■ **مرافق البناء:** مساحة غير مهيأة للمعيشة أو الإقامة مثل المطبخ ودورات المياه وصالات وطرق التوزيع والأماكن المخصصة للغسيل أو التخزين.

التعاريف العامة:

في تطبيق الاشتراطات الواردة بكراسة الشروط
يقصد بالمصطلحات الواردة بها ما يلي: -

مرافق الخدمات بالسطح: المرافق التي تخدم المبنى كحيز المصاعد أو آبار السلاليم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.

دورة المياه: المكان الذي يحتوي على حوض لغسيل الأيدي ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم).

الحمام: المسافة التي يتردد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.

المطبخ: المكان المخصص لإعداد وطهي الطعام وبة حوض للغسيل.

الفناء: فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

الفناء الخارجي: فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي وأحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

لفناء داخلي: فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها.

الفناء المشترك: فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية.

التعاريف العامة:

في تطبيق الاشتراطات الواردة بكراسة الشروط
يقصد بالمصطلحات الواردة بها ما يلي: -

الفناء الخدمي: فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبنى، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ.

الفناء السكني: فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى، مثل الغرف وصلات المعيشة.

منور الجيب: فراغ متصل من أعلاه بالفناء الخارجي والفناء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الشرفة المكشوفة (البلكون): بروز لأرضيه أي دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قمة الشخص بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجي.

البرج: بروز لأرضية أي دور علوي مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور.

دروة السطح: السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبنى.

السور: السياج المحدد لحدود قطعة أرض، وتكون مادة إنشائه من المباني أو الخرسانة أو أية مادة إنشائية أخرى.

التشطيبات الخارجية: تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكريسات المختلفة، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش والدهانات.

التعاريف العامة:

في تطبيق الاشتراطات الواردة بكراسة الشروط
يقصد بالمصطلحات الواردة بها ما يلي: -

- الكورنيش:** أي عنصر زخرفي يبرز عن الحائط الخارجي.
- بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية:** بيان تصدره الجهة الإدارية المختصة لتحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعيه الاستخدام.
- شهادة صلاحية الأعمال للترخيص:** شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.
- شهادة صلاحية المبني للإشغال:** شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المشرف علي التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبني تم طبقا للترخيص وطبقا للكودات المنظمة والأصول الفنية ولأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.
- المبني السكني:** المبني الذي يقتصر على الاستعمال السكني ويتكون من طابق أو أكثر ويضم وحدة سكنية أو أكثر وله مدخل مستقل.

الاشتراطات العامة والفنية:

يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه ويجب على الطرف الثاني وعلي خلفائه ومستأجرية تنفيذ واحترام هذه الاشتراطات بالتضامن فيما بينهم.

لا يجوز للطرف الثاني 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 وسداد المصاريف الإدارية المقررة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها بالهيئة وأجهزتها وتعديلاتها وشريطه سداد كامل الثمن المحدد لقطعة الأرض وفي حالة انتهاء مدة التنفيذ يلزم الانتهاء من تنفيذ دور سكني به وحدة صالحة للسكن "على الأقل" وتشطيب الواجهة والاسوار وأن يكون مطابق للترخيص الصادر لقطعة الأرض.

يحظر استعمال البناء الذي يقام على قطعة الأرض موضوع الطرح إلا لغرض السكن، وفي حالة المخالفة يتم فسخ التعاقد وتطبيق قواعد الإلغاء.

لا يجوز استعمال أو استغلال قطعة الأرض قبل إنشاء المبنى لأي غرض آخر مثل تشوين وتخزين أي مواد مهما كانت أو استعمالها كحظائر للحيوانات أو جراج أو أي استعمال يتسبب عنه إقلاق لراحة السكان أو الأضرار بالصحة العامة ويهدد الأمن، وفي حالة المخالفة يكون للجهاز الحق في إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض بعد إزالة المخالفة بالطريق الإداري بمصاريف على عاتق الطرف الثاني.

الاشتراطات العامة والفنية:

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 طبقا للاستعمال المخصص له قطعة الأرض كما هو مشار إليه في المادة السابقة وطبقا لما ورد بقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.

يحظر على الطرف الثاني وعلى خلفائه أو مستأجريه استعمال قطعة الأرض موضوع هذا العقد كمكان للدعاية أو الإعلان بأي شكل كان أو إنشاء إيه أعمال عليها لهذا الغرض، وفي حالة المخالفة يكون للجهاز الحق في إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض وإزالة المخالفة بالطريق الإداري بمصاريف على عاتق الطرف الثاني.

يلتزم الطرف الثاني بتوفير أماكن انتظار سيارات بداخل حدود قطعة الأرض طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يلتزم الطرف الثاني بإقامة الأسوار على حدود قطعة الأرض طبقا للاشتراطات البنائية وعدم التعدي على خطوط التنظيم أو حدود الملكية وكذا الالتزام بتنفيذ الاسوار طبقا للنموذج المعماري المعتمد بجهاز المدينة وكذا عناصر التشجير واي عناصر خارجية للسور.

الاشتراطات العامة والفنية:

يلتزم المخصص له الارض بالطابع والطرز المعماري لكل منطقة (مودرن - كلاسيك) والمعتمد من اللجنة المشكلة بالقرار الوزاري (٩٦١) لسنة ٢٠٢٢؛ ولا يجوز باي حال من الاحوال تغير أو جراء تعديل بـ (ألوان الواجهات - دروة - بروضات - حليات الواجهة - انواع الزجاج - نوعية الشبابيك... وغير ذلك من عناصر المنتج المعماري المعتمد لقطعة الارض) على ان يترك لكل عميل التصميم والتوزيع الداخلي للنموذج بما لا يخل مع الاشتراطات للواجهات على النحو سالف الذكر.

المهلة المحددة لاستخراج التراخيص اللازمة للبناء وتنفيذ كامل أعمال البناء خمس سنوات من تاريخ استلام الأرض.

للجهاز الحق في الامتناع عن إعطاء رخصة البناء أو تعديلها للطرف الثاني وذلك في الحالات الآتية: -

- إذا كان النشاط مخالفا لما جاء بكراسة الاشتراطات أو القوانين العامة.
- إذا كان التصميم المعماري أو واجهات البناء تخالف من حيث التصميم أو مواد البناء المستعملة أو ألوان البياض ولا تتفق مع الأصول الفنية أو جمال وتنسيق المنطقة او الطابع و الطراز المعماري المعتمد.
- على الجهاز في جميع الأحوال ان يخطر صاحب الشأن بالملاحظات او التعديلات المطلوبة، وفي حالة عدم الموافقة يتعين تقديم رسومات اخرى معدله وذلك طبقا للإجراءات المحددة بقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ ويكون ذلك خلال المدة المحددة لتقديم تراخيص البناء وتنفيذ كامل أعمال البناء.

الاشتراطات العامة والفنية:

يحظر إقامة مباني أو منشآت أو بروزات على قطعة الأرض موضوع هذا العقد في مناطق الردود المبنية بمحضر استلام الأرض والتي يلزم تركها حرة بكامل الارتفاع حتى أعلى منسوب البناء ، ويستثنى من ذلك البروزات فوق الفتحات على ألا يزيد بروزها عن ٢٥ سم (خمسة وعشرون سنتيمتر) ، كما يستثنى من ذلك أيضا كل ما يرد له نص خاص في الاشتراطات الخاصة بالمنطقة التي تقع بها الأرض ويسمح بالبروزات فوق منطقة الارتدادات بالواجهات المطلية على الشوارع وممرات المشاة أو الحدائق وطبقا للاشتراطات البنائية الخاصة بقطعة الأرض وطبقا لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يزيد عن ١٠% من المساحة المسموح بالبناء عليها.

لمهندس الجهاز الحق في مراقبة أعمال البناء أثناء تنفيذها للتأكد من تنفيذ الاشتراطات الموضحة بكراسة الشروط لمطابقة ما يقام منها طبقا للرسومات المعتمدة وعلى أصحاب الشأن ووكلائهم تسهيل مأمورية مهندسي الجهاز بالسماح لهم بالدخول في أي وقت من الأوقات الى مكان العمل للمعاينة ويتحمل الطرف الثاني المسؤولية في حالة مخالفته للاشتراطات والرسومات المعتمدة.

للجهاز الحق في طلب إيقاف الأعمال التي تقام مخالفه لهذه الاشتراطات، أو في حالة عدم مطابقتها للرسومات المعتمدة من الجهاز.

في حالة مخالفة الطرف الثاني او 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.

الاشتراطات العامة والفنية:

تعتبر أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللوائح الداخلية وتعديلاتها لدى الطرف الأول وكذا كافة القرارات والشروط العامة وشروط البناء، خاصة فيما يتعلق فيها بالأبنية التي تتم إقامتها في المجتمعات العمرانية الجديدة وأية 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.

الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - الردود) لقطع الأراضي موضوع الطرح وفقاً للبيان التفصيلي الذي يرد بهذه الفقرة.

المدينة	المطقة	نسبة بناء (%)	عدد الادوار	الردود
القاهرة الجديدة	الحى السادس - منطقة بيت الوطن	٥٠%	ارضى + ٣ أدوار علوية	(٢٤ امامي، ٢٤ جانبي، ٢٥ خلفي)
	منطقة جنوب طريق السويس	٥٠%	ارضى + ٣ أدوار علوية	(٢٤ امامي، ٢٤ جانبي، ٢٤ خلفي)
إف-١-مادو	شمال مشروع (دار مصر)	٥٠%	ارضى + ٥ أدوار علوية	(٢٤ امامي، ٢٤ جانبي، ٢٤ خلفي)
نهر	الحدائق المركزية	٥٠%	ارضى + ٣ أدوار علوية	(٢٤ امامي، ٢٤ جانبي، ٢٤ خلفي)
المنصورة الجديدة	المطقة الخامسة - مرحلة ٢	٥٠%	ارضى + ٣ أدوار علوية	(٢٤ امامي، ٢٤ جانبي، ٢٥ خلفي)
السيوط الجديدة	الحى الثاني	٥٥%	ارضى + ٤ أدوار متكررة	(٢٤ امامي، ٢٤ من جانب واحد، ٢٤ خلفي)
	التوسعات الخيرية الشرقية - منطقة بيت الوطن	٥٠%	ارضى + ٣ أدوار علوية	(٢٤ امامي، ٢٤ جانبي، ٢٥ خلفي)

المساحات الواردة ببيان قطع الأراضي التفصيلي مساحات تحت العجز والزيادة والعبرة بالاستلام على الطبيعة.

يتم تحديد عدد الوحدات المسموح بها بقطعة الأرض بمعرفة جهاز المدينة المختص وفقاً للحد الأقصى لاستيعاب المرافق وذلك في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٤ لسنة ٢٠٢٢).

الاشتراطات العامة والفنية:

يتم الالتزام بتحقيق الردود أولاً دون التقيد بتحقيق النسبة البنائية وكذا الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح بها في حال وجود فائض وذلك بعد تطبيق الردود.

يتم استغلال دور البدروسم بالأنشطة المصرح بها فقط.

نسب التميز الواردة بالبيان التفصيلي لقطع الأراضي نهائية ما لم يتبين للجهاز عند تسليم قطعة الأرض استحقاق فروق تميز لصالح الهيئة يلتزم المخصص له الأرض بأدائها.

يتم تسليم قطع الأراضي عند توفير المرافق اللازمة للإنشاء (طريق ممهد - مصدر مياه).

قطع الأراضي موضوع الطرح جاهزة للتسليم ما لم يذكر خلاف ذلك ببيانات الطرح بالموقع الإلكتروني عدا مدينة المنصورة الجديدة فمتوقع بدء التسليم قطع الأراضي بها خلال عام.

يتم الالتزام بعدم تجاوز الارتفاع المصرح به من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة.

شروط الحجز:

1 ان يكون المتقدم للحجز شخصا طبيعيا مصري الجنسية وليس شخصا معنويا (شركه أو مؤسسه)

2 يسمح بتخصيص اكثر من قطعة ارض للمتقدم (الزوج / الزوجة) سواء في مدينة واحدة او مدينتين بالمدن المعلن عنها دون التقدم لمستويات قطع أراضي الإسكان الأخرى (التميز - اسكان متوسط محور أرضي) والمعلن عنها بالإعلان المنشور لبدء الحجز.

3 يسمح بالتخصيص لشخص بصفته وليا على قاصر

4 وفي حالة مخالفة ذلك وتقدم كلا من (الزوج - الزوجة) لمستوى اسكان اخر (التميز - اسكان متوسط محور أرضي) يتم الغاء الحجز لهذين المستويين.

5 الا يكون قد سبق تخصيص قطعة ارض او وحده سكنيه ضمن مشروع الإسكان الاجتماعي له أو لأحد أفراد أسرته (الزوج - الزوجة - والأولاد القصر) بأي من المدن الجديدة سواء كانت في حيازته أو تنازل عنها للغير.

6 يتم ارسال المستندات الآتية (صورة الرقم القومي للزوج - الزوجة) شهادات ميلاد الاولاد القصر ايصال سداد جديده الحجز ومصاريف الدراسة) على الموقع الالكتروني للهيئة

شروط الحجز:

7 في حالة تقدم أكثر من عميل على قطعة الأرض تكون الأولوية لاستكمال السداد بالدولار الأمريكى تحويلًا من الخارج أو من الداخل شريطة مرور ٦٠ يوم على إيداعه بالبنك شريطه تقديم شهادته من البنك تفيد بذلك .

8 وفى حالة التساوى يتم الاحتكام للقرعة العلنية بين المتقدمين .

9 تعتبر أحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية للهيئة وتعديلاتها - وكذلك أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وقرارات البنك المركزى الصادرة في هذا الخصوص والقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.

10 يعتبر قرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٧٢ بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢٢ بشأن وضع الية للاتاحة الدائمة لقطع الاراضى السكنية الصغيرة الشاغرة بالمدن الجديدة للحجز الفوري والضوابط الواردة فيه مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة .

11 يعتبر الاعلان وكراسة الشروط جزءا لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.

شروط الحجز:

12

قطع الأراضي المعروضة للبيع مخصصة للاستخدام السكني فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المخصص من أجله قطعة الأرض وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق اللائحة العقارية للهيئة بهذا الشأن مع فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي واتخاذ الإجراءات المترتبة على فسخ العقد طبقاً "للقواعد المعمول بها في هذا الشأن حيث أنه تم تحديد اسعار بيع قطع الأراضي للاستخدام السكني فقط".

13

يقر المتقدم للحجز بأنه قد أطلع على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وان تقدمه للحجز بعد سداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط.

14

ان جميع المستندات المقدمة لحجز قطعة الأرض محل طلبى و كافة البيانات المحررة باستمارة الحجز صحيحة وتحت مسئوليتى وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك اكون مسئول عن ذلك كامل المسئولية الجنائية والمدنية ويحق للهيئة الغاء كافة اجراءات الحجز او التخصيص دون حاجة الى انذار او اخطار واتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة لحفظ حقوقها .

15

ان عنوان المراسلات الموضح بهذا الطلب هو محلى المختار واية مراسلات او مخاطبات او اعلانات ترسل لى على هذا العنوان تعتبر صحيحة وناقذة ومنتجة لكافة اثارها القانونية .

شروط الحجز:

16 باننى عاينت قطعة الارض محل طلبى المعاينة التامة النافية للجهالة وقبلتها بحالتها الراهنة

17 أتعهد بالتزامى التام بسداد كامل قيمة الأرض المتقدم لحجزها وتخصيصها لى، بالعملة التى أبديت رغبتى السداد بها والمدونة بمعرفتى باستمارة الحجز " وصادف ذلك قبول الهيئة السداد بهذه العملة ، ولا يحق لى تغيير تلك العملة حتى تمام سداد قيمة الأرض، وفقا للمواعيد الموضحة بإخطار التخصيص.

18 ما لم يرد بشأنه نص خاص فى تلك الشروط تخضع للأسس والقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكافة القوانين ذات الصلة واللائحة العقارية وتعديلاتها المعمول بها بالهيئة والجهزة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة فى هذا الشأن دون اعتراض الحاجز لقطعة الارض حاليا أو مستقبلاً.

خطوات حجز قطع أراضي إسكان أكثر تميزاً (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٢ / ١٢ / ٨ حتى يوم ٢٠٢٣ / ٢ / ٧ حتى الساعة ١١,٥٩ مساءً

الدخول على الموقع الإلكتروني (<https://reserve.newcities.gov.eg>) وعلى
من يرغب التقدم للحجز الضغط على الرابط التالي " وتنفيذ الخطوات الآتية:



استعراض كراسة الشروط او طباعتها لمعرفة كافة التفاصيل ومراجعة
جميع البيانات الواجب استيفائها قبل تقديم الطلب مع امكانية استعراض
خطوات الحجز (فيديو / مكتوبة) .



يقوم المتقدم بالضغط على المشروع المراد الحجز به



إدخال الرقم القومي والاسم المذكور في البطاقة



إدخال البريد الإلكتروني لصاحب الطلب علماً بأنه الوسيلة الدائمة للاتصال
بين الهيئة والمتقدم للحجز لحين انتهاء الحجز.



إدخال رقم المحمول .



محافظة محل الإقامة والعنوان الحالي (المراسلات الرسمية)



خطوات حجز قطع أراضي إسكان أكثر تميزاً (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٢ / ١٢ / ٨ حتى يوم ٢٠٢٣ / ٢ / ٧ حتى الساعة ١١,٥٩ مساءً

الحالة الاجتماعية وبيانات الزوج/الزوجة (الاسم والرقم القومي)



تحميل صورة من بطاقة الرقم القومي وجه وظهر في ورقة
واحدة الخاص بالمتقدم للحجز



انشاء كلمة مرور / تأكيد كلمة المرور / كود التحقق / تأكيد كود التحقق



ثم الضغط على تسجيل الحساب



سيتم إرسال رسالة الى البريد الإلكتروني المسجل لتأكيد نجاح التسجيل
ويحتوي على رابط يجب الضغط عليه لتفعيل الحساب



ثم تفعيل الحساب الخاص بكم ويمكنكم تسجيل الدخول
باستخدام البريد الإلكتروني وكلمة المرور .



يقوم المتقدم بإدخال اسم المستخدم وكلمة المرور للدخول
على النظام



خطوات حجز قطع أراضي إسكان أكثر تميزاً (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٢ / ١٢ / ٨ حتى يوم ٢٠٢٣ / ٢ / ٧ الساعة ١١,٥٩ مساءً

يوجد في أعلى الصفحة الرئيسية رابط لاستكمال بيانات التسجيل وإدخال بيانات الأبناء القصر إن وجد وحفظ بيانات الأبناء .



يقوم المتقدم للحجز باختيار المدينة المراد حجز قطعة أرض بها واستعراض المواقع المتاحة واختيار الموقع والضغط على كلمة تفاصيل يظهر له قائمة بكل قطع الأراضي المتاحة



يحتوي جدول الأراضي المتاحة على بيانات أساسية وهي:



- المنطقة
- رقم قطعة الأرض
- المساحة
- سعر المتر الأساسي بالجنيه
- نسبة التميز
- سعر المتر شامل التميز
- السعر الإجمالي لقطعة الأرض
- قيمة جدية الحجز

خطوات حجز قطع أراضي إسكان أكثر تميزاً (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٢ / ١٢ / ٨ حتى يوم ٢٠٢٣ / ٢ / ٧ حتى الساعة ١١,٥٩ مساءً

استكمال باقى قيمة الارض + ١% مصاريف ادارية + ٠,٥% مجلس امناء من إجمالي قيمة الارض (خلال شهر لعملة السداد بالجنية و خلال شهرين لعملة السداد بالدولار الأمريكى)



يقوم المتقدم باختيار قطعة الارض المراد حجزها والضغط على طلب حجز مبدئى ثم تظهر له شاشة بها بيانات القطعة لتدوين باقى البيانات واختيار عملة السداد بالجنية المصرى او السداد بالدولار الأمريكى يكون عن طريق تحويل من الخارج، أو من الداخل شريطة مرور ٦٠ يوم على إيداعه بالبنك شريطة تقديم شهادة من البنك تفيد ذلك وادخال بيانات السداد عن طريق :
- سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX) بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين -
ACH - عن طريق كافة البنوك لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين على كود حجز قطعة الارض.
- تحويل داخلى لحساب بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين (من أى فرع من فروع بنك التعمير والاسكان فى حالة وجود حساب للعميل بالبنك).
وطباعة استمارة الحجز المدون بها اقرار والتوقيع عليها



ثم يقوم بارفاق استمارة الحجز بعد التوقيع والمستندات المطلوبة (صورة الرقم القومى (الزوج / الزوجة) صور شهادات ميلاد الاولاد القصر ان وجد) ثم الضغط على تقديم طلب حجز جديد والضغط على تأكيد الطلب



ثم يظهر رسالة تم حفظ طلب الحجز المبدئى ولن يتم الحجز النهائى لقطعة الارض الا بعد تحويل مبلغ (جدية الحجز + مصاريف الدراسة) كما هو وارد فى شروط التقديم خلال فترة الحجز ويظهر بذات الصفحة قائمة طلبات الحجز الخاص بالمتقدم



خطوات حجز قطع أراضي إسكان أكثر تميزاً (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٢/١٢/٨ حتى يوم ٢٠٢٣/٢/٧ حتى الساعة ١١,٥٩ مساءً

يقوم المتقدم للحجز بإرفاق إقرار بسلامة جميع البيانات المدخلة والورقيات اللازمة للتقديم والمحددة في صفحة كراسة الشروط



ثم الضغط على تسجيل الطلب وسيتم إرسال رسالة بأن الطلب قيد التنفيع لحين إرفاق مستند السداد قبل تاريخ انتهاء موعد الحجز المحدد بالإعلان



■ سداد مصاريف دراسة الطلب

سداد مبلغ جدية الحجز المدون بكراسة الشروط

■ يقوم المتقدم للحجز بسداد مبلغ جدية الحجز المدون بكراسة الشروط بالجنية المصري بالإضافة إلى مصاريف الدراسة.



■ في حالة تقدم أكثر من عميل على قطعة الأرض الواحدة، تكون الأولوية في التخصيص لاستكمال السداد بالدولار الأمريكي وفي حالة التساوي يتم الاحتكام إلى القرعة بين المتقدمين.

خطوات حجز قطع أراضي إسكان أكثر تميزاً (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٢/١٢/٨ حتى يوم ٢٠٢٣/٢/٧ حتى الساعة ١١,٥٩ مساءً

سيتم إخطار المتقدمين للحجز بعد إنتهاء الدراسة و المراجعة
بنتيجة الطلبات المقدمة علي قطع الأراضي عن طريق (البريد
الإلكتروني المسجل من العميل - رسائل نصية SMS) و كذا موعد
ومكان اجراء القرعة في حالة تساوي عملة سداد الإستكمال بين
المتقدمين وفقاً لعملة السداد المحددة بمعرفتهم.



في حالة عدم الترسية يتم رد مبلغ جدية الحجز علي الحساب الوارد
منه المبلغ بذات العملة الوارد بها مع تحمل الحاجزين قيمة
المصاريف البنكية.

يتم إستكمال سداد ٥٠% من قيمة الأرض بالنسبة لمدينة المنصورة
الجديدة و إستكمال باقي قيمة الأرض لباقي المدن المطروحة
بالإضافة إلي (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% صالح مجلس الأمناء) من
إجمالي قيمة الأرض وفقاً لعملة السداد المقدمة من العميل خلال
شهر في حالة السداد بالجنيه المصري و بنفس أسلوب سداد جدية
الحجز (سويفت/ACH/تحويل داخلي لحساب هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة بنك التعمير و الإسكان - فرع المهندسين، من
أي فرع من فروع بنك التعمير و الاسكان في حالة وجود حساب
للعميل بالبنك) للجنيه المصري.

و خلال شهرين في حالة السداد بالدولار الأمريكي من تاريخ الإخطار
بالموافقة علي التخصيص (علي أن يتم السداد بعملة الدولار
بمتوسط سعر الدولار للإسبوعين السابقين للإستحقاق) علي
الحساب الدولارى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالبنك
المركز المصرى رقم

(IBAN code EG 360001000100000004082178972 -- 4082178972)

الشروط المالية:

أسلوب السداد

سداد مبلغ جدية حجز وقدره ٣٥٠٠٠٠ ج.م (فقط ثلاثمائة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) بالإضافة الى مبلغ ١٠٠٠ ج.م (فقط ألف جنيه لا غير) مصروفات دراسة لا تُرد - دفعة واحدة وغير مجزأ - **عند التقدم للحجز بأحدي وسائل الدفع التالية:-**

■ سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX) بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين.

■ ACH عن طريق كافة البنوك لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ببنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين علي كود حجز قطعة الأرض.

■ تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين (من أي فرع من فروع بنك التعمير والاسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).

على ان يتضمن التحويل البيانات التالية:

■ اسم المتقدم للحجز رباعي.

■ نظام سداد قيمة قطعة الارض

■ رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) سارية.

■ سداد مبلغ جدية حجز وقدره ٣٥٠٠٠٠ ج.م (فقط ثلاثمائة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) بالإضافة الى مبلغ ١٠٠٠ ج.م (فقط ألف جنيه لا غير) مصروفات دراسة لا تُرد.

■ استكمال سداد ٥٠% من قيمة الارض بالنسبة لمدينة المنصورة الجديدة بالإضافة الى (١% مصاريف ادارية + ٠.٥% لصالح مجلس الأمناء) من إجمالي قيمة الارض وفقاً لعملة السداد المقدمة من العميل خلال شهر في حالة السداد بالجنية المصري وبنفس أسلوب سداد جدية الحجز (سويفت / ACH / تحويل داخلي لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ببنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين، من أي فرع من فروع بنك التعمير والاسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).

وخلال شهرين في حالة السداد بالدولار الأمريكي من تاريخ الاخطار بالموافقة على التخصيص (على ان يتم السداد بعملة الدولار بمتوسط سعر الدولار للاسبوعين السابقين للاستحقاق) على الحساب الدولارى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالبنك المركزي المصري رقم

(IBAN code EG 360001000100000004082178972 -- 4082178972)

■ استكمال باقى قيمة الارض بالنسبة لباقى المدن المطروحة بالإضافة الى (١%) مصاريف ادارية + ٠.٥% لصالح مجلس الأمناء) من إجمالي قيمة الارض وفقا لعملة السداد المقدمة من العميل خلال شهر فى حالة السداد بالجنية المصرى وبنفس اسلوب سداد جدية الحجز (سويفت / ACH / تحويل داخلي لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين، من أي فرع من فروع بنك التعمير والاسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك). وخلال شهرين فى حالة السداد بالدولار الأمريكى من تاريخ الاخطار بالموافقة على التخصيص (على ان يتم السداد بعملة الدولار بمتوسط سعر الدولار للأسبوعين السابقين للاستحقاق) على الحساب الدولاري لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالبنك المركزي المصري رقم

(IBAN code EG 360001000100000004082178972 -- 4082178972)

■ سداد باقى ثمن الارض (ال ٥٠%) بالنسبة **لمدينة المنصورة الجديدة** من إجمالي قيمة الارض وفقا لعملة السداد المقدمة من العميل فى حالة السداد بالجنية المصرى بنفس اسلوب سداد جدية الحجز (سويفت / ACH / تحويل داخلي لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين، من أي فرع من فروع بنك التعمير والاسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).

-و فى حالة السداد بالدولار الأمريكى قبل الاستلام (طبقا للموعد المحدد بإخطار الجهاز للعميل للاستلام) (على ان يتم السداد بعملة الدولار بمتوسط سعر الدولار للأسبوعين السابقين للاستحقاق) على الحساب الدولاري لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالبنك المركزي المصري رقم

(IBAN code EG 360001000100000004082178972 -- 4082178972)

في حالة عدم سداد المبالغ الموضحة بعلانية خلال المدد المحددة بمراسلة الشروط يتم إلغاء الحجز نهائياً ويخصم منه ١% مصاريف إدارية + ٠,٥% مجلس أمناء المدينة.

في حالة عدم سداد باقي قيمة الأرض تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض لحوزة جهاز المدينة دون الحاجة الى إنذار او إخطار او استصدار حكم قضائي.

الاسترداد

في حالة عدم الترسية يتم رد مبلغ جدية الحجز على الحساب الوارد منه المبلغ بذات العملة الوارد بها مع تحمل الحاجزين قيمة المصاريف البنكية

الشروط العقارية

(١) يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد للاستلام (طبقاً للموعد المحدد بإخطار الجهاز للعميل)، وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.

(٢) شروط للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية المطروحة:

– 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.

– أن يتم سداد كامل الثمن المحدد لقطعة الأرض

– أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الالتزامات الواردة بهذه الكراسة في حالة عدم انتهاء المهلة المحددة للتنفيذ.

(٣) في حالة انتهاء المهلة المحددة للتنفيذ يلزم الانتهاء من تنفيذ دور سكني به وحدة صالحة للسكن "على الأقل" وتشطيب الواجهة والسطح وأن يكون مطابق للترخيص الصادر لقطعة الأرض.

(٤) جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لأنها قانوناً طالما كانت مرسلة على عنوان صاحب الشأن المدون باستمارة بيانات حجز قطعة الأرض على موقع الحجز الإلكتروني وفي حالة تغيير العنوان يلتزم صاحب الشأن بإخطار جهاز المدينة.

حالات وقواعد إلغاء التخصيص

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

- (١) في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو المواد الواردة بهذه الكراسة وذلك دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.
- (٢) بناءً على طلب الطرف الثاني.
- (٣) عدم قيام الطرف الثاني باستكمال سداد نسبة الـ ٥٠% من إجمالي ثمن الأرض بالنسبة لمدينة المنصورة الجديدة بالإضافة إلى ١% مصاريف إدارية و ٠,٥% مجلس أمناء المدينة من إجمالي ثمن الأرض خلال المدة المحددة بكراسة الشروط.
- (٤) عدم قيام الطرف الثاني باستكمال سداد باقى قيمة الأرض بالنسبة لباقى المدن المطروحة بالإضافة إلى ١% مصاريف إدارية و ٠,٥% مجلس أمناء المدينة من إجمالي ثمن الأرض خلال المدة المحددة بكراسة الشروط.
- (٥) في حالة عدم قيام الطرف الثاني بسداد باقى قيمة الأرض بالنسبة لمدينة المنصورة الجديدة قبل استلام الأرض (طبقاً للموعد المحدد بإخطار الجهاز للعميل للاستلام).
- (٦) فى حالة عدم قيام الطرف الثانى باستلام قطعة الأرض لباقى المدن المطروحة طبقاً للموعد المحدد بإخطار الجهاز للعميل للاستلام
- (٧) إذا لم يتم الاستلام في الموعد المحدد فأن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص دون حاجة الي إنذار أو إخطار او استصدار حكم قضائي.

حالات وقواعد إلغاء التخصيص

(٨) عدم الالتزام بالتوقعيات المحددة لاستلام الأرض والبناء والموضحة كالتالي

- استلام الأرض خلال الفترة المحددة بإخطار التخصيص
- الانتهاء من استخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٥ سنوات من تاريخ استلام الأرض
- (٩) يمنع التصرف في الأرض بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقه كتابيه مسبقه من الطرف الأول كما ورد بكراسة الشروط بالبند رقم "٢" من الشروط العقارية
- (١٠) في حالة تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو العقار، دون الحصول على موافقه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
- (١١) (أ) - في حالة إلغاء الحجز قبل استلام الأرض:
يتم خصم (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض
- (ب) - في حالة إلغاء التخصيص بعد استلام الأرض:

يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥% من إجمالي ثمن الأرض (سنويا) من تاريخ الاستلام وحتى تاريخ الإلغاء بالإضافة الى الخصم الوارد بالبند السابق (١١ / أ).



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
Ministry of Housing, Utilities & Urban Communities



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority

