



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة طرح الأراضى السكنية
(المرحلة السابعة التكميلية)
للمصريين بالخارج طبقاً للائحة العقارية

www.nuca.gov.eg

- أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية، ولديه إقامة سارية في الخارج .
 - ألا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة .
 - السماح للسادة المحولين بمبالغ كاملة بالمرحلة السابعة فقط ولم يتم الاستفادة بها إمكانية حجز المرحلة السابعة التكميلية طبقاً لأولوية التحويل الواردة من البنك المركزي المصري خلال الفترة من ٢٠٢٠/٣/٢ حتى ٢٠٢٠/٣/٢٢ (المرحلة السابعة).
 - فتح باب التحويلات لاستكمال الدفعة المقدمة للمرحلة السابعة التكميلية عند الاحتياج بعد الانتهاء من تحديث الموقع الإلكتروني من خلال وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات لمدة أسبوعين من تاريخ فتح باب الحجز وسيتم إضافة مبلغ الاستكمال للمبلغ المحول خلال المرحلة السابعة بنفس أولوية مبلغ التحويل بالمرحلة السابعة مع قيام الحاجز بإرسال كود الحجز الجديد بالقطعة المراد حجزها عبر البريد الإلكتروني الخاص بالمشروع خلال هذه الفترة .
 - السداد لمبلغ استكمال الدفعة المقدمة عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار أو من الداخل بشرط توافر العملة بالحسابات البنكية قبل بدء الحجز بـ ٦٠ يوم ويحظر الإيداع النقدي بالدولار طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري.
 - يتم السداد بالعملة الأجنبية (الدولار) طبقاً لمتوسط سعر الدولار للأسبوعين السابقين للطرح أو لسداد الأقساط ويتم تقييم السعر من خلال البنك المركزي المصري .
 - في حال سداد كامل المبلغ في هذه المرحلة أو بالمراحل السابقة يتم خصم ٧,٥٪ من المبلغ المتبقى بعد سداد الدفعة المقدمة بصفة دائمة فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
 - يبدأ التخصيص بعد قفل باب الحجز بـ ١٠ أيام.
- آلية التخصيص :**
- أولوية الحجز للسادة المحولين بمبالغ كاملة بالمرحلة السابعة فقط ولم يتم الاستفادة بها طبقاً لأولوية الواردة من البنك المركزي المصري خلال الفترة من ٢٠٢٠/٣/٢ حتى ٢٠٢٠/٣/٢٢ على أن لا يتجاوز عدد قطع الأراضي للحاجز أو الشريك خلال المرحلة السابعة والسابعة التكميلية قطعتين بالمدينة الواحدة وسيتم إلغاء أي تخصيص في حالة مخالفة ذلك .
 - الأولوية للحاجز حجز قطعة واحدة بمدن المرحلة السابعة التكميلية على النحو التالي :
 - أولوية أولى : السادة الذين لم يسبق لهم الحجز بكافة مراحل المشروع بأية مدينة .
 - أولوية ثانية : السادة الذين لم يسبق لهم الحجز بنفس المدينة بالمراحل السابقة للمشروع .
 - بعد الإنتهاء من التخصيص يمكن لمن لديه تحويلات أخرى أو سبق له الحجز بالمراحل السابقة حجز قطع أخرى، على أن لا يتجاوز عدد قطع الأراضي للحاجز أو الشريك خلال المرحلة السابعة والسابعة التكميلية قطعتين بالمدينة الواحدة وفي حالة مخالفة ذلك سيتم إلغاء التخصيص.
 - عدم السماح بتحويل المبالغ المحولة من أحد الحاجزين إلى حاجز آخر، أو ضم مبالغ زائدة عن الدفعة المقدمة سواء للحاجز نفسه أو للغير للحجز في هذه المرحلة .
 - إمكانية تعديل الحجز للسادة الحاجزين بالمرحلة السابعة فقط وذلك بعد الإنتهاء من تسجيل تحويلات المرحلة السابعة التكميلية، وفي حالة عدم القيام بحجز قطعة بديلة للقطعة الملغاة يتم تطبيق ما جاء بكراسة شروط المرحلة السابعة .
 - غلق باب الحجز بعد ١٥ يوم من تاريخ تسجيل آخر مبلغ علي الموقع .
 - الالتزام بالإنحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مواعيد التسليم

<ul style="list-style-type: none"> ▪ شمال الرحاب (K – L – M): جاري اعتماد التخطيط وسيتم طرح التصميم والتنفيذ ومتوقع النهو في ٢٠٢١/١٢/٣١. ▪ شمال بيت الوطن (D-E-F-G): سيتم تجهيز المرافق (طرق فرمه وصله مياه) في ٢٠٢١/١٢/٣١. ▪ شمال بيت الوطن (A-B-C): سيتم تجهيز المرافق (طرق فرمه وصله مياه) في ٢٠٢١/٣/٣١. 	<p>القاهرة الجديدة</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ الحي السادس (B): مرفقة . ▪ التوسعات الشمالية (G-H): جاري التنفيذ (شركة بتروجيت) ونسبة الإنجاز ٩٠٪ ومتوقع النهو في ٢٠٢١/٣/١. ▪ ضمن الحي التاسع (G-H): جاري التنفيذ (شركة الشمس) ونسبة الانجاز ٧٥٪ ومتوقع النهو في ٢٠٢١/٣/١. 	<p>٦ أكتوبر</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ٢٦٠٠ فدان (A-B-C-D-E-F): جاري التنفيذ (الجمعية التعاونيه) ونسبه الانجاز ٨٢٪ ومتوقع النهو في ٢٠٢١/١/٣٠. 	<p>العبور الجديدة</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ المجاورة الاولى (B-C): مرفقة . ▪ المطلة على المحور المركزى مباشرة (C): جاري طرح اعمال التصميم والتنفيذ ومتوقع النهو في ٢٠٢١/١٢/٣٠. 	<p>السادات</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ منطقة أ-منطقه الساحل: مرفقة 	<p>دمياط الجديدة</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ منطقة غرب الجامعة (A): تم طرح التنفيذ وجاري البت المالي ومدته التنفيذ ٦ شهور ومتوقع النهو في ٢٠٢١/٦/٣٠. 	<p>بدر</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ منطقة سكنية خامسة: جاري التنفيذ (شركة المدينة المنوره) ونسبه الانجاز ٥٪ ومتوقع النهو في ٢٠٢١/٩/٥. ▪ منطقة سكنية ثامنة: مرفقه 	<p>الشروق</p>

الاشتراطات التخطيطية و حساب نسب التميز لقطع الاراضى السكنية
ضمن مشروع بيت الوطن بالمدن الجديدة

الاشتراطات البنائية :

الإشتراطات البنائية			المنطقة	المدينة
عدد الأدوار	النسبة البنائية	الردود		
أرضى + ٣ أدوار	لا تزيد عن ٥٠٪ من مساحة قطعة الأرض	قطع الأراضى بمساحة أقل من ٢٦٠٠ م ^٢ بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٥ خلفى) كحد أدنى	شمال الرحاب (K - L - M)	القاهرة الجديدة
		قطع الأراضى بمساحة ٢٦٠٠ فأكثر بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٦ خلفى) كحد أدنى		
		بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٤,٥ م خلفى)	شمال بيت الوطن	
بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٦ م خلفى)		التوسعات الشمالية (B) - (G-H)	٦ أكتوبر	
قطع الأراضى بمساحة أقل من ٢٦٠٠ م ^٢ بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٥ م خلفى) كحد أدنى		ضمن الحى التاسع (G-H)		
قطع الأراضى بمساحة ٢٦٠٠ فأكثر بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٦ م خلفى) كحد أدنى				
أرضى + ٣ أدوار		بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٦ م خلفى)	٢٦٠٠ فدان (A-B-C-D-E-F)	العبور الجديدة
		بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٦ م خلفى)	المجاورة الاولى (B-C)	السادات
		بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٤ م خلفى)	المظلة على المحور المركزى مباشرة (C)	
		بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٦ م خلفى)	منطقة أ - منطقه الساحل	دمياط الجديدة
	قطع الأراضى بمساحة أقل من ٢٦٠٠ م ^٢ بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٥ م خلفى) كحد أدنى	منطقة غرب الجامعة (A)	بدر	
	قطع الأراضى بمساحة ٢٦٠٠ فأكثر بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٦ م خلفى) كحد أدنى			
	بردود (٣ أمامى - ٣ جانبى - ٤ م خلفى)	منطقة سكنية خامسة	الشروق	
	منطقة سكنية ثامنة			

- مع إمكانية إعطاء سماحية أكبر في التصميم للتعديل بالردود الجانبية من (٣ م) الي (٢,٧٥ م) في حالة ان طول واجهة قطعة الارض (٢٠ م) و الي (٢,٥ م) في حالة ان طول واجهة قطعة الارض اقل من (٢٠ م) .
- يتم الالتزام بتحقيق الردود اولاً دون التقيد بتحقيق النسبة البنائية و كذا الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح بها في حال وجود فائض و ذلك بعد تطبيق الردود .
- يسمح بعمل بدروم يستغل بالانشطة المصرح بها (جراجات).
- **عدد الوحدات:** يسمح باقامة وحدتين سكنيتين بالدور الواحد للقطع ذات المساحات أقل من أو تساوي ٩٥٠ م^٢، و بحد أقصى ثلاث وحدات سكنية بالدور الواحد للقطع ذات المساحات أكبر من ٩٥٠ م^٢.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً الكود المصري للجراجات .
- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

حساب نسب التميز :

- ٥ % للقطع المطلة علي نواصي (ناصية طريق أو ناصية ممر) .
- ٥ % للقطع المطلة علي حدائق .
- ١٥ % للقطع المطلة علي 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**) .
- سيتم توحيد الطراز المعماري والوان الواجهات لكل منطقة ضمن مناطق الطرح (عدا قطع الأراضي المطروحة بمدينة الشروق) وفقاً لما سيتم تحديده عند إصدار التراخيص من جهاز المدينة .

الاشتراطات العقارية (الأراضي السكنية)

البند (١) :-

- تطبيق الشروط العامة للمشروع .
- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله 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 الدفعة المقدمة بالإضافة الى (١ % مصاريف ادارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض 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.
- وإذا لم يتم الاستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص 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 (سنوياً) من تاريخ الاستلام وحتى تاريخ الاسترداد بالإضافة الى الخصم الوارد بالبند السابق (٢/أ).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية المطروحة بالمدن الأتى:-

- 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 كامل الثمن المحدد لقطعة الأرض .
- الإنتهاء من تنفيذ دور سكني به وحدة صالحة للسكن على الأقل والسور وتشطيب الواجهة وأن يكون مطابق للترخيص الصادر لقطعة الارض .
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الالتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

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

قواعد إلغاء التخصيص (الأراضي السكنية)

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض في 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 بالتوقيات المحددة لاستلام الأرض والبناء كالتالي :-

- استلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الاراضي.

- الانتهاء من استخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٥ سنوات من تاريخ الاستلام.

البند (٤) :-

- التصرف في الأرض بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول

وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقاريه.

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو تجزئتها أو تقسيمها دون الحصول على موافقة من هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة .

الاشتراطات المالية (الأراضي السكنية)

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٢٥ % السابق تحويلها بالمرحلة السابعة (ولا يسمح بالاستفاده بأية مبالغ زائدة من حجوزات مؤكدة سابقة بالمراحل السابقة) والباقي علي خمس اقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا علي الرصيد المدين علي ان يتم سداد القسط الاول خلال شهر من تاريخ استلام الارض ويتم حساب المعادل للدولار لكل من القسط وفائدته بسعر يوم استحقاق القسط ويتم حساب غرامة التأخير على سداد القسط والفائدة من تاريخ استحقاق القسط والفائدة بسعر يوم السداد .
- طريقة السداد من داخل جمهورية مصر العربية طبقا لتعليمات البنك المركزي المصري.
- السداد لمبلغ استكمال الدفعة المقدمة عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار او من الداخل بشرط توافر العملة بالحسابات البنكية قبل بدء الحجز بـ ٦٠ يوم ويحظر الايداع النقدي بالدولار طبقا لتعليمات البنك المركزي المصري.
- الالتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

أسلوب الاسترداد

- بالنسبة لطلب استرداد كامل المبلغ في حالة عدم التخصيص . او طلب استرداد فرق الدفعة المقدمة في حالة التخصيص . يتم تقديم طلب موقع بخط اليد من البريد الالكتروني للحاجز والمسجل على الموقع الى البريد الالكتروني للمشروع مع ذكر (كود الحجز - رقم الحساب - رقم IBN) المرسله منه المبالغ