



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



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority



كراسة الشروط

الخاصة بحجز قطع الاراضي المميزة

للتخصيص الفوري علي الموقع الالكتروني

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

بعدد (١٥٥) قطعة ارض



المدن محل الطرح

الصالحية الجديدة	برج العرب الجديدة	بني سويف الجديدة	الفيوم الجديدة	حدائق أكتوبر	الشروق	المدينة
52	1	38	29	33	2	عدد قطع الاراضي

يتم بدء التسجيل علي موقع الالكتروني

اعتبارًا من يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣/٨/٢٢

التخصيص 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 والرضاء 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 الارض وطرق استغلالها.

ويختص جهاز تنمية المدينة الجديدة بإدارة المرافق والمشروعات التي تدخل ضمن كردون المدينة.

وفي إطار سعي وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ممثلة في (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) الي توفير السكن الملائم للسادة المواطنين واستكمالاً لمحاور الاسكان الجديدة التي عملت الهيئة علي توفيرها مؤخراً (فيما يخص قطع الأراضي السكنية) لاستهداف شرائح المجتمع المختلفة ، تم موافقة مجلس اداةر الهيئة بجلسته رقم ١٧٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ على وضع الية للاتاحة الدائمة لقطع الارض السكنية الصغير الشاغرة بالمدن الجديدة للحجز الفوري .

تتجه الهيئة الي توفير قطع ارضى اسكان مميز بعدد (١٥٥) قطعة ارض سكنية بعدد (٦) مدن .

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 والناجمة عن وجود خط تنظيم خارج حدود الملكية.
- ضوائع التنظيم:** المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناجمة 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 عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتدا عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة.
- ارتفاع المبني:** ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الاخير مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبني، 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 يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية
- الارتداد الجانبي:** المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية.
- الارتداد الخلفي:** المسافة التي يرتد 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 معده 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 وصلات 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 السلالم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.
- دورة المياه:** المكان الذي يحتوي على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي.
- الحمّام:** المكان الذي يحتوي على حوض لغسيل الأيدي ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم).
- 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 إلي أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.
- الفناء الخارجي:** فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي وأحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.
- الفناء الداخلي:** 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 المبني، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ.
- الفناء السكني:** فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبني، مثل الغرف وصالات 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 الفناء الخارجي.
- البرج:** بروز لأرضية أي دور علوي مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور.
- دروة السطح:** السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبني.
- 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 المطلية على الطريق العام أو غير المطلية عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات 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 بان 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
لكودات 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 ومستأجره تنفيذ واحترام هذه الاشتراطات بالتزامن 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 مطابقاً 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 الارض كما هو مشار إليه في المادة السابقة وطبقا لما ورد بقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٩

يحظر على الطرف الثاني وعلى خلفائه او مستأجره استعمال قطعة الارض 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 الاداري بمصاريف على عاتق الطرف الثاني.

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

يلتزم الطرف الثاني بإقامة الأسوار على حدود قطعة الأرض طبقا للاشتراطات البنائية وعدم التعدي على خطوط التنظيم او 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 تغيير أو جراء تعديل بـ (ألوان الواجهات - دروة - بروتات - حليات الواجهة - انواع الزجاج - نوعية الشبائيك... 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 والطرز 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 الارض موضوع هذا العقد في مناطق الردود المبينة بمحضر استلام الأرض والتي يلزم تركها حرة بكامل الارتفاع حتى أعلى منسوب البناء ، ويستثنى من ذلك البروزات فوق الفتحات على ألا يزيد بروزها عن ٥ 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 علي الشوارع وممرات المشاة أو الحدائق وطبقا للاشتراطات البنائية الخاصة بقطعة الارض 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 الي 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.

الاشتراطات العامة والفنية:

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.

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 للجدول التالي :

المدينة	توصيف الموقع	نسبة بنائية	عدد الأدوار	الردود	تاريخ بدء التسليم الموقع
الفيوم الجديدة	الحى الثاني - المجاورة الرابعة	٥٠%	بحرود + أرض + ٣ أدوار	٣٣ امامى - ٣٣ جانبي - ٣٤ خلفى	جاهزة للتسليم
بنى سويف	الحى العاشر - المجاورة الأولى	٥٠%	بحرود + أرض + ٣ أدوار	٣٣ امامى - ٣٣ جانبي - ٣٥ خلفى	٢٠٢٤/٦/٣٠
حدائق أكتوبر	الإسكان المتميز ٢٦٣ فدان - شرق السكة الحديد	٥٠%	بحرود + أرض + ٣ أدوار	٣٣ امامى - ٣٣ جانبي - ٣٤ خلفى	٢٠٢٣/١٢/٣١
الشرقية	النوادي		نموذج الإسكان الاجتماعي (٢٠٢٧ - ٢٠٢٩)		جاهزة للتسليم
برج العرب الجديدة	الحى الأول - المجاورة الخامسة بلوك (١)	٦٠%	أرض + ٣ أدوار	٣٣ امامى - ٣٤ خلفى - صامت من الجانبين	جاهزة للتسليم
الضاحية الجديدة	الحى الثالث - المجاورة ٩	٥٠%	بحرود + أرض + ٣ أدوار	٣٣ امامى - ٣٣ جانبي - ٣٣ خلفى	٢٠٢٤/٦/٣٠

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

الاشتراطات العامة والفنية:

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).

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

يتم استغلال دور البدروم 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.

قطع الأراضي موضوع الطرح جاهزة للتسليم ما لم يذكر خلاف ذلك ببيانات الطرح بالموقع الإلكتروني و البيان التفصيلي بجدول الاشتراطات البنائية .

يتم الالتزام بعدمه 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 ان لا يقل سن المتقدم عن اعاما في تاريخ بدء الحجز.

3 لا يحق للأسرة (الزوج - الزوجة - الأولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من قطعة أرض واحدة بالمدن المعلن عنها.
- وفي حالة مخالفة ذلك وتقدم كلا من (الزوج - الزوجة) لحجز قطعة أرض لكل منهما في مدينة واحدة أو أكثر من مدينة أو أكثر من مستوي قطع أراضي الإسكان المعروضة يتم استبعادهما من الحجز.

4 الا يكون قد سبق تخصيص قطعة أرض له أو لأحد أفراد أسرته (الزوج - الزوجة) بمحور الاراضي (التميزة-المتوسطة) ضمن برنامج "مسكن".

شروط الحجز:

5 يتم رفع المستندات الآتية (صورة الرقم القومي للزوج - الزوجة)
شهادات ميلاد الاولاد القصر ايصال سداد جدية الحجز ومصاريف الدراسة
(على الموقع الالكتروني المخصص للحجز

6 فى حالة تقدم اكثر من عميل على قطعة الارض تكون الاولوية لاعلى
نسبة استكمال من ثمن الارض خلال شهر من التخصيص

7 وفى حالة التساوى يتم الاحتكام للقرعة العلنية بين المتقدمين .

8 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 الفورى والضوابط الواردة فية مكملة ومتممه

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 المركزي الصادرة في هذا الخصوص والقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته
التنفيذية مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم
يرد به نص فيها .

شروط الحجز:

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

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

12 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.

13 ان جميع المستندات المقدمة لحجز قطعة الارض 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 .

شروط الحجز:

14 ان عنوان المراسلات الموضح بهذا الطلب هو محل المختار واية مراسلات او مخاطبات او اعلانات ترسل لى على هذا العنوان تعتبر صحيحة و نافذة ومنتجه لكافة اثارها القانونية .

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

16 أتعهد بالتزامى التام باستكمال نسبة السداد من اجمالى قيمة الأرض المتقدم لحجزها وتخصيصها لى، بنسبة الاستكمال التى أبدت رغبتى السداد بها والمدونة بمعرفتى باستمارة الحجز " وصادف ذلك قبول الهيئة السداد بهذه النسبة ، ولا يحق لى تغيير تلك النسبة حتى تمام سداد قيمة الأرض، وفقا للمواعيد الموضحة باخطار التخصيص.

17 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 والاجهزة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة فى هذا الشأن دون اعتراض الحاجز لقطعة الارض حاليا أو مستقبلاً.

خطوات حجز قطع الاراضي السكنية المميزة (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٣ / ٨ / ٢٢ حتى يوم ٢٠٢٣ / ١٠ / ٢١ حتى الساعة ١٢ ظهراً

الدخول على الموقع الإلكتروني (<https://reserve.newcities.gov.eg>) وعلى
من يرغب التقدم للحجز عليه تنفيذ الخطوات الآتية:



الاطلاع على 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 خلال فترة الحجز



إدخال رقم المحمول



محافظة محل الإقامة والعنوان الحالي (المراسلات الرسمية)



خطوات حجز قطع الاراضي السكنية المميزة (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٣ / ٨ / ٢٢ حتى يوم ٢٠٢٣ / ١٠ / ٢١ حتى الساعة ١٢ ظهراً

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 .



تم 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 الاراضي السكنية المميزة (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٣ / ٨ / ٢٢ حتى يوم ٢٠٢٣ / ١٠ / ٢١ حتى الساعة ١٢ ظهراً

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



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 الاراضي السكنية المميزة (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٣ / ٨ / ٢٢ حتى يوم ٢٠٢٣ / ١٠ / ٢١ حتى الساعة ١٢ ظهراً

يقوم المتقدم باختيار قطعة الارض المراد حجزها والضغط على طلب حجز مبدئي ثم تظهر له شاشة بها بيانات القطعة لتدوين باقى البيانات واختيار وتدوين نسبة السداد وادخال بيانات السداد عن طريق تحويل :



- سويغت (سويغت كود HDBKEGCAXXX) بنك التعمير و الاسكان - فرع المهندسين.
- ACH عن طريق كافة البنوك لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ببنك التعمير و الاسكان - فرع المهندسين علي كود حجز قطعة الارض
- تحويل داخلي لحساب بنك التعمير و الاسكان - فرع المهندسين (من اي فرع من فروع البنك في حالة وجود حساب للعميل بالبنك)

وطباعة استمارة الحجز المدون بها الاقرار والتوقيع عليها

تنوية عام : اخر موعد لسداد جديّة الحجز يوم ٢١ / ١٠ / ٢٠٢٣ الساعة الثانية ظهرا

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 و الضغط على تأكيد الطلب



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



خطوات حجز قطع الاراضي السكنية المميزة (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٣ / ٨ / ٢٢ حتى يوم ٢٠٢٣ / ١٠ / ٢١ حتى الساعة ١٢ ظهراً

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 التفعيل لحين إرفاق مستند السداد قبل تاريخ انتهاء موعد الحجز المحدد بالإعلان



سيظهر في جدول الطلبات البيانات التي تم إدخالها وكود الحجز لاستخدامه عند سداد التالي:



■ سداد مصاريف دراسة الطلب

■ سداد مبلغ جدية الحجز المدون بكراسة الشروط

يقوم المتقدم للحجز بسداد مبلغ جدية الحجز المدون بكراسة الشروط بالإضافة الي مصروفات الدراسة. في حالة تقدمه أكثر من عميل على قطعة الأرض الواحدة، تكون الأولوية في التخصيص لاعلى نسبة استكمال السداد وفي حالة التساوي يتم الاحتكام إلى القرعة بين المتقدمين.



خطوات حجز قطع الاراضي السكنية المميزة (للحجز الفوري)

(التقديم) من يوم ٢٠٢٣ / ٨ / ٢٢ حتى يوم ٢٠٢٣ / ١٠ / ٢١ حتى الساعة ١٢ ظهراً

الخطوة الثانية (المراجعة)
يقوم المختصين بالهيئة بدراسة ومراجعة الطلبات المقدمة علي قطع الاراضي والبت فيها .



الخطوة الثالثة (الاجراءات المتخذة)
سيتم اخطار المتقدمين للحجز بعد انتهاء الدراسة والمراجعة بنتيجة الطلبات المقدمة علي قطع الاراضي عن طريق (البريد الالكتروني المسجل من العميل - رسائل نصية SMS) وكذا موعد ومكان اجراء القرعة في حالة تساوي نسبة سداد الاستكمال بين المتقدمين وفقاً لنسبة الاستكمال المحددة بمعرفتهم



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



الخطوة الخامسة (الاستكمال)
استكمال سداد مقدم الحجز بالاضافة الي (١% مصاريف ادارية + ٠.٥% لصالح مجلس الامناء) من اجمالي قيمة الارض (خلال شهر من تاريخ الاخطار بالتخصيص وفقاً لنسبة استكمال السداد المقدمة من العميل) و وفقاً لاخطار التخصيص المرسل من جهاز المدينة و المحددة رقم الحساب الذي سيتم استكمال السداد عليه.



■ سداد باقي قيمة الارض (وفقاً لبند الشروط المالية) الوارد بكراسة الشروط

الشروط المالية:

أسلوب السداد

سداد مبلغ جدية حجز وقدره ١٠٠٠٠٠٠ جم (فقط مائة ألف جنيه مصري لا غير) بالإضافة الى مبلغ ٥٠٠ جم (فقط خمسمائة جنيه مصري 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 علي كود حجز قطعة الارض
 - تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والاسكان - فرع المهندسين (من أي فرع من فروع بنك التعمير والاسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).
- تنوية عام: اخر موعد لسداد جدية الحجز يوم ٢٠٢٣/١٠/٢١ الساعة الثانية ظهرا

على ان يتضمن التحويل البيانات التالية:

- اسم المتقدم للحجز رباعي.
- رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) سارية.

نظام سداد قيمة قطعة الارض

- سداد مبلغ جدية حجز وقدره ١٠٠٠٠٠٠ جم (فقط مائة ألف جنيه مصري لا غير) بالإضافة الى مبلغ ٥٠٠ جم (فقط خمسمائة جنيه مصري لا غير) مصروفات دراسة لا تُرد.
- استكمال سداد مقدم الحجز بالإضافة الى (١% مصاريف ادارية + ٠.٥% لصالح مجلس الأمناء) من إجمالي قيمة الارض (خلال شهر من تاريخ الاخطار بالتخصيص وفقا لنسبة استكمال السداد المقدمة من العميل) ووفقا لاخطار التخصيص المرسل من جهاز المدينة و المحددة رقم الحساب الذي سيتم استكمال السداد عليه.

■ سداد باقي قيمة الارض على ٣ اقساط سنوية متساوية محملة بالفائدة علي الرصيد المدين تعادل سعر الفائدة المعلنة من البنك المركزي المصري وقت الاستحقاق و يستحق القسط الاول بعد عام من تاريخ الاستلام ويحزر شبكات بنكية آجلة بقيمة الاقساط باسم جهاز المدينة المختص.

في حالة التأخير عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخير تعادل فائدة البنك المركزي السارية وقت السداد بالإضافة إلى ٢% + ٠.٥% مصاريف تحصيل من قيمة القسط وذلك من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

في حالة عدم سداد المبالغ الموضحة بعالية خلال المدد المحددة بكراسة الشروط يتم إلغاء الحجز نهائيا ويخصم منه ١% مصاريف إدارية ٠.٥% مجلس أمناء المدينة دون الحاجة الى إنذار او إخطار او استصدار حكم قضائي.

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

الشروط العقارية

■ 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 المدينة وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص .

شروط للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية المطروحة:

■ أن يتم التنازل والتوقيع أمام الموظف المختص بجهاز المدينة من المتنازل والمتنازل اليه 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.
- في حالة انتهاء المهلة المحددة للتنفيذ يلزم الانتهاء من تنفيذ دور سكني به وحدة صالحة للسكن " على الأقل " وتشطيب الواجهة والسور وأن يكون مطابقاً للترخيص الصادر لقطعة الأرض.
- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لأنها قانوناً طالما كانت مرسله 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: -

- 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.
- بناءً على طلب الطرف الثاني.
- عدم قيام الطرف الثاني باستكمال سداد مقدم الحجز من إجمالي ثمن الأرض بالإضافة إلى % مصاريف إدارية و%٠,٥٥ مجلس أمناء المدينة من إجمالي ثمن الأرض (وفقاً لنسبة استكمال السداد المقدمة من العميل) خلال المدة المحددة بكراسة الشروط.
- إذا لم يتم الاستلام في الموعد المحدد فأن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص دون حاجة إلى إنذار أو إخطار أو استصدار حكم قضائي.

■ عدم الالتزام بالتوقيتات 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.

■ في حالة عدم سداد قسطين متتاليين يتم إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض.

■ 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.

■ في حالة تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو العقار، دون الحصول على موافقه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

(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 الارض (سنويا) من تاريخ الاستلام وحتى تاريخ الإلغاء بالإضافة الى الخصم الوارد بالبند السابق فقرة أ.



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



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority

