



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة طرح الأراضى الخدمية للمصريين بالخارج بمدن  
(القاهرة الجديدة – ٦ أكتوبر – دمياط الجديدة –  
الشيخ زايد – بدر – المنيا الجديدة)

[www.nuca.gov.eg](http://www.nuca.gov.eg)

## الشروط العامة لإراضي الخدمات :

- أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية .
- الا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة .
- أن يكون أما فرد أو شركة مصرية قائمة او شركة مصرية تحت التأسيس ( مجموعة افراد ) لقطع الأراضي بنشاط (تجارى – تجارى ادارى – حضانه – مستشفى – طبى ) .
- يلزم أن يكون المتقدم لقطع الأراضي بنشاط مدارس شركة قائمة أو شركة تحت التأسيس (مصرية) ، ومن ضمن أنشطتها النشاط التعليمى.
- يلزم أن يكون القائم بالتسجيل أحد الشركاء أو الفرد المتقدم ولديه إقامة سارية أثناء فترة الحجز.
- يشترط فى أى من المتقدمين الا يكون موظفاً حكومياً أو من العاملين بالقطاع العام أو قطاع الأعمال العام والا يكون من أعضاء المجالس النيابية أو الهيئات القضائية أو من العاملين بالجهات التى تسرى عليها احكام قانون ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ بشأن تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة
- أولوية الحجز لاسبقية التحويل لكامل مبلغ الدفعة المقدمه أو إستكمال مبلغ الدفعة السابق أرسلها من السادة المحولين بالمرحلة السادسة أو تحويل مبلغ ١٠٠٠ دولار على الأقل فى حال عدم الإحتياج لإستكمال مبلغ الدفعة السابق أرسلها وذلك للحصول على أولوية ضمن مبالغ التحويل ، وذلك للسادة الذين لم يستفيدوا بالتحويلات الخاصة بهم فى إجراء حجز خلال المرحلة ، على ان يتم الإستفادة بكامل مبلغ التحويل السابق أرسله بالمرحلة السادسة ، كما يشترط عدم الاستفاده بمبالغ سابق تحويلها بالمراحل السابقة.
- الحجز والسداد عن طريق تحويل بنكى من الخارج بالدولار أو من الداخل من الحسابات الشخصيه للحاجز بشرط توافر عمله طبقا لتعليمات البنك المركزى المصرى .
- يتم السداد بالعمله الاجنبيه ( الدولار ) طبقا لمتوسط سعر الدولار للأسبوعين السابقين للطرح بالنسبة للدفعة المقدمة أما بالنسبة للأقساط يتم تقييم السعر من خلال البنك المركزى المصرى وقت إستحقاق القسط وفى حالة الإسترداد يتم الرد بقيمة المعادل للجنيه المصرى بتاريخ إيداع المبلغ بحساب الهيئة بالبنك المركزى المصرى .
- يبدأ التخصيص بعد إقفال باب الحجز بـ ١٠ أيام .

### المستندات المطلوبة عند بدء الحجز :

- فى حالة أن يكون المتقدم شركة مصرية قائمة يلزم تقديم صورة عقد تأسيس أو صحيفة الشركات أو صحيفة الاستثمار بالإضافة الى سجل تجارى حديث.
- فى حالة أن المتقدم مجموعة شركات مصرية أو أفراد فيلزم تقديم عقد شركة ابتدائى محدد به أسماء الشركاء.
- يتم رفع صورة من المستندات بصيغة (PDF) على البريد الإلكتروني الخاص بالموقع .

bayt-waten@mhuc.gov.eg

### المستندات المطلوبة للتعاقد :

- أصل السجل التجارى (حديث) موضح به اسم المفوض بالتوقيع .
- أصل صحيفة الإستثمار أو الشركات الخاصة بتأسيس الشركة وأصل عقد الشراكة الموثق والمشهر من جهات الإختصاص فى حالة كون المتقدم شركة .
- أصل السجل التجارى (حديث) فى حالة المتقدم فرد أو منشأة فردية .
- يتم تقديم المستندات بحد أقصى ٣ شهور من تاريخ إستلام الأرض .

## الاشتراطات التخطيطية و حساب نسب التميز لقطع اراضى الخدمات

### ضمن مشروع بيت الوطن بالمدن الجديدة

#### الاشتراطات البنائية :

#### أولاً : الانشطة التجارية و التجارية الادارية :

##### كافة المدن محل الطرح عدا مدينة الشيخ زايد :

- النشاط التجارى ادارى باشتراطات بنائية ٣٠% نسبة بنائية و بردود امامى ٥ م ، جانبى وخلفى ٤م ، وعدد الادوار بدروم + ارضى + ثلاثة ادوار متكررة (الارضى و الاول : بنشاط تجارى ، الثانى والثالث : بنشاط إدارى ) ، ويتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدني .
- النشاط التجارى باشتراطات بنائية ٤٠% نسبة بنائية و بردود امامى ٥ م ، جانبى وخلفى ٤م والمركز التجارى بردود ٦م من جميع الجهات ، وعدد الادوار بدروم + ارضى + دورين ، ويتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدن .

##### بالنسبة لمدينة الشيخ زايد :

- النشاط التجارى ادارى باشتراطات بنائية ٤٠% نسبة بنائية ، و بردود امامى ٥ م ، جانبى وخلفى ٤م ، وعدد الادوار بدروم + ارضى + اول (الارضى: بنشاط تجارى ، الاول : بنشاط إدارى ) ، ويتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدني .
- النشاط التجارى باشتراطات بنائية ٤٠% نسبة بنائية ، و بردود امامى ٥ م ، جانبى وخلفى ٤م ، وعدد الادوار بدروم + ارضى + اول ، ويتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدني .

#### ثانياً : الانشطة التعليمية مدارس - حضانه :

- المدرسة باشتراطات بنائية ٣٠% نسبة بنائية و بارتفاع بدروم + ارضى + دورين ، الردود ٦ متر من جميع الجهات ، ويتم الالتزام بالشروط الخاصة بالهيئة العامة للأبنية التعليمية وياشتراطات الدفاع المدني.
- الحضانه باشتراطات بنائية ٣٠% نسبة بنائية و بارتفاع ارضى + اول ( لإدارة الحضانه ) ، الردود ٦ متر من جميع الجهات ، ويتم الالتزام بالشروط الخاصة بمديرية الشئون الاجتماعية وإشتراطات الدفاع المدني وشئون البيئة .

#### ثالثاً: الانشطة الطبية :

- النشاط الطبى باشتراطات بنائية ٤٠% نسبة بنائية و بارتفاع بدروم + ارضى + دورين ، الردود ٥ م امامى و ٤م جانبى وخلفى و المستشفى بردود ٦م من جميع الجهات ، ويتم الالتزام باشتراطات وزارة الصحة و الدفاع المدني وشئون البيئة.

#### ملاحظات:

- المساحات تحت العجز والزيادة والمساحة النهائية طبقا لكارث الوصف والاستلام على الطبيعة بالتنسيق مع جهاز المدينة ، ويتم الالتزام بعدم تجاوز الارتفاع المصرح به من هيئة عمليات القوات المسلحة - البدروم (حال السماح به) يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط ( أماكن إنتظار للسيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية ) .

## الاشتراطات العقارية

### 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 (١ % مصاريف ادارية + ٠,٥ % مجلس امناء 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 إداريه + 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 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 المصرفيات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً للإجراءات المتبعة في حينه .
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد لقطعة الأرض .
- الإنتهاء من تنفيذ المشروع مطابق للترخيص الصادر لقطعة الأرض .
- 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 باستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

## قواعد إلغاء التخصيص

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 الالتزام بالتوقيتات المحددة للسداد أو لإستلام الأرض أو التعاقد أو البناء كالتالي :-

- عدم إستكمال سداد الـ ١٠% من قيمة الأرض خلال ٤٥ يوم من تاريخ التخصيص على الموقع الإلكتروني.
- استلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الاراضي .
- الانتهاء من استخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٣ سنوات من تاريخ الاستلام لقطع الأراضي بنشاط ( تجارى – تجارى ادارى – حضانة – طبى ) .
- أما الأراضي المطروحة بنشاط مدارس فمدة التنفيذ ٥ سنوات من تاريخ استلام الأرض .
- استكمال تقديم كافة المستندات اللازمة للتعاقد خلال مدة ٣ شهور من تاريخ الإستلام .

### 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

### أسلوب السداد

- ١٠% دفعة مقدمة .
- ١٠% يتم سدادها خلال ٤٥ يوم من تاريخ التخصيص على الموقع الإلكتروني.
- ١٠% يتم سدادها عند الإستلام بالإضافة إلى ( ١% مصاريف ادارية + ٠,٥% مجلس امناء المدينة )، والباقي يتم سداده على ثلاث أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية على أن يتم سداد القسط الأول خلال سنة من تاريخ إستلام الأرض وفي حالة التأخير عن سداد القسط المستحق في ميعاده فيتم احتساب غرامة تأخير تعادل سعر الفائدة البنكية .
- الالتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .