



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة طرح الأراضي المرحلة السادسة
للمصريين بالخارج (مدينة القاهرة الجديدة)
طبقاً للائحة العقارية

www.nuca.gov.eg

الشروط العامة للمرحلة السادسة :

- أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية.
- أولوية الحجز لاسبقية التحويل لكامل مبلغ الدفعة المقدمة والحجز والسداد عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار أو من الداخل من الحسابات الشخصية للحاجز بشرط توافر العملة بحسابات السادة الحاجزين قبل بدء الحجز ب ٦٠ يوم ويحظر الايداع النقدي بالدولار طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري.
- الا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة.
- يبدأ التخصيص بعد اقفال باب الحجز بـ ١٠ ايام.
- يتم السداد بالعملة الاجنبية (الدولار) طبقاً لمتوسط سعر الدولار للاسبوعين السابقين للطرح او لسداد الاقساط ويتم تقييم السعر من خلال البنك المركزي المصري.
- الالتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

الأراضي السكنية



الاشتراطات التخطيطية و حساب نسب التميز لقطع الاراضي السكنية

ضمن مشروع بيت الوطن بالمدن الجديدة

الاشتراطات البنائية :

- نسبة بنائية لا تزيد عن ٥٠ % من مساحة قطعة الارض
- الردود : (٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٤,٥ م خلفي) كحد ادنى
- مع امكانية 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 (٢٠ م) .
- الارتفاع : ارضي + ٣ ادوار و يسمح بعمل بدروم يستغل بالانشطة المصرح بها .
- بالنسبة لعدد الوحدات : يسمح باقامة وحدتين سكنيتين بالدور الواحد للقطع ذات المساحات اقل من أو تساوى ٩٥٠ م^٢ ، و بحد أقصى ثلاث وحدات سكنية بالدور الواحد للقطع ذات المساحات أكبر من ٩٥٠ م^٢ .
- 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 .
- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

حساب نسب التميز :

- ٥ % للقطع المطلة على نواصي (ناصية طريق او ناصية ممر) .
- ٥ % للقطع المطلة مباشرة على حدائق .
- 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 :

- السماح بتخصيص ثلاث قطع اراضي للحاجز او الشريك بالمدينة الواحدة لجميع مراحل المشروع وسيتم إلغاء اي تخصيص في حالة مخالفة ذلك .
- مساحات قطع الاراضي تحت العجز و الزيادة و العبارة 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 .

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 (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 فأن 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 السكنيه المطروحة بالمدن الآتى:-

- 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 سكنى 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 باللانحة العقارية:-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الأرض.

البند (٣) :-

عدم الالتزام بالتوقيتات 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 % محولة بالكامل من الخارج (يجب ان يكون كامل مبلغ الدفعة المقدمة محول من الخارج ولا يتم الاستفادة بمبالغ سابق تحويلها بالمراحل السابقة) أو من الداخل من الحسابات الشخصية للحاجز بشرط توافر العملة بحسابات السادة الحاجزين قبل بدء الحزب ب ٦٠ يوم ويحظر الايداع النقدي بالدولار طبقاً لتعليمات البنك المركزى المصرى، والباقي علي خمس اقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي ان يتم سداد القسط الاول خلال شهر من تاريخ استلام الارض .
- فى حال سداد كامل المبلغ في هذه المرحلة او المراحل السابقة يتم خصم ٧,٥% من المبلغ المتبقى بعد سداد الدفعة المقدمة بصفة دائمة فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
- الالتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .