



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة شروط طرح الأراضى للمصريين بالخارج
المرحلة العاشرة طبقاً للائحة العقارية
يناير ٢٠٢٥

www.nuca.gov.eg

الشروط العامة للمشروع

- يعتبر الإعلان وكراسة الشروط والتنويهات المعلنة على الموقع جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه ويجب على الطرف الثاني (الحاجز) وعلي خلفائه تنفيذ واحترام هذه الاشتراطات .
- 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 مع الإلتزام بما ورد بالبند (٣) من الإشتراطات العقارية.
- على الطرف الثاني وقبل الإستلام الإلتزام باختيار إحدى البدائل المحددة لطريقة السداد (بالإشتراطات المالية) والتوقيع باختيار إحد البدائل بجهاز المدينة المختص .
- يحظر استعمال البناء الذي يقام على قطعة الارض موضوع الطرح إلا لغرض السكن، وفي حالة المخالفة يتم فسخ التعاقد وتطبيق قواعد الإلغاء.
- 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 طبقاً للاستعمال المخصص له قطعة الارض وطبقاً لما ورد بقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.
- المهلة المحددة لاستخراج التراخيص اللازمة للبناء (سنة أشهر من تاريخ الإستلام) وتنفيذ كامل أعمال البناء خلال خمس سنوات من تاريخ استلام الأرض.
- **يلتزم المخصص له الأرض بالنموذج العماري المعتمد والموحد للمنطقة والمسلم من جهاز المدينة.**
- في حالة مخالفة الطرف الثاني أو 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 واللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 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 ولانحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ مكملًا ومتممًا للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نصاً لها.

- يتم تحديد سعر المتر المربع بالجنيه المصرى علي ان يتم السداد بالعملة الأجنبية (الدولار).
- أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية .
- ألا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة مع السماح بالحجز للقاصر بولايه .
- أولوية الحجز لأسبقيه وصول التحويل لكامل مبلغ الدفعة المقدمه للبنك المركزى المصرى .
- الحجز والسداد عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار أو من الحسابات البنكية بالداخل شريطة ان يكون مر على فتح الحساب مده لا تقل عن عام ميلادي وتوافر العملة بالحسابات البنكية قبل بدء الحجز ب ٦٠ يوم ويحظر الإيداع النقدي بالدولار طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري.
- على أن يتضمن التحويل البنكى كود حجز واحد فقط (للحاجز نفسه) لحجز قطعة أرض سكنية واحدة وفى حال وصول التحويل به أكثر من كود حجز سيتم تسجيل كامل المبلغ المرسل على أول كود حجز بالتحويل.
- **فتح باب إستقبال التحويلات اعتباراً من يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٥/١/١٤ ولمدة ١٥ يوم عمل .**
- يبدأ التخصيص بعد الإنتهاء من مراجعة مستندات الحجز .
- لا يسمح بالإستفاده بأية مبالغ زائدة من حجوزات مؤكدة سابقة بالمراحل السابقة .
- السماح للسادة المحولين مبالغ كاملة (تحويل كامل لم يتم تقسيمه أو تحويل جزء منه للحجز أو سداد أقساط) ولم يتم الإستفاده بها والحجز بالمراحل السابقة ، إمكانية الحجز وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره ٣٠٠٠ دولار (كحد أدنى) أو تحويل مبلغ لإستكمال الدفعة المقدمة وسيتم إضافة المبالغ السابقة بأولوية التحويل لمبلغ ٣٠٠٠ دولار أو الإستكمال.
- تخصيص قطعة واحدة لكل حاجز , ومن ثم تسجيل باقى التحويلات لمن لديه اكثر من تحويل فى حال توافر قطع أراضي وذلك طبقاً لأولوية وصول التحويلات بتقرير البنك المركزى المصرى.
- عدم السماح بتحويل المبالغ المحولة من أحد الحاجزين إلى حاجز آخر أو ضم مبالغ زائدة عن الدفعة المقدمة من تحويل لإدراجه بتحويل آخر إلا بعد الانتهاء من التخصيص في حالة إذا كانت هناك أراضي متبقية .
- عدم السماح بتعديل أى حجز بعد تأكيد الحجز على الموقع.
- عدم قبول طلبات إلغاء الحجز الذى تم تأكيده خلال الفترة السابقة والإستفاده بالمبلغ فى إجراء حجز بالمرحلة الحالية.
- لن يتم النظر للتحويلات التي ترد بعد الفترة المحددة لإستقبال التحويلات إلا بعد الإنتهاء من تسجيل جميع التحويلات وفى حال تبقى قطع أراضي .

الإشتراطات التخطيطية وحساب نسب التميز لقطع الأراضي السكنية

ضمن مشروع بيت الوطن بالمرحلة العاشرة بالمدن الجديدة

الإشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - الردود) لقطع الأراضي موضوع الطرح وفقاً للبيان التالي :-

| الإشتراطات البنائية | | | المنطقة | المدينة |
|--------------------------------------|----------------|-------------|---|-----------------|
| الردود | عدد الأدوار | نسبة بنائية | | |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | منطقة بيت الوطن - الحى الثامن | القاهرة الجديدة |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | منطقة بيت الوطن - الحى السادس | |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | غرب حديقة الكفراوي - منطقة الخدمات الإقليمية - ضمن منطقة (A) | العاشر من رمضان |
| (٢ م أمامي ، ٤ م جانبي ، ٥ م خلفي) | أرضى + دورين | %٤٠ | غرب سوميد - منطقة (SA) | ٦ أكتوبر |
| (٢ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٤ م خلفي) | أرضى + ٥ أدوار | %٥٠ | منطقة ١١٥ فدان جنوب دار مصر - ضمن منطقة (A) | ١٥ مايو |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | منطقة بيت الوطن - منطقة A | الشيخ زايد |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٤ م خلفي) | أرضى + ٤ أدوار | %٥٠ | الحى الثالث عشر المناطق (13A-13B) | العبور الجديدة |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | الحى السادس المجاورة ٣٢ | دمياط الجديدة |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | الحى السياحى الأول منطقة A | اسوان الجديدة |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | حى البنفسج بجوار جامعة الريادة | السادات |
| (٤ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي) | أرضى + ٥ أدوار | %٥٠ | المنطقة السياحية الثالثة ٣١٠ فدان - الواقعة على النيل منطقة (C) | المنيا الجديدة |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي) | أرضى + ٤ أدوار | %٥٠ | حى المستقبل - غرب مشروع نور المناطق (C-D) | حدائق العاصمة |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | المنطقة السياحية والترفيهية | قنا الجديدة |
| (٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٤ م خلفي) | أرضى + ٣ أدوار | %٥٠ | بمنطقة شمال الواحة - الحى الاول | أكتوبر الجديدة |

مع مراعاة أنه بالنسبة للردود:

- يتم اعطاء سماحية اكبر في التصميم للعميل بتعديل الردود الجانبي من (٣م) الي (٥,٢م) في حالة ان طول واجهة قطعة الارض اقل من (٥,٢٢م) ووفقا للضوابط المعتمده في ذلك الشأن .
- يتم الالتزام بتحقيق الردود اولاً دون التقيد بتحقيق النسبة البنائية وكذا الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح بها في حال وجود فائض وذلك بعد تطبيق الردود.
- يتم الالتزام باستغلال دور البديروم بالأنشطة المصرح بها فقط.

تابع الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - الردود) لقطع الأراضي موضوع الطرح وفقاً للبيان التالي :-

بالنسبة لعدد الوحدات:

- سيتم تحديد عدد الوحدات المسموح بها بمعرفة جهاز المدينة المختص وفقاً للحد الأقصى لإستيعاب المرافق وذلك في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٤ لسنة ٢٠٢٢) .
- يتم الالتزام بتوفير اماكن إنتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الارض
- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

حساب نسب التميز:

- ٥ % للقطع النواصي (الواقعة على طريقتين أو طريق وممر جانبي أو طريق وممر خلفي)
- ٥ % للقطع المطلة على حدائق ومناطق مفتوحة.
- ١٥ % للقطع المطلة مباشرة على النيل أو على البحر.
- وفي جميع الاحوال يتم مراجعة و تدقيق نسب التميز على الطبيعة لكافة قطع الاراضي التي يتم ترسيبها 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 والزيادة والعبرة بالتسليم الفعلي على الطبيعة .
- الالتزام بألايتجاوز الارتفاع الكلي للمبنى قيود الارتفاع المفروضة من كل من القوات المسلحة وسلطة الطيران المدني (إن وجدت) للمنطقة.
- غرف ومحولات الكهرباء لم يتم تحديد مواقعها بشكل نهائي.
- يتم تسليم قطع الاراضي عند توفير المرافق اللازمة للإنشاء (طريق ممهد - مصدر مياه) .
- **يلتزم المخصص له الارض بالنموذج المعماري المعتمد والموحد للمنطقة والمسلم من جهاز المدينة.**

الإشتراطات العقارية (الأراضي السكنية)

البند (١) :-

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله الرسمي أو خلفه العام في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الأراضي المنشور بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط باقى ثمن الأرض) وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله الرسمي أو خلفه العام وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- قبل الإستلام يتم سداد قيمة (١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض.
- يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ الإستلام .
- وإذا لم يتم الإستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الأرض : يتم خصم (١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض.
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الأرض : يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥٪ من إجمالي ثمن الأرض (سنويًا) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (٢/أ).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية 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 المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كافة المستحقات حتى تاريخ تقديم طلب التنازل (طبقاً للائحة العقارية للهيئة) .
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الإلتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة 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 بالتوقيعات المحددة لإستلام الأرض والبناء كالتالى :-

- عدم الإلتزام بإستلام الأرض خلال الفترة المحددة بالبند رقم (١) بالإشتراطات العقارية طبقاً لبرنامج

تسليم قطع الأراضي.

- عدم الإلتزام بالإنتهاء من إستخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٥ سنوات 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 العقارية.

البند (٥) :-

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

المجتمعات العمرانية الجديدة .

الإشتراطات المالية (الأراضي السكنية)

أسلوب السداد وفقاً للبدائل الآتية :-

البديل الأول :-

- يتم تحديد قيمة الأرض بالجنية المصرى وسداد الدفعة المقدمة ٢٥٪ من قيمة الأرض بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الأرض على ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية (الفائدة المعلنة من البنك المركزى المصرى بالاضافه الى ١٪ لصالح وزاره الماليه و ٠,٥٪ مصاريف اداريه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين) على أن يتم السداد بالمعادل بالدولار لكل من القسط وفائدته بسعر يوم إستحقاق القسط ويتم حساب غرامة التأخير على سداد القسط والفائدة من تاريخ إستحقاق القسط حتى تاريخ السداد بسعر الفائدة عليه .

البديل الثانى:-

- يتم تحديد قيمة الأرض بالدولار الأمريكى وسداد الدفعة المقدمة ٢٥٪ من قيمة الأرض بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الأرض على (٥-٧) أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية متوسط سعر فائدة الشهادات الدولارية بالبنوك الحكومية يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين ويتم حساب غرامة التأخير على سداد القسط والفائدة من تاريخ إستحقاق القسط والفائدة حتى تاريخ السداد بسعر الفائدة عليه.
- سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض وفقاً للموعده المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الأراضي بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الأرض).
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

سعر المتر المربع بالجنية المصرى والدولار من الاراضى المطروحة

بمشروع بيت الوطن - المرحلة العاشرة أراضي

| سعر المتر بالدولار الأمريكى | سعر المتر بالجنيه المصرى | المنطقة | المدينة |
|--------------------------------|-----------------------------|--|-----------------|
| 270 | ١٣٣٥٠ | منطقة بيت الوطن - الحى الثامن | القاهرة الجديدة |
| 270 | ١٣٣٥٠ | منطقة بيت الوطن - الحى السادس | |
| 205 | ١٠٠٤٠ | غرب حديقة الكفراوى - منطقة الخدمات الإقليمية | العاشر من رمضان |
| 245 | ١٢٢٤٠ | غرب سوميد | ٦ أكتوبر |
| 225 | ١١١٤٠ | منطقة ١١٥ فدان جنوب دار مصر | ١٥ مايو |
| 250 | ١٢٤٣٥ | منطقة بيت الوطن - منطقة A | الشيخ زايد |
| 145 | ٧١٧٥ | الحى الثالث عشر المناطق (13A-13B) | العبور الجديدة |
| 245 | ١٢٠٢٠ | الحى السادس المجاورة ٣٢ | دمياط الجديدة |
| 105 | ٤٩٩٥ | الحى السياحى الأول منطقة A | اسوان الجديدة |
| 135 | ٦٦٣٠ | حى البنفسج بجوار جامعة الريادة | السادات |
| 185 | ٩١٤٥ | المنطقة السياحية الثالثة ٣١٠ فدان - الواقعة على النيل منطقة C | المنيا الجديدة |
| 180 | ٨٨٨٠ | حى المستقبل - غرب مشروع نور المناطق (C-D) | حدائق العاصمة |
| 80 | ٣٧٩٠ | المنطقة السياحية والترفيهية | قنا الجديدة |
| 145 | ٧٠٥٠ | الحى الثالث المجاورة الخامسة منطقة شمال الواحة | أكتوبر الجديدة |

بيانات التحويل البنكي فى حالة التحويل من الخارج

- Correspondent Bank Name: City Bank , New York
- Swift Bank Code: CITIUS33XXX
- A/C no: 36001304
- Beneficiary's Bank Name: Central Bank of Egypt – Cairo
- Full Address: 54 El Gomhoria St. Cairo – Egypt
- Swift Bank Code: CBEGEGCXXXX
- Beneficiary Account no: 4082192000
- IBAN Code: EG020001000100000004082192000
- Beneficiary Customer Name: New Urban Communities Authority - Egyptians Abroad

بيانات التحويل البنكي فى حالة التحويل من الداخل

يتم التحويل لحساب البنك المركزي المصري لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

- رقم الحساب البنكي : 4082192000
- رقم الايبان : EG020001000100000004082192000

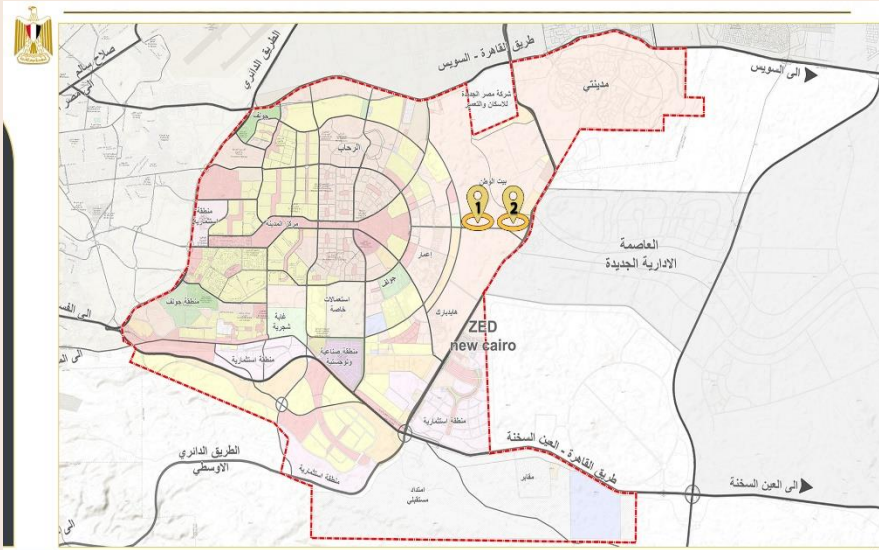
ضرورة توافر الشروط الاتية فى التحويلات

- اسم المودع الاصلى بطريقة صحيحة.
- يتم كتابة الـ IBAN للتحويلات الواردة من دول اوربا والدول العربية التي تتعامل بالـ IBAN
- ضرورة ذكر رقم كود الحجز فى الرسائل الواردة بصورة صحيحة.

البريد الإلكتروني الخاص بالمشروع :

- bayt_waten@mhud.gov.eg

مدينة القاهرة الجديدة



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة القاهرة الجديدة



بيت الوطن - الحي السادس



بيت الوطن - الحي الثامن

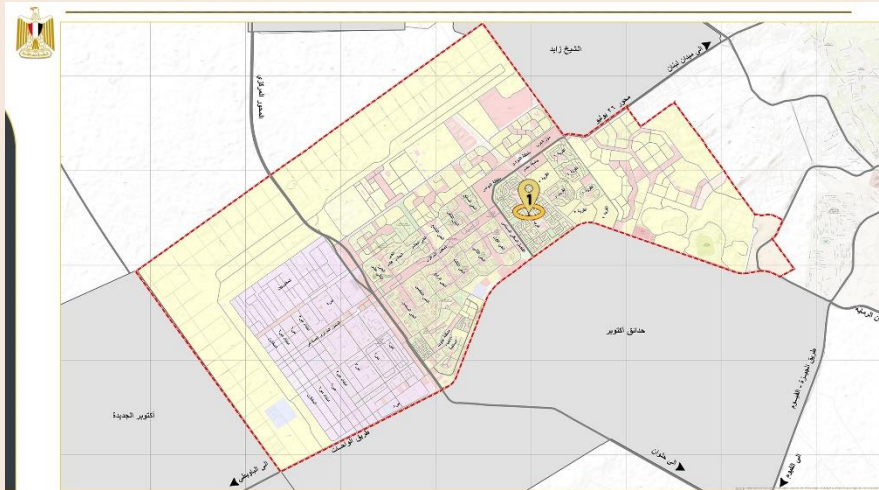


بيت الوطن

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

اتجاه الشمال

مدينة ٦ أكتوبر



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة السادس من أكتوبر



منطقة غرب سوميد

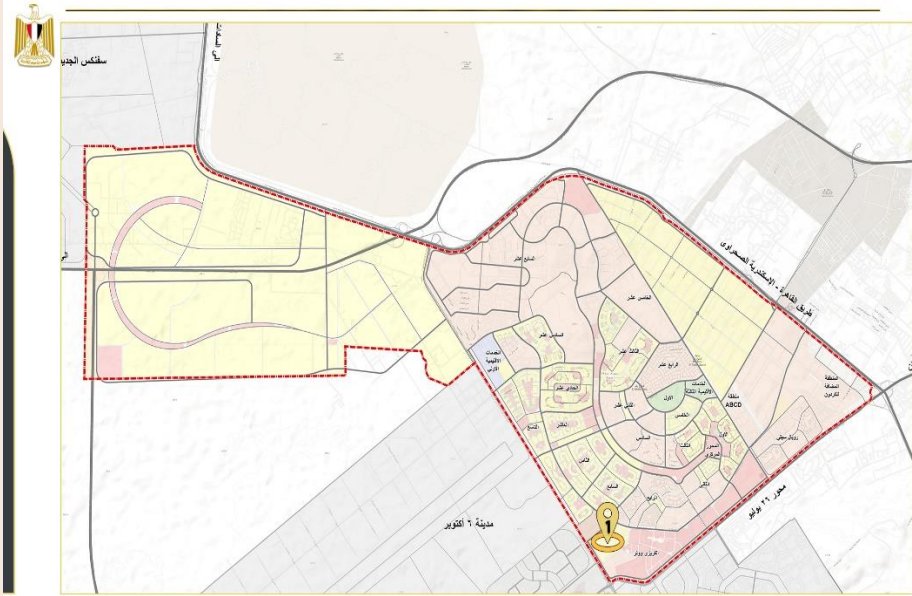


بيت الوطن

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

اتجاه الشمال

مدينة الشيخ زايد



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة الشيخ زايد



منطقة بيت الوطن

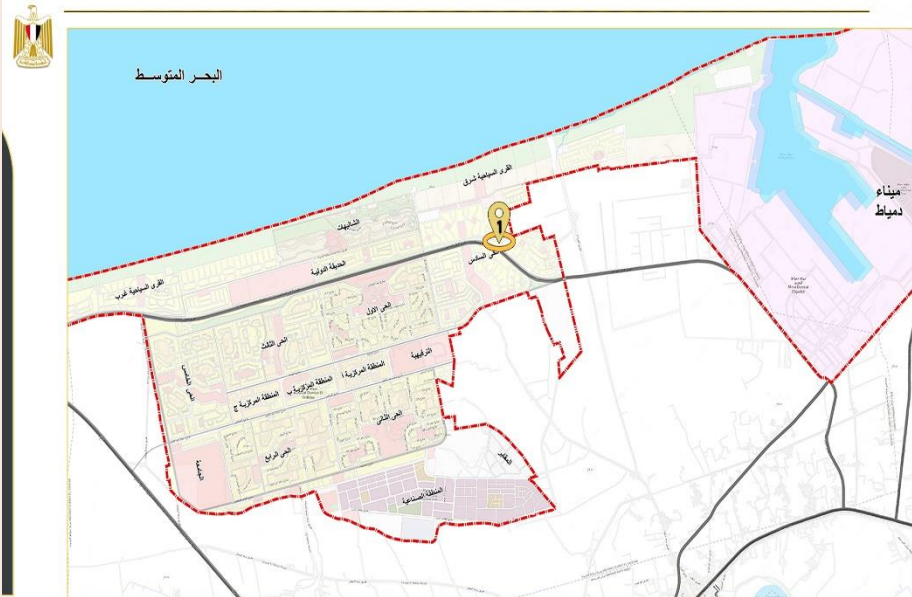


بيت الوطن

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

اتجاه الشمال

مدينة دمياط الجديدة



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة دمياط الجديدة



الحى السادس مجاورة ٣٢



بيت الوطن

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

اتجاه الشمال

مدينة أسوان الجديدة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة أسوان الجديدة

الحى السياحي الأول

بيت الوطن

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

اتجاه الشمال

مدينة المنيا الجديدة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة المنيا الجديدة

المنطقة السياحية الثالثة (٣١٠ فدان)

بيت الوطن

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

اتجاه الشمال

مدينة قنا الجديدة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مدينة قنا الجديدة

المطقة السياحية والترفيهية

بيت الوطن وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية اتجاه الشمال