



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



**كراسة شروط المصريين بالخارج  
(أراضي سكني- أراضي مقابر - وحدات سكنية)  
الطرح الثامن التكميلي طبقاً للائحة العقارية**

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

## الشروط العامة للمشروع

- يتم تحديد سعر المتر المربع بالجنيه المصري علي ان يتم السداد بالعمله الأجنبيه ( الدولار ).
- الحجز والسداد عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار أو من الداخل بشرط توافر العمله بالحسابات البنكية قبل بدء الحجز ب ٦٠ يوم ويحظر الإيداع النقدي بالدولار طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري.
- أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية .
- ألا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة مع السماح بالحجز للقاصر بولاية أحد والديه .
- الإلتزام باللانحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- أولوية الحجز والتخصيص لأسبقية وصول التحويلات البنكية الكاملة التي لم يتم الإستفادة منها خلال الفترة السابقة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/٥/٣٠ , ومن ثم وصول التحويلات الجديدة للسادة الراغبين بالحجز.
- فتح باب التحويلات خلال الفترة من ٢٠٢٣/٢/٧ وحتى ٢٠٢٣/٢/١٦ .
- يبدأ التخصيص بعد إقفال باب الحجز بـ ١٠ يوم.
- لجميع محاور الوحدات السكنية يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة بواقع ٥% لمشروع ( سكن مصر) تسدد مع الدفعة المقدمة و ٨% لوحدات مشروع (جنة السكنى) ولن يتم التخصيص دون تحويل مبلغ الوديعة بالإضافة إلى كامل الدفعة المقدمة ولحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع فى نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع فى هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة .
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (عداد غاز - عداد كهرباء - عداد مياه) عند التعاقد.
- السماح للسادة المحولين خلال الفترة السابقة التحويل لإستكمال الدفعة المقدمة (قطعة الأرض الجديدة - الوحدة السكنية الجديدة) المراد حجزها فى حال الإحتياج وشريطة أن يكون الإستكمال لحجز (قطعة أرض واحدة فقط - وحدة سكنية واحدة فقط) للمبلغ الواحد وسيتم إضافة مبلغ الإستكمال بنفس أولوية المبلغ الأساسى المحول.
- عدم السماح بتقسيم التحويل السابق إرساله خلال الفترة السابقة والمتضمن كود حجز واحد لأكثر من كود حجز.
- عدم السماح بتعديل أى حجز بعد تأكيده على الموقع .
- عدم قبول طلبات إلغاء الحجز الذى تم تأكيده خلال الفترة السابقة والإستفادة بالمبلغ فى إجراء حجز ضمن قطع الأراضى المضافة حديثاً بالموقع.

## أسلوب السداد :-

١. فى حال السداد الفورى لكامل قطعة الأرض بالدولار الأمريكى تحويلاً من الخارج يتم خصم نسبة ١٥ ٪ من الثمن الإجمالى لقطعة الأرض .

٢. فى حال سداد باقى ثمن الأرض على دفعات يتم الإلتزام ببدايل إحتساب الأقساط ومدة السداد وفقاً للتالى :-

### 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 ٥ ٪ مصاريف اداريه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين) على أن يتم السداد بالمعادل للدولار 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 بسعر متوسط فائدة الشهادات الدولارىة بالبنوك الحكوميه 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.

## قطع الأراضي السكنية



## الإشتراطات التخطيطية و حساب نسب التميز لقطع الأراضي السكنية

### ضمن مشروع بيت الوطن بالمدن الجديدة

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

المدينة	المنطقة	الإشتراطات البنائية	
		نسبة بنائية	عدد الادوار
القاهرة الجديدة	شمال بيت الوطن - على طريق السويس	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	الحي السابع - بيت الوطن	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	الحي الخامس - بيت الوطن	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	منطقة مثلث الامل	%٥٠	أرضي + ٥ أدوار
	امتداد غرب الجولف	%٥٠	أرضي + دورين
	القرنفل	%٤٥	أرضي + دورين
	التجمع الأول	%٥٠	أرضي + دورين
	التجمع الخامس - الحي الثالث	%٤٥	أرضي + دورين
	منطقة القطاع الرابع - مركز المدينة	%٥٠	أرضي + ٤ أدوار
	بجوار اسكان جامعة القاهرة	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
٦ أكتوبر	منطقة التوسعات الشمالية (G-H)	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	منطقة التوسعات الشرقية - الحي السادس	%٤٠	أرضي + أول
	الحي المتميز	%٤٠	أرضي + دورين
	غرب سوميد	%٤٠	أرضي + دورين
	التوسعات الشمالية - السياحيات	%٤٠	أرضي + دورين
	التوسعات الشرقية - الحي الثالث	%٤٠	أرضي + أول
	توسعات مدينة الشيخ زايد - بالقرار ٧٧	%٥٠	أرضي + دورين
	الثورة الخضراء (C-d)	%٥٠	أرضي + ٥ أدوار
	الحي المتميز	%٥٠	أرضي + دورين
	الحي الأول	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
بدر	الحي الثاني	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	الحي الثالث	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	المنطقة الترفيهية (C-D)	%٥٠	أرضي + ٤ أدوار
	منطقة بيت الوطن - منطقة (١)	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	شرق المدينة - جنوب القرى السياحية	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	المجاورة ٣٢ - الحي السادس	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	غرب المدينة شمال الطريق الدولي (H-I-J-K)	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	غرب المدينة (A-B-C-E-F-G)	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	شمال المجاورة (٣٢) - الحي السادس	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	الحديقة الدولية	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
دمياط الجديدة	الشاليهات مرحلة (٢)	%٤٠	أرضي + أول
	شرق جامعة حورس - شمال الطريق الدولي الساحلي	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	ضمن المناطق السكنية (٥) عمارات	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	حي النادي	%٥٠	أرضي + دورين
	منطقة الميكرويف	%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
	الحي الثالث شرق (مجاورة ١١)	%٥٠	أرضي + دورين
	شمال الحي الأول شرق	%٥٠	أرضي + دورين
	الحي الثالث غرب - مجاورة (٥)	%٥٠	أرضي + أول
		%٥٠	أرضي + أول
		%٥٠	أرضي + أول
الشرقية		%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
		%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
		%٥٠	أرضي + ٣ أدوار
		%٥٠	أرضي + دورين
		%٥٠	أرضي + دورين
		%٥٠	أرضي + أول



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

المدينة	المنطقة	الاشتراطات البنائية	
		عدد الادوار	نسبة بنائية
العبور	الحي التاسع	أرضي + ٣ أدوار	٥٠%
	الحي الترفيهي	أرضي + اول	٢٥%
	الحي الاول - بلوك ١٢ د ١٦ ز ٥ ب	أرضي + ٣ أدوار	٧٠%
	الحي الاول - بلوك ١٢ ج ٨ و	أرضي + ٣ أدوار	٦٠%
	الحي الاول- بلوك ٥ ر	أرضي + ٣ أدوار	٥٠%
	الحي الثاني - بلوك ٢ ؛ ٣٣ هـ ؛ ٣٤ ب ؛ ٣٣ ج	أرضي + ٣ أدوار	٥٠%
	الحي الثاني - بلوك ٣٤ هـ	أرضي + ٣ أدوار	٦٠%
	الحي الرابع	أرضي + اول	٥٠%
	الحي السادس	أرضي + اول	٥٠%
	العبور الجديدة	منطقة الـ ( ٢٦٠٠ فدان )	أرضي + ٣ أدوار
المجاورة الأولى والمجاورة السادسة		أرضي + ٣ أدوار	٥٠%
المنصورة الجديدة	المرحلة الثانية منطقة ٦	أرضي + ٣ أدوار	٥٠%
سوهاج الجديدة	منطقة النخيل ١٦٢ فدان	أرضي + ٣ أدوار	٤٥%
المنيا الجديدة	المنطقة السياحية	أرضي + ٥ أدوار	٥٠%

**مع مراعاة أنه بالنسبة للردود:**

- يتم 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 ( ٢٢,٥ م ) ووفقاً للضوابط المعتمده في ذلك الشأن ، وذلك فيما عدا قطع الأراضي بارتفاع ( أرضي + ٥ أدوار) .
- 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.
- يسمح بعمل بدروم يستغل بالانشطة المصرح بها فقط .

**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 المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الارض .
- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

**حساب نسب التميز :**

- ٥ % للقطع المطلة على نواصي (ناصية طريق او ناصية ممر)
- ٥ % للقطع المطلة على حدائق ومناطق مفتوحة.
- 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 ترسيثها 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 ) .
- 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 إجراء تعديل بـ (ألوان الواجهات - دروة - بروزات - حليات الواجهة - انواع الزجاج - نوعية الشبابيك... 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.

## الإشتراطات 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 إدارية + 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 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 إداريه + 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 (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى 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 وكيلهما 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 الواجهه وأن يكون مطابق للترخيص الصادر لقطعة الأرض.
- 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 :-

- إستلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الأراضي.
- الإنتهاء 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 :-

١. فى حال السداد الفورى لكامل قطعة الأرض بالدولار الأمريكى تحويلاً من الخارج يتم خصم نسبة ١٥ ٪ من الثمن الإجمالى لقطعة الأرض .
٢. فى حال سداد باقى ثمن الأرض على دفعات يتم الإلتزام ببداىل إحتساب الأقساط ومدة السداد وفقاً للتالى :-

#### 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 المالىه و ٥ ٪ مصاريف اداريه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين) على أن يتم السداد بالمعادل للدولار 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 بسعر متوسط فائدة الشهادات الدولارية بالبنوك الحكوميه 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.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

## وحدات سكنية



## الإشتراطات العقارية للوحدات السكنية

### ( مشروع جنة السكنى - مشروع سكن مصر بالعلمين الجديدة )

#### تطبيق الشروط العامة للمشروع .

- التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقله أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشروط سداد كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة طبقاً لللائحة العقارية بالهيئة .
- الوحدات السكنية المعروضة مخصصة للإستخدام السكني فقط.

#### البند (١) :-

- يلتزم المشتري بقبوله الإشتراك في (الشركة - الشخص الاعتباري) الذي يتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع ويتم سداد مبلغ الوديعة المحدد مع الدفعة المقدمة كما يلتزم بسداد أي فروق للشركة في هذا الشأن سنوياً.
- يتم تسليم الوحدة لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الوحدات بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الوحدة) بعد سداد ( ١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة 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 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 الوحدة : يتم خصم (١% مصاريف إداريه + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة .
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الوحدة : يتم خصم مقابل إشغال للوحدة بواقع ٧% من إجمالي ثمن الوحدة (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (١/٢).

#### البند (٣) :-

### يشترط للتنازل للغير عن الوحدة 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 الوحدة المتنازل عنها ورقمها ويحفظ أصل التوكيل بملف العميل وسداد المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً لللائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد للوحدة.
- 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 الاشتراطات العقارية للوحدات السكنية

### ( مشروع جنه السكنى - مشروع سكن مصر بالعلمين الجديدة )

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب الوحدة في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية:-

#### البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

#### البند (٢) :-

- عدم إستلام الوحدة خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم الوحدات.

#### البند (٣) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الوحدة .

#### البند (٤) :-

- التصرف في الوحدة 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 الوحدة .

## الإشتراطات المالية للوحدات السكنية

### ( مشروع جنة السكنى - مشروع سكن مصر بالعلمين الجديدة )

#### أسلوب السداد :-

١. فى حال السداد الفورى لكامل قيمة الوحدة السكنية بالدولار الأمريكى تحويلاً من الخارج يتم خصم نسبة ١٥ ٪ من الثمن الإجمالى للوحدة .
٢. فى حال سداد باقى ثمن الوحدة السكنية على دفعات يتم الإلتزام ببدايل إحتساب الأقساط ومدة السداد وفقاً للتالى :-

#### البديل الأول :-

- يتم تحديد قيمة الوحدة السكنية بالجنية المصرى وسداد الدفعة المقدمة ٣٠ ٪ من إجمالى قيمة الوحدة السكنية بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الوحدة السكنية على ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية (الفائدة المعلنة من البنك المركزى المصرى المصرى بالاضافه الى ١ ٪ لصالح وزاره الماليه و ٥ ٪ مصاريف اداريه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين) على أن يتم السداد بالمعادل للدولار 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 الوحدة السكنية بالدولار الأمريكى وسداد الدفعة المقدمة ٣٠ ٪ من قيمة الوحدة السكنية بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الوحدة السكنية على ( ٥-٧ ) أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية بسعر متوسط 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.

- يستحق القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.

- يلتزم المشتري بسداد ودیعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحین إنشاء إتحاد الشاغلین تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالودیعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع فى نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع فى هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة.

- يتم تحديد قيمة تقديرية ( ١ ٪ من قيمة الوحدة ) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحین تحقيق عائد للودیعة فيتم إستخدامه فى العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام.

- الإلتزام باللائحة العقارية لهیئة المجتمعات العمرانية الجديدة .



## الأراضي بنشاط مقابر



## الإشتراطات البنائية لقطع الأراضي بنشاط مقابر ( للمسلمين ) :-

- المساحه الاجماليه للقطعه ٢م٤٠ تحت العجز والزياده.
- يتم تخصيص قطع أراضي المقابر بحق الانتفاع فقط والأرض ملك جهاز المدينه.
- يلتزم المخصص له بالبناء طبقا للنموذج المعتمد لنظام الحد (منسوب سقف الحد لايزيد عن الصفر) والالتزام نموذج الواجهات الخارجيه المعتمده وارتفاع السور لايزيد عن ٢,٥٠م.
- يحظر تقسيم او تجزئة المقبرة مع التقيد بعدم استعمال او استغلال المقبرة إلا فى الغرض المخصصة من اجله وبعد استخراج التصاريح اللازمه وطبقا للقانون ولا يجوز له او لخلفه استغلالها فى اى غرض مخالف وفى حالة المخالفة يعتبر حق الانتفاع مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيهه أو أنذار أو أستصدار حكم قضائى وتطبق قواعد الغاء التخصيص .
- يحظر التصرف فى المقبرة المخصصة او التنازل عنها للغير او أى نوع من أنواع التصرفات الأخرى وفى حالة المخالفة يعتبر حق الانتفاع مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيهه أو أنذار أو أستصدار حكم قضائى وتطبق قواعد الغاء التخصيص .
- على المخصص له قطعة الارض القيام باتخاذ الإجراءات لدى الجهات أو الادارات المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمه للدفن .
- تعتبر احكام القانون (٥٩) لسنة ١٩٧٩ بشأن انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية المعمول بها بالهيئة وتعديلاتهما متمما ومكملا لما لم يرد به نص بهذه الكراسة ، وكذا الاحكام الخاصة بقانون الجبانات رقم (٥) لسنة ١٩٦٦ ولائحته التنفيذية.

## الإشتراطات العقارية لأراضي المقابر ( للمسلمين )

### البند (١) :-

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- الإلتزام بالإشتراك في (الشركة - الشخص الاعتباري) الذي يتولي إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع ويتم سداد مبلغ الوديعة المحدد دفعة واحدة قبل إستلام المقبرة كما يلتزم بسداد أي فروق للشركة في هذا الشأن سنوياً.
- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله فى الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الأراضي بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع بعد سداد باقى قيمة مقابل الإنتفاع بالإضافة إلى ( ١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي قيمة مقابل الإنتفاع 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 إستلام الأرض : يتم خصم (١ % مصاريف إداريه + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي قيمة مقابل الإنتفاع.
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الأرض : يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥ % من إجمالي قيمة مقابل الإنتفاع (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (١/٢).

### البند (٣) :-

- 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 لأراضي المقابر ( للمسلمين )

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 الإلتزام بالتوقيتات المحددة لإستلام الأرض والبناء كالتالى :-

- إستلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الأراضي.
- الإنتهاء من إستخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال المدة المحددة.

### البند (٣) :-

- التصرف في الأرض بأي شكل من أشكال التصرف للغير .

### البند (٤) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو تجزئتها أو تقسيمها .

## الإشتراطات المالية لأراضي المقابر

### أسلوب السداد

- يتم تحديد قيمة ارض المقابر بالدولار الامريكى يتم سداد دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي (٧٥٪) يتم سدادها عند إستلام الأرض.
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد قبل إستلام الأرض لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع فى نطاق الأرض ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع فى هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية ( ١٪ من قيمة الأرض ) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه فى العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .