



وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
برنامج الإسكان الاجتماعي



كراسة شروط القرعة العلنية "المرحلة الثامنة"
طرح (١٢٧٢١) قطعة أرض إسكان اجتماعي
بمساحات من ٢م٢٠٠ إلى ٢م٣٠٠ بالقرعة العلنية

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

كراسة شروط القرعة العلنية "المرحلة الثامنة"
ب طرح (١٢٧٢١) قطعة أرض إسكان اجتماعي
بمساحات تتراوح من ٢م٢٠٩ إلى ٢م٣٠٠ بالقرعة العلنية

بمدن

السادات	العاشر من رمضان	بدر	العبور
قنا الجديدة	سوهاج الجديدة	بنى سويف الجديدة	برج العرب الجديدة
----	الفيوم الجديدة	طيبة الجديدة	اسيوط الجديدة

بسم الله الرحمن الرحيم

تمهيد

تخضع المدن الجديدة لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والذي يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة لتحقيق الإستقرار الإجتماعي والرخاء الاقتصادي بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة.

وفى نطاق السياسة العامة للدولة التي تستهدف تحقيق العدالة الاجتماعية بمفهومها الشامل الذي يتسع لإقرار حق جميع المواطنين في الحصول على مسكن ملائم ، ومن بين هؤلاء المواطنين أصحاب الدخل المتوسطة الذين يرغبون في الحصول على قطع أراضي لإقامة مسكن لهم ولأسرهم .

ومن هذا المنطلق أعلنت وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية متمثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن برنامج الإسكان الاجتماعي الذي يتضمن توفير قطع أراض ذات مساحات صغيرة معدة للبناء في المجتمعات العمرانية الجديدة ، بأسعار تتناسب ودخول هؤلاء المواطنين ، روعي في تحديدها الغرض الاجتماعي للمشروع ، بما يجعل تخصيص هذه القطع غير خاضع لأحكام قانون المناقصات والمزايدات المتعلقة ببيع الأراضي وفقاً لما قضت به المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقمي (٣٠٩٥٢) ، (٣١٣١٤) لسنة ٥٦ ق عليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ .

ونظراً لتوقع زيادة عدد الراغبين في الحجز على قطع الأراضي المتاحة حالياً ، فقد رؤى أن يتم طرح هذه القطع بنظام القرعة العلنية بين الحاجزين الذين تتوافر بشأنهم الشروط المعلنة والموضحة بهذه الكراسة .

التعاريف العامة

١. الطرف الأول :

جهاز تنمية المدينة / هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٢. الطرف الثاني :

الحاجز لقطعة الأرض (ليس شخصاً اعتبارياً) .

٣. بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية :

بيان يصدره جهاز تنمية المدينة المختص لتحديد الإشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعية الاستخدام .

٤. شهادة صلاحية الأعمال للترخيص :

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المصمم وتُعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتُفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

٥. شهادة صلاحية المبني للإشغال :

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المشرف علي التنفيذ وتُعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تُفيد أن تنفيذ المبني تم طبقاً للترخيص وطبقاً للأكواد المنظمة والأصول الفنية و لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .

٦. التوكيل الخاص :

توكيل خاص محدد الغرض (إدارة فقط) لا يتضمن البيع أو التنازل للنفس أو للغير .

شروط الحجز

١. أن يكون المتقدم للحجز شخصاً (أو أكثر) طبيعياً مصري الجنسية وليس شخصاً معنوياً (شركة أو مؤسسة).
٢. ألا يقل سن المتقدم عن ٢١ عاماً في تاريخ بدء الحجز.
٣. لا يحق للأسرة (الزوج - الزوجة - الأولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من قطعة أرض واحدة في المدن المعلن عنها.
٤. ألا يكون قد سبق تخصيص قطعة أرض له أو لأسرته (الزوج - الزوجة - الأولاد القصر) أو آلت لأي منهم بالتنازل بأي من المدن الجديدة سواء كانت في حيازته أو تنازل عنها للغير .
٥. ألا يكون قد سبق تخصيص وحده سكنيه بمشروع الإسكان الاجتماعي للمقدم أو لأحد أفراد أسرته (الزوج - الزوجة - الأولاد القصر) سواء كانت في حيازته أو آلت لأي منهم أو تنازل عنها للغير .
٦. أن يكون المتقدم من مواليد (شهادة ميلاد) أو القاطنين (الرقم القومي) أو العاملين (شهادة التأمينات الاجتماعية) بالمحافظة التي تقع في نطاقها المدينة المطلوب الحجز فيها طبقاً للجداول المرفقة بالكراسة.
٧. سداد مبلغ جديّة الحجز .
٨. قبول الحاجز (بعد سداد مقدم الحجز) الدخول في القرعة العلنية التي تتم يدوياً وعلنياً في الموعد والمكان الذي سيتم الإعلان عنه بكل مدينة لاحقاً طبقاً لقطع الأراضي والمساحات المطروحة بحضور مسؤولي جهاز المدينة والجهات المعنية والرقابية ومسؤولي بنك التعمير والإسكان ومن يرغب من المواطنين المتقدمين للحجز وذلك لتحديد الفائزين في ضوء عدد المتقدمين للحجز وعدد قطع الأراضي المطروحة .
٩. قبول الحاجز الالتزام بتنفيذ المبنى طبقاً للنموذج المعد من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
١٠. يقر الحاجز أنه في حالة تقديمه لأي بيان على غير الحقيقة بأنه يكون في هذه الحالة مرتكباً للجريمة المعاقب عليها في قانون العقوبات المادة رقم ٢١٥ وكذلك يعاقب كل من ساعد في الإدلاء ببيانات على خلاف الحقيقة بالمادتين رقم (٤٠) ورقم (٤١) من قانون العقوبات.
١١. رد مقدم الحجز للسادة المتقدمين للقرعة العلنية الذين لم يقع عليهم الاختيار بعد إعلان نتيجة القرعة العلنية - مضافاً إليها الفوائد المقررة من خلال بنك التعمير والإسكان.
١٢. في حالة اشتراك أكثر من فرد في حجز قطعة أرض واحدة (بحد أقصى ٤ أفراد) وتبين مخالفة أحدهم للشروط الواردة بهذه الكراسة فيتم إلغاء الحجز لقطعة الأرض بالنسبة لجميع المشتركين في حجزها .
١٣. في حالة المخالفة لأي من الشروط السابقة يحق للجهاز إلغاء الحجز .

الاشتراطات العامة

- ١- علي الطرف الثاني تنفيذ واحترام هذه الاشتراطات .
- ٢- تعتبر أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية وتعديلاتها وكذلك كافة القرارات والشروط العامة وشروط البناء المعمول بها في المجتمعات العمرانية الجديدة وأي تعديلات لها وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها .
- ٣- المدة المحددة لتنفيذ كامل أعمال البناء طبقاً للترخيص الصادر خمس سنوات من تاريخ استلام الأرض .
- ٤- علي الطرف الثاني القيام بكافة الإجراءات لدى الجهات أو الإدارات المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة لإقامة المبنى السكنى وإماده بالمرافق ، طبقاً لما ورد بقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥- يلتزم الطرف الثاني بالنموذج المعماري للمبنى المزمع إقامته على قطعة الأرض والمسلم له من قبل الطرف الأول كما يقوم الطرف الثاني بعمل الجسات وتصميم أساسات المبنى بمعرفته مع الالتزام بألوان واجهات المبنى التي يحددها جهاز المدينة.
- ٦- يحظر على الطرف الثاني تقسيم أو تجزئة قطعة الأرض موضوع هذا العقد ولا يمنع ذلك أن يكون التقدم لحجزها لأكثر من شخص (بحد أقصى ٤ أشخاص) على أن يتم عمل توكيل خاص (إدارة فقط) لأحدهم للتعامل مع جهاز المدينة مع التقيد بما ورد بكراسة الشروط.
- ٧- يحظر على الطرف الثاني التصرف في قطعة الأرض المخصصة له أو التنازل عنها للغير إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول وبعد توافر الشروط الآتية مجتمعة:
 - أ- سداد كامل الثمن .
 - ب- الانتهاء من تنفيذ كامل المبنى شامل تشطيب الواجهات الخارجية والسور الخارجي لقطعة الأرض.
 - ج- مرور خمس سنوات من تاريخ اعتماد شهادة صلاحية المبنى بالكامل للإشغال من جهاز المدينة.
 - د- استكمال إجراءات التنازل طبقاً لللائحة العقارية .

- ٨- يلتزم الطرف الثاني بإقامة الأسوار على حدود قطعة الأرض طبقاً للاشتراطات البنائية والنماذج المسلمة والترخيص الصادر .
- ٩- عدد الأدوار أرضي وثلاث أدوار متكررة وعدد الوحدات بالدور لا يزيد عن وحدة سكنية واحدة، طبقاً للنماذج المسلمة.
- ١٠- لا يجوز للطرف الثاني استعمال أو استغلال قطعة الأرض إلا في الغرض المخصصة من أجله وهو إقامة مبنى سكني عليها ولا يجوز له أو لخلفه إقامة أي نشاط تجاري أو إداري أو خدمي ، وفي حالة المخالفة يتم إخطاره بخطاب موسى عليه لتصحيح المخالفة خلال شهر من تاريخ استلام الإخطار ، وفي حالة عدم الالتزام بتصحيح المخالفة يتم إعادة الشئ لأصله على نفقته دون الإخلال بحق الطرف الأول في إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض وما عليها من منشآت إن وجدت مع عدم أحقية الطرف الثاني في المطالبة بأي تعويضات .
- ١١- لمهندسي الجهاز (الطرف الأول) الحق في مراقبة أعمال البناء أثناء تنفيذها للتأكد من مطابقتها للتراخيص الصادر لها والرسومات المعتمدة وعلى أصحاب الشأن أو وكلائهم تسهيل مأمورية مهندسي الجهاز بالسماح لهم بالدخول إلى موقع العمل في أي وقت للمعاينة ، وفي حالة وجود مخالفة يكون للجهاز الحق في تطبيق القواعد المقررة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م ولائحته التنفيذية طبقاً لطبيعة المخالفة .
- ١٢- في حالة مخالفة الطرف الثاني لأي من الشروط أو المواد المنصوص عليها بهذه الكراسة، يتم تطبيق قانون البناء الموحد والقواعد المعمول بها في هذا الشأن.
- ١٣- التوقيعات الرئيسية:

يلتزم الطرف الثاني بالتوقيعات الآتية:

- أ- يتم استلام الأرض طبقاً للمواعيد المحددة بإخطار التخصيص .
- ب- تقديم المستندات اللازمة للحصول على ترخيص البناء مستوفاة خلال ٦ شهور من تاريخ استلام الأرض ، وفي حالة الالتزام بتقديم المستندات خلال المدة المحددة فيتم تسليم العميل الرخصة فور الانتهاء من مراجعتها
- ج- استكمال تنفيذ كامل المبنى المسموح بإقامته (شامل تشطيب الواجهات والسور الخارجي) خلال ٥ سنوات من تاريخ استلام الأرض.

الشروط العقارية

١. يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو من ينوب عنه من الأقارب من الدرجة الأولى أو الثانية (أو أحد حاجزي القطعة في حالة اشتراك أكثر من شخص في القطعة الواحدة) بتوكيل خاص (بالإدارة فقط) طبقاً للمواعيد المحددة بإخطار التخصيص ، وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك بواسطة الشئون القانونية على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض (إدارة فقط) لا يتضمن البيع أو التنازل للنفس أو للغير عن قطعة الأرض ويحفظ في ملف العميل .
٢. إذا لم يتم الطرف الثاني باستلام الأرض خلال الفترة المحددة يُعد ذلك عدولاً عن الحجز وتطبق قواعد إلغاء الحجز دون حاحه إلى إنذار أو إخطار.
٣. في حالة إلغاء الحجز "بناء على طلب الطرف الثاني" وقبل المدة المحددة لاستلام الأرض وفقاً للبند (١٣) من الشروط العامة :
يتم خصم ٠,١٪ مصاريف إداريه + ٠,٥ مجلس أمناء
٤. في حالة إلغاء التخصيص بعد استلام الطرف الثاني للأرض لإخلاله بالشروط الواردة بالكراسة:
بالإضافة الى ما ورد بالبند (٣) من الشروط العقارية يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥٪ من إجمالي ثمن الأرض (سنويا) من تاريخ الاستلام وحتى تاريخ الاسترداد الفعلي .
٥. جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة للطرف الثاني تكون منتجة لآثارها القانونية طالما كانت مرسلة على عنوانه المدون باستمارة بيانات حجز قطعة الأرض ويلتزم الطرف الثاني في حالة تغيير محل إقامته عن الوارد في استمارة الحجز بإخطار الطرف الأول بذلك بكتاب موسى عليه وإلا اعتبر ما يتوجه إليه على عنوانه السابق صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية .

حالات إلغاء التخصيص :

- أ- فى حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو المواد الواردة بهذه الكراسة
- ب- بناء على طلب الطرف الثانى .
- ت- عدم سداد قسطين متتالين فى تاريخ الاستحقاق المحدد طبقاً لما ورد بالبند (٦) من الشروط المالية.
- ج- عدم الالتزام بالتوقيتات المحددة طبقاً لما ورد بالبندين رقمى (٣، ١٣) من الاشتراطات العامة.
- د- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض بما يخالف البند رقم (١٠) من الشروط العامة.
- هـ - التصرف فى الأرض للغير دون موافقة كتابية من الطرف الأول وبما يخالف البند رقم (٧) من الشروط العامة.
- يتم الإلغاء فى الحالات المشار إليها مع عدم التعويض عن أى أعمال ويتم سحب قطعة الأرض بما عليها من منشآت إن وجدت دون الحاجة إلى إنذار أو إخطار.

الشروط المالية

يلتزم الطرف الثاني بسداد المبالغ التالية :

١. سداد مقدم الحجز للدخول في القرعة العلنية وقدره ٢٥٠٠٠ جنية (خمسة وعشرون ألف جنيه) في أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان نقداً أو بشيك معتمد أو مصرفي طبقاً لمواعيد العمل المعلن عنها.
٢. يتم استكمال سداد (الدفعة المقدمة "٢٥٪" + ١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس الأمناء) من ثمن الأرض طبقاً لمساحة قطعة الأرض المحجوزة من إجمالي قيمة الأرض خلال فترة لا تزيد عن شهر من تاريخ إجراء القرعة العلنية.
٣. وفي حالة عدم السداد خلال المدة المحددة يتم إلغاء الحجز ويخصم منه ١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس أمناء
٤. يتم سداد باقي ثمن الأرض وقدره (٧٥٪) من إجمالي الثمن على ثلاثة أقساط سنوية متساوية يستحق سداد القسط الأول منها بعد عام من تاريخ إجراء القرعة العلنية .
٥. يتم تقديم عدد (٣) شيكات آجلة بقيمة باقي الأقساط المستحقة (٧٥٪ المتبقية من ثمن الأرض) بدون فوائد
٦. في حالة التأخر عن سداد أي قسط في موعد استحقاقه يتحمل الطرف الثاني فائدة تأخير تعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة الى ٢٪ + نصف بالمائة مصاريف إدارية وقت السداد وتحسب من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.
٧. في حالة التأخر عن سداد قسطين متتالين يتم إلغاء تخصيص قطعة الأرض دون حاجة إلى إخطار أو إنذار.
٨. في حالة عدول الراسي عليه الأرض قبل الاستلام يتم خصم ١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس أمناء ، وفي حالة العدول بعد الاستلام يخصم بالإضافة لما سبق ٠,٥٪ سنويا من إجمالي ثمن الارض مقابل إشغال وذلك من تاريخ الاستلام وحتى تاريخ تقديم طلب العدول

المحافظات والمدن المتاحة

المحافظة	المدينة المتاحة	م
القاهرة	بدر	١
السويس	بدر	٢
الإسكندرية – كفر الشيخ	برج العرب الجديدة	٣
البحيرة – مطروح	برج العرب الجديدة	٤
الإسماعيلية	العاشر من رمضان	٥
الشرقية	العاشر من رمضان	٦
شمال سيناء	العاشر من رمضان	٧
جنوب سيناء	العاشر من رمضان	٨
القليوبية	العبور – العاشر من رمضان – السادات	٩
المنوفية	السادات	١٠
الغربية	السادات	١١
الفيوم – بني سويف	الفيوم الجديدة	١٢
بني سويف – الفيوم	بني سويف الجديدة	١٣
أسوان	طيبة الجديدة	١٤
الأقصر	طيبة الجديدة	١٥
قنا	طيبة الجديدة – قنا الجديدة	١٦
البحر الأحمر	سوهاج الجديدة – قنا الجديدة	١٧
الوادي الجديد	قنا الجديدة – أسيوط الجديدة	١٨
أسيوط	أسيوط الجديدة	١٩
سوهاج	سوهاج الجديدة	٢٠
قنا	سوهاج الجديدة	٢١

بعض النماذج المعمارية لقطع الأراضي



مسقط أفقي مجمع لقطع أراضي

قطع أراضي

مساحة ٢٠٩م٢

(١١م × ١٩م)



الواجهة المعمارية



المسقط الأفقي للدور الأرضي مساحة الوحدة (١٠٥ م^٢)



المسقط الأفقي للدور المتكرر مساحة الوحدة (٢٠١ م^٢)

قطع أراضي
مساحة ٢٢٧٦ م^٢
(١٢ م × ٢٢٣ م)



الواجهة المعمارية

النموذج الأول



المسقط الأفقى للدور الأرضي
مساحة الوحدة (١٣٠ م^٢)

النموذج الأول



المسقط الأفقي للدور المتكرر
مساحة الوحدة (٨٤٨ م^٢)

النموذج الثاني



المسقط الأفقي للدور الأرضي مساحة الوحدة (٣٠ م^٢)

النموذج الثاني



المسقط الأفقي للدور المتكرر
مساحة الوحدة (١٤٨ م^٢)

المستندات المطلوب تقديمها

مع إستمارة الحجز

- ١- إيصال سداد قيمة كراسة الشروط .
- ٢- صورة بطاقة الرقم القومي للحاجز (سارية) .
- ٣- شهادة التأمينات الإجتماعية - شهادة الميلاد (وفقاً لحالة كل حاجز) .
- ٤- إذا كان الحاجز متزوجاً يتم تقديم صورة بطاقة الرقم القومي للزوج أو الزوجة على أن يكون أسم الزوج مثبتاً ببطاقة الزوجة وإذا لم يتوافر هذا الإثبات يتم إحضار وثيقة الزواج .
- ٥- أصل إستمارة بيانات حجز قطعة الأرض المرفقة بكراسة الشروط .
- ٦- التقدم للحجز بواسطة الشخص نفسه أو بموجب توكيل خاص يجيز للوكيل التوقيع على إستمارة حجز قطعة الأرض ولا يتضمن البيع أو التنازل لنفسه أو للغير (يرفق صورة التوكيل)
- ٧- في حالة وجود أكثر من فرد مشترك في حجز القطعة (بحد أقصى ٤ أفراد) تملأ صورة للاستمارة منفصلة لكل فرد .

استمارة بيانات حجز قطعه ارض سكنيه بمدينة ()

مسلسل المنطقة :
اسم المنطقة :
المساحة ()
بيانات تملأ بمعرفه الحاجز :
الاسم :
تاريخ و جهة الميلاد :
المهنة / الوظيفة :
محل و جهة العمل :
الرقم القومى :
القسم / المركز :
تليفون العمل :
تليفون المحمول :
اسم (الزوج / الزوجة) :
أسماء الأبناء القصر :
محل الإقامة (عنوان المراسلة) :

تاريخ و جهة صدورها :
المحافظة :
تليفون المنزل :
الرقم القومى :

إقرار

أقر أنا الموقع أدناه بالالتزام بكل الشروط الواردة بالإعلان وكراسة الشروط كما أقر بأنه لم يسبق لي أو لزوجتي أو لأولادي القصر الحصول أي قطعة أرض سكنية سواء بالتخصيص أو آلت إلينا بالتنازل وما زالت بحوزتنا أو تنازلنا عنها للغير بأي من المدن الجديدة .
كما أقر بأن كل البيانات المقدمة صحيحة وفي حالة ثبوت أنها خلاف الحقيقة بأن أكون مرتكباً للجريمة المعاقب عليها في قانون العقوبات المادة رقم (٢١٥).
كما اوافق بانه لا يتم رد مقدمات الحجز الا بعد سداد المديونيات المستحقة للهيئة واجهزتها ان وجدت.
وفي حالة المخالفة يحق للجهاز إلغاء تخصيص قطعة الأرض دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء آخر دون أحقية الطرف الثاني في المطالبة بأي تعويضات.

الاسم :
توقيع المقر :

بيانات تملأ بمعرفه الموظف المختص :

رقم الاستمارة ()
إجمالي قيمة جدية الحجز :
توقيع الموظف المختص :
عدد المتقدمين للقطعة :
جنيه
تحريرا في / / ٢٠١٧