



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
Ministry of Housing, Utilities & Urban Communities



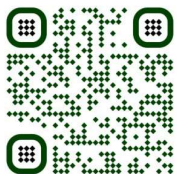
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority



كراسة الشروط

الخاصة بحجز الوحدات السكنية

بمشروع (ظلال) المرحلة
الثانية تحت التنفيذ



عدد (٩٤١٢) وحدة سكنية للتخصيص بنظام الحجز الالكتروني

www.

علي موقع .com

اعتبارا من يوم ٢٠٢٥ / /

الطرح الثاني

المدن محل الطرح وعدد الوحدات

العبور	الشروق	٦ أكتوبر	حدائق العاصمة
٢٨٦	١٢٤٨	١١٩٦	١٣٠٠
العلمين الجديدة	الشيخ زايد	القاهرة الجديدة	العاشر من رمضان
٢٥٤٨	٢٦٠	١١٤٤	١٤٣٠



المحتويات

مقدمة

شروط الحجز

خطوات الحجز الالكتروني

الشروط المالية

الشروط العقارية

حالات إلغاء التخصيص

المساقط الافقية ومواقع الوحدات المتاحة

بيانات اعداد الوحدات المتاحة وسعر المتر



المقدمة :

• أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بهدف إقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالأراضي الصحراوية بعيدا عن الرقعة الزراعية وخلخلة التوزيع السكاني خارج حدود وادى النيل والدلتا - وللخروج من الأفق الضيق الذي دأب العمران المصري منذ الأزل على التوسع والتمدد داخله - ومنذ بدء انشاءها والهيئة تسعى جاهدة لإقامة هذه التجمعات وفقا لأحدث نظم واسس التخطيط العمراني والطرز المعمارية الحديثة التي تحقق لإنسان الغد المسكن الملائم والبيئة الصحية.

• وفى إطار سعي وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ممثلة في (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) الي توفير السكن الملائم للسادة المواطنين واستكمالاً لمحاور الاسكان العديدة التي عملت الهيئة على توفيرها مؤخراً- (فيما يخص الوحدات السكنية) لاستهداف شرائح المجتمع المختلفة، تتجه الهيئة الي توفير وحدات كاملة التشطيب بعدد (٩٤١٢) وحدة سكنية بمشروع (ظلال) المرحلة الثانية تحت التنفيذ بمدن (حدائق العاصمة - ٦ أكتوبر - الشروق - العبور - العاشر من رمضان - القاهرة الجديدة - العلمين الجديدة - الشيخ زايد) بمساحات تتراوح من ١١٤ م^٢: ٢٢٧ م^٢

• المشروع بكل مدينة عبارة عن تجمع عمراني يحقق الخصوصية والرفاهية ويتواءم مع المعدلات التخطيطية الحديثة بحيث تتوافر به المسطحات الخضراء ليواكب المشروعات المميزة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة.

شروط الحجز

١ ان يكون المتقدم للحجز شخصا طبيعيا- مصري الجنسية.

٢ الا يقل سن المتقدم عن ٢١ عام في تاريخ التقديم وان يكون له اهليه للتصرف والتعاقد.

٣ تعتبر أحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية للهيئة وتعديلاتها – وكذلك أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الخصوص والقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية مكملات ومتمة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.

٤ لا يحق للأسرة (الزوج، الزوجة) التقدم لحجز أكثر من وحدة بذات المشروع ويجوز حجز وحدتين فقط بالمشروعات المختلفة في نفس الطرح.

٥ يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزءا لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.

تابع شروط الحجز

٦ يقر المتقدم للحجز بأنه قد أطلع على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وان تقدمه للحجز بعد سداد جدية الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط.

٧ يعتبر التقدم على أي من الوحدات السكنية الواردة بتلك الكراسة قرينة قاطعة بالقبول لكافة ما ورد بالكراسة كما يعتبر التقدم قرينة قاطعة بالقيام بالمعاينة والعلم التام بالمواقع محل الطرح.

٨ ما لم يرد بشأنه نص خاص في تلك الشروط تخضع للأسس والقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكافة القوانين ذات الصلة واللائحة العقارية وتعديلاتها المعمول بها بالهيئة والأجهزة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة في هذا الشأن دون اعتراض الراسي عليه الوحدة حالياً أو مستقبلاً.

٩ الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للاستخدام السكني فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المخصص من أجله الوحدة وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق اللائحة العقارية للهيئة بهذا الشأن مع فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي واتخاذ الإجراءات المترتبة على فسخ العقد طبقاً " للقواعد المعمول بها في هذا الشأن حيث أنه تم تحديد اسعار بيع الوحدات للاستخدام السكني فقط".

١٠ لكل وحدة سكنية حصة من الارض بنسبة مساحة الوحدة من المساحة الاجمالية للوحدات الي اجمالي مساحة الارض المقام عليها المبنى.

تابع شروط الحجز

١١ بعض وحدات الدور الأرضي قد تشمل على حدائق بمساحات مختلفة وفقا لما تسفر عنه مخططات تنسيق الموقع وسيتم إتاحة تلك الحدائق بمقابل حق انتفاع وفقا للقواعد المتبعة بالهيئة في هذا الشأن.

١٢ في حالة التقدم لحجز وحدات البنتهاوس تشمل تخصيص مساحة الروف الخاص بها طبقا = للنموذج المعماري المرفق ويكون سعر المتر المربع للروف ٥٠% من سعر المتر للوحدة السكنية بخلاف التميز

١٣ التسليم بحد ادني بعد عامين من تاريخ الحجز الذي سيتم تحديده لاحقا.

١٤ لا تخضع الوحدات السكنية المطروحة لمبادرات البنك المركزي للتمويل العقاري ومتاح فقط الاستفادة من برامج التمويل العقاري الحر طبقا لما جاء بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ للتمويل العقاري من خلال البنوك ودون تحمل الهيئة لأي فروق عن أعباء التمويل

خطوات الحجز الالكتروني :

(التقديم) من يوم / / ٢٠٢٥ حتى يوم / / ٢٠٢٥

تملى بمعرفة منصة مصر العقارية

طرق السداد

يقوم العميل بتحويل مبلغ وقدره ٢٥١,٠٠٠ جم (فقط مائتان وواحد وخمسون ألف جنيها مصريا لا غير) دفعة واحدة وغير مجزأة.

يتمثل المبلغ في ٢٥٠,٠٠٠ جنية (فقط مائتان وخمسون ألف جنيها مصريا لا غير) جدية الحجز بالإضافة الى مبلغ ١٠٠٠ جنية (فقط ألف جنيها مصريا لا غير) رسوم تسجيل لا ترد - ويتحمل العميل العمولات ومصاريف السداد الى رقم الحساب (رقم الاستثمار الذي تم الحصول عليه بالخطوة السابقة

بأحد طرق السداد التالية: -

تملى بمعرفة منصة مصر العقارية

الخطوة الثانية : المراجعة الداخلية

من يوم الموافق ٢٠٢٥ / / حتى يوم الموافق ٢٠٢٥ / /

تتم إجراءات المراجعة من خلال منصة مصر العقارية طبقا لشروط الحجز
سوف يتم ارسال رسالة نصية SMS للعملاء المخالفين خلال فترة المراجعة

الخطوة الثالثة : الحجز الالكتروني online

• سيتم الإعلان لاحقا عن موعد اجراء الحجز الالكتروني online وارسال رسالة نصية SMS للعملاء المتقدمين المطابقين للشروط والاحكام.

الشروط المالية :

أولاً: الاسعار

- أسعار الوحدات تقديرية قابلة للزيادة بحد أقصى في حدود ٢٠% ومحددة للمتر المربع ببيان اعداد الوحدات المرفق بخلاف نسب التميز لكل وحدة.
- وديعة الصيانة المقررة من قيمة الوحدة يتم سدادها عند التعاقد.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١% من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الاول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (غاز - كهرباء - مياه) متى قامت الهيئة بتوصيلها للوحدة.
- سعر المتر المربع تقديري للوحدات السكنية المطروحة بتلك الكراسة.

ثانياً: اسلوب السداد

سداد مبلغ جنيه الحجز وقدره ٢٥٠,٠٠٠ جنية (فقط مائتان وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) بالإضافة الى مبلغ ١٠٠٠ جنية (فقط ألف جنيه مصري لا غير) رسوم تسجيل لا ترد - دفعة واحدة وغير مجزأة- عند التقدم للحجز.

ثالثاً: نظام سداد باقي قيمة الوحدة

- يتم سداد مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جم (فقط مائة ألف جنيه مصري لا غير) دفعة ربع سنوية تبدأ أول دفعة بعد ٣ شهور من تاريخ الحجز وحتى تاريخ الاستلام.
- يتم سداد مبلغ ١٥٠,٠٠٠ جم (فقط مائة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) كدفعات سنوية يتم سدادها مع نهاية العام وبحد أقصى عدد ثلاثة دفعات من تاريخ انتهاء الحجز.
- يتم استكمال قيمة ٥٠% بالإضافة الى (١% مصاريف ادارية + ٠,٥% لصالح مجلس الأمناء + وديعة الصيانة المقررة) من إجمالي ثمن الوحدة خلال شهرين من تاريخ استحقاق آخر دفعة سداد.

باقي ثمن الوحدة (الـ ٥٠%) يتم سدادها على اقساط ربع سنوية متساوية لمدة ٣ سنوات او ٥ سنوات محملة بالفائدة على الرصيد المدين تعادل سعر الفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت الاستحقاق بالإضافة الى (٢%) طبقاً لتعليمات وزارة المالية + (٠,٥%) مصاريف تحصيل ، يستحق القسط الاول بعد ثلاثة شهور من تاريخ استلام الوحدة على ان يتم تقديم شيكات آجلة بها قبل الاستلام.

في حالة التأخير عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخير تعادل فائدة البنك المركزي السارية وقت السداد بالإضافة إلى ٢% + ٠,٥% مصاريف تحصيل من قيمة القسط وذلك من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

الشروط العقارية :

■ التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقلة أو المقيدة للملكية الا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط سداد كافة المستحقات حتى تاريخ تقديم طلب التنازل والمصاريف المقررة واستكمال الإجراءات بما تقضى به المادة (٢٢ - ٢٩) من اللائحة العقارية المنظمة بالهيئة

■ الاستلام خلال شهر من تاريخ الاخطار بالاستلام الذي يصدر من جهاز المدينة.

■ في ضوء احكام قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته بشأن تنظيم اتحاد الشاغلين يلتزم المخصص له الوحدة بسداد المبالغ المقررة (من قيمة الوحدة) عند التعاقد كوديعة لصالح اتحاد الشاغلين أو شركة إدارة يتم تكليفها للقيام بأعمال الصيانة ويتم الصرف من عائد الوديعة علي الأمن والنظافة والصيانة لمرافق المشروع .. ويعتبر ذلك شرط أساسي للتعاقد على الوحدة على ان يتم عمل التسوية المالية في نهاية كل عام والتزام المخصص له الوحدة بسداد فرق تكاليف الصيانة الزائدة عن عائد الوديعة بجهاز المدينة المختص.

■ تحدد مصاريف الصيانة سنويا- وتختلف من وحدة إلى أخرى طبقا- لمساحتها والدور الواقعة به...الخ.

■ يتم تحديد قيمة تقديرية ١% من قيمة الوحدة لأعمال الصيانة عن العام الاول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدما- لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.

■ جميع المخاطبات الصادرة من البنك أو جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون صحيحة نافذة ومنتجة لأثارها قانونا طالما كانت مرسلة على (عنوان او بريد الكتروني او SMS) لصاحب الشأن المدون باستمارة بيانات الحجز.

الشروط العقارية :

حالات إلغاء التخصيص

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص في :

الحالات الاتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية : -

- في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو المواد الواردة بهذه الكراسة
- بناء علي طلب المخصص له الوحدة.
- عدم قيام المتقدم للحجز والمخصص له الوحدة باستكمال سداد الـ ٥٠% بالإضافة الى (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) من إجمالي ثمن الوحدة خلال المهلة الممنوحة للسداد.
- عدم سداد قسطين متتاليين من (الدفعات / الأقساط) طبقاً لأسلوب السداد.
- التنازل أو التصرف في الوحدة بدون موافقة مسبقة من الهيئة أو جهاز المدينة المختص
- تغيير الغرض المخصص له الوحدة.
- عدم التعاقد والاستلام للوحدة في الموعد المحدد للاستلام.

المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة إلغاء التخصيص قبل الاستلام هي: -

- يتم خصم (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة.

المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة إلغاء التخصيص بعد الاستلام هي: -

- يتم خصم (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة بالإضافة إلى خصم مقابل إشغال الوحدة بواقع ٧% سنوياً من إجمالي قيمة الوحدة من تاريخ استلام الوحدة وحتى تاريخ إعادة تسليمها طبقاً لما ورد باللائحة العقارية.

اسم المدينة	اسم المشروع	اسم المنطقة	النموذج	الدور	مساحة الوحدة (م²)	عدد الوحدات	عدد العمارات	سعر المتر المربع (جم)	قيمة مبلغ جدية الحجز (جم)
أكتوبر 6	ظلال	المنطقة العمرانية الاولى	(A)	دور أرضي	154 : 114	184	46	32,600	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	736			
				دور أخير	163 : 149	184			
				دور البنتهاوس	227 : 223	92			
اجمالي									
الشروق	ظلال	توسعات المدينة منطقة جنيقه	(A)	دور أرضي	154 : 114	192	48	30,950	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	768			
				دور أخير	163 : 149	192			
				دور البنتهاوس	227 : 223	96			
اجمالي									
الشيخ زايد	ظلال	منطقة توسعات المدينة بالقرار ٧٧	(A)	دور أرضي	154 : 114	40	10	34,900	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	160			
				دور أخير	163 : 149	40			
				دور البنتهاوس	227 : 223	20			
اجمالي									
العاشر من رمضان	ظلال	منطقة الخدمات الاقليمية	(A)	دور أرضي	154 : 114	220	55	26,900	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	880			
				دور أخير	163 : 149	220			
				دور البنتهاوس	227 : 223	110			
اجمالي									

اسم المدينة	اسم المشروع	اسم المنطقة	النموذج	الدور	مساحة الوحدة (م ^٢)	عدد الوحدات	عدد العمارات	سعر المتر المربع (جم)	قيمة مبلغ جدية الحجز (جم)
العلمين الجديدة	ظلال	قبلي الطريق الساحلي بحي RD2 بالقرب من طريق C3	(A)	دور أرضي	154 : 114	392	98	29,000	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	1568			
				دور أخير	163 : 149	392			
				دور البنتهاوس	227 : 223	196			
				اجمالي					
القاهرة الجديدة	ظلال	بمنطقة الحى الرابع - بيت الوطن	(A)	دور أرضي	154 : 114	176	44	33,250	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	704			
				دور أخير	163 : 149	176			
				دور البنتهاوس	227 : 223	88			
				اجمالي					
حدائق العاصمة	ظلال	المنطقة المطلة على مدخل (١) من طريق السويس	(A)	دور أرضي	154 : 114	200	50	27,600	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	800			
				دور أخير	163 : 149	200			
				دور البنتهاوس	227 : 223	100			
				اجمالي					
العبور	ظلال	المنطقة الترفيهية	(A)	دور أرضي	154 : 114	44	11	30,100	250,000
				دور متكرر (من الأول الى الرابع علوي)	161 : 147	176			
				دور أخير	163 : 149	44			
				دور البنتهاوس	227 : 223	22			
				اجمالي					

تنويهات فنية لمشروع ظلال :

- المشروع عبارة عن مجتمع سكنى مغلق.
- المخططات التفصيلية للمشروع قد تشتمل على عمارات فردية واخرى ملتصقة (نموذج تخطيطى يضم عمارتين).
- ترقيم الوحدات الوارد بالمساقط الافقية عكس عقارب الساعة ويمثل الوحدات بالعمارات الفردية الغير معكوسة ، ويضم النموذج التخطيطى عمارة معكوسة بترقيم مع عقارب الساعة وفقا للنموذج التوضيحي.
- مساحات الوحدات المطروحة شاملة نصيبها من المرافق والخدمات الخاصة بالمبنى مثل المداخل ؛ السلالم والافنية.....الخ.
- الابعاد الموضحة للفراغات هى الابعاد الصافية لها.
- الرسومات الموضحة بالكراسة بدون مقياس رسم " وهى للتوضيح فقط " ، كما ان الفرش وتوزيع الاجهزة الصحية بالمساقط الافقية للتوضيح فقط وقابلة للتغيير.
- لا يجوز إدخال أي تعديل علي الوحدة من قبل المخصص لهم الوحدات دون الرجوع الي جهاز المدينة المختص واخذ الموافقات وذلك حال موافقة الهيئة وجهاز المدينة المختص .
- الواجهات والمناظير الواردة بأى من الاعلان أو الكراسة توضيحية و إسترشادية.
- بعض وحدات الدور الارضي قد تحتوي علي حدائق وفقا لما يسفر عنه مخطط تنسيق الموقع علي ان يتم سداد المستحقات المالية وفقا للقواعد المقررة بالهيئة.

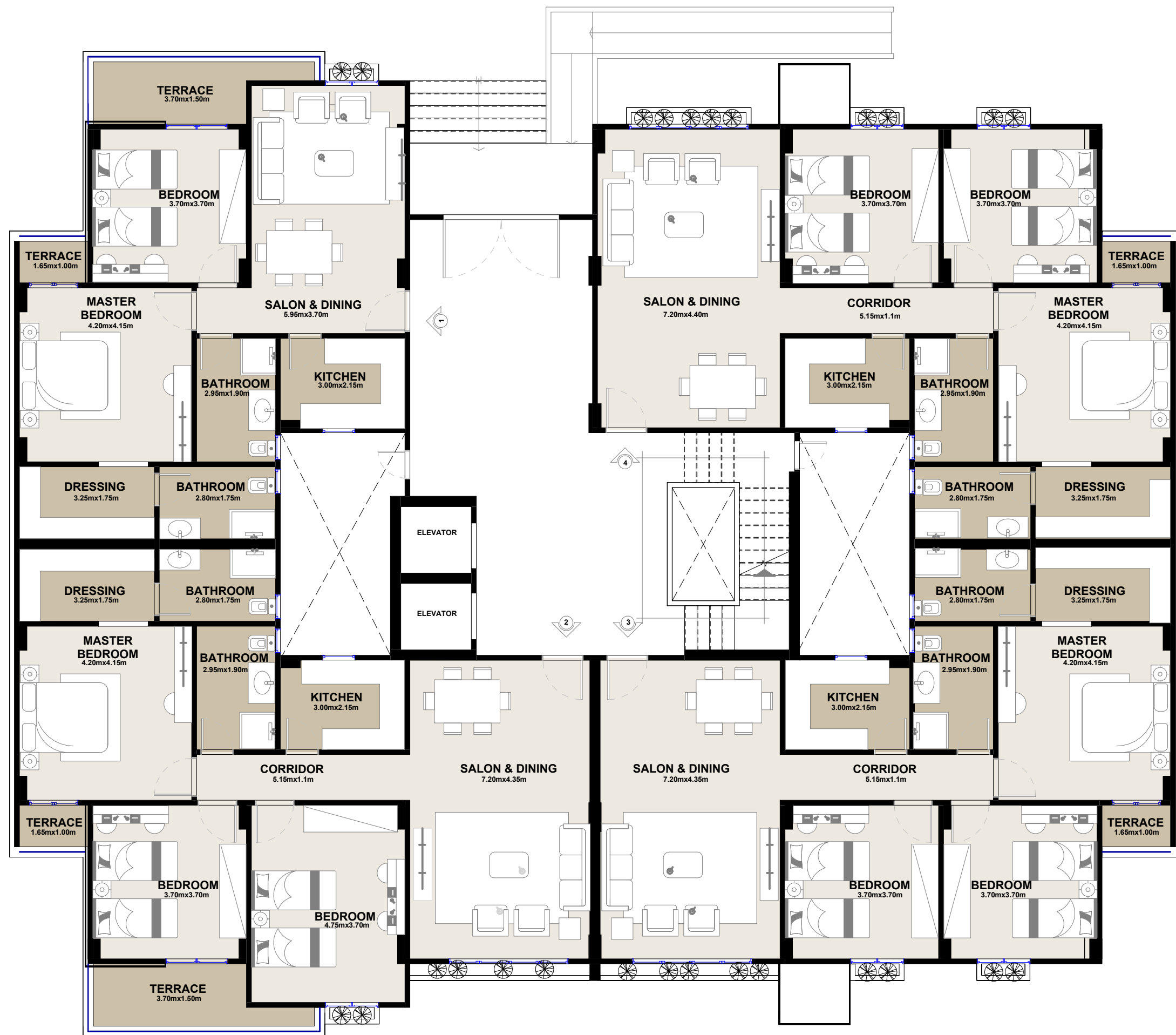
٢	٣	٣	٢
١	٤	٤	١







المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة) وفقاً لمتطلبات التنفيذ – المخططات عالية دعائية وقابلة للتعديل وفقاً لظروف الموقع – تنسيق الموقع الوارد بالمخطط ترويجي فقط ولا يعتد به كرسومات تنسيق موقع



مسقط افقي - الدور الارضي



مسقط افقي - الدور الاول



مسقط افقي - الدور الثاني



مسقط افقي - الدور الثالث



مسقط افقي - الدور الرابع



مسقط افقي - الدور الخامس



مسقط افقي - البنتهاوس

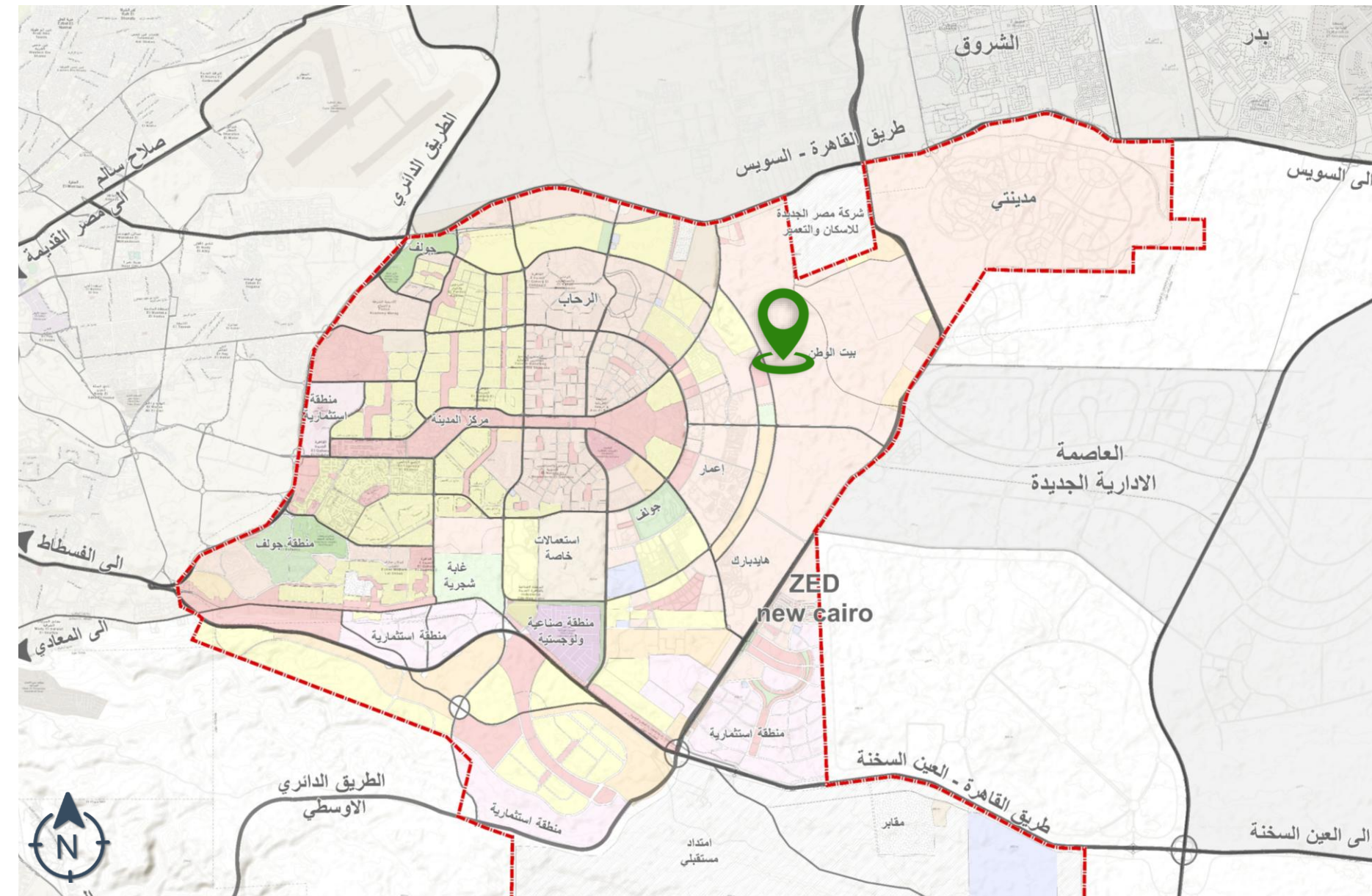
مدينة القاهرة الجديدة



بمنطقة الحي الرابع -
بيت الوطن



المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ



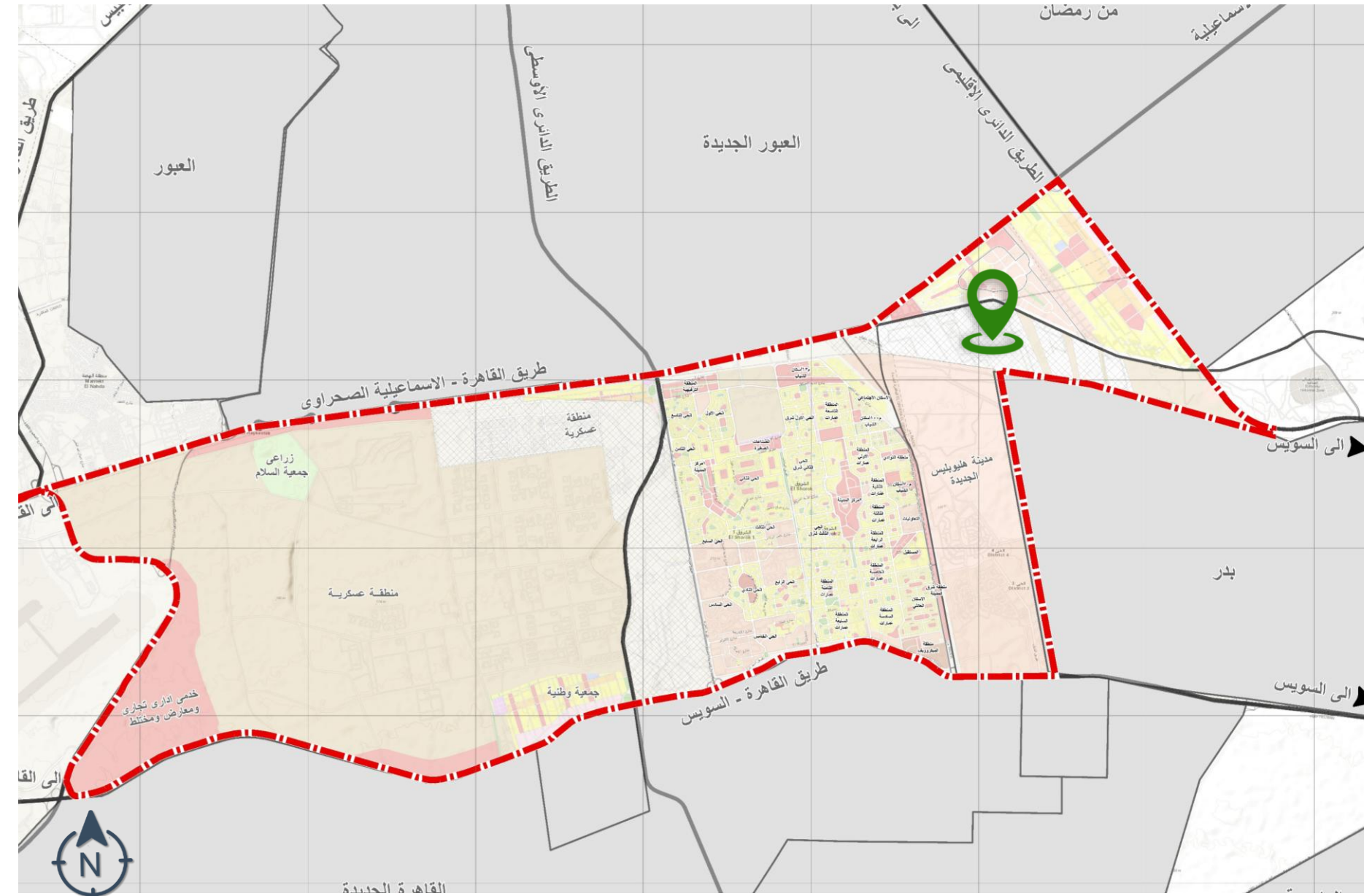
مدينة الشروق



بتوسعات المدينة
" منطقة جنيفة "



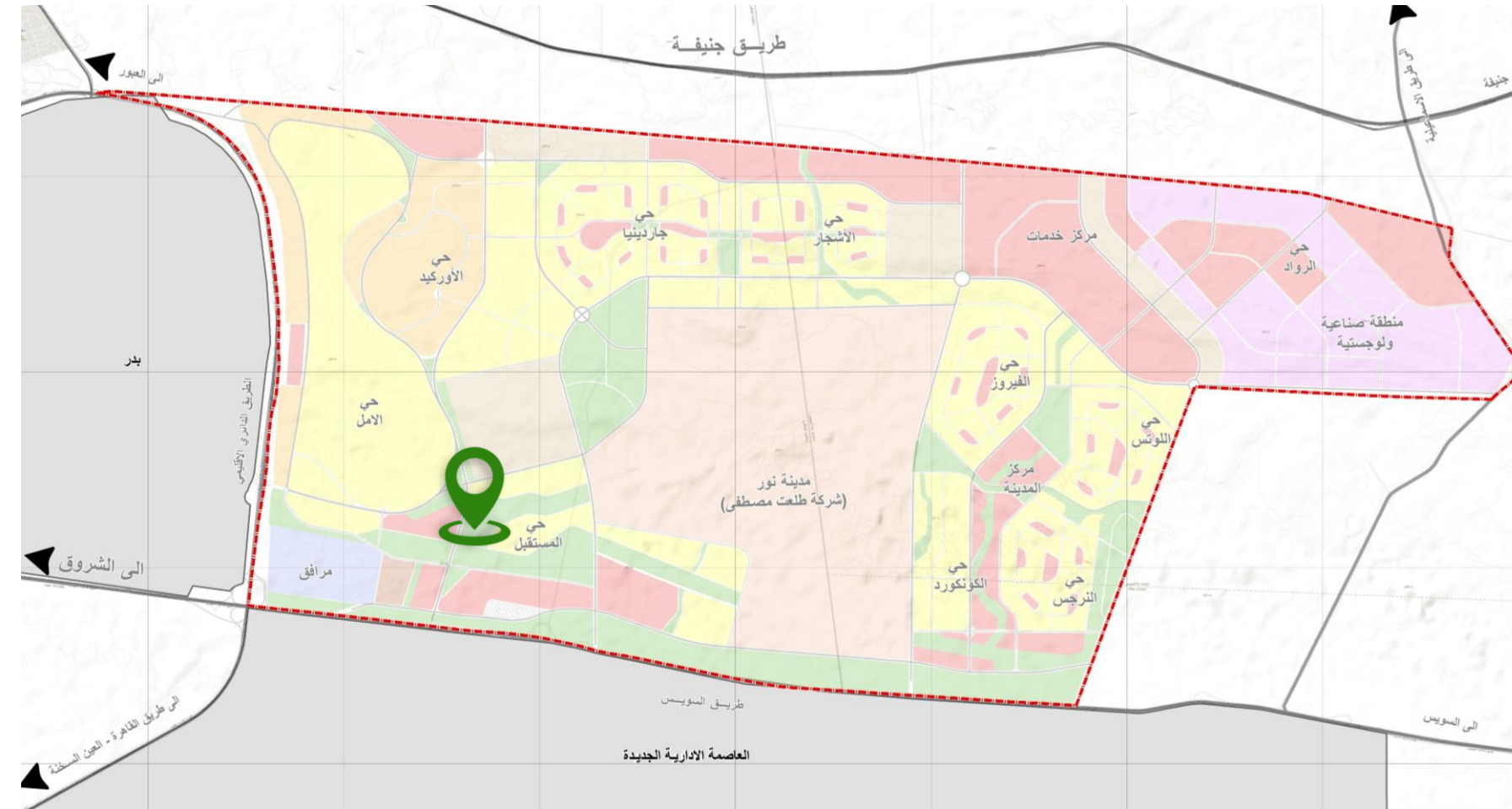
المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ



مدينة حدائق العاصمة



المنطقة المطلية على
مدخل (1) من طريق
السويس

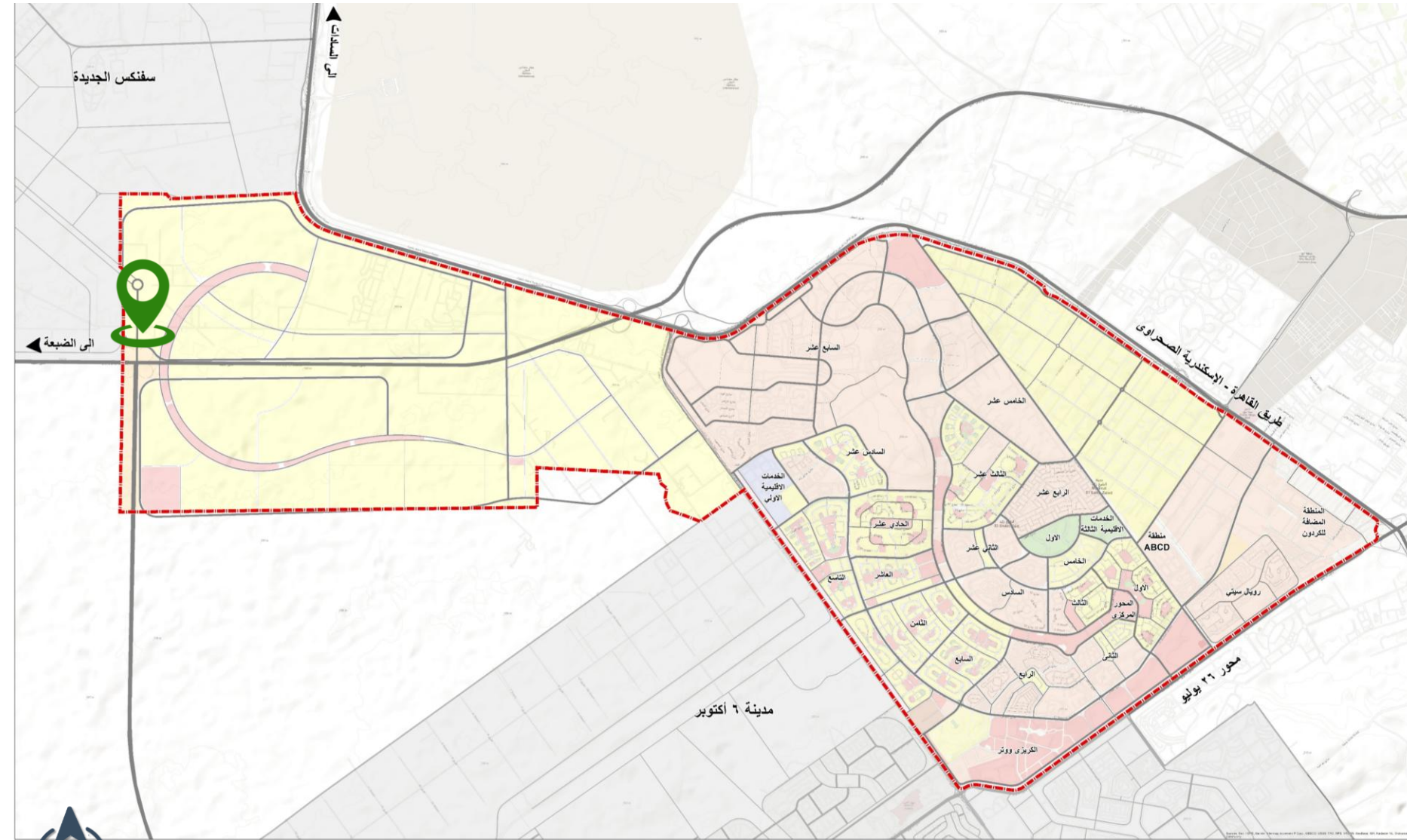


المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ

مدينة الشيخ زايد



بمنطقة توسعات
المدينة بالقرار 77

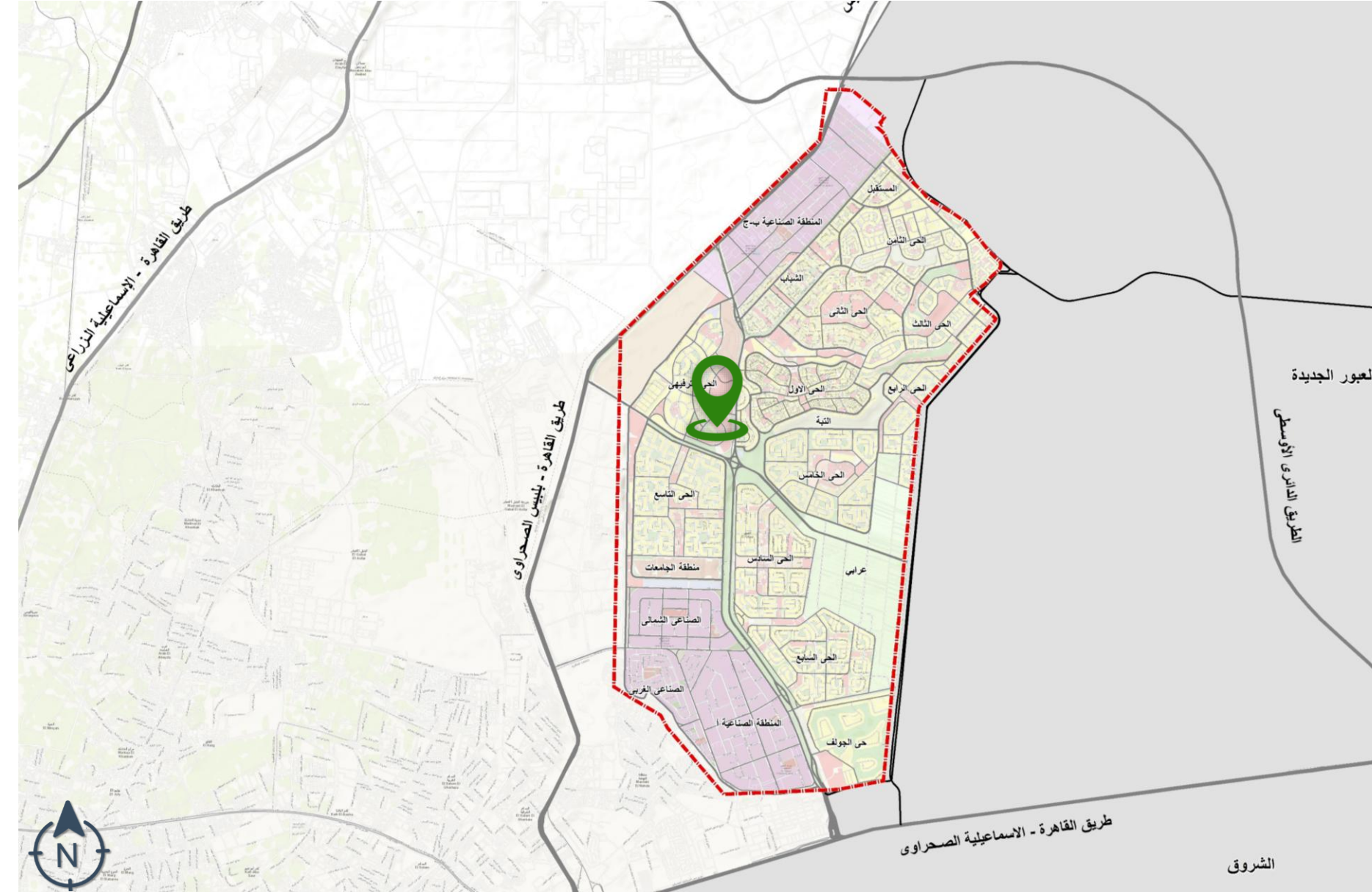


المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ

مدينة العبور



بالمنطقة الترفيهية



المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ

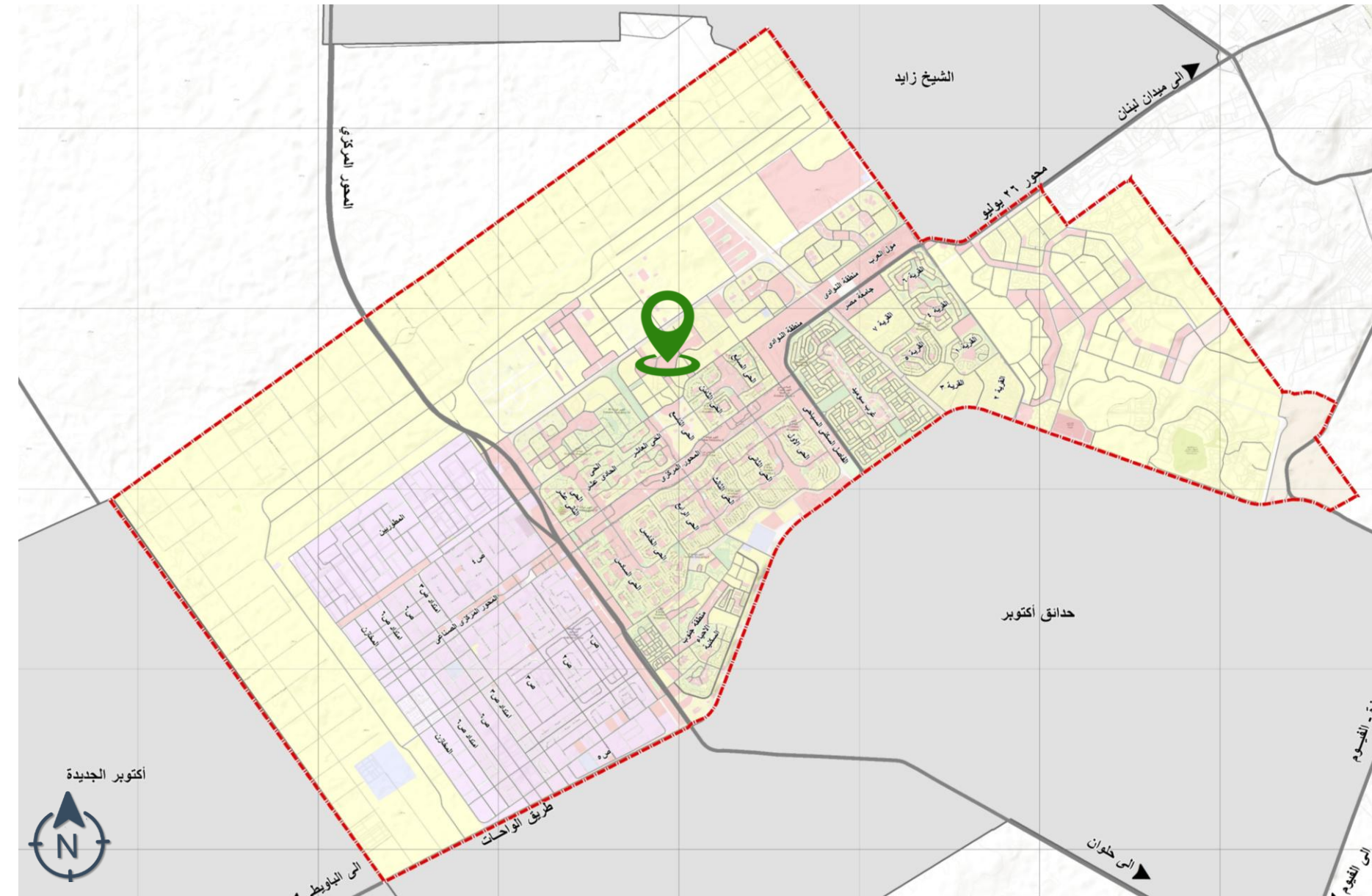
مدينة 6 أكتوبر



المنطقة العمرانية الأولى



المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ



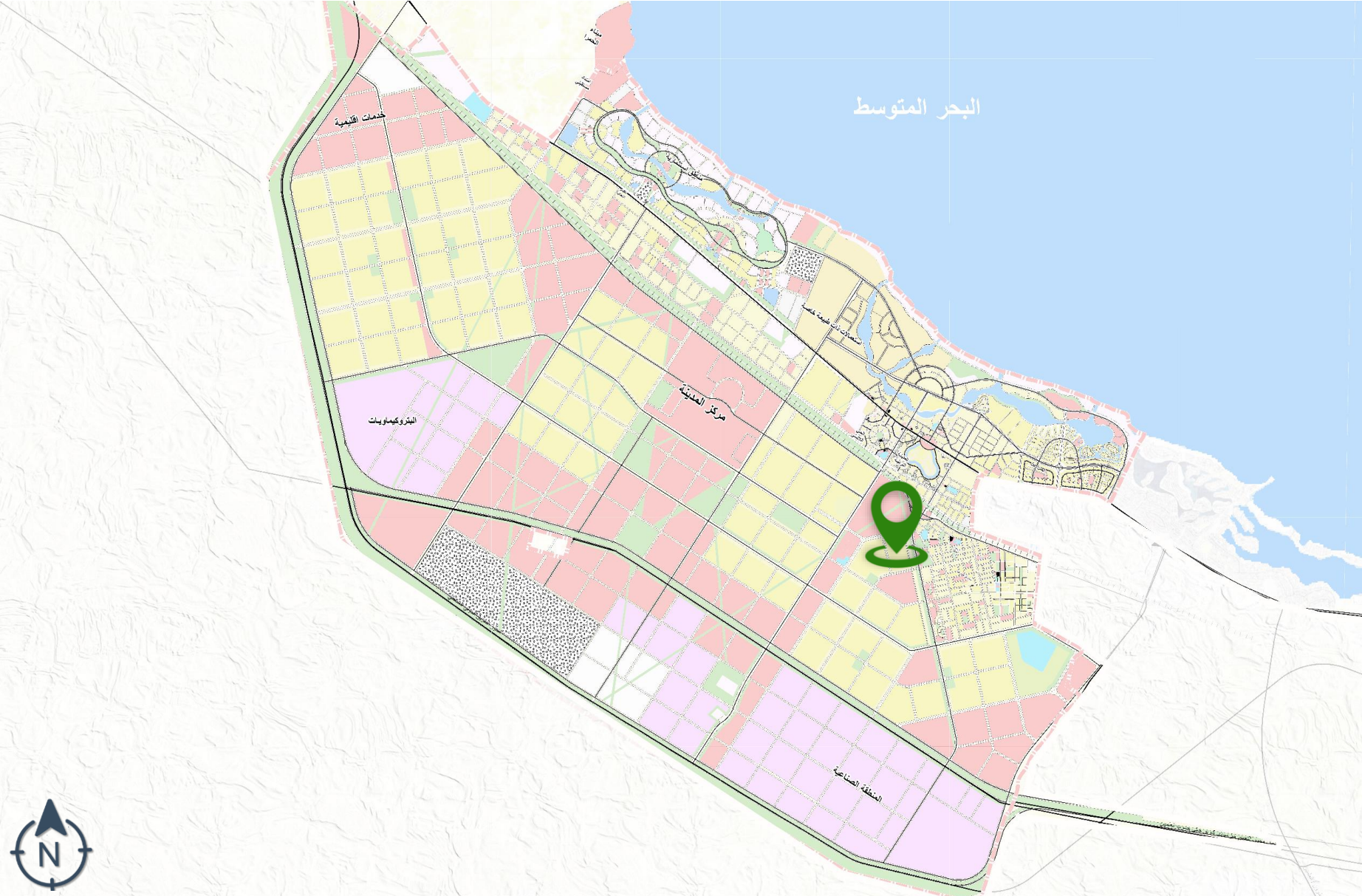
مدينة العلمين الجديدة



قنلى الطرىق الساعلى بى
RD 2 بالقرب من طرىق C3



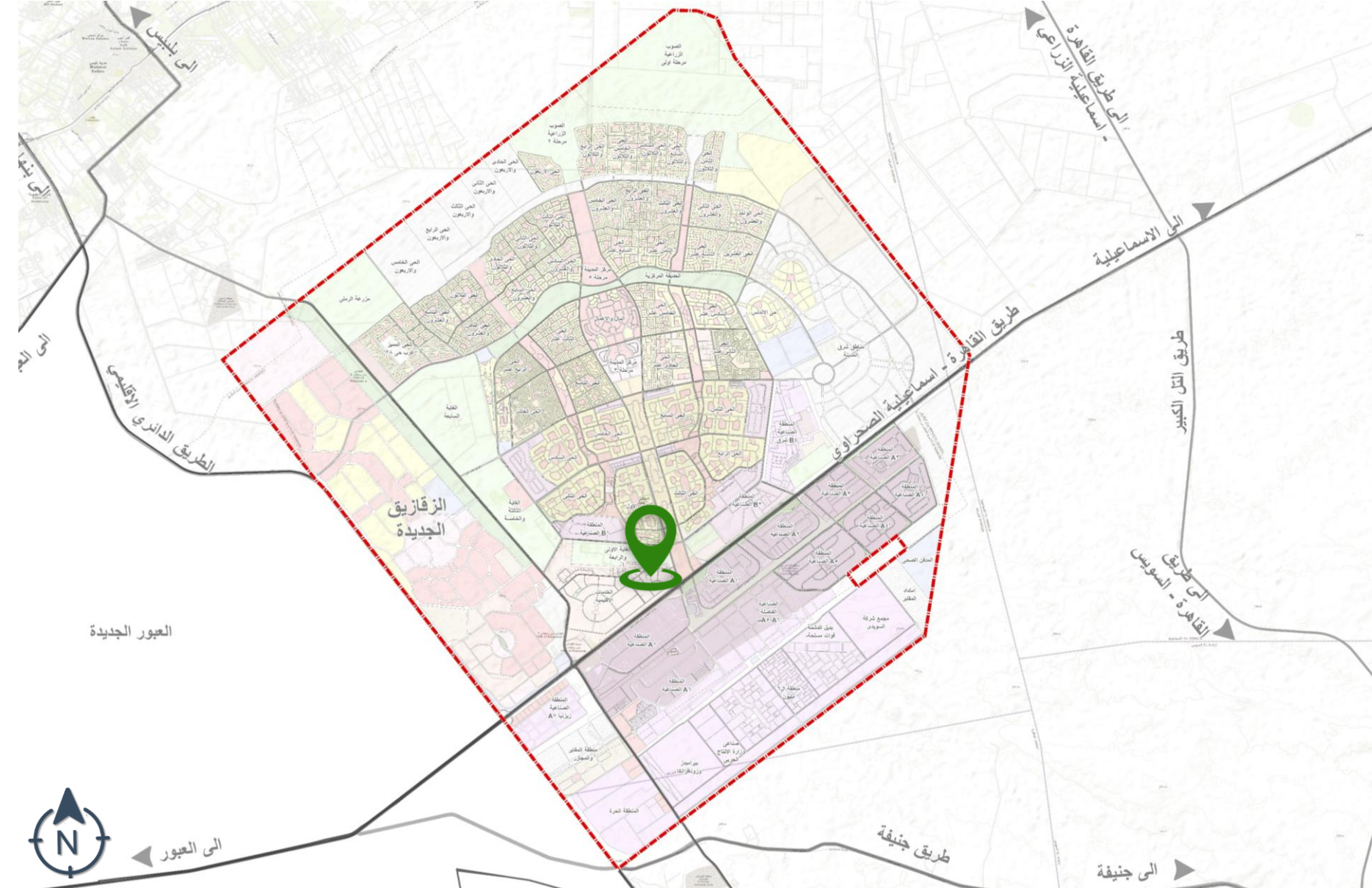
المواقع قابلة للتعدىل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ



مدينة العاشر من رمضان



بمنطقة الخدمات
الإقليمية



المواقع قابلة للتعديل (بالحذف أو الإضافة)
وفقاً لمتطلبات التنفيذ