



مشروع التطوير العمراني لعواصم المحافظات والمدن الكبرى (مشروع إنشاء (٥٠٠) ألف وحدة سكنية)





❖ أُطلق مشروع داره ضمن المبادرة الرئاسية التي أطلقها فخامة السيد/ رئيس الجمهورية الهادفة لخلق مجتمع مصري أفضل، فهو عبارة عن تشييد نحو **٥٠٠ ألف** وحدة سكنية داخل المحافظات بالجمهورية، لتوفر هذه الوحدات نمط معيشة أرقى للمواطنين.

❖ ولما كان صندوق التنمية الحضرية المنشأ بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم **(١٧٧٩)** لسنة **٢٠٢١** يهدف للعمل على تطوير وتنمية مناطق التطوير العمراني، والعمل على توفير احتياجات ومتطلبات السكان بتلك المناطق من خدمات، ومرافق عامة، وأنشطة.

الاشتراطات العامة وشروط الحجز

❖ أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً وأن يكون له أهلية التصرف أو التعاقد ويجوز التقدم للحجز لشخص بصفته وُلّي طبيعى على قاصر أو وصي عليه بموجب قرار وصاية، ويجوز للأشخاص الاعتبارية التقدم لحجز الوحدات وذلك بشرط استخدام الوحدة أو الوحدات التي تُخصص لهم في الغرض المخصصة من أجله.

❖ يُعتبر قرار السيد أ.د.م/ رئيس مجلس الوزراء رقم (١٧٧٩) لسنة ٢٠٢١ بشأن إنشاء صندوق التنمية الحضرية، والقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ بشأن إصدار قانون البناء ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٩، والقانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٦٩٢) لسنة ٢٠١٩، والقانون رقم (١٩٤) لسنة ٢٠٢٠ بشأن إصدار قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي، وقرار السيد رئيس الجمهورية رقم (١٤٩) لسنة ٢٠٢٢، وكذا اللوائح والأسس والقواعد المعمول بها بصندوق التنمية الحضرية وكافة القوانين ذات الصلة، وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة في هذا الشأن مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد بشأنه نص فيها.



❖ يقر المتقدم للحجز بأنه عاين الوحدة المتقدم على حجزها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وقبل شرائها على الحالة والوصف الراهن للطرح.

❖ يُعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان ومتممان لأحكامه.

❖ الوحدات السكنية المعروضة للبيع على النحو الموضح بالكروكيات المرفقة مُخصصة للاستخدام السكني فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المُخصص من اجله الوحدة وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق لوائح الصندوق المعمول بها بهذا الشأن مع حق الصندوق في فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي واتخاذ الإجراءات المترتبة على فسخ العقد، حيث إنه تم تحديد أسعار بيع الوحدات للاستخدام السكني فقط ويتم التغيير فقط في حالة موافقة الصندوق وسداد فرق سعر تغيير النشاط، وكذا موافقة جهة الإدارة المختصة طبقاً للقواعد المطبقة لديهم في هذا الشأن.



❖ لا يجوز إجراء أي تعديل أو تغيير في التقسيم الداخلي للوحدة أو تغيير أماكن الحمامات أو المطابخ والتي يتم توصيل المرافق إليها من الخارج والمحددة بالرسومات الهندسية للوحدة إلا بعد أخذ الموافقة الكتابية من الصندوق والجهات الإدارية المختصة وبما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمنشأة أو للآخرين، كما لا يجوز تعديل لون الطلاء أو إجراء أي تعديل للواجهات الخارجية أو الشرفات بما يشوه المظهر العام للمشروع.

❖ يقر المتقدم للحجز بأنه قد اطلع على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وأن تقدمه للحجز وسداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط.

❖ يقر المتقدم للحجز بصحة عنوانه المثبت باستمارة التقديم للحجز وتعتبر الخطابات والمراسلات المرسلة من جانب صندوق التنمية الحضرية على هذا العنوان، وكذا كافة المراسلات والرسائل النصية (SMS) المرسلة من بنك التعمير والإسكان على رقم الهاتف المسجل على الموقع الإلكتروني من قبل المتقدم للحجز صحيحة ونافذة ومُنْتَجَة لكافة آثارها القانونية.



الاشتراطات العامة وشروط الحجز

❖ لكل وحدة سكنية حصة شائعة في الأرض المنشأ عليها العقار الكائن به الوحدة فقط بنسبة مساحة هذه الوحدة من المساحة الإجمالية للوحدات إلى إجمالي مساحة الأرض المقام عليها المبنى.

❖ بعض وحدات الدور الأرضي قد تشمل على مساحات خضراء بمساحات مختلفة وفقاً لما تسفر عنه مخططات تنسيق الموقع وسيتم إتاحة تلك المساحات بمقابل حق انتفاع وفقاً للقواعد المتبعة بالصندوق في هذا الشأن.

❖ مساحة الوحدة الموضحة بالجدول المرفقة بالكراسة محملة بمنافع وخدمات من المساحة الإجمالية للعقار ومحتسبه من الحدود الخارجية شامله البلكونات والحوائط والبروزات، ولا عبرة ولا تأثير لذلك على سعر الوحدة المحدد.

❖ الأسطح وغرف الخدمات بجميع العمارات المنشأة بالمشروع مملوك ملكية خالصة لصندوق التنمية الحضرية، وللصندوق وحده حق الانتفاع بهما واستغلالهما والتصرف فيهما بأي وجه من أوجه التصرف.



دارج
DARAH

نظام سداد قيمة الوحدة



رئاسة مجلس الوزراء

أ

سداد نسبة (١٥%) من إجمالي ثمن الوحدة خلال شهر من تاريخ إنتهاء مدة الحجز على الموقع الالكتروني، وبنفس أسلوب سداد مقدم الحجز (سويفت / ACH / تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والإسكان، من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك) وبالنسبة للعملاء المسددين نقدا يقوموا بفتح حسابات لهم لدى الفرع المختص وايداع قيمة الاستكمال في الحساب لتنفيذ التحويل الداخلي.

ب

سداد نسبة (١٥%) من إجمالي ثمن الوحدة خلال سنة ميلادية (٢ شهراً) تبدأ من تاريخ انتهاء فترة الاستكمال على دفعات ربع سنوية متساوية.

ج

سداد (١٠%) من إجمالي ثمن الوحدة بالإضافة إلى وديعة الصيانة المقررة (٨%) من قيمة الوحدة الموضحة بالشروط العقارية بالكراسة يتم سدادها عند التعاقد واستلام الوحدة، على أن توضع منها نسبة (٧%) كوديعة بنكية تدر عائد لاستخدامه لأعمال الصيانة، على أن يتم الصرف من النسبة المتبقية والمقدرة بنسبة (١%) لأعمال الصيانة عن العام الأول لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.

نظام سداد قيمة الوحدة

باقي ثمن الوحدة نسبة الـ (٦٠%) من إجمالي ثمن الوحدة يتم سداده على أقساط ربع سنوية متساوية لمدة (٣) سنوات أو (٥) سنوات أو (٧) سنوات وفقا للقيمة الموضحة بجداول الأقساط المرفقة، على أن يستحق القسط الأول بعد ٣ شهور من تاريخ التعاقد على الوحدة على أن يتم تقديم شيكات بنكية أجلة بها عند التعاقد.

د

في حالة رغبة العميل التعامل بنظام التمويل العقاري يتم السداد على أقساط ربع سنوية متساوية بنظام الـ ٣ سنوات يستحق القسط الأول منها بعد ٣ شهور من المواعيد المحددة للاستلام ولحين الحصول على موافقة جهة التمويل ولمن ينطبق عليهم الشروط والضوابط والضمانات ووفقا لقانون التمويل العقاري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الشأن والسياسة الائتمانية المعمول بها لدى البنوك المشاركة في تمويل مشتري الوحدات وتتم دراسة الراغب في التمويل ومنحه التمويل طبقا لما تسفر عنه نتيجة دراسة المنح.

في حالة التأخر عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب فائدة تأخير تعادل سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي وقت السداد بالإضافة إلى (٢,٥%) غرامة تأخير من قيمة القسط المتأخر وذلك من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.



داره
DARAH

مشروعات المرحلة الأولى



رئاسة مجلس الوزراء

تم تخصيص بعض المساحات بالمحافظات المختلفة لصالح الصندوق لاستخدامها في تنفيذ مشروع التطوير العمراني لعواصم المحافظات والمدن الكبرى (داره) وبيانها كالتالي :

م	المحافظة	المدينة	الموقع	عدد العمارات	الادوار		عدد الوحدات / الدور	المساحة بالفدان	عدد الوحدات
					ارضي	متكرر			
١	الدقهلية	المنصورة	أرض ملك حي شرق	١١	٠	١٠	٦	٦,٠٧	٦٨٠
٢	كفر الشيخ	كفر الشيخ	ارض قطاع الانتاج ٢	٣٣	٠	١١	٨	٣١,٥٥	٢٩٠٤
٣	دمياط	رأس البر	جنوب رأس البر	٩٦	١	٤	٤	٥٨,٨٢	١٩٢٠
٤	الفيوم	الفيوم	ارض المحلج والشونة	١٤	١	٩	٨	١١,٢١	١١٢٠
٥	سوهاج	سوهاج	ارض المحلج	١٤	١	٨	٨	٩,٩	١٠٠٨
٦	المنوفية	شبين الكوم	ارض جامعة المنوفية بقرية الراهب	١٩	١	١٠	٨	١٥,٩٧	١٦٧٢
٧	السويس	السويس	موقع ٢	١٦٢	١	٥	٤	٦٠	٣٨٨٨
٨	قنا	قنا	ارض تقسيم السلام	٩٩	١	٨	٨	٦٩,٤٨	٧١٢٨
٩	المنيا	المنيا	محلج شركة الوادى لحلج الأقطان	٧٨	١	٥	٤	٤٠,٦٤	١٨٧٢
الاجمالي									
								٣٠.٣,٦٤	٢٢١٩٢



دارك
DARAH

محافظة الدقهلية (أرض ملك حي شرق)



رئاسة مجلس الوزراء



شارع الجيش

سجن المنصورة
العمومي

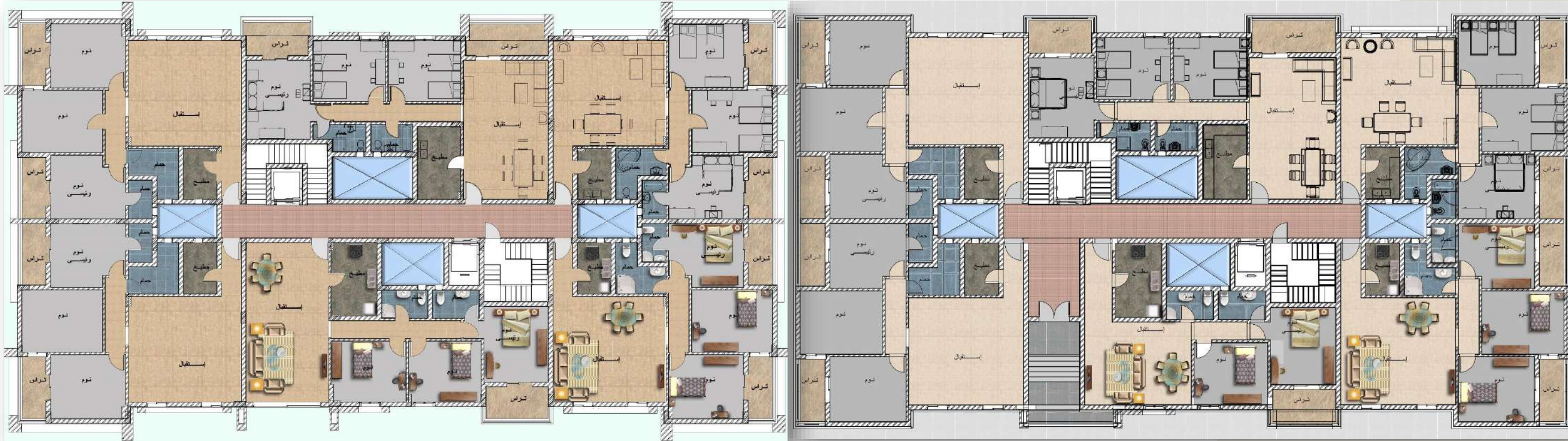
الموقع	أرض ملك حي شرق
المدينة	المنصورة
المساحة (فدان)	٦,٠٧
عدد العمارات	١١
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">• أرضي + ١٠ أدوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير)• عدد (١٠) عمارات يحتوي كل دور على عدد (٦) شقق سكنية وعدد (١) عمارة يحتوي كل دور على عدد (٨) شقق سكنية.
عدد الوحدات	٧٤٨
مساحة الوحدات	١٧١ م ^٢ - ١٧٤ م ^٢ - ١٧٩ م ^٢
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	أماكن مخصصة لانتظار السيارات وفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع





الادوار المتكررة

الدور الارضي





صندوق التنمية الحضرية

دارك
DARAH

محافظة الدقهلية (أرض ملك حي شرق)



رئاسة مجلس الوزراء



صندوق التنمية الحضرية



دارج
DARAH

محافظة كفر الشيخ (ارض قطاع الانتاج ٢)



رئاسة مجلس الوزراء



الموقع	ارض قطاع الانتاج ٢
المدينة	كفر الشيخ
المساحة (فدان)	٣١,٥٥
عدد العمارات	٣٣
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">• أرضي + ١١ أوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير)• يحتوي كل دور على عدد (٨) شقق سكنية
عدد الوحدات	٣١٦٨
مساحة الوحدات	٢م ١٠٩ - ٢م ١١٦
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">• مسجد يسع (٥٠٠) مصلي بمساحة ٢م ٧٥٠• وحدة صحية (دور ارضي + اول) بمساحة ٢م ٦٠٠• سوق (٨) محل دور ارضي بمساحة ٢م ٦٠٠• أماكن مخصصة لانتظار السيارات وفرغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع



محافظة كفر الشيخ (ارض قطاع الانتاج ٢)



التشطيبات الداخلية



التشطيبات الخارجية



السوق التجاري



التشطيبات الداخلية



دارت
DARAH

محافظة دمياط (جنوب راس البر)



رئاسة مجلس الوزراء

الى طريق راس البر- دمياط

نادي دمياط
الرياضي

الموقع	جنوب راس البر
المدينة	راس البر
المساحة (فدان)	٥٨,٨٢
عدد العمارات	٩٦
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">• أرضي + ٤ أدوار متكررة مزودة بعدد (١) مصعد (اسانسير)،• يحتوي كل دور على عدد (٤) شقق سكنية
عدد الوحدات	١٩٢٠
مساحة الوحدات	٢م ١١٤ - ٢م ١٢٥ - ٢م ١٢٧
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">• مسجد يسع (٥٠٠) مصلي بمساحة ٢م ٧٥٠• وحدة صحية (دور ارضي + اول) بمساحة ٢م ٦٠٠• سوق (١٦) محل دور ارضي بمساحة ٢م ١٣٠٠• أماكن مخصصة لانتظار السيارات وفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع





محافظة دمياط (جنوب راس البر)



المسجد



الوحدة الصحية



الموقع العام



السوق التجاري



التشطيبات الداخلية



التشطيبات الخارجية





دارك
DARAH

محافظة الفيوم (ارض المحلج والشونة)



رئاسة مجلس الوزراء



الموقع	ارض المحلج والشونة
المدينة	الفيوم
المساحة (فدان)	١١,٢١
عدد العمارات	١٤
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">• أرضي + ٩ أدوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير).• يحتوي كل دور على عدد (٨) شقق سكنية.
عدد الوحدات	١١٢٠
مساحة الوحدات	٩٨ م ^٢ - ١٠٠ م ^٢ - ١٠٩ م ^٢ - ١١٦ م ^٢
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">• أماكن مخصصة لانتظار السيارات وفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع



دارك
DARAH

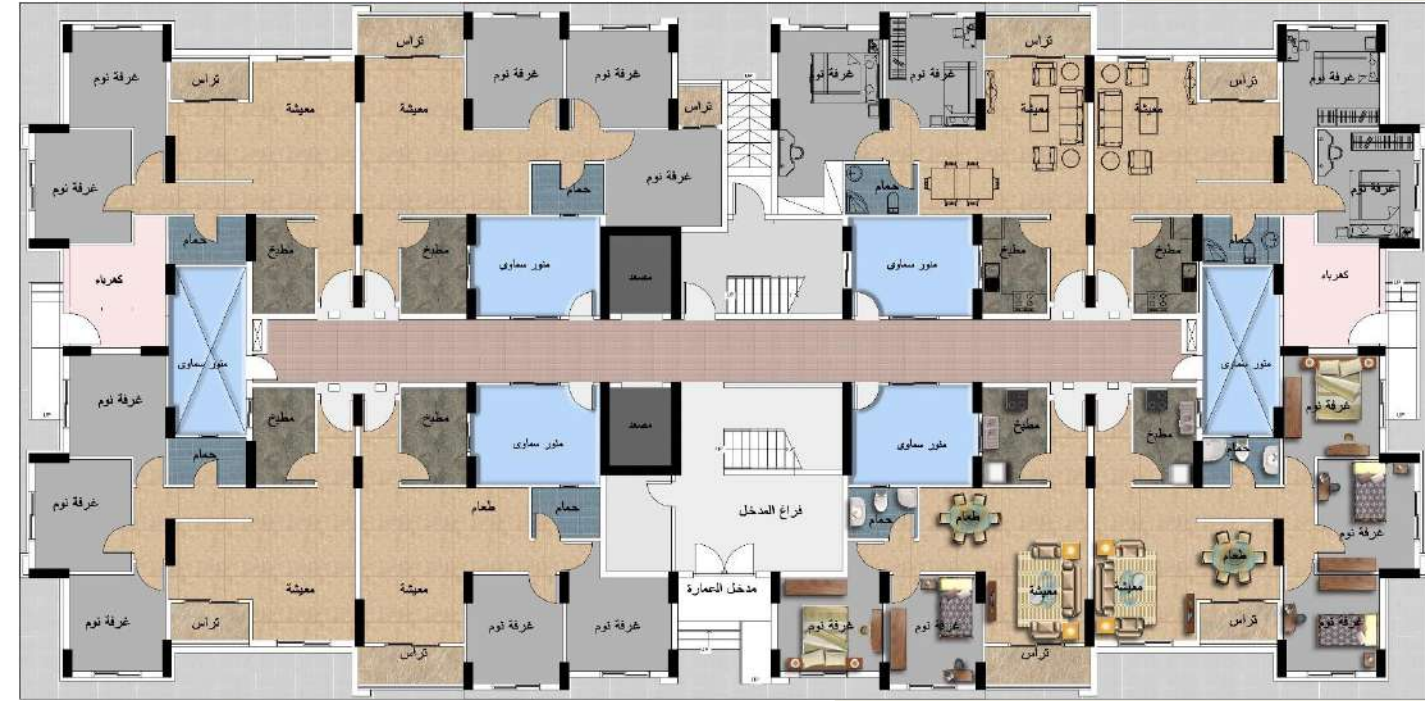
محافظة الفيوم (ارض المحلج والشونة)



رئاسة مجلس الوزراء

الادوار المتكررة

الدور الارضي





محافظة الفيوم (ارض المحلج والشونة)



التشطيبات الخارجية



التشطيبات الداخلية



دارك
DARAH

محافظة سوهاج (ارض المحلج)



رئاسة مجلس الوزراء



الموقع	ارض المحلج
المدينة	سوهاج
المساحة (فدان)	٩,٩
عدد العمارات	١٤
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">أرضي + ٨ أدوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير).يحتوي كل دور على عدد (٨) شقق سكنية.
عدد الوحدات	١٠٠٨
مساحة الوحدات	٩٨ م ^٢ - ١٠٠ م ^٢ - ١٠٩ م ^٢ - ١١٦ م ^٢
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">أماكن مخصصة لانتظار السيارات وفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع



الادوار المتكررة

الدور الارضي





التشطيبات الخارجية



اعمال الطرق



التشطيبات الداخلية





دارت
DARAH

محافظة المنوفية (ارض جامعة المنوفية بقرية الراهب)



رئاسة مجلس الوزراء



الموقع	ارض جامعة المنوفية بقرية الراهب
المدينة	شبين الكوم
المساحة (فدان)	١٥,٩٧
عدد العمارات	١٩
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">أرضي + ١٠ أدوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير).يحتوي كل دور على عدد (٨) شقق سكنية.
عدد الوحدات	١٦٧٢
مساحة الوحدات	٩٨ م ^٢ - ١٠٠ م ^٢ - ١٠٩ م ^٢ - ١١٦ م ^٢
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">مسجد (٥٠٠ مصلي) بمساحة ٥٦٠ م^٢(٢) حضانة بمساحة ٢٥٠ م^٢(٣٢) محلات تجارية بمساحة ٦٩٦ م^٢مخبز بمساحة ٢٨٠ م^٢ملعب خماسي بمساحة ٨٠٠ م^٢أماكن مخصصة لانتظار السياراتوفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع



صندوق التنمية الحضرية

دارك
DARAH

محافظة المنوفية (ارض جامعة المنوفية بقرية الراهب)



رئاسة مجلس الوزراء

التشطيبات الخارجية



الموقع العام



الحضانة



المول التجاري



التشطيبات الداخلية



صندوق التنمية الحضرية



دارت
DARAH

محافظة السويس (موقع ٢)



رئاسة مجلس الوزراء



الموقع	موقع ٢
المدينة	السويس
المساحة (فدان)	٦٠
عدد العمارات	١٦٢
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">أرضي + ٥ أدوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير).يحتوي كل دور على عدد (٤) شقق سكنية.
عدد الوحدات	٣٨٨٨
مساحة الوحدات	٢م ٩٠ - ٢م ٩١,٥
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">مسجد (٥٠٠ مصلي) بمساحة ٧٥٠ م٢مدرسة تعليم اساسي ٢٤٠٠ م٢سوق (١٦) محلات تجارية(ارضي+اول) بمساحة ١٣٠٠ م٢٢ مخبز بمساحة ٢٠٠ م٢أماكن مخصصة لانتظار السياراتوفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع



الادوار المتكررة



الدور الارضي





الدور الخامس



الدور الثالث والرابع





دارك
DARAH

محافظة السويس (موقع ٢)



رئاسة مجلس الوزراء



التشطيبات الخارجية



الموقع العام



اعمال الطرق



مدرسة تعليم اساسي



التشطيبات الداخلية



دارك
DARAH

محافظة قنا (ارض تقسيم السلام)



رئاسة مجلس الوزراء



الموقع	ارض تقسيم السلام
المدينة	شبين الكوم
المساحة (فدان)	٦٩,٤٨
عدد العمارات	٩٩
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">• أرضي + ٨ أدوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير).• يحتوي كل دور على عدد (٨) شقق سكنية.
عدد الوحدات	٧١٢٨
مساحة الوحدات	٢م ٩٨ - ٢م ١٠٠ - ٢م ١٠٩ - ٢م ١١٦
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">• مسجد (١٠٠٠ مصلي) بمساحة ٢م ١١٤٠• مسجد (٥٠٠ مصلي) بمساحة ٢م ٥١٠• (٤) حضانه بمساحة ٢م ١٢٥٠• (٣٢) محلات تجارية بمساحة ٢م ٦٧٠• (٤) مخبز بمساحة ٢م ٢٨٠• (٢) ملعب خماسي بمساحة ٢م ١٦٠٠• أماكن مخصصة لانتظار السيارات وفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع



الادوار المتكررة

الدور الارضي





محافظة قنا (ارض تقسيم السلام)



الموقع العام



التشطيبات الداخلية



دارح
DARAH

محافظة المنيا (محج شركة الوادي لحج الاقطن)



رئاسة مجلس الوزراء



الموقع	محج شركة الوادي لحج الاقطن
المدينة	المنيا
المساحة (فدان)	٤٠,٦٤
عدد العمارات	٧٨
وصف العمارات	<ul style="list-style-type: none">• أرضي + ٥ أدوار متكررة مزودة بعدد (٢) مصعد (اسانسير).• يحتوي كل دور على عدد (٤) شقق سكنية.
عدد الوحدات	١٨٧٢
مساحة الوحدات	٢م ١١٤ - ٢م ١٣٦
التشطيب	جميع الوحدات تشطيبات فاخرة
الخدمات والمناطق الخضراء	<ul style="list-style-type: none">• مسجد (١٠٠٠ مصلي) بمساحة ٢م ١١٤٠• (١) حضانة بمساحة ٢م ٢٥٠• (٣٢) محلات تجارية بمساحة ٢م ٦٧٠• (١) مخبز بمساحة ٢م ٢٨٠• (٢) ملعب خماسي بمساحة ٢م ١٦٠٠• أماكن مخصصة لانتظار السيارات وفراغات عامة تبلغ (٦٠%) من مساحة المشروع





بنك
DARAH

محافظة المنيا (محج شركة الوادي لحج الاقطن)



رئاسة مجلس الوزراء

الادوار المتكررة



الدور الارضي





دارك
DARAH

محافظة المنيا (محج شركة الوادي لحج الاقطن)



رئاسة مجلس الوزراء

التشطيبات الخارجية



الموقع العام



المسجد



المخبز



الحضانة



التشطيبات الداخلية

