



صندوق تطوير  
المناطق العشوائية



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
مكتب نائب الوزير للتطوير الحضري والعشوائية



محافظة القاهرة

# مؤتمر تطوير منطقة ماسبيرو (تطوير حياة)



مارس ٢٠١٧





# أجندة المؤتمر

قواعد عامة

أهداف تطوير منطقة ماسبيرو

بدائل التطوير المطروحة لأهالي المنطقة

بدائل شاغلي الوحدات السكنية

بدائل شاغلي الوحدات غير السكنية

نقاش مفتوح

تعوويض الغرفة للشاغل: ٦٠ ألف جنيه

يتم تعويض ملاك الأراضي و ملاك العقارات والشاغلين كالأعلى حدة

تعوويض المبنى (لملاك العقارات): على حسب الموقع والحالة

تعوويض الأرض (لملاك الأراضي): طبقاً لموقع الأرض

يتم الاعتماد على المحصر المعتمد للمنطقة

يُحسب التعويض على حسب عدد الغرف مع احتساب الصالة كغرفة

لن يتم تعويض من سبق وتم تعويضه مسبقاً من الدولة





الحفاظ على أرواح وممتلكات  
سكان المنطقة

توفير حياة كريمة لأهالي ميثاق  
ماسيرو



الحفاظ على حقوق ملاك  
الأراضي والمباني بالمنطقة

بدائل شاغلي الوحدات السكنية



## شاغل الوحدة السكنية

البديل  
الذاهس

البديل  
الرابع

البديل  
الثالث

البديل  
الثاني

البديل  
الأول

التعويض  
بوحددة بنظام  
الإيجار  
التمليكي في  
الأسمرات

التعويض  
النقدي

التعويض  
بوحددة تمليك  
في المنطقة

التعويض  
بوحددة بنظام  
الإيجار  
التمليكي في  
المنطقة مع  
حظر البيع

التعويض  
بوحددة إيجار  
في المنطقة

تعويض فوري

وحدات في المنطقة بعد تطويرها خلال ٣ سنوات

# التعويض في المنطقة بعد التطوير



موقع  
إعادة  
التسكين

يتم تطوير المنطقة وبناء وحدات لسكان المنطقة تليق بأهالي ماسبيرو

يعوض شاغل الوحدة بوحدة داخل المنطقة بعد التطوير بعدة أنظمة (إيجار، إيجار تمليك، تمليك) لتناسب الجميع

يحصل الشاغل على الشقة الجديدة بعد الانتهاء من تطوير المنطقة وبناء الوحدات الذي سيستغرق ٣ سنوات على الأقل

٥٠٠ جنيه بدل سكن، أو سكن مؤقت (بدر أو أكتوبر) خلال فترة التطوير



نموذج (ب): ٧٥ متر مربع



نموذج (أ): ٦٠ متر مربع



**البديل الأول:**  
**التعويض بوحدة بنظام الإيجار في المنطقة**  
**بعد التطوير**

# البديل الأول: التعويض بوحدة بنظام الإيجار في المنطقة

أربع  
غرف  
فأكثر

ثلاث  
غرف

غرفتين

غرفة  
واحدة

تعويض الغرفة  
٦٠ ألف جنيه

النموذج

٢,٠٠٠

١,٥٠٠

١,٠٠٠

٥٠٠

مساهمة التعويض  
شهرياً

(أ)  
القيمة الإيجارية  
القانونية  
٢,٥٠٠

٣٠٠

٥٠٠

٧٥٠

١,٠٠٠

إيجار شهري  
يدفعه المواطن

٢,٠٠٠

١,٥٠٠

١,٠٠٠

٥٠٠

مساهمة التعويض  
شهرياً

(ب)  
القيمة الإيجارية  
القانونية  
٣,١٢٥

٩٢٥

١,١٢٥

١,٣٧٥

١,٦٢٥

إيجار شهري  
يدفعه المواطن

يدفع الشاغل إيجار شهري بعقد يورث مرة واحدة فقط

لا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة سواء بالإيجار أو البيع وإلا تسحب منه الوحدة



**البديل الثاني:**

**التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملّكي في المنطقة  
بعد التطوير**

# البديل الثاني: التعويض بوحدة بنظام الإيجار التوليكي

أربع  
غرف  
فأكثر

ثلاث  
غرف

غرفتين

غرفة  
واحدة

تعويض الغرفة  
٦٠ ألف جنيه

النموذج

١٢٠ ألف

١٨٠ ألف

٢٤٠ ألف

٣٠٠ ألف

التكلفة بعد خصم  
التعويض

(أ)

تكلفة الإنشاء  
٣٦٠ ألف جنيه

٦٥٠

٩٥٠

١,٣٠٠

١,٦٠٠

يدفعه المواطن  
قسط شهري لمدة ٣٠ سنة

٢١٠ ألف

٢٧٠ ألف

٣٣٠ ألف

٣٩٠ ألف

التكلفة بعد خصم  
التعويض

(ب)

تكلفة الإنشاء  
٤٥٠ ألف جنيه

١,١٠٠

١,٤٠٠

١,٧٥٠

٢,٠٥٠

يدفعه المواطن  
قسط شهري لمدة ٣٠ سنة

يدفع الشاغل إيجار تملكي ينتهي بتملك الوحدة بعد ٣٠ سنة

لا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة قبل ٣٠ سنة سواء بالإيجار أو البيع وإلا تسحب منه الوحدة



**البديل الثالث:  
التعويض بوحدة تهليك في المنطقة  
بعد التطوير**

# البديل الثالث: التعويض بوحدة تمليك

النموذج

تعويض الغرفة  
٦٠ ألف جنيه

غرفة  
واحدة

غرفتين

ثلاث  
غرف

أربع  
غرف  
فأكثر

(أ)

قيمة الوحدة  
٦٠٠ ألف جنيه

قيمة الوحدة بعد  
خصم التعويض

٥٤٠ ألف

٤٨٠ ألف

٤٢٠ ألف

٣٦٠ ألف

يدفعه المواطن  
قسط شهري لمدة ٣٠ سنة

٢,٨٥٠

٢,٥٠٠

٢,٢٠٠

١,٩٠٠

(ب)

قيمة الوحدة  
٧٥٠ ألف جنيه

قيمة الوحدة بعد  
خصم التعويض

٦٩٠ ألف

٦٣٠ ألف

٥٧٠ ألف

٥١٠ ألف

يدفعه المواطن  
قسط شهري لمدة ٣٠ سنة

٣,٦٥٠

٣,٣٠٠

٣,٠٠٠

٢,٧٠٠

يدفع الشاغل قسط تمليكي على مدى ٣٠ سنة

إذا رغب الشاغل التصرف في الوحدة قبل ٣٠ سنة يتعين عليه سداد جميع الأقساط المتبقية



**البديل الرابع:  
التعويض النقدي**

٦٠ ألف جنيه

تعويض على كل غرفة

التعويض النقدي

٤٠ ألف جنيه

بدل انتقال

أربع غرف  
فأكثر

ثلاث غرف

غرفتين

غرفة واحدة

٤٠

٢٤٠

٤٠

١٨٠

٤٠

١٢٠

٤٠

٦٠

٢٨٠

ألف جنيه

٢٢٠

ألف جنيه

١٦٠

ألف جنيه

١٠٠

ألف جنيه



**البديل الخامس:  
التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملّكي  
في مدينة الأسمرات**

## صور من مدينة الأسمرات



الشقة بمدينة الأسمرات غرفتين وصالة بمساحة ٦٥م<sup>٢</sup>

يحصل شاغل على الشقة الجديدة بدون أي مقدمات أو رسوم

يدفع شاغل قسط تملك لمدة ٣٠ سنة

يعفى شاغل الوحدة من الأقساط لمدة سنة

لا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة قبل ٣٠ سنة سواء بالإيجار أو البيع وإلا تسحب منه الوحدة





# البديل الخامس: التعويض بوحدة بالأسمرات (إيجار تمليكي)



تسلم الشقة مفروشة ومجهزة للمعيشة من اليوم الأول

توفير خط اتوبيس ثابت من الأسمرات إلى ميدان عبد المنعم رياض



توفير اشتراكات في نادي شباب الأسمرات

تكفل الدولة بتسهيل الإجراءات الإدارية لنقل الأطفال إلى مدارس الأسمرات



توفر الخدمات اليومية (محلات، أفران خبز، تموين، ...)

سيتم تنظيم زيارات ميدانية لأهالي ماسيرو للأسمرات

\* جزء من فيلم تسجيلي عن مدينة الأسمرات من إنتاج إدارة الشؤون المعنوية - وزارة الدفاع



# البديل الخامس: التعويض بوحدة بالأسهمات (إيجار تمليكي)

أربع غرف  
فأكثر

ثلاث غرف

غرفتين

غرفة واحدة



شقة تمليك  
+  
٧٦ ألف جنيه

شقة تمليك  
+  
١٦ ألف جنيه

شقة تمليك  
بقسط  
١١٠ جنيه  
لمدة ٣٠ سنة  
بزيادة ٥%  
سنوياً

شقة تمليك  
بقسط  
٣٠٠ جنيه  
لمدة ٣٠ سنة  
بزيادة ٥%  
سنوياً



ماذص البدائل لكل حالة

# مواطن يشغل أربع غرف أو أكثر

البديل  
الخامس

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التمليكي في  
الأسمرات

البديل  
الرابع

التعويض النقدي

البديل  
الثالث

التعويض بوحدة  
تمليك في المنطقة

البديل  
الثاني

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التمليكي في  
المنطقة مع حظر  
البيع

البديل  
الأول

التعويض بوحدة  
إيجار في المنطقة

شقة تمليك

+

٧٦ ألف جنيه

٢٨٠

ألف جنيه

١,٩٠٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

٦٥٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

٣٠٠  
إيجار

نموذج  
(أ)  
٦٠  
متر  
مربع

٢,٧٠٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

١,١٠٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

٨٢٥  
إيجار

نموذج  
(ب)  
٧٥  
متر  
مربع



البديل  
الذاهمس

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التمليكي في  
الأسمرات

شقة تمليك  
+  
١٦ ألف جنيه

البديل  
الرابع

التعويض النقدي

٢٢٠  
ألف جنيه

البديل  
الثالث

التعويض بوحدة  
تمليك في المنطقة

٢,٢٠٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

٣,٠٠٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

البديل  
الثاني

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التمليكي في  
المنطقة مع حظر  
البيع

٩٥٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

١,٤٠٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

البديل  
الأول

التعويض بوحدة  
إيجار في المنطقة

٥٠٠  
إيجار

١,١٢٥  
إيجار

نموذج  
(أ)  
٦٠  
متر  
مربع

نموذج  
(ب)  
٧٥  
متر  
مربع

# مواطن يشغل غرفتين



محافظة القاهرة

وزارة الإسكان والمرافق والمباني العمرانية  
مكتب نائب الوزير لتطوير الحضري والمشروعات  
صندوق تطوير المناطق العشوائية

البديل  
الخامس

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التمليكي في  
الأسمرات

البديل  
الرابع

التعويض النقدي

البديل  
الثالث

التعويض بوحدة  
تمليك في المنطقة

البديل  
الثاني

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التمليكي في  
المنطقة مع حظر  
البيع

البديل  
الأول

التعويض بوحدة  
إيجار في المنطقة

شقة تمليك  
بقسط

١١٠ جنيه  
لمدة ٣٠ سنة  
بزيادة ٥%  
سنوياً

١٦٠

ألف جنيه

٢,٥٠٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

١,٣٠٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

٧٥٠  
إيجار

نموذج  
(أ)  
٦٠  
متر  
مربع

٣,٣٠٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

١,٧٥٠

قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

١,٣٧٥  
إيجار

نموذج  
(ب)  
٧٥  
متر  
مربع



البديل  
الخامس

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التملكي في  
الأسمرات

شقة تمليك  
بقسط

٣٠٠ جنيه  
لمدة ٣٠ سنة  
بزيادة ٥%  
سنوياً

البديل  
الرابع

التعويض النقدي

١٠٠  
ألف جنيه

البديل  
الثالث

التعويض بوحدة  
تملك في المنطقة

٢,٨٥٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

٣,٦٥٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

البديل  
الثاني

التعويض بوحدة  
بنظام الإيجار  
التملكي في  
المنطقة مع حظر  
البيع

١,٦٠٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

٢,٠٥٠  
قسط شهري  
لمدة ٣٠ سنة

البديل  
الأول

التعويض بوحدة  
إيجار في المنطقة

١,٠٠٠  
إيجار

١,٦٥٠  
إيجار

نموذج  
(أ)  
٦٠  
متر  
مربع

نموذج  
(ب)  
٧٥  
متر  
مربع

بدائل شاغلي الوحدات غير السكنية



## شاغل الوحدة غير السكنية

البديل الثالث

التعويض بوحدة إيجار  
في مدينة بدر مع وحدة  
سكنية

الوحدة إيجار أو تطبق قيم  
بديل الأسهمرات للإيجار  
التمليكي

البديل الثاني

التعويض بوحدة إيجار  
في المنطقة بعد  
التطوير

بشروط تغيير النشاط إلى  
تجاري فقط

البديل الأول

التعويض المادي  
٣٠% من قيمة  
الأراض

على حسب الموقع