



موسوعة الفقه والقضاء

المستشار

محمد عزمي البكري

رئيس محكمة استئناف بني سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقا)

في

قانون البناء الجديد

(المعدل بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015)

المجلد الثالث

(المواد 98 – 114 – التشريعات المتعلقة بموضوعات الموسوعة)

الطبعة الثانية

2017

طبعة خاصة بنادي قضاة مصر

(الباب الخامس)

العقوبات

مادة (98)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المقررة لكل منها.

مادة (99)

يعاقب بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها فى المواد (17، 18 «فقرة ثانية»، 29 فقرة (ج)، 32، 36، 37، 39، 44، 62 فقرة ثالثة، 96، 113 الفقرتين الثالثة والرابعة من هذا القانون، ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

الشرح

469-إحالة:

(راجع شرح المواد 17، 18، 29، 32، 36، 37، 39، 44، 62، 96، 113).



مادة (100)

يعاقب كل من خالف أحكام الفقرة الأولى من المادة (18) من هذا القانون، بالحبس وبالغرامة التي لا تقل عن مائة ألف جنيه، ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات.

ويعاقب بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه كل من خالف أحكام الفقرة الثالثة من المادة (18) من هذا القانون.

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه إذا وقعت الجريمة المنصوص عليها في إحدى الفقرتين السابقتين عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية.

الشرح

470-إحالة:

(راجع شرح المادة 18).

مادة (101)

يعاقب كل من خالف أحكام المادة (21) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتي ألف جنيه، وذلك فضلا عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

الشرح

471-إحالة؛

(راجع شرح المادة 21).

مادة (102)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار.

ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها فى الفقرة الأولى، وبغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك.

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم.

الشرح

472-إحالة:

(راجع شرح المادة الثانية من قانون الإصدار، المادتين 39، 59 من القانون).



مادة (103)

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول فى المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المواد (41، 43، 46، 62 فقرة أولى) من هذا القانون بالحبس، وغرامة لا تقل عن 5% (خمس فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد على 10% (عشرة فى المائة) من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدنى خمسين ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثلئى الغرامة المشار إليها فى الفقرة الأولى، وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

الشرح

473-إحالة:

(راجع شرح المادة 41، 43، 46، 62 فقرة أولى).



مادة (104)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة. فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطاً لا يقل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد

المقاولين - بحسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

الشرح

474-إحالة:

(راجع شرح المادة 39).



مادة (105)

يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين رقمي (49، 50) من هذا القانون بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه، وفي جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف. فإذا ترتب على المخالفة وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل متهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات، فضلا عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين.

الشرح

475-إحالة:

(راجع شرح المادتين 49، 50).



مادة (107)

يعاقب المخالف بغرامة تعادل 1% (واحد في المائة) من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إعلانه بالحكم أو القرار إعلاناً قانونياً، ويطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف.

الشرح

إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة:

477- متى يحكم بهذه العقوبة؟

يحكم بإزالة الأعمال المخالفة، إذا كانت تلك الأعمال مخالفة، للاشتراطات القانونية أى مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له والتي لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات إلا بإزالتها. ويحكم بتصحيح الأعمال المخالفة إذا كانت تلك الأعمال مخالفة

للاشتراطات القانونية أى مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، إذا كان يمكن تصويبها برفع ما شابها من مخالفات بإزالتها بما يجعلها متفقة مع حكم القانون على النحو الوارد بالنص. فمناطق التمييز بين الإزالة والتصحيح يدرج فى التطبيق والفارق بينهما فى الدرجة وليس فى الطبيعة. بمعنى أن الإزالة والتصحيح يتفقان فى الطبيعة وهى تصويب المبنى المخالفة للاشتراطات القانونية إما بإزالتها إذا كان لا يمكن تصويبها إلا بالإزالة، أو التصحيح إذا كان يمكن تصويبها فى نطاق حظيرة الشرعية والقانون - أما الاختلاف فى الدرجة بين الإزالة والتصحيح فهو أن الإزالة قد ترد على العقار بأكمله أو جزء منه - أما التصحيح فهو يرد على الجزء المخالف للقانون أو المخالف للاشتراطات الفنية مع بقاء العقار بعد ذلك قائماً مادام توافرت فيه الشروط المطلوبة فى الترخيص الصادر بالبناء⁽¹⁾.

وقد ذهبت محكمة القضاء الإدارى (دائرة منازعات الأفراد والهيئات)

بتاريخ 1983/12/15 فى الدعوى رقم 4728 لسنة 37 ق إلى أن:

«والأصل أن يصدر حكم التصحيح فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها المخالفة وإجراء تعديل فيها بما يرفع ما شابها من مخالفة، وأن يصدر حكم الإزالة فى المخالفات البنائية التى لا يمكن تصويب أعمالها المخالفة وتلزم من ثم إزالتها، وبهذا يأخذ كل من تعبيرى الإزالة والتصحيح فيما يصدر بهما من أحكام وضعه السوى فى التطبيق من نحو التمييز بينهما

(1) تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم 580 س 30 ق المرفوع عن الحكم الصادر من محكمة القضاء الإدارى (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) الصادرة بتاريخ 1983/12/15 فى الدعوى رقم 4728 س 37 ق - التقرير والحكم المذكور منشوران بمؤلف الدكتور المنجى ص 205 وما بعدهما.

وورود كل منهما على الأعمال المخالفة، بيد أن التعبيرين قد يشتبهان، ففى التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح فى مخالفة جنائية لا يتأتى تصحيح أعمالها إلا بإزالتها ويبدو ذلك فى مخالفة الارتفاع بالبناء دون ترخيص.

فإذا كان الارتفاع المخالف مما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا وهو 30 مترا طبقا للمادة 35 من اللائحة التنفيذية للقانون 1976/106 التى منح المدعون ترخيص البناء فى ظلها، وطبقا لأحكام المادة 81 من اللائحة التنفيذية للقانون 1982/3 بشأن التخطيط العمرانى الصادر بقرار وزير التعمير 1982/600 الذى ألغى المادة 35 سابقة الذكر، فإن القضاء بتصحيح المخالفة فى هذا الارتفاع بما يجعله متفقا مع أحكام القانون لا يتصور فى التطبيق إلا أن يكون بالإزالة، لأنه لا يمكن لجهة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى، ويدها مغولة قانونا عن إجازته، ومن ثم فإن قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية إزالة الأعمال المخالفة حيث لا يتصور أن ينص بغير الإزالة وهى تأبى التصويب والتصحيح ويمتنع قانونا الترخيص بها لتبقى متحدية للقانون وعقبة على الامتثال لأحكامه الآمرة. مما لا مندوحة معه من تقرير أن التصحيح فى هذه الحالة لا يكون إلا بالإزالة.

ومن غير المقبول الادعاء هنا بأن التصحيح يعنى إبقاء المخالفة، ويلزم الإدارة بقبولها، فى حين أن الأمر فيها مما يمتنع قانونا الترخيص به. كما أنه من غير المقبول أن يكون مقتضى الحكم بالتصحيح وهو الترخيص بالأعمال المخالفة فيما يجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا، فى حين أن النص فى المادة 2/22 المذكورة يتطلب جعل الأعمال المخالفة متفقة مع أحكام القانون لا مخالفة لها، والأمر على غير ذلك إذا كانت مخالفة الارتفاع بالبناء تنصب على عدم الترخيص به بينما هو فى نطاق الحد الأقصى المقرر قانونا

دون تجاوز، وبفرض توفر سائر الشروط واعتبارات السلامة فى كافة وجوه المقارنة فى هذه الحالة أن الحكم بالتصحيح فيما يحتمل عدم إزالته لأن العمل المخالف مما يصح فى القانون الترخيص به أصلا.

ومن غير المقبول أن يكون هذا التصحيح بإزالة الأعمال المخالفة، فى حين يتاح لصاحب الشأن من بعد أن يطالب بالترخيص له بمثل الأعمال المزالة، ويصح قانونا للجهة الإدارية التى تصدر تراخيص البناء أن تجيب طلبه وترخص له فى تلك الأعمال، وبالتالي فإن حكم التصحيح فى هذه الحالة لا يلزم لإعمال مقتضاه إزالة الأعمال، طالما أنها لا تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا، وأن كل ما يشوبها هو عدم الترخيص بها وبقاؤها مع صدور حكم التصحيح لا يشكل تحديا للقانون لأنه يسمح بوجودها ولا يحظرها.

وفى ضوء ذلك ولما كان المائل فى الأوراق أن أحكام التصحيح الصادرة ضد ملاك عقار النزاع قد صدرت عن مخالفة ارتفاع بالبناء بما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا، ومن ثم فإن مقتضى هذا التصحيح لا يكون إلا بإزالة، وبالتالي فإن القرار المطعون فيه إذ تضمن إزالة تلك المخالفة فإنه لا يكون متعارضا مع تلك الأحكام معدلا لمراكز المدعين بموجبها، ولا يعدو أن يكون ترديدا لمقتضاها فى صحيح التطبيق ... إلخ». ويحكم باستكمال الأعمال المخالفة، إذا كان استكمال الأعمال من شأنه أن يزيل المخالفة.

وينبنى على ما تقدم، أنه لا يجوز القضاء بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، فى مخالفة إنشاء البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى هذا الشأن بما يأتى:

«إن الشارع إذ نص فى المادة 18 من القانون رقم 93 لسنة 1948 على أن «كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو للائحته التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال» فقد دل بذلك على أن الأصل هو أن يحكم بالغرامة فى حدود ما نصت عليه تلك المادة على كل مخالفة للقانون أما تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال فلا يقضى به بمجرد وقوع المخالفة فى ذاتها بل يقتضى هذا شيئا آخر هو أن يكون البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو أحكام الأمر العالى الصادر بتاريخ 26 أغسطس سنة 1889 الشامل لأحكام التنظيم من حيث الخروج به عن خط التنظيم أو إقامته على ارتفاع أو أبعاد أو مقاسات بالمخالفة لما أمر به أو نهى عنه القانون - أما إذا كانت المخالفة تنحصر فى إقامة البناء قبل الحصول على الرخصة التى يقضى القانون بالحصول عليها من القائمين على التنظيم قبل الشروع فى البناء وكان البناء قد روعى فى إقامته التزام خط التنظيم وليس فيه فى ذاته مخالفة للارتفاعات أو الأبعاد أو المواقع التى فرضها القانون وجب أن يقتصر الحكم القاضى بالإدانة على الغرامة وحدها إذ لا يوجد عندئذ من الأعمال ما يستوجب التصحيح أو الاستكمال أو الهدم تنفيذا لما يقضى به القانون. وإذن فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ماهية الأعمال التى قضى بتصحيحها على نفقة المخالف فإنه يكون قاصر البيان متعينا نقضه».

(طعن رقم 99 لسنة 21 ق جلسة 1951/5/29)

2- «لا تجيز المادة 16 من القانون رقم 656 لسنة 1954 - فى شأن

تنظيم المباني - الذى أقيم البناء فى ظله - إقامة أى بناء على طريق يقل عرضه عن ستة أمتار إلا إذا كانت واجهة البناء رادة عن الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، وتوجب المادة 30 من ذات القانون عقاب من يخالف أحكامه فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتصحيح الأعمال المخالفة، والذى من مقتضاه أن يجعل واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2812 لسنة 32 ق جلسة 1963/4/30)

3- «الواضح من نصوص المواد 11، 13، 16، 21 من القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم 169 لسنة 1962 الصادر تنفيذا للقانون المذكور أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة 16 من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا عن الغرامة».

(طعن رقم 1063 لسنة 35 ق جلسة 1965/11/8)

4- « يبين من نصوص المواد 13 و 16 و 21 من القانون 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 169 لسنة 1962 أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة 16 من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا عن الغرامة».

(طعن رقم 505 لسنة 41ق جلسة 1971/12/12)

5- «نص القانون 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني فى المادة 16 منه على أن «كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهاً ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة 14- كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص...» بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة فى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التى دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة».

(طعن رقم 669 لسنة 45ق جلسة 1975/5/18)

6- «..... ولما كانت المخالفة قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم، وكان يبين من الرجوع إلى المفردات المضمومة أن البناء فى حد ذاته لم يخالف فيه الارتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التى فرضها القانون رقم 45 لسنة 1962 ، وكانت العقوبة المنصوص عليها فى المادة 16 من القانون رقم 45 لسنة 1962 المذكور فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص، هى الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهاً

ولا تزيد على عشرين جنيها وضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص، فإنه لا موجب من ثم للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون حين أنزل هذه العقوبة على المتهم المحكوم عليه. بما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة».

(طعن رقم 26 لسنة 51 قى جلسة 1981/5/20)

7- «لما كان يبين من نص المادتين 22، 22 مكررا (1) من القانون رقم 106 لسنة 1976 سالف الذكر أن المشرع فرض عقوبتي الحبس والغرامة التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو إحداهما، فضلا عن غرامة إضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء وذلك عن جريمة إقامة البناء دون ترخيص، أما عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لجريمة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة الإزالة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه وتصحيحه بإلغائها عملا بنص المادة 39 من القانون رقم 57 لسنة 1959 بشأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 20899 لسنة 59 قى جلسة 1994/3/27)

وتقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

478- غلق المحال لا يعتبر من قبيل الأعمال المخالفة :

قرار غلق المحال لا يعتبر من قبيل الأعمال المخالفة. فقد قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 28/11/2001 فى الطعن رقم 6903 لسنة 42 فى ظل المادة قبل تعديلها بالقانون رقم 25 لسنة 1992 - بأن :

«ومن حيث إن مبنى الطعن المائل مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله على أساس أن المطعون ضدهم قد حصلوا على ترخيص البناء رقم 637 لسنة 1984 لبناء دور أرضى - جراج - وخمسة أدوار علوية بالعقار المذكور إلا أنه عند البناء تم تقسيم الدور الأرضى - الجراج إلى محلات تجارية وذلك ببناء قواطيع بالدور الأرضى وصدر القرار المطعون فيه بغلق هذه المحلات وأن هذا القرار لا يتعارض مع نص المادة (15) من القانون رقم 106 لسنة 1976 ذلك أن حقيقة القرار المطعون فيه هو وقف الأعمال المخالفة قبل أن يستفحل الخطأ ويتعذر تداركه إذا ما قام المالك ببيع وتأجير هذه المحلات لآخرين - وبالتالي يكون القرار المطعون فيه قد صدر صحيحاً طبقاً لأحكام القانون.

ومن حيث إن المشرع أجاز لجهة الإدارة فى المادة (15) من القانون رقم 106 لسنة 1976 بتوجيه وتنظيم أعمال البناء وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر قرار مسبب من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى كما أجازت المادة رقم 16 من القانون المشار إليه للوزير المختص أو من ينييه أن يصدر قراراً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال إلا أن المشرع لم يجز لجهة الإدارة سواء المحافظ أو غيره إصدار قرار بغلق المحلات

التجارية لمنع الاستفادة من المحلات التجارية التي أقيمت، حيث يقصر اختصاص المحافظ المختص أو من يفوضه في إصدار قرار بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ولم يكفل المشرع لجهة الإدارة سلطة اتخاذ ما تراه من إجراءات لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة من العقار إلا بالقانون رقم 25 لسنة 1992 الواجب التنفيذ اعتباراً من 1992/6/2 دون أن يتضمن هذا القانون أثراً رجعياً لجهة الإدارة في هذا الشأن.

ومن حيث إن الثابت من الأوراق أن القرار المطعون فيه صدر بغلق محلات الدور الأرضى بالعقار المشار إليه في عام 1990 قبل صدور القانون رقم 25 لسنة 1992 والعمل به فإن هذا القرار يكون مخالفاً للقانون مما يتعين معه الحكم بإلغاء هذا القرار وما يترتب على ذلك من آثار.

ومن حيث إنه لا يقبل القول من جهة الإدارة بأن قرار غلق المحلات يعتبر من قبيل وقف الأعمال المخالفة المنصوص عليها في المادة رقم (15) من القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه لاختلاف معنى ومفهوم وقف الأعمال عن معنى ومقصود غلق المحلات وهو الأمر الذي لا يجوز إلا بسند قانوني صحيح ذلك لا يغل يد الإدارة عن ممارسة سلطاتها المخولة لها بمقتضى القانون بإصدار قرار بتصحيح الأعمال المخالفة وإزالتها.

ومن حيث إن الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وقضى بإلغاء قرار الغلق المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار ومن ثم فإن هذا الحكم يكون قد صدر متفقاً وصحيحاً حكم القانون وحقيقة الواقع مما يتعين معه الحكم برفض هذا الطعن.

ومن حيث إن جهة الإدارة خسرت الطعن فتلزم المصروفات عملاً بأحكام المادة رقم 184 من قانون المرافعات».

479- مناط الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال صدور حكم أو

قرار نهائى:

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«ومن حيث إن الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المطبق على واقعة الدعوى قد نصت على أنه «يجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة» وكان مؤدى هذا النص هو أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة وإن كان وجوبيا إلا أنه مشروط بألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائى من اللجنة المختصة، وأنه إذا ثبت عدم صدور مثل هذا القرار فلا محل للحكم بهذه العقوبة وعلى ذلك فإنه يتعين على الحكم أن يبين فى مدوناته مدى صدور ذلك القرار من عدمه باعتباره بيانا جوهريا لازما لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيعها، ويكون إغفال هذا البيان قصورا فى التسبب بما يبطل الحكم. لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أنه بعد أن اعتنق أسباب الحكم الابتدائى استطرد إلى القول بأنه نظرا إلى ثبوت الاتهام فى حق المتهم إلا أن المحكمة ترى تعديل العقوبة على النحو الوارد بمنطوق الحكم» وكانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم وإلا كان قاصرا. وإذ

كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلغاء عقوبة إزالة الأعمال المخالفة دون أن يورد في مدوناته سبب هذا الإلغاء ودون أن يستظهر مدى صدور قرار نهائى من اللجنة المختصة بالإزالة، الأمر الذى يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم والتقرير برأى فيما تثيره النيابة الطاعنة بأسباب طعنها مما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور فى التسبيب الذى له الصدارة على مخالفة القانون، بما يوجب نقضه والإعادة.

(طعن رقم 6107 لسنة 58 ق جلسة 1990/1/28)

480- لا يجوز وقف تنفيذ الحكم الصادر بالإزالة :

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن :

«لما كان ذلك وكانت إزالة المباني التى تقام مخالفة للقانون هى من قبيل إعادة الشئ إلى أصله وإزالة أثر المخالفة. فإن الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفاً للقانون، ولما كان البين من نص المادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 الذى وقعت الجريمة فى ظله، وكذلك من نص المادة 22 مكرراً منه والمضافة بالقانون رقم 30 لسنة 1983 الذى صدر بعد وقوعها، أن المشرع فرض عقوبة الحبس والغرامة أو إحداها عند إقامة البناء دون ترخيص أما عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه - سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائى أو أضاف إليه من أسباب أخرى - قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل محضر الضبط الذى عول عليه فى قضائه بإدانة المطعون ضده بما يفصح عما إذا كان البناء الذى دان الطاعن بإقامته بغير ترخيص قد أقيم على خلاف أحكام القانون، وكان الأصل أنه يجب سلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداها

بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها في بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى، فإنه يكون مشوبا بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون - وهو ما يتسع له وجه الطعن - مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن، مما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإحالة. لما كان ما تقدم وكان وجه الطعن لا يتصل بالمتهم الآخر، كما أنه لا يفيد من نقض الحكم المطعون فيه لأنه لم يكن طرفا فى الخصومة الاستئنافية التى صدر فيها ذلك الحكم، ومن لم يكن له أصلا حق الطعن بالنقض لا يمتد إليه أثره».

(طعن رقم 3629 لسنة 56 ق جلسة 27 نوفمبر سنة 1986)

481- عقوبة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى

بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال :

تنص المادة (107) من القانون فى فقرتها الأولى على أن يعاقب المخالف بغرامة تعادل 1% (واحد فى المائة) من إجمالى قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال. وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار.

ونوضح ما تقدم فيما يلى :

1- أن المخالف فى هذه الجريمة هو كل من امتنع عن تنفيذ الحكم أو

القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية المختصة بإزالة أو تصحيح أو استكمال، سواء كان المالك أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول أو شاغل العين.

2- أن العقوبة المقررة هي غرامة تعادل 1% (واحد في المائة) من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي ولذلك يجب على المحكمة أن تبين في حكمها عند الحكم بالإدانة إجمالي قيمة الأعمال المخالفة، وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور في التسبيب.

3- أن الجريمة من الجرائم المستمرة مهما تعدد أيام ارتكابها لأنها تقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد وتكون وحدة إجرامية في نظر القانون، ولما كانت المادة لم تنص على تعدد الغرامة بتعدد أيام المخالفة - كما نص القانون في بعض المواد الأخرى - فإنه يجب توقيع عقوبة الغرامة مرة واحدة عن كافة الفترة التي استمرت فيها المخالفة.

4- يشترط لتوقيع العقوبة أن يكون الحكم أو القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال نهائياً.

5- أن العقوبة لا توقع على المخالف إلا بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار النهائي.

ويراعى أن أحكام هذه الغرامة تسرى في حالة استئناف الأعمال الموقوفة بموجب قرار إدارى.

وقد قضت محكمة النقض - فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976

(الملغى) قبل تعديله بالقانون رقم 101 لسنة 1996 - بأن:

«لما كانت المادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 قد نصت فى فقرتها الثانية على أنه «ومع عدم الإخلال بحكم المادة 24 يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة 15» - وتتص المادة 15 من القانون ذاته فى فقرتها الأولى على أنه «توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال. ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى. فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأى سبب يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه. وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة». ومفاد هذين النصين أن الشارع اشترط أن يصدر بوقف الأعمال المخالفة قرار مسبب من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، وأن يتم إعلان ذى الشأن بهذا القرار على الوجه المبين بالمادة 15 سالفه البيان لما كان ذلك، وكانت المادة 31 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم وإلا كان قاصراً. فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يبين واقعة الدعوى ولا ماهية القرار الصادر بوقف الأعمال المخالفة التى استأنفها الطاعن، وما إذا كان الطاعن قد أعلن بهذا القرار على الوجه المبين بالمادة 15 من القانون

رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون 30 لسنة 1983 السالفة الإشارة إليها. فإنه يكون مشوبا بالقصور فى البيان بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 45205 لسنة 59 قى جلسة 1996/1/19)

482- طبيعة الغرامة المنصوص عليها بالمادة:

لا شبهة فى أن الغرامة المنصوص عليها بالمادة جنائية بالمعنى الفنى وليست جزاء إداريا أو ماليا.

(فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم

1060 جلسة 1982/10/27 - مف 1985/2/7)

483- نوع الجريمة:

الجريمة المنصوص عليها بالمادة قد تكون مخالفة إذا كانت نسبة الواحد فى المائة من إجمالى قيمة تلك الأعمال لا يزيد مقدارها على مائة جنيه (م12 عقوبات) أما إذا زادت تلك النسبة على ذلك أصبحت الجريمة جنحة طبقا لنص المادة 11 عقوبات وهذا ما حدا محكمة النقض إلى القول بأن هذه الجريمة قلقة النوع.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - فى قضاء حديث

لها صادر بتاريخ 2014/2/26 فى الطعن رقم 5540 لسنة 4 ق بأن:

«من حيث إن البين من الأوراق أن النيابة العامة أقامت الدعوى الجنائية على الطاعن بوصف أنه لم يقم بإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة الصادر بشأنها قرار من الجهة الإدارية المختصة، وطلبت عقابه بالمواد 38، 39، 61، 107 من القانون رقم 119 لسنة 2008، ومحكمة أول درجة قضت غيابيا بتغريمه 1% (واحد فى المائة) عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ القرار،

وإذ عارض، قضت المحكمة بتأييد الحكم المعارض فيه، فاستأنف، ومحكمة ثانية درجة قضت بتأييد الحكم المستأنف. لما كان ذلك، وكانت المادة 107 من القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء - المنطبق على واقعة الدعوى - تنص في فقرتها الأولى على أن: «يعاقب المخالف بغرامة تعادل 1% (واحد في المائة) من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يتمتع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار»، وكان البين من استقراء هذا النص أن مقدار عقوبة الغرامة التي رصدها الشارع لجريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي الصادر من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال يزيد وينقص تبعاً لإجمالي قيمة الأعمال المخالفة، فإذا كانت نسبة الواحد في المائة من إجمالي قيمة تلك الأعمال لا يزيد مقدارها على مائة جنيه عُدَّت الجريمة مخالفة وفقاً لنص المادة 12 من قانون العقوبات، أما إذا زادت تلك النسبة على ذلك أضحَت الجريمة جنحة طبقاً لنص المادة 11 من القانون ذاته، ومن ثم فهي جريمة قلقة النوع إذ هي تكون مخالفة أو جنحة تبعاً لمقدار الغرامة الواجب إنزالها بالمخالف محسوبة من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة؛ ذلك أن العبرة في تحديد نوع الجريمة حسبما تقضى به المواد 9، 10، 11، 12 من القانون سالف الذكر هي بمقدار العقوبة التي رصدها الشارع لها. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي والمطعون فيه قد خلا كلاهما من بيان إجمالي قيمة الأعمال المخالفة، ومن ثم فقد بات من المتعذر على هذه المحكمة - محكمة النقض - الوقوف على مقدار عقوبة الغرامة المقررة قانوناً للجريمة موضوع الدعوى وتحديد ما إذا كانت مخالفة أو جنحة معاقب عليها بغرامة

لا تتجاوز عشرين ألف جنيه، فلا يجوز الطعن بالنقض فى الحكم الصادر من آخر درجة فى أى منهما وفقا لنص المادة 30 من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم 57 لسنة 1959 المستبدلة بنص المادة الثالثة من القانون رقم 74 لسنة 2007، أم غير ذلك، وهى مسألة أولية يجب الفصل فيها قبل اللجوء إلى الفصل فى شكل الطعن وموضوعه، وهو ما تعذر على هذه المحكمة أن تفصل فيه بما يحول بينها وبين الوقوف على مدى صحة الحكم المطعون فيه من فساد، فيتعين من ثم القضاء بنقضه والإعادة⁽¹⁾.

484- مسؤولية الخلف الطام أو الخاص عن تنفيذ الحكم أو القرار النهائى الصادر بإزالة أو التصحيح أو الاستكمال :

حرصا من الشارع على تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى

(1) وكانت المادة (24) من القانون الملغى المقابلة للمادة (107) تعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو قرار الجهة الإدارية من إزالة أو تصحيح أو استكمال. وقد بررت المذكرة الإيضاحية لذلك القانون العقوبة بقولها:

«لما كان التفكير العلمى يقتضى النظر إلى الجوانب والدوافع الاقتصادية فيما يقع من مخالفات، ذلك أن المخالف يتردد كثيرا فى ارتكاب المخالفة، إذا ما فطن إلى أن القانون قد نظم العقوبات بأساليب حديثة تفوت عليه قصده وتجعله لا يجنى من ثمرات المخالفة شيئا يدعو به إلى الوقوع فيها، لأنه إذا ارتكبها لن يعود عليه ثمة نفع منها وبالتالي سيلزم نفسه بإزالة أسبابها تجنباً لما يوقع عليه من عقوبات اقتصادية لذلك فقد أخذ المشرع فى المادة (24) منه بأسلوب حديث فى العقاب، إذ قضى بوجوب الحكم على المخالف بغرامة مستمرة لا تقل عن جنيه ولا تتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يفوت دون تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة المحددة للتنفيذ ... إلخ».

الصادر من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، جعل الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذه وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إعلانته بالحكم أو القرار إعلاناً قانونياً ويطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة.

والخلف العام هو من يخلف الشخص في ذمته المالية من حقوق والتزامات، أو في جزء منها باعتبارها مجموعاً من المال، كالوارث والموصى له بجزء من التركة في مجموعها.

والخلف الخاص هو من يتلقى شيئاً من سلفه، سواء كان هذا الشيء حقا عينياً أو حقا شخصياً، أو يتلقى حقا عينياً على هذا الشيء، ومثال ذلك المشتري والموصى له بعين في التركة، وصاحب حق الانتفاع⁽²⁾، والمحال له وهذا استخلاف في حق شخصي.

وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إعلانته بالحكم أو القرار إعلاناً قانونياً وإعلان الحكم يكون بالطرق المقررة في قانون المرافعات، أما إعلان القرار الصادر من الجهة المختصة، فيكون بالوسيلة التي نصت عليها الفقرة الأولى من المادة (61) لإعلان ذوى الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ وهي كتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول⁽³⁾.

(2) الوسيط للدكتور السنهوري الجزء الأول الطبعة الثانية 1964 ص 596 وما بعدها - وقد عرفت محكمة النقض الخلف الخاص بأنه: «من يتلقى من سلفه شيئاً سواء كان هذا الشيء حقا عينياً أو حقا شخصياً أو يتلقى حقا عينياً على هذا الشيء أما من يترتب له ابتداء حق شخصي في ذمة شخص آخر فلا يكون خلفاً خاصاً له بل يكون دائناً». (طعن رقم 5 لسنة 44 جلسة 2 يناير 1978).

(3) وكانت الفقرة الثانية من المادة (24) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) تنص بالنسبة للخلف العام أو الخاص على أن: «تبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ

485- توقيع عقوبة الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة :

تنص الفقرة الثالثة من المادة (107) على أن:

«كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة. وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف».

فإذا صدر قرار مسبب بوقف الأعمال المخالفة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتم إعلانه إلى شخص المالك أو من يمثله قانونا والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالطريقة الموضحة بالمادة (59) من القانون، ثم استئناف المخالف هذه الأعمال فإنه يعاقب بالغرامة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة (107) اعتبارا من اليوم التالى للإعلان بقرار الإيقاف.

(راجع فى تفصيلات العقوبة البند السابق).

ونوه إلى أن اللائحة التنفيذية للقانون م(135) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 أوجبت على مهندس الجهة الإدارية عند وقوع المخالفة تحرير محضر استئناف أعمال طبقا للنموذج المرفق بها. (النموذج منشور باللائحة بملحق التشريعات).



انتقال الملكية إليه» - وقد انتقدنا هذا النص، لأنه يدهى ولم يكن فى حاجة إلى نص لأن الخلف لا تثبت له هذه الصفة - فى حالة تلقى حق الملكية إلا من تاريخ انتقال الملكية إليه. (راجع مؤلفنا شرح قانون المباني الجديد الطبعة السابعة ص505).

مطادة (108)

يعاقب المالك أو ذوو الشأن فى حالة مخالفة أى من أحكام المادتين الخامسة من قانون الإصدار و (68) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة، فضلا عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإدارى حتى إزالة أسباب المخالفة.

الشرح

486-إحالة:

(راجع شرح المادتين الخامسة من قانون الإصدار، 68 من القانون).

مطادة (109)

يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلا عن ذلك بأدائه الالتزامات المالية المقررة.

الشرح

487-إحالة:

(راجع شرح المادة 93 من القانون).



مطادة (110)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن سنة، وبغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أيا من أحكام المادتين (93، 95) من هذا القانون، وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلى الغرامة المشار إليها آنفا إذا ترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى.

المنظر

488-إحالة:

(راجع شرح المادتين 93، 95 من القانون).



أحكام عاطلة

مطادة (111)

يجوز لذى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معمارى أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين غير قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار فى التظلم بمثابة رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلى كل من

ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

489- التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة

بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون:

أجازت الفقرة الأولى من المادة لذى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بهذه القرارات.

والقرارات التى يجوز التظلم منها هى تلك الصادرة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فقط، ودون القرارات الصادرة من المحافظ المختص أو من ينيبه، وإنما يطعن على القرارات الأخيرة أمام محكمة القضاء الإدارى عملا بالمادة 114 من القانون.

490- شكل التظلم:

لم يحدد النص شكلا معيناً للتظلم ومن ثم يجوز أن يكون بخطاب موصى عليه بعلم وصول أو موصى عليه أو بالفاكس أو بإعلان على يد محضر.

491- ميعاد التظلم:

يقدم التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطار ذى الشأن بالقرار. ولم تحدد المادة وسيلة الإخطار، ومن ثم فإنه يجوز أن يتم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول أو بخطاب موصى عليه، أو بالفاكس أو بأى وسيلة أخرى على أن يثبت وصول الإخطار إلى ذى الشأن. ولا يحسب فى الميعاد يوم استلام الإخطار وإنما يحسب اليوم الأخير فى الميعاد (م 15 مرافعات).

492- اللجنة التى تنظر التظلم:

تختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معمارى أو مهندس تخطيط عمرانى، والآخر مهندس مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين غير قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين. وتختار اللجنة مقررا لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوى الشأن على اللجنة للبت فيها طبقا لأحكام القانون (م127 من اللائحة التنفيذية).

وتعقد اللجنة اجتماعا واحدا على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ. ويعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول (م137 من اللائحة).

وطالما حدد القانون وسيلة الإخطار بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، فإنه لا يغنى عن ذلك الإعلان بوسيلة أخرى.

493- القرار الصادر فى التظلم:

تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه. ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار فى التظلم بمثابة رفضه. ويصدر قرار اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة.

وإذا صدر قرار اللجنة بالرفض وجب أن يكون مسببا (م24 من القانون رقم 47 لسنة 1972 (المعدل) بشأن مجلس الدولة.
فيجب إذن أن تبين اللجنة في قرارها الأسباب التي دعتها إلى إصدار قرارها بالرفض.

والعلة في تسبيب قرار اللجنة أن قرارها قابل للطعن عليه أمام القضاء الإداري، ومن ثم يجب أن تذكر أسباب قرارها حتى يتمكن ذوو الشأن من تبين مدى سلامته وأوجه الطعن فيه عند الاقتضاء.
وتحقيقا لهذه العلة يجب أن تكون أسباب اللجنة كافية لحمل قرارها، وإنما لا يلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة.

494- الطعن في قرار اللجنة أمام محكمة القضاء الإداري:

لجنة التظلمات لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي ومن ثم فإنه يجوز الطعن في القرارات الصادرة منها أمام محكمة القضاء الإداري.
ويجب أن يكون سبب الطعن عدم الاختصاص أو عيبا في الشكل، أو مخالفة للقوانين واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها (م10/ ثانيا).
(راجع في التفاصيل شرح المادة 93).

495- حالة طلب اللجنة استيفاء للمستندات:

يتعين على اللجنة في حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوى الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوو الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم.
(م2/127 من اللائحة التنفيذية).



مطادة (112)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يحظر من وقت اعتماد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضا عادلا، ويستثنى من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض. وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو فى حالة إعادة تخطيط المنطقة جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا.



ملاحظة (113)

يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء صفة مأمورى الضبط القضائي، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذى يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأمورى الضبط القضائي وذلك بالنسبة للجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال، وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المشترح

496- المقصود بالضبط القضائي:

حددت المادة 21 من قانون الإجراءات الجنائية الأعمال التي يبشرها مأمور الضبط القضائي بأنها: «البحث عن الجرائم ومرتكبيها وجمع الاستدلالات التي تلزم للتحقيق في الدعوى».

ونصت المادة 22 على أن يكون مأمورو الضبط القضائي تابعين للنائب العام وخاضعين لإشرافه فيما يتعلق بأعمال وظيفتهم.

ومأمورو الضبط القضائي قسمان: قسم يقوم بوظيفة الضبطية القضائية في جميع الجرائم ويطلق عليهم مأمورو الضبط القضائي ذوو الاختصاص العام.

وقسم يقوم بوظيفة الضبط القضائي في جرائم معينة تتعلق بالوظائف التي يؤدونها عادة، ويسمون مأمورو الضبط القضائي ذوو الاختصاص الخاص.

وتمنح صفة الضبط القضائي ذات الاختصاص العام بمقتضى قانون الإجراءات الجنائية، وقد ورد حصرهم بالمادة (23)، كما يمكن أن تمنح بما يكمل هذا القانون من قوانين أخرى.

أما صفة الضبط القضائي ذات الاختصاص الخاص فتمنح بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص أى الوزير الذى يتبعه الموظف الذى يمنح هذه الصفة. (م23). وقد نصت المادة 23 فى فقرتها الأخيرة على أن تعتبر النصوص الواردة فى القوانين والمراسيم والقرارات الأخرى بشأن تخويل بعض الموظفين اختصاص مأمورى الضبط القضائي بمثابة قرارات صادرة من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص.

497- تخويل العاملين بجهاز التفطيش الفطلى عطلى أعتلال البظاء والمهندسلن العالملن ببالإدارة المأطة بشئون التأطللل والتأطللل بالوحدات المألة صفة مأورى الضبأ القضائل ؛

أولأ المأة العالملن بأهاز التفطللش الفلى على أعال البناء صفة مأورى الضبأ القضائل، ولسر بأألأهم قرار من وزلر العأل بالآفاق مع الوزلر المأأص بالإسكان.

أما أولأ أهة الصفة للمهندسلن العالملن بالإدارة المأأة بشئون التأطللل والتأطللل بالوحدات المألة الللن لسلر بأألأهم قرار من وزلر العأل بالآفاق مع المأافظ المأأص.

وذلك بالنسبة للأرائ الللن أأل فى أوائل أأأاصهم بالمأالفة لأأام قانون البناء رقم 119 لسنة 2008.

أى أن المأة أولأ هؤلاء صفة الضبألة القضايلة أال الأأأاص لأص الللن للأصل بأوابأهم أأأا لأأام قانون البناء.

وقأ أرسأ المأة على أن للكون منح المهندسلن العالملن بالإدارة المأأة بشئون التأطللل والتأطللل بالوحدات المألة بأقرار من وزلر العأل بالآفاق مع المأافظ المأأص بألا من الوزلر المأأص وأأا لأأام قانون الإأراءال الأنايلة، وذلك أعا للإأارة المألة وباعأار أن المأافظ للملك سلأة الوزلر بالنسبة إلى شئون العالملن⁽⁴⁾.

وقأ أولأ المأة لهؤلاء أألعا أأل فى أأول مواأع الأعمال، وإأبال ما للأع بها من مأالفاأ، وأأأال الإأراءال المأررة فى شأنها.

وأوجبأ علىهم الأأبللأ أأأة على المرأص إلىهم والمشرفلن على الأأفلأ إلى

(4) المأأرة الإلأأاللة للقانون رقم 106 لسنة 1976.

ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص. كما أوجبت عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى قانون البناء ولائحته التنفيذية. ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد قضت محكمة النقض – الدائرة الجنائية – بأن:

1- «من المقرر أن من مهمة مأمور الضبط القضائى بمقتضى المادة 21 من قانون الإجراءات الجنائية الكشف عن الجرائم والتوصل إلى مرتكبها وكل إجراء يقوم به فى هذا السبيل يعتبر صحيحا منتجا لأثره ما دام لم يتدخل بفعله فى خلق الجريمة أو التحريض على مقارفتها وطالما بقيت إرادة الجانى حرة غير معدومة – كما هو الحال فى الدعوى المطروحة – فإن النعى على الحكم فى هذا الخصوص يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1902 لسنة 62 ق جلسة 1994/1/2)

2- «لا تثريب على مأمورى الضبط القضائى ومروسيهم فيما يقومون به من التحرى عن الجرائم بقصد اكتشافها ولو اتخذوا فى سبيل ذلك التخفى وانتحال الصفات حتى يأنس الجانى لهم ويأمن جانبهم فمسايرة رجال الضبط للجنة بقصد ضبط جريمة يقارفونها لا يجافى القانون ولا يعد تحريضا منهم للجنة مادام أن إرادة هؤلاء تبقى حرة غير معدومة ومادام أنه لم يقع منهم تحريض على ارتكاب هذه الجريمة – كما هو الحال فى الدعوى المطروحة – فإن منعى الطاعن فى هذا الشأن يكون غير سديد».

(طعن رقم 54248 لسنة 54 جلسة 2008/4/20)

3- «اختصاص مأموري الضبطية القضائية مقصور على الجهات التي يؤدون فيها وظائفهم. فإذا ما خرج المأمور عن دائرة اختصاصه لا تكون له سلطة ما وإنما يعتبر فردا عاديا وهي القاعدة العامة لأداء كل وظيفة رسمية».

(طعن رقم 56282 لسنة 76 جلسة 2010/11/21)

4- «... لما كان ذلك، وكان ما نصت عليه المادة 24 من قانون الإجراءات الجنائية من أنه يجب أن تثبت جميع الإجراءات التي يقوم بها مأمور الضبط القضائي في محاضر موقع عليها منهم بين بها وقت اتخاذ الإجراءات ومكان حصولها لم يرد إلا على سبيل التنظيم والإرشاد ولم يرتب على مخالفته البطلان، فإن منعى الطاعنين في هذا الصدد يكون غير سديد ويضحى ولا تثريب على الحكم إن عول في الإدانة على الدليل المستمد من أقوال الضابط المتضمنة ما أسفرت عنه تحقيقاته. هذا إلى أنه وإذا كان الحكم المطعون فيه لم يعول في إدانة الطاعنين على دليل مستمد من استجوابه بمحضر الضبط، فإنه لا جدوى يتغياها على الحكم في هذا الشأن ولا على الحكم إن أشاح عن دفاعهما في هذا المقام بحسبانه دفاعا ظاهر البطلان».

(طعن رقم 6515 لسنة 81 جلسة 2012/4/22)

ملاحظة (114)

تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك.

المشترح

498- طيبة القرارات الصادرة من الجهات الإدارية طبقاً لأحكام

القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء:

المقرر أن القرار الإدارى هو إفصاح من الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانونى معين ابتغاء مصلحة عامة متى كان ذلك ممكناً وجائزاً⁽⁵⁾.

والقرار الإدارى بذلك يختلف عن العمل المادى الذى يكون دائماً واقعة مادية أو إجراء مثبتاً لها دون أن يقصد به تحقيق آثار قانونية معينة إلا ما كان منها وليد إرادة المشرع مباشرة لا إرادة جهة الإدارة⁽⁶⁾.

وبالبناء على ذلك فإن القرارات التى تصدر من جهة الإدارة طبقاً

(5) المحكمة الإدارية العليا طعن رقم 674 لسنة 12 ق جلسة 1967/9/2 - طعن رقم

930 لسنة 11 ق جلسة 1968/2/24 - نقض مدنى طعن رقم 117 لسنة 36 ق

جلسة 1970/6/16 طعن رقم 3477 لسنة 60 ق جلسة 1995/5/24.

(6) المحكمة الإدارية العليا طعن رقم 240 لسنة 13 ق جلسة 1969/1/11.

لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء، هي قرارات إدارية ومثال ذلك:

1- القرار الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم برفض طلب الترخيص صراحة أو ضمنا (مادتان 41، 42 من القانون).

2- القرار الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإيقاف الأعمال المخالفة تطبيقا للمادة 59 من القانون.

3- القرار الذى يصدر من المحافظ المختص بإزالة المخالفات المنصوص عليها بالمادة 60 من القانون.

4- القرار الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخلاء العقار فى حالة الخطر الداهم (م96 من القانون).

499- اختصاص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات المطادة تطبيقا لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008؛

نصت المادة 114 على أن تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقا لأحكام هذا القانون (القانون رقم 119 لسنة 2008).

ولما كانت هذه القرارات إدارية - كما أوضحنا سلفا - فإن هذه المادة تكون مجرد تطبيق للمادة العاشرة من القرار بقانون رقم 47 لسنة 1972 (المعدل) بشأن مجلس الدولة التى تنص على أن: «تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل الآتية: (خامسا) الطلبات التى يقدمها الأفراد أو الهيئات بإلغاء القرارات الإدارية النهائية» والمادة 13 التى تجرى على أن:

«تختص محكمة القضاء الإدارى بالفصل فى المسائل المنصوص عليها فى المادة (10) عدا ما تختص به المحاكم الإدارية والمحاكم التأديبية كما تختص بالفصل فى الطعون التى ترفع إليها عن الأحكام الصادرة من المحاكم الإدارية ... إلخ» وباعتبار أن الطعن على القرارات الإدارية النهائية سائلة الذكر لم يرد ضمن اختصاصات المحاكم الإدارية المنصوص عليها بالمادة (14).

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«النص فى المادة 1/14 من الباب الخامس من القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء على أن «تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن» ... والمادة الثالثة من مواد إصداره على أن «يلغى الفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم 49 لسنة 1997» وفى المادة السادسة من مواد إصدار ذلك القانون على أن «ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم الثانى لتاريخ نشره» وقد نشر فى الجريدة الرسمية بالعدد 19 مكرر (أ) بتاريخ 2008/5/11 فإن ذلك يدل على أن المشرع قصر سريان أحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء بشأن الطعن على القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإدارى على القرارات التى تصدر وفقاً لأحكامه أما القرارات التى صدرت من الجهة الإدارية قبل سريانه فتظل خاضعة لأحكام القانون التى صدرت فى ظله مما مؤداه أنه اعتباراً من 2008/5/12 أصبحت محكمة القضاء الإدارى دون غيرها هى المختصة بنظر الطعون على القرارات التى تصدر من لجان المنشآت الآيلة للسقوط سواء بهدم أو

بترميم أو بصيانة المنشآت أما القرارات التى صدرت من تلك اللجان وفقا لأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 والذى كان ساريا حتى 2008/5/11 فتظل جهة القضاء العادى هى المختصة بالفصل فيها وفقا لأحكامه عملا بمفهوم النص فى المادة 1/114 من القانون رقم 119 لسنة 2008 رغم إلغاء ذلك الاختصاص بالقانون الأخير».

(طعن رقم 7192 لسنة 80 قى جلسة 2012/4/8)

ويشترط فى طلب إلغاء القرارات الإدارية سالفه الذكر أن يكون مرجع الطعن عدم الاختصاص أو عيبا فى الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو إساءة استعمال السلطة (م10 من القرار بقانون 47 لسنة 1972).

وميعاد رفع طلب الإلغاء ستون يوما - فى الطلبات سالفه الذكر - من تاريخ نشر القرار فى الجريدة الرسمية أو فى النشرات التى تصدرها المصالح الحكومية أو إعلان صاحب الشأن به. (م1/24 من القرار بقانون 47 لسنة 1972).

ويجرى القضاء الإدارى على قيام العلم اليقيني بالقرار مقام إعلانه، على أن يكون هذا العلم يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا بحيث يكون شاملا لجميع محتويات هذا القرار ومؤداه.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

«... على أنه إذا كانت قرينة العلم المستفادة من النشر أو الإعلان ليس مما يقبل إثبات العكس فليس ما يمنع ثبوت العلم بدونها فإذا قام الدليل القاطع وفقا لمقتضيات ظروف النزاع وطبيعته على علم صاحب الشأن بالقرار علما يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا بحيث يكون شاملا لجميع محتويات هذا القرار

ومؤداه حتى يتيسر له بمقتضى هذا العلم أن يحدد مركزه القانونى من القرار متى قام الدليل على ذلك، بدأ ميعد الطعن من تاريخ ثبوت هذا العلم دون حاجة إلى نشر القرار أو إعلانه إذ لا شأن للقرائن حين يثبت ما يراد بها ثبوتاً يقينياً قاطعاً وهذا يفيد استقرار قضاء هذه المحكمة على تأييد نظرية العلم اليقيني ... إلخ».

(طعن رقم 201 لسنة 18 ق جلسة 1977/4/24 - ذات المبدأ طعن

444 لسنة 16 ق جلسة 1974/3/17 - 57 لسنة 13 ق

جلسة 1969/2/8)

وذهبت المحكمة إلى أن العلم اليقيني يثبت «من أى واقعة أو قرينة تفيد حصوله دون التقيد فى ذلك بوسيلة إثبات معينة وللقضاء الإدارى فى أعمال رقابته القانونية، التحقق من قيام أو عدم قيام هذه القرينة أو تلك الواقعة، وتقدير الأثر الذى يمكن ترتيبه عليها من حيث كفاية العلم أو قصوره، وذلك حسبما تستبينه المحكمة من الأوراق وظروف الحال فلا تأخذ بهذا العلم إلا إذا توافر اقتناعها بقيام الدليل عليه، كما لا تقف عند إنكار صاحب المصلحة له، حتى لا تهدر المصلحة العامة المبتغاة من تحصين القرارات الإدارية، ولا تزعزع استقرار المراكز القانونية الذاتية التى اكتسبها أربابها بمقتضى هذه القرارات».

(طعن رقم 37 لسنة 19 ق جلسة 1974/2/16)

ومن أمثلة حالات العلم اليقيني بالقرار، والإقرار، والتظلم من القرار، وتنفيذ الإدارة له فى مواجهة من صدر فى حقه⁽⁷⁾.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن قيام جهة الإدارة بحفظ الطلب

(7) الدكتور ماجد راغب الحلو القضاء الإدارى طبعة 1985 ص 320 وما بعدها.

المقدم بشأن طلب الترخيص بالبناء إنما يشكل قرارا إداريا برفض الترخيص وبالتالي جاز لذوى الشأن الطعن عليه خلال الميعاد المقرر لرفع دعوى الإلغاء.

فقد ذهبت بقاريخ 18 يظاير سنة 1986 على الطعن رقم 1111 لسنة 29 ق بأن:

«ومن حيث إنه عن الدفع المثار فى الطعن بعدم قبول دعوى المدعى لرفعها بعد الميعاد، فإن الثابت من الأوراق وملف طلب الترخيص موضوع النزاع أن المدعى تقدم بتاريخ 1979/3/19 بطلب إلى الوحدة المحلية لمركز سوهاج للتخخيص له بالبناء على الأرض المبينة فى العريضة وبتاريخ 1979/4/19 أخطره قلم التنظيم بالوحدة المحلية المذكورة بأنه تقرر حفظ طلبه لحين البت فى الدعوى وحيث كشفت الأوراق عن أنها الدعوى رقم 247 لسنة 51 ق سألقة البيان، ولم يقم المدعى دعواه بطلب إلغاء قرار الوحدة المحلية برفض طلب إعطائه ترخيص البناء إلا بتاريخ 1979/12/12 ومتى كان ذلك هو الثابت فإن الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه تكون قد رفعت بعد الميعاد القانونى ويتعين القضاء بعدم قبولها لهذا السبب.

ومن حيث إنه لا وجه لتأويل طلبات المدعى على أنها طعن بإلغاء قرار الامتناع عن السير فى إجراءات الترخيص بالبناء لما تبين من أن جهة الإدارة لم تقف موقفا سلبيا إزاء طلب الترخيص الذى قدمه المدعى وإنما أصدرت بشأنه قرارا إداريا صريحا بحفظه لحين البت فى الدعوى المشار إليها فتكون بذلك قد أفصحت عن إرادتها فى رفض الطلب، وجعلت من قيام المنازعة فى الدعوى رقم 247 لسنة 51 ق سببا لهذا الرفض، وبهذه المثابة كان قرارها الصادر على هذا النحو قرارا نهائيا قابلا للطعن فيه بالإلغاء فى

المواعيد المقررة قانوناً، ولا يفتح ميعاداً جديداً لدعوى الإلغاء بالطلب الذى قدمه المدعى فى 20/10/1979 للحصول على الترخيص فالعبرة بطلبه الأول وبالقرار الذى صدر فيه على اعتبار أنه الذى أنشأ للمدعى المركز القانونى الذى بناء عليه أقام الدعوى، وجدير البيان أن استغلاق سبيل الطعن بالإلغاء أمام المدعى لفوات ميعاده لا يمنعه من التقدم لجهة الإدارة بطلب جديد للحصول على ترخيص البناء المطلوب بعد أن صدر الحكم النهائى فى النزاع حول ملكية الأرض فى الدعوى رقم 247 لسنة 51ق لى تصدر تلك الجهة قرارها بشأنه طبقاً لأحكام القانون.

ومن حيث إن الحكم المطعون فيه وقد خالف النظر المتقدم وقضى فى موضوع الدعوى فإنه يكون قد نأى عن الصواب فى تطبيق صحيح حكم القانون وتعين القضاء بإلغائه وبعدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها بعد الميعاد وإلزام المدعى بالمصروفات».

وينقطع سريان الميعاد بالتظلم الإدارى ويجب أن يبت فى التظلم قبل مضى ستين يوماً من تاريخ تقديمه، ويعتبر مضى ستين يوماً على تقديم التظلم دون أن تجيب عنه السلطات المختصة بمثابة رفضه. ويكون ميعاد رفع الدعوى بالطعن فى القرار الخاص بالتظلم ستين يوماً من تاريخ انقضاء الستين يوماً المذكورة (م24 من القانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة).

وإذ كان الرفض الضمنى للتظلم يستفاد من قرينة فوات الفاصل الزمنى المشار إليه دون أن الإجابة على التظلم، فإن هذا الافتراض يمتنع إذا تبين أن الجهة التى تنتظر التظلم قد اتخذت مسلكاً إيجابياً واضحاً فى سبيل الاستجابة إلى التظلم».

كما ينقطع التظلم بتقديم طلب تسوية النزاع إلى لجنة التوفيق المنصوص

عليها بالقانون رقم 7 لسنة 2000 بإنشاء لجان التوفيق في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية العامة طرفاً فيها⁽⁸⁾.

500- الطعن في الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإداري:

يجوز الطعن أمام المحكمة الإدارية العليا في الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإداري وذلك في الأحوال الآتية:

1- إذا كان الحكم المطعون فيه مبنياً على مخالفة القانون أو خطأ في تطبيقه أو تأويله.

2- إذا وقع بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم.

3- إذا صدر الحكم على خلاف حكم سابق حاز قوة الشيء المحكوم فيه سواء دفع بهذا الدفع أو لم يدفع.

ويكون لذوى الشأن ولرئيس هيئة مفوضى الدولة أن يطعن في تلك الأحكام خلال ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك مع مراعاة الأحوال التي يوجب عليه القانون فيها الطعن في الحكم (م 23 من القرار بقانون 47 لسنة 1972).

ويكون ميعاد رفع الطعن إلى المحكمة الإدارية العليا ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم المطعون فيه (م 44 من القرار بقانون رقم 47 لسنة 1972).

501- اختصاص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في

إشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها:

نصت المادة على اختصاص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في إشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في الطعون على

(8) المحكمة الإدارية العليا طعن رقم 1629 لسنة 54 ق جلسة 2009/2/26.

القرارات الإدارية الصادرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008. ومنازعات التنفيذ الوقتية، هي التي يطلب فيها من المحكمة اتخاذ إجراء مؤقت حتى يفصل في موضوع المنازعة فيما بعد. فإذا كانت المنازعة الوقتية سابقة على التنفيذ أو قبل تمامه فهو (إشكال) وقتي في التنفيذ، وإن كانت تالية لتمام التنفيذ فهي (منازعة مستعجلة) في التنفيذ.

أما المنازعة الموضوعية فهي التي يطلب فيها من المحكمة الحكم في أصل المنازعة⁽⁹⁾.

والإجراء الذي يطلب في الإشكال الوقتي هو غالباً وقف التنفيذ إذا كان الإشكال مرفوعاً من المنفذ ضده أو من الغير، أو الاستمرار في التنفيذ إذا كان الإشكال الوقتي مرفوعاً من طالب التنفيذ.

ومن ثم تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في كافة إشكالات التنفيذ، إذا سلب هذا النص أي اختصاص للقضاء العادي بالفصل في هذه الإشكالات، وبالتالي فهي تخرج عن اختصاص قاضي التنفيذ

(9) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السابعة 1985 الجزء الثاني ص 763 وما بعدها - وقد قضت محكمة النقض بأن: «إن المقصود من المنازعة الموضوعية في التنفيذ - هي تلك التي يطلب فيها الحكم بإجراء يحسم النزاع في أصل الحق في حين أن المنازعة الوقتية هي التي يطلب فيها الحكم بإجراء وقتي لا يمس أصل الحق».

(طعن رقم 529 لسنة 50 ق جلسة 1981/4/4 طعن رقم 81 لسنة 45 ق)

= جلسة 1978/4/13

= ولكي تكون المنازعة متعلقة بالتنفيذ يشترط أن تكون المنازعة منصبية على إجراء من إجراءات التنفيذ أو مؤثرة في سير التنفيذ وإجراءاته (نقض طعن رقم 1747 لسنة 51 ق جلسة 1983/11/20)

المنصوص عليه بالمادة 275 من قانون المرافعات.

والمرشح بهذا النص يكون قد خالف ما جرى عليه الفقه والقضاء من قبل من أن قاضى التنفيذ المنصوص عليه بالمادة 275 مرافعات هو الذى يختص بنظر منازعات التنفيذ التى ترفع عن الأحكام الصادرة من القضاء الإدارى، باعتباره فرعاً من المحاكم العادية المختصة بجميع المنازعات المتعلقة بالمال وما يمس من تصرفات، وذلك بشرط أن يمس هذا التنفيذ المال ملكية أو حيازة أو أى حق متصل به أو يكون مآل التنفيذ أن يجرى على المال، إلا إذا كان مبنى المنازعة إجراء من الإجراءات أو أمراً من الأمور التى خص بها المشرع جهة القضاء الإدارى دون جهة القضاء العادى، ويساند ذلك أن الإشكال ليس طعناً على الحكم ولا يمس الفصل فيه حجته⁽¹⁰⁾.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ أول فبراير سنة 1973 فى الطعن رقم 347 لسنة 37 ق بأن:

«ذلك أنه وإن كانت محكمة القضاء الإدارى هى المختصة وحدها بالفصل فى المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية، إلا أنه متى صدر الحكم فيها بالإلزام أصبح سنداً يمكن التنفيذ به على أموال المحكوم عليه، فتختص المحاكم المدنية بمراقبة إجراءات التنفيذ، والنظر فى مدى صحتها وبطلانها باعتبارها صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات المتعلقة بالمال، ويختص القضاء المستعجل باعتباره فرعاً منها بنظر الإشكالات الوقفية

(10) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السابعة 1985 ص 786 وما بعدها -
الدكتورة أمينة النمر مناط الاختصاص والحكم فى الدعاوى المستعجلة 1967
ص 266 وما بعدها.

المتعلقة بالتنفيذ، إذ لا شأن لهذه الإشكالات بأصل الحق الثابت بالحكم المستشكل فيه، كما أنها لا تعد طعنا على الحكم، وإنما تتصل بالتنفيذ ذاته للتحقق من مطابقته لأحكام القانون، وذلك بخلاف المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت، والتي تتصل بموضوع المنازعات الخارجة عن اختصاص القضاء العادى، والتي قد يرى القاضى المستعجل فيها ما لا يراه قاضى الدعوى وهى المسائل التى استقر قضاء هذه المحكمة على عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظرها، إذ كان ذلك، وكان الواقع فى الدعوى أن الإشكال المرفوع من المطعون عليه قد قصد به منع التنفيذ على السيارة المملوكة له، استنادا إلى أن الدين المحجوز من أجله الثابت بالحكم رقم 15/1165 ق محكمة القضاء الإدارى يتعلق بالمنشأة التى كان يملكها، وأنه لم يعد مسئولا عن أدائه بعد تأميم هذه المنشأة، وزيادة أصولها عن خصومها، دون أن يكون مبنى الإشكال نزاعا مما يختص به القضاء الإدارى وحده، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى باختصاصه بنظر الإشكال تطبيقا لنص المادة 1/49 من قانون المرافعات يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا، ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس».

ويجدر التنويه إلى الدستور المعدل سنة 2014 نص فى المادة (190) منه على أن: «مجلس الدولة جهة قضائية مستقلة، يختص دون غيره بالفصل فى المنازعات الإدارية ومنازعات التنفيذ المتعلقة بجميع أحكامه ... إلخ».

502- نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة :

نصت المادة على أن يكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وعبارة (على وجه السرعة) مرادفة لعبارة (على وجه الاستعجال) إلا أنها تختلف عن (الصفة المستعجلة) التى تنتظر بها بعض الدعاوى

فالمنازعات التي يوجب القانون نظرها على وجه السرعة avec celerité هي منازعات موضوعية ترفع إلى المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة لتصدر فيها حكما موضوعيا، أما المواد المستعجلة matière de refene فهي منازعات في طلبات وقتية ترفع إلى المحكمة المستعجلة أو إلى محكمة الموضوع عملا بالمادة 45 مرافعات لتصدر فيها حكما وقتيا تكون له حجية مؤقتة ولا يجمع بينهما إلا ما يوجبه القانون من انجازهما والفصل فيهما فورا بغير إبطاء.

وكان قانون المرافعات السابق قبل تعديله بمقتضى القانون رقم 100 لسنة 1962 ينص على وجوب عرض الدعاوى التي يفصل فيها على وجه السرعة مباشرة على المحكمة الكاملة في المحاكم الابتدائية دون عرضها على قاضى التحضير (م118)، ويمنع الطعن بالمعارضة في الحكم الصادر فيها (م386) ويجعل ميعاد استئنافه عشرة أيام أيا كانت المحكمة التي أصدرت الحكم (م402)، ويوجب رفع الاستئناف بتكليف بالحضور عملا بالمادة 405، ويوجب إيداع مسودة الحكم المشتعلة على أسبابه فى ميعاد قصير يختلف عن الميعاد المقرر بالنسبة للأحكام الصادرة فى المواد الأخرى (م346)، ويكتفى بالنسبة لصحف الدعاوى التي يوجب القانون الفصل فيها على وجه السرعة بأن يبين المدعى فيها موضوعها وطلباته بالإيجاز دون حاجة إلى ذكر وقائع الدعوى وأدلتها وأسانيد المطلوب وذلك عملا بالمادة (71).

إلا أن المشرع ألغى بالقانون رقم 100 لسنة 1962 كل تفرقة بين الدعاوى التي تنتظر على الوجه المعتاد وتلك التي تنتظر على وجه السرعة. ولم يعد المقصود من هذا التعبير إلا مجرد حث المحكمة على إنجاز

الدعوى بسرعة⁽¹¹⁾.

503- التزام الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة :

نصت المادة على أن تلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ينظر فيها الطعن أمام محكمة القضاء الإدارى، ويعتبر هذا النص استثناء من المادة 26 من القرار بقانون رقم 47 لسنة 1972 (المعدل) فى شأن مجلس الدولة، التى تقضى بإلزام الجهة الإدارية المختصة بأن تودع قلم كتاب المحكمة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانها بالدعوى المستندات والأوراق الخاصة بها، مالم يصدر رئيس المحكمة فى أحوال الاستعجال أمرا بتقصير هذا الميعاد⁽¹²⁾.

وقد قصد بالنص المذكور تحقيق المصلحة العامة وسرعة الفصل فى

(11) راجع مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى.

(12) ونص المادة المذكورة يجرى على أن: «على الجهة الإدارية المختصة أن تودع قلم كتاب المحكمة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانها مذكرة بالبيانات والملاحظات المتعلقة بالدعوى مشفوعة بالمستندات والأوراق الخاصة بها. ويكون للطالب أن يودع قلم كتاب المحكمة مذكرة بالرد مشفوعة بما يكون لديه من مستندات فى المهلة التى يحددها له المفوض إذا رأى وجها لذلك فإذا استعمل الطالب حقه فى الرد كان للجهة الإدارية أن تودع مذكرة بملاحظاتها على هذا الرد مع المستندات فى مدة مماثلة.

ويجوز لرئيس المحكمة فى أحوال الاستعجال أن يصدر أمرا غير قابل للطعن بتقصير الميعاد المبين فى الفقرة الأولى من هذه المادة ويعلن الأمر إلى ذوى الشأن = خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ صدوره وذلك بطريق البريد ويسرى الميعاد المقصر من تاريخ الإعلان.

ويقوم قلم كتاب المحكمة خلال أربعة وعشرين ساعة من انقضاء الميعاد فى الفقرة الأولى بإرسال ملف الأوراق إلى هيئة مفوضى الدولة بالمحكمة».

الطعون ذلك أن الشكوى كثرت من تراخى الجهة الإدارية فى تقديم المستندات فى الدعاوى المنظورة مما يعطل الفصل فيها (1).

وهذا النص تنظيمى، ولا يترتب على مخالفته ثمة جزاء.

504- لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار مالم تأمر المحكمة بذلك:

نصت المادة على أنه لا يترتب على الطعن أمام محكمة القضاء الإدارى على القرار، وقف تنفيذ القرار مالم تأمر المحكمة بذلك.

وهذا النص ترديد لنص المادة 49 من القرار بقانون رقم 47 لسنة 1972 (المعدل) بشأن مجلس الدولة التى تقضى بأنه: «لا يترتب على رفع الطلب إلى المحكمة وقف تنفيذ القرار المطلوب إلغاؤه على أنه يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف تنفيذه إذا طلب ذلك فى صحيفة الدعوى ورأت المحكمة أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها».

وعلى ذلك فإنه يشترط لوقف تنفيذ القرار المطعون عليه توافر الشرطين الآتيين:

- 1- أن يطلب الطاعن وقف تنفيذ القرار صراحة فى صحيفة الطعن، فلا يقبل طلب وقف التنفيذ الذى يبدى بصحيفة مستقلة فيجب أن تتضمن صحيفة الدعوى طليين: طلب مستعجل بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه مؤقتا حتى يفصل فى موضوع الطعن، وطلب موضوعى هو إلغاء القرار المطعون فيه.
- 2- أن يترتب على تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها، وهو ما عبرت عنه المحكمة الإدارية العليا بركن الاستعجال، ومحكمة القضاء الإدارى هى التى تقدر ما إذا كان يترتب على تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها من عدمه، ولا شك أن كافة القرارات الصادرة بالإزالة فى ذاتها تجعل نتائج التنفيذ

(1) تقرير اللجنة المشتركة.

يتعذر تداركها.

ويجب لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه أن يكون ادعاء الطالب قائماً بحسب الظاهر على أسباب جدية يرجع معها إلغاء القرار المطعون عليه.

وفي هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

«إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن سلطة وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من سلطة الإلغاء وفرع منها، مردهما إلى الرقابة القانونية التي يسلطها القضاء الإداري على القرار على أساس وزنه بميزان القانون وزنا مناطه مبدأ المشروعية توجب على القضاء الإداري ألا يوقف قراراً إدارياً إلا إذا تبين له - على حسب الظاهر من الأوراق ومع عدم المساس بأصل طلب الإلغاء عند الفصل فيه - أن طلب وقف التنفيذ يقوم على ركنين: الأول قيام الاستعجال بأن كان يترتب على تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها والثاني يتصل بمبدأ المشروعية، بأن يكون ادعاء الطالب في هذا الشأن قائماً بحسب الظاهر على أسباب جدية، وكلا الركنين من الحدود القانونية التي تحد سلطة القضاء الإداري وتخضع لرقابة المحكمة العليا».

(طعن رقم 2 لسنة 20 ق جلسة 1975/1/25 - ذات المبدأ طعن 1235)

لسنة 18 ق جلسة 1975/2/15)

والحكم الصادر بوقف التنفيذ لا يقيد المحكمة عند نظرها موضوع الطلب، كما أنه حكم وقتي ينتهي بالقضاء في الموضوع، فإذا قضى برفض الدعوى موضوعاً زال آثار الحكم الصادر فيه.

وفي هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

«ومن حيث أن الأصل في القرارات الإدارية أن تكون واجبة النفاذ، ولا يترتب على الطعن فيها بالإلغاء وقف تنفيذها، إلا أنه استثناء من هذا الأصل

يجوز للمحكمة إذا طلب ذلك في صحيفة الدعوى أن تقضى بوقف تنفيذ القرار إذا قام هذا الطلب على أساس من الجدية وتعذر تدارك نتائجه - وبهذه المثابة فإن الحكم الصادر بوقف تنفيذ القرار في طلب الإلغاء ينقضى وجوده القانوني ويزول كل أثره إذا قضى برفض الدعوى موضوعاً.

(طعن رقم 559 لسنة 17 ق جلسة 1978/5/6)

ويعتبر الأمر بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه بالإلغاء حكماً مؤقتاً فهو حكم له مقومات الأحكام وخصائصها ويحوز قوة الشيء المحكوم فيه في الخصوص الذي صدر فيه، طالما لم تتغير الظروف. وبهذه المثابة يجوز الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية العليا استقلالاً⁽¹⁾.

وإذا أمرت المحكمة بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه، وتبين أن الجهة الإدارية قامت بتنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح، ثم قضت المحكمة في موضوع الطعن بإلغاء القرار المطعون فيه لعدم مشروعيته، فلا يكون من سبيل أمام الطاعن سوى مطالبة الحكومة بالتعويض عما حاقه من أضرار⁽²⁾.

(1) المحكمة الإدارية العليا في 14 يناير 1956 - منشور بمؤلف الدكتور ماجد الحلو القضاء الإداري 1985 ص 355.

(2) وقد أثار النص على أنه «لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك» الوارد بالمادة (18) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) المقابل للمادة (114) من القانون الحالي. نقاشاً واسعاً في مجلس الشعب عند مناقشة المادة، وكما قرر السيد رئيس مجلس الشعب:

«لقد تبلورت ثلاثة من الاقتراحات التي قدمت بشأن المادة:

الاتجاه الذي تبنته اللجنة، وهو يعطى للشخص الحق في الطعن في القرار الإداري أمام محكمة القضاء الإداري، دون أن يترتب على مجرد الطعن وقف تنفيذ القرار =

= اعتمادا على أنه أمام صاحب الشأن 15 يوما سابقة، صدر فيها قرار بوقف الأعمال فإن كان حريصا على مصلحته فإنه يستطيع خلال خمسة عشر يوما أن يطعن أمام مجلس الدولة بوقف القرار وهذا من حق المحكمة.

والاتجاه الثانى وقد تبناه بعض السادة الأعضاء، وهو يلغى المبدأ العام الذى يقضى بأنه لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار، بل على العكس فهو يرى أن يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار سواء بالإزالة أو بالتصحيح أو بوقف الأعمال الجديدة، وأصحاب هذا رأى يعتمدون على أنه لا خوف من وقف الأعمال الجديدة لأنها ستوقف بالضرورة تأسيسا على أن هناك عقوبة جنائية وهى عقوبة الحبس ستوقع على من يستمر فى الأعمال الجديدة رغم صدور قرار بوقفها.

والاتجاه الثالث، يفرق بين الإزالة وبين الأعمال الجديدة أو التصحيح، فيقصر الحق فى وقف تنفيذ القرار على حالة الإزالة، تأسيسا على أنه من الصعب تداركها، أما بالنسبة للأعمال الجديدة والتصحيح فلا يترتب على الطعن وقف القرار.

هذه هى محصلة الآراء أو الاتجاهات الثلاثة مع وجود بعض الاختلافات فى التفاصيل بشأن المدد والاستعجال .. إلخ، والآن نطرح الاقتراحات لأخذ رأى عليها... إلخ».

ونعرض فيما يلى ما قرره السادة أعضاء المجلس تفصيلا بصدد هذه الاتجاهات الثلاثة:

الاتجاه الأول:

السيد العضو جورج روفائيل:

إن نص المادة 18 المعروضة يتفق تمام الاتفاق مع أحكام القانون وخاصة القانون رقم 47 لسنة 1972 الخاص بمجلس الدولة، وطلب وقف التنفيذ حينما يرفع إلى محكمة القضاء الإدارى تأسيسا على هذا القانون لا يوقف التنفيذ إلى أن يفصل من المحكمة فى طلب وقف التنفيذ، فالخروج على القانون رقم 47 لسنة 1972 بهذه الصورة إنما يعتبر خروجاً على قانون قائم وهناك حالات كثيرة جداً ينفذ القرار الإدارى ثم يصدر الحكم بوقف التنفيذ وتحمل الإدارة فى هذه الصورة بقيمة الأضرار التى أصيب بها المدعى أو الطاعن أمام محكمة القضاء الإدارى، أما مسألة=

= 60 يوما أو أننا ننص على أن الطاعن يقدم طلبه إلى محكمة القضاء الإدارى فى خلال عشرة أيام فهذا ليس له مبرر إطلاقا لأن القانون يعطيه 60 يوما ويستطيع أن يطعن خلال 24 ساعة لأن هذه السنتين يوما هى حد أقصى والقانون لم يحتم رفع الدعوى فى آخر السنتين يوما وإنما يستطيع أن يطعن خلال 24 ساعة أمام محكمة القضاء الإدارى.

والنص فى المادة 18 محل المناقشة يتفق مع أحكام القانون، والإزالة ليست إعداما إطلاقا كما ذكر بعض الزملاء، وإنما هى قرار إدارى عادى رسم له القانون رقم 47 لسنة 1972 طرق الطعن فيه أمام القضاء الإدارى ولا يجوز لنا، ونحن نشرع فى هذا المشروع الخروج على أحكام قانون قائم ومحترم أمام محكمة القضاء الإدارى، ولذلك فإننى أرى أن يبقى النص كما هو فى المادة 18 وشكرا.

السيد مختار هاتى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى:

أريد أن أضع بعض القواعد القانونية المسلم بها أمام المجلس الموقر، ففىما يتعلق بقرار الإزالة فكلنا نعلم أنه قرار إدارى والفقرة الخامسة من المادة العاشرة من القانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة اختصت محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى الطعون فى القرارات الإدارية.

إن هذا مبدأ أساسى مسلم به ومبدأ آخر ورد بوضوح فى المادة 49 من ذات القانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة يقضى بالآتى: لا يترتب على رفع الطلب إلى المحكمة وقف تنفيذ القرار المطلوب إلغاؤه، على أنه يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف تنفيذه إذا طلب ذلك فى صحيفة الدعوى ورأت المحكمة أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها وهذا مبدأ عام ومسلم به وتقضى به المحاكم كل يوم.

نقطة أخرى يجب أن نضعها فى الاعتبار هى أن الإزالة الإدارية لا يتصور أن تتم فى يوم وليلة وإنما قرار الإزالة لابد أن يسبقه قرار وقف الأعمال وأن يتولى المخالف الإزالة خلال 15 يوما إذا شاء وإذا لم يقم بهذا كان للجهة الإدارية أن تزيل إذن فأمامنا قرار وقف ولا بد أن يعلن للمخالف بالطريقة التى رسمتها المادة 15 من مشروع القانون خلال هذه المدة فإذا كان المخالف يرى أن مصلحته تقتضى الالتجاء إلى القضاء الإدارى فإنه يستطيع أن يتحرك ويستصدر من محكمة القضاء الإدارى =

= قرارا بالوقف طبقا للمادة 49 من قانون مجلس الدولة ولا يتصور ألا ترسخ فى الأذهان ما قيل إن هذا القرار يستغرق وقتا طويلا فعلى العكس من ذلك فكم من قضية رفعت وخلال 24 ساعة أو 48 ساعة قضت فيها المحكمة بوقف التنفيذ وتستطيع المحكمة أن تقضى بوقف التنفيذ إذا ما تبين أن ما ورد فى نص المادة 49 من قانون مجلس الدولة فى شروطه أكثر من هذا، فقد حرص المشروع فى المادة 18 على النص بأن يكون الفصل فى الطعن على وجه السرعة، وأن تلتزم الجهة الإدارية بتقديم مستنداتها فى أول جلسة، وذلك حتى لا يتعطل الفصل فى الطعن بفعل جهة الإدارة.

من كل هذا يبين أن وقف التنفيذ يمكن أن يكون بحكم من محكمة القضاء الإدارى، وفى خلال مدة وجيزة للغاية، وأكثر من ذلك فليست الإزالة كما يظن البعض حكما بالإعدام، وكما ذكر أخى وزميلي الأستاذ جورج روفائيل، فإنه يترتب على الإزالة إذا قضى فى الطعن لصالح صاحب الشأن أن يرجع على الدولة بالتعويضات كاملة، وليس فقط بقيمة الأعمال التى أزيلت، وذلك طبقا للأحكام العامة الواردة فى القانون المدنى.

وحقيقة أيها الإخوة الزملاء أن نص المادة 18 من المشروع تقوم عليه جميع أحكام هذا المشروع، وهى التى بمقتضاها نستطيع مواجهة، ما يحدث كل يوم. لذلك أرجو المجلس الموقر تقديرا منه للمصلحة العامة، وحرصا على هذا كله، وتقديرا لما يحدث كل يوم، التفضل بالموافقة على المادة كما أقرتها اللجنة وشكرا.

الاتجاه الثانى:

السيد العضو ممتاز نصار:

الواقع أن التظلم من قرارات وقف أعمال البناء أو إلزائها أو تصحيحها أمام القضاء الإدارى حق للمواطن يجب ألا يحرم منه لأنه حق من حقوق الإنسان، فالدستور قد كفل ذلك بل كفل حقوق الإنسان كافة، فالالتجاء إلى القضاء الإدارى فى مسألة الإزالة إذا أزيلت عندما يطعن فى قرار الإزالة بالذات وترفع الدعوى وتكون جهة الإدارة مستمرة فى الإزالة وأزلت البناء فعلا، فهذه الحالة تشبه عقوبة الإعدام، فوفقا لقانون الإجراءات الجنائية فإن الطعن المقدم من المحكوم عليه بالإعدام يوقف =

= التنفيذ بمجرد التقرير بالطعن، ذلك أنه إذا تمت الإزالة فإن الطعن فى القرار أو الالتجاء إلى القضاء يكون أمرا غير مجد ولا قيمة له، لذلك فإننى اقترح أن يكون عجز هذه المادة كالاتى «ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار حتى يفصل فى هذا الطعن موضوعا».

السيد العضو محمد حسن درة:

إننى أقول إنه تجب التفرقة بين المخالفات التى لا يجوز التجاوز عنها والتى هى متعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادرة بالقانون رقم 28 لسنة 1981 أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

أما المخالفات الأخرى فلو انتظرنا أحكام القضاء فيها فسنكون فى حالة أسوأ مما كنا فيه، فوفقا للقانون القائم فإن مدة الفصل فى القرار المتظلم منه تصل إلى نحو 62 يوما أما وفقا لما ورد فى المشروع المعروض فمن الممكن أن تظل القضية منظورة لعدة سنوات فقد حدث أن صدر قرار من أحد المحافظين بوقف الأعمال المخالفة ثم ما كان من المخالف إلا أن طعن فى هذا القرار واستمر فى العمل وعندما صدر الحكم فى الطعن كان المبنى قد اكتمل وشغل، وعليه فلم يعد فى الإمكان تنفيذ الحكم الصادر فى هذا الشأن، وخلاصة القول أننى أؤيد النص الوارد فى المادة 19 من القانون رقم 106 لسنة 1976 لأنه يحسم الأمر فى أسرع وقت ممكن وفى هذا تحقيق للصالح العام.

السيد العضو بشينة الطويل

السيد الأستاذ الدكتور رئيس المجلس، السادة الزملاء:

الواقع أننى طلبت الكلمة فى هذه المادة والمادة الثالثة المستحدثة فى المشروع لأهميتها، فكلنا متفقون على أن حق النقاضى مكفول للجميع بمقتضى الدستور والقانون وأنا أرى أن هذه المادة تصادر على المطلوب، إذ كيف يمكن أن نعطي لأى شخص حق الطعن على قرار الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإدارى ثم نحرمه من هذا الحق فى نفس الوقت، فقد ورد فى عجز المادة 18 من المشروع «ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار مالم تأمر المحكمة بذلك» ولقد أعجبت وبحق =

= بتعبير ورد على لسان الزميل الدكتور إبراهيم عوارة اليوم وهو كيف يمكن للشخص المحكوم عليه بالإعدام أن يعترض بعد أن ينفذ عليه حكم الإعدام؟ فلو افترضنا أن الجهة الإدارية قد أزلت المبنى المخالف ثم أصدرت محكمة القضاء الإدارى حكمها بأحقية المالك الذى طعن فى قرار هذه الجهة الإدارية بالإزالة، فكيف يتم تصحيح هذا الإجراء فى هذه الحالة؟

فمثلا لو أقام أحد مبنى بموجب ترخيص من جهة الإدارة وبعد أن تم التنفيذ وفقا لهذا الترخيص فوجئ بإخطار من جهة الإدارة بوقف الأعمال لتصحيح خطأ وقع فى الترخيص ذاته، وعندما أراد تصحيح هذا الخطأ اتضح أن هذا يستلزم هدم البناء لأنه أقيم على قاعدة خرسانية يتعذر معها التصحيح، فلو افترضنا أن هذا القرار ينفذ رغم الطعن عليه فما جدوى الطعن بعد أن يهدم البناء؟ أما فيما ذكره السيد العضو محمد حسن درة بأن المخالف ربما يستمر فى العمل أثناء نظر الدعوى أقول إنه وفقا لمشروع القانون المعروض لا يستطيع أى إنسان الاستمرار فى الأعمال المخالفة التى صدر قرار بوقفها، ذلك أنه وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة 22 من المشروع المعروض والتى تنص على «ومع عدم الإخلال بحكم المادة 24 يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة 15» اعتقد أنه لن يغامر أحد بالسير فى البناء ليعرض نفسه للعقوبة المشار إليها وبهذا واعتقد أنه سيكون من مصلحة المواطن استعجال صدور الحكم من القضاء بما يحقق مصلحته وعليه فإننى أؤيد الاقتراح الذى تقدم به السيد العضو ممتاز نصار والذى يقضى بتعديل عجز المادة المعروضة ليصبح على الوجه التالى «ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار حتى يفصل فى هذا الطعن موضوعا» وذلك تحقيقا للصالح العام، وشكرا.

السيد العضو على على الزرقم:

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الأستاذ الدكتور رئيس المجلس، السادة الزملاء والزميلات أعضاء المجلس الموقر:

عندما تقرر هذه المادة حقا للمواطن فى أن يلجأ إلى محكمة القضاء الإدارى للطعن فى قرار الجهة الإدارية، فما هى الجدوى من هذا الطعن إذا كان قد تم إزالة المبنى =

= فى الفترة ما بين صدور قرار الإزالة و صدور حكم من محكمة القضاء الإدارى؟
 أيضا فما هى الجدوى التى ستعود على هذا المواطن من حق كفله الدستور والقانون
 فى إجراءات التقاضى ثم صدر الحكم مؤيدا لوجهة نظر هذا المواطن وقال له أنت
 على حق وكان يجب على مبنائك أن يستمر دون إزالة؟ هذا هو الموقف هنا، هل
 مجرد التعويض يكفى لكى نقول لهذا المواطن إنه إذا كان قد صدر قرار من الجهة
 الإدارية خطأ وأقرت محكمة القضاء الإدارى بخطأ هذا القرار هل مجرد التعويض
 يكفيه؟ أيضا وكما ذكرت الزميلة بثينة الطويل فإن المادة 22 تبعد كل شبهة وكل
 تخوف وكل تشكك عندما أوجدت عقوبة الحبس لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا
 تجاوز خمس سنوات لكل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى، وهذا يعنى
 أنه إذا كان قد صدر قرار من الجهة الإدارية بوقف هذه الأعمال ثم تقدم صاحب الشأن
 بالطعن فى هذا القرار إلى محكمة القضاء الإدارى فإنه وفقا لما يترتب على أحكام
 المادة 22 لن يستطيع استكمال أعمال هذا البناء وهذا يبعد تخوف أو تشكك السيد
 العضو المهندس محمد حسن درة عندما قال إنه من الممكن أن يستأنف أعمال البناء
 لأن كلمة «على وجه السرعة» تعطى لمحكمة القضاء الإدارى الفرصة فى أن تصدر
 حكمها سريعا فى مدى أحقية الجهة الإدارية فى إصدار مثل هذا القرار، سواء
 بالموافقة معها أو الوقوف ضدها، ومن هنا أضمت صوتى إلى ما قاله السيد العضو
 ممتاز نصار والزميلة السيدة العضو بثينة الطويل واقترح تعديل نص هذه المادة برفع
 كلمة «لا» وقد أرسلت إلى سيادة رئيس المجلس الاقتراح مكتوبا بحيث تصبح المادة
 على النحو التالى: «تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات
 الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلزتها أو تصحيحها على وجه السرعة» ويمكن
 أن يقال «خلال 60 يوما من تاريخ تقديم الطعن ... وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم
 المستندات فى أول جلسة، ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار».

السيد العضو عبد الغفار أبو طالب:

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الدكتور رئيس المجلس، الإخوة الأعضاء:

حقا إننى أنضم إلى هذا التعديل الذى اقترحه الإخوة الزملاء ولكن لى رجاء أن
 يخصص فى كل محكمة دائرة من دوائر مجلس الدولة تكون مهمتها التصدى لتلك =

= المخالفات لأن دوائر مجلس الدولة بحالتها الراهنة لا يمكن لها ولا يسمح وقتها أن تتدارس في مثل هذه المخالفات التي تتطلب أن يكون نظرها على وجه السرعة، لذلك اقترح مع رفع كلمة «لا» إضافة عبارة «وتخصص بكل محكمة دائرة لهذا الغرض من دوائر مجلس الدولة» حتى يمكن لهذه الدائرة أن تتصدى لهذه المخالفات تفصل فيها على وجه السرعة وحتى لا يتعطل الفصل في مسائل خطيرة كهذا الذي نتظره، وشكرا.

السيد العضو عدلي عبد الشهيد:

الحقيقة أن المادة 68 من الدستور يتعين أن تكون تحت نظر المجلس عند مناقشة هذه المادة لأن المادة 68 من الدستور تنص في فقرتها الأولى على ما يلي: «التقاضى حق مصون ومكفول للناس كافة، ولكل مواطن حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعي، وتكفل الدولة تقريب جهات القضاء من المتقاضين وسرعة الفصل في القضايا».

وتنص في فقرتها الثانية وهي التي تعنينا على ما يلي:

«ويحظر النص في القوانين على تحصين أى عمل أو قرار إدارى من رقابة القضاء».

وقد رأى المجلس الموقر أن الإزالة قرار إدارى وهذا انتهينا إليه إلا أن المادة فى صورتها الراهنة مبناها الحتمى هو «تحصين القرار الإدارى» لأن القرار الإدارى إذا لم يوقف وتم تنفيذه قبل أن يقول القضاء كلمته فتكون المادة قد انتهت بهذا إلى تحصينه بغير جدال.

فمن القواعد الأساسية فى القرارات الإدارية أن القرار الإدارى يكون واجب التنفيذ بطبيعته فور صدوره ومع ذلك فإن من يطعن فيه يجوز أن يقضى له بوقف التنفيذ وبهذا ترفع الأضرار أو النتائج، ولكن إذا كانت الحكمة من وقف التنفيذ فى القضاء عموما القضاء العادى والقضاء الإدارى هى خشية تعذر تدارك النتائج فإن المحكمة تقضى بوقف التنفيذ خشية أنه إذا نفذ القرار أو الحكم يتعذر تدارك النتائج فطالما بدا لنا أن النتائج سيستحيل تداركها فيتعين أن يترتب على الطعن وقف التنفيذ، إذ أن المادة بصورتها الحالية تنص «وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة....» بغير جزاء فلو أن الجهة الإدارية لم تتقدم بالمستندات فى أول جلسة.=

= فما الحل؟ إذن فإننا نقدر تماما أن القرار بالإزالة إذا نفذ سيحصن القرار ويصبح وقف التنفيذ عبثا ولغوا، فلكي يتسق النص مع أحكام الدستور يتعين عند رفع الدعوى بالطعن على القرار إلى محكمة القضاء الإدارى أو المحكمة الإدارية وقف التنفيذ».

ونستطيع إلى جانب هذا أن نورد قييدا على صاحب الشأن حتى نكون منصفين - فنقول «ويرفع الطعن على القرار الإدارى فى خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه» لكى أضمن أنه لا يتراخى لأن القواعد العامة تعطيه 60 يوما فأولا ألقى بزمة من يضار من قرار الإزالة أن يطعن على القرار خلال 10 أيام على الأكثر من تاريخ إعلانه به ويتحتم أن يترتب على رفع الدعوى وقف التنفيذ، وذكرت المادة أنه يفصل فى الطعن على وجه السرعة. ويتعين أن يؤجل الوقف حتى يفصل فى الطلب المستعجل حتى يتسق هذا مع التشريع الذى تستهدفه فعلا من وضع حد للتراخى أو القصور فى القانون رقم 106 لسنة 1976 وإننى أستأذن حضراتكم فى الآتى:

أولا على من يريد أن يطعن فى القرار الإدارى أن يطعن عليه خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه به، هذا بالنسبة للفقرة الأولى، أما بالنسبة للفقرة الثانية فإنه يترتب على الطعن وقف التنفيذ حتى يفصل فى الطلب المستعجل، وإننى اعتقد أن الطلب المستعجل، سيكون أمام المحكمة من المبررات والمستندات وملاءمة التقدير ما ينتهى بها إلى رأى، إما إلى إزالة تتم أو إلى وقف الإزالة حتى يفصل فى الموضوع. هذا ما رأيت أن أطرحه على المجلس الموقر، وشكرا.

الاتجاه الثالث:

السيد العضو الدكتور حلمى الحديدى:

السيد الدكتور رئيس المجلس، الإخوة الأعضاء:

أننى أرى أن هذه المادة تحتاج إلى إعادة النظر فى الصياغة وتعديل فى المفهوم فبالنسبة للصياغة فإن المواد السابقة لم تنص على حق الناس فى الطعون وبالتالى فلا بد أن نقرر أن حق الطعن مسموح به.

رئيس المجلس:

= الواقع أن الطعن حق طبيعى مكفول للمواطن لا يحتاج إلى نص.

505- طلب وقف التنفيذ لا يحتاج إلى تحضير:

الأصل أنه لا يسوغ الحكم في الدعوى الإدارية إلا بعد أن تتولى هيئة مفوضى الدولة تحضير الدعوى وتهيئتها للمرافعة وإيداع تقرير يحدد فيه المفوض الوقائع والمسائل القانونية التي يثيرها النزاع ويبدى رأيه مسبباً، ويجوز لذوى الشأن أن يطلعوا على تقرير المفوض بقلم كتاب المحكمة ولهم أن يطلبوا صورة منه على نفقتهم (م27 من القرار بقانون رقم 47 لسنة 1972 المعدل بشأن مجلس الدولة)، إلا أن هذا الأصل لا يصدق على طلب وقف تنفيذ القرار الإدارى المطلوب إلغاؤه لما ينطوى عليه ذلك من إهدار لطابع الاستعجال الذى يتسم به ويقوم عليه.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 16 فبراير 1985 فى الطعين رقمى 1953، 2016 لسنة 29 ق بأن:

«الأصل أنه لا يسوغ الحكم فى الدعوى الإدارية إلا بعد أن تقوم الهيئة بتحضيرها وإيداع رأيها القانونى مسبباً فيها - يترتب على الإخلال بهذا الإجراء الجوهري بطلان الحكم الذى يصدر فى الدعوى - هذا الأصل لا

= السيد العضو الدكتور حلمى الحيدى:

لابد من النص عليه ويحدد له موعد لأن إطلاقه على هذه الصورة دون تحديد موعد لن يكون من الدقة بمكان، لذلك فإننى اقترح القول بأن تقدم الطعون فى موعد غايته أسبوع من تاريخ صدور القرار أو إبلاغه به وتفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على وجه السرعة فيما يتعلق بوقف أعمال البناء أو إلزائها أو تصحيحها وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار فيما يتعلق بالإزالة أو التصحيح إلى أن يتم الفصل فى الأمر.

وفى النهاية وافق مجلس الشعب على المادة كما هى.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 67 بتاريخ 193/6/5 ص 1983 وما بعدها)

يصدق على طلب وقف تنفيذ القرار الإدارى المطلوب إلغاؤه - إرجاء الفصل فى الطلب لحين اكتمال تحضير الدعوى ينطوى على إغفال لطبيعته وإهدار لطابع الاستعجال الذى يتسم به ويقوم عليه - أثر ذلك - الفصل فى طلب وقف التنفيذ لا يستلزم إجراءات التحضير من قبل هيئة مفوضى الدولة - تطبيق».

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا باختصاص القضاء الإدارى بنظر الطعون فى القرارات التى تصدر من الجهة الإدارية استنادا إلى أحكام اتحاد الشاغلين المنطوق عليها فى قانون البضاء رقم 119 لسنة 2008.

إذ جرى قضاؤها فى الطعن رقم 37875 لسنة 57 قضائية عليا بجلسة 2014/4/19 بأن:

«ومن حيث إن عناصر النزاع تخلص - حسبما يبين من الأوراق - فى أن الطاعن كان قد أقام الدعوى رقم 51556 لسنة 64ق، بصحيفة أودعت قلم كتاب محكمة القضاء الإدارى بالقاهرة بتاريخ 2010/9/30، طالبا فيها الحكم بوقف تنفيذ ثم إلغاء القرار رقم 215 لسنة 2010 وإلزام جهة الإدارة بالمصروفات، على سند من أن الجهة الإدارية قد أصدرت القرار المذكور وهو خاص باتحاد الشاغلين للعقار رقم (9) شارع - عمارة - منشية البكرى مصر الجديدة، مخالفة بذلك صحيح الإجراءات القانونية، والتطبيق السليم لحكم القانون، وخلص الطاعن إلى طلباته سالفة البيان.

وتدوولت الدعوى أمام المحكمة المذكورة على النحو المبين بمحاضر جلساتها، وحيث قدم الطاعن صحيفة معلنة بتعديل طلباته - لما استند إليه من

أسباب - لتكون بوقف تنفيذ وإلغاء القرارات رقمي 215، 353 لسنة 2010 مع إلزام الجهة الإدارية بتعويض بمبلغ 18700 جنيه عما أصابه من أضرار مادية وأدبية جراء صدور القرارات المطعون فيهما.

وبجلسة 2011/5/29 أصدرت المحكمة حكمها المطعون فيه «بعدم اختصاصها ولائيا بنظر الدعوى، وأمرت بإحالتها بحالتها إلى محكمة شمال القاهرة الابتدائية للاختصاص، وأبقت الفصل في المصروفات» وأقامته على سند من أن النزاع المائل يتعلق باتحاد الشاغلين الذي حل محل اتحاد الملاك الذي يعد من أشخاص القانون الخاص، ومن ثم فإن المنازعات الخاصة به تخرج عن تلك المنازعات التي تدخل في ولاية مجلس الدولة بهيئة قضاء إداري، وتندرج تبعا لذلك في اختصاص القضاء العادي صاحب الولاية العامة بنظر منازعات القانون الخاص، فضلا عن أن ما يصدر من جهة الإدارة بشأن اتحاد الشاغلين ما هو إلا تسجيل مادي لا يقوم به مفهوم القرار الإداري الذي تختص به محكمة القضاء الإداري، بما يتعين معه القضاء بعدم اختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى، وإحالتها إلى المحكمة المختصة.

ومن حيث إن مبنى الطعن المائل أن الحكم المطعون فيه خالف القانون، وأخطأ في تطبيقه وتأويله، وجاء معيبا بالقصور في التسبيب، حيث خلط بين اتحاد الملاك الذي هو من أشخاص القانون الخاص، وبين اتحاد الشاغلين المنظم بأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008، والذي نص في المادة (114) منه على اختصاص محكمة القضاء الإداري بالفصل في الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقا لأحكامه، وحيث أصدرت الجهة الإدارية القرارات المطعون فيهما طبقا لأحكام القانون المذكور، وبالتالي تكون محكمة القضاء الإداري هي المختصة بنظر الدعوى، وإن لم يلتزم الحكم المطعون فيه بهذا النظر فإنه يكون مشوبا

بعبعب مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه؁ فضلا عن قصوره فى التسبب وعدم تحرى الحقائق والخروج عن قانون البناء ولائحته التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين.

ومن حيث إن الطاعن قد حدد طلباته الختامية بطلب الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه؁ وإلغاء القرارين المطعون فيهما رقمى 215؁ 353 لسنة 2010 الصادرين من رئيس حى مصر الجديدة الأول بتاريخ 2010/6/1 والثانى بتاريخ 2010/11/9؁ وذلك باعتماد انتخاب مجلس إدارة اتحاد الشاغلين للعقار رقم (9) شارع منشية البكرى مصر الجديدة.

ومن حيث إن المادة (72) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 تنص على أن تنشأ اتحادات لشاغلى العقارات المبنية والتى لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات».

وتنص المادة (75) من ذات القانون على أن «يتولى الاتحاد أو ذو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزاءه المشتركة وملحقاته؁ وضمان صيانتها وترميمه وتدعيمه...».

وتنص المادة (76) على أن: «تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها... وينشأ سجل خاص لقيد اتحاد الشاغلين بكل وحدة محلية؁ ويؤشر فى هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأى من شؤنه».

وتنص المادة (78) على أن «تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد».

وتنص المادة (80) على أن «... تختص الجمعية العمومية للاتحاد بانتخاب وعزل الرئيس المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد».

وتنص المادة (81) على أن «تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الاتحاد.....».

وأخيرا تنص المادة (114) من القانون المشار إليه على أن «تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون.....».

ومفاد ما تقدم - فى حدود ما يلزم للفصل فى النزاع الراهن - أن المشرع بموجب قانون البناء المشار إليه قد أنشأ ما يسمى باتحاد الشاغلين، وحدد أهدافه واختصاصاته، وبين كيفية تشكيل مجلس إدارته، وانتخاب رئيس مجلس الإدارة، وعلاقته بالجهة الإدارية، وأسند لمحكمة القضاء الإدارى الاختصاص بنظر الطعون فى أى قرار تصدره الجهة الإدارية فى هذا الشأن مستندة فيه إلى أحكام القانون المذكور وذلك جمعا لشتات هذه المنازعات أمام جهة واحدة تحقيقاً لحسن سير العدالة الإدارية، وباعتبار أن محاكم مجلس الدولة هى صاحبة الولاية العامة بنظر المنازعات الإدارية وقاضيها الطبيعى.

ومتى كان ذلك، وكان المشرع كما هو مبين قد أسند لمحكمة القضاء الإدارى بنص صريح فى المادة (114) سالفه البيان، الاختصاص بنظر الطعون فى جميع القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية على سند من قانون البناء المشار إليه، بما مؤداه أن المحكمة المذكورة هى المخولة وحدها دون سواها بنظر المنازعات المتعلقة بالقرارات الصادرة من الجهة الإدارية سواء استنادا إلى أحكام القانون المذكور أو على زعم من الاستناد إلى أحكامه، وعليه إذ كان القراران المطعون فيهما رقما 215، 353 لسنة 2010، قد صدرا من رئيس حى مصر الجديدة وهو بصدد ممارسته لمظهر من مظاهر السلطة العامة، على زعم من تطبيق قانون البناء سالف البيان ولائحته

التنفيذية، فإن مقتضى ذلك ولازمه أن المنازعة الراهنة فى مدى مشروعية هذين القرارين، هى منازعة تتدرج فى اختصاص المحكمة المذكورة، وغنى عن البيان أن هذا لا يطل أى نزاع يتعلق بما يصدر عن اتحاد الشاغلين، حيث يظل هذا النزاع بمنأى عن رقابة محاكم مجلس الدولة إلغاء وتعويضاً، لخروجه عن نطاق الاختصاص الولائى المعقود لهذه المحاكم.

ومن حيث إن الحكم المطعون فيه، وقد قضى بغير ذلك، فإنه يكون متكباً صحيح حكم القانون، حرياً بالإلغاء، والقضاء مجدداً باختصاص محكمة القضاء الإدارى بالقاهرة بنظر الدعوى، وإحالتها إليها للفصل فيها بهيئة مغايرة منعاً لتفويت درجة من درجات التقاضى».



ملحظق
التشريعات المتعلقة
بموضوعات الموسوعة

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة

بالقانون رقم 6 لسنة 1964

فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء (3)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت؛

وعلى الإعلان الدستورى الصادر فى 27 سبتمبر سنة 1962؛

وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة؛

وعلى موافقة مجلس الرياسة؛

أصدر القانون الآتى:

مادة (1):

تصمم وتنفذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء طبقا لأسس التصميم والمواصفات الفنية للمواد المستعملة فيها والطرق الواجب اتباعها فى تنفيذها والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (2).

مادة (2):

تتولى دراسة واقتراح أسس التصميم وشروط التنفيذ للأعمال الإنشائية وأعمال البناء لجنة تشكل من:

وكيل وزارة الإسكان والمرافق المختص رئيسا

ممثل لوزارة الإسكان والمرافق
 ممثل لوزارة الأشغال يختاره وزيرها.....
 ممثل لوزارة الصناعة يختاره وزيرها.....
 ممثل لوزارة المواصلات يختاره وزيرها.....
 ممثل لوزارة التربية والتعليم يختاره وزيرها.....
 ممثل لإدارة المشروعات بوزارة الحربية يختاره وزيرها.....
 مدير معهد أبحاث البناء.....
 مدير المؤسسة المصرية العامة للأبنية العامة.....
 ممثلين لمؤسسات صناعة البناء يختارهما وزير الصناعة.....
 ستة من أعضاء هيئة التدريس بكليات الهندسة يختارهم.....
 وزير التعليم العالى.....
 ستة من المهتمين بأعمال الإنشاء والبناء يختارهم وزير
 الإسكان والمرافق.....

ويكون ممثل وزارة الإسكان والمرافق مقررا للجنة.....
 وللجنة أن تستعين فى أعمالها بمعاهد الأبحاث والهيئات العلمية والهيئات العامة المعنية ببحث ودراسة وتنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.
 وتجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها ولا يكون اجتماعها صحيحا إلا بحضور أكثر من نصف الأعضاء، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس وتكون قرارات هذه اللجنة ملزمة للجهات المختصة.

وتثبت اجتماعات اللجنة وتدون ملخص المناقشات التى تدور فيها

ونصوص القرارات التي تصدر منها في محضر يوقعه رئيس اللجنة، وتعرض محاضر الجلسات وقرارات اللجنة على وزير الإسكان والمرافق خلال أسبوعين من تاريخ صدورها للتصديق عليها وإصدارها. ويمنح أعضاء اللجنة ممثلي مؤسسات صناعة البناء وأعضاء هيئة التدريس بكليات الهندسة والمهنيين بأعمال الإنشاء والبناء، دون غيرهم، بدل حضور قدره عشرة جنيهاً عن كل جلسة وبعد أقصى قدره مائتا جنيه سنوياً.

مادة (3) :

تقيد القرارات الصادرة من وزير الإسكان والمرافق وفقاً لأحكام المادة (1) فور صدورها في سجل يعد لذلك، وتنتشر في الجريدة الرسمية، وتعتبر نافذة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نشرها.

مادة (4) :

يجب على الوزارات والمصالح والهيئات والمؤسسات العامة والشركات التابعة لها والمجالس المحلية أن تصمم وتنفذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء التي تقوم أو تكلف أو تتعاقد على القيام به وفق أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة في قرارات وزير الإسكان والمرافق الصادرة وفقاً للمادة (1).

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق في حالة الضرورة إعفاء الجهات المذكورة من بعض الأسس والشروط.

وتستمر الجهات المذكورة في تنفيذ الأعمال التي تم التعاقد عليها أو بدئ في تنفيذها قبل نفاذ القرارات المشار إليها في المادة (1) وذلك وفق أسس التصميم وشروط التنفيذ التي أعدت بموجبها.

مادة (5) :

لا تسرى أحكام هذا القانون على منشآت ومبانى القوات المسلحة.

مادة (6) :

يجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب من إحدى الجهات المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (4) وبعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (2)، وضع أو تعديل أسس التصميم وشروط التنفيذ بالنسبة لعمل معين من الأعمال الإنشائية أو أعمال البناء.

مادة (7) :

يجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق، بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (2)، إلزام أية جهة أخرى غير الجهات المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (4) باتباع أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة فى القرارات التى تصدر وفقا لأحكام المادة (1) ويعتبر هذا القرار نافذا بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية.

مادة (8) :

إذا وقعت مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له توقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإدارى، ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يبلغ إلى المخالف إداريا.

ويبلغ قرار الوقف خلال أسبوع من تاريخ صدوره إلى لجنة تشكل بقرار من وزير الإسكان والمرافق تختص بتقرير هدم أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة، كما لها أن تأذن باستئناف الأعمال بعد تصحيحها، ويصدر قرارها خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغها بقرار الوقف، ويكون قرار اللجنة فى هذا الشأن نهائيا.

ويعلن قرار اللجنة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، وفى حالة

امتناعهم عن تنفيذ القرار الصادر بالهدم أو تصحيح الأعمال، تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتنفيذه على نفقتهم وتحصل التكاليف إدارياً.

مادة (9) :

يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهاً ولا تزيد على مائتي جنيهاً، ويجب الحكم فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المنصوص عليها في المادة (8).

مادة (10) :

يجوز لوزير الإسكان والمرافق خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون فيما لم يصدر في شأنه قرار من وزير الإسكان والمرافق طبقاً للمادة (1) أن يحظر على الجهات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (4) أو يفرض عليها استعمال مواد بناء أو اتباع أسس تصميم وشروط تنفيذ معينة في الأعمال الإنشائية أو أعمال البناء التي تقوم بها أو تكلف أو تتعاقد على تنفيذها، ويكون قرار الوزير في هذا الشأن نافذاً بعد إبلاغه إليها بشهر واحد.

مادة (11) :

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، ويصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه.

صدر بمراسلة الجمهورية في 21 شعبان سنة 1383.

(6 يناير سنة 1964).



قانون رقم 144 لسنة 2006

فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى⁽⁴⁾

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣، تسرى أحكام هذا القانون على المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط، وكذا المباني والمنشآت التى يتوافر فيها أحد الأوضاع المبينة فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون أيا كان موقعها أو مالکها.

(المادة الثانية)

يحظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا، وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق قانونا من تعويض.

ولا يجوز هدم ما عدا ذلك أو الشروع فى هدمه إلا بترخيص يصدر

(4) الجريدة الرسمية - العدد 28 (مكرر) فى 15 يولية سنة 2006.

وفقا لأحكام هذا القانون.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا بمعايير ومواصفات المباني والمنشآت المشار إليها في الفقرة الأولى وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص بشئون الثقافة بالاتفاق مع الوزراء المختصين وبعد موافقة مجلس الوزراء.

ويصدر بتحديد هذه المباني والمنشآت قرار من رئيس مجلس الوزراء. ويتولى تقدير التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى وعند نزع ملكية المبنى أو المنشأة لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان. وفي الحالتين يجوز أن يكون التعويض عينيا بناء على طلب المالك. ولذوى الشأن التظلم من قرار اللجنة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إبلاغهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول إلى لجنة تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء تضم ممثلين للوزارات والجهات المعنية.

(المادة الثالثة)

للدولة أن تباشر في أى وقت على نفقتها - بعد إخطار المالك والشاغلين - ما تراه من الأعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها والمشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون، وذلك كله وفقا للإجراءات والقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الرابعة)

تشكل فى كل محافظة بقرار من المحافظ لجنة دائمة - أو أكثر - مكونة من:

- ممثل لوزارة الثقافة يختاره وزير الثقافة وتكون له رئاسة اللجنة.

- ممثل لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية يختاره الوزير المختص بشئون الإسكان.
- اثنين يمثلان المحافظة.
- خمسة من أعضاء هيئات التدريس بالجامعات المتخصصين فى مجالات الهندسة المعمارية والهندسة الإنشائية والآثار والتاريخ والفنون يختارهم رؤساء الجامعات المختصون بناء على طلب من المحافظ المختص.
- وتختص اللجنة بحصر المباني والمنشآت المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون ومراجعة هذا الحصر بصفة دورية.
- ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء.
- وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية أداء اللجنة لأعمالها والأسس التى تسير عليها والسجلات الخاصة بها والبيانات التى تدون فيها.

(المادة الخامسة)

يخطر ذو الشأن بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالقرارات النهائية للجنة المنصوص عليها فى المادة الرابعة من هذا القانون بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء، ويجوز لهم التظلم من هذه القرارات أمام اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأخيرة من المادة الثانية خلال شهر من تاريخ استلام الإخطار، وذلك بعد سداد رسم لا يجاوز مائة جنيه، ويجوز زيادته سنوياً بنسبة لا تتجاوز (٥%)، ويتم البت فى التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات بحث التظلم، وفئات هذا الرسم.

(المادة السادسة)

يقدم طلب الترخيص بالهدم إلى الجهة الإدارية المختصة من مالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانونا، موقعا عليه منه ومن مهندس نقابى (مدنى أو عمارة)، وذلك وفقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ويرفق بالطلب المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها هذه اللائحة.

ويؤدى طالب الترخيص رسم معاينة وإصدار لا تتجاوز قيمته ألف جنيه، ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تتجاوز (٥%)، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم.

(المادة السابعة)

تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها مسببا فى الطلب وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه.

ويعتمد قرار الجهة الإدارية المختصة من المحافظ المختص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره، وفى حالة اعتراض ذوى الشأن عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغهم به بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يحيل المحافظ الأمر خلال خمسة عشر يوما أخرى إلى الوزير المختص بشئون الإسكان ليصدر قراره فيه خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة، ويكون قراره فى ذلك نهائيا.

وتصدر الجهة الإدارية المختصة الترخيص وفقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الثامنة)

مع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانوناً، بأن يعهد إلى مهندس نقابى مدنى أو معمارى بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها. ولا يجوز البدء فى تنفيذ أعمال الهدم قبل مضى أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة.

ويكون المقاول المنفذ والمهندس المشرف مسئولين مسئولية تضامنية عن هذا التنفيذ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بمهندس نقابى آخر أو أكثر من ذوى التخصصات اللازمة، والشروط اللازم توافرها فى المقاول المنفذ، وذلك تبعاً لنوعية أعمال الهدم المرخص بها، وكذلك تنظيم الحالات التى يلزم فيها تشكيل لجان لأعمال المعاينات ونظام عمل هذه اللجان.

(المادة التاسعة)

فى حالة البدء فى أعمال الهدم المرخص بها، يجب إنهاؤها فى مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال، وفى حالة تجاوز هذه المدة يجوز للجهة الإدارية المختصة إنهاء هذه الأعمال بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى. وفى جميع الأحوال يسقط الترخيص بمرور سنة على صدوره إذا لم يبدأ فى تنفيذ الأعمال المرخص بها.

(المادة العاشرة)

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما

بينهما، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة البيئة، ووقاية وسلامة القائمين على التنفيذ والجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات وما فى باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها، طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن.

(المادة الحادية عشرة)

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية ولغيرهم من المهندسين والموظفين المختصين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية، وذلك فى إثبات ما يقع من مخالفات لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية واتخاذ الإجراءات اللازمة فى شأنها.

ويكون للمحافظ المختص أو من يفوضه أن يصدر قرارا مسببا بوقف أعمال الهدم غير المصرح بها أو التى تتم دون مراعاة أحكام هذا القانون. وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ هذا القرار فور صدوره واتخاذ الإجراءات الكفيلة بمنع الاستمرار فى أعمال الهدم، وإخطار نوى الشأن بهذا القرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، ويكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة وذلك لمدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك، وبشرط عدم الإضرار بحقوق الغير.

(المادة الثانية عشرة)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أى قانون آخر يعاقب كل من هدم كلياً أو جزئياً مبنى أو منشأة مما نص عليه فى الفقرة الأولى من

المادة الثانية من هذا القانون بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على خمسة ملايين جنيه. فإذا وقف الفعل عند حد الشروع فيه جاز للقاضي أن يقضى بإحدى هاتين العقوبتين.

ويترتب على هدم المبنى أو المنشأة المشار إليها فى الفقرة السابقة عدم جواز البناء على أرضها لمدة خمسة عشرة عاما إلا فى حدود المساحة والارتفاع اللذين كانا عليه قبل الهدم، وذلك دون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أو ارتفاعات أقل.

ويجب الحكم بشطب اسم المهندس أو المقاول المحكوم عليه من سجلات نقابة المهندسين أو الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بحسب الأحوال وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن سنتين ولا تجاوز خمس سنوات.

ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من هدم أو شرع فى هدم مبنى أو منشأة مما يخضع لأحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من هذا القانون وكل من خالف أيا من أحكام المادتين الثامنة والعاشرة والفقرة الثانية من هذه المادة⁽⁵⁾.

ويعاقب كل من خالف أحكام المادة التاسعة من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائة جنيه عن كل يوم من تجاوز المدة المنصوص عليها بهذه المادة.

وفى جميع الأحوال يقضى بوقف الأعمال المخالفة، وينشر الحكم فى

(5) تم تصويب الخطأ المادى الوارد بهذه الفقرة، إذ قد وردت بها كلمة (الثانية) بعد كلمة (المادتين) ولكنها صححت إلى كلمة (الثامنة) بموجب الاستدراك المنشور بالجريدة

جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه وبإخطار نقابة المهندسين أو الاتحاد المصرى لمقاوى التشييد والبناء بأحكام الشطب.

(المادة الثالثة عشرة)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موظف عمومى مختص أدخل عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها فى هذا القانون أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة فى شأنها، وذلك فضلا عن الحكم بالعزل من الوظيفة مدة مساوية لمدة الحبس.

(المادة الرابعة عشرة)

يصدر الوزير المختص بشئون الإسكان اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكامه.

(المادة الخامسة عشرة)

تسرى أحكام هذا القانون على طلبات التصريح بالهدم التى لم يبت فيها حتى تاريخ العمل به.

(المادة السادسة عشرة)

يلغى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة السابعة عشرة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ

نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 20 جمادى الآخرة سنة 1427هـ.
(الموافق 15 يولية سنة 2006م).

حسنى مبارك



**قرار رئيس جمهورية مصر العربية
بالقانون رقم 23 لسنة 2015
بتعديل بعض أحكام قانون البناء
والقانون الصادر به رقم 119 لسنة 2008
رئيس الجمهورية**

بعد الاطلاع على الدستور؛
وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979؛
وعلى القانون رقم 59 لسنة 1979 فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية
الجديدة؛
وعلى القانون رقم 7 لسنة 1991 فى شأن بعض الأحكام المتعلقة
بأملاك الدولة الخاصة؛
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008؛
وبعد موافقة مجلس الوزراء؛
وبناءً على ما ارتآه مجلس الدولة؛

تقرر

القانون الآتى نصه :

(المادة الأولى)

يُستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم 119
لسنة 2008 بإصدار قانون البناء، وبنص المادة (38) من قانون البناء
المشار إليه، النصوص الآتية:

المادة الرابعة (الفقرة الثانية) :

كما يُقصد بالجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية، وبالنسبة للمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضي المخصصة أو المملوكة للقوات المسلحة والمشروعات القومية التي تقوم بتنفيذها بناءً على قرار من مجلس الوزراء الهيئة الهندسية للقوات المسلحة.

المادة (38) :

تسرى أحكام هذا الباب فى شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة والمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضي المخصصة أو المملوكة للقوات المسلحة والمشروعات القومية التي تقوم بتنفيذها بناءً على قرار من مجلس الوزراء وعلى المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص.

(المادة الثانية)

تُضاف مادة جديدة برقم (39 مكررا) إلى نصوص قانون البضاء المشار

إليه، نصها الآتى :

المادة (39 مكررا) :

مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تُستثنى المشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء التي أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة، والتي

ثبتت سلامتها الإنشائية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة بناءً على شهادة تصدرها الهيئة، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص منتج لآثاره.

(المادة الثالثة)

يُنشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية في غرة رجب سنة 1436هـ.
(الموافق 20 أبريل سنة 2015م).

عبد الفتاح السيسي



قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم (37) لسنة 2001

بإنشاء الجهاز القومى للتنسيق الحضارى

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون الهيئات العامة الصادر بالقانون رقم 61 لسنة 1963،
وعلى القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال
البناء،

وعلى القانون رقم 59 لسنة 1979 بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة،

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979،
وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982،
وعلى قانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم 117 لسنة 1983،
وعلى قانون البيئة الصادر بالقانون رقم 41 لسنة 1994،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 29 لسنة 1992 فى شأن تنظيم جهاز
التفتيش الفنى على أعمال البناء،

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1279 لسنة 2000 بإنشاء اللجنة
العليا للتنسيق الحضارى،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

مقرر

(المادة الأولى)

تتشأ هيئة عامة قومية تسمى «الجهاز القومى للتنسيق الحضارى» تكون لها الشخصية الاعتبارية، ومقرها مدينة القاهرة، وتتبع وزير الثقافة.

(المادة الثانية)

يهدف الجهاز إلى تحقيق القيم الجمالية الشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية، وأسس النسيج البصرى للمدينة والقرية وكافة المناطق الحضرية بالدولة بما فى ذلك المجتمعات العمرانية الجديدة. وللجهاز فى سبيل تحقيق أهدافه اتخاذ جميع القرارات والتوصيات اللازمة لتحقيق أهدافه وذلك بما لا يتعارض مع أحكام القوانين والتشريعات القائمة، وله على الأخص ما يأتى:

- (1) إعادة صياغة الرؤية الجمالية لكافة مناطق الدولة والعمل على إزالة التشوهات الحالية.
- (2) إعداد قاعدة بيانات شاملة لجميع المباني الأثرية والقصور والفيلات والمباني ذات الطابع المعمارى المميز بجميع محافظات الجمهورية ووضع القواعد اللازمة للحفاظ عليها.
- (3) وضع الضوابط التى تكفل عدم التغيير فى الشكل المعمارى القائم بمنع الإضافات التى تتم على المباني القائمة والتى تشوه المنظر العام.
- (4) وضع أسس التعامل مع الفراغات المعمارية كالحوائك والشوارع والأرصفة والإنارة والألوان المستخدمة بمراعاة طبيعة كل منطقة والمعايير الدولية المتعارف عليها وبما يحقق احترام حركة المشاة والمعاقين مع استخدام الخامات والألوان التى تتناسب مع الطابع

المعماري لكل منطقة.

(5) وضع الشروط والضوابط اللازمة لشكل الإعلانات واللافتات بالشوارع والميادين وعلى واجهات المباني من حيث المساحة والارتفاع والألوان والمكان الذي يوضع فيه الإعلان أو اللافتة.

(6) إعادة صياغة الميادين العامة وفقا لرؤية معمارية وبصرية تتفق والطابع المميز لكل منطقة مع الاحتفاظ بالشكل القديم الأصلي للميادين التي تمثل طابعا معماريا متميزا.

(7) إبداء الرأي في مشروعات القوانين واللوائح التي تسهم في تحقيق التنسيق الحضارى.

(المادة الثالثة)

يكون للجهاز مجلس إدارة يشكل من رئيس مجلس الإدارة ويصدر بتعيينه وتحديد راتبه وبدلاته قرار من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح الوزير المختص، عضوية كل من:

رئيس إدارة الفتوى المختصة بمجلس الدولة.

أربعة من شاغلى الوظائف العليا بالجهاز يصدر بتعيينهم قرار من الوزير المختص.

ممثل بدرجة رئيس إدارة مركزية على الأقل لكل من وزارات الإسكان والأوقاف وشئون البيئة والمجلس الأعلى للآثار وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

أربعة من المهتمين بشئون التنسيق الحضارى يصدر بتعيينهم لمدة سنتين قابلة للتجديد قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص.

ويحدد رئيس مجلس الوزراء بقرار منه المكافآت المستحقة لأعضاء مجلس الإدارة.

(المادة الرابعة)

مجلس الإدارة هو السلطة العليا المهيمنة على شئون الجهاز وتصريف أموره وله أن يتخذ ما يراه لازماً من القرارات لتحقيق الغرض الذى قام من أجله وعلى الأخص:

- (1) تنفيذ قرارات اللجنة العليا للتنسيق الحضارى.
- (2) اعتماد خطط عمل الجهاز وتوفير الاعتمادات اللازمة لها.
- (3) وضع اللوائح المنظمة للشئون الفنية والمالية والإدارية والمخازن والمشتريات دون التقيد بالنظم واللوائح الحكومية.
- (4) إقرار الهيكل التنظيمى للجهاز وجدول الوظائف يتضمن وصف كل وظيفة وتحديد واجباتها ومسئولياتها والاشتراطات اللازم توافرها فيمن يشغلها وترتيبها فى إحدى المجموعات النوعية.
- (5) وضع اللوائح المتعلقة بنظام العاملين بالهيئة دون الإخلال بالقواعد والضمانات الأساسية الواردة بأحكام قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة.
- (6) الموافقة على مشروع الموازنة السنوية للجهاز ومشروع ميزانيته وحسابه الختامى توطئة للعرض على الجهات المختصة.
- (7) اقتراح عقد القروض.
- (8) قبول الهبات والتبرعات التى تقدم للجهاز ولا تتعارض مع أغراضه.
- (9) النظر فى كل ما يرى الوزير المختص أو رئيس مجلس الإدارة عرضه على المجلس من المسائل التى تتصل بنشاط الجهاز.

(المادة الخامسة)

يجتمع مجلس إدارة الجهاز بدعوة من رئيسه مرة على الأقل كل شهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك ولا يكون انعقاد المجلس صحيحاً إلا بحضور أغلبية الأعضاء تصدر قراراته بأغلبية آراء الأعضاء الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى به الرئيس.

وللمجلس أن يدعو لحضور اجتماعاته من يرى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة والعاملين بالجهاز أو من غيرهم دون أن يكون لهم صوت معدود.

(المادة السادسة)

يبلغ رئيس مجلس إدارة الجهاز قرارات مجلس الإدارة إلى الوزير المختص لينظر فى اعتمادها، وللوزير حق الاعتراض عليها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغه بها، فإذا لم يعترض عليها خلال هذه المدة اعتبرت نافذة، أما إذا اعترض عليها خلال الميعاد المتقدم فترد إلى مجلس الإدارة، فإذا تمسك بها أعاد عرضها على الوزير لاتخاذ ما يراه بشأنها.

(المادة السابعة)

يختص رئيس مجلس إدارة الجهاز بما يلى :

- (1) إدارة الجهاز وتصريف شئونه.
- (2) تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
- (3) موافاة الوزير المختص وأجهزة الدولة المعنية بما يطلب من بيانات أو معلومات.

(المادة الثامنة)

يمثل رئيس مجلس الإدارة الجهاز أمام القضاء وفى صلاته بالغير.

(المادة التاسعة)

تتكون موارد الجهاز مما يأتى :

- (1) الاعتمادات التى تخصص له فى الموازنة العامة للدولة.
- (2) القروض التى تعقد لصالح الجهاز.
- (3) الهبات والتبرعات التى يقبلها الجهاز.

(المادة العاشرة)

أموال الجهاز أموال عامة، وللجهاز فى سبيل اقتضاء حقوقه اتخاذ إجراءات الحجز الإدارى والتنفيذ المباشر.

(المادة الحادية عشر)

يكون للجهاز موازنة خاصة فى إطار الموازنة العامة للدولة. وتبدأ السنة المالية للجهاز مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهى بانتهائها ويكون للجهاز حساب مصرفى خاص بالبنك المركزى المصرى تودع فيه موارده.

(المادة الثانية عشر)

يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القرار.

(المادة الثالثة عشر)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية فى 18 ذى القعدة سنة 1421هـ.

الموافق 12 فبراير سنة 2001م.

حسنى مبارك



قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2276 لسنة 2006 (6)

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور؛
وعلى القانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت
غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري؛
وبناء على ما عرضه وزير الثقافة؛
وبناء على موافقة مجلس الوزراء بجلسته المعقودة بتاريخ
2006/11/30؛

ققرر:

(المادة الأولى)

يعمل بالمعايير والمواصفات للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري
التميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة
تاريخية أو التي تعتبر مزارا سياحيا (المرفقة) المنصوص عليها بالقانون رقم
144 لسنة 2006 المشار إليه.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في 18 ذى القعدة سنة 1427 هـ.
(الموافق 9 ديسمبر سنة 2006م)

معايير ومواصفات المباني والمنشآت المنصوص عليها

بالمادة الثانية بالقانون رقم 144 لسنة 2006

1- المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز:

تشمل المباني أو المنشآت المجمع أو المنفردة أو الحقائق التي تتميز بقيمتها الفنية أو مواد بنائها أو الأساليب الإنشائية المستخدمة وتطبق عليها أحد المعايير والمواصفات الآتية:

- (أ) تم إنشاؤها وفق مفاهيم أو مدرسة معمارية.
- (ب) تعكس سمات حقبة تاريخية معينة.
- (ج) تنسم بالندرة والتفرد بما تحمله من زخارف ومقرصات لها قيمتها.
- (د) عمارة تلقائية تعبر عن بيئة محلية.

2- المباني والمنشآت المرتبطة بالتاريخ القومي:

تشمل المباني التي ارتبطت بأحداث قومية مؤثرة وفاصلة في تاريخ مصر.

3- المباني والمنشآت المرتبطة بشخصية تاريخية:

تشمل المباني التي ارتبطت بشخصية مصرية أو غير مصرية كان لها تأثيرها الواضح أيًا كان مجاله في مسيرة المجتمع، ويكون ارتباط الشخصية بالمبنى أو المنشأ نتيجة المولد أو النشأة أو الإقامة المستمرة أو العمل أو التصميم المعماري للمبنى أو المنشأة.

4- المباني والمنشآت التي تعتبر مزارا سياحيا:

تشمل المباني والمنشآت التي اعتاد الجمهور العام على زيارتها بغرض السياحة.

قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (7)

رقم 266 لسنة 2006

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 144 لسنة 2006

فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط

والحفاظ على التراث المعمارى

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى؛ وعلى القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية؛ وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 ولائحته التنفيذية؛

وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982 ولائحته التنفيذية؛

وعلى قانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم 117 لسنة 1983؛ وعلى القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ولائحته التنفيذية؛

مقرر

(المادة الأولى)

يُعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري المرفقة.

(المادة الثانية)

يلغى القرار الوزاري رقم 402 لسنة 1961 بشأن إجراءات تنظيم هدم المباني بالمحافظات والقرار الوزاري رقم 274 لسنة 1998 وما يخالف هذه اللائحة من أحكام.

(المادة الثالثة)

يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في 2006/10/22.

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربي



اللائحة التنفيذية

للقانون رقم 144 لسنة 2006

بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط

والحفاظ على التراث المعماري

الفصل الأول

فى شأن الحفاظ على التراث المعماري

مطادة (1) :

تتولى لجنة حصر المباني والمنشآت الصادر بها قرار من المحافظ المختص حصر المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو شخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزارا سياحيا وذلك لبيان مدى مطابقتها للمعايير ومواصفات المباني والمنشآت الصادر بها قرار رئيس مجلس الوزراء وللجنة فى سبيل إنجاز مهامها الرجوع إلى المعلومات الوثائقية وقواعد البيانات لهذه المباني لدى الجهات ذات الصلة.

مطادة (2) :

تقوم لجنة حصر المباني والمنشآت بقيد العقارات المحظور هدمها فى سجلات يوضح بها أسباب القيد للمباني والمنشآت، وذلك على النحو التالي:

- (1) المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.
- (2) المباني والمنشآت المرتبطة بالتاريخ القومي.
- (3) المباني والمنشآت المرتبطة بشخصية تاريخية.

- (4) المباني والمنشآت التي تمثل حقبة تاريخية.
- (5) المباني والمنشآت التي تعتبر مزارا سياحيا.
- ويدون فى السجلات البيانات الخاصة بالمباني والمنشآت، وعلى الأخص:
 - (1) موقع المباني والعقارات بالتفصيل.
 - (2) مكونات المبنى وتفاصيله.
 - (3) اسم المالك والشاغليين.
 - (4) الحالة القانونية للمباني والمنشآت.
 - (5) استخدام المبنى ووظيفته.
 - (6) نوعية الإنشاء.
 - (7) الحالة الإنشائية الظاهرية للمبنى.
 - (8) العناصر والأجزاء التي تستوجب الحفاظ عليها.
- وتدعم السجلات بالصور الفوتوغرافية للمباني والمنشآت المحظور هدمها.

كما تقوم اللجنة بقيد ما يستجد من عقارات أو حذفها إذا دعت الحاجة.

مطادة (3) :

- تجتمع لجنة حصر المباني والمنشآت بدعوة من المحافظ المختص مرة واحدة كل عام على الأقل أو كلما دعت الضرورة وتحدد الدعوة مكان وموعد انعقاد الاجتماع.
- ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها مسببة.
- ويكون للجنة أمانة فنية من عناصر ذوى كفاءة فى النواحى الفنية والقانونية والإدارية ويصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص.

وتدون إجراءات اللجنة ومناقشاتها وقراراتها بالقييد أو الإضافة أو الحذف في محاضر توقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها. ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء ليصدر قراراً بشأنها بالقييد أو الحذف أو الإضافة.

مطالبة (4) :

على المحافظ المختص اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخطار ذوى الشأن بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بخضوع العقار للحظر الصادر بناء على قرار رئيس مجلس الوزراء بتحديد المباني والمنشآت المحظور هدمها وأسباب الحظر.

وتقوم الوحدات المحلية بالإعلان عن هذا القرار بوضعه في مقرها في مكان ظاهر ليطلع عليه ذوى الشأن.

مطالبة (5) :

لذوى الشأن التظلم من القرارات النهائية للجنة الحصر بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء بالقييد ضمن العقارات المحظور هدمها وذلك بالتقدم بطلب للجنة التظلمات المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء خلال شهر من تاريخ الإخطار بعد سداد رسم قدره خمسة وسبعين جنيهاً.

على أن يشمل طلب التظلم، على الأخص البيانات التالية :

- أ) اسم المتظلم وعنوانه وصفته.
- ب) تاريخ صدور القرار المتظلم منه.
- ج) تاريخ إعلام المتظلم بالقرار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول
- د) موضوع القرار المتظلم منه، والأسباب التى بنى عليها التظلم
- هـ) إرفاق المستندات التى يرى المتظلم تقديمها.

مطالبة (6) :

على لجنة التظلمات البت فى التظلم خلال ستين يوما من تاريخ وروده من خلال مراجعة المستندات المقدمة والرجوع لسجلات الحصر ولها إجراء المعاينة اللازمة على الطبيعة إذا اقتضى الأمر. وعليها إخطار مقدم التظلم بقرارها.

مطالبة (7) :

تقوم الدولة على نفقتها بالأعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها على ضوء تقرير لجنة الحصر التى تحدد فيه الحالة الفنية للعقار وعلى الأخص العقارات التى تتطلب المحافظة عليها تدخلا عاجلا، على أن يبين التقرير الإجراءات التى يلزم اتخاذها للحفاظ عليها وأولويات التدخل وتتولى الجهة الإدارية المختصة إعداد مستندات الطرح ويجوز لها الاستعانة بمن تراه من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وترفع تقريرها بنتيجة عملها للمحافظ المختص لاعتماده واتخاذ الإجراءات المناسبة بالتنسيق مع وزارة الثقافة لتكليف الجهة التى ستقوم بتنفيذ الأعمال طبقا للاعتمادات المالية التى توفرها الدولة فى هذا الشأن، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة إخطار المالك والشاغلين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالإجراءات اللازمة والأعمال التى سيتم تنفيذها والمدة الزمنية اللازمة للانتهاء منها.

مطالبة (8) :

على الجهة الإدارية المختصة فى حالة وجود خطر يهدد بقاء أحد العقارات المحظور هدمها أن تبادر باتخاذ الاحتياطات والتدابير اللازمة للحفاظ على بقاء المبنى بواسطة إحدى شركات المقاولات المتخصصة

والمسجلة فى هذا المجال، ذلك إلى أن يتم الترميم أو التدعيم الدائم طبقاً للمادة السابعة من هذه اللائحة وذلك بالتنسيق مع وزارة الثقافة.

مادة (9) :

إذا اقتضت الأعمال اللازمة للحفاظ على العقار إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً من شاغليه تطبيق الأحكام الواردة بالمادتين (55، 63) من الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (10) :

ينشأ بكل محافظة سجل لقيد المكاتب الهندسية المتخصصة المقيدة بنقابة المهندسين، التى يمكن الاستعانة بها لمباشرة أعمال تحديد حالة المبنى والعقارات وإجراءات التدخل المطلوب وأولوياته، كما يجوز للجهة الإدارية إسناد الأعمال لتلك المكاتب الهندسية.

الفصل الثانى

فى شأن تنظيم هدم المباني

مادة (11) :

يقدم طلب الترخيص بالهدم من المالك أو وكيل عنه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على النموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

- عقد مسجل يثبت ملكية الطالب للمبنى المطلوب هدمه.
- تقديم شهادة من مأمورية الشهر العقارى تفيد عدم وجود رهونات على العقار أو خلافه.
- كشف من مأمورية الضرائب العقارية التابع لها المبنى المطلوب هدمه

يفيد عدم وجود مستأجرين بالمبنى مع تقديم إقرار من المالك موثق بالشهر العقاري يفيد ذلك.

- رسم مبسط للموقع مبينا عليه المبنى المطلوب هدمه وأسماء الشوارع والمباني المجاورة معتمدا من مهندس نقابي مدنى أو عمارة.
- ويعطى الطالب إيصالا مبينا به تاريخ تقديم الطلب.

مطالبة (12) :

رسم المعاينة المشار إليه بالمادة السادسة من القانون بحد أقصى 800 جنيه، وذلك على النحو التالي:

إجمالي مسطحات المبنى	قيمة الرسم
حتى 400 م ²	100 جنيه
من 400 م ² حتى 600 م ²	200 جنيه
من 600 م ² حتى 1000 م ²	400 جنيه
من 1000 م ² حتى 1500 م ²	600 جنيه
ما يزيد على 1500 م ²	800 جنيه

رسم الإصدار بمبلغ 200 جنيه.

مطالبة (13) :

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص بالهدم ومرفقاته متى كان الطلب مستوفيا المستندات المشار إليها بالمادة الحادية عشرة من هذه اللائحة والتأكد من أن العقار غير مدرج بكشوف حصر المباني والمنشآت المحظور هدمها والمنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون مع قيام الجهة الإدارية بعمل المعاينة

اللزامة للتأكد من صحة البيانات المقدمة.

وتصدر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الترخيص على النموذج المرفق بهذه اللائحة مبينا به تاريخ صدور الترخيص والمدة الواجب إنهاء الأعمال خلالها بحد أقصى سنة من تاريخ بدء الأعمال.

مطالبة (14) :

يتعين على المرخص له قبل الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بطلبه بشخصه أو وكيل عنه بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها مرفقا به ما يلى :

- تعهدا من (مهندس نقابى أو مكتب هندسي) إنشائى أو معمارى بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة التنفيذ.
- تقرير هندسى مشتملا على الأسلوب الفنى الذى سيتبع فى تنفيذ أعمال الهدم وخطوات وطريقة التنفيذ والأسلوب المتبع فى تأمين سلامة المباني المجاورة.
- تقديم ما يفيد التعاقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها، فإذا كانت قيمة الأعمال تقل عن القيمة المحددة فى قانون الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء يقدم المالك ما يفيد التعاقد مع أحد المقاولين.
- ولا يجوز البدء فى تنفيذ أعمال الهدم قبل مضى أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

مطالبة (15) :

يلتزم المالك المرخص له بالهدم بالاستعانة (بمهندس نقابى أو مكتب

هندسي) آخر أو أكثر من التخصصات المطلوبة وفقا لنوعية الأعمال وذلك فى حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى ذات الطبيعة الخاصة (مثل الفنادق والمستشفيات والمباني التجارية متعددة الأغراض ومحطات القوى الكهربائية ومحطات مياه الشرب والصرف الصحى والمنشآت الصناعية والمنشآت المعدنية..... إلخ) والتي تحتوى على تجهيزات ذات طبيعة خاصة (مثل الأعمال الكهروميكانيكية أو تكييفات مركزية أو غلايات أو صهاريج لتخزين المياه..... إلخ).

وعلى المالك إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بأسماء المهندسين المشاركين وتخصصاتهم.

ويجب أن يكون المقاول المنفذ مقيدا بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء والفئة التى تناسب حجم الأعمال المسندة إليه.

وفى حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى الواردة فى الفقرة الأولى تقوم الجهة الإدارية المختصة بتشكيل لجنة أو أكثر طبقا لنوعية وحجم أعمال الهدم وتتولى هذه اللجان معاينة أعمال الهدم الجارية والتأكد من إتباعها للمعايير الفنية السليمة وإعداد تقرير بذلك متضمنا سير الأعمال وأية مخالفات أو معوقات قد تنشأ خلال تنفيذ أعمال الهدم.

وترفع هذه اللجان تقاريرها إلى الجهة الإدارية المختصة لاتخاذ ما يلزم.

مادة (16) :

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما بينهما، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الآتية قبل البدء فى تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها وأثناء التنفيذ على الأخص ما يلي:

- إحاطة المبنى المراد هدمه بسور ارتفاعه 2.00 م على الأقل من مادة

مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

- حجب المبنى وتغطيته بمادة مناسبة بكامل ارتفاعه.
- التأكد قبل البدء فى التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائى وإغلاق مصادر الغاز والمياه.
- اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة فى جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن الهدم طبقا لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسى المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.
- وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التى يخشى سقوطها.
- اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين فى الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التى يمكن أن توجد فى هذا الموقع مثل:

- (1) تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.
- (2) تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.
- (3) إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.
- (4) تزويد العمال بأجهزة الحماية الفردية مثل (البذل الواقية، الخوذات والقفازات والنظارات الواقية ، أحذية السلامة، الأقفعة والكمامات ،....).

- (5) إعداد خطة تجارب لمواجهة حالات الطوارئ والحوادث العارضة

والتي يلزم أخذها في الاعتبار أثناء عمليات الهدم مثل (سقوط
 الأشخاص - سوء استخدام المعدات - النار أو الانفجاريات -
 الجروح الطارئة - الحروق والحرائق - الاختناقات من الأتربة أو
 الغازات أو ما شابهها).

(6) توفير مستلزمات الإسعافات الأولية.



محافظة: _____

مدينة: _____

الإدارة الهندسية

طلب ترخيص بالهدم

بيانات يحررها الطالب:

اسم الطالب وصفته: صناعته: جنسيته:
 عنوان المراسلات:
 اسم المالك ولقبه:
 عنوان المراسلات:
 موقع المبنى محل الترخيص: رقم شارع
 قسم
 بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها:
 المهندس المشرف على التنفيذ:
 رقم القيد بالنقابة: رقم القيد بالسجل الهندسى:
 عرض الشارع أمام المبنى:

أرجو التصريح لى بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه - طبقا لأحكام
 القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير
 الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى ولائحته التنفيذية والقرارات
 المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة.

تحريرا فى / / 200

توقيع الطالب: البطاقة رقم:

أو توقيع المالك: البطاقة رقم:

قيمة الرسم المستحق للمعاينة وفحص المستندات:

إيصال استلام طلب ترخيص بالهدم

الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد عن هدم المبنى

ومرفقاته وعددها () ورقة - وقيد برقم بتاريخ / / 200

المستلم

الاسم:

التوقيع:



محافظة: _____

مدينة: _____

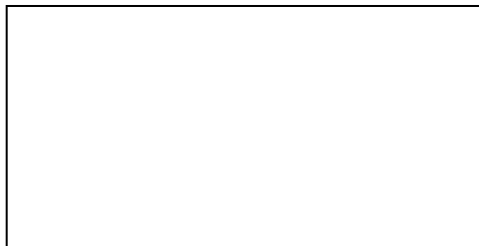
الإدارة الهندسية

ترخيص بالهدم

رقم لسنة 200

- اسم الطالب وصفته: صفته:
- عنوان المراسلات:
- اسم المالك ولقبه:
- عنوان المراسلات:
- موقع المبنى محل الترخيص: رقم شارع قسم
- المهندس المشرف على التنفيذ:
- رقم القيد بالنقابة: رقم القيد بالسجل الهندسى:
- مسطح الأرض الكلى: مترا مربعا
- مسطح المبانى بالأرض: مترا مربعا
- نوع البناء (هيكل خرسانى/ حوائط حاملة «طوب - ديش»/ أنواع أخرى تذكر):
- نوع السقف (خرسانة مسلحة/ كمرات حديدية/ خشب/ أنواع أخرى تذكر):
- مشتملات المبنى:
- عرض الشارع أمام المبنى:
- بيانات الأعمال المطلوب الترخيص بها:

كروكى الموقع



حدود الموقع:

شمالاً: شرقاً:

جنوباً: غرباً:

قرار الترخيص

بناء على الطلب المقدم من السيد/.....

وعلى القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن هدم المباني والمنشآت
غير الآيلة للسقوط، والحفاظ على التراث المعماري ولأئحته التنفيذية
والقرارات المنفذة له.

وحيث إن المبنى غير مقيد ضمن المباني المحظور هدمها والصادر بها
قرار من رئيس مجلس الوزراء
يرخص للطالب بالأعمال الآتية:

.....
.....
.....
.....

ويحدد تنفيذ الأعمال طبقاً للأصول الفنية تحت إشراف مهندس نقابى
واتباع أحكام القانون المشار إليه عالية ولأئحته التنفيذية والقرارات المنفذة
له.

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم مدير عام الإدارات الهندسية

الاسم:

التوقيع:



إقرار وتعهد

أقر أنا/..... المرخص له بالأعمال الصادر
 بشأنها الترخيص رقم/..... بصفتي:
 (مالك المبنى/ الوكيل الرسمي للمالك) وأحمل بطاقة رقم:.....
 أن جميع البيانات والمستندات مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى
 مسؤوليتي وأتعهد أن تتم الأعمال وفقا لقرار الترخيص وأتعهد بالتزامي
 بإخطار الجهة المصدرة للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوبا بعلم
 الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء في تنفيذ أعمال الترخيص مرفقا
 به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ وصورة من عقد المقاوله كما
 أتعهد بإخطار ذات الجهة بأية تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة مني
 كعناوين المراسلات وأن أكون مسئولا عن أى مخالفات أو تلفيات قد تحدث
 فى تنفيذ أعمال هذا الترخيص نتيجة لذلك.

المقر بما فيه:



قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

رقم 144 لسنة 2009

(باللائحة التنفيذية للقانون رقم 119 لسنة 2008)

المعدل بالقرارات الوزارية رقم 200 لسنة 2010، 109 لسنة 2013،

272 لسنة 2013، 67 لسنة 2014، 774 لسنة 2014⁽¹⁾

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم 131 لسنة 1948م .

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979م . ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم 49 لسنة 1977م ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون 136 لسنة 1981م فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 م .

قرر

(المادة الأولى)

(1) الوقائع المصرية - العدد 82 تابع (أ) فى 8 أبريل سنة 2009.

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون البناء المرفقة بهذا القرار.

(المادة الثانية)

تسرى أحكام الفصل الأول (تنظيم اتحاد الشاغلين) من الباب الرابع من القانون على كافة المشروعات التى تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

(المادة الثالثة)

يلغى كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرفقة.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر فى 2009/4/6م.

وزير الإسكان

والمراقق والتنمية العمرانية

أحمد المغربي



باب تمهيدى

التعريفات

فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعانى الموضحة قرين كل منها:

القانون:

قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008.

المجلس:

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الصادر بتشكيله القرار الجمهورى رقم 298 لسنة 2008

الهيئة:

الهيئة العامة للتخطيط العمرانى الصادر بإنشائها قرار رئيس الجمهورية رقم 1093 لسنة 1973

الكتلة العمرانية:

المساحة المبنية فى المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية كما تشمل التقاسيم التى تم اعتمادها.

المجاورة السكنية:

مجموعة متكاملة من المساكن بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية على أساس خدمتها بمدرسة تعليم أساسى وأن توفر لسكانها الوصول إلى الخدمات العامة بها دون مشقة.

الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية:

إجمالي عدد السكان منسوباً إلى مساحة الكتلة العمرانية للمدينة أو القرية بعد خصم مساحات الجبانات والأراضي الزراعية والصحراوية والمسطحات المائية ومساحات الأراضي ذات الصفة الإقليمية والقومية.

الكثافة السكنية الصافية:

نواتج قسمة عدد الوحدات السكنية مقسوماً على إجمالي مساحة قطع الأراضي بعد استبعاد مساحة الطرق والمناطق العامة.

معدل التزاحم:

إجمالي عدد أفراد الأسرة المقيمين بالغرفة الواحدة وبحسب كمتوسط لكل منطقة بالمدينة أو القرية.

البلوك:

قطعة من الأرض محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو طرق أو حدائق أو مجارى مائية.

قطعة الأرض:

جزء من البلوك أو أى مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف فى ملكيتها أو القيام بأعمال التنمية العمرانية عليها.

مساحة قطعة الأرض:

المساحة الإجمالية الأفقية مقاسه من حدود قطعة الأرض بخلاف الممرات المؤدية إلى عقارات أخرى.

نسبة إشغال الأرض (النسبة البنائية):

النسبة المئوية لمساحة مباني الطابق الأرضى من مساحة قطعة الأرض.

الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض)⁽¹⁾:

وتمثل كحد أقصى بنسبة إجمالى المساحات المبنية بكافة أدوار المبنى أعلى أو أسفل منسوب سطح الطريق إلى إجمالى مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى، ولا يدخل فى حساب الكثافة البنائية المسطحات اللازمة للجراجات وغرف مرافق الخدمات بالسطح.

الاشتراطات التخطيطية والبنائية:

هى الاشتراطات الواردة بالمخطط التفصيلى وفقا للمخطط الاستراتيجى العام.

المقسم:

أى شخص طبيعى أو اعتبارى يقوم بتقسيم الأرض.

مخطط تقسيم الأراضى:

خريطة مبين عليها تفاصيل ومقاسات تقسيم مساحة من الأرض إلى قطع أراضى غير قابلة للتجزئة طبقا للاستعمال المحدد لكل قطعة.

مشروع التقسيم:

خريطة الأرض المقسمة معدة بالشكل النهائى الصالح للتعامل والتسجيل مرفقا بها المستندات اللازمة ومبينة عليها المقاسات والتعاريف وبيانات الطرق والميادين والمنزهات العامة وغير العامة من المساحات المفتوحة وكذلك البلوكات والقطع وغير ذلك من المقاسات والبيانات المتعلقة بالأرض.

قائمة الشروط الخاصة:

مجموعة من الشروط والالتزامات المتعلقة بعقود بيع قطع أراضى التقسيم، وتشكل التزامات وحقوقا بين المشتري وبعضهم البعض وبين المقسم.

(1) معدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - اللوائح المصرية - العدد 66

(تابع) فى 20/3/2013.

استعمال الأرض:

الغرض الذى تخطط أو ترتب أو تعد له أرض أو منشأة أو يجرى لأجله إشغالها أو الاحتفاظ بها أو النشاط المسموح بممارسته عليها وفقا للاستعمالات المسموح بها.

منطقة سكنية (تصميم حضري):

مشروع سكنى يحتوى بداخله على خدمات طبقا لمتطلبات واحتياجات السكان على أن يعتمد فى الخدمات الأخرى على الخدمات المحيطة بالمشروع.

مناطق الامتداد:

الأراضى المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة أو القرية لاستيعاب الزيادة السكانية ويسمح فيها بالاستعمالات المختلفة طبقا للاشتراطات التخطيطية للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية والمخطط التفصيلى.

البنية الأساسية العامة:

التجهيزات والخدمات والمنشآت وملحقاتها الضرورية التى تقى بالاحتياجات العامة مثل نظم حركة المشاة والسيارات وشبكة صرف مياه الأمطار وشبكات التغذية بالمياه وتوزيعها والصرف ومعالجته ومنشآت معالجة والتخلص من المخلفات الصلبة والسائلة وشبكات ومنشآت الطاقة والاتصالات وما إلى ذلك من مختلف الاحتياجات.

الخدمات العامة:

الخدمات اليومية أو الشهرية أو الموسمية التى يحتاجها المواطن والواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى مثل الخدمات التعليمية، الصحية، الاجتماعية، الدينية، التجارية، الثقافية، الإدارية، الترفيهية وما إلى ذلك من قبيله.

المناطق الترفيهية :

مساحة من الأرض أو الماء يتم تخصيصها أو تحديدها أو حجزها للاستعمالات الترفيهية العامة أو الخاصة، وقد تشمل على مبان وخدمات.

المناطق التجارية :

الأراضى أو الأماكن التى يتم تحديدها وتخصيصها للأنشطة التجارية.

جهاز تنمية التجارة الداخلية :

المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 354 لسنة 2008

الطريق العام :

الحيز أو الفضاء المخصص للمنفعة العامة والمعد للمرور العام.

الطريق الخاص :

الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة لشخص أو لعدد من الأشخاص للوصول إلى مبانيهم ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بالطريق العام.

طريق ذو نهاية مغلقة (الشوارع غير النافذة) :

طريق له مخرج واحد مع فراغ كافى وملائم للدوران بالسيارات للخلف بأمان بالنسبة للمرور الآلى.

الجهتان :

الجهاز القومى للتنسيق الحضارى المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (37) لسنة 2001.

مجلس الإدارة :

مجلس إدارة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى.

المنطقة المتجانسة :

المنطقة التى نشأت فى فترات أو مراحل زمنية متقاربة، وذات نسيج عمرانى ناتج تراكميا عبر الزمن، أو وفقا لفكر تخطيطى سائد فى مرحلة تاريخية محددة، أو منطقة تتميز مبانيها بطابع معمارى موحد، أو أنها ذات طابع عمرانى متميز.

القيمة الحضارية :

الشكل العمرانى الذى يعتبره المجتمع صفة معبرة عن البعد الثقافى فى زمن ما.

الطابع العام :

صفات المنطقة العمرانية المدركة عن طريق الحواس، التى فى الذهن وتميزها عن غيرها.

النماذج الرائدة :

مشروعات يقوم بتنفيذها الجهاز على نفقته أو نفقة الغير أو بمشاركته المالية فى مكان معين لتطبيق أسس ومعايير التنسيق الحضارى، ولكى يكون مشروعا يحتذى.

العناصر الإعلانية :

كل منتج بصرى على هيئة منشأ أو عنصر تصميمى ويحمل رسالة لها مردود تجارى بغرض الربح.

اللافتة الإعلامية :

كل منتج بصرى يحمل رسالة إخبارية أو دعائية أو معلوماتية ولا يستهدف الربح التجارى.

اللافتة الإرشادية:

كل منتج بصرى يحمل رسالة توجيهية لمستعملى الطرق أو الفراغات العامة.

عناصر التنسيق الحضاري:

العناصر المستخدمة فى جميع مجالات عمل التنسيق الحضارى كالأرصعة والإعلانات، واللافتات الإعلامية والإرشادية، والمسطحات الخضراء، والأشجار، وأحواض الزهور، وواجهات المباني، والأعمال الفنية فى الفراغات العمرانية كالتماثيل والجداريات والنوافير، وعناصر الإضاءة والإنارة الخارجية، وعناصر تأثيث الفراغات العمرانية مثل المقاعد وكبائن التليفونات والمرافق، ومحطات المواصلات العامة والخاصة وصناديق القمامة وغيرها.

أسس ومعايير التنسيق الحضاري:

القواعد الفنية الواجب مراعاتها فى مجالات عمل التنسيق الحضارى - والتي يصدرها الجهاز فى شكل أدلة - كأدلة الطرق والأرصعة، ومراكز المدن، ومداخل المدن، والأسس البيئية، والإعلانات واللافتات الإرشادية، والمباني والمناطق التراثية والمناطق والمسطحات الخضراء.

اشتراطات التنسيق الحضاري:

الضوابط الخاصة بالتنسيق الحضارى الملزمة عند إصدار تراخيص البناء.

أعمال الفن العام:

الأعمال الفنية التى توضع فى الفراغات العامة بالشوارع ومسارات المشاة والميادين والحدائق العامة. وذلك مثل التماثيل والرسوم والصور والجداريات والنوافير وأعمال الحفر البارز أو الغائر، والتشكيلات الفنية بخامات مختلفة.

أصول الرسومات:

نسخ الرسوم الموقع عليها من المهندس المصمم والمعمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

حد الطريق:

الخط الذى يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا.

خط التنظيم:

الخط المعتمد الذى يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة، وقد يكون على حد الملكية أو داخلا أو خارجا عنه.

زوائد التنظيم:

المساحة الزائدة المحصورة بين خط التنظيم وحد الملكية والناجمة عن وجود خط تنظيم خارج حدود الملكية.

ضوائع التنظيم:

المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناجمة عن وجود خط تنظيم داخل حدود الملكية الخاصة ويلزم ضمها للمنفعة العامة.

محور الطريق:

مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء:

الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتدا عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة.

ارتفاع المبنى :

ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الأخير مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى، ولا يدخل فى حساب الارتفاع المقرر قانونا ارتفاع الدراوى وغرف الخدمات بالسطح.

الارتفاع الكلى للمبنى :

ارتفاع أعلى نقطة فى المبنى مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى

الارتداد الأمامى :

المسافة التى يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية.

الارتداد الجانبى :

المسافة التى يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية.

الارتداد الخلفى :

المسافة التى يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.

الوحدة السكنية :

المكان الذى يوفر للإنسان الإقامة واحتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل.

الغرفة السكنية :

الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرق التوزيع، وتعتبر الصالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكن.

مرافق البناء:

مساحة غير مهيأة للمعيشة أو الإقامة مثل المطبخ ودورات المياه وصالات وطرق التوزيع، والأماكن المخصصة للغسيل أو التخزين.

مرافق الخدمات بالسطح:

المرافق التي تخدم المبنى كحيز المصاعد أو آبار السلالم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.

دورة المياه:

المكان الذي يحتوى على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي.

الحمام:

المكان الذي يحتوى على حوض لغسيل الأيدي ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم).

المطبخ:

المكان المخصص لإعداد وطهي الطعام وبه حوض للغسيل.

الفناء:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

الفناء الخارجى:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى وأحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

الفناء الداخلى :

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها.

الفناء المشترك :

فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية.

الفناء الخدمى :

فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبنى، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ.

الفناء السكنى :

فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى، مثل الغرف وصالات المعيشة

منور الجيب :

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى والفناء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الشرفة المكشوفة (البلكون) :

بروز لأرضية أى دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قامة الشخص بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجى.

البرج :

بروز لأرضية أى دور علوى مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور.

دروة السطح:

السور العلوى الذى يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبنى.

السور:

السياج المحدد لحدود قطعة الأرض، وتكون مادة إنشائه من المبانى أو الخرسانة أو أى مادة إنشائية أخرى.

التشطيبات الخارجية:

تغطية واجهات المباني القائمة سواء المظلة على الطريق العام أو غير المظلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات المختلفة، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش والدهانات.

الكورنيش:

أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط الخارجى.

بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية:

بيان تصدره الجهة الإدارية المختصة لتحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعية الاستخدام.

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص:

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسى المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام القانون وهذه اللائحة.

شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ

المبنى تم طبقا للترخيص وطبقا للكودات المنظمة والأصول الفنية، ولأحكام القانون وهذه اللائحة.

المبنى السكنى :

المبنى الذى يقتصر على الاستعمال السكنى ويتكون من طابق واحد أو أكثر ويضم وحدة سكنية أو أكثر وله مدخل مستقل. ويمكن أن يضم إشغالا تجاريا أو إداريا بالدور الأرضى والأول وقد يكون المبنى مستقلا أو متصلا بمبانٍ سكنية أخرى.

المجموعة السكنية :

مجموعة من المباني السكنية يجمعها موقع واحد ولها مداخل ومخارج محددة.

المجمع السكنى :

مبنى يحتوى على مجموعة من الوحدات السكنية يحتوى على أكثر من مدخل ومخرج.

الأجزاء المشتركة :

أجزاء المبنى المعدة لمنفعة العقار أو العقارات المجاورة والتي لا يجوز التصرف فيها أو البناء عليها مثل المناور، المدخل، السلالم، الطرقات، مناطق الردود.

الجهة الإدارية :

الجهة الإدارية المختصة أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو هيئة التنمية السياحية بالنسبة للمناطق السياحية أو هيئة التنمية الصناعية بالنسبة للمناطق الصناعية، بحسب الأحوال.

الإدارة المختصة :

الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين بالجهة الإدارية.

أعمال الصيانة :

إجراء الأعمال التى من شأنها المحافظة على بعض أو جميع أجزاء المبنى بحالتها الأصلية أو بكفاءة مناسبة وتنقسم إلى نوعين: الصيانة الدورية والصيانة الطارئة.

الصيانة الدورية :

عمل فحص دورى للمبنى كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها.

الصيانة الطارئة :

صيانة وإصلاح العيوب التى تحدث فجأة والتى قد تؤثر على سلامة المبنى .

أعمال التدهيم والترميم :

إصلاح العيوب التى تظهر فى المبنى بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته وتنقسم إلى قسمين: أعمال التدهيم والترميم للعناصر الإنشائية وأعمال الترميم لباقي عناصر المبنى.

أعمال التدهيم والترميم للعناصر الإنشائية :

إصلاح العيوب التى تظهر فى العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها.

أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى :

إصلاح العيوب التى تظهر فى باقى عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة الخارجية.

أعمال الهدم الجزئى :

إزالة أجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفا من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأرواح والأموال للخطر.

أعمال الهدم الكلى:

إزالة جميع أجزاء المبنى.

السرداب (البدروم) ⁽²⁾:

طابق (أو أكثر) فى المبنى تحت منسوب سطح الأرض ولا يزيد منسوب تشطيب أرضية الدور الأرضى الذى يعلوه على 1.5 متر من منسوب الرصيف.

المهندس / المكتب الهندسى ⁽²⁾:

الشخص الطبيعى أو الاعتبارى المقيد بنقابة المهندسين والمرخص له بمزاولة المهنة فى التخصص المطلوب وفق التشريعات المنظمة لذلك.

مركز/ سوق تجارى مغطى ⁽³⁾:

مبنى يحتوى على ممر تجارى مغطى أو أكثر، والممر التجارى المغطى هو مساحة داخلية مسقوفة داخل المبنى، أو تصل بين مبنيين أو أكثر، ومستخدمة كممر للمشاة، ويفتح عليه اثنان أو أكثر من الأماكن المعدة للإشغال بصورة منفردة (مثل محلات البيع بالتجزئة، والمطاعم والكافيتريات، ومحلات ومكاتب تقديم الخدمات).

حمل الإشغال ⁽⁴⁾:

عدد الأشخاص المحتمل تواجدهم بالمبنى أو الفراغ طبقاً لنوعية الإشغال، ويحسب وفقاً لحمل الإشغال النوعى، وحمل الإشغال النوعى هو المساحة المطلوبة للشخص الواحد حسب نوعية وطبيعة الإشغال لكل نشاط. وذلك طبقاً للكود المصرى لأسس التصميم واشترطات التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق «الجزء الأول».

(2)، (2)، (3)، (4) مضافة بقرار وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية رقم 109 لسنة

2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

الباب الأول

التخطيط العمراني

الفصل الأول

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

مادة (1) :

تقوم الجهات ذات الصلة بالتخطيط والتنمية العمرانية بوضع مرئياتها تجاه الأهداف والسياسات المتعلقة بالخطط المستقبلية وترسل إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد الدراسات اللازمة حولها ورفع تقرير بنتائجها إلى المجلس لإقرارها.

مادة (2) :

يخاطب المجلس جميع جهات الدولة لتحديد الاشتراطات الخاصة بإصدار التراخيص بكل جهة، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس، وفي حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات واحدة من الشروط الواجب توافرها لإصدار التراخيص.

ويصدر المجلس كتاباً يتضمن كافة تلك الاشتراطات ويتم توزيعه على الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص.

كما يتولى المجلس اعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بكل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية داخل نطاق اختصاصها وبعد التنسيق مع الوزير المختص.

مادة (3) :

يعتمد المجلس، بناءً على اقتراح الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، الضوابط والمعايير التى تتبع فى تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل، كما يعتمد المجلس تلك المناطق بناءً على عرض الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، وإذا تبين وجود مناطق متميزة عند إعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وفقاً للضوابط والمعايير التى أقرها المجلس بعد إعداد المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى، يتم إخطار الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ليقوم بالدراسة وعرض تحديد المنطقة على المجلس لإقرارها.

مادة (4) :

عند اقتراح أية جهة مشروع قانون يتعلق بالتنمية العمرانية يتم عرضه على المجلس لإبداء رأيه فيه، وللمجلس مراجعة التشريعات ذات الصلة واقتراح تعديلها.

مادة (5) :

يتولى المجلس تقويم نتائج تنفيذ المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية بناءً على التقرير السنوى الذى تعدده الهيئة العامة للتخطيط العمرانى والذى يتضمن ما تم تنفيذه من البرامج والمشروعات المقترحة فى المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية والتى أدرجت فى الخطط الخمسية للدولة، وتقويم دور الجهات المعنية بالإدارة والتنفيذ وتحديد أهم الإنجازات والعقبات العملية أو المالية التى تواجه عملية التنفيذ.

ويعهد المجلس إلى الوزارات والجهات المعنية بمتابعة التنفيذ.

مادة (6) :

يتولى المجلس، بناءً على عرض المحافظ المختص، إقرار تحديد مناطق

إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة، حسب مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية. على أن يشمل عرض المحافظ الجوانب الفنية والتكلفة المالية لإعادة التخطيط وموضحا على الأخص ما يلي:-

- تكاليف نزع الملكية.
 - التعويضات.
 - اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة.
 - المخططات التفصيلية لتلك المناطق.
 - برامج وألويات التنفيذ.
 - اقتراح آليات التنفيذ ومصادر التمويل.
- وذلك لاتخاذ ما يلزم نحو قرار تحديد تلك المناطق كمناطق لإعادة التخطيط وفي حالة الموافقة يتم اعتماد مخططاتها وبرامج وألويات التنفيذ.

مادة (7) :

في حالة طلب إقامة مشروع للتنمية العمرانية الجديدة خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية داخل المخططات الاستراتيجية المعدة على مستوى المحافظة، تقوم الجهة الطالبة بإعداد الدراسات اللازمة حول المشروع، على أن يوضح بها على الأخص ما يلي:-

- جدوى المشروع الفنية والاقتصادية والاجتماعية.
- التكلفة المالية اللازمة.
- آليات التنفيذ والبرامج الزمنية.
- مصادر التمويل.

ويتم عرض المشروع والدراسات التي تم إعدادها بشأنه على الأمانة الفنية للمجلس لدراستها بالتنسيق مع وزارة الدفاع والمركز الوطني لاستخدامات أراضي الدولة وإعداد تقرير بشأنها لعرضه على المجلس، وفي

حالة موافقة المجلس على المشروع يتم رفع الأمر إلى رئيس الجمهورية لإصدار القرارات اللازمة.

كما تقوم الأمانة الفنية للمجلس بإجراء الدراسات النوعية المتخصصة اللازمة ويكون للمجلس تشكيل لجان نوعية متخصصة لإبداء الرأى فى الموضوعات التى تعرض عليه.

(الفصل الثانى)

التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (8) :

يقوم المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة بالإشراف على الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المنشأة بقرار من المحافظ المختص وعلى الأخص ما يلى:

- الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم.
- متابعة إعداد وتنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة لمدن وقرى المحافظة.
- إعداد كراسة الشروط المرجعية لأعمال المخطط التفصيلى للمدينة والقرية.
- إبداء الرأى الفنى فى المخطط التفصيلى.

(الفصل الثالث)

المخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية

مادة (9) :

تهدف عملية التخطيط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية إلى تحديد الملامح الأساسية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، والتعامل مع كل المقومات والعناصر الطبيعية الواقعة فى حدودها.

مادة (10) :

تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد تقرير يرفع إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية بنتائج احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى واقتراحاتها للمشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها وذلك بمشاركة الجهة الإدارية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى، بعد اعتمادها من رئيس المدينة أو القرية وذلك وفقا لدلائل أعمال المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى.

مادة (11) :

يقوم المركز الإقليمي بدراسة التقارير الواردة إليه من الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ويقوم بإعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية بواسطة الخبراء والاستشاريين والجهات الهندسية والاستشارية المتخصصة المقידين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وذلك وفقا لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم 89 لسنة 1998 وتعتبر هذه التقارير جزءا من كراسة الشروط ومستندات التعاقد.

مادة (12) :

- عند إعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية يجب أن يراعى فيه على الأقل القواعد الأساسية الآتية:
- أن يكون وفقا لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.
 - الضوابط وأسس التعامل مع المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بها قرار من المجلس.
 - ما ورد بتقرير الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (13) :

يتكون مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية من خرائط وتقارير طبقا لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمراني ويراعى فى إعدادها على الأخص الخطوات التالية:

1- الإعداد :

تقوم الهيئة بمخاطبة المحافظ المختص لتيسير مهمة التعاقد معه المكلف من قبل الهيئة لإمداده بكل البيانات السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والبنية الأساسية المتاحة، بالإضافة إلى خرائط التطور العمرانى للمدينة أو القرية، الحيز العمرانى المعتمد، كردون المدينة أو القرية وغير ذلك من الخرائط الأساسية.

ويعد التعاقد معه برنامجا زمنيا لإعداد المخطط على أن تخطر به المركز الإقليمي والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها فى كراسة الشروط، على أن يرتبط البرنامج الزمنى بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام.

2- تحديد الوضع الراهن :

يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقا لما يلى:

الدراسات العمرانية: وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخي واستعمالات الأراضي بما فى ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقا لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقا للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقا

للكثافات السكانية وملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى.

الدراسات الاقتصادية: وتشمل جوانب الاقتصاد المحلي المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والإمكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخل والإنفاق، بالإضافة إلى رصد جميع القضايا الاقتصادية بالمدينة أو القرية.

دراسات البنية الأساسية: وتشمل دراسة شبكات الطرق والكهرباء والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحي وغيرها من المرافق والبنية الأساسية.

الدراسات الاجتماعية: وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعية القائمة والمستهدفة في التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية.

تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية في المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها في المستقبل.

ويطرم أن تتناول دراسات الوضع اظراهن المخطار ليها تأثيرها على الجوانب الآتية:

(أ) حماية البيئة العمرانية وما تتضمنه من جوانب مختلفة وتحديد الأثر البيئي لهذه القطاعات على السكان.

(ب) المرأة والفقراء والمهمشين وتحديد احتياجاتهم من الإسكان والمرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية.

(ج) الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدنى والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبى المحلى ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدنى فى هذه الاقتراحات.

3- صياغة الرؤية المستقبلية:

يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمنى للمخطط عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وبنية أساسية وبيئيا، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التى تحقق هذه الرؤية آخذا فى الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

4- مشروع المخطط الاستراتيجى العام:

تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، ويعتبر من أهم مخرجاته على الأقل ما يلى:

(أ) وضع المخطط الاستراتيجى على المدى القصير والمتوسط، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحا على خرائط المخطط والحيز العمرانى مناطق الاستعمالات الآتية:

- المناطق السكنية.
- المناطق الأثرية.
- المناطق ذات القيمة المتميزة.
- مناطق وسط المدينة.
- المناطق السياحية.
- المناطق الصناعية.

- المناطق الحرفية.
- المناطق التجارية.
- مناطق إعادة التخطيط.
- المناطق غير المخططة.
- مناطق الامتداد.

غير ذلك من المناطق التي يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها. على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها في إقامة المشروعات التي تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية.

وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق.

(ب) وضع الحيز العمراني للمدينة أو القرية حتى سنة الهدف.

(ج) وضع مخطط استعمالات الأراضي لجميع الاستعمالات الحالية والمستقبلية حتى سنة الهدف موضحا الاستعمالات المسموح بها.

(د) الاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تحدد أهم السمات العمرانية للمناطق ومنها على الأخص توضيح الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية، على أن يراعى في تحديد الكثافة السكانية ما يلي:

- المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو المحددات الطبيعية.
- المدن والقرى والمجمعات العمرانية الجديدة التي تنشأ في الأراضي الصحراوية.

- المدن والقرى ذات الطبيعة الخاصة مثل الواقعة بالمحافظات الحدودية أو المتاخمة لمنشآت أو مرافق عسكرية.

(هـ) تحديد الكثافة البنائية وعلاقتها بالكثافة السكانية، الارتفاعات، وغير ذلك من الاشتراطات البنائية التي يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية.

أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحيطة فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجي على ما يلي :

- تحديد الحيز العمراني حتى سنة الهدف مبينا مواقع الامتداد العمراني المستقبلي ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت.
- تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقا لما يرد بالمخطط الاستراتيجي العام للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور .

مادة (14) : يقوم المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية باستلام مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومراجعته على كراسة الشروط المرجعية ودلائل الأعمال وغير ذلك مما تتطلبه أعمال المراجعة. ثم يتم إرساله إلى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية لتقوم بدورها بعرضه على المواطنين والجهات المعنية والمجلس الشعبي المحلي وفقا للإجراءات التالية:

دعوة كافة شركاء التنمية بالمدينة أو القرية من مواطنين وممثلي المجتمع المدني والقطاع الخاص والجمعيات الأهلية والمجلس الشعبي المحلي المختص وجميع الإدارات المعنية بالإدارة المحلية لاجتماع عام بحضور القائم على أعمال التخطيط وبحضور ممثل عن المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية وذلك لعرض مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومخرجاته.

وتكون الدعوة بالطرق التالية :

- الإعلان في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار عن الانتهاء من المشروع الأولى للمخطط الاستراتيجي محددًا في الإعلان موعد جلسة الاستماع .
- الإعلان عن المخطط ومخرجاته في لوحات زجاجية بمكان واضح بمبنى الجهة الإدارية ويتم الإعلان وعرض المخطط ومخرجاته لمدة لا تقل عن خمسة عشر يوما من تاريخ بدء الإعلان .

ويتولى القائم بأعمال التخطيط أثناء الاجتماع الرد على الاستفسارات، ويقوم ممثل المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية بتسجيل الملاحظات الواردة من الحضور.

مادة (15) :

يتولى المركز الإقليمي خلال أسبوعين من تاريخ الاجتماع المشار إليه في المادة السابقة تجميع الملاحظات الواردة إليه وعرضها على القائم بأعمال التخطيط لإبداء الرأى فيها وإجراء التعديلات فى ضوءها، ويجوز تشكيل مجموعة عمل من المشاركين فى الاجتماع وذلك بقرار من المحافظ المختص برئاسة رئيس الجهة الإدارية المختصة لمتابعة القائم على أعمال التخطيط والتأكد من استيفاء الملاحظات وإجراء التعديلات الواردة على مشروع المخطط الاستراتيجى العام.

مادة (16) :

يتقدم القائم على أعمال التخطيط بالمخطط الاستراتيجى العام ومخرجاته بعد إجراء التعديلات المطلوبة وعرضها على مجموعة العمل إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية لإتمام أعمال المراجعة الفنية الأولية خلال أسبوعين من تقديم المخطط وطلب استكمال أية دراسات أو معلومات أو بيانات أو مخرجات مع إجراء التعديلات المطلوبة وفق دليل العمل المرجعى المقدم للمشروع، ويصدر المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية خطاب صلاحية الإجراءات والخطوات التى تمت لإعداد المخطط وكذا استيفائه للدراسات طبقاً لدليل العمل.

مادة (17) :

ترسل الهيئة العامة للتخطيط العمرانى مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية محدداً به على وجه الخصوص الحيز العمرانى المقترح لكل من:

لجنة الأحوزة العمرانية لإبداء الرأى فى الحيز العمرانى المقترح وتعديله أو الموافقة عليه طبقا للقواعد والإجراءات الخاصة بذلك.

الجهات المختصة بوزارة الدفاع لإبداء وجهة النظر العسكرية ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة وذلك بالنسبة للمخططات الاستراتيجية للمدن والقرى التى بها تمرکزات عسكرية.

مادة (18):

تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإرسال مشروع المخطط إلى المحافظ المختص لعرضه على المجلس الشعبى المحلى، وذلك بعد موافقة كل من لجنة الأحوزة العمرانية والجهات المختصة بوزارة الدفاع.

وبعد العرض على المجلس الشعبى المحلى المختص تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإتمام أعمال المراجعة النهائية وإقراره ثم اعتماده من الوزير المختص.

وينشر قرار اعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية فى الوقائع المصرية.

مادة (19)⁽³⁾:

فى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى تقوم المحافظات بوضع اشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور هذه اللائحة بحيث تتضمن الكثافات البنائية الواجب مراعاتها على أن تكون هذه الكثافات وفقا لما يلى:

- حد أقصى أربع مرات من إجمالى مساحة الأرض لقطع الأراضى بالقرى.
- حد أقصى ست مرات من إجمالى مساحة الأرض لقطع الأراضى بالمدن.

(3) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 200 لسنة 2010 الوقائع المصرية - العدد 98 فى 2010/4/29.

(الفصل الرابع)

المخطط التفصيلي

مادة (20) :

يهدف المخطط التفصيلي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وآمنة ويكون من ضمن مكوناته ما يلي:

الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة، وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها. البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة من إسكان ومرافق وخدمات ونقل وما إليه، وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها. الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق وفقا للمخطط الاستراتيجي العام.

مادة (21) :

عند الانتهاء من المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، وطبقا لنتائج المخطط الاستراتيجي العام وأولوياته، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية وفقا لبرنامج زمني للمناطق المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني طبقا لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلي ودلائل الأعمال - إن وجدت - المعدة بالاتفاق مع المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة وبالنسبة للمناطق الصناعية والسياحية المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، فيتم إعداد المخططات التفصيلية الخاصة بها عن طريق الهيئة العامة للتنمية الصناعية والهيئة العامة للتنمية السياحية طبقا لذات الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التفصيلي.

مادة (22) :

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلى العام وضع الاشتراطات الخاصة التالية:

أن يتوافق تقسيم المدينة أو القرية إلى مناطق مع الأهداف والأولويات الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.

أن تغطى الاشتراطات البنائية للمناطق جميع مناطق المدينة أو القرية. توحيد وتكامل الاشتراطات والقواعد داخل المنطقة الواحدة وذلك طبقا للاشتراطات والقواعد العامة الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية.

أن تكون الاشتراطات الخاصة بأبعاد المباني ومساحة قطع الأراضي وغيرها متفقة مع الاشتراطات والمعايير الواردة بالقانون وهذه اللائحة.

مادة (23) :

يتم إعداد المخطط التفصيلى على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالى والمستقبلى، وفى إطار المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلى:

1 - اشتراطات المناطق القائمة والمعطول بها - إن وجدت - والمستقبلية**وتشمل هذه الاشتراطات ما يلى :**

الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة بما فيها من استعمالات قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحى وشبكات أرضية أو هوائية

للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء.

- الحد الأدنى لمساحة قطع الأرضى وأبعادها حسب نوعية الاستعمال.
- ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية .
- حالات المباني.
- ارتفاع المباني.
- الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.
- الكثافة البنائية.

2- ما يتعلق بالموضوعات التالية :

الأسعار التقديرية للأرض.

مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.

شبكات المرافق العامة: مواقعها وقدراتها.

شبكات الشوارع: قطاعاتها ومساراتها وحالتها وتقاطعاتها.

حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.

أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع.

المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها.

مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.

طابع المنطقة متضمنا الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها وموادها وطابعها المعماري وغيرها.

عدد المناطق التي ستقسم إليها المدينة أو القرية والمساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق وحدود كل منطقة.

تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة كلما أمكن ذلك مع احترام الشكل المسيطر على الأرض.

مراعاة النسب المستقطعة وفقا لما يرد فى هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضى لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين ومناطق خضراء وخدمات.

مادة (24) :

مع مراعاة أحكام المادة 112 من القانون، يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضى وإشغالات المبانى بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هى عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلى بالشروط الآتية:

عدم السماح بأية زيادة فى المبانى أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أيا كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلى يوقف بعدها الاستعمال المخالف، ويجوز مد هذه المدة لمدة أخرى أو مدد لا يتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور وذلك بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

حظر الترخيص بإجراء أى تقوية أو دعم أو تعديل فى المبانى المخالفة للاشتراطات أيا كانت الظروف أو الأسباب التى تتطلب ذلك.

مادة (25) :

يتم توضيح اشتراطات المخطط التفصيلى من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى ويشتمل على الأقل على ما يلى:

- مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق.
- الاشتراطات التفصيلية وفقا للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما.
- الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط.

مادة (26)⁽⁴⁾؛

عند إعداد مشروع المخطط التفصيلي للمنطقة، يتم تحديد الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية ووفقا لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والاستعمالات المسموح بها والمرافق والطرق وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية. وتوصف كل منطقة واردة بالمخطط التفصيلي بحيث توضح حدودها والاستعمالات المسموحة فيها وإشغالات المباني حسب الاشتراطات المقررة لكل منطقة.

وتحدد لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلي لائحة اشتراطات بنائية تحدد الشروط الخاصة للمنطقة على أن تكون متوافقة مع الاشتراطات العامة لأنواع المناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية، وعلى الأخص بالنسبة لما يأتي:

- 1- اشتراطات مساحة قطع الأراضي وطول واجهة قطعة الأرض.
- 2- نسبة الإشغال في قطع الأراضي.
- 3- الكثافة البنائية.
- 4- عروض الطرق.

(4) مستبدلة بالقرار الوزاري رقم 200 لسنة 2010 الوقائع المصرية - العدد 98 في

ويحدد أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كالاتى :

(أ) المدن :

داخل الكتلة العمرانية القائمة 6 أمتار للطرق التى ليست لها خطوط تنظيم معتمدة.

الامتداد العمرانى 10 أمتار.

(ب) القرى :

داخل الكتلة العمرانية القائمة :

- 4 أمتار للطرق الداخلية.
- 6 أمتار للطرق الرئيسية.
- 8 أمتار لطريق داير الناحية.
- الامتداد العمرانى 6 أمتار.

وفى حالة البناء أو إعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد المسموح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يستكمل عرض الشارع.

5- الارتفاعات :

وتحدد ارتفاعات المباني طبقا للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقا لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.

مادة (27) (5) : الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلى للقرى :

يراعى تطبيق الاشتراطات التالية - بالإضافة إلى الاشتراطات العامة

(5) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 200 لسنة 2010 الوقائع المصرية - العدد 98 فى

بالمخطط التفصيلي - وذلك بالنسبة للأراضي الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمراني المعتمد لجميع قرى الجمهورية - ويقصد بالأراضي أو المباني الخاضعة لهذه الاشتراطات أى قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مبان قائمة:

الالتزام بأبعاد قطع الأراضي (مساحة القطعة وأبعاد الواجهة) وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام للقرية.

تسرى الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضي المراد استخدامها أو إعادة استخدامها فى أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقفلة للراحة أو مضرّة بالبيئة.

مادة (28):

طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والاشتراطات البنائية الصادرة عن المجلس، تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية على الأقل ما يأتى:

أنماط المباني السكنية المسموح بها (فيلات - عمارات متوسطة الارتفاع - عمارات عالية).

مستويات الإسكان .

الاستعمالات الإضافية المسموح بها فى كل منطقة بشروط معينة مثل الأماكن العامة لانتظار السيارات وممارسة بعض المهن والحرف وغيرها.

الاشتراطات البنائية.

أية اشتراطات أخرى.

مادة (29):

تشمل الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية، على الأخص تحديد ما يلى:

- الكثافة البنائية الإجمالية.
- الارتدادات: وتحدد الارتدادات طبقاً لنوع المسكن سواء متصلاً أو شبه متصل أو منفصلاً، بما في ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية، ويجوز البناء على الصامت طبقاً لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلي بمراعاة كل من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها.
- الارتفاعات: وتحدد كحد أقصى.
- إشغال المبنى: يحدد مزاولة أى نشاط داخل المباني السكنية الموجودة فى المنطقة السكنية طبقاً للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة.
- الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية.

مادة (30) :

تشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية، على الأقل ما يلى:

أولاً: المناطق السكنية المتكاملة – التجمع السكنى

تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية المتكاملة (التجمع السكنى) على الأقل ما يلى:

- التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والمنطقة السكنية.
- الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.
- التحليل العام ومؤشرات التخطيط.
- المحددات البيئية للمنطقة السكنية ومنها على الأخص تحديد طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها على تخطيط المنطقة.

- محددات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطية بالمنطقة السكنية وإمكانية الوصول للمنطقة وشبكة الطرق.
- البدائل التخطيطية.
- تحديد ميزانية استعمالات الأراضي بالمنطقة.
- خطة الإسكان ويتم تحديد عناصرها من خلال تحديد مساحة المنطقة المخصصة للإسكان: الكثافة البنائية - عدد الوحدات السكنية - المساحة الإجمالية للخدمات - متوسط حجم الأسرة .
- تحديد المستويات الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة السكنية طبقاً للدراسات والمسوحات الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالمدينة.
- تحديد متوسط مسطح قطع الأراضي للمستويات المختلفة .
- تحديد عدد قطع الأراضي .
- خطة الخدمات ويتم تحديد احتياجات المنطقة السكنية من الخدمات بنوعياتها وبمستوياتها المختلفة.

تحديد الاشتراطات الخاصة بالمناطق السكنية على أن تراعى على الأقل الاعتبار الآتية:

- (أ) أبعاد قطع الأراضي بحيث لا يزيد عمق القطعة عن مثلى عرضها.
- (ب) تصميم المنحنيات والنواصي.
- (ج) اشتراطات مناطق الخدمات داخل المنطقة السكنية وتحدد وفق نوعية الخدمات المسموح بها داخل المنطقة السكنية.

ثانياً: منطقة سكنية (تصميم حضري)

ويراعى فى المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية (تصميم حضري) على الأقل ما يلى:

- البرامج التخطيطية.
- موقع المنطقة السكنية بناء على المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة.

- محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية.
- محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلى المنطقة ومحددات حركة المشاة.
- توزيع أهم عناصر المشروع وعلى الأخص: المجموعات السكنية شاملا عدد الوحدات السكنية التي تتضمنها المنطقة وكذلك الكثافة البنائية والكثافة السكانية وفقا لمستويات الإسكان المقترحة، وتوزيع المناطق المفتوحة وحركة المشاة الرئيسية.
- ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة السكنية

ثالثا - المخطط التفصيلي للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية : مادة (31) :

يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية:

- نمط تداول السلع (تجارة جملة أو قطاعي أو غيرها) .
- نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها .
- الاشتراطات البنائية.

ويتم تصنيف المناطق إلى الآتي :

- سوق المجاورة السكنية: على أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة بدقة لمنع أى نشاط غير مرغوب .
- مركز تجارى الحى السكنى.
- وسط المدينة.
- مركز تجارى الإقليم
- وعلى أن تحدد اشتراطات المناطق الأنشطة التجارية المسموح بها فى كل منطقة.

مادة (32) :

توضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية، على الأقل العناصر الآتية:

- استعمالات الأراضي.
- إشغالات المباني المسموح بها وتصنيفها.
- الاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها.
- الاشتراطات البنائية بالمنطقة التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة.
- أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ.
- تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة.
- عناصر تنسيق الموقع وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.
- مواقف السيارات خارج حد الشارع: لإيواء السيارات الخاصة بالسكان أو العاملين أو الزوار سواء بالنسبة للوحدات السكنية أو المستشفيات أو المكاتب الإدارية أو المحلات التجارية أو المنشآت الحرفية، وتحدد المساحة اللازمة حسب نوع النشاط .

رابعا - المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة :

مادة (33) :

- يحدد المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة على الأقل ما يلي:
- توزيع الخدمات (تعليمية - صحية - اجتماعية - دينية - تجارية - ثقافية - إدارية - ترفيهية - مناطق مفتوحة) طبقا للمخطط الاستراتيجي العام.

- المسطح الإجمالي (مركز الخدمات - عدد السكان - عناصر الخدمات الرئيسية).
- برامج عناصر الخدمات (تعليمية - صحية - دينية - تجارية - مناطق مفتوحة وغيرها).

مادة (34) :

- تشتمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة على الأقل ما يلي:
- الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها: التحليل الهندسى والاقتصادى لمواقع خدمات المنطقة وتأثيره على توزيع الأنشطة فى مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوية لمركز الخدمات.
- توزيع استعمالات أراضى الخدمات بالمخطط التفصيلى وتشتمل على الأقل جميع عناصر الخدمات العامة ومنها التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها.

خامسا المخطط التفصيلى للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية :

مادة (35) :

- تتولى الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الاقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة العامة للتخطيط العمرانى تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع الاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضى وإشغالات المبانى على ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية .

وتتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التى تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقا للقواعد التالية:

- عدد الوحدات السكنية.
- المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور فى الاستعمالات التجارية.
- المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسموح بها.
- عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات .
- عدد الكراسى بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهى والمطاعم والمقاهى وما فى حكمها.
- المسطحات المخصصة لأى استعمال آخر .

مادة (36) :

يراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة بالمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية والمناطق المكونة لها ما يأتى:

- نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها البعض.
- الكثافة السكانية الإجمالية نهارا.
- قدرة المرافق العامة بالمنطقة من مياه وكهرباء ومجارى واتصالات سلكية ولاسلكية وغيرها.
- قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحميل والتفريغ ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة.
- حجم المرور الذى ينتج عن الاستعمالات المسموح بها بالمنطقة من مشاة وسيارات خاصة ونقل وغيرها.
- الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة.

مادة (37) :

يقوم تخطيط المناطق الحرفية على الأسس والقواعد التى تهدف إلى

تحديد:

- الأسباب والدوافع التى تؤدى إلى ضرورة إنشاء المنطقة للورش والمصانع الصغيرة.
- الاحتياجات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية لإنشاء المنطقة.
- الأسس الفنية والاقتصادية والإدارية التى يجب أن تقوم عليها المنطقة.
- الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التى سيتم إنشاؤها فى المنطقة.
- أساليب وأسس تمويل المنطقة.
- الإطار العام لتنمية المنطقة.

سادسا - المخطط التفصيلى للمناطق الحرفية :**مادة (38) :**

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلى للمناطق الحرفية على الأقل ما

يلى:

تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقا للموارد المتاحة وذلك بناء على

الأسس الآتية:

- 1- تحديد أسس تسويق وترويج المنطقة الحرفية وكيفية جذب الحرفيين إليها (الفئات المستهدفة) خاصة الحرفيون وأصحاب المصانع الصغيرة وصغار المستثمرين الراغبين فى الاستثمار فى المجالات الحرفية أو الصناعات الصغيرة .
- 2- تحديد الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التى سيتم إنشاؤها فى المنطقة الحرفية.

3- تحديد مستويات التكنولوجيا التي ستتواجد في المنطقة الحرفية طبقاً للآتى:

النوع الأول: الأنشطة التقليدية والموروثة:

المستوى الأول: أنشطة تقليدية تتمثل في صناعات مثل صناعات الأحذية والملابس والنسيج والأثاث وتعتمد على درجات عالية من الميكنة.

المستوى الثانى: أنشطة معتمدة على موروث ثقافى وتعتمد على درجات عالية من المهارة اليدوية.

الظوع الثانى: الأنشطة والصناعات الهندسية والكهربائية والكيمائية ويجب أن تلتزم فيها المصانع الصغيرة والورش بمستويات عالية من التكنولوجيا والميكنة وتحديد المساحات اللازمة لكل نوع من أنواع الأنشطة النوعية الإنتاجية.

تحديد الأثر البيئى للأنشطة والصناعات الحرفية على المدينة أو القرية وآليات تخفيف أى آثار سلبية متوقعة .

تحديد مسطحات وأبعاد قطع الأرضى المناسبة لكل نوع من أنواع الأنشطة الحرفية .

تقسيم الأرضى المقترح لمركز الأنشطة الحرفية (توزيع استعمالات الأرضى - توزيع الخدمات- تخطيط شبكة الطرق للمشاة والسيارات وأماكن الانتظار والتفريغ والشحن).

مادة (39) : تشمل أسس تخطيط وتصميم المنطقة الحرفية ما يأتى :

التخصص النوعى لتجمعات الورش والمصانع الصغيرة المرتبطة بنشاط نوعى معين فى أماكن محددة ومناسبة لها مثل:

1- تخصيص أماكن وفقاً لدرجة الميكنة ومستويات التكنولوجيا المستخدمة فى هذه الورش وتخصيص مكان واضح للصناعات المغذية والصناعات والمنتجات التصديرية فى المنطقة الحرفية.

- 2- وجود مراكز خدمة فنية متخصصة لكل نشاط نوعى بجوار الورش والمصانع الصغيرة المستفيدة من هذه المراكز.
- 3- تخصيص أماكن للورش التى ستعتمد على أساليب الإنتاج اليدوية ذات المهارة العالية والتى تقوم بتصنيع منتجات ذات موروث ثقافى.
- تخصيص أماكن للورش التى تقوم بتقديم الخدمات والصيانة بأشكالها وأنوعها المختلفة.
- تخصيص مساحات للورش.
- تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مباني للإسكان الإدارى للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعمالها.
- تخصيص مساحات كافيه لإنشاء المباني السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث تتناسب مع احتياجاتهم وتساعد على تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية على نحو أفضل.
- إنشاء مركز تدريب نوعى يراعى مستوى التكنولوجيا المختلفة المطبقة فى المنطقة الحرفية.
- تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة - نقطة إطفاء وغيرها).
- توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك - مكاتب محاسبة - وكالات إعلان وتسويق وتصدير وغيرها).
- تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة.
- تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه.
- مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ على البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلبا على البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة اشتراطات الصحة والسلامة المهنية.
- مراعاة الامتداد المستقبلى للمنطقة الحرفية.

مادة (40) :

يجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية فى المناطق الحرفية:

الاستعمالات المسموح بها :

تشتمل المناطق الحرفية على الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة. ويسمح فى هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن.

مساحة قطع الأراضى :

الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن 100م² والمصنع الصغير عن 500م².

عروض الطرق :

الحد الأدنى لعروض الشوارع 12 مترا.

أبعاد قطع الأراضى :

الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق على ضعف عرض واجهة القطعة.

ألا يزيد البناء عن (65%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض.

طول البلوك :

الحد الأقصى لأطوال البلوكات 300 متر.

ألا تقل مساحة الخدمات (الاجتماعية والإدارية والاقتصادية) المكملية للمنطقة الحرفية عن (5%) من مساحة المنطقة .

أماكن انتظار السيارات: معدلات المساحات الخاصة بأماكن انتظار السيارات والتفريغ والشحن يشترط توفير موقف سيارة لكل 100م² من

مساحة المبنى ولا يدخل ضمن هذه المساحة مساحات مستودعات التخزين. وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل ورشة.

المسافة الفاصلة بين المناطق الحرفية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن 20 مترا وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح اخرى .

مادة 41 :

بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقا للمخطط التفصيلي الذى يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم وبالنسبة لمشروعات تقسيم أراضى المناطق الحرفية، فيصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها.

سابعا- المناطق الصناعية داخل الأحوزة العمرانية :

مادة 42- أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية :

أولا – يظلم توزيع اعطتعمالات الاراضى الصناعىة داخل المنطقة الصناعية طبقا للشروط والقواعد الآتية :

تجميع الصناعات الواحدة فى منطقة واحدة والمتشابهة النشاط فى مناطق متجاورة.

يراعى فى تحديد نوعية النشاط الصناعى إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقا لاتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقى بالمنطقة.

عدم إقامة الصناعات الملوثة للبيئة بجوار مناطق الصناعات الغذائية، الإلكترونية أو الدوائية.

ثانيا – أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية :

تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية على الأخص ما يلى:

الخدمات الصناعية الفنية والاقتصادية: (ورش ومراكز صيانة - خدمات التخزين - خدمات تسويق - خدمات النقل والتوزيع - خدمات مرفقية مثل إنتاج الطاقة وتوزيعها ومحطات معالجة المخلفات السائلة والصلبة - خدمات بيئية وغيرها).

الخدمات الاجتماعية: (الخدمات الصحية - خدمات تجارية - مواصلات سلكية ولاسلكية - خدمات دينية - خدمات ترفيه وتجميل وغيرها).
الخدمات العامة والمتنوعة: (الخدمات المصرفية - الأمن والإطفاء - صيانة المباني والأرض - المعارض وغيرها).

ثالثاً - المناطق الخضراء والمفتوحة:

يجب مراعاة التشجير حول المنطقة الصناعية وذلك لحماية المناطق السكنية المجاورة من التلوث الناتج من المنطقة الصناعية وحماية الأنشطة من بعضها البعض مع تحديد مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها للحد من أضرار الصناعة وتأثيرها على البيئة المحيطة.

رابعاً - تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية :

يراعى على الأقل ما يلي: حركة المرور بما يسمح بانسيابيتها، توفير حارات مرور إضافية للسيارات الخارجية من تيار المرور السريع، مراعاة متطلبات ومعايير تصميم شبكة الطرق والانتظار للمنطقة الصناعية ووضع أسس واعتبارات تصميم الهيكل العام لشبكة الطرق وتدرجها الهرمى بالمنطقة الصناعية (طرق محلية - مجمعة - رئيسية وغيرها)

خامساً - أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية :

يراعى على الأقل عند إعداد المخطط التفصيلي ما يلي: تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية (محطات وشبكات المياه - قوى كهرباء - غاز - مجارى عامة - مخلفات سائلة وصلبة - هاتف وغيرها)، على أن

يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقاً للأكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها فى هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعى لمواجهة الكوارث والحرائق.

مادة 43 – الشروط البنائية والتخطيطية :

تحديد وتصنيف الأعمال داخل المنطقة الصناعية :

يراعى أن تتوافق الأعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الأهداف الاقتصادية ل خطة تنمية المنطقة الصناعية.

تحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها فى المنطقة الصناعية على النحو التالى:

الأعمال التى تشكل تهديدا للبيئة حسب متطلبات جهاز شئون البيئة.
الأعمال التى تشكل عبئا على البنية الأساسية داخل المنطقة الصناعية.
الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن الشروط التخطيطية الخاصة للمنطقة.

جميع الأراضى فى المنطقة الصناعية - عدا منطقة الخدمات - مخصصة للاستعمال الصناعى ولا يجوز بأى حال من الأحوال استعمال الأراضى فى هذه المنطقة لغير الصناعة أو استعمالها لغير الغرض المخصص لها.

نسب استخدامات الأراضى داخل المنطقة الصناعية :

- ألا يزيد الاستخدام الصناعى على (60%) من مساحة المنطقة الصناعية
- ويدخل فى الاستخدام الصناعى أعمال التخزين (المخازن والمستودعات).
- ألا تقل مساحة المنطقة الخضراء والمفتوحة داخل المنطقة الصناعية عن (5%) من مساحة المنطقة الصناعية.

- ألا يقل نسبة الخدمات داخل المنطقة الصناعية عن (5%) من مساحة المنطقة الصناعية.
- ألا تقل مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات المجمعة خارج قطع الأراضي الصناعية عن (25%) من مساحة المنطقة الصناعية.

اشتراطات خاصة بقطع الأراضي :

لا يزيد الحد الأقصى لطول البلوك الصناعى على 350 مترا
تحدد الارتدادات وفقا لمخرجات المخطط التفصيلى على أن يراعى على الأقل ما يلى:

تحقيق عناصر الدفاع المدنى.

سهولة الحركة والنقل.

حماية المباني والمنشآت المجاورة.

الأراضي الصناعية: يجب ألا تقل واجهة قطعة الأرض الصناعية عن 20 مترا .

ألا يزيد عمق قطعة الأرض عن ضعفى واجهتها.

يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة فى المناطق الصناعية.

لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق فى المنطقة الصناعية عن 15 مترا.

المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا

تقل عن 25 مترا.

ألا تزيد النسبة البنائية على (70%).

مادة 44 – اشتراطات أخرى:

عدم انتظار السيارات داخل المنطقة الصناعية على جانبي الطريق.
مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف وانتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصفة للشحن والتفريغ.

يتم تحديد معدلات مساحات انتظار السيارات وأماكن التفريغ والشحن وفقاً لطبيعة النشاط.

مادة 45- القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلي للمناطق الصناعية :

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الصناعية على الأقل ما يلي:

وضع أسس ومعايير تقسيم الأراضى وتشمل تحديد أنواع الصناعات المقترحة - احتياجاتها من الأراضى والخدمات والمرفق الداخلية والخارجية - نسب قطع الأراضى من المساحات المختلفة.

حيث تسرى على التقاسيم فى المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التى يصدرها المجلس بعد عرض الوزير المختص بالصناعة .

عمل تقسيم الأراضى موضحاً مساحة قطع الأراضى المطلوب تقسيمها (عند قطع الأراضى المطلوبة للمنطقة الصناعية)
أسس التصميم العمرانى للمنطقة الصناعية موضحاً على الأخص ميزانية استعمالات الأراضى.

مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية.
التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك - مقاسات قطع الأراضى - أطوال وعروض شبكة الطرق - ممرات المشاة.
اشتراطات ونظم البناء للمنطقة الصناعية.
وضع البرامج والمراحل الزمنية للتنفيذ.

ثامناً: المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية :

مادة 46:

يتم إعداد المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية على ضوء المخطط الاستراتيجي العام ويجب أن يشمل على الأقل ما يلي:

1- بالنسبة لشبكات الطرق :

تحديد محاور الطرق وقطاعاتها العرضية لمختلف درجات شبكات الطرق.

تخطيط التقاطعات وأماكن انتظار السيارات على شبكة الطرق بمختلف درجاتها.

تحديد المعايير والمواصفات اللازمة لأعمال التصميمات التنفيذية وحساب التكلفة الإجمالية لإنشائها بصفة مبدئية.

2- بالنسبة لأعمال التغذية بمياه الشرب :

عمل التخطيط التفصيلي لشبكة توزيع مياه الشرب والأقطار للخطوط الرئيسية والفرعية وأماكن المحابس بأنواعها (قفل وغسيل وهواء) مع بيان كيفية التوصيل للقطع (توصيلة منزلية نموذجية) على خريطة مساحية مع بيان حنفيات الحريق وأماكنها في المساقط الأفقية للشبكة بمقياس رسم مناسب.

بيان موقع الخزانات اللازمة للتغذية بأنواعها وارتفاعها والضغط الاستاتيكي وبيان سعة هذه الخزانات وعمل تخطيط تفصيلي لها وللوحدات المرفقة بها.

عمل حصر لمكونات شبكة المياه وملحقاتها من خزانات بأنواعها ومحطات وحساب تقدير تكاليف إنشاء الشبكات والمحطات حتى سنة الهدف.

3- بالنسبة لأعمال الصرف الصحي :

تخطيط تفصيلي لشبكة الصرف الصحي (رئيسية وفرعية) يبين اتجاهات الصرف ومواقع المطابق بالشبكة وتحديد المسافات بينها مع مسقط أفقي وقطاع رأسي نموذجي لها، كما يبين كيفية توصيل القطع بالشبكة.

إعداد تخطيط تفصيلي لمحطات الرفع وملحقاتها مع بيان أبعاد كل من وحداتها وتصرفاتها وعمل الرسومات والقطاعات اللازمة بصفة مبدئية،

وبيان كيفية دخول التصرفات إلى المحطة وخروج الماسورة الصاعدة منها والتفاصيل المبدئية لهذه الأعمال.

الأعمال التفصيلية الخاصة بإنشاء محطات المعالجة مع بيان أنواعها ونظام التحكم البيئي الحاكمة لها.

بيان انحدارات خطوط الشبكة واتجاه الصرف والمطابق ومسارات الخطوط بالنسبة لخطوط المرافق الأخرى (مسقط أفقى وقطاع رأسي) وعمل مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

4- بالنسبة لأعمال التخلص من المخلفات الصلبة :

تحديد أماكن تجمع وتخزين المخلفات الصلبة ومسارات تجمعها والوسيلة المقترحة فى جمع القمامة وتخزينها.

إعداد تقدير مبدئى لتكاليف أساليب التخلص من المخلفات الصلبة وحتى سنة الهدف، وتحديد النظام المقترح للتخلص من المخلفات الصلبة وتحديد الموقع اللازم لأعمال التخلص النهائى.

5- بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة :

إعداد تخطيط تفصيلي لشبكة التوزيع شاملا محطات المحولات الرئيسية والفرعية ومصدر التغذية ومسارات الخطوط الرئيسية ولوحات التوزيع والمحولات الفرعية وكابلات الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملا صناديق توزيع الجهد المنخفض والربط بينها وكوفريهات تغذية المباني، وكذلك شبكة إنارة الشوارع بمكوناتها المختلفة.

تحديد المواد والمعدات المقترح استعمالها مع إجراء حصر للمواد والمعدات وإعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

6- بالنسبة لأعمال التليفونات والاتصالات :

إعداد تخطيط تفصيلي للشبكة ومكوناتها بما فى ذلك مسارات الخطوط وأقطارها ونوعها وكبائن التوزيع وسعتها وغرف التفتيش.

الدراسات الخاصة بالسنترالات وسعتها ومواقعها مع إعداد مقاييس مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

7- تشمل أعمال المخطط التفصيلي جميع أنواع الشبكات الأخرى مثل التدفئة والغاز الطبيعي والتيار الخفيف وغيرها.

تاسعا - المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية

مادة (47): تحدد دراسة المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية على الأقل ما يلي:

- الهدف والفائدة من إنشاء منطقة ترفيهية وأثر هذه المنطقة على المحيط البيئي.
- دراسة موضع المنطقة وخصائصها.
- إعداد دراسة للشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية والمالية.
- تخطيط المنطقة الترفيهية.
- البرنامج التقديري لتنفيذ وتمويل المرافق العامة ونمط إدارة المنطقة.
- برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية.
- الميزانية التقديرية.

عاشرا - المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة :

مادة (48):

تشمل المناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

- الأراضي المعرضة للسيول.
- الأراضي ذات الطبيعة الخطرة.
- الأراضي المجاورة للمطارات والمناطق العسكرية.

مادة (49) :

يتضمن المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

التقرير الذى يعرض كيفية التعامل مع المنطقة ذات الطبيعة الخاصة. تطبيق الاشتراطات البنائية المقيدة للبناء الخاصة بهذه المناطق وذلك طبقا للاشتراطات الصادرة من المجلس.

مادة (50) :

بالنسبة للمنطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى، فيتم إعداد المخطط التفصيلي لأى منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) - وفقا لدلائل الأعمال الخاصة بكل منها والمعتمدة من الوزير المختص والتي يتم إعدادها مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى - وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية الاستشارية المتخصصة المقيدى لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وتحت إشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة، ويتم اعتماد المخطط التفصيلي من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ المختص.

مادة (51) - تنقسم حالات التقسيم إلى:**الحالة الأولى (6) :**

وهى خاصة بقطع الأراضى الواقعة على طرق قائمة أو مخططة ولا يحتاج تقسيمها لشق طرق جديدة أو إمدادها بالمرافق مع تطبيق كامل الاشتراطات التخطيطية والبنائية الموضوعه من خلال المخططات المعتمدة.

(6) الحالة الأولى من المادة 51 مستبدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 67 لسنة

2014 المنشور بالوقائع المصرية العدد 31 فى 9 فبراير 2014.

الحالة الثانية (7) :

وهى خاصة بقطع الأراضى التى يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقا للمخططات المعتمدة خصما من مساحة أرض التقسيم.

الحالة الثالثة :

وهى خاصة بقطع الأراضى التى يتطلب مشروع التقسيم فيها إنشاء جميع المرافق والخدمات المطلوبة خصما من أراضى منطقة التقسيم.

مادة (52) القواعد العامة لمشروعات التقسيم :

يجب أن تحقق القواعد العامة لمشروعات التقسيم المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا الباب توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التى تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتى:

- تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجى العام.
- الحفاظ على البيئة الطبيعية.
- اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقا لما يتطلبه المخطط الاستراتيجى العام لهما.
- ضمان تزويد التقاسيم بالمرافق العامة وفقا للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.
- ملائمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.
- توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقا للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.

(7) الحالة الثانية من المادة 51 مستبدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 67 لسنة

2014 المنشور بالوقائع المصرية العدد 31 فى 9 فبراير 2014.

مادة (53):

تضم اشتراطات تقسيم الأراضى للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما :

- معايير تصميم مشروع التقسيم.
- التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم.

أولاً: معايير تصميم مشروع التقسيم:

1- يجب أن يعد التقسيم على أساس القواعد والمعايير التى تنتمشى مع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية أخذاً فى الاعتبار المساحات المطلوب تركها للشوارع والحدائق العامة والمدارس وجميع الخدمات المطلوبة على أن يتم تصميم أرض التقسيم فى إطار مجموعات متكاملة من المناطق السكنية والتجارية والصناعية والاستخدامات الأخرى.

2- تلزم دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة قبل إعداد مشروع التقسيم للموقع على الأقل بما يلى:

أن يتسق التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها ولخطوط المرافق، وأن تمتد هذه الخطوط والشوارع إلى حدود التقسيم وإلى الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها فى المستقبل حتى يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم.

تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع.

توافر الخدمات بمساحة كافية وفى مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة فى المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.

بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والظترع والمصطارف

والمناطق الخضراء، ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المباني.

3- يشترط فى إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التى بنى عليها المخطط التفصيلى للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق

وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتى:

(أ) أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضي وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمنافع العامة مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.

(ب) أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع فى التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية ومميزات الطبيعة فى موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة.

كما يجب أن يراعى فى تصميم الشوارع الأسس الفنية التى تتضمنها التعليمات التى تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك.

(ج) أن يحد كل قطعة أرض فى مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المبانى شارع من جانب واحد على الأقل.

(د) لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلاً بأحد الطرق العامة، إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

4- يجب أن يراعى فى تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات فى التقسيم ما يأتى:

اختيار المواقع المناسبة للمباني فى القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.

توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الإشغال فيها.

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور.
الأوضاع الطبوغرافية فى موقع التقسيم.

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى على 250 مترا
مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون
التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على 250 مترا أن تلزم
المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملا بحق ارتفاع مرور وبعرض لا يقل عن
أربعة أمتار، ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك، وألا تزيد المسافة من
محور هذا الممر ونهاية البلوك على 150 مترا، وإذا اخترق التقسيم مجرى
مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم
توفير حق ارتفاع مرور المجرى بذات العرض والسعة التى تسمح بتصريف
المياه مضافا إليها ما يستجد من مياه منصرفة من موقع التقسيم.

أن تكون البلوكات بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن
خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ بالنسبة للاستعمالات التجارية والصناعية.

5- بالنسبة لقطع الأراضى السكنية:

يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل.
يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن 120 متر² للمدن وذلك
للأراضى الواقعة داخل الامتداد العمرانى للمدينة.

يجب ألا يقل عرض الطرق المطلة عليها قطع الأراضى (الواجهة
الرئيسية المطلة على الشارع) ثمانية أمتار للمناطق القائمة بالمدن وعشرة
أمتار لمناطق الامتداد بالمدن.

**يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها على
مثلى واجهتها.**

يجب أن يوضح مشروع التقسيم نوعية الوحدات السكنية (عمارات عالية
- عمارات متوسطة الارتفاع - فيلات) ويمكن أن يحتوى المشروع على كل
هذه الأنواع أو بعضها.

6- (8) فى الحالة الثانية من حالات التقسيم والتى يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقا للمخططات المعتمدة خصما من مساحة أرض التقسيم يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات والخدمات العامة دون مقابل.

أما فى حالة مساحة أرض التقسيم الأقل من خمسة أفدنة ولا تتطلب إقامة خدمات عامة عليها وفقا للمخططات المعتمدة فيجب تخصيص نسبة (25%) على الأقل من مساحة أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات دون مقابل.

وذلك كله مع مراعاة ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للطرق عن (20%) من المساحة الكلية لأرض التقسيم.

وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسب الواردة عالية إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

7- يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم جميع الشروط التى يلتزم المشترون بها لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التى تحقق الأهداف المشار إليها فى هذه اللائحة من حيث:

- استعمالات الأراضي وطابع المبانى.

(8) البند 6 من أولا من المادة 53 مستبدل بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 67 لسنة

2014 المنشور بالوقائع المصرية العدد 31 فى 9 فبراير 2014.

- التحكم فى الكثافة السكانية والبنائية.
- عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض إلا بصور قرار تقسيم.
- الالتزام بالإشراف الهندسى على تنفيذ التقسيم.
- تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها.
- حظر الأعمال التى تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات.
- حظر إقامة المنشآت المؤقتة.
- حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.
- أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف.

وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائى جزءا من قرار التقسيم وتعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق للمشتري والمقسم.

ثانياً: التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم:

يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم وفقاً لما جاء بالكودات المصرية المنظمة لذلك.

يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقاً للمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية وكذلك المواصفات والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق ووفقاً لتوجيهاتها - وبمراعاة الشروط والقواعد التى تضعها لذلك.

على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسى المتخصص وفقاً للقواعد الصادر بها قرار من الوزير المختص.

يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأراضي تثبت فى الأرض بعمق كاف وبشكل يضمن عدم نزعها، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها، وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالى :

1- تحديد معالم التقسيم فى الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة، وضبط مناسيبها طبقا للمناسيب التى تقررها الجهة الإدارية المختصة.

2- إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة.

3- إنشاء الحدائق العامة والجزر المنزرعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفى الحدائق وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة.

يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق فى شوارع التقسيم وفقا للأوضاع والشروط والمواصفات التى تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها.

يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفى هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة فى التكاليف فضلا عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.

يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائى لمبنى التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة. ويدخل فى ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك فى المناطق التى تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائى، وتحمل الجهة القائمة

على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالى ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التى ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقسيم.

يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجارى إذا كانت توجد شبكة عامة للمجارى يتيسر توصيل شبكة مجارى التقسيم بها وذلك وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة كما يجب أن تشمل شبكة التقسيم بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة زيادة أقطار بعض المواسير كان عليها أن تلتزم بنفقات هذه الزيادة ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجارى وفقا للشروط التى تقررها الجهة القائمة على مرفق المجارى.

فى المناطق التى ليست بها شبكة للمجارى العامة أو التى يكون توصيل التقسيم بشبكات المجارى العامة غير مناسب، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمد عليها الجهة الإدارية المختصة وفى هذه الحالة يلزم أن يبين فى اعتماد التقسيم الطريقة التى يتم بها الصرف. فى حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتى:

- ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكنى عن 300 متر مربع.
- أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أى جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.
- أن تراعى فى نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.
- يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على 30 ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات.

مادة (54) :

تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتى :

1 - التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال :

يجب على من ينشئ تقسيما فى أرض منحدره يبلغ متوسط انحدارها

15: 100 (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتى:

- أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع.

- أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادى بازدياد الميل.

- أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة وغيرها.

- أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التى أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة.

- أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجارى وتجنب الصرف فى خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض.

يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور فى التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عرضها عن عروض الشوارع فى التقسيمات العادية.

أن تصمم انحدارات الشوارع بما يتمشى والأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من المنحنيات الأفقية والرأسية ومع تأمين وصول رجال الإطفاء ومعداتهم إلى أى مكان فى التقسيم.

2- التقسيم على الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجرى مائى) :

يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التى تطل على الواجهات المائية، وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات:

وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عمليات الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية.

- توفير وصلات وممرات ومماشى للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة ولملاك قطع الأراضى الخلفية.
- توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ.
- تحديد مواصفات إنشاء للرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ.
- تحديد خطوط وعلامات المساحات التى يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.

الاشتراطات الخاصة التى تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية.

مادة (55) :

يترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

مادة (56) :

اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى :

فى حالة رغبة المالك فى تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقا للاشتراطات التالية:

- أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

- ألا يزيد طول البلوك التخطيطي للتقسيم عن 100 متر.
- ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن 50 مترا.
- ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار، وألا يقل عرض طريق دابر الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج فى الشبكة طبقا لمتطلبات التقسيم.
- بالنسبة للأراضى المضافة للحيز العمرانى، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.
- لا تقل مساحة قطعة الأرض عن 70 متر² للقرى وذلك للأراضى الواقعة بمناطق الامتداد العمرانى للقرية.
- تحديد الارتفاعات طبقا لما جاء بالمخطط الاستراتيجى العام.

مادة (57)⁽⁹⁾ : خطوات الإعداد والاعتماد:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم - فى المناطق التى لها مخططات معتمدة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية وفقا لحالات التقسيم وذلك على النحو التالى:

أولا- بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم بالمدن والقرى:

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخططات المعتمدة للمدينة أو القرية.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

(9) المادة 57 مستبدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 67 لسنة 2014 المنشور بالوقائع المصرية العدد 31 فى 9 فبراير سنة 2014.

- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
- خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم مناسب مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.
- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن.

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.
- اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسى المتخصص الذى أعد مشروع التقسيم.
- أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالطرق والتقسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.
- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة.

ثانيا: بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم بالمدن والقرى:

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحيه الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخططات المعتمدة.
- خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل عن 1: 5000 مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
- سبع نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر

- قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، وبمقياس رسم 1: 1000 مستوفيا للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.
- سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم 1: 1000 يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع.
- وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

كما يجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

- أرقام وأبعاد ومساحات القطع والبلوكات المنشأة بالتقسيم مثبتة في جدول.
- خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة.
- لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء.
- قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع.
- برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله.
- برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم.

ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص:

- المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية (إن وجدت).
- قطع الأراضي المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص.
- مساحة الطرق والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالطرق القائمة في التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم.
- إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخططات المعتمدة.

مادة (58): فحص واعتماد مشروع التقسيم

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي:

فى حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم مع بيان أسباب الرفض. فى حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم بالملاحظات.

وفى هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن، فإذا انقضت مدة الستة أشهر دون تقديم المشروع بعد التعديل، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك مالم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت فى مشروع التقسيم المعدل بالموافقة أو التعديل فى ضوء ذات الملاحظات التى أبديت على المشروع أو الرفض وذلك فى مدة لا تتجاوز شهرا بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم، وشهرين بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم وذلك من تاريخ تقديم المشروع المعدل.

وفى حالة التعديل أو الرفض تتبع ذات الإجراءات المشار إليها بالفقرات السابقة.

وفى حالة الموافقة يتبع ما يلى :

1- بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط

والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقاً لقانون التفويض، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

2- بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

تحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من مشروع التقسيم المعتمد، ونسخة من الرفع المساحي للموقع، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

كما ترسل نسخة لمشروع التقسيم المعتمد والرفع المساحي للموقع وقرار الموافقة للوحدة المحلية المختصة.

ينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد مشروع التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام متسلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية.

تسلم للمالك نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

مادة (59) :

في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.

مادة (60)⁽¹⁰⁾ - الإعلان عن مشروعات التقسيم :

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة/ شركة/ أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص:
بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم :

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم :

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها.

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود الجار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والرى (إن وجدت) والحريق العمومية

(10) المادة 60 مستبدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 67 لسنة 2014 المنشور بالوقائع المصرية العدد 31 فى 9 فبراير سنة 2014.

وشبكات الصرف الصحى وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات (وشبكات الغاز إن وجدت).

ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه أو ما يفيد أداء التكلفة المطلوبة لتوصيل الشبكات.

على أن يحصل صاحب المشروع فى حالته التقسيم على شهادة بإتمام الإيداع.

مادة (61) :

يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفى حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكى لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصما من قيمة خطاب الضمان.

مادة (62) :

على المسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:

- شهادة إتمام الإيداع.
- قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.
- ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه فى المادة السابقة.

مادة (63) :

بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الصناعية والتجارية فيتم تحديد قواعد

التقسيم وفقا للمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم ويتم اعتماد طلبات التقسيم من الجهة الإدارية المختصة بكل نشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) وفقا للإجراءات المتبعة لاعتماد التقسيم طبقا للقانون وهذه اللائحة.

الفصل الخامس

مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة

مادة (64) :

تحدد مناطق إعادة التخطيط التي ينطبق عليها الحالات المنصوص عليها في القانون والتي يقرها المجلس بناء على عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي وفقا للأسس والمعايير التالية:

أن تكون المنطقة واحدة من المشروعات ذات الأولوية التي اتفق عليها ذوو الصلة وشملها المخطط الاستراتيجي كمناطق تم تغيير استخدامها وفق مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي في هذا الإطار.

أن يعود تعديل استخدام الأرض بالنفع على هذه الأرض من جراء التعديل من جهة وعلى الجهة الإدارية التي تقع المنطقة المعنية في نطاقها وعلى جموع مواطني المدينة أو القرية من جهة أخرى.

أن يؤدي تعديل الاستخدام إلى تعظيم الفائدة على سكان المدينة والمنطقة وأن يساهم التعديل في تنفيذ المخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته.

أن تتوافر آلية لتنفيذ التعديل.

مادة (65) :

تتبع ذات الإجراءات الخاصة بإعداد واعتماد المخططات التفصيلية للمناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي

لمناطق إعادة التخطيط التى يتم تحديدها وإعلان بيان لها بقرار من المحافظ المختص ويقرها المجلس.

مادة (66) :

تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضى داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط على النحو التالى:

يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة.

طبقا لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبنية الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضى الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة على إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر).

تحرر الجهة الإدارية اتفاقا بين الملاك الراغبين فى ذلك على إعادة توزيع الملكيات طبقا لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقا لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط.

تتولى الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين على المشاركة فى إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

تتولى الجهة الإدارية إعداد حصر لوحدات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توفير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوى.

وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد.

كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة في إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي بالمدينة أو القرية.

مادة (67) :

- يقوم المحافظ بتشكيل لجنة للحصص والتفاوض مع الملاك في منطقة إعادة التخطيط للمدينة على النحو التالي:
- رئيس المدينة أو الحى (رئيساً).
 - ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
 - ممثل للشهر العقارى.
 - ممثل لهيئة المساحة.
 - رئيس المجلس الشعبى المحلى للمدينة.
 - 3 من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.

وفى حالة القرية ، تشكل اللجنة من :

- رئيس الجهة الإدارية (رئيساً).
- ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
- ممثل للشهر العقارى.
- ممثل لهيئة المساحة.
- ممثل للجمعية الزراعية.
- رئيس المجلس الشعبى المحلى للوحدة المحلية.
- عمدة القرية.

- ثلاثة من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.
- ولكل لجنة أن تستعين بمن تراه لأداء عملها.

مادة (68) : تتولى لجنة الحصر والتفاوض المهام الآتية :

- حصر العقارات داخل منطقة المشروع وأسماء الشاغلين والملاك.
- مراجعة مستندات الملكية.
- مراجعة مستندات الشاغلين.
- مراجعة المخالفات القائمة.
- التفاوض المبدئي مع الملاك والشاغلين فى ضوء ما يرد من لجنة التقييم المنصوص عليها فى المادة التالية.
- تعد اللجنة تقريراً مبدئياً موقعا من جميع أعضاء اللجنة ويعرض على المحافظ ليحدد - فى ضوءه - أولويات التعامل مع المنطقة.

مادة (69) لجنة التقييم :

- يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو إلى لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى للقيام بالأعمال الآتية:
- معاينة موقع المشروع.
- عمل خرائط التثمين.
- إعداد تقرير استشارى بتقدير إجمالى التعويض للملاك طبقا لحالات العقارات بالمنطقة.
- تقدير نصيب العقار وفقا لمشروع المخطط التفصيلى المعد من قبل الاستشارى أو الخبير.
- وعند التوصل إلى نتيجة التقييم، يتم عرضه على المحافظ لإعلان النتيجة ولصقها فى مكان ظاهر بديوان عام المحافظة ومقر الجهة الإدارية المختصة وأى مكان آخر يرى المحافظ ضرورة لصقه بها.

مادة (70) :

فى حالة موافقة المحافظ على اختيار المنطقة على اعتبارها منطقة إعادة تخطيط ذات أولوية فى التعامل وإقرارها من المجلس، يتم تكليف لجنة التفاوض القيام بالإجراءات الآتية:

- دعوة الملاك بالمنطقة إلى اجتماع عام لتحديد آليات التفاوض على أن يكون بأحد الخيارين التاليين:

1- إما بالتعويض المالى قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط.

2- أو الانتظار إلى تمام إعادة التخطيط واقتضاء التعويض العيى أو المادى بعد تنفيذ المشروع.

يتم التفاوض مع الملاك كل على حدة مع من لم يوافق على أحد الخيارين السابقين.

إعداد تقرير بنتائج التفاوض يتم عرضه على المحافظ المختص.

مادة (71) :

تكون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة الخاضعة للتحسين والتطوير والمحددة بالإعلان الصادر من المحافظ المختص والمعتمدة من المجلس هى ذات الأسس والمعايير الخاصة بتحديد مناطق إعادة التخطيط المشار إليها فى المواد السابقة.

وتتولى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة وفق الإجراءات المتبعة فى شأن إعداد واعتماد المخططات التفصيلية.

كما تتولى الجهة الإدارية التفاوض مع ملاك العقارات والأراضى الفضاء بالمنطقة وفق ذات الإجراءات الواردة بشأن التفاوض مع ملاك مناطق إعادة التخطيط.

الفصل السادس

التقييد أو الإعفاء من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام

مادة (72) :

يتقدم المحافظ المختص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب يقدم إليه بطلب التقييد إلى المجلس موضحاً به الاشتراطات الحالية والمقترحات المطلوبة للتقييد والهدف منها واقتراح ما يستحق من تعويض إذا كان له مقتضى ومصادره.

وتقوم الأمانة الفنية للمجلس بإعداد مذكرة شاملة بالموضوع كما تقوم بالمعاينات الفنية اللازمة إذا تطلب الأمر، على أن يوضح بالمذكرة الاستثناء المطلوب والغرض منه ورأى المحافظ المختص.

ويعرض الموضوع على المجلس وفي حالة الموافقة يتم إخطار المحافظ بالموافقة وما يستحق من تعويضات والجهات التي تقوم بصرفها».

مادة (73) :

لإعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام، تتبع الخطوات الآتية:

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلب الإعفاء موضحاً فيه الإعفاء المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع أو شهادة صلاحية الموقع للبناء - إن وجدت - وإذا وافق المحافظ المختص، يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

تتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة عن الموضوع توضح الإعفاء المطلوب والغرض منه والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء على هذا الإعفاء وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

ويتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ، وفى حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على الإعفاء وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن مقابل التحسين للعقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

مادة (74):

«لتغيير استخدام الأراضي بالمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته، تتبع الخطوات التالية:

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلبه موضحاً فيه التغيير المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع موضحة عليها الأرض أو المبنى المراد تغيير استخدامه، وإذا وافق المحافظ المختص يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

وتتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة بالموضوع توضح تغيير الاستعمال المطلوب والغرض منه والآثار التى يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذى سيطرأ بناء على هذا التغيير وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

ثم يتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ وفى حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على التغيير وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن مقابل التحسين للعقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة».

(الفصل السابع)

أوجه صرف حصيلة الرسوم

مادة (75): تكون أوجه صرف الرسوم المشار إليها بمادة (19) من القانون على النحو التالى:

- إعداد المخططات التفصيلية داخل الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى.
- لجان التقييم المشكلة ضمن إعادة المخططات التفصيلية للتعامل مع مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة.
- إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ أحكام القانون وذلك بموجب قرار يصدر من المحافظ المختص.

مادة (76) :

أما بالنسبة للرسوم الخاصة بالمناطق الصناعية والتجارية، فيصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وعرض الجهة الإدارية المختصة بالنشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية وجهاز تنمية التجارة الداخلية) قرارا بتحديدھا.

الباب الثاڤى

التنسيق الحضارى

مادة (77) :

ينشئ الجهاز القومى للتنسيق الحضارى مركزا إقليميا يتبعه بكل إقليم اقتصادى لىباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفنى للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضارى بالإقليم، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له.

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا والمناطق السياحية وفى التجمعات العمرانية الجديدة وفى المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد اختصاصاتها ومجالات عملھا قرار من مجلس إدارة الجهاز.

مادة (78) :

مجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن ينشئ من الإدارات بدرجاتها ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز على أن يحدد مهامها واختصاصاتها.

مادة (79) :

يقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس ومعايير ودلائل التنسيق الحضارى فى المجالات المختلفة مثل:

- المناطق التراثية.
- مراكز المدن.
- مداخل المدن.
- الإعلانات.
- الإضاءة والإنارة الخارجية.

ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل معين أو أكثر، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة.

مادة (80) :

يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التى يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

على أن يراعى فى تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية:

أن تكون المنطقة ذات طابع عمرانى متميز أو تعبير جمالى أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمرانى يمثل أحد مراحل النمو العمرانى أو التطور التاريخى.

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقا للقانون رقم (117) لسنة 1983 بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معمارى متميز وفقا للقانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وأن تكون مؤثرة فى الطابع العمرانى للمنطقة ككل.

أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوى على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة فى أحد المجالات المذكورة.

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح فى تاريخ الدولة.

أن تكون المنطقة محورا أو مسارا للحركة يصل إلى مناطق أو مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.

أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.

أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقا لقانون المحميات رقم 102 لسنة 1983، وقانون البيئة رقم 4 لسنة 1994.

مادة (81):

ينشئ الجهاز قاعدة بيانات تتضمن حصر المباني وتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، ويضع أسس ومعايير التنسيق الحضارى اللازمة للتعامل معها، والى يتعين الالتزام بها فى هذه المباني وتلك المناطق.

وتعتبر أعمال اللجان المشكلة طبقا للقانون رقم 144 لسنة 2006 المشار إليه وتلك الواردة فى سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات.

مادة (82) :

يشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الاعلى عند إصدار التراخيص فى حالات المبانى الحديثة، والتعديلات الكلية والجزئية فى المبانى القائمة، وإعادة البناء، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة.

مادة (83) :

يراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية فى المبانى ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلى:

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقى المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز فى حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.

مادة (84) :

يراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلى:

استكمال واجهات المبنى بما يغطى العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.

مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعمارى والعمرانى للمنطقة.

إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.

مادة (85) :

تطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص فى المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التى تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور فى أدلة التنسيق الحضارى .

مادة (86) :

عند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتى تشكل أجزاء متكاملة.

مادة (87) :

للجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضارى، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادى، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادى الذى يتقاضاه الجهاز .

مادة (88) :

يضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها فى المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين فى مجال عمله للقيد فى جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقا للضوابط التى يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص فى المجالات الآتية:

- تنسيق المواقع.

- الترميم الفنى.
- الإضاءة والإنارة الخارجية.
- تنفيذ الإعلانات.
- الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.

مادة (89) :

يجب الحصول على موافقة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى قبل وضع أى عمل فنى فى فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمرانى وعدم استغلال العمل الفنى فى الدعاية والإعلان.

مادة (90) :

مع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة فى الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلى:

- مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان فى شكله ومضمونه مع المحيط العمرانى له.
- يحظر وضع أى إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.
- عدم تثبيت أى إعلانات أو لافتات بأى شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معمارى متميز طبقا للقانون رقم 144 لسنة 2006 المشار إليه.
- يحظر وضع أى إعلان فى وسط أى ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأى منتج تجارى.
- عدم وضع أى إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.
- عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.

- عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق فى الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية، وعدم تنافر واجهة المحل التجارى أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعمارى، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له.
- ضرورة كتابة أى إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم 66 لسنة 1956.

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

(الفصل الأول)

الاشتراطات البنائية العامة

مادة (91) :

تسرى أحكام هذه اللائحة على كافة أعمال العمران بوحدة الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلى المباني والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديد لها قرار من الوزير المختص. وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام هذا القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والاستمارات والشهادات والسجلات المرفقة باللائحة.

مادة (92) :

لا يصرح بإصدار ترخيص بناء لأى مبنى على أى قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمال الأراضى المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية المختصة.

مادة (93) :

يكون الحد الأدنى لصادف الارتفاع الداخلى للطابق الواحد مقاسا من مستوى السطح النهائى للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر فى جميع الأدوار 2.7 متر ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى 2.30 متر بالنسبة للمداخل والطرق الداخلى والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز (25%) من مساحة الغرفة.

مادة (94) (11) :

يجب ألا يقل المسطح الداخلى لأى غرفة من غرف المبنى أو مرافقة أو أى بُعد فيها عما يلى :

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلى (بالمتر المربع)	الحد الأدنى للبعد (بالمتر)
غرف سكنية	7.5	2.5
دورة مياه	0.80	0.80
مطابخ	3.00	1.50
حمامات	1.50	1.20

كل بناء يشتمل على أكثر من ست وحدات، يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي، على ألا تقل مساحة الغرفة عن 6م²، وألا يقل أى بعد فيها عن 2.25م.

مادة (95) (12) :

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين واللوائح المنظمة للمحلات التجارية والكودات المنظمة يجب فى حالة إنشاء مركز أو سوق تجارى مغطى داخل

(11) المادة 94 مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

(12) المادة 95 مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

المبنى - توفير وتهئية دورات مياه لاستعمالها من جانب أصحاب المحلات التجارية والعاملين بها والمتردددين عليها.

مادة (96):

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوفٍ للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

(8%) من مسطح أرضية الغرف السكنية.

(10%) من مسطح أى مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة

مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه).

في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام - استقبال) معاملة الغرف السكنية.

ولا تسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرق والمداخل والصنادير وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.

ويجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجى مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أن يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوفر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء

المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن 1.5 متر مربع، ولا يقل أى بعد من أبعاده عن متر واحد. وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.

يجوز أن تكون المطابخ فى الوحدات السكنية جزءا من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.

يجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية فى الفتحات:

فى حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن واحد متر.

ألا يقل ارتفاع جلسات الشبايك عن 0.9 من المتر إلا فى حالة وجود بلكنات أو شرفات أمام هذه الشبايك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درايزين) بارتفاع لا يقل عن 0.9 من المتر.

يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجى بكامل مساحتها، ولا تعتبر أى فتحة مقترنة بجهاز آلى لجهاز التكييف فتحة تهوية.

مادة (97):

يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالى:

- الغرف السكنية والمكاتب 80 سم.
- المطابخ والحمامات ودورات المياه 70 سم.
- المحلات التجارية 100 سم.
- الجراجات 280 سم.

مادة (98) :

يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأنفية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجى	0.25 ع أو 3 متر أيهما أكبر	
	داخلى	0.25 ع أو 3 متر أيهما أكبر	9م أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر
حمام - مطبخ دورة مياه - سلم الأمكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجى	2.5م	-
	داخلى	2.5م	7.5م إذا كانت ع أقل من أو تساوى 10م 10م إذا كانت ع أقل من أو تساوى 20م 12.5م إذا كانت ع أقل من أو تساوى 30م ويزداد المسطح 2.5م لكل 10م زيادة فى الارتفاع
(ع) تساوى ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاسا من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.			

وفى حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عليه.

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (98) مكررا (13) :

يراعى بالنسبة للأرضى التى لا يزيد المسطح المسموح بالبناء عليه للدور الأرضى على 100م² ولا يجاوز الارتفاع المسموح به 19م عند إقامة المبانى أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة للإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى :

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجى	2.5م	
	داخلى	2.5م	مربع خمس (ع)
حمام - مطبخ دورة مياه - سلم الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجى	2م	-
	داخلى	2م	6م ²
(ع) تساوى ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاسا من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.			

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (99) :

فى حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلّة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المبانى المطلّة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية، ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى

عرضه وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر، ويجوز عمل شرفات بالارتداد فى حدود نصف عرضه فقط.

مادة (100) (14) :

يجب أن تتوافر فى السلاسل الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى:

الطول الظاهر للدرجة	110 سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات.
القطاع العرضى للدرجة	130 سم للسلم الرئيسى و 110 سم للسلم الثانوى إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات.
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	14 درجة تليها صدفه لا يقل عرضها عن أربع نوائم
أقل ارتفاع للكوبسته	90 سم

يجب أن يكون الحد الأدنى لصفى الارتفاع فوق أى درجة 2.1 متر وتستثنى من هذه الاشتراطات سلاسل أبراج دور العبادة، أما بالنسبة للسلاسل الدائرية والمروحة فيجب أن تتوفر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول، على أن يقاس عرض النائمة على بعد 45 سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى.

مادة (101) (2) :

لا يجوز إقامة سلاسل أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد

ومسطحا الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة ويستثنى من ذلك تركيب المصاعد فى المباني المقامة قبل صدور قانون البناء، بشرط ألا تمنع الإضاءة والتهوية، أو تؤثر على مسارات مرافق العقار، وسلامته الإنشائية.

مادة (102) :

لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط 1.8 مترا، ويجب على المالك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأى منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفى حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفاء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

مادة (103) :

يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المقامة على حد أى طريق عام أو خاص طبقا للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على 10 سم فى الشوارع التى يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على 20 سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على ذلك.

يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفى الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن 0.9 من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار 5 سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى 1.2 متر، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات أقطار من 10 سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة (10 %) والأبراج (5 %) من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين 1.25 متر، كما يجب أن يترك 1.5 متر من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة⁽¹⁵⁾.

وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن 180 درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها، وبشرط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المبانى أو الأدوار غير السكنية.

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفيه بمقدار 25 سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج فى الواجهات المطلّة على أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أى (بلكون أو فرنده) على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.

(15) الفقرة (5) من المادة 103 مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 200 لسنة 2010 سالف الإشارة.

مادة (104) (16)؛

لا يدخل فى حساب ارتفاع المبنى ارتفاع غرف مرافق الخدمات بالسطح (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزى ...)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ما عدا غرف المصاعد فيكون ارتفاعها وفقا لما تتطلبه الاشتراطات الفنية للمصاعد، ولا يسمح باستخدامها فى أغراض مخالفة لخدمات المبنى.

ويجب ألا يزيد مسطح غرف مرافق الخدمات بالسطح على (25%) من مسطح الدور الأرضى، وألا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية، كما يمكن وصول المصاعد لخدمة السطح.

مادة (105) - على المهندس أو المكتب الهندسى المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار.

مادة (106)؛

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصرى لأسس التنظيم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق فى إنشاء المبانى التى سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلى:

1- المبانى السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتى ينطبق

عليها ما يأتى:

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 16 مترا من منسوب الشارع.

(ب) مساحة أى طابق بما فى ذلك البدروم لا تزيد على 400 متر مربع.

(ج) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

2- مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 4 أمتار من منسوب الشارع.

(ب) مساحة أى طابق بما فى ذلك البدروم لا تزيد على 200 متر مربع.

(ج) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

مادة (107):

«يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق فى الحالات الآتية:

1- التوسعات أو التعديلات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل يحقق لأحكام الكود.

2- عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون هذا التعديل محققا لمتطلبات الكود».

مادة (108) (17):

يحدد المخطط التفصيلى أو الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة شروط توفير أماكن لإيواء السيارات للمباني، ويلتزم طالب الترخيص بالمدن بتوفير هذه الأماكن لإيواء السيارات، على أن يتم الالتزام بأحكام الكود المصرى

(17) المادة 108 مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية

- العدد 66 (تابع) فى 2013/3/20 وكان سبق استبدالها بالقرار رقم 200 لسنة

2010 سالف الذكر.

لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض، وكذلك الملحق (أ) من ذات الكود وعلى الأخص عند حساب عدد أماكن الانتظار والمساحة اللازمة. وتُعفى القرى من شرط توفير أماكن لإيواء السيارات، ويجوز للمحافظ المختص بعد موافقة المجلس المحلى وضع اشتراطات لتوفير أماكن لإيواء السيارات لبعض القرى أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلى ذلك.

مادة (108 مكررا) (18) :

على المهندس أو المكتب الهندسى المصمم الالتزام بالاشتراطات العامة لاستخدام المعاقين وفقا لأحكام الكود المصرى لتصميم الفراغات الخارجية والمبنى لاستخدام المعاقين.

الفصل الثانى

مستندات وإجراءات إصدار الترخيص

مادة (109)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص. ويؤدى طالب الترخيص تأمينا بنسبة (0.2%) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات كإزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ورفع الإشغالات بالطريق ورفع مخلفات البناء وإصلاح ما قد يتلف بالمرافق أو الشارع.

مادة (110) :

(أ) ⁽¹⁹⁾ يتقدم المواطن بطلب إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية، ويحدد

(18) المادة 108 مكررا مضافة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

(19) البند (أ) من المادة 110 مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 سالف الإشارة.

بالطلب عنوان وحدود الموقع، ويفرق بالطلب رسم كروكى يبين الموقع والطرق المؤدية إليه يوقع عليه مُقدم الطلب، وصورة من بطاقة الرقم القومى لطالب البيان، والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة، وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.

- (ب) على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم.
- (ج) يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التى لدى الجهة الإدارية.
- (د) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقا للنموذج المرفق، وفى حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التى تمنع إصدار بيان الصلاحية.

مادة (111) (20) المشتملات العامة للرسومات الهندسية:

يجب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية على البيانات الآتية:

- اسم المشروع واسم المالك وعنوان الموقع.
- اسم المهندس المصمم أو المكتب المسئول عن التصميم وعنوانه ورقم قيده فى نقابة المهندسين ورقم سجله الهندسى.
- مقياس الرسم.
- تاريخ إعداد الرسم.
- عنوان اللوحة ورقمها.
- التعديلات اللاحقة وتواريخها وملخص لهذه التعديلات وتوضيح مكانها على الرسم بعد عمل التعديلات، ويجب على المهندس المشرف على التنفيذ حفظ نسخة من الرسومات قبل وبعد كل تعديل للرجوع إليها عند الحاجة.
- تاريخ إصدار الرسومات وتسلسلها.

(20) المادة (111) مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع

المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

مادة (112) (21) المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء:

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسى مرفقا به المستندات الآتية:

- المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.
 - صورة من بطاقة الرقم القومى لمن سيصدر الترخيص باسمه.
 - حضور من سيصدر باسمه الترخيص أو من يمثله قانونا لتفويض المهندس أو المكتب الهندسى للسير فى إجراءات استخراج الترخيص.
 - حساب قيمة الأعمال طبقا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.
 - شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقا بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسى.
 - ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسى.
- وفى حالة المباني التى تخضع لوثيقة التأمين طبقا للمادة (46) من القانون يتعين بالإضافة إلى المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقا بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء الصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوطة الحسابية طبقا للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.

مادة (112) مكررا (22):

فى تطبيق أحكام المادة (46) من قانون البناء لا يُعد البدروم وغرف

(21) المادة (112) مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع

المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

(22) المادة 112 مكررا مضافة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع

المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

مرافق الخدمات بالسطح ضمن الأدوار المنصوص عليها بهذه المادة إلا أنها تحتسب ضمن تكلفة إنشاء المبنى.

مادة (113) (23) : 1- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم/ تدعيم أو كليهما :

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

القرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم أو كليهما طبقا لأحكام المادة (90) من القانون.

تقرير فنى مصحوب برسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب، وفى حالة ترميم أو تدعيم العناصر الإنشائية يكون التقرير الفنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية، وأن يشتمل التقرير على أسلوب التدعيم أو الترميم، وتفاصيل التنفيذ، بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ، مصحوبا بالرسومات الإنشائية اللازمة.

2- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية :

طلب ترخيص مُقدم من المهندس أو المكتب الهندسى، طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

رسومات الواجهات.

مادة (114) :

لا يسمح بأى حال من الأحوال إصدار رخصة تعليية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبها مخالفات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والغير وجوبية الإزالة طبقا لأحكام المادة (60) من القانون.

مادة (115)⁽²⁴⁾ : المستندات المطلوبة فى حاطة استخراخ قخر خىص تعلىة/تعديل أو كلىهما :

طلب ترخىص مقدم من المهندس أو المكرب الهندسى طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

المستندات المطلوبة لإصدار ترخىص البناء والمحددة بالمادة (112) من اللائحة.

ققرر من مهندس استشارى مخصص فى الهندسة الإنشائية أو فى تصمىم المنشآت الخرسانية أو فى تصمىم المنشآت المعدنية بحسب الأحوال لإثبات أن الهىكل الإنشائى للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعلىة أو التعديل المطلوب الترخىص بها وذلك طبقا للنموذج الصادر عن نقابة المهندسين وىحتوى على الأخص معاينة وفحص ودراسة المبنى.

مادة (116)⁽²⁵⁾ :

- المستندات المطلوبة فى حالة استخراخ ترخىص هدم كلى أو جزئى للمبانى غير الخاضعة للقانون رقم 144 لسنة 2006:
- طلب ترخىص طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
 - صورة بطاقة الرقم القومى للمالك مقدم طلب الترخىص.
 - قرار نهائى بالهدم صادر من الجهة الإدارية طبقا للمادتين (90)، (92) من القانون.

(24) المادة (115) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013 وكان سبىق استبدالها بالقرار رقم 200 لسنة 2010 سالف الذكر.

(25) المادة (116) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013 وكان سبىق استبدالها بالقرار رقم 200 لسنة 2010 سالف الذكر.

- تقرير من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن 7 سنوات موضحا به الطريقة المستخدمة لتنفيذ عملية الهدم، والاحتياطات اللازمة لتأمين الشاغلين والمارة والمنشآت المجاورة.

مادة (117): إجراءات إصدار التراخيص :

- (أ) يتعين على المالك أو من يمثله قانونا التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسى للقيام بإعداد ملف الترخيص.
- (ب) يقوم المهندس أو المكتب الهندسى بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.
- (ج) يكون مقدم الترخيص (المهندس أو المكتب الهندسى) مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.
- (د) يتقدم مقدم الترخيص (المهندس أو المكتب الهندسى) بالملف مصحوبا بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقا للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.
- (هـ) تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلى مؤرخ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.
- (و) ⁽²⁶⁾ يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة، والتأكد من مطابقة الرسومات المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء المعتمد من الجهة الإدارية، وطبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

(26) البند (و) من المادة (117) مستبدل بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

(ز) يتم اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص فى مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانونا الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة.

(ح)⁽²⁷⁾ يتعين على الجهة الإدارية فى حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص، أو عدم مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء، والمعتمدة من الجهة الإدارية طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة، أن تقوم فى خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات أو تعديل الرسومات من مقدم الترخيص، وطبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد على 21 يوما، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص خلال 21 يوما من تاريخ ورود الاستيفاءات أو تعديل الرسومات المطلوبة.

(ط) إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.

(ي) يتم رفض طلب الترخيص فى حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاءات غير كاملة. وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.

(27) البند (ح) من المادة (117) مستبدل بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013

- الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

(ك) فى حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب للحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها فى المادة (111) من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة.

مادة (118):

يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء فى التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة. كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء فى التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقابلة مستوفياً دمغة الاتحاد المصرى لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال عن 350 ألف جنيه وعقد مقابلة مع أحد المقولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليها فى هذه اللائحة وذلك قبل الشروع فى تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

مادة (119):

إذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلام الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ. ولا يتم البدء فى أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء. ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعا فى تنفيذ الأعمال.

مادة (120) :

إذا بدأ المرخص له فى تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف، وعلى الجهة الإدارية معاينة الأعمال التى تمت لتحديد مدى مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال فى حالة مطابقتها للترخيص، أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة فى حالة مخالفتها للترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بإلزام المالك باستيفاء عقد المقاوله وشهادة الإشراف طبقاً للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة.

مادة (121) (28) :

إذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى (مثل انحراف بعض مواضع الفتحات، أو ترحيل بعض الحوائط ...) بما لا يخالف الاشتراطات والكودات، يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد اعتماد مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات، وتقدم بعد ذلك للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على أن تقوم الجهة الإدارية باعتماد الرسومات بعد التعديل وإرفاقها بملف الترخيص.

مادة (122) (2) :

بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال، وإذا ما نشأت الحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية فى الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسى التقدم بطلب

للجهة الإدارية مرفقا به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعا عليها التعديلات، ومعتمدة من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات.

مادة (123)⁽¹⁾:

يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مبانٍ مؤقتة لفترة محدودة كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات، على أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقا للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص، على أن تزال تلك المباني بانتهاء المشروع.

(الفصل الثالث)

فئات الأعمال ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية

للتقدم باستخراج تراخيص لهذه الأعمال

مادة (124)⁽²⁾ : تنقسم فئات الأعمال إلى :

- فئة (أ): جميع الأعمال.
- فئة (ب): جميع الأعمال فيما عدا المنشآت والمشروعات الوارد ذكرها بالمادة (124) مكررا.
- فئة (ج): (المباني السكنية حتى ارتفاع 28 مترا، والمباني غير السكنية حتى ارتفاع 22 مترا، ومساحة الدور لا تزيد على 1000م².
- فئة (د): المباني السكنية والإدارية والتجارية حتى ارتفاع 16 مترا، ومساحة الدور لا تزيد على 500م².

(1)، (2) المواد (123)، (124)، مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية

- العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

مادة (124 مكررا) (30):

المنشآت والمشروعات متعددة الأغراض أو متعددة الإشغالات هي تلك المشروعات التي تشمل أكثر من نوعين من الإشغالات السكنية والتجارية والإدارية ودور العرض السينمائي والمسرحي والمطاعم وصالات الألعاب الرياضية وما شابهها.

وإذا توافر في المنشآت أو المشروعات المذكورة في الفقرة الأولى شرطان على الأقل من الشروط التالية:

- مساحة الدور الأرضي تزيد على 3000م².
- الارتفاع يزيد على 36م.
- حمل الإشغال يزيد على 2000 شخص.
- عدد البدرومات يزيد على بدرومين.

يلتزم من يتقدم لاستخراج الترخيص بالحصول على اعتماد المشروع من لجنة مراجعة المشروعات متعددة الأغراض المشكلة بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء التابع لوزارة الإسكان، أو ما يماثل تلك اللجنة من الجهات الاستشارية الأخرى طبقاً للضوابط التي يُعدها المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء ويصدر به قرار من وزير الإسكان خلال شهرين من صدور هذه اللائحة على أن يتم تسجيل هذه الجهات للمساح لها بالمراجعة بقرار من وزير الإسكان.

وتختص اللجنة بمراجعة توافر متطلبات كودات تأمين المبنى وشاغليه من أخطار الحريق، وتعتمد اللجنة الرسومات، وتصدر الشهادة المعتمدة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ استلام المستندات ورسومات المشروع مستوفاة للجنة.

(30) المادة رقم 124 (مكررا) مضافة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 -
الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) في 20/3/2013.

وتعد هذه الشهادة إحدى المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء لتلك المشروعات.

مادة (125)⁽³¹⁾؛

يُشترط فيمن يتقدم لاستخراج ترخيص بناء لأي من فئات الأعمال المبينة في المادتين (124)، (124 مكررا) أن يكون مستوفيا للاشتراطات الواردة بالمادة (126)، على أن يستعين بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقا لفئات الأعمال المتقدم لها.

وفي جميع الأحوال يجب أن تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص، على أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائي طبقا لفئة الأعمال ونوعيتها.

مادة (126)⁽²⁾؛

تكون اشتراطات المهندس أو المكتب الهندسى القائم بتصميم الأعمال المطلوب ترخيصها طبقا لفئات الأعمال على النحو الآتى:

- أولاً: الأعمال فئة (أ): بيت خبرة هندسى، أو مكتب استشارى هندسى خبرته لا تقل عن 5 سنوات، أو مهندس استشارى خبرته لا تقل عن 10 سنوات.
- ثانياً: الأعمال فئة (ب): مكتب استشارى هندسى، أو مهندس استشارى.
- ثالثاً: الأعمال فئة (ج): مهندس متخصص فى الهندسة المعمارية أو المدنية، خبرته لا تقل عن 7 سنوات على الأقل.
- رابعاً: الأعمال فئة (د): مهندس متخصص فى الهندسة المعمارية أو المدنية، خبرته لا تقل عن سنتين.

(31)، (2) المادتان (125) و (126) مستبدلتان بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 سالف الذكر.

وفى جميع الأحوال يجب أن تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص، على أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائي طبقاً لفئة الأعمال ونوعيتها.

مادة (127) (32)؛

(ملغاة).

(الفصل الرابع)

تنفيذ الأعمال المرخص بها

متطلبات الإشراف على التنفيذ؛

مادة (128) (33)؛

يشترط فى المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على تنفيذ الأعمال المرخص بها أن يكون بذات الفئة المنصوص عليها بالمادة (126).

مادة (129) (3)؛

يشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ فى حالتى التديم والترميم للعناصر الإنشائية للمبنى لمهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية.

مادة (130)؛

أولاً- يتعين على المرخص له قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول

(32) المادة رقم (127) ألغيت بالمادة السادسة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 سالف الذكر وكان نصها قبل الإلغاء: (فى حالة الأعمال المطلوب لها وثيقة تأمين يشترط للقيام بتقديم طلب الترخيص لأعمال الترميم أو التديم أو التعديل أن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسى خبرة لا تقل عن 10 سنوات).

(33) (3) المادتان (128) و (129) مستبدلتان بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013 .

بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء فى أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتى:

صورة من عقد مقولة مع مقاول وفى حالة زيادة قيمة الأعمال عن 350000 جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابل المهندسين.

ثانياً : على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتى:

إيقاف الأعمال فوراً فى حالة تخطى أى من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة، وفى حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون فى هذا الشأن.

إيقاف الأعمال فى حالة رفع الغطاء التأمينى وعدم الاستئناف الأعمال لا بعد إعادة التغطية التأمينية.

ثالثاً : على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتى:

- وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة.
- إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار وعدم استخدام هذا المكان فى غير الغرض المخصص له.
- اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.
- عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

- الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.

مادة (131)⁽³⁴⁾؛

التزامات المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ :

يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسى القيام بالآتى :

- الالتزام بالإشراف على تنفيذ جميع متطلبات تأمين المباني المجاورة، والبيئة، ووقاية وسلامة الجيران، والمارة، والممتلكات، والشوارع، والممرات، ومباني باطن الأرض، وما يعلوها من أجهزة ومرافق، ومنشآت، وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها.
- متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات المعتمد.
- إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقا للنموذج المرافق بهذه اللائحة، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء.
- اتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة فى شأن التعديلات التى تطرأ أثناء التنفيذ.
- إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها.

(34) الفقرة الأولى من المادة (131) مستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013

الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

- عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقا بها التقرير النهائى.
- فى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسى التخلّى عن التزامه بالإشراف، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانونا وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التى تمت تحت إشرافه.

مادة (132) :

يلتزم المقاول بما يلي :

- إقامة سياج حول الموقع قبل البدء فى تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة.
- عدم إشغال الطريق أمام البناء، وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران.
- تنفيذ الأعمال طبقا للترخيص ووفقاً للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة.

مادة (133) :

تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف علي التنفيذ والمقاول علي النحو الآتى:

- يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

يتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ.

يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

يتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية له بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.

على كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا في حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوما يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

(الفصل الخامس)

التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة (134)⁽³⁵⁾:

يتولى المهندس المسئول بالجهة الإدارية المختصة مسئولية المرور على مواقع الأعمال، ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة، وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفته له أثناء المرور فى السجل الذى يسلم له، ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفته له على وجه التحديد، وما اتخذ فى شأن كل منها من إجراءات وعلى وجه الخصوص التأكد من الآتى:

صدر ترخيص بالأعمال من عدمه.

قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال.
سريان وثيقة التأمين.

مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به وخاصة فى بداية التنفيذ للتأكد من مطابقة الأعمال لخط البناء سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتدا من أى منهما وتحديد مسافة الردود إن وجدت.
الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.
تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

(35) مستبدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم 774 لسنة 2014 الوقائع المصرية - العدد 288 فى 21 ديسمبر سنة 2014.

مادة (135) (36) :

يتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض سجل الأحوال بصفة دورية على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون. ويعاد إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.

**وفى حافظة وجود مخالفات يتعين على مهذس الجهة الإدارية اتخاذ
الإجراءات التالية :**

- 1- تحرير قرار إيقاف أعمال مسبب لكل من شخص المالك أو من يمثله قانوناً أو المقاول القائم بالتنفيذ أو المهندس المشرف على التنفيذ طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 2- تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 3- إعداد مشروع قرار بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالطريق الإداري طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة لاعتماده من السلطة المختصة.
- 4- تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 5- تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 6- التأكد من تثبيت لافتة بالمخالفات بموقع العقار طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

- 7- متابعة إعلام ذوى الشأن بالقرارات والمحاضر الصادرة عن الأعمال المخالفة.
- 8- إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف أو إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة.
- 9- اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو قطع المرافق عن الأجزاء أو الوحدات المخالفة والتحفز على مواد البناء والأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بالتنسيق مع الجهات المختصة».
- مادة (135 مكرراً) (37) :**

- يجوز للمحافظ المختص أن يُصدر قراراً بالتجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى تم تنفيذها والتى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، وذلك فى الحدود التالية:
- 1- (15%) من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلّة على الطرق والأفنية.
- 2- (5%) من الطول الظاهر لدرج السلم.
- 3- (5%) من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن (95%) من المساحة الواجب توافرها.
- 4- (15%) نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومساحات الأفنية بمختلف أنواعها.

(37) المادة 135 مكرر مضافة بالقرار الوزارى رقم 200 لسنة 2010 - الوقائع المصرية - العدد 98 فى 2010/4/29 ثم عدلت بقرار وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية رقم 272 لسنة 2013 الصادر بالوقائع المصرية - العدد 174 فى يولية سنة 2013.

5- (10%) نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص بها.

6- (10%) من الحد الأدنى للردود نسبة سماح تراعى عند قياس ردود المباني على ألا تتجاوز الزيادة فى المساحة المبنية (5%) من المساحة البنائية المسموح بها مع عدم الإخلال بقواعد المسؤولية المدنية.

مادة (136) :

يتولى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديدھا قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعھا أو تعليتها أو تعديلھا أو تدعيمھا أو ترميمھا أو هدمھا أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويتولى الجهاز سنويا تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار.

مادة (137) : إجراءات لجنة التظلمات :

يحق لذوى الشأن التظلم من قرارات الجهة الإدارية لدى لجنة التظلمات التى يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيلها طبقاً لأحكام مادة (111) من القانون والتى تختص بالنظر فى التظلمات المقدمة من ذوى الشأن، على أن تقوم اللجنة باختيار مقررا لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوى الشأن على اللجنة للبت فيها طبقاً لأحكام القانون، وتعد اللجنة اجتماعا واحدا على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية

بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ، ويُعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويتعين على اللجنة في حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوى الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوو الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم.

(الفصل السادس)

صلاحية المبنى للإشغال

مادة (138) : شهادة صلاحية المبنى للإشغال :

يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقاً للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية.

مادة (139) :

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة، وبناءً عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي:

إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمها إلى المالك.

إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.

مادة (140)⁽³⁸⁾: قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى :

يجوز إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكمالها، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة للإشغال، على أن يكون ذلك وفقا لتقرير مقدم من المهندس المشرف على تنفيذ الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقى أعمال الترخيص.

ويُستَـرَـط لإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى بالمدن تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج.

مادة (141):

لا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص، على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال فى حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب .

مادة (142)⁽²⁾:

إذا توقف البناء بعد الشروع فيه لمدة تزيد على ثلاث سنوات كاملة، يجب قبل استئناف الأعمال التقدم بطلب للجهة الإدارية المختصة للحصول على موافقتها وذلك دون مقابل، وتلتزم الجهة الإدارية بإعطائه الموافقة على استئناف الأعمال فى موعد غايته شهر من تاريخ تقديم الطلب وذلك بشرط مطابقة الأعمال القائمة للترخيص الصادر.

(38) (2) المادتان (140) و (142) مستبدلتان بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة

2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013 .

مادة (143) :

فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو إتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له، أو استخدامه فى غير هذا الغرض أو فى حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى و شاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفى حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص، لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى (10 %) مصروفات إدارية ويتم تحصل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإدارى فى حالة امتناعهم عن السداد.

مادة (144) :

فى حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو إتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفى حالة عدم قيام ذوى الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة على نفقة المتسبب دون الحاجة إلى اتخاذ أى إجراءات قضائية، وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم

الجهة الإدارية بالإخلاء الإدارى لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التى تم إخلاؤها طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، وتعتبر العين فى خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق فى العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه، ويتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التى تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال، وفى حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإدارى.

مادة (145) – يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :

أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.

أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

تغيير استخدام المبنى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة الإدارية.

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعد توافر أى من الشروط السابقة.

(الفصل السابع)

تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد ومرافق المبنى

مادة (146) :

على الملاك أو ذوي الشأن فى المبنى التى بها مصاعد توفير أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقاً لهذا القانون وهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة.

مادة (147):

يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى السكنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه 17 مترا وفى المباني غير السكنية الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيها 10 أمتار، وفى حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالمواصفات القياسية المصرية رقم 1994/2636 بشأن مصاعد الأفراد المقامة فى مبان سكنية - التخطيط والاختيار والمواصفات العالمية فى حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المباني وذلك طبقا لسعة الإشغال بالمبنى.

مادة (148):

يجب ألا تقل مساحة الصاعدة الصافية عن الحد الأدنى وألا تزيد عن الحد الأقصى طبقا للحمولة وعدد الأشخاص كما يجب أن يزود المصعد بوسيلة لمراقبة الأحمال الزائدة داخل المصاعد وذلك طبقا لما هو وارد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المباني.

مادة (149):

فى حالة تركيب مصعد فى مبنى قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايضة تتضمن الأعمال وقيمتها.

مادة (150):

فى حالة طلب إنشاء مبانى تشمل مصاعد أو تركيب مصعد فى مبنى قائم يلزم تقديم الرسومات الهندسية المطلوبة والمعتمدة طبقا للقانون ومستندات الترخيص المطلوبة فى هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات أخرى للمبنى مع تقديم الحسابات اللازمة وذلك طبقا لما هو وارد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المباني.

مادة (151):

إضافة إلى ما ورد بالكود المصرى للمصاعد يتعين قبل البدء فى تركيب المصعد تقديم الآتى للجهة الإدارية:

- 1- عقد تركيب المصعد من إحدى شركات المصاعد المتخصصة معتمداً من اتحاد المقاولين وصورة من تصريح مزاولة المهنة للشركة.
- 2- صورة بطاقة قيد وتصنيف شركة المصاعد بالاتحاد المصرى لمقاولي التشييد والبناء.
- 3- ملف المواصفات الفنية والرسومات الهندسية لإنشاء المصعد ونسخ من شهادة اختبارات الطراز للمكونات.
- 4- نوتة حسابية متضمنة حسابات دلائل الحركة وحساب معامل أمان الحبال وحسابات الجر والضغط النوعى وحسابات مخمدات البئر.

مادة (152):

يلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتى للجهة الإدارية:

- 1- شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبنى قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتفيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود المصرى للمصاعد ومدون بها الرقم المسلسل للمصعد.
- 2- إقرار من المنشأة بتدريب الأشخاص الذين يخصصهم مالك المبنى أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال لتولى إخراج الركاب من المصعد فى حالة تعطله بين الأدوار.
- 3- تقديم ما يفيد قيام المنشأة بالتأمين ضد مخاطر الحوادث عن كل حادثة تؤدي إلى العجز أو الوفاة والتأمين على الممتلكات عن كل حادثة تؤدي إلى الإضرار بالممتلكات بقيمة غير محدودة.

مادة (153) :

يلتزم المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال بالآتى:

التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل وصيانة المصاعد والمقيدة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية وتلتزم المنشأة بأعمال الصيانة وفحص واختبار المصعد وتقديم شهادة معتمدة وذلك على ان يكون مدوناً بها الرقم المسلسل للمصعد.

تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد في مكان ظاهر مدون بها بيانات المصعد وهي:

تاريخ إنشاء المصعد، الرقم المسلسل للمصعد ،اسم الشركة المسؤولة عن الصيانة، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد.
إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أي تغيير يطرأ علي بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه أسبوعان من تاريخ التغيير.
التبليغ الفوري للمنشأة المختصة عن الأعطال في المصعد وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم.
تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات.

مادة (154) :

لا يجوز لأى شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة: إنشاء - تجميع - استبدال - تحديث - صيانة - تشغيل أو إصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلالم الكهربائية بالمباني دون الحصول على ترخيص مزاوله أعمال مصاعد ساري المفعول من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

بيانات القيد بسجل قرارات الإيقاف

محافظة

رقم القيد بالسجل

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية

التاريخ / /

مركز/حى

الموظف المسئول/.....

قرار إيقاف أعمال مخالفة**بيانات المعاينة**

تاريخ المعاينة / / الساعة:

اسم المهندس / الوظيفة:

اتضح لى أن كل من (المالك أو من يمثله قانونا والمهندس المشرف

نتيجة المعاينة والمقاول) الآتى بياناتهم قد خالف الترخيص المتصرف له (المذكور

بياناته أسلفه) وكذلك أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية بأن قام بـ:

بيانات العقار محل المعاينة

رقم القطعة: شارع: حى/منطقة:

مدينة: محافظة:

المكون من:

بيانات الترخيص (إن وجد)

رقم الترخيص: تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص:

الأعمال المرخص بها:

بيانات (المالك / القائم بالأعمال) أو من يمثله قانونا

اسم الصادر لصالحه الترخيص / رقم قومى:

بيانات (المهندس/المهندس المسئول بالمكتب الهندسى) المشرف على التنفيذ

اسم المهندس/..... رقم قومى

بيانات المقاول

اسم المقاول المنفذ/..... رقم قومي

القرار

بعد الاطلاع على قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 وقانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية تقرر:

مادة أولى:

توقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور عاليه ويعلن كل من (المالك أو من يمثله قانونا) والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بشخصه فإن تعذر ذلك يتم إخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار - وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافقة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات بشأنها وفقا لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

مادة ثانية(*):

إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف الأعمال المخالفة.

مادة ثالثة:

إخطار السيد المحافظ أو من ينيبه بالمخالفات موضوع القرار عاليه خلال 15 يوما من تاريخ صدوره لاعتماد القرار الخاص بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة.

(*) تم استبدال النماذج المرفقة بالباب الثالث (تنظيم أعمال البناء) بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 2013 - الوقائع المصرية - العدد 66 (تابع) فى 20/3/2013.

مادة رابعة :

اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع الاستمرار في الأعمال المخالفة أو الانتفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكابها وإخطار النيابة العامة بشأن ما تم التحفظ عليه خلال أسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها في هذا الشأن.

الاسم/.....	الاسم/.....	الاسم/.....
التوقيع/.....	التوقيع/.....	التوقيع/.....

تحريرا في / /

ختم الجهة الإدارية



بيانات القيد بسجل محاضر مخالفات البناء

محافظة

رقم القيد بالسجل

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية

/ / التاريخ

مركز/حي

الموظف المسئول/.....

محضر استئناف أعمال مخالفة**بيانات المعاينة**

تاريخ المعاينة / / الساعة:

اسم المهندس القائم بالمعاينة/ الوظيفة:

بيان المعاينة:

سبق وأن قام المخالف بعمل المخالفة الآتية..... وتحرر عن ذلك المحضر رقم بتكلفة إجمالية قدرها جنيها - وبالمعاينة على الطبيعة بتاريخ اليوم تبين لى استئناف الأعمال المخالفة والتي سبق إيقافها بقرار الإيقاف رقم/..... لسنة وذلك رغم إخطاره بالقرار بتاريخ / /

وحيث إن هذه الأعمال مخالفة لمواد القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية. فقد تحرر هذا المحضر للحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانونا.

بيانات المخالف

الاسم/..... (مالك أو من يمثله قانونا - مهندس مشرف - مقاول)

رقم قومی صفة المخالف:

عنوان: عقار رقم شارع

حی/ منطقة المخالف/

مدينة: محافظة:

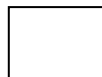
بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة: شارع:

..... حتى:

منطقة/مدينة: محافظة:

كروكى الموقع



سهم اتجاه الشمال

تم إخطار السيد المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده.

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص ليقوم بإخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً - وتسليم صورة لكل من (المالك أو من يمثله قانوناً) والمهندس المشرف والمقاول المنفذ - ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم.

مدير التنظيم

المهندس محرر المحضر

...../الاسم/

...../الاسم/

.....: التوقيع

.....: التوقيع

التاريخ: / /

ختم الجهة الإدارية

محافظة بيانات القيد بسجل محاضر مخالفات البناء

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية رقم القيد بالسجل

مركز/حى التاريخ / /

الموظف المسئول/.....

محضر مخالفة أعمال

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة:

اسم المهندس القائم بالمعاينة/..... الوظيفة:

بيانات المخالف

الاسم/..... رقم قومى.....

صفة المخالف: (مالك أو من يمثله قانونا - مهندس مشرف - مقاول).....

عقار رقم شارع:

عنوان المخالف:

حى/ منطقة: مدينة: محافظة:

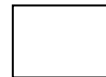
بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة: شارع:

حى:

منطقة/ مدينة: محافظة:

كروكى الموقع



سهم اتجاه الشمال

بيانات الأعمال المخالفة

قام المخالف (بدون ترخيص/ بالمخالفة للترخيص) بعمل الآتى:

.....

بناءً على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث إن هذا العمل مخالف للمواد
 من قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008
 ولائحته التنفيذية.

فقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بالقرار رقم: بتاريخ / /
 كما تم إخطار السيد المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو
 تصحيحها لاعتماده.

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث
 صور لقسم الشرطة المختص ليقوم بإخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة
 الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً - وتسليم
 صورة لكل من (المالك أو من يمثله قانوناً) والمهندس المشرف والمقاول
 المنفذ - ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم.

مدير التنظيم

المهندس محضر المحضر

الاسم/.....

الاسم/.....

التوقيع/.....

التوقيع:

ختم الجهة الإدارية



محافظة بيانات القيد بسجل محاضر مخالفات البناء
 الوحدة المحلية لمدينة/لقرية رقم القيد بالسجل
 مركز/حى التاريخ / /
 الموظف المسئول/.....

محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح/إزالة

أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة:.....
 اسم المهندس القائم بالمعاينة الوظيفة:.....
 حيث تبين من المعاينة عدم تنفيذ قرار (تصحيح/إزالة) الأعمال المخالفة
 الآتية:

بيان المعاينة:

والتي سبق أن صدر لها قرار (تصحيح/إزالة الأعمال) المذكور ببياناته
 أسفله

وقد تحرر هذا المحضر للحكم عليه لعدم تنفيذ قرار المحافظ وذلك
 بالغرامة المقررة قانونا عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن تنفيذ قرار
 المحافظ وذلك بدءا من تاريخ إعلان المخالف بالقرار.

بيانات المخالف

الاسم/..... (مالك أو من يمثله قانونا - مهندس مشرف - مقاول)
 رقم قومى صفة المخالف
 عنوان المخالف:..... عقار رقم: شارع:.....
 حى/منطقة مدينة:..... محافظة:.....

بيانات قرار تصحيح/إزالة الأعمال

رقم القرار تاريخ صدور القرار / /
تاريخ إعلان المخالف / / وذلك بعد منحه المهلة الممنوحة له
للتنفيذ بمعرفته

بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة: شارع:
حي / منطقة:
مدينة: محافظة:

كروكي الموقع



سهم اتجاه الشمال

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص ليقوم بإخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً - وتسليم صورة لكل من (المالك أو من يمثله قانوناً) والمهندس المشرف والمقاول المنفذ - ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم.

مدير التنظيم

الاسم:

التوقيع:

التاريخ: / /

ختم الجهة الإدارية

المهندس محرر المحضر

الاسم:

التوقيع:

محافظة بيانات القيد بسجل قرارات الإزالة والتصحيح
 الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية رقم القيد بالسجل
 مركز/ مدينة/ حى التاريخ / /
 الموظف المسئول/

قرار تصحيح/إزالة أعمال

بيانات العقار محل المخالفة

رقم القطعة: شارع:
 مركز/ مدينة/ قرية حى: منطقة:
 محافظة:

بيانات الترخيص (إن وجد)

رقم الترخيص: تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص:
 الأعمال المرخص بها:

بيانات المالك أو من يمثله قانونا

الاسم/ رقم قومى:
 عقار رقم: شارع: حى/ منطقة:
 مدينة: محافظة: } العنوان

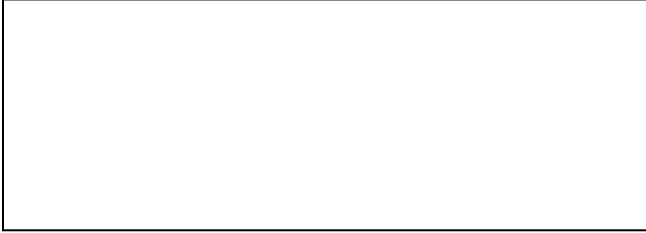
بيانات (المهندس/ المهندس المسئول بالمكتب (الهندسى) المشرف على التنفيذ)

اسم المهندس: رقم قومى:

بيانات المقاول

اسم المقاول المنفذ: رقم قومى:

كروكى الموقع



سهم اتجاه الشمال

رقم قرار الإيقاف: تاريخ القرار / / تاريخ الإعلان /
رقم محضر المخالفة: تاريخ القرار / /

القرار

بعد الاطلاع على قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 وقانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية تقرر:

مادة أولى:

إزالة/تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة من / /

مادة ثانية:

يعلن كل من (المالك أو من يمثله قانوناً) والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بشخصه فإن تعذر ذلك يتم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار - وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات بشأنها وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

مادة ثالثة:

إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص.

مدير التنظيم

المهندس المسئول

.....

...../الاسم

.....

.....: التوقيع

رئيس الجهة الإدارية

مدير عام الإدارة الهندسية

...../الاسم

...../الاسم

...../التوقيع

...../التوقيع

المحافظ/أو من ينيبه

...../الاسم

.....: التوقيع

ختم الجهة الإدارية



محافظة
 الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية
 رقم القيد بالسجل
 إدارة الشؤون القانونية:
 التاريخ / /
 الموظف المسئول/.....

قرار إخلاء إدارى

بيانات العقار

رقم القطعة: شارع:

 مدينة: محافظة:

قرار تصحيح/إزالة أعمال مبانى

رقم القرار: تاريخ القرار / /

قرار إخلاء إدارى

رقم القرار: تاريخ القرار / /

بعد الاطلاع على كل من:

- قانون البناء ولائحته التنفيذية.
- قرار التصحيح/ الإزالة (المذكور بياناته أعلاه) الصادر للعقار (المذكور بياناته أعلاه)
- تقرر الآتى:
- بيان القرار يتم إخلاء

مادة أولى:

وذلك تمهيدا لتنفيذ قرار التصحيح/ الإزالة (المذكور بياناته أعلاه).

على أنه من حق شاغلي البناء العودة إلى العين التي أخلى منها فور انتهاء الأعمال الصادر بشأنها القرار.

مادة ثانية:

على جميع الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار من تاريخ صدوره.

مادة ثالثة:

يخطر كل من المالك أو من يمثله قانونا والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بهذا القرار.

مدير عام الإدارة

باحث قانوني

الاسم:

الاسم/.....

التوقيع:

التوقيع:

رئيس الجهة الإدارية

الاسم/.....

التوقيع:

خاتم الجهة الإدارية



محافظة:

نموذج شهادة صلاحية المبنى للإشغال

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية.....

(كلى أو جزئى)

بيانات الموقع

رقم القطعة: شارع:

حى/ منطقة:

مدينة: محافظة:

بيانات الترخيص

رقم الترخيص: تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص:

منطوق الترخيص:

بيانات الأدوار		
رقم الدور (من ... إلى)	الاستخدام (الغرض من الإنشاء)	صلاحية الإشغال

بيانات المهندسين المشرفين				
م	الاسم	رقم قيد النقابة	التخصص الهندسى	رقم قومى

أشهد أنا الموقع أدناه بأنه تم التنفيذ طبقا للترخيص المنصرف ولأحكام قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وللكودات والمواصفات القياسية.

بناء على ما تقدم أعطيت هذه الشهادة والتي تفيد أن المبنى صالح أو أجزاءه المبينة عاليه للاستخدام والإشغال.

توقيع المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسى

اسم المهندس أو المكتب الهندسى/.....

التوقيع:



نموذج عقد بيع/إيجار وحدة سكنية

البيانات المتعلقة بالعقار

..... عنوان العقار :
 قيمة الوحدة:
 أو قيمة إيجار الوحدة:
 أساس الملكية:
 رقم الترخيص وتاريخ إصداره:
 الجهة الصادر منها:
 عدد الأدوار المرخص بها:
 الدور الذى يقع به الوحدة محل العقد:
 البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات بالعقار:

 عدد المصاعد سعة المصعد نوع المصعد
 البيانات الخاصة بالمصاعد:
 ركاب
 عفش

البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق

.....

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد

..... رقم الوحدة:
 مساحة الوحدة:
 وصفها:
 مدة العقد (فى حالة الإيجار):

تابع

نموذج عقد بيع / إيجار وحدة سكنية

البيانات الخاصة بالطرف الأول ومالك العقار (بائع / مؤجر)

...../الاسم

.....تحقيق الشخصية:

.....محل الإقامة:

البيانات الخاصة بالطرف الثاني (مشتري / مستأجر)

...../الاسم

.....تحقيق الشخصية:

.....محل الإقامة:

شروط التعاقد

.....

.....

.....

التزامات الطرف الأول

..... -1

..... -2

..... -3

..... -4

التزامات الطرف الثانى

- -1
- -2
- -3
- -4

توقيعات

الطرف الثانى

.....

الطرف الأول

.....



التقرير الدورى عن تقدم سير العمل

بيانات التقرير

رقم التقرير: تاريخ التقرير / /

بيانات الترخيص

رقم الترخيص: تاريخ الترخيص: / / نوع الترخيص:

بيانات المالك أو من يمثله قانونا

الاسم/..... رقم قومى:
 عقار رقم: شارع:
 العنوان: حى/منطقة:
 مدينة: محافظة:
 تليفون: محمول: بريد إلكترونى:

بيانات الموقع

رقم القطعة: شارع:
 حى/منطقة:
 مدينة: محافظة:

بيانات المشروع

تاريخ بدء التنفيذ / /

الموقع التنفيذى

توقيع المهندس المشرف

الاسم/.....

التوقيع:

..... محافظة:

..... الوحدة المحلية لمدينة/لقرية:

إعلان للسيد المحافظ

بيانات المالك أو من يمثله قانونا

...../الاسم/ رقم قومى:

..... عقار رقم: شارع:

..... العنوان: حى/منطقة:

..... مدينة: محافظة:

..... تليفون: محمول: بريد إلكترونى:

بيانات الموقع

..... رقم القطعة: شارع:

..... حى/منطقة:

..... مدينة: محافظة:

بيانات طلب الترخيص

رقم طلب الترخيص: تاريخ الطلب / / الترخيص

المطلوب:

إعلان للسيد المحافظ

نحيط سيادتكم علما بأننى بصفتى مالكا للموقع أو من يمثله قانونا

(المذكور بياناتهم أعلاه) بأننى قد تقدمت لـ حى/مدينة:

..... بطلب للحصول على ترخيص المذكور بياناته أعلاه.

ولم تقم الجهة الإدارية المختصة حتى تاريخه طبقاً للمدة المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية بالبيت فى الترخيص، لذلك سوف أشرع فى تنفيذ الأعمال الموضحة فى طلب الترخيص بعد أسبوعين من تاريخ تسليم هذا الإعلان وذلك طبقاً لأحكام المادة (42) من الفصل الثالث من القانون مع التزمى بمراعاة جميع الاشتراطات التخطيطية والبنائية وكافة الشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية، كما أننى قمت بإخطار الجهة الإدارية المختصة بعزمى على تنفيذ الأعمال بخطاب موصى عليه بعلم الوصول مرفقاً به عقد مقولة مستوفيا دمغة الاتحاد وشهادة إشراف لمهندس نقابى.

توقيع المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم/.....

التوقيع:.....

التاريخ / /



محافظة:.....
الوحدة المحلية لمدينة/لقرية:.....

نموذج يوضح شكل لافتة المخالفات

تنبيه وتحذير بعدم التعامل مع هذا العقار

تخلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مسئوليتها عن
أى تعامل مع هذا العقار (المذكور بياناته أسفل) سواء بشراء أو تأجير أى
وحدة من وحداته وذلك حيث إنه قد تم اتخاذ الإجراءات القانونية ضده.

بيانات الموقع

رقم القطعة:..... شارع:.....
حي/منطقة.....
مدينة:..... محافظة:.....

بيانات الترخيص

رقم الترخيص:..... تاريخ الترخيص / /
نوع الترخيص..... الأعمال المرخص بها:.....

بيانات المالك أو من يمثله قانونا

الاسم/.....

الإجراءات القانونية المتخذة (القرارات)

رقم القرار / تاريخ القرار /

(1) بيان الأسباب

رقم القرار / تاريخ القرار /

(2) بيان الأسباب

رقم القرار تاريخ القرار / /

(3) بيان الأسباب

الموظف المسئول

الاسم/..... الوظيفة:.....

التاريخ / / التوقيع:.....

اعتماد الجهة الإدارية المختصة

طلب استخراج بيان بصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب: (يملأ بمعرفة الموظف
المسئول)

بيانات مقدم الطلب

الاسم/..... رقم قومي:
الصفة:

بيانات الموقع المراد استخراج بيان صلاحية للبناء له

رقم القطعة: شارع:
حي/منطقة:
مدينة: محافظة:

بيانات الحدود

الحد البحرى بطول متر يطل على
الحد الغربى بطول متر يطل على
الحد الشرقى بطول متر يطل على
الحد الجنوبى بطول متر يطل على

توقيع مقدم الطلب

.....: محافظة

.....: الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية

.....: الإدارة الهندسية

بيان صلاحية الموقع

من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الطلب

..... رقم الطلب: / / تاريخ الطلب

بيانات مقدم الطلب

..... الاسم/ رقم قومي

.....: الصفة

بيانات الموقع

..... رقم القطعة: شارع:

.....: حي/منطقة:

..... مدينة: محافظة:

..... مساحة الأرض:

كروكى الموقع بالشوارع المحيطة



سهم اتجاه الشمال

(تابع) بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية بيانات الحدود

الحد البحرى بطول متر يطل على
الحد الغربى بطول متر يطل على
الحد الشرقى بطول متر يطل على
الحد الجنوبى بطول متر يطل على

الاشتراطات الخاصة بالمنطقة

- 1- الردود البحرية:
- القبلىة :
- الشرقىة :
- الغربىة :
- 2- الارتفاع المقرر لقطعة الأرض:
- 3- الاستخدامات المقررة للموقع:
- 4- نسبة البناء:

اشتراطات صادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

الموقع صالح للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ولا
تعتبر هذه الشهادة بأى حال من الأحوال سنداً ناقلاً للملكية ودون أدنى
مسئولية على الجهة الإدارية المختصة.

التوقيع

المهندس المسئول	مدير التنظيم	رئيس الجهة الإدارية
الاسم:		
التوقيع:		

خاتمة الجهة الإدارية

محافظة:

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية:

طلب ترخيص**بيانات الطلب**

تاريخ الطلب / / رقم الطلب: (يملأ بمعرفة الموظف المسئول)

نوع الترخيص

بناء جديد.. تغطية.. إضافة.. تعديل.. استكمال .. ترميم.. تدعيم..
تشطيبات خارجية.. هدم..

بيانات الموقع

رقم القطعة: شارع:
..... حى/ منطقة:
..... مدينة: محافظة:

بيانات المالك (أو من يمثله قانوناً)

الاسم/..... رقم قومى.....
عقار رقم: شارع: حى/منطقة:
العنوان } مدينة: محافظة:

بيانات إثبات الملكية

سند الملكية رقم: تاريخ / / مساحة الأرض:

.....

بيانات المهندس/المكتب الهندسى المتقدم لطلب الترخيص

الاسم/.....

السجل الهندسى: البطاقة الضريبية: فئة

الأعمال الصادر لها الترخيص:

رقم القيد بالنقابة: الرقم الاستشارى: الرقم

القومى (مهندس)/.....

عقار رقم: شارع:
 تليفون: محمول:
 فاكس: بريد إلكترونى:
 العنوان

بيان إجمالى تكاليف الأعمال المطلوب الترخيص لها*

المبلغ (..... جنيها مصريا فقط لا غير).

* (مرفق نموذج حساب قيمة التكاليف)

الغرض من استعمال المبنى المطلوب إنشاؤه

سكنى: إدارى: تجارى: ترفيهى:

استعمالات متعددة:



بيان الأعمال المطلوب الترخيص لها

عدد الأدوار: الارتفاع الكلى: الارتفاع
المسموح: ارتفاع السور: ارتفاع البدروم
عن سطح الأرض:

بيانات الأدوار					
م	البيان	نسبة البناء	المساحة	الارتفاع	الاستخدام

بيانات الارتدادات				
م	الجهة	وصف الجهة		مسافة الارتدادات
		جار	شارع	
	الشمالية			
	الجنوبية			
	الشرقية			
	الغربية			

وصف المبنى: (يملأ فقط في حالة طلب إضافة/ تعديل/ تعليقة/
ترميم/ تدعيم على المباني القائمة/هدم).

عدد الأدوار القائمة: ارتفاع المبنى الحالى:

عدد الوحدات بالدور: عدد المحلات التجارية:

عدد أماكن انتظار السيارات: ملحقات:

ملاحظات

.....

.....

.....

توقيع المهندس/ ممثل المكتب الهندسى
ختم المكتب



محافظة:

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية:

الإدارة الهندسية:

نموذج إصدار ترخيص

بيانات الترخيص

رقم الترخيص..... تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص:

بيانات الموقع

رقم القطعة: شارع:

حي/منطقة:

مدينة: محافظة:

بيانات صاحب الترخيص

صفته:

الاسم/..... رقم قومي

عقار رقم: شارع: حي/منطقة:

العنوان } مدينة: محافظة:

بيانات المهندس/المكتب الهندسي

الاسم/.....

السجل الهندسي: البطاقة الضريبية: فئة

الأعمال الصادر لها الترخيص: رقم القيد بالنقابة:

الرقم الاستشاري: الرقم القومي (مهندس)/.....

قرار الترخيص

فى حدود مبلغ (..... جنيها مصريا فقط لا غير) وذلك طبقا للبيانات المقدمة مع الطلب والرسومات المعتمدة والمرفقة بالترخيص والتي تعتبر جزءا متما لها وعلى أن يتم اتباع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والكودات والقرارات والمواصفات المنظمة ذات الصلة.

الرسوم المسددة (المبالغ بالجنيه المصرى)

المبلغ	بيان
	رسم إصدار التأمين 0.2% من قيمة الأعمال
	إجمالى الرسوم.....

تحديد الحدود وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع

سهم اتجاه الشمال



(تابع) نموذج إصدار ترخيص

بيانات الواجهات

البحرية بطول متر يطل على: مصادفة/إرادة بمقدار:
 الغربية بطول متر يطل على: مصادفة/إرادة بمقدار:
 الشرقية بطول متر يطل على: مصادفة/إرادة بمقدار:
 الجنوبية بطول متر يطل على: مصادفة/إرادة بمقدار:

ولا يتم البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص إلا بعد إخطار الجهة الإدارية
 قبل التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين مرفقا به عقد مقالة معتمدا من الاتحاد
 المصرى لمقاولى التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال عن (350000) أو
 عقد مقالة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك.

وشهادة إشراف على التنفيذ طبقا لتعليمات نقابة المهندسين.

مدير عام الإدارة الهندسية

مدير التنظيم

المهندس المسئول

الاسم:.....

التوقيع:.....

خاتم الجهة الإدارية



محافظة:

الوحدة المحلية لمدينة/لقرية: خطاب استيفاء مستندات الترخيص

الإدارة الهندسية:

بيانات المهندس أو المكتب الهندسى

الاسم:

عقار رقم: شارع: حى/منطقة:
العنوان } مدينة: محافظة:

بيانات الترخيص

رقم الترخيص: تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص:

بيانات الموقع

رقم القطعة: شارع:

حى/منطقة:

مدينة: محافظة:

بيانات المالك أو من يمثله قانونا

الاسم/..... رقم قومى

عقار رقم: شارع: حى/منطقة:
العنوان } مدينة: محافظة:

المستندات المطلوب استيفؤها

بيان المستند

مسلسل

الموظف المسئول

الاسم/..... الوظيفة:

التوقيع:

ختم الجهة الإدارية

نموذج إخطار بدء التنفيذ بيانات المالك أو من يمثله قانونا

الاسم/..... رقم قومی:.....

بيانات الموقع

رقم القطعة:..... شارع:.....

.....حی/منطقة:.....

مدينة:..... محافظة:.....

بيانات الترخيص

رقم الترخيص:..... تاريخ الترخيص / / نوع

الترخيص:..... الأعمال المرخص بها:.....

إخطار المالك أو من يمثله قانونا

أخطر سيادتكم بأننى الموقع أدناه وبصفتى كمالك للموقع (المذكور
بياناته أعلاه) بأننى سوف أشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص لها طبقا
للترخيص (المذكور بياناته أعلاه) وذلك اعتبارا من:
تاريخ / /

بيان المرفقات

المرفقات

م

1- صورة من عقد المفاولة مع أحد المقاولين.

2- صور من شهادة الإشراف لمهندس أو لمهندسين نقابيين.

اسم المالك أو من يمثله قانونا

.....

التاريخ / /

التوقيع:.....

نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها

الموقع: قرية/مدينة: محافظة:
 اسم المالك أو من يمثله قانونا:
 رقم الترخيص: تاريخ الترخيص / / نوع
 الترخيص: الأعمال المرخص بها:
 المهندس أو المهندسون المشرفون على التنفيذ:
 الاسم: العنوان: التخصص: رقم القيد:
 الاسم: العنوان: التخصص: رقم القيد:
 الاسم: العنوان: التخصص: رقم القيد:
 اسم المقاول: العنوان:
 اسم شركة التأمين: العنوان:



..... محافظة:

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية..... إيصال استلام ملف طلب الترخيص

..... الإدارة الهندسية:

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب:.....

بيانات المهندس/ المكتب الهندسى

الاسم/..... الرقم القومى (مهندس)/.....

بيانات مستلم الملف

الاسم/..... الصفة:.....

المستندات المستلمة

بيان المستند

م

توقيع المستلم وصفته

خاتم الجهة الإدارية

النموذج المرفق بتقرير التربة

بيانات تقرير التربة

تاريخ التكليف / تاريخ القيام بالدراسة /
الغرض: إنشاء ☐ تعلية ☐ تدعيم:

بيانات الموقع

رقم القطعة: شارع:
.....
مدينة: محافظة:

بيانات المالك أو من يمثله قانونا

الاسم/..... الرقم القومى:
عقار رقم: شارع:
العنوان { مدينة: محافظة:
.....

(1) المستندات الخاصة بالمشروع

- محضر استلام الموقع (يشتمل على وصف الموقع وما يجاوره من منشآت ومرافق).
- كروكى للموقع موضحا عليه أماكن المنشآت وما يجاورها من منشآت ومرافق.
- مساحة المنشآت وعدد الأدوار والبدرومات.
- الخريطة المساحية الطبوغرافية موضحا عليها مكان المشروع.
- ميزانية شبكية لموقع المشروع.

(2) بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية:..... مساحة البناء:.....

عدد الأدوار:..... ارتفاع المنشأ:.....

عمق البدرومات:.....

النظام الإنشائي: ☐ حوائط حاملة ☐ هيكل خرساني ☐ هيكل معدني

☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى

(3) أعمال الجسات

عدد الجسات:.....

طبقاً للكوند المصري للأساسات والمواصفات المطلوبة للمشروع.

العمق الذي تم أخذ الجسات عليه:..... نوع الجسات ☐ ميكانيكي

☐ يدوي ☐ حفر مكشوف

أماكن الجسات موضحة على كروكي الموقع،

مع تحديد مناسيب سطح ومناسيب صفر الجسات

بالنسبة لروبير ثابت أو نقطة ثابتة بالموقع

المقاول المكلف بتنفيذ الجسات تاريخ بدء / / تاريخ انتهاء / /

الجهة المشرفة على تنفيذ الجسات.



(تابع) النموذج المرفق بتقرير التربة

(4) المياه الأرضية

منسوب المياه الجوفية:.....

(5) التأسيس والتوصيات

منسوب التأسيس من سطح الأرض الطبيعية:.....

نوع الأساس المقترح:

أساسات ضحلة ☐ قواعد منفصلة ☐ قواعد شريطية ☐ لبشة مسلحة

أساسات عميقة ☐ خوازيق

الإجهاد المسموح به عند منسوب التأسيس:

في حالة الأساسات الضحلة:

بيانات مهندس ميكانيكا التربة والأساسات

الاسم/.....

التوقيع:.....

رقم القيد بالنقابة:..... الرقم الاستشاري:.....

(يرفق كروكي للموقع وموضح به العقارات المحيطة واتجاه الشمال

وأماكن أخذ الجسات).

إقرار وتعهد

أقر أنا/..... مالك قطعة الأرض.

رقم/..... بشارع/..... والصادر لها ترخيص

البناء رقم لسنة 20.

أن التزم بكل ما ورد بالمواد (130)، (133) الواردة باللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم 119 لسنة 2008 مع الالتزام بموافاة الجهة الإدارية بما يلى قبل الشروع فى أعمال الترخيص.

1- إخطار الجهة الإدارية بموعد التنفيذ قبل الشروع فى التنفيذ بخمسة عشر يوما على الأقل طبقا للمادة (130).

2- تقديم عقد مقاوله وشهادة إشراف طبقا للمادة (130).

3- وضع لافتة بيانات الترخيص طبقا للمادة (133).

4- الالتزام بجميع ما ورد بالمادتين (130)، (133).

5- الالتزام بتنفيذ الترخيص الصادر طبقا لمنطوقه والرسومات المعتمدة المسلمة دون مخالفة.

كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص وإلا أكون مسئولا عن أى مخالفات قد تحدث أثناء تنفيذ أعمال هذا الترخيص نتيجة لذلك.

المقر بما فيه

الاسم/.....

التوقيع:.....

بطاقة:.....

بتاريخ: / /

النموذج المرفق بالنوتة الحسابية

بيانات تقرير النوتة الحسابية

تاريخ التكليف / / تاريخ القيام بالدراسة / /
الغرض من النوتة الحسابية:..... إنشاء ☐ تعلية ☐ تدعيم

بيانات الموقع

رقم القطعة:..... شارع:.....
..... حى/منطقة:.....
مدينة:..... محافظة:.....

بيانات المالك

الاسم/..... الرقم القومى:.....
عقار رقم:..... شارع:..... حى/منطقة:.....
مدينة:..... محافظة:.....

بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية:..... مساحة البناء:..... عدد الأدوار:.....
ارتفاع المنشأ:..... عمق البدرومات:.....
النظام الإنشائى ☐ حوائط حاملة ☐ هيكل خرسانى ☐ هيكل معدنى ☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى

الافتراضات الخاصة بالتصميم من أحمال

الأحمال الحية لكل دور:..... الحمل الميت بكل دور:.....
جهد التربة الذى تم التصميم عليه:.....
نوع الأساسات المستخدمة:..... منسوب المياه الجوفية:.....
الاحتياطات الواجب اتباعها أثناء التنفيذ:.....

بيانات المهندس المصمم

الاسم/..... رقم قومي:.....

رقم القيد:..... الرقم الاستشاري:.....

التوقيع:.....



نموذج حساب قيمة تكاليف الأعمال

بيانات المهندس/المكتب الهندسى

الاسم:

السجل الهندسى: البطاقة الضريبية: فئة

الأعمال المراد ترخيصها:

عقار رقم:	شارع:	حى/منطقة:	} العنوان
مدينة:	محافظة:		
تليفون:	محمول:		
فاكس:	بريد الكترونى:		

تعهد المهندس/المكتب الهندسى

نتعهد نحن المهندس/المكتب الهندسى بأن هذا البيان لحساب التكلفة المقدم من طرفنا للمبنى (المذكور بياناته لاحقا) وهو ملك للسيد المالك (المذكور بياناته لاحقا) مطابقا لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية ومطابقا للاشتراطات البنائية الخاصة بالمنطقة.

بيانات الموقع

رقم القطعة: شارع:

حى/منطقة:

مدينة: محافظة:

(تابع)

نموذج حساب قيمة تكاليف الأعمال

بيان الأعمال المطلوب ترخيصها وتكلفتها (المبالغ بالجنيه المصرى)

البيان	المساحة	التكلفة
إجمالى طول السور:		
مسطح دور البدروم:		
مسطح الدور الأرضى:		
مسطح الأدوار المتكررة:		
مساحات الواجهات:		
مسطح غرف السطح:		
مسطحات ملحقة:		
مثل: (غرفة الكهرباء - حمامات السباحة - برجولات خرسانية.... إلخ)		
إجمالى المساحات:	م 2	
إجمالى التكلفة: (..... جنيها مصريا فقط لا غير)		

اعتماد المهندس / ممثل المكتب الهندسى



نموذج لإنشاء مبنى يحتاج إلى تأمين سلامة المنشآت المجاورة

- التصميم الإنشائي للمبنى :

- عدد الأدوار: البدرومات:..... أرضى/ متكرر:.....
- النوتة الحسابية شاملة جدول الأبعاد والأحمال الفعلية للأعمدة.
- الرسومات الإنشائية التفصيلية.
- نموذج (د) لتقرير صلاحية المبنى لتحمل أحمال الرياح والزلازل طبقا للكود المصرى للأحمال والقوى.
- المهندس المسئول عن التصميم/..... رقم القيد:.....
- التقرير الخاص بتأمين سلامة المنشآت المجاورة.

يشمل هذا التقرير :

- 1- موقع المبنى المزمع إنشاؤه على مسقط أفقى مبينا عليه بالأبعاد حدود المبنى المراد إنشاؤه وحدود المباني والمنشآت المجاورة.
- 2- نوع المباني والمنشآت المجاورة وحالتها من واقع المعاينة قبل الإنشاء مدعمة بصورة فوتوغرافية مؤرخة.
- 3- دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأحمال وهبوط المبنى الجديد.
- 4- دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأسلوب تنفيذ أعمال الأساسات (خوازيق - أساسات لبشة - أساسات شريطية - قواعد منفصلة).
- 5- دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأسلوب تخفيض المياه الأرضية.
- 6- الحلول المقترحة لتأمين سلامة المنشآت المجاورة فى حالة تأثير المباني المجاورة بواحد أو أكثر من الحالات المذكورة فى (3، 4، 5).
- 7- تقديم دراسة تفصيلية تشمل الحسابات الإنشائية والرسومات التفصيلية وخطوات التنفيذ فى حالة الحاجة إلى سند جوانب الحفر أو تخفيض منسوب المياه الأرضية أو صلب المباني المجاورة.

الاسم/.....

المهندس أو ممثل المكتب الهندسى المسئول

التوقيع:.....

خاتم المكتب

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص

بيانات المهندس أو المكتب الهندسى

الاسم/..... رقم القيد:.....
 السجل الهندسى: البطاقة الضريبية:..... فئة
 الأعمال:
 عقار رقم: شارع: حى/منطقة:.....
 العنوان } مدينة: محافظة:

بيانات المهندس المسئول عن أعمال الاعتماد بالمكتب الهندسى

الاسم/..... رقم قومى:.....
 رقم القيد: الرقم الاستشارى:.....

بيانات الموقع المطلوب الترخيص له

رقم القطعة: رقم البلوك:..... شارع:.....
 حى/منطقة:.....
 مدينة:..... محافظة:.....

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها

إقرار (المهندس/المهندس المسئول بالمكتب الهندسى)

أقر أنا (المهندس/المكتب الهندسى)/..... بأن
 جميع الرسومات المقدمة مع طلب الترخيص المرفق والمعتمد منا متفقة
 ومطابقة لأحكام الكودات ذات الصلة وأحكام قانون البناء ولائحته
 التنفيذية والاشتراطات التخطيطية والبنائية وأن المستندات المقدمة معها
 (فيما عدا ما يخص سند الملكية والذى يعتبر مسئولية المالك) متوافقة مع أحكام

قانون البناء ولائحته التنفيذية والاشتراطات التخطيطية والبنائية وأنى مسئول
مسئولية مدنية وجنائية فى حالة مخالفة ذلك وأن هذه الأعمال صالحة
للترخيص.

اعتماد المهندس/المهندس المسئول بالمكتب الهندسى

...../الاسم/

.....:التوقيع/

.....:التاريخ: / /



الباب الرابع

الحفاظ على الثروة العقارية

الفصل الأول

*) فى شأن تنظيم اتحاد الشاغلين)

مادة (155) :

يحدد رئيس الجهة الإدارية مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين وبيان العاملين بها ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار فى لوحة الإعلانات بمقر الجهة الإدارية .

تتولى الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية والتي تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها طبقا للمادة (72) من القانون وكذا حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها.

وعلى الإدارة المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة ونظام اتحاد الشاغلين إخطار شاغلى العقارات التى تسرى عليها أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من القانون والتى لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، مع لصق نسخة من الإخطار فى مكان ظاهر من العقار.

(*) صدر قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 200 لسنة 2009 بشأن نظام اتحاد الشاغلين الصادر بالوقائع المصرية - العدد 128 لسنة 2009 ومنشور آخر الموسوعة.

ويباشر رئيس الاتحاد إجراءات قيد الاتحاد لدى الإدارة المختصة وذلك خلال خمسة وأربعين يوما من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها فى الفقرة السابقة ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية اعتبارا من تاريخ قيده .

مادة (156) :

على شاغلى تلك العقارات إنشاء اتحادات للشاغلين وفقا للنظام الصادر من الوزير المختص.

كما يجوز إنشاء اتحاد شاغلين يضم أكثر من عقار أو مجموعة عقارات متجاورة على ألا يقل إجمالى عدد وحدات هذه العقارات عن خمس وحدات.

مادة (157) :

تكون نسبة التصويت والمساهمة فى الالتزامات المالية التى تقرها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالى مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى.

مادة (158) :

فى حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذه التجمعات وبالتنسيق مع المنمى العقارى فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال ستين فى المائة من إجمالى وحدات التجمع بتأسيس شركة أو أكثر للإدارة والصيانة طبقا لقانون الشركات يُعهد إليها باختصاصات اتحاد الشاغلين إضافة إلى صيانة المنافع والخدمات العامة داخل التجمع، ويكون مساهمة كل عضو فى رأس مال هذه الشركة طبقا لنصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالى نصيب الوحدات بالتجمع، على أن يحتسب المتر المسطح فى الإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى.

وعلى التجمعات السكنية القائمة التى سبق وضع نظام للإدارة والصيانة بها توفير أوضاعها وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة.

مادة (159) :

يجوز تشكيل اتحاد تنسيقى بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق فى المسائل المشتركة بين تلك العقارات (حدائق - أماكن انتظار سيارات - أسوار - مظلات وما الى ذلك) مع مراعاة العلاقات التعاقدية إن وجدت.

ويتكون الاتحاد التنسيقى من ممثل لكل اتحاد قائم يتم اختياره من مجلس إدارة هذا الاتحاد، ويتم انتخاب رئيس الاتحاد التنسيقى وأميناً للصندوق من بينهم.

مادة (160) :

تنشئ الإدارة المختصة سجلا خاصا تقيد به المباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالاتحاد وعلى الأخص:

- عنوان العقار.
- رقم الترخيص وتاريخه إن وجد.
- وصف العقار.
- حالة العقار الظاهرية.
- اسم مالك أو ملاك العقار.
- عدد الوحدات.
- أسماء الشاغلين وسند الإشغال لكل وحدة إن وجد.
- تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية.
- أسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وصفتهم فى مجلس الإدارة

- قرارات الجمعية العمومية مع إرفاق صورة معتمدة من المحاضر
 - بيان بالشكاوى والتظلمات من قرارات الجمعية العمومية أو أى شأن من شئون الاتحاد مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها.
- وتقوم الإدارة المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد وعليها متابعة قيام الاتحاد بالتزاماته المنصوص عليها فى القانون والتنبيه على رئيس الاتحاد أو من ينوب عنه بضرورة الالتزام بالإجراءات والأعمال المطلوب الوفاء بها والتي يثبت عدم تنفيذها. كما تتولى فحص الشكاوى والتظلمات وإبداء الرأى بشأنها وإبلاغه لرئيس الاتحاد بعد اعتماده من رئيس الجهة الإدارية ليتولى عرضه على الجمعية العمومية للاتحاد فى أول اجتماع لها.

مادة (161):

تتعد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفى حالة عدم قيامه بالدعوة خلال 15 يوما من انتهاء مدة الثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين يقوم أى من الشاغلين بالدعوة وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة يتولى شئونها وذلك بالاقتراع السرى المباشر وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات وذلك على النحو التالى:

- إذا كان عدد أعضاء الجمعية لا يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو.
- إذا كان عدد أعضاء الجمعية يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس الاتحاد ونائب للرئيس وأمين الصندوق وعضو.

مادة (162) :

يكون مالك العقار رئيسا للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيسا للاتحاد ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيسا للاتحاد وفى أعضاء مجلس إدارة الاتحاد ما يلي:

- أن يكون عضوا بالجمعية العمومية للاتحاد.
- أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي.
- ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو فى جنحة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره

مادة (163) :

تسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (164) :

تتعدّد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناء على طلب من الإدارة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك.

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الأقل، موضحا بها جدول الأعمال والأوراق التى تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع، ويتحدد فى ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثانى فى حالة عدم توافر النصاب القانونى لصحة الاجتماع.

وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانوناً مع توقيعهم بما يفيد الاستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذى لا يقيم بالعقار يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنة المختار.

كما يعلن عن الدعوة فى لوحة إعلانات بمدخل العقار أو فى مكان ظاهر متفق عليه.

ولمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكولة له بعد موافقة الجمعية العمومية نظير مقابل ماضى تحدده الجمعية.

مادة (165) :

على عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفى حالة اعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع.

وفى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاعليين متعددين لوحده واحدة أن ينوب عنه فى حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط.

مادة (166) :

على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذى يطرأ عليه. وإلا صح إعلانه فى قلم كتاب المحكمة المختصة التى يقع فى دائرتها العقار.

مادة (167) :

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانونى للاجتماع ينعقد الاجتماع الثانى فى الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً

من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء.

ويجب فى بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضوا أو من ينوب عنه.

وتتظر الجمعية العمومية فى الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال، كما يجوز لها النظر فى المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية.

وتصدر قرارات الجمعية فى المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت محدود فى اتخاذ القرارات.

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع.

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبينا به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التى حازها كل قرار.

مادة (168):

مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التى تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلى:

انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السرى مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل فى ذات الجلسة فى حالة العزل.

- إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.
- تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.
- التصديق على الحساب الختامى للاتحاد.
- الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.
- اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك).
- النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن.
- العمل على فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار.
- فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدة العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:
- تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.
- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار.

مادة (169):

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التى يشغلها ولسائر الأجزاء المفزة التى يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق الضرر بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل

بالإصلاح بكتاب مسجل يعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة شاغل.

(الفصل الثانى)

فى شأن إعداد الموازنة التقديرية لاتحاد الشاغلين

مادة (170) : تتكون موارد الاتحاد من :

- 1- الاشتراكات والالتزامات المالية التى يؤديها الأعضاء وفقا لما تقرره الجمعية العمومية.
- 2- عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها فى القانون.
- 3- التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم.
- 4- القروض التى تتاح للاتحاد وفقا للمادة 97 من القانون

مادة (171) :

يقوم الاتحاد بإعداد الموازنة التقديرية فى ضوء حجم الاحتياجات المالية المطلوبة قبل بداية السنة المالية للاتحاد.

ويتم إعداد التكاليف التقديرية لبنود الاستخدامات التى تنقسم إلى مصروفات ثابتة ومصروفات متغيرة على النحو التالى :

المصروفات الثابتة : -

المصروفات الإدارية والشهرية والدورية للخدمات والمرافق المشتركة

للعقار مثل :

المصروفات الإدارية - تكلفة الحراسة - استهلاك الكهرباء - استهلاك المياه - الصيانة الدورية لخزانات المياه - الصيانة الدورية لمواتير المياه والمصاعد - النظافة العمومية - الحدايق والتشجير - أجره الجناينى - أدوات الأمان وطفائيات الحريق.

المصروفات المتغيرة:

المصروفات المقدرة لمواجهة المستجدات أو الظروف الطارئة للعقار والمرافق المشتركة للعقار مثل:

أعمال التدعيم والترميم التي تؤثر على سلامة العقار - إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحي والمياه - أعمال الكهرباء والتركيبات في الأجزاء المشتركة - إصلاح خزانات المياه - أعمال البياض والدهانات - أعطال المصاعد - التحسين لأجزاء العقار المشتركة.

مادة (172):

يتم تحصيل الالتزامات المالية من الشاغلين بموجب إيصال تحصيل يسلمه أمين الصندوق للشاغل وتسجل أسماء المسددين في (الجدول المرفق رقم 1)، كما يقوم أمين الصندوق بتحصيل مصادر التمويل الأخرى الناتجة عن الاستثمار الخاص بموارد الاتحاد والتبرعات من الغير طبقاً (للجدول المرفق رقم 2) ويمسك مجلس إدارة الاتحاد دفتر لحسن سير العمل.

مادة (173):

يتولى أمين الصندوق إعداد الحسابات الختامية والمركز المالي من واقع الإيرادات والمصروفات المجمعة حتى تاريخ عمل الميزانية طبقاً للجدول المرفق (جدول رقم 3).

وتعرض على الجمعية العمومية خلال مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ انتهاء السنة المالية.

مادة (174):

على أمين الصندوق عرض الموقف المالي على مجلس إدارة الاتحاد في اجتماعات ربع سنوية على الأكثر وذلك لتحقيق الرقابة على النواحي المالية.

الفصل الثالث

فى شأن صيانة وترميم العقارات وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مادة (175) (39) :

- يعتبر من أعمال الصيانة الدورية فى تطبيق أحكام هذا الباب ما يلى:
- إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطمبات المياه.
 - إصلاح وعلاج التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التى تؤدى إلى تسرب المياه.
 - إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.
 - الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أى عطل أو خلل بها، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.
 - التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات.
 - استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.
 - أعمال التشطيبات الداخلية لوحدة العقار (بياض - دهان - كسوة أو استبدال الأرضيات - تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف - أعمال الكهرباء وما إلى ذلك).
- كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة فى تطبيق أحكام هذا الباب ما

يلى:

- إصلاح أعطال الكهرباء التى تؤدى إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر.
- صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطمبات المياه.

- إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير.

مادة (176) :

يعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات - أعمدة - كمرات - بلاطات - كوابيل - السلالم - الحوائط والسلالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية.

ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل في هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلي:

إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية.

تقوية أو استبدال كوابيل السلم والسطح.

أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.

مادة (177) :

تشكل اللجنة المنصوص عليها في مادة (90) من القانون بقرار من

المحافظ المختص على النحو التالي:

عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية في

مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشاري

فى مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاما فى مجال تدعيم وترميم المنشآت.

مهندس استشارى معمارى أو مدنى (خبرة فى مجال ترميم المنشآت).
مهندس ممثل للجهة الإدارية.

واللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة فى إنجاز أعمالها.

مادة (178) :

تختص اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التى تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدورى الذى تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.

وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية:

- عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).
- اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.
- تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.
- صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة فى التنفيذ إن وجدت.
- أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.

مادة (179) :

تعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (4) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره

اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كليا أو جزئيا ومدة الإخلاء.

وفى حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه يحرر محضر إدارى بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى بحسب الأحوال - دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك.

مادة (180) :

تقدم اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وفى حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمنا الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا جزئيا أو كليا .

وفى حالتى الهدم الكلى أو الجزئى يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

مادة (181) :

يخطر ذوو الشأن من الملاك وشاغلى العقار بالقرارات المشار إليها فى المادة السابقة، كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقا للقانون رقم 4 لسنة 1996، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها

بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أى منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر ذو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار.

مادة (182) :

يجوز لذوى الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها فى المادة (90) من القانون فى موعد غايته خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقا للمادة (92) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوبا بعلم الوصول.

وتفصل اللجنة فى التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التى تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارا نهائيا ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوى الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوب بعلم الوصول أو بالطريق الإدارى.

مادة (183) :

طبقا للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسى بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائى الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلى أو الجزئى واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا فى حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فورى طبقا لقرار اللجنة مع عرض ما يتم فى أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (184) :

يتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية وطبقا لنظامه المعتمد.

مادة (185) :

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأقل قبل البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلى أو الجزئى المرخص بها وأثناء التنفيذ:

حجب المبنى بكامل ارتفاعه.

إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

التأكد قبل البدء فى التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائى وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة فى جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقا لأسلوب حماية وتأمين

المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسى المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.

وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التى يخشى سقوطها.

اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين فى الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التى يمكن أن تحدث فى الموقع مثل:

(أ) تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

(ب) تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

(ج) إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

أما فى حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.



جدول سداد الالتزامات المالية للشاغلين عن شهر:

[illegible]

جدول مصادر التمويل الأخرى خلال شهر عام

[illegible]

جدول رقم (3)

قائمة المركز المالي (الحساب الختامي) للعام المالي/..... لاتحاد شاغلي

بيان المصروفات	بيان الموارد	قيمة الاستخدامات	قيمة الموارد	الفائض أو العجز

محافظة:
الجهة الإدارية:
نموذج رقم (4)
بشأن معاينة المنشآت القائمة
بيانات العقار

أولاً : عنوان العقار	رقم	عطفه/حارة/شارع	حي:	محافظة:
ثانياً : بيانات ترخيص العقار (إن وجدت).	نوع الترخيص:	رقم الترخيص:	تاريخ صدوره:	
	بيان الأعمال:			
ثالثاً : وثيقة التأمين (إن وجدت)	رقم:	تاريخ:		
رابعاً : القرارات الصادرة للعقار (إن وجدت)	رقم القرار:	تاريخ صدوره:		
	نص القرار:			
خامساً : تقارير فنية صادرة للعقار (إن وجدت)	الجهة مصدرة التقرير:			
	توصية التقرير:			

*** بيانات ملاك العقار وشاغليه**

أدوار العقار	عدد الوحدات بالدور	اسم المالك	عنوان المالك	اسم المستاجر (إن وجد)	نوع الإيجار	قيمة الإيجار الشهري بالجنيه	مدة الإيجار بالسنة	الإشغال وعدد السكان	مدي إمكانية توافر مكان مؤقت للسكن	عدد الوحدات المطلوب توفيرها
البندوم										
الدور الأرضي										
الدور										
الدور										
الدور										
الدور										
الدور										
دور السطح										

*يملأ بمعرفة الجهة الإدارية باللجنة أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (4)

وصف عام للعقار

تاريخ المعاينة:	
طبقا لكشف المشتريات: طبقا للمعاينة:	عمر العقار:
.....	وسطف العقار ومشترياته ومكوناته:
.....	النظام الإنشائي:
☐ هيكل خرساني ☐ حوائط حاملة ☐ أنظمة أخرى:	حالة واجهات العقار:
☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة	ميل العقار:
☐ لا يوجد ☐ يوجد	هبوط العقار:
☐ لا يوجد ☐ يوجد	كروكلى الموقلغ الطام (يظلم تحديطه) ارتفاعات العقارات المجاورة):
سهم الشمال	

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (4)

خدمات العقار

أعمال المصاعد			
رقم الترخيص وتاريخه:			
ترخيص المصاعد ☐ لا يوجد ☐ يوجد ☐			
.....			
صيانة المصاعد ☐ لا يوجد ☐ يوجد ☐ اسم شركة الصيانة:			
.....			
الأعمال الصحية			
صيانة الخزانات	☐ لا يوجد	☐ يوجد	
حالة توصيلات المياه للعقار	☐ جيدة	☐ متوسطة	☐ سيئة
حالة توصيلات الصرف الصحي للعقار	☐ جيدة	☐ متوسطة	☐ سيئة
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق			
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق	☐ لا يوجد	☐ يوجد	
صيانة الأعمال الكهربائية			
حالة التوصيلات الكهربائية	اسم شركة الصيانة (إن وجدت): ☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة		
صيانة المعدات الميكانيكية	☐ لا يوجد	☐ يوجد	اسم شركة الصيانة (إن وجدت):

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (4)

الحالة الإنشائية للعقار من واقع المعاينة الظاهرية

☐ هيكلية ☐ حوائط حاملة ☐ أخرى :										النظام الإنشائي
توصيف العيوب	نوع العيوب							العيوب		العنصر
	أخرى	هبوط	انبعاج	انهيار	تدهور	ترخيم	شروخ	لا يوجد	يوجد	
								☐	☐	الأساسات
								☐	☐	الأعمدة
								☐	☐	الكمرات
								☐	☐	البلاطات
								☐	☐	السلالم
								☐	☐	الحوائط
توصيف الحالة الإنشائية ومدى خطورتها :										
قرار اللجنة :										
**وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى الأمر إخلاء										
توقيع أعضاء اللجنة يعتمد *يعتمد رئيس الجهة الإدارية السيد المحافظ										

* فى حالة الهدم الكلى أو الجزئى .

** يذكر فى حالة ما إذا كان إجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتا أو جزئيا مع تحديد عدد الوحدات التى سيتم إخلاؤها ومدة الإخلاء .

قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

رقم 200 لسنة 2009⁽¹⁾

(بالنظام النموذجي لاتحاد الشاغلين)

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم 131 لسنة 1948؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها؛

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم 49 لسنة 1977 ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية؛ وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية؛

قرر:

(المادة الأولى)

يعمل بشأن نظام اتحاد الشاغلين بالنموذج المرفق.

(المادة الثانية)

يلغى القرار الوزارى رقم 109 لسنة 1979 بإصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك.

(1) الوقائع المصرية - العدد 128 فى 2009/6/3.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره.
صدر فى 2009/5/21.

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
أحمد المغربى



النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين

الباب الأول

بيانات الاتحاد وأهدافه

مادة (1) : بيانات الاتحاد :

اتحاد شاغلي العقار الكائن برقم بشارع
بحى (أو مدينة أو قرية) بمحافظة ومقره بالعقار
المذكور

مادة (2) : أهداف الاتحاد :

مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار والتي تقررها القوانين يتولى
الاتحاد الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان
صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعة المعماري وتوفير الخدمات
المطلوبة للعقار.

الباب الثانى

عضوية الاتحاد

مادة (3) : عضوية الاتحاد :

أعضاء الاتحاد هم السادة :

- 1-
- 2-
- 3-
- 4-

وبياناتهم وفقا للجدول المرفق.

مادة (4) :

لا يترتب على عضوية الاتحاد اكتسابٌ لحق في الملكية ولا تعد اعترافاً بالوضع القائم.

مادة (5) : اكتساب عضوية الاتحاد :

يصبح عضواً في الاتحاد كل شاغل لوحدة من وحدات العقار وكذلك كل من يشغل أياً من وحدات العقار في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشترياً بعقد غير مسجل أو مستأجراً لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، وفي العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 يعتبر مالك الوحدة هو عضو الاتحاد.

كما يعد عضواً بالاتحاد مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين.

في حالة تعدد الشاغلين للوحدة مثلهم من يختارونه في عضوية الاتحاد.

مادة (6) زوال عضوية الاتحاد :

تزول عضوية الاتحاد في حالة فقد شرط العضوية طبقاً لهذا النظام.

الباب الثالث**إدارة الاتحاد****مادة (7) : إدارة الاتحاد :**

يدار الاتحاد من خلال :

- الجمعية العمومية للاتحاد :-

وتتكون من كافة أعضاء الاتحاد.

مجلس الإدارة :-

تتولى الجمعية العمومية تشكيله لتنفيذ قراراتها من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق وعضو وفي حالة زيادة عدد الوحدات عن سبعة ينتخب نائبا للرئيس.

مادة (8) : مجلس إدارة الاتحاد :

يكون مالك العقار رئيسا للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيسا للاتحاد ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيسا للاتحاد وفي أعضاء مجلس إدارة الاتحاد ما يلي:

- أن يكون عضوا بالجمعية العمومية للاتحاد.
- أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي.
- ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو في جنحة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

مادة (9) سقوط عضوية مجلس الإدارة:

تسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (10) :

تكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقرها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى.

مادة (11) : اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد:

مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي:-

- انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السري مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل.
 - إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.
 - تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.
 - التصديق على الحساب الختامي للاتحاد.
 - الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.
 - اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - والسطح وما إلى ذلك).
 - النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن.
 - العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار.
- فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكاً لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:**
- تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.
 - تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.

مادة (12): دعوة الجمعية العمومية :-

تتعدد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناء على طلب من الإدارة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك.

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل، موضحاً بها جدول الأعمال والأوراق التي تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع، ويتحدد في ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثاني في حالة عدم توافر النصاب القانوني لصحة الاجتماع.

وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانوناً مع توقيعهم بما يفيد الاستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار.

كما يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر متفق عليه.

ولمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكولة له بعد موافقة الجمعية العمومية نظير مقابل مادي تحدده الجمعية.

مادة (13): عضو الاتحاد غير المقيم بالعقار:-

على عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذي يطرأ عليه. وإلا صح إعلانه في قلم كتاب المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار.

مادة (14): الإنابة في حضور اجتماع الجمعية العمومية :

على عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفي حالة اعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع.

وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أو لمالك في العقار أو شاغلين متعددين لوحده واحدة أن ينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط.

مادة (15) : نصاب الاجتماع :

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحا إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانوني للاجتماع ينعقد الاجتماع الثاني في الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة اقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء.

ويجب في بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضوا أو من ينوب عنه.

وتتظر الجمعية العمومية في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال، كما يجوز لها النظر فى المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية.

مادة (16) : اتخاذ القرارات :

تصدر قرارات الجمعية في المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى اتخاذ القرارات.

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع.

مادة (17) : محاضر الجلسات :

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبينا به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار.

الباب الرابع

مالية الاتحاد

السنة المالية :

مادة (18) :

تبدأ السنة المالية للاتحاد في أول يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهي في 31 ديسمبر من السنة التالية.

مادة (19) : موارد الاتحاد :

تتكون موارد الاتحاد من :

- 1- الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقا لما تقرره الجمعية العمومية.
- 2- عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون.
- 3- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم.
- 4- القروض التي تتاح للاتحاد وفقا للمادة (97) من القانون.

مادة (20) الدفاتر :

يمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل.

الباب الخامس

الإصلاحات الداخلية

مادة (21) :

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يجوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق ضرر بالمبنى.

وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

الباب السادس

التزامات الأعضاء

مادة (22) :

يلتزم عضو الاتحاد بأداء الالتزامات التي تقررها الجمعية وفقا للقانون ولهذا النظام.

إذا امتنع العضو عن أداء تلك الالتزامات كان لرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال - بعد تكليفه بالأداء - أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية المختص أمرا بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ هذا الأمر، أو الحكم.

كما يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المقررة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية بعد اتباع الإجراءات المقررة في هذا الشأن.

يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بالعقوبة المقررة بالمادة (109) من قانون البناء الصادر برقم (119 لسنة 2008) وهى غرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهاً ولا تجاوز مائة جنية تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلا عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة.

الباب السابع

أحكام عامة

مادة (23) : اعتماد النظام وقرارات الجمعية :

يعتمد هذا النظام من كافة أعضاء الاتحاد ويتم تسليم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد متعلقة بحقوق الأعضاء وواجباتهم.

الباب الثامن

أحكام إضافية

مادة (24) :

للجمعية العمومية للاتحاد أن تضيف ما تراه من قواعد بشرط ألا تتعارض مع أحكام القوانين واللوائح.



سداد المساهمات غير الدورية					موقف سداد الاشتراك الشهري من شهر													رقم الوحدة	الاسم
إجمالي					إجمالي	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
																			الإجمالي

قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

رقم 415 لسنة 2009⁽¹⁾

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 ولائحته التنفيذية؛
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية؛

وعلى ما عرضه علينا جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء وقطاع الإسكان والمرافق؛

قرر

(المادة الأولى)

تقدر القيمة المتوسطة لتكاليف إنشاء المتر المسطح أو التعلية من المباني بجميع أنواعها كالتى:

600 جنيه (ستمائة جنيه) للمتر المسطح من المباني الواقعة بنطاق محافظة القاهرة ومدينة الإسكندرية ومدينة الجيزة والمنطقة الاستثمارية بمحافظة 6 أكتوبر بعد الكيلو 2.50 حتى الكيلو 28 على طريق مصر الإسكندرية الصحراوى والمناطق السياحية والصناعية.
300 جنيه (ثلاثمائة جنيه) للمتر المسطح من المباني الواقعة بنطاق مدن ومراكز باقى المحافظات.

150 جنيها (مائة وخمسون جنيها) للمتر المسطح من المباني الواقعة بنطاق قرى محافظات الجمهورية والمباني الواقعة خارج الأحوزة العمرانية.

(1) الوقائع المصرية - العدد 246 فى 2009/10/26.

وبالنسبة لمدن المجتمعات العمرانية الجديدة تُطبق بشأنها قيمة المتر المسطح فى مدن المحافظات الواقعة فى نطاقها.

(المادة الثانية)

- 1- تقدر قيمة تكاليف إنشاء المتر الطولى من الأسوار بنسبة (25%) من فئة المتر المسطح للمباني طبقا للمادة الأولى من هذا القرار.
- 2- تقدر قيمة تكاليف تشطيبات الواجهات الخارجية بنسبة (5%) من فئة إنشاء المتر المسطح طبقا للمادة الأولى من هذا القرار مضروبا فى مساحة الأدوار التى سيتم تشطيبها.
- 3- تقدر قيمة تكلفة التعديل أو التدعيم أو الترميم أو التدعيم والترميم بنسبة (10%) من فئة إنشاء المتر المسطح طبقا للمادة الأولى من هذا القرار مضروبا فى مساحة الوحدات التى سيتم تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو تدعيمها وترميمها.
- 4- تقدر القيمة المتوسطة لتكلفة هدم المتر المسطح بنسبة (10%) من فئة إنشاء المتر المسطح طبقا للمادة الأولى من هذا القرار.

(المادة الثالثة)

يلتزم المهندسون والمكاتب الهندسية المتقدمة بطلب الحصول على تراخيص البناء والجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوحدات الحكم المحلى بالأسعار الموضحة عالياه عند تطبيق أحكام المادة (45) من قانون البناء بشأن حساب قيمة التأمين المستحق بواقع (0.2%) من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات، وكذا حساب قيمة الأعمال عند تطبيق أحكام المادة (46) من قانون البناء الخاصة بشرط تقديم وثيقة تأمين قبل صرف تراخيص البناء والتعليات وعند تطبيق أحكام المادة (55) من قانون البناء بشأن التعاقد مع مقاول لتنفيذ الأعمال.

(المادة الرابعة)

تلتزم الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوحدات الحكم المحلى بالأسعار الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار عند حساب قيمة تكلفة الأعمال المخالفة عند تحرير محاضر المخالفات.

على أن تحسب التكاليف المرحلية لما يتم ضبطه من مخالفات طبقاً للنسب التالية من فئة المتر المسطح الموضحة بالمادة الأولى من هذا القرار على النحو التالى:

- (40%) لأعمال الهيكل الخرسانى.
- (15%) لأعمال مبانى الحوائط.
- (8%) لأعمال نجارة الأبواب والشبابيك.
- (12%) للأعمال الصحية.
- (8%) لأعمال البياض والتشطيبات الداخلية.
- (12%) للأعمال الكهربائية.
- (5%) لأعمال البياض الخارجى للواجهات.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يخالفه من أحكام.
صدر فى 2009/10/18.

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى

قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

رقم 188 لسنة 2010⁽²⁾

(خاص بتحديد الرسوم المنصوص عليها فى المادتين

19، 45 من قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة

2008 وذلك عند تطبيق هذا القانون بالنسبة لهيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة)

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم 59 لسنة 1979 فى شأن إنشاء
المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى القرار الجمهورى رقم 424 لسنة 2005 بتشكيل الوزارة؛

وعلى القرار الجمهورى رقم 48 لسنة 2006 بتعيين رئيس مجلس إدارة
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية؛

وعلى القرار الوزارى رقم 415 لسنة 2009 بشأن القيمة المتوسطة
لتكاليف إنشاء المتر المسطح من المبانى بجميع أنواعها؛

وعلى ما عرضه علينا قطاع الشؤون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة؛

قرر

(المادة الأولى)

تحدد الرسوم المنصوص عليها في المادتين (19، 45) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 وذلك عند تطبيق أحكام القانون سالف الإشارة بالنسبة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتكون الرسوم على النحو التالي:

أولاً - المادة (19) المشار إليها بعاليه :

(أ) مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بواقع 200 جنيه (مائتى جنيه).

(ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بواقع 50 قرشا (خمسون قرشا) عن كل متر عن مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تتجاوز مائتى ألف جنيه. ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بواقع 3% (ثلاثة فى المائة) سنويا. يتم تحصيل الرسوم المشار إليها بعاليه بأجهزة المدن التابعة للهيئة وتؤول حصيلة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية بجهاز المدينة المختص، وتكون أوجه صرف تلك الحصيلة على النحو المحدد باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ثانياً - المادة (45) المشار إليها بعاليه :

الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص (بناء - ترقية - تعديل - تدعيم - هدم -) وعن تجديده بواقع 300 جنيه (ثلاثمائة جنيه) لكل دور بما لا يتجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار ويزاد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع 3% (ثلاثة فى المائة).

يؤدى طالب الترخيص تأميناً 0.2% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تحتسب طبقاً للقيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني الصادرة سنوياً بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية تخصص لمواجهة ما قد يلزم من نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر فى 2010/4/12.

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى



قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

رقم 414 لسنة 2010 (3)

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم 47 لسنة 1978 بشأن نظام العاملين المدنيين بالدولة وتعديلاته؛

وعلى القانون رقم 59 لسنة 1979 فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 48 لسنة 2006 بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برئاستنا؛

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 1 لسنة 1990 بإصدار لائحة نظام العاملين بالهيئة وأجهزتها وتعديلاتها؛

وعلى اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها وتعديلاتها؛

وعلى المذكرة المعروضة علينا بشأن تحديد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة مقابل الموافقة على التنازل عن الأراضى والعقارات التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية بالمدن الجديدة؛

قرر

(المادة الأولى)

تحدد قيمة المصاريف الإدارية مقابل الموافقة على التنازل عن الأراضى والعقارات التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية بالمدن الجديدة وفقا لما يلى:

1- تحصل مصاريف إدارية عن التنازل بواقع (49%) بالإضافة إلى (1%) لصالح مجلس الأمناء من فرق سعر الأرض أو العقارات الموضحة فى بند (د) فى تاريخ التخصيص بعد تحديثه حتى تاريخ تقديم طلب التنازل (بواقع «1%» شهريا وبحد أقصى «10%» سنويا) والسعر المعمول به وقت تقديم طلب التنازل (الذى يتم تحديده بمعرفة التسعير بالهيئة) فى حالة تغير السعر (وبحد أدنى «10%» من سعر الأرض أو العقار فى تاريخ التخصيص) وذلك فى حالة موافقة الهيئة على البيع أو التنازل للحالات التالية:

(أ) البيع أو التنازل عن قطع أراضى المساحات الكبيرة (أكبر من 5 أفدنة) أو أجزاء منها وأيا كان نوعها (سكنى عمرانى متكامل - تجارى - سياحى - ترفيهى ... إلخ).

(ب) البيع أو التنازل عن قطع الأراضى الاستثمارية والخدمية (بمساحات أقل من 5 أفدنة) (تجارى - ترفيهى - سياحى - صحى - سكنى - تعليمى ... إلخ).

(ج) المساحات التى حددتها بعض العقود كنسبة من إجمالى مساحة الأرض المخصصة ويسمح ببيعها كقطع أراضى فضاء مرفقة.

(د) جميع الوحدات الإدارية والمهنية والمحال التجارية.

2- يتم تطبيق قيمة المصاريف الإدارية عن التنازل بواقع (9%) بالإضافة إلى (1%) مجلس أمناء من الثمن فى تاريخ التخصيص فى حالة التنازل عن الأراضى السكنية ذات المساحة الصغيرة (تخصيص مباشر - قرعة).

3- يتم تحصيل مصاريف إدارية عن التنازل عن الوحدات السكنية بواقع (2%) (من ثمن الوحدة فى تاريخ التخصيص) بالإضافة إلى (1%) مصاريف مجلس أمناء.

- 4- جميع الأراضي التي يتم التنازل عنها وتم استكمال تنفيذ كامل المشروع المخصص له قطعة الأرض (طبقاً للحد الأدنى للنسبة البنائية للمشروع والتي يتم تحديدها بمعرفة قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات) يتم سداد مصاريف إدارية عن التنازل بواقع (2%) من ثمن الأرض في تاريخ التخصيص و (1%) مصاريف مجلس أمناء.
- 5- في حالة التنازل إلى أقارب الدرجة الأولى يتم سداد مصاريف مجلس أمناء فقط بواقع (1%) من ثمن الأرض أو الوحدة أيًا كان نوعها في تاريخ التخصيص ولا يتم سداد أي مصاريف إدارية.
- 6- لا يتم تحصيل أية مصاريف إدارية أيًا كان نوعها لحالات التنازل عن قطع الأراضي التي يتم إثبات الجدية باستكمال البناء عليها وبيعها للعملاء والواقعة داخل أراضي المساحات الكبيرة المخصصة للشركات والجمعيات وغيرها لإقامة مشروعات (عمرانية متكاملة - تجارية - سياحية ... إلخ).
- 7- يتم تحصيل مصاريف التنازل في حالة التنازل عن قطعة الأرض (أو العقار) أو جزء منها أو الدخول بها كحصة عينية في رأس مال شركة أو التعديلات بعقود شركات الأشخاص بدخول وخروج شركاء أو تغيير حصص شركاء (وذلك بنسب حصصهم) أو أي نوع من أنواع التصرفات الأخرى وذلك وفقاً للبنود الموضحة بهاليه.

(المادة الثانية)

ينشر القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يخالف ذلك من قرارات.

صدر في 2010/8/22.

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربي

قرار وزير الاستثمار رقم 351 لسنة 2007

**بشأن القواعد والشروط المنظمة للتأمين من المسؤولية المدنية
للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق الغير
بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تدهم كلي أو جزئي (4)
وزير الاستثمار**

بعد الاطلاع على القانون المدنى؛
وعلى القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما؛
وعلى قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى رقم 282 لسنة 1982؛
وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 60 لسنة
2006؛
وعلى موافقة السيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية؛
وعلى كتاب الهيئة المصرية للرقابة على التأمين رقم 7905 بتاريخ
2007/7/17؛

قرر: **(المادة الأولى)**

يغطى التأمين المنصوص عليه فى هذا القرار المسؤولية المدنية
للمهندسين والمقاولين المنصوص عليها فى المادة (8) من القانون رقم 106
لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء عن الأضرار الجسمية

(4) الوقائع المصرية - العدد الأولى فى أول يناير سنة 2008.

والمادية التي تلحق الغير بسبب ما يحدث للمباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى أثناء فترة التنفيذ المبينة بجدول الوثيقة أو خلال أى امتداد لها بموجب ملاحق مكملة.

كما يغطى مسؤولية مالك البناء عن الأضرار المشار إليها إذا وقعت خلال العشر سنوات التالية لتسليم الأعمال.

(المادة الثانية)

يقصد بالغير فى مفهوم هذا القرار كل شخص يلحقه ضرر بسبب ما يحدث فى المباني من تهدم كلى أو جزئى، ولا يعتبر من الغير:

1- مالك البناء أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة (651) من القانون المدنى.

2- المهندس و/أو المهندسون المسئولون عن أعمال تصميم البناء و/أو الرقابة على التنفيذ.

3- المقاول و/أو المقاولون القائمون بأعمال التنفيذ.

4- عمال المهندس و/أو المقاول.

ويقصد بالمؤمن له: (1) المهندس و/أو المقاول.

(2) مالك البناء.

(المادة الثالثة)

على طالب التأمين أو من يمثله قانوناً أن يقدم طلباً كتابياً للمؤمن، قبل الشروع فى التنفيذ، لاستصدار وثيقة التأمين ويكون مسئولاً عن صحة البيانات الواردة فى الطلب.

ويحرر الطلب وفقاً للنموذج المعد لذلك والذى يعتبر جزءاً لا يتجزأ من الوثيقة.

ويرفق بالطلب خطاب من جهة إصدار الترخيص يوضح به بيان بالأعمال وقيمتها وعنوان موقع التنفيذ.

(المادة الرابعة)

يصدر المؤمن قراره بقبول التأمين أو رفضه خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات المطلوبة، وفي حالة رفض التأمين يجب عليه أن يبين في قراره أسباب الرفض وأن يحدد لطالب التأمين مهلة مناسبة لمعالجة هذه الأسباب فإذا انقضت المهلة دون أن يقوم بتنفيذ ما طلب المؤمن اعتبر طلب التأمين كأن لم يكن، ولا يخل ذلك بحق المؤمن في تقاضى نفقات وأتعاب فحص ودراسة المستندات التى قدمها طالب التأمين.

(المادة الخامسة)

يكون قسط التأمين بواقع 0.2% (اثنين من عشرة فى المائة) من القيمة الكلية للأعمال المرخص بإقامتها وتتخذ القيمة التقديرية الواردة فى طلب التأمين أساسا لتحديد مقدار قسط التأمين.

وبالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الاستثمار، تحدد قيمة القسط بما لا يجاوز 0.2% (اثنين من عشرة فى المائة) من أقصى خسارة محتملة.

وفى حالة امتداد فترة تنفيذ الأعمال موضوع التأمين بما يجاوز المدة المحددة بجدول الوثيقة، يجب على المؤمن له إبلاغ المؤمن بما يجاوز المدة قسطا إضافيا عن الفترة الزائدة بنفس الشروط والأسعار وبنسبة مدة التجاوز إلى مدة التنفيذ المحددة بجدول الوثيقة.

ويلتزم مالك البناء بسداد قسط التأمين عن نفسه ونيابة عن المهندسين والمقاولين.

(المادة السادسة)

يبدأ سريان التأمين من تاريخ البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها، وما لم يقر المؤمن له بإخطار المؤمن بتاريخ بدء التنفيذ الفعلى يكون تاريخ إصدار الوثيقة هو الموعد المحدد لبدء سريان التأمين.

(المادة السابعة)

لا تغطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية الناشئة بطريق مباشر أو غير مباشر فى الحالات الآتية:

- 1- الأضرار التى تلحق العهد والمهمات المملوكة للمهندسين أو المقاولين أو المسلمة لأى منهم لاستخدامها فى تنفيذ أعمال البناء.
- 2- رجوع الغير على مالك البناء أو المهندس أو المقاول وفقاً لقواعد وأحكام المسؤولية العقدية.
- 3- الأضرار المادية الناشئة عن الخسائر غير المباشرة أو الخسائر التبعية.

4- الخسائر أو الأضرار التى قد تحدث أو تنشأ أو تتفاقم بسبب:

- (أ) حرب أو غزو أو أى عمل من عدو أجنبى أو عدوان أو عمليات حربية (سواء أعلنت الحرب أو لم تعلن) أو حرب أهلية أو ثورة أو تآمر أو أعمال قوة عسكرية أو سلطة غاصبة أو أعمال الإرهاب أو التخريب.
- (ب) الإشعاعات النووية أو التلوث من النشاط الإشعاعى من أى وقود نووى أو نفايات نووية أو الانفجارات النووية أو أى أجزاء منها.
- (ج) المصادرة و/أو الاستيلاء أو تدمير الممتلكات بأمر الحكومة الشرعية أو الحكومة القائمة أو أى سلطة محلية.
- (د) الظواهر الطبيعية من فيضانات أو زوابع أو عواصف أو ثورة البراكين أو الزلازل أو السيول وغيرها من الظواهر الطبيعية غير العادية وغير المألوفة.

(المادة الثامنة)

يتولى المؤمن مراجعة الرسومات الخاصة بالمباني والمنشآت موضوع التأمين، ومتابعة أعمال التنفيذ عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وفي حالة استحداث تعديلات على الرسومات الهندسية التي تمت مراجعتها واعتمادها من المؤمن، يتحمل المؤمن له وحده أعباء وتكلفة إعادة المراجعة. ويقصد بمتابعة التنفيذ ممارسة المؤمن حق معاينة الأعمال محل التأمين والاطلاع على البيانات والرسومات والمستندات الخاصة بتنفيذها. ويلتزم المؤمن له بالقيام بكل ما يكلفه به المؤمن من تعديلات على الرسومات والأعمال التنفيذية بما يتفق والأصول الهندسية. وفي حالة عدم قيام المؤمن له بتنفيذ ما طلبه منه المؤمن، فلأخير أن يُخطر جهة إصدار الترخيص وجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء بوزارة الإسكان ومالك البناء والمهندس المشرف على التنفيذ لاتخاذ ما يرونه لازماً للحيلولة دون تعرض الغير للخطر.

(المادة التاسعة)

إذا طرأ تعديل جوهري على المباني والمنشآت موضوع التأمين خلال مدة سريان الوثيقة، يجب على المؤمن له أو من ينوب عنه إخطار المؤمن بهذا التعديل والحصول على موافقته قبل إجرائه. فإذا كان التعديل بغير إرادة المؤمن له، وجب عليه إخطار المؤمن فور إبلاغه بإجرائه.

(المادة العاشرة)

يلتزم المؤمن له بإخطار المؤمن عن أى توقف عن تنفيذ الأعمال موضوع التأمين إذا جاوزت مدته ثلاثة شهور ولا يجوز للمؤمن له استئناف الأعمال إلا بعد إخطار المؤمن بذلك والحصول منه على إفادة - بناءً على

تقرير فنى من المهندس المراجع للمشروعات أو من ينوب عنه - تتضمن أن فترة التوقف لم تؤثر على إمكانية إتمام الأعمال موضوع التأمين.

(المادة الحادية عشرة)

يلتزم المؤمن له بإبلاغ المؤمن بأية زيادة تطرأ خلال فترة التنفيذ على قيمة المباني والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة، كما يلتزم بسداد القسط الإضافى المستحق عن هذه الزيادة.

(المادة الثانية عشرة)

فى حالة وقوع حادث يدخل فى نطاق هذا التأمين يجب على المؤمن له أو من ينوب عنه اتخاذ الإجراءات التالية:

(أ) إخطار أقرب مركز شرطة فور العلم بوقوع الحادث وتحرير المحضر اللازم.

(ب) إخطار المؤمن فوراً بالحادث ويتم هذا الإخطار بأية وسيلة قابلة للإثبات على أن يعقبه خطاب مسجل بعلم وصول يتضمن البيانات والمعلومات المتعلقة بالحادث والمتسبب فيه وما ترتب عليه من أضرار للغير ورقم محضر الشرطة وأسماء وعناوين الشهود.

(ج) أن يحيل إلى المؤمن أى خطاب أو إعلان أو مطالبة بخصوص هذا التأمين.

(د) الامتناع عن القيام بأى تصرف قانونى بشأن الحادث أو تسوية التعويضات الناجمة عنه دون الحصول على موافقة كتابية من المؤمن.

(المادة الثالثة عشرة)

يكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية معا التى تصيب الغير مليونى جنيه مصرى عن الحادث الواحد

على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار المادية والجسمانية معا بمبلغ مائة ألف جنيه مصرى.

(المادة الرابعة عشرة)

إذا سدد المؤمن تعويضا للغير عن أى حادث يدخل فى نطاق هذا التأمين كان له حق الرجوع بقيمة ما سدد على المؤمن له فى الحالات الآتية:

(أ) إذا كان المؤمن له قد أدلى ببيانات كاذبة أو أخفى أية بيانات جوهرية متعلقة بالخطر موضوع التأمين.

(ب) إذا أخل المؤمن له بالتزاماته الواردة فى وثيقة التأمين.

(ج) ثبوت الغش أو الإهمال الجسيم فى جانب المؤمن له.

(د) الإصابات أو الأضرار المادية التى يسببها المؤمن له أو أحد تابعيه للغير عمدا.

(هـ) إذا لم ينفذ المؤمن له التعديلات المشار إليها فى المادة (الثامنة) من هذا القرار خلال مدة معقولة من تاريخ إخطاره من قبل المؤمن ببيان مفصل عنها بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول ينذره بموجبه بأن عدم التنفيذ سيترتب عليه التزامه بالتعويض عن أى أضرار قد تحدث نتيجة ذلك.

(و) إذا لم يتبع المؤمن له الإجراءات المتعلقة بالتوقف عن التنفيذ المشار إليها فى المادة (العاشرة).

(المادة الخامسة عشرة)

للمؤمن الحق بموجب وثيقة التأمين فى أن يحل بمقدار ما سدد من تعويض محل المؤمن له فى كافة حقوقه قبل الغير المسئول عن الحادث الذى أدّى إلى التهدم الكلى أو الجزئى للبناء.

(المادة السادسة عشرة)

إذا وجدت تأمينات أخرى تضمن الأخطار المادية المؤمن منها بموجب وثيقة التأمين الصادرة وفقا لهذا القرار. فلا يلتزم المؤمن إلا بسداد جزء من قيمة التعويض والمصاريف محسوبا على أساس النسبة بين الحد الأقصى لمسئوليته بموجب الوثيقة وبين مجموع الحدود القصوى للمسئولية فى كافة الوثائق السارية.

(المادة السابعة عشرة)

يجب على المؤمن له أن يخطر المؤمن - كتابة - بكل حوالة أو تنازل للغير عن الحقوق المخولة له بموجب وثيقة التأمين ولا تسرى الحوالة أو التنازل فى مواجهة المؤمن مالم تصدر عنه موافقة كتابية بقبولها. وفى حالة وفاة المؤمن له يجب على الورثة الذين آلت إليهم ملكية البناء إخطار المؤمن بذلك والحصول على موافقته الكتابية بحلول مورثهم فى التأمين.

(المادة الثامنة عشرة)

لا يجوز للمؤمن أو المؤمن له إلغاء وثيقة التأمين أثناء سريانها مالم يتم إلغاء الترخيص بالبناء أو الأعمال بمعرفة السلطة المختصة.

(المادة التاسعة عشرة)

تعد الهيئة المصرية للرقابة على التأمين نموذج وثيقة تأمين المسئولية المدنية عن أخطار أعمال البناء وفقا لهذا القرار ويصدر باعتمادها قرار من وزير الاستثمار.

(المادة العشرون)

يلغى قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى رقم 282 لسنة 1982 المشار عليه وكذلك كل حكم آخر يتعارض مع هذا القرار.

(المادة الحادية والعشرون)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى
لتاريخ نشره.
تحريرا فى 2007/12/23.

وزير الاستثمار

د/ محمود محيى الدين



قرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

رقم 1836 لسنة 2011

بشأن شروط وإجراءات الترخيص بإقامة المباني والمنشآت في الحالات المستثناة على الأراضي الزراعية (*)

وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

بعد الاطلاع على قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966
وتعديلاته؛

وعلى القانون رقم 43 لسنة 1979 بشأن نظام الإدارة المحلية ولائحته
التنفيذية؛

وعلى القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن المنفعة العامة؛
وعلى القانون رقم 7 لسنة 1991 فى شأن بعض أحكام التصرف فى
أملك الدولة الخاصة؛

وعلى القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء الموحد؛
وعلى القرار الوزارى رقم 211 لسنة 1990 وتعديلاته بشأن شروط
وإجراءات الترخيص بإقامة المباني والمنشآت فى الحالات المستثناة
المنصوص عليها فى المادة (152) من قانون الزراعة المعدل بالقانون رقم
116 لسنة 1983؛

وعلى قرار وزير الزراعة رقم 985 لسنة 2009 فى شأن ضوابط
البناء على الأراضي الزراعية خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى
والمدن وتعديلاته؛

وعلى ما عرضه السيد المهندس رئيس قطاع الخدمات الزراعية
والمتابعة ورئيس وحدة؛

وعلى ما عرضه السيد المستشار القانونى للوزارة؛

(*) الوقائع المصرية - العدد 284 فى 17 ديسمبر سنة 2011.

قرر:

المادة (1):

يقصد بالأراضي الزراعية فى تطبيق أحكام هذا القرار الأراضي المنزرعة بالفعل وما عليها من منافع (كالأجران والمخازن والحظائر وغيرها) سواء كانت داخل الزمام أو خارجه وأيا كانت طريقة ريها أو صرفها أو الضريبة المفروضة عليها سواء كانت مدرجة فى بطاقة حيازة زراعية أو غير مدرجة، ويعتبر فى حكم الأراضي الزراعية الأراضي البور القابلة للزراعة.

يحظر إقامة أية مبانٍ أو منشآت بالأراضي الزراعية خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم الأراضي الزراعية بغرض البناء عليها، ويستثنى من هذا الحظر الحالات التالية:

(أ) الأراضي التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة.

(ب) الأراضي التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى والحيوانى.

(ج) الأراضي الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك سكنا خاصا أو مبنى يخدم أرضه طبقا للضوابط الواردة فى هذا القرار.

المادة (2):

يشترط موافقة وزارة الزراعة فى جميع حالات البناء المستتناة على الأراضي الزراعية خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن وما فى حكمها من الأراضي البور القابلة للزراعة والأراضي الصحراوية المباعة بغرض الزراعة والمستصلحة حديثا أو المنزرعة منها فى ذلك الحالات المستتناة (أ، ب) من المادة الثانية من القانون رقم 119 لسنة 2008.

وعلى أن تتولى اللجان الفنية والعليا بكل محافظة تلقي الطلبات ودراستها واستيفاء مستنداتها بما فيها سند مثبت للملكية معتمد من الجمعية الزراعية والتعاون الزراعى مالم يكن مسجلا، وموافقة الجهة البائعة فى الحالات المشتراة من هيئة التعمير أو هيئة الإصلاح الزراعى أو الجهة صاحبة الولاية على الأرض وإبداء الرأى فيها ورفع توصياتها للإدارة المركزية لحماية الأراضى لمراجعتها مركزيا واعتماد ما ينطبق عليه الضوابط وذلك بموافقتنا أو من تفوضه فى هذا الشأن.

المادة (3):

يشترط للموافقة على المشروعات ذات النفع العام التى تقيمها الحكومة والمنصوص عليها فى قانون الزراعة أو الموافقة على اتخاذ إجراءات نزع الملكية لإقامة هذه المشروعات أن يقدم الطلب بذلك من الوزير أو المحافظ المختص إلى وزير الزراعة بشرط عدم إمكانية إقامتها فى الحيز العمرانى بالقرية أو المدينة أو القرى المجاورة التابعة للقرية الأم. وتتم الموافقة على مشروعات النفع العام التى يلزم إقامتها على الأرض الزراعية خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة بالقرى والمدن لما تتطلبه الصحة العامة والبيئة والأمن الصناعى من ضرورة إقامتها بعيدا عن التجمعات السكنية «كمحطات مياه الشرب - الصرف الصحى - الكهرباء - البترول - مستودعات البوتاجاز - الغاز الطبيعى - إنشاء الطرق العام وتوسعاتها» ويعتبر فى حكم المشروعات ذات النفع العام ما تقيمه الجمعيات الخيرية التى لا تهدف إلى الربح بموجب شهادة من وزارة التضامن الاجتماعى، ولا تعتبر المدارس الخاصة التى يقيمها الأفراد من مشروعات النفع العام.

كما تتم الموافقة على إقامة محطات تقوية لشركات خدمة التليفون المحمول وفقا للبروتوكل الموقع من الوزارات المعنية والموافقات السابقة من الوزارة فى حدود مساحة لا تزيد على (1205×12م) 2 فقط بعد

معابنتها فنيا ومطابقة حدود المساحة والعقود بمعرفة مديرية الزراعة المختصة باعتباره مشروعا قوميا لخدمة المواطنين، على أن تقع المساحة على الطريق.

وكذلك مشروعات مستودعات البوتاجاز التي يقيمها الأفراد والتي تتطلب إقامتها خارج الكتلة السكنية شريطة موافقة لجنة الاستثمار والمحافظ المختص وشركة الغازات البترولية ومديرية التموين بالمحافظة.

على أن يرفق بطلب إقامة مشروعات النفع العام الآتي:

(أ) شهادة إدارية من الوحدة المحلية التابع لها الموقع محل الطلب بعدم وجود المشروع ضمن المشروعات ذات النفع العام المقترحة على خرائط الحيز العمراني المعتمدة للقرية أو المدينة مع موافقة الوحدة المحلية المختصة على المشروع وأن يكون الموقع ملاصقا تماما من إحدى الجهات الأربع على الأقل للكتلة السكنية للناحية أو الحيز العمراني الحديث المعتمد مالم تقتضِ الضرورة إقامة المشروع بعيدا عن الكتلة السكنية.

(ب) إقرار من الجهة الطالبة بأن المشروع المطلوب إقامته مدرج في خطتها ومخصص له اعتماد في الموازنة الاستثمارية في ذات السنة المطلوب فيها الموافقة.

(ج) خريطة مساحية بمقياس رسم 1: 2500 محدد عليها الموقع محل الطلب تحديدا دقيقا متضمنا المساحة والحدود والأبعاد والأحواض والنواحي المطلوب تنفيذه فيها بمعرفة مهندس نقابي ومعتمدة بخاتم الشعار من الجهة الطالبة.

(د) رسم هندسي للمشروع معتمد من الجهات الهندسية المختصة والجهة الطالبة.

(هـ) موافقة المالك أو الجهة المالكة أو الجهة صاحبة الولاية على المشروع فى غير حالات طلب نزع الملكية، ولا يجوز تجاوز المساحات التى تمت الموافقة عليها ولو بمنشآت مؤقتة أو تشوينات أو إتلاف للزراعات، على أن يتم نقل الملكية للجهة الطالبة بعد موافقة الوزارة وذلك وفقا للقوانين والقرارات المنظمة.

وتدرس جميع طلبات إقامة مشروعات النفع العام بمعرفة الإدارة المركزية لحماية الأراضى توطئه للاعتماد منا متى انطبقت عليها الشروط.

المادة (4) المشروعات التى تخدم الإنتاج الزراعى :

(أ) مشروعات الصيانة والتموين والخدمات للآلات والجرارات الزراعية والسيارات بشرط أن تكون واقعة على الطريق الرئيسى وأن لا تقل المسافة بين المحطة المطلوب الموافقة عليها والمحطات الأخرى عن عشرين كيلو مترا فى ذات الاتجاه وبشرط عدم إمكانية إقامتها فى الحيز العمرانى للقرى الواقعة فى نطاق الوحدة المحلية الواحدة بناء على تقرير الوحدة المحلية المختصة وبعد موافقة المحافظ المختص على المشروع قبل البت فيه، ولا تعتبر محلات بيع المستلزمات وورش الميكانيكا ومخازن الجلود ومحلات بيع منتجات الألبان ومصانع البلاستيك والكرتون من المشروعات المصرح بإقامتها على الأراضى الزراعية داخل الوادى ويقتصر إقامتها على الأراضى الجديدة والمستصلحة حديثا وفقا للقواعد المعمول بها.

(ب) ثلاجات الخضر والفاكهة ومحطات الفرز وتعبئة الحاصلات الزراعية للحائز بالملك بمساحة (عشرة أفدنة) من الأرض الزراعية المستقرة لمدة خمس سنوات وعلى ألا تقل المسافة بينها وبين أقرب ثلاجة عن مسافة 2 كم من جميع الاتجاهات، ويتم تحديد المساحة التى يقام عليها المشروع وفقا لاحتياجات المحافظة والطاقة الإنتاجية بشرط عدم إمكانية

إقامتها فى الحيز العمرانى بالقريّة أو القرى المجاورة وفقاً لما تقرره الوحدة المحلية المختصة وإدارة الاستثمار وموافقة المحافظ المختص على إقامتها مع عدم إمكانية التوسع الرأسى فيها إلا لذات الغرض المرخص من أجله وبعد موافقة اللجنة العليا والمراجعة المركزية والاعتماد منا أو من نفوضه.

(ج) مشروعات عيش الغراب ومشروعات إعداد وتعبئة وتغليف النباتات الطبية والعطرية ونباتات الزينة ذات القيمة العالية بشرط ألا تزيد المساحة عن 100م² فقط وبعد موافقة لجنة الاستثمار والمحافظ المختص.

المادة (5) المشروعات التى تخدم الإنتاج الحيوانى والداجنى :

تقتصر الموافقة على إقامة مشروعات تربية وإنتاج اللحوم الحيوانية (عجول - أبقار - جاموس «تسمين - حلاب») وكذا مشروعات إنتاج الألبان ومشروعات تربية وتسمين الماعز والأغنام والإبل والأرانب والنعام والخيول ووحدات تصنيع الأعلاف من جرش وخطل دون التداول ومجازر الدواجن وتغليفها وتعبئتها ومخازن التبريد وكذا مشروعات الإنتاج الداجنى (معامل التفريخ - عنابر تسمين - عنابر بياض - مزارع الأمهات والجدود) على الأراضى الصحراوية والأراضى الجديدة والمستصلحة حديثاً خارج الزمام الزراعى للأراضى القديمة بالوادم والدلتا، كما يتم تجديد تراخيص مزارع الدواجن القائمة وفقاً للقرارات الصادرة فى هذا الشأن وفى جميع الحالات يشترط موافقة قطاع الإنتاج الحيوانى بالوزارة والهيئة العامة للخدمات البيطرية والجهة صاحبة الولاية فى الأراضى الصحراوية والمستصلحة حديثاً سواء كانت هيئة التعمير أو الهيئة العامة للإصلاح الزراعى أو أملاك الدولة الخاصة كل فيما يخصه.

المادة (6) :

فى كل الأحوال تجوز الموافقة على تغيير النشاط بالنسبة للمشروعات السابق الترخيص بها والتي ثبت من المعاينات الفنية وتقارير البيئة وتقارير الإدارات المعنية بالتخطيط والإدارات الهندسية بالمحافظة من زحف الكتلة السكنية حولها وما تمثله من خطورة على الصحة العامة وانتقاء الغرض من الاستمرار فى تشغيل المشروعات على الوجه المرخص به وذلك بعد موافقة المحافظ المختص والجهات المعنية الأخرى إلى مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى والحيوانى.

المادة (7) :

يشترط للترخيص بإقامة مسكن خاص وما يخدم الأراضى الزراعية:

أولاً: الأراضى الزراعية القديمة الواقعة داخل الوادى والدلتا :

(أ) ألا تقل مساحة الحيازة المملوكة للطالب هو وزوجته وأولاده القصر عن خمسة أفدنة، ويصرح بالبناء بحد أدنى 100م² (مائة متر مربع) وحد أقصى 250م² (مائتان وخمسون متراً مربعاً) لجملة الحيازة.

(ب) استقرار الوضع الحيازى بالملك لمدة ثلاث سنوات على الأقل سابقة على تقديم الطلب.

(ج) ألا يوجد مسكن خاص للمالك هو وزوجته وأولاده القصر فى دائرة المركز.

ولا يجوز الترخيص بإقامة مسكن خاص آخر أو ما يخدم الأرض عن ذات المساحة الصادر الترخيص عنها وذلك فى حالة التصرف فى هذه المساحة أو فى جزء منها للغير أو فى حالة انتقال ملكيتها بالميراث أو لأى سبب من الأسباب.

ثانيا : الأراضي الجديدة والمستصلحة حديثا :

(أ) أن تكون المباني بنسبة اثنين بالمائة من إجمالي المساحة المملوكة للطالب بسند رسمى ناقل للملكية.

(ب) موافقة الجهة صاحبة الولاية على الأرض.

ثالثا : يشترط لتقنين وضع المباني والمنشآت المقامة بالفعل حتى سنة

2006 مسكن خاص أو مبان لخدمة الزراعة :

أن تكون فى حدود نسبة (2%) للأراضى الصحراوية المباعة بغرض الاستصلاح والزراعة والمملوكة للطالب بسند رسمى ناقل للملكية وموافقة الجهة صاحبة الولاية على الأرض مع استيفاء التصرفات القضائية فى محاضر المخالفات المحررة بشأن تلك المباني.

ولا تنتم الموافقة للخريجين الحاصلين على سكن لأراضيهم وفقا لما ورد بسند التوزيع أو الانتفاع مع استيفاء المستندات واتخاذ الإجراءات من خلال اللجنة العليا بالمحافظة المختصة.

المادة (8) :

يشترط للموافقة على الإحلال والتجديد للمباني القديمة المقامة بالفعل والواقعة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقري والمدن ما يلى :

(أ) أن يكون المبنى ظاهرا بخرائط التصوير الجوى المنتهى فى 1985/4/15 وإن لم يكن ظاهرا تثبت إقامة المبنى بإثبات رسمى معتمد من الجهة الإدارية المختصة طبقا للقانون ومختوم بخاتم شعار الجمهورية.

(ب) أن يكون المبنى حاصلًا على ترخيص سابق وفقا لقانون الزراعة.

(ج) أن يكون المبنى غير محرر عنه أية محاضر مخالفات، أو أن يكون محررا بشأنه محضر مخالفة مبان بدون ترخيص وحاصل على حكم

قضائي بات بالبراءة له حجيته فيما فصل فيه من حيث عدم توافر صلاحية الأرض المقام عليها المبنى للزراعة من رى وصرف وخلافه بعد العرض على إدارة الفتوى لوزارة الزراعة.

(د) ألا يترتب على الإحلال والتجديد أى مساس بالأراضى الزراعية المجاورة أو المساقى والمصارف والمرابى أو تغيير الموقع المقام به المبنى، وألا يكون الغرض من المبنى المراد إحلاله وتجديده متعارضا مع الأغراض المقررة وفقا لأحكام قانون الزراعة وقانون البناء الموحد.

المادة (9) :

لا يجوز الترخيص بإقامة أسوار حول الأراضى الزراعية أو الحدائق والمشاتل المقامة فيها إذا كانت هذه الأسوار بالمبانى أو بالخرسانة المسلحة ويقتصر الترخيص على الأسوار النباتية أو الأسلاك الشائكة دون قواعد خرسانية، ويستثنى من ذلك الأراضى الزراعية المجاورة للكتل السكنية.

المادة (10) :

يحظر الترخيص بإقامة مصانع وقمائن الطوب فى الأراضى الزراعية.

المادة (11) :

تجوز الموافقة على طلب تغيير الغرض للمشروعات السابق الترخيص بها وفقا للقانون إذا كان التغيير لغرض من الأغراض التى يجوز الموافقة عليها وفقا للقواعد المنصوص عليها فى هذا القرار.

المادة (12) :

يتعين على طالب الموافقة على إقامة ما يخدم الأرض الزراعية أو السكن الخاص أو من ينوب عنه أن يتقدم بطلب كتابى موقعا عليه بخط يده مبينا به الغرض والمساحة والقطعة والحوض والمركز الإدارى التابع له الموقع المراد الموافقة عليه مستوفيا المستندات الآتية:

(أ) خريطة مساحية بمقياس رسم 1: 2500 محدد عليها الموقع والمساحة والحدود بمعرفة مهندس نقابي وموافقات الجهات المعنية الأخرى بالمحافظة.

(ب) رسم هندسي لمكونات وأبعاد وحدود وغرض المبنى أو المنشأة المطلوب الموافقة عليه معتمد من مهندس نقابي.

(ج) الإيصال الدال على تكاليف مقابل تحسين الخدمة وكذا الإيصال الدال على سداد الرسوم المقررة بقانون الزراعة.

(د) سند رسمي مثبت للملكية أو ناقل للمساحة محل الطلب لطالب الموافقة أو معتمد من الجمعية الزراعية وإدارة التعاون أو الإدارة الزراعية مالم يكن مسجلا، وموافقة الجهة صاحبة الولاية سواء كانت هيئة التعمير والتنمية الزراعية أو الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أو أملاك الدولة بالمحافظات بالنسبة للطلبات المطلوب الموافقة على الإقامة عليها بالأراضي الصحراوية والمستصلحة حديثا والمنزوعة.

(هـ) دراسة جدوى للمشروعات التي تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني الواردة بهذا القرار معتمدة من لجنة أو مكتب الاستثمار بالمحافظة واستيفاء موافقة قطاع تنمية الثروة الحيوانية والداجنة بالوزارة وموافقته على الرسم الهندسي وإقراره للمشروعات الخاصة بالإنتاج الحيواني.

المادة (13):

تشكل بقرار من مديرية الزراعة المختصة لجنة فنية بكل مركز إداري برئاسة مدير الإدارة الزراعية وعضوية ممثلين للإسكان والرى والصحة والنقل والمواصلات والطب البيطري وحماية الأراضي بالمركز وتتولى هذه اللجنة فحص الطلبات المشار إليها وإبداء الرأي فيها وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ ورودها إلى اللجنة ولا يكون انعقادها صحيحا إلا بحضور جميع أعضائها وتصدر اللجنة الفنية توصياتها بأغلبية الآراء وعند التساوى

يرجح الجانب الذى منه الرئيس وترسل تلك الطلبات مشفوعة برأى اللجنة الفنية وملاحظاتها عليها إلى اللجنة العليا بالمحافظة.

المادة (14) :

تشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة عليا بكل محافظة برئاسة مدير مديرية الزراعة المختص وعضوية رؤساء مديريات الإسكان والرى والطب البيطرى والصحة والطرق وجهاز تحسين الأراضى ومدير حماية الأراضى وللجنة أن تستعين بمن تراه وتتولى هذه اللجنة البت فى الطلبات الواردة إليها من اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة وترسل توصياتها إلى الإدارة المركزية لحماية الأراضى للمراجعة تمهيدا لاعتمادها منا أو ممن نفوضه.

المادة (15) :

يؤدى طالب الترخيص لإقامة أية مبانٍ أو منشآت على الأراضى الواقعة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة مبلغا لتكاليف المعاينات يتم تقديره بمعرفة الإدارة المركزية لحماية الأراضى بما لا يجاوز ألف جنيه للسكن الخاص وما يخدم الأرض الزراعية وخمسة آلاف جنيه للمشروعات تحت حساب (10294) الخاص بالإدارة المركزية لحماية الأراضى ببنك التنمية والائتمان الزراعية أو فروعه بالمحافظات ويتم نقل المحصل إلى حساب الخزانة الموحد رقم (9/450/80239/6) بالبنك المركزى المصرى وذلك مقابل تحسين الخدمة لمعاينات الموقع والبيانات والاشتراطات اللازمة وفحص كافة الأوراق والمستندات ومفردات ملف الطالب للموافقة تمهيدا للاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بالطلب.

تحصل رسوم منح التراخيص فى جميع حالات البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة بواقع (مائة جنيه) لكل فدان أو جزء منه تودع فى حساب الخزانة الموحد رقم (9/450/86036/7) التابع للهيئة العامة للجهاز التنفيذى لمشروعات تحسين الأراضى مباشرة وذلك للصرف منها على إعادة

الخصوبة وتحسين الأراضي الزراعية وتمويل المشروعات التي تؤدي إلى زيادة الإنتاج الزراعي وفقا لقانون الزراعة.

المادة (16) :

ترد المبالغ المحصلة كتكاليف للمعاينات والأعمال اللازمة للموافقة على إقامة المباني والمشروعات خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن في الحالات التالية:

أولاً- يرد كامل المبلغ المدفوع عند صدور قرارات تنظيمية أو تنفيذية صادرة منا أو من أحد المحافظين تحول دون منح الموافقة أو إلغائها والخاصة بإقامة مبانٍ أو مشروعات على أرضٍ زراعية بالموقع المحدد أو بناءً على رغبة الطالب قبل البدء في العرض على اللجان المختصة.

ثانياً: ترد نسبة (90%) من المبلغ المدفوع عند عدم موافقة اللجنة العليا لحماية الأراضي بالمحافظة المعنية بعد دراسة الطلب المقدم لعدم انطباق الاشتراطات الفنية.

ثالثاً: ترد نسبة (80%) من المبلغ المدفوع في حالة عدم انطباق الاشتراطات الفنية على الطلب بعد المراجعة من الإدارة المركزية لحماية الأراضي طبقاً للقانون والقرارات الوزارية المنظمة.

وتتخذ إجراءات الاسترداد بمعرفة الإدارة المركزية لحماية الأراضي بالتنسيق مع مديريات الزراعة والشئون المالية بالوزارة.

المادة (17) :

تعتبر الموافقة الصادرة وفقاً للقانون وأحكام هذا القرار ملغية في الحالات الآتية:

1- إذا لم يبدأ المصروح له البناء خلال المدة المحددة بالموافقة من تاريخ استلامها، على أن يكون البناء لذات الغرض وعلى ذات المساحة والموقع المصروح به.

2- إذا خالف المصرح له أحكام هذا القرار أو شرطا من شروط الموافقة له.

3- إذا تصرف الحاصل على الموافقة أو الترخيص فى الأرض أو المساحة محل الموافقة قبل إتمام تنفيذ المبنى.

4- إذا قام المرخص له بتغيير استخدام المبنى المرخص بها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ويتم الإلغاء بمجرد الإخطار بكتاب موصى عليه على عنوان المرخص له المبين فى الترخيص أو الموافقة وفى هذه الحالة تتخذ الإجراءات القانونية ضده وفقا لأحكام قانون البناء الموحد.

وفى حالة التصرف فى المبنى أو المشروع بعد الانتهاء من تنفيذه أو تشغيله تنتقل الملكية بالترخيص الصادر عنه دون حاجة إلى إصدار ترخيص جديد ويلزم المتصرف له بإخطار مديرية الزراعة بانتقال ملكية المبنى أو المشروع.

المادة (18) :

لا يجوز النظر فى طلب الموافقة إذا كان محررا عن المساحة محل الطلب محضر مخالفة تجريف أو تبوير أو ارتكاب أفعال أو أسوار أو إقامة مصانع طوب أو مبانٍ أو تقسيم وفقا لقانون الزراعة إلا إذا صدر حكم بات بالبراءة أو بعد مضى ثلاث سنوات من تاريخ الحكم بالإدانة وبعد العرض على إدارة الفتوى لوزارة الزراعة. وفى هذه الحالة يتم النظر فى طلبات الترخيص باتباع الشروط والإجراءات المنصوص عليها فى هذا القرار.

المادة (19) :

لمن رفض طلبه أن يتظلم للجهة الأعلى.

المادة (20) :

تلغى القرارات الوزارية أرقام 211 لسنة 1990، 33 لسنة 1994، 3030 لسنة 2004، 40 لسنة 2007، 985 لسنة 2009، 1140 لسنة 2009، 1379 لسنة 2010، كما يلغى كل ما يخالف هذا القرار أو يتعارض مع أحكامه.

المادة (21) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر فى 2011/10/18.

وزير الزراعة واستصلاح الأراضى

أ.د/ صلاح السيد يوسف



قرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

رقم 615 لسنة 2016

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم 1836 لسنة 2011

بشأن شروط وإجراءات الترخيص بإقامة المباني والمنشآت

في الحالات المستثناة على الأراضي الزراعية في الوادي والدلتا

والأراضي الجديدة المستصلحة والمنزرعة وما في حكمها (*)

وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

بعد الاطلاع على القانون رقم 43 لسنة 1979 بشأن نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم 59 لسنة 79ق بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم 116 لسنة 1983؛

وعلى القانون رقم 143 لسنة 1981 بشأن الأراضي الصحراوية ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن المنفعة العامة؛

وعلى القانون رقم 7 لسنة 1991 في شأن أحكام التصرف في أملاك الدولة الخاصة؛

وعلى القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء الموحد؛

وعلى القرار الوزاري رقم 211 لسنة 1990 بشأن شروط وإجراءات

الترخيص بالبناء على الأراضي الزراعية في الحالات المستثناة من قانون الزراعة؛

(*) الوقائع المصرية - العدد 92 (تابع) في 19 أبريل سنة 2016.

وعلى القرار الوزارى رقم 985 لسنة 2009 فى شأن ضوابط البناء على الأراضى الزراعية خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن؛ وعلى القرار الوزارى رقم 1836 لسنة 2011 الصادر بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم 985 لسنة 2009 بشأن ضوابط الموافقة بالبناء فى الحالات المستثناة من قانون الزراعة وقانون البناء الموحد؛ وعلى القرار الوزارى رقم 1458 لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم 143 لسنة 2014؛

وعلى ما عرضه السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية لحماية الأراضى والسيد المهندس رئيس قطاع الخدمات الزراعية والمتابعة؛

قرر:

مادة (1)

يقصد بالأراضى الزراعية فى تطبيق أحكام هذا القرار الأراضى المنزرعة بالفعل وما عليها من منافع (كالأجران والمخازن والحظائر وغيرها) سواء كانت داخل الزمام أو خارجه وأيا كانت طريقة ريها أو صرفها أو الضريبية المفروضة عليها سواء كانت مدرجة فى بطاقة حيازة زراعية أو غير مدرجة ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية.

يحظر إقامة أية مبان أو منشآت بالأراضى الزراعية خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد أو الأراضى الصحراوية المبيعة بغرض الزراعة أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم الأراضى الزراعية بغرض البناء عليها ويستثنى من هذا الحظر الحالات التالية:

(أ) الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة.

- (ب) الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى والحيوانى .
 (ج) الأراضي الواقعة بزمam القرى التي يقيم عليها المالك سكنا خاصا أو مبنى يخدم أرضه طبقا للضوابط الواردة فى هذا القرار .

مادة (2)

يشترط موافقة وزارة الزراعة على جميع حالات البناء المستثناة على الأراضي الزراعية خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن وما فى حكمها من الأراضي البور القابلة للزراعة والأراضي الصحراوية المبيعة بغرض الزراعة والمستصلحة حديثا أو المنزرعة منها فى ذلك الحالات المستثناة (أ، ب) من المادة الثانية من القانون رقم 2008/119، على أن تتولى اللجان الفنية والعليا بكل محافظة تلقى الطلبات ودراستها واستيفاء مستنداتها بما فيها سند مثبت للملكية معتمد من الجمعية الزراعية والتعاون الزراعى ما لم يكن مسجلا وتحت مسؤوليتهم وموافقة الجهة البائعة فى الحالات المشتراة من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو الهيئة العامة للإصلاح الزراعى أو الجهة صاحبة الولاية على الأرض وإبداء الرأى فيها وترفع للإدارة المركزية لحماية الأراضي لمراجعتها مركزيا واعتماد ما ينطبق عليه الضوابط وذلك بموافقتنا أو من نفوضه فى هذا الشأن .

مادة (3)

يشترط للموافقة على إقامة المشروعات ذات النفع العام التى تقيمها الحكومة والمنصوص عليها فى قانون الزراعة أو الموافقة على اتخاذ إجراءات نزع الملكية لإقامة هذه المشروعات أن يرد طلب إقامتها أو الموافقة عليها من الوزير أو المحافظ المختص برسم وزير الزراعة واستصلاح الأراضي مرفقا به:

(أ) مستند رسمى يفيد عدم إمكانية إقامتها داخل الحيز العمرانى المعتمد للقرية أو المدينة أو القرى التابعة للقرى الأم وأن يكون الموقع مجاورا للكتلة السكنية أو الحيز العمرانى المعتمد أو قريبا منها فى حالة تعذر وجود أماكن بديلة «حالة الضرورة».

(ب) إقرار الجهة الطالبة بأن المشروع المطلوب إقامته مدرج فى خطتها وموازنتها الاستثمارية فى ذات العام.

(ج) رسم هندسى للمشروع معتمد من الجهات الهندسية المختصة.

(د) أن تكون المشروعات ذات النفع العام المطلوب إقامتها على الأرض الزراعية خارج الحيز العمرانى من المشروعات التى تتطلب إقامتها طبقا لمواصفات الصحة العامة والصحة الوقائية والبيئة والأمن الصناعى والحماية المدنية ضرورة إقامتها بعيدا عن التجمعات السكنية، على سبيل المثال لا الحصر "محطات مياه الشرب - الصرف الصحى - محطات توليد الكهرباء أو محولات الكهرباء أو محطات تعبئة البوتاجاز وصوامع تخزين الغلال التى تقيمها الحكومة أو الأفراد بغرض النفع العام تحت إشراف وموافقة وزير التموين والتجارة الداخلية والمحافظ المختص - مشروعات خطوط الغاز الطبيعى وغرف البلوف والتوزيع - إنشاء الطرق العامة والتوسعة والكبارى والسلاسل التجارية التى تقيمها الحكومة".

(هـ) يعتبر فى حكم المشروعات ذات النفع العام ما تقيمه الجمعيات الخيرية التى لا تهدف إلى الربح بموجب شهادة من وزارة التضامن الاجتماعى وبموجب شهادة من الجهة الإدارية المختصة بأن المشروع داخل نطاق أنشطة الجمعية وينطبق عليه ما ينطبق على مشروعات النفع العام بذات القرار وأن تكون الأرض محل طلب الموافقة ملكا للجمعية أو مؤجرة لها بعقد إيجار طويل المدة مسجل وغير قابل للإلغاء ومعتمد من الجهة

الإدارية وتعتبر الموافقة ملغية حال قيام الجمعية بالتنازل عن المشروع لآخرين.

(و) لا تعتبر المنشآت التعليمية الخاصة سواء كانت مدارس أو معاهد فنية أو متوسطة أو عليا أو جامعات خاصة من المشروعات ذات النفع العام سواء كانت مقدمة من أفراد أو جمعيات خيرية أو شركات ولا يجوز إقامتها على الأراضى الزراعية القديمة بالوادي والدلتا ويمكن النظر فى إقامتها فقط بالأراضى الصحراوية والمستصلحة حديثا بذات الشروط بعد موافقة الجهة صاحبة الولاية وإعادة تقدير ثمنها بما يتمشى مع تعديل الغرض مضافا إليه تكاليف البنية الأساسية - إن وجدت - على أن تعرض من خلال اللجان الفنية والعليا بالمحافظة شريطة موافقة لجنة الاستثمار ومحافظ الإقليم ووزير التعليم العالى بالنسبة للمعاهد المتوسطة والعليا والمجلس الأعلى للجامعات بالنسبة للجامعات الخاصة. يتم الموافقة على إقامة محطات تقوية شركات المحمول المرخصة للتليفون المحمول وفقا للبروتوكول الموقع من الوزارات المعنية فى حدود مساحة (12م × 12.5م) بجملة مساحة 150م² فقط للمحطة الواحدة وأن تكون واقعة على طريق قائم وغير مستحدث ويمكن تحميل أبراج للشركات الثلاث على محطة واحدة بمساحة واحدة بعد معاينتها وموافقة الجهات المعنية عليها من أمن وبيئة وأثر بيئى وصحة وقائية وحماية مدنية وخلافه، على أن يتم التنفيذ بعد استيفاء كافة الموافقات والمستندات بمعرفة مديرية الزراعة المختصة وتحت إشرافها.

وكذلك مشروعات مستودعات أنابيب البوتاجاز التى يقيمها الأفراد لخدمة المواطنين على الأراضى الزراعية خارج الأحوزة العمرانية شريطة موافقة إدارة الاستثمار والمحافظ المختص بالمحافظة وشركة الغازات البترولية ومديرية التموين بالمحافظة وتقرير حصة من الأنابيب لها قبل الموافقة وذلك بعد العرض من خلال اللجان الفنية والعليا بالمحافظة.

ويشترط في كل هذه الحالات عدم المساس بالطرق والمرأى والمصارف والمنافع الخاصة بالأراضى الزراعية الأخرى المجاورة.

مادة (4)

المشروعات التى تخدم الإنتاج الزراعى التى يجوز الترخيص بها وفقاً لحكم الفقرة (د) من المادة (152) من قانون الزراعة رقم 116 لسنة 1983 والفقرة (أ) من المادة (2) من قانون إصدار البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 هي:

(أ) محطات تموين الآلات والمعدات الزراعية والسيارات سواء كانت (غاز طبيعى - بنزين - سولار) على مساحة 1000م² - 2000م² بعد حرم الطريق المجاور لها ويشترط أن يكون مقدم الطلب حائزاً بالملك لمساحة 10 أفدنة (عشرة أفدنة فأكثر) بالأراضى القديمة بالوادى والدلتا أو خمسة أفدنة بالأراضى الصحراوية أو المستصلحة أو المنزرعة حديثاً بالأراضى الجديدة لمدة لا تقل عن خمس سنوات سابقة بعد موافقة الجهة صاحبة الولاية وأن تكون واقعة على الطرق الرئيسية وأن تكون المسافة بين المحطة المطلوب الموافقة عليها والمحطات الأخرى لا تقل عن 10 كم فى جميع الاتجاهات مع عدم إمكانية إقامة داخل الحيز العمرانى للقرى الأم أو إحدى القرى التابعة أو المدينة وبعد موافقة لجنة الاستثمار وشركات البترول والمحافظ المختص قبل البت فيها.

(ب) مشروعات ثلاجات حفظ الخضر والفاكهة واللحوم والدواجن.

(ج) محطات الفرز والتعبئة للخضر والفاكهة.

ويشترط فى الحالات (ب - ج) أن يكون مقدم الطلب حائزاً بالملك لمساحة 10 أفدنة (عشرة أفدنة فأكثر) سواء بالأراضى القديمة بالوادى والدلتا

أو الأراضى الصحراوية أو المستصلحة أو المنزرعة حديثا بالأراضى الجديدة لمدة لا تقل عن خمس سنوات سابقة لتاريخ تقديم الطلب بعد موافقة الجهة صاحبة الولاية، على ألا تقل المسافة بين أقرب مشروع ومشروع مماثل عن 2 كم من جميع الاتجاهات ويتم تحديد المساحة التى يقام عليها المشروع وفقا لاحتياجات المحافظة والطاقة الإنتاجية بشرط عدم إمكانية إقامتها فى الحيز العمرانى بالقرية أو القرى المجاورة وفقا لما تقرره الوحدة المحلية المختصة ومديرية التموين وإدارة الاستثمار وموافقة المحافظ المختص على إقامتها وتقرير الوحدة المحلية لرئاسة المركز أو المدينة بعدم إمكانية إقامتها داخل الحيز العمرانى المعتمد بالقرية التابعة أو الأم أو المدينة وعدم التوسع الأفقى مهما كانت الأسباب وإمكانية التوسع الرأسى فيها لذات الغرض المرخص به فقط دون السكن الخاص أو خلافه.

(د) مشروعات تدوير المخلفات الزراعية.

ويشترط أن لا يزيد عدد المشروعات فى دائرة المركز الواحد عن مشروع واحد فقط فى الأراضى القديمة وبمساحة تتراوح بين (1-2) فدان بحد أقصى لكل مشروع طبقا للبروتوكول الموقع من وزارة الزراعة وجهاز شئون البيئة.

ويشترط الموافقة الفنية من قطاع الإرشاد الزراعى بوزارة الزراعة وموافقة وزارة شئون البيئة على المشروع وذلك للحائز بالملك لمساحة 10 أفدنة (عشرة أفدنة) هادئة ومستقرة لمدة خمس سنوات وأن يكون الموقع على طريق رئيسى ومتمتع بكافة المرافق والخدمات.

ويمكن إقامتها أيضا بالأراضى الصحراوية الجديدة أو المستصلحة حديثا خارج الزمام دون التقيد بالنصاب الحيازى وطبقا للمساحة المطلوبة لإقامة المشروع الواردة بدراسة الجدوى والرسم الهندسى شريطة موافقة الجهة المالكة صاحبة الولاية مع إعادة تقدير ثمن الأرض بمعرفة اللجنة العليا لتنمين أراضى الدولة كأرض مشروعات.

مع مراعاة أن تكون المباني الإدارية بالمشروع مباني غير ثابتة (من المباني سابقة التجهيز أو الهناجر أو الكرافانات)، مع عدم إقامة أية مبان خرسانية أو أسوار بالبناء لكامل الموقع، على أن يتعهد مقدم المشروع بإعادة الأرض لحالتها الزراعية عند توقف النشاط لمدة عام بمعرفة المواطن وعلى نفقته مع مراعاة تجديد موافقة الوزارة كل خمس سنوات وبفضل المشروعات التى تقدم فى الأراضى الجديدة عن التى تقدم فى الأراضى القديمة بذات المركز.

(هـ) حجرة إيواء مواثير الرى اللازمة لرى الأرض الزراعية والمرخص بها من وزارة الموارد المائية والرى بشرط أن لا تزيد المساحة عن 9م² (تسعة أمتار مربعة) وبسقف جملونى بدون بروز.

(و) المناحل بشرط عدم إقامة منشآت بنائية ثابتة ويكتفى بإقامة حجرة خشبية لتخزين المعدات والأدوات ولأغراض الفرز بمساحة 9م² مع عدم إقامة أسوار بالبناء حول المنحل ويقتصر على الأسوار النباتية أو السلك الشائك دون قواعد خرسانية.

(ز) المشاتل المرخصة من الإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى، على أن تكون فى صوب بلاستيكية وأن تكون حجرة الإدارة والمخزن لا تزيد عن 9م² من الخشب مع عدم إقامة أية أسوار بنائية حول المشتل.

(ح) صوامع تخزين الغلال التى تقيمها الأفراد أو الشركات بشرط موافقة وزارة التموين والتجارة الداخلية ولجنة الاستثمار بالمحافظة والسيد محافظ الإقليم، بشرط أن لا يزيد عدد المشروعات فى المركز الإدارى الواحد عن مشروع واحد فقط والأولوية بأسبقية تقديم الطلب مستوفيا كافة المستندات والشروط.

مادة (5)

المشروعات التى تخدم الإنتاج الزراعى والحيوانى والداجنى بالأراضى

الجديدة:

تقتصر الموافقة على إقامة الأنشطة التالية على الأراضى الصحراوية والأراضى الجديدة والمستصلحة حديثا خارج الزمام الزراعى للأرض القديمة بالوادی والدلتا، كما يتم تجديد تراخيص مزارع الدواجن القائمة وفقا للقرارات الصادرة فى هذا الشأن وفى جميع الحالات يشترط موافقة قطاع الإنتاج الحيوانى بالوزارة والهيئة العامة للخدمات البيطرية والجهة صاحبة الولاية سواء كانت الهيئة العامة لمشروعات التعمير أو الهيئة العامة للإصلاح الزراعى أو أملاك الدولة الخاصة أو الشركات كل فيما يخصه:

أية مشروعات للإنتاج الحيوانى أو الداجنى بأنواعها (تسمين - ألبان - ماعز وأغنام وإبل وأرانب - نعام - خيول - منتجات ألبان - مصانع أعلاف - مجارش حبوب وخط بقصد التداول - مجازر الدواجن وتغليفها وتعبئتها ومخازن التبريد وكذا مشروعات الإنتاج الداجنى سواء كانت معامل تفريخ أو عنابر تسمين - عنابر بياض - عنابر الأمهات أو الجدد والمزارع السمكية التى توافق عليها هيئة الثروة السمكية ومديرية الرى ومنافذ البيع المعدة للبيع الداخلى والتصدير المتصلة بالإنتاج الزراعى والحيوانى وكذا المشروعات الصناعية والتجارية التى تقوم أساسا على إنتاجية الأرض بعد استصلاحها واستزراعها) كما يتم تجديد تراخيص مزارع الدواجن القائمة وفقا للقرارات الصادرة فى هذا الشأن، وفى جميع الحالات يشترط موافقة قطاع الإنتاج الحيوانى بالوزارة والهيئة العامة للخدمات البيطرية والجهة صاحبة الولاية على الأراضى الصحراوية والمستصلحة حديثا سواء كانت الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو الهيئة العامة للإصلاح الزراعى أو أملاك الدولة الخاصة كل فيما يخصه.

وكذا محطات الصيانة والخدمة المتكاملة للآلات والمعدات الزراعية والجرارات والسيارات من حيث الإصلاح والصيانة وقطع الغيار والتشغيل

والصيانة المتكاملة على مساحة لا تزيد عن 1000م² بعد حرم الطريق المجاور لها وأن تكون على طريق عام أو رئيسى شريطة موافقة الجهة صاحبة الولاية.

منافذ ومصانع البلاستيك والكرتون ومشروعات عيش الغراب وتجفيف وتعبئة النباتات الطبية والعطرية ومعامل زراعة الأنسجة وخلافه من المشروعات المرتبطة أو المكملة لمشروعات الإنتاج الزراعى أو الحيوانى أو الداجنى على الأراضى الصحراوية والأراضى الجديدة المستصلحة والمنزرعة حديثا خارج زمام ال 2 كم وخارج أراضى الوادى والدلتا تماما شريطة موافقة الجهة صاحبة الولاية وكذا موافقة قطاع الإنتاج الحيوانى فيما يخص مشروعات الدواجن والأعلاف والثروة الحيوانية.

مادة (6)

فى جميع الأحوال يجوز الموافقة على تغيير النشاط للمشروعات السابق الترخيص بها من أجهزة الزراعة طبقا لقانون الزراعة إذا كان التغيير لنشاط من الأنشطة التى تخدم الإنتاج الزراعى والحيوانى أو القائمة على منتجاتها أو مشروعات التصنيع الزراعى أو فروع السلاسل التجارية التى تدعمها وزارتا التموين والتجارة الداخلية والاستثمار على أن تكون على ذات المساحة والموقع دون التقيد بالاشتراطات الواجبة التطبيق للنشاط الجديد فى ذات القرار فيما عدا طلب التغيير إلى محطات تموين السيارات أو محطات الصيانة والخدمة المتكاملة للآلات والمعدات الزراعية والجرارات والسيارات من حيث الإصلاح والصيانة وقطع الغيار والتشغيل والصيانة المتكاملة فيتم تطبيق الاشتراطات الواردة بشأنهما بذات القرار وفى كل الحالات يتم بموافقة لجنة الاستثمار والسيد المحافظ وتقدير مدى الحاجة إلى هذا النشاط الجديد.

مادة (7)

يشترط للترخيص بإقامة مسكن خاص أو ما يخدم الأرض بالنسبة لمالك الأرض الزراعية ما يلي:

- أولا - الأراضي الزراعية القديمة الواقعة داخل الوادى والدلتا:
- (أ) أن يكون حائزا بالملك لمساحة خمسة أفدنة على الأقل.
- (ب) ألا تزيد المساحة التي يرخص بها على خمسة فى الألف من مساحة الأرض الزراعية المملوكة فى ذات الزمام (وبحد أدنى 100 متر مربع وبحد أقصى 250 مترا مربعا).
- (ج) استقرار الوضع الحيازى بالملك لمدة خمس سنوات على الأقل سابقة على تقديم الطلب.
- (د) ألا يوجد مسكن خاص للمالك هو وزوجته أو أزواجه وأولاده القصر فى نطاق ذات المركز بشهادة معتمدة من رئيس المركز.
- ولا يجوز الترخيص بإقامة مسكن خاص آخر أو ما يخدم الأرض عن ذات المساحة الصادر الترخيص عنها وذلك فى حالة التصرف فى هذه المساحة أو فى جزء منها للغير أو فى حالة انتقال ملكيتها بالميراث أو لأى سبب من الأسباب.

ثانيا - الأراضي الجديدة والمستصلحة حديثا:

- (أ) أن تكون المباني بنسبة اثنين بالمائة (2%) من إجمالى المساحة المملوكة للطالب بسند رسمى ناقل للملكية.
- (ب) موافقة الجهة صاحبة الولاية على الأرض.
- (ج) ألا تقل الملكية أو الحيازة عن فدانين.

ثالثا - يشترط لتفتين وضع المباني والمنشآت المقامة بالفعل حتى سنة 2006 لمسكن خاص أو مبان لخدمة الأرض الزراعية:

أن تكون فى حدود نسبة الـ (2%) للأراضي الصحراوية المبيعة بغرض الاستصلاح والزراعة والمملوكة للطالب بسند رسمى ناقل للملكية موثق

وما يزيد عن نسبة الـ(2%) يشترط موافقة الجهة صاحبة الولاية على الأرض مع استيفاء التصرفات القضائية في محاضر المخالفات المحررة بشأن تلك المباني.

ولا تتم الموافقة للخريجين والمنتفعين الحاصلين على سكن لأراضيهم وفقا لما ورد بسند التوزيع أو الانتفاع أو محاضر التسليم مع استيفاء المستندات واتخاذ الإجراءات من خلال اللجنة الفنية والعليا بالمحافظة المختصة.

مادة (8)

يشترط للموافقة على الإحلال والتجديد للمباني القديمة المقامة بالفعل والواقعة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أحد الشروط التالية:

(أ) أن يكون المبنى ظاهرا بخرائط التصوير الجوى المنتهى فى 15/4/1985، وإن لم يكن ظاهرا تثبت إقامة المبنى بإثبات رسمى معتمد من خلال لجنة تشكل بقرار من محافظ الإقليم وفقا للقانون.

(ب) أن يكون المبنى حاصلًا على ترخيص سابق وفقا لقانون الزراعة.

(ج) أن يكون المبنى غير محرر عنه أية محاضر مخالفات أو أن يكون محررا بشأنه محضر مخالفة مبان بدون ترخيص طبقا للقانون وحاصل على حكم قضائى بان بالبراءة له حجيته فيما فصل فيه من حيث عدم توافر صلاحية الأرض المقام عليها المبنى للزراعة من رى وصرف وخلافه بعد العرض على إدارة الفتوى لوزارة الزراعة.

(د) الموافقة على إحلال وتجديد جميع منشآت النشاط الداجنى والحيوانى بمختلف أغراضه إذا كانت ظاهرة بخرائط التصوير الجوى لعام 1985 أو كان قد صدر لها ترخيص إقامة أو تصريح للبناء من الزراعة قبل تاريخ إصدار القرار الوزارى رقم 560 لسنة 2006 ويجوز النظر فى

تقنين أوضاع المزارع المقامة قبل عام 2006 إذا تم إثبات تاريخ وإقامة هذه المزارع بعقد كهرباء يثبت التاريخ وذلك بعد موافقة قطاع الإنتاج الحيوانى وتوفير شرط الأمان الحيوى.

(هـ) ألا يترتب على الإحلال والتجديد أى مساس بالأراضى الزراعية المجاورة أو المساقى والمصارف والمراوى أو تغيير الموقع المقام به المبنى، وألا يكون الغرض من المبنى المراد إحلاله وتجديده متعارضا مع الأغراض المقررة وفقا لأحكام قانون الزراعة وقانون البناء الموحد.

مادة (9)

لا يجوز الترخيص بإقامة أسوار حول الأراضى الزراعية أو الحدائق أو المشاتل العامة أو الخاصة فى أراضى الوادى والدلتا ويقتصر الترخيص على الأسوار النباتية أو السلك الشائك دون قواعد خرسانية ويستثنى من ذلك الأراضى الزراعية الملاصقة تماما للكتل السكنية.

مادة (10)

يحظر الترخيص بإقامة مصانع الطوب فى الأراضى الزراعية ويقتصر الترخيص بإقامتها فى الأراضى الصحراوية على ألا يتم تشغيلها بالمخالفة لأحكام القانون.

مادة (11)

يتعين على طالب الموافقة على إقامة ما يخدم الأرض الزراعية أو السكن الخاص أو من ينوب عنه أن يتقدم بطلب كتابى موقعا عليه بخط يده مبينا به الغرض والمساحة والقطعة والحوض والمركز الإدارى التابع له الموقع المراد الموافقة عليه مستوفيا المستندات الآتية:

(أ) خريطة مساحية بمقياس رسم مناسب محدد عليها الموقع والمساحة والحدود بمعرفة مهندس نقابى وموافقات الجهة المعنية الأخرى بالمحافظة.

- (ب) رسم هندسى لمكونات وأبعاد وحدود وغرض المبنى أو المنشأة المطلوب الموافقة عليها معتمد من مهندس نقابى.
- (ج) الإيصال الدال على سداد تكاليف مقابل تحسين الخدمة وكذا الإيصال الدال على سداد الرسوم المقررة بقانون الزراعة.
- (د) سند رسمى مثبت للملكية أو ناقل للمساحة محل الطلب لطالب الموافقة أو معتمد من الجمعية الزراعية وإدارة التعاون أو الإدارة الزراعية ما لم يكن مسجلا وموافقة الجهة صاحبة الولاية سواء كانت هيئة التعمير والتنمية الزراعية أو الهيئة العامة للإصلاح الزراعى أو أملاك الدولة بالمحافظات بالنسبة للطلبات المطلوب الموافقة على الإقامة عليها بالأرض الصحراوية والمستصلحة حديثا والمنزرعة.
- (هـ) دراسة جدوى للمشروعات التى تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى الواردة بهذا القرار معتمدة من لجنة أو مكتب الاستثمار بالمحافظة واستيفاء موافقة قطاع تنمية الثروة الحيوانية والداجنة بالوزارة وموافقته على الرسم الهندسى وإقراره للمشروعات الخاصة بالإنتاج الحيوانى.
- (و) موافقة المحافظ المختص على إقامة المشروع على النحو الوارد بهذا القرار.

مادة (12)

تشكل بقرار من مديرية الزراعة المختصة لجنة فنية بكل مركز إدارى برئاسة مدير الإدارة الزراعية وعضوية ممثلين للإسكان والرى والصحة والطرق والطب البيطرى وحماية الأراضى بالمركز وللجنة أن تستعين بمن تراه وتتولى هذه اللجنة فحص الطلبات المشار إليها وإبداء الرأى فيها وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ ورودها مستوفاة إلى اللجنة ولا يكون انعقادها صحيحا إلا بحضور جميع أعضائها وتصدر اللجنة الفنية توصياتها بأغلبية الآراء وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس وترسل تلك

الطلبات مشفوعة برأى اللجنة الفنية وملاحظاتها عليها إلى اللجنة العليا بالمحافظة.

مادة (13)

تشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة عليا بكل محافظة برئاسة مدير مديرية الزراعة المختص وعضوية رؤساء مديريات الإسكان والرى والطب البيطرى والصحة والطرق وجهاز تحسين الأراضي ومدير حماية الأراضي بالمديرية ومراقب عام التنمية والتعاون المختص ومسئول الإصلاح الزراعى بالمحافظة وللجنة أن تستعين بمن تراه وتتولى هذه اللجنة البت بالرفض أو الموافقة صراحةً فى الطلبات الواردة إليها من اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة خلال 15 يوما من تاريخ رفعها إليها وترسل رأيها إلى الإدارة المركزية لحماية الأراضي للمراجعة تمهيدا لاعتمادها منا أو ممن نفوضه خلال شهر من تاريخ رفعها متى انطبقت عليها الشروط.

مادة (14)

يؤدى طالب الترخيص لإقامة أية مبانٍ أو منشآت على الأراضي الواقعة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة أو الإحلال والتجديد مبلغا لتكاليف المعاينات يتم تقديره بمعرفة الإدارة المركزية لحماية الأراضي بما لا يجاوز ألف جنيه للسكن الخاص وما يخدم الأرض الزراعية أو الإحلال والتجديد وخمسة آلاف جنيه للمشروعات تحت حساب رقم 10294 الخاص بالإدارة المركزية لحماية الأراضي ببنك التنمية والائتمان الزراعى أو فروعه بالمحافظات ويتم نقل المحصل إلى حساب الخزانة الموحد رقم (9/450/80239/6) بالبنك المركزى المصرى وذلك مقابل تحسين الخدمة لمعاينات الموقع والبيانات والاشتراطات اللازمة وفحص كافة الأوراق والمستندات ومفردات ملف الطالب للموافقة تمهيدا للاعتماد وغير ذلك من

الخدمات ذات الصلة بالطلب ويستثنى من ذلك مشروعات الإنتاج الحيوانى والداجنى بمحافظات الوادى الجديد ومرسى مطروح وشمال سيناء وجنوب سيناء والبحر الأحمر حيث يكتفى بمبلغ 500 جنيه فقط مقابل تكاليف المعاينات.

تحصل رسوم منح التراخيص فى جميع حالات البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة بواقع مائة جنيه لكل فدان أو جزء منه تودع فى حساب الخزانة الموحد رقم (9/450/86036/7) التابع للهيئة العامة للجهاز التنفيذى لمشروعات تحسين الأراضى مباشرة وذلك للصرف منها على إعادة الخصوبة وتحسين الأراضى الزراعية وتمويل المشروعات التى تؤدى إلى زيادة الإنتاج الزراعى وفقا لقانون الزراعة.

وتكون أوجه الصرف منها طبقا للائحة المالية الخاصة بذلك وهى

كالتالى:

- نسبة (15%) شراء أجهزة «G.P.S» وأجهزة قياس أوتوماتيكية لزوم المعاينات وأجهزة حاسب آلى وطابعات وماكينات تصوير والتحسينات المطلوبة لمقر الإدارة.
- نسبة (20%) شراء أو إيجار وسائل النقل والانتقال للإدارة المركزية لزوم المأموريات والمعاينات وأعمال الإدارة وكذا الصيانة والتشغيل اللازمة لهذه الوسائل.
- نسبة (15%) الإدارة المركزية لحماية الأراضى والجهات المعاونة لها تصرف كجهود إثابة شهرية وأجور إضافية ومكافآت ربع سنوية ومكافآت مناسبة عامة.
- نسبة (8%) أجور مؤقتين وتكاليف انتقال وسفر للعاملين بالإدارة المركزية لحماية الأراضى والجهات المعاونة.

- نسبة (22%) مديريات الزراعة بالمحافظات وذلك على حساب المبالغ الموردة من المديرية يتم الصرف منها على تحفيز العاملين بأجهزة حماية الأراضي بالمحافظات.
 - نسبة (10%) للصرف منها على أدوات العمل بأجهزة حماية الأراضي بالمحافظات والإدارة المركزية لحماية الأراضي وتحديث قواعد المعلومات وصيانة الأجهزة المستخدمة في أعمال حماية الأراضي وتحديثها وشراء أدوات كتابية ومكتبية وكافة مستلزمات التشغيل اللازمة.
 - نسبة (3%) لتغطية الصرف على تأنيث وتشغيل وحدة متابعة وتقييم الأداء لأعمال حماية الأراضي بالمحافظات تكون تابعة للإدارة المركزية لحماية الأراضي.
 - نسبة (2%) تخصص للصرف منها على أعمال المراجعات القانونية المتعلقة بأعمال حماية الأراضي.
 - نسبة (5%) احتياطي.
- جواز النقل من بند إلى آخر حسب حاجة العمل في البنود السابقة ما عدا البند الخاص بمديريات الزراعة بالمحافظات.

مادة (15)

ترد المبالغ المحصلة كتكاليف للمعاينات والأعمال اللازمة للموافقة على إقامة المباني والمشروعات خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن في الحالات التالية:

أولاً- يرد كامل المبلغ المدفوع عند صدور قرارات تنظيمية أو تنفيذية صادرة منا أو من أحد المحافظين تحول دون منح الموافقة أو إلغائها والخاصة بإقامة مبان أو مشروعات على أراض زراعية بالموقع المحدد أو بناءً على رغبة الطالب قبل البدء في العرض على اللجان المختصة.

ثانيا - ترد نسبة (90%) من المبلغ المدفوع عند عدم موافقة اللجنة العليا لحماية الأراضي بالمحافظة المعنية بعد دراسة الطلب المقدم لعدم انطباق الاشتراطات الفنية.

ثالثا - ترد نسبة (80%) من المبلغ المدفوع فى حالة عدم انطباق الاشتراطات الفنية على الطلب بعد المراجعة من الإدارة المركزية لحماية الأراضي طبقا للقانون والقرارات الوزارية المنظمة. وتتخذ إجراءات الاسترداد بمعرفة الإدارة المركزية لحماية الأراضي بالتنسيق مع مديريات الزراعة والشئون المالية بالوزارة.

رابعا - الالتزام باللائحة المالية الخاصة بالقرار رقم 1836 لسنة 2011 والخاصة بالإدارة المركزية لحماية الأراضي دون أى تعديل.

مادة (16)

تعتبر الموافقة الصادرة طبقا للقانون وأحكام هذا القرار ملغية فى الحالات الآتية:

- 1- إذا لم يبدأ المصرح له بالبناء خلال المدة المحددة بالموافقة «عام» من تاريخ استلامها، على أن يكون البناء لذات الغرض وعلى ذات المساحة والموقع المصرح به ويحق لمدير المديرية تجديد الموافقة لعام آخر مرة واحدة فقط إذا تقدم المصرح له بطلب التجديد قبل نهاية العام، على أن تكون الاشتراطات التى حصل بموجبها على الموافقة قائمة ومع سداد الرسوم المقررة وفى حالة التقدم بطلب التجديد بعد مضى المدة يعرض من خلال اللجان الفنية والعليا.
- 2- إذا خالف المصرح له أحكام هذا القرار أو شرطا من شروط الموافقة له.
- 3- إذا تصرف الحاصل على الموافقة أو الترخيص فى الأرض أو المساحة محل الموافقة قبل إتمام تنفيذ المبنى.

4- إذا قام المرخص له بتغيير استخدام المبنى المرخص بها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ويتم الإلغاء بمجرد الإخطار بكتاب موصى عليه على عنوان المرخص له المبين في الترخيص أو الموافقة وفي هذه الحالة تتخذ الإجراءات القانونية ضده وفقا لأحكام قانون البناء الموحد وفي حالة التصرف في المبنى أو المشروع بعد الانتهاء من تنفيذه أو تشغيله تنتقل الملكية بالترخيص الصادر عنه دون حاجة إلى إصدار ترخيص جديد ويلزم المتصرف له بإخطار مديرية الزراعة بانتقال ملكية المبنى أو المشروع.

مادة (17)

لا يجوز النظر في طلب الموافقة إذا كان محررا باسم الطالب أو وكيله أو نائبه أو عن الحائز أو نائبه أو الحيازة التي منها المساحة محل الطلب محضر مخالفة تجريف أو تبوير أو ارتكاب أفعال أو أسوار أو إقامة مصانع طوب أو مبانٍ أو تقسيم وفقا لقانون الزراعة أو محاضر مخالفات محررة بمعرفة الوحدة المحلية المختصة بأعمال مخالفة أو استئناف أعمال أو تقسيم طبقا لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 إلا إذا تمت إزالة المخالفة وإعادة الأرض محل المخالفة لحالتها الزراعية وبعد الفصل في المخالفات قضائيا.

مادة (18)

تلغى القرارات الوزارية الصادرة بشأن شروط وإجراءات الترخيص أو الموافقة على إقامة أية مبانٍ أو منشآت في الحالات المستثناة على أحكام قانون الزراعة المعدل بالقانون رقم 116 لسنة 1983 والقانون رقم 119 لسنة 2008 أو أى نص يخالف هذا القرار أو يتعارض مع أحكامه.

ولا يتم النظر فى الطلبات المقدمة فى ظل القرارات الوزارية السابقة طالما لم يصدر بشأنها موافقة نهائية معتمدة من الوزارة من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة (19)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى المختصين تنفيذه.
صدر فى 2016/4/13.

وزير الزراعة واستصلاح الأراضى

أ.د/ عصام فايد



(ظهر للمؤلف عن دار محمود للنشر والتوزيع)**أولا: الموسوعات**

- 1) موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية.
(7 أجزاء)
- 2) موسوعة الفقه والقضاء في الأحوال الشخصية.
(6 أجزاء)
- 3) موسوعة الفقه والقضاء في شرح قانون العمل الجديد.
(5 أجزاء)
- 4) موسوعة الفقه والقضاء في شرح قانون التجارة الجديد.
(4 أجزاء)
- 5) موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني الجديد.
(14 مجلدا)
- 6) موسوعة الفقه والقضاء في شرح عقد الإيجار في التقنين المدني.
(نقد)
- 7) موسوعة الفقه والقضاء في قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية.
(4 أجزاء)
- 8) موسوعة الدفوع في قانون المرافعات في ضوء الفقه والقضاء.
(3 أجزاء)

ثانياً: الكتب

- (9) قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقها وقضاء.
- (10) التعليق على قوانين الرسوم القضائية.
- (11) التجريف والتبوير والبناء على الأرض الزراعية وقمائن الطوب.
- (12) الحجز القضائي على المنقول.
- (13) الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى والتحديد القانونى لأجرة الأماكن غير السكنية بالزيادة وتخفيضها.
- (14) الإثبات بالإقرار فى المواد المدنية والتجارية.
- (15) الإثبات بشهادة الشهود فى المواد المدنية والتجارية.
- (16) الإثبات بالأدلة الكتابية فى المواد المدنية والتجارية.
- (17) الإثبات باليمين الحاسمة وباليمين المتممة فى المواد المدنية والتجارية.
- (18) الصيانة والتدعيم والترميم والهدم الكلى والجزئى فى قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.
- (19) اتحاد الشاغلين وفقاً لقانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والنظام النموذجى لاتحاد الملاك.
- (20) التعليق على قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم 196 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.
- (21) أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى (الحائز على جائزة التأليف الزراعى).
- (22) ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى قانون الإصلاح الزراعى.
- (23) مشكلات الملكية والحيازة فى قانون الإصلاح الزراعى والزراعة.
- (24) إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق.
- (25) ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى إيجار الشقق المفروشة.

- (26) شرح قانون المباني الجديد.
- (27) انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم 44 لسنة 17 قضائية (دستورية).
- (28) شرح قانون الأسلحة والذخائر. (نفذ)
- (29) جرائم التشرد والاشتباه فقها وقضاء.
- (30) ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى قانون التشرد والاشتباه. (نفذ)
- (31) التعليق على قانون الإيجارات الجديد رقم 4 لسنة 1996.
- (32) الطفل وحنان القانون (كتاب ثقافى للطفل). (نفذ)
- (33) الحيابة الزراعية فى ضوء التشريع والفقہ والقضاء.
- (34) مشكلات توزيع أراضى الإصلاح الزراعى المستولى عليها وما فى حكمها على صغار الفلاحين والحد من تجزئة الأراضى الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة من الناحيتين الموضوعية والإجرائية.
- (35) الامتداد القانونى لإيجار الأماكن السكنية.
- (36) الامتداد القانونى للأماكن المؤجرة لنشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى والتحديد القانونى لأجرة الأماكن غير السكنية (بالزيادة وتخفيضها)
- (37) دعوى الطاعة وإنذار الطاعة والاعتراض عليه.
- (38) نفقة الزوجية والعدة والنفقة المؤقتة.
- (39) أحكام الخطبة ورد الهدايا والشبكة.
- (40) الحبس فى دين النفقة وجريمة هجر العائلة.
- (41) إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن وترك العين المؤجرة.
- (42) إخلاء العين المؤجرة لإساءة استعمال العين.
- (43) إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام التقنين المدنى.
- (44) بيع الجدك.

- (45) إخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالأجرة وتكرار عدم الوفاء بها.
- (46) الحضانة ومسكن الحضانة.
- (47) النسب فقهاً وقضاءً.
- (48) الخلع فقهاً وقضاءً.
- (49) رؤية الصغير ونفقة الأقارب.
- (50) أسباب التطلق.
- (51) الملكية الشائعة.
- (52) صيغ دعاوى الأحوال الشخصية (الخطبة - الحضانة والضم - طاعة الزوجة).
- (53) صيغ دعاوى الأحوال الشخصية (الطلاق - النسب).
- (54) صيغ دعاوى الأحوال الشخصية (النفقة الزوجية - طلبات ودعاوى إثبات الوفاة والوراثة).
- (55) سقوط الخصومة وآثاره.
- (56) الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن.
- (57) الدفع بعدم قبول الدعوى.
- (58) بيع ملك الغير وبيع الحقوق المتنازع عليها.
- (59) الطعن بالإنكار والادعاء بالتزوير.
- (60) ندب الخبراء.
- (61) فسخ العقود.
- (62) بطلان وإبطال العقود.
- (63) دعوى التعويض.
- (64) دعاوى الحيازة الثلاث.
- (65) المشكلات العملية فى قانون التأمين الإجبارى التعويض عن حوادث السيارات.
- (66) الخطأ الطبى وجريمة إفشاء سر المهنة الطبية.

محتويات المجلد الثالث

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	(الباب الخامس)	
	العقوبات	
	مادة (98)	3
	مادة (99)	3
469-	إحالة	3
	مادة (100)	4
470-	إحالة	4
	مادة (101)	4
471	إحالة	4
	مادة (102)	5
472-	إحالة	5
	مادة (103)	6
473-	إحالة	6
	مادة (104)	7
474-	إحالة	7
	مادة (105)	9
475-	إحالة	9
	مادة (106)	10
476	إحالة	10

الصفحة	الموضوع	رقم البند
11	مادة (107)	-
11	إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة.....	-
11	متى يحكم بهذه العقوبة؟.....	-477
18	غلق المحال لا يعتبر من قبيل الأعمال المخالفة.....	-478
	مناطق الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال	-479
20	صدور حكم أو قضاء نهائى.....	
21	لا يجوز وقف تنفيذ الحكم الصادر بالإزالة.....	-480
	عقوبة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو	-481
22	القرار النهائى بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.....	
25	طبيعة الغرامة المنصوص عليها بالمادة.....	-482
25	نوع الجريمة.....	-483
	مسئولية الخلف العام أو الخاص عن تنفيذ الحكم أو	-484
	القرار النهائى الصادر بالإزالة أو التصحيح أو	
27	الاستكمال.....	
	توقيع عقوبة الغرامة فى حالة استئناف الأعمال	-485
29	الموقوفة.....	
30	مادة (108)	-
30	إحالة.....	-486
30	مادة (109)	-
30	إحالة.....	-487

الصفحة	الموضوع	رقم البند
31	مادة (110)	
31	إحالة.....	-488
	أحكام عامة	-
32	مادة (111)	
	التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون.....	-489
33	القانون.....	
33	شكل التظلم.....	-490
33	ميعاد التظلم.....	-491
33	اللجنة التي تنتظر التظلم.....	-492
493	القرار الصادر فى التظلم.....	-493
35	الطعن فى قرار اللجنة أمام محكمة القضاء الإدارى..	-494
35	حالة طلب اللجنة استيفاء المستندات.....	-495
36	مادة (112)	-
37	مادة (113)	-
38	المقصود بالضبط القضائى.....	-496
	تحويل العاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء والمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية صفة مأمورى الضبط القضائى.....	-497
39		

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	مادة (114)	-
42	طبيعة القرارات الصادرة من الجهات الإدارية طبقاً لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء.....	-498
42	اختصاص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008.....	-499
43	الطعن فى الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإدارى.....	-500
48	اختصاص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى إشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها.....	-501
49	نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة.....	-502
52	التزام الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة.....	-503
53	لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.....	-504
54	طالب وقف التنفيذ لا يحتاج إلى تحضير.....	-505
65		

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	ملحق التشريعات المتعلقة	—
	بموضوعات الموسوعة	
71	قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون رقم 6 لسنة 1964 فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.....	—
73	قانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث العمرانى.....	—
78	قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم 23 لسنة 2015 بتعديل بعض أحكام قانون البناء والقانون الصادر به رقم 119 لسنة 2008.....	—
86	قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (37) لسنة 2001 بإنشاء الجهاز القومى للتنسيق الحضارى.....	—
89	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2276 لسنة 2006 (خاص بالمعايير وبالمواصفات للمباني والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا المنصوص عليها بالمادة الثانية بالقانون رقم 144 لسنة 2006).....	—
95		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 266 لسنة 2006 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى.....	97
-	لائحة التنفيذية للقانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى.....	99
-	قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 144 لسنة 2009 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 119 لسنة 2008 (المعدل بالقرارات الوزارية رقم 200 لسنة 2010، 109 لسنة 2013، 272 لسنة 2013، 67 لسنة 2014، 774 لسنة 2014)	113
-	قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 200 لسنة 2009 (بالنظام النموذجى لاتحاد الشاغلين) ...	310
-	قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 415 لسنة 2009.....	323
-	قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 188 لسنة 2010 (خاص بتحديد الرسوم المنصوص عليها فى المادتين 19، 45 من قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 وذلك عند تطبيق هذا القانون بالنسبة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة).....	326

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 414 لسنة 2010.....	329
-	قرار وزير الاستثمار رقم 351 لسنة 2007 بشأن القواعد والشروط المنظمة للتأمين من المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق الغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي.....	332
-	قرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضي رقم 1836 لسنة 2011 بشأن شروط وإجراءات الترخيص بإقامة المباني والمنشآت في الحالات المستثناة على الأراضي الزراعية.....	341
	قرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضي رقم 615 لسنة 2016 بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم 1836 لسنة 2011 بشأن شروط وإجراءات الترخيص بإقامة المباني والمنشآت في الحالات المستثناة على الأراضي الزراعية في الوادي والدلتا والأراضي الجديدة المستصلحة والمنزرعة وما في حكمها.....	355
-	محتويات المجلد الثالث.....	375