

قانون البناء والهدم الجديد

رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وكيفية الاستفادة منه
ومسئولية المهندس

إعداد

دكتور مهندس

حسين محمد جمعة

رئيس جمعية الحفاظ

على الثروة العقارية والتنمية المعمارية

•
•
•
•
•

قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء^(١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن التخطيط العمراني والتنسيق الحضاري وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية.

(المادة الثانية)

تحظر إقامة أي مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي، ويستثنى من هذا الحظر:

أ- الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني في إطار الخطة التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.

ب- الأراضي الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التي يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمة وذلك طبقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

ويشترط في الحالات الاستثنائية المشار إليها في البندين (أ)، (ب) صدور ترخيص طبقاً لأحكام هذا القانون.

(١) الجريدة الرسمية - العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١ مايو ٢٠٠٨

(المادة الثالثة)

يلغي القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية، والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة ١٣ مكرراً^(١) منه، وقانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، والفصل الثاني من الباب الثاني من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كما يلغي كل حكم في أي قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق.

(المادة الرابعة)

في تطبيق أحكام القانون المرافق يقصد بالوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ما لم ينص على خلاف ذلك.

كما يقصد بالجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية.

ويصدر الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، والى أن تصدر اللائحة التنفيذية يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدوره.

(١) أنظر التعليق صفحة ٨٥.

(المادة الخامسة)

على الملاك أو ذوي الشأن في المباني التي بها مصاعد توفيق أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقاً لهذا القانون ولائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في ٦ جمادى الأولى سنة ١٤٢٩ هـ.
(الموافق ١١ مايو سنة ٢٠٠٨ م).

حسني مبارك

■

■

■

■

قانون البناء (الباب الأول) التخطيط العمراني

(الفصل الأول) التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (1)

تسرى أحكام هذا الباب على وحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية ومناطق التجمعات العمرانية والمناطق الصناعية وجميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية، وعلى طلبات التقسيم التي لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل بهذه الأحكام.

مادة (٢)

في تطبيق أحكام هذا الباب، يقصد بكل من العبارات التالية المعنى المبين قرينها.

الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

التنمية العمرانية المستدامة: إدارة عملية التنمية المعمارية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة.

المخطط الاستراتيجي : المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومي أو الإقليمي أو المحافظة أو المدينة أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني،

واستعمالات الأراضي المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل على المستوى التخطيطي.

التخطيط الاستراتيجي القومي: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على كامل مساحة الجمهورية، ويبين المشروعات القومية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

المخطط الاستراتيجي الإقليمي: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ وذلك في إطار المخطط الاستراتيجي القومي.

المخطط الاستراتيجي للمحافظة: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظة وذلك في إطار مخطط الإقليم الذي يضم المحافظة، ويبين المشروعات التي سيتم تنفيذها، وأولوياتها، ومراحل تنفيذها، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

المخطط الاستراتيجي العامة للمدينة والقرية: مخطط المدينة أو القرية الذي يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل.

المخطط التفصيلي

: المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام.

زماد القرية

: مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكنية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحات مائية وطرق تابعة للقرية.

الحيز العمراني

: المساحة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقاً لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة.
: الحدود الإدارية للمدينة.

الكردون

المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية: الأماكن التي تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمباني الإدارية الرئيسية وبعض المساكن.

مناطق إعادة التخطيط : المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وتتضمن:

- أ- المناطق أو المساحات التي تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهاكلة، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.
- ب- المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متهاكلة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها.

المناطق غير المخططة : المناطق التي نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية.

المناطق السياحية : هي تلك التي يصدر بتحديددها قرار من رئيس الجمهورية في نطاق المخطط الاستراتيجي.

المناطق الصناعية : هي المساحات المحددة من الأراضي التي تقع داخل أو خارج، زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقاً لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار في نطاق المخطط الاستراتيجي.

المناطق الحرفية : المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التي يقتضي الصالح العام أن تكون في هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

مناطق التنمية العمرانية الجديدة: مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية، وتحددها المخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية، ويعتمدها المخطط الاستراتيجي القومي، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية.

التصميم العمراني : مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها في المخطط التفصيلي.

تقسيم الأراضي : كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة.

التجمع السكني : هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقاً للمخطط التفصيلي المعتمد.

دلائل الأعمال للمخططات العمرانية: الدلائل التي تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعدّها الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

مادة (٣)

ينشأ مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية العامة، ويكون مقره مدينة القاهرة، ويشكل برئاسة مجلس الوزراء، وعضوية الوزراء المختصين، ورؤساء الجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة، وعشرة من الخبراء المتخصصين في المسائل ذات الصلة نصفهم على الأقل من غير العاملين بالحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص، ويصدر بتشكيل المجلس وبنظامه الأساسي قرار من رئيس الجمهورية.

مادة (٤)

- يباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الاختصاصات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، وله على الأخص ما يأتي:
- إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضاري على المستوى القومي.
 - التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي.
 - إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، واعتماد الضوابط والمعايير المتبعة في تحديدها وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة.
 - اقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية.

- تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي والمخططات الاستراتيجية الإقليمية، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم نحو تحقيق الأهداف القومية.
- اعتماد الأسس والمعايير والدلائل الإرشادية التي يضعها الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
- إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط، واعتماد مخططاتها وبرامج وألويات وآليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء على عرض المحافظ المعني.
- إقرار واعتماد مخططات وبرامج وألويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل لمشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية طبقاً للمخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية والمعتمدة بالمخطط الاستراتيجي القومي، ويتخذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار إنشائها من رئيس الجمهورية.
- تجميع الاشتراطات الخاصة بالموافقات على التراخيص المنصوص عليها في القوانين والقرارات ذات الصلة من الجهات المختصة بإصدار هذه الموافقات، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الاشتراطات الواجب الالتزام بها لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء وإصدار التراخيص، بالإضافة إلى الاشتراطات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة وذلك دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات المشار إليها من تلك الجهات عند إصدار التراخيص.
- وللمجلس في سبيل تنفيذ اختصاصاته ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (5)

الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظه، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة.

وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق ذلك المخططات والبرامج طبقاً للأهداف والسياسات المشار إليها، وترفع تقاريرها في هذا الشأن للوزير المختص لعرضها على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (6)

تباشر الهيئة العامة للتخطيط العمراني الاختصاصات المنوطة بها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ولها على الأخص ما يأتي:

- ١- وضع البرنامج القومي لإعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها.
- ٢- إعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظه والمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى.
- ٣- مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة للمدة والقرى وأحوزتها العمرانية.
- ٤- إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.
- ٥- إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها.
- ٦- تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.
- ٧- تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية.

- ٨- تطوير آليات تنفيذ المخططات الإستراتيجية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.
- ٩- تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة.
- ١٠- اقتراح وإبداء الرأي في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (٧)

يكون بكل إقليم اقتصادي مركز إقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالإقليم، كما يتولى الدعم الفني للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم، ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات مدن وقرى تلك المحافظات، ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها قرار من الوزير المختص.

مادة (٨)

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، وتتولى داخل نطاقها الإداري القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق إستعمالات الأراضي المختلفة وبرامج وألويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والإستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والإستشارية المتخصصة المقيدون لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمي للهيئة العامة للتخطيط العمراني لإقليم المحافظة وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٩)

يتولى المجلس التنفيذي للمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني من خلال مراكزها الإقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية على مستوى المحافظة، وذلك وفقاً للاحتياجات التي يحددها المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، وفي إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية.

•

•

•

(الفصل الثاني) التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية

مادة (١٠)

تعد الهيئة العامة للتخطيط العمراني المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات، وذلك وفقاً لما تجريه الهيئة بالتنسيق مع الجهات المختصة من دراسات تخطيطية وتنموية وبمراعاة وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة.

وتحدد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق هذه المخططات. ويتم اعتماد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص، وينشر قرار الاعتماد في الوقائع المصرية.

(الفصل الثالث) التخطيط والتنمية العمرانية المطية

مادة (11)

تحدد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، وفقاً لدلائل أعمال المخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلي المجتمع المدني والأهلي، واحتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقترح المشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها.

وتتولى المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية إعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، على أن يراعى عند وضع مشروعات المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى التي تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والإشترطات التي يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات إعداد المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

مادة (12)

تعرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الإستراتيجي العام، وتتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات هذا العرض وتلقي الملاحظات عليه.

ويتولى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناء على ما يبدي من ملاحظات، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالمراجعة النهائية لمشروع المخطط وإقراره ويكون اعتماد المخطط من الوزير المختص أو من يفوضه، يعد العرض على المجلس الأعلى المحلي المختص، وينشر قرار اعتماد المخطط في الوقائع المصرية.

مادة (١٣)

يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية.

ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث بإتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة في هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام واعتماده.

مادة (١٤)

تعد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناء على الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدون لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وطبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (١٥)

تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفي حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي، ويعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التي لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعماري والعمراني ومتطلبات الدفاع المدني والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية طبقاً للكثافات البنائية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يجوز زيادة الإرتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً، وتسري هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها.

مادة (١٦)

يصدر بإعتماد المخططات التفصيلية، لمناطق وسط المدينة ومناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة والمناطق الصناعية والمناطق الحرفية ومناطق الامتدادات العمرانية والمناطق ذات القيمة المتميزة، قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة طبقاً للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة في هذا القانون.

وينشر المخطط المعتمد في الوقائع المصرية وتوضع نسخة في المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية، وتسري أحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥^(٣) بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة على العقارات التي يطرأ عليها التحسين بسبب اعتماده المخططات التفصيلية المنصوص عليها في هذه المادة.

مادة (١٧)

تعتبر الإشتراطات الواردة بالمخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطاً بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانوناً في شأن تنظيم أعمال البناء، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها في مواجهة ذوي الشأن، واتخاذ جميع القرارات والاجراءات التي تكفل وضعها موضوع التنفيذ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

وفي جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحيه الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة ١٥) من هذا الباب.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقاً لغرض قومي، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة في المخطط الاستراتيجي العام أو إعفاؤه منها أو بعضها، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب إتباعها في هذا الشأن وقواعد تحديد، ما قد يستحق من تعويض، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من تحسين وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

(٣) أنظر التعليق صفحة ٨٥.

مادة (١٨)

يحظر الإعلان عن أي من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بعد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أي من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.

ولا يجوز للمسئول في الجهة التي تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن، مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

مادة (١٩)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة قراراً بتحديد الرسوم على الوجه التالي:

أ- مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية، وعلى إعطاء البيانات والإشترطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بما لا يجاوز مائتي جنيه.

ب- رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيهاً واحداً عن كل متر عن مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتي ألف جنيه.

ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد على ٣% (ثلاثة في المائة) سنوياً.

وتتول حصيدة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيدة، بما في ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون.

تقسيم الأراضي

مادة (٢٠)

يصدر المحافظ المختص ببناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قراراً بإعتماد مشروعات تقسيم الأراضي وقائمة الشروط الخاصة بها، بما في ذلك الإلتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية، أو بتعديل هذه المشروعات أو تلك القائمة داخل نطاق الحيز العمراني للمدينة أو القرية، وذلك بما لا يجاوز الإشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة في المخطط الإستراتيجي العام والمخطط التفصيلي وذلك مع عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (١٥) من هذا القانون، ويترتب على صدور هذا القرار اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي تعتبر تقسيماً، والإجراءات الخاصة بإعتماد مشروع التقسيم، والمعدلات التخطيطية، والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها في التقسيم، وكيفية التعامل على أراضي التقسيم أو أي شطر منها. وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها في هذه المادة جزءاً لا يتجزأ من قرار التقسيم.

مادة (٢١)

لا يجوز إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد إعتماد هذا التعديل وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة (٢٢)

يُقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي له مخططات عمرانية معتمدة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مصحوباً بالمستندات والرسومات والبيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها في المهندسين تبعاً لحجم وأهمية مشروعات التقسيم المطلوب اعتمادها، وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التي يقتصر إعدادها على المهندسين الاستشاريين المتخصصين. وتلتزم الجهة الإدارية بالبت في طلب الإعتماد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات ووفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المناطق الصناعية والحرفية

مادة (٢٣)

تقوم الجهة الإدارية المختصة بإعتماد التخطيط التفصيلي للمناطق الصناعية والحرفية طبقاً للإشترطات الصادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية. وتسري على مشروعات التقسيم في المناطق الصناعية والحرفية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضي مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مناطق إعادة التخطيط

مادة (٣٤)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠^(٤) بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان مناطق إعادة التخطيط التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص، كمناطق تخضع لتعديل إستخدامات الأراضي، ويكون تحديد هذه المناطق والإجراءات التي تتخذ في شأنها وفق الأسس والمعايير التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر المحافظ المختص قراراً ببيان هذه المناطق والإجراءات التي تتبع في شأنها على أساس كونها مناطق ذات وضع خاص، مع تحديد أولويات إعداد مشروعات التجديد والتطوير لهذه المناطق.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطقة إعادة التخطيط لوضع مخطط لإعادة تقسيمها، وإعادة توزيع ملكيات الأراضي بها، طبقاً للخطوات والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفي حالة عدم الاتفاق مع أي من ملاك العقارات داخل المنطقة، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص قراراً بنزع ملكية العقارات بالمنطقة للمنفعة العامة بغرض إعادة التخطيط وذلك بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم، ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقاً لنوع الاستخدام المحدد للأراضي المنزوع ملكيتها، ويكون للملاك الخيار بين:

(٤) أنظر التعليق صفحة ٨٥.

- ١- إقتضاء التعويض على أساس قيمة أنصبتهم في أراضي المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقاً للقيمة التقديرية للأرض، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتي يحددها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
- ٢- إقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأراضي الجديدة على أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأراضي بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد إستبعاد الأراضي التي تم تخصيصها للطرق، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع.
- وتتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التي تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية. وتلتزم الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكني الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء في التنفيذ.
- وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

المناطق غير المخططة

مادة (٣٥)

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان المناطق غير المخططة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص، باعتبارها مناطق تخضع للتطوير والتحسين، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد تلك المناطق وأسلوب التعامل معها، ويقوم المحافظ المختص بإصدار هذا الإعلان.

وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتعاون مع المجلس الشعبي المحلي المختص وممثلي المجتمع المدني بتحديد أهم المشروعات المطلوبة

لتطوير المنطقة وتحديد أولوياتها في ضوء الموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأي جهات أخرى.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة، وتتبع في شأن إعداد واعتماد مخطط تطوير المنطقة غير المخططة ذات الخطوات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخطط التفصيلي.

ويتبع في شأن ما قدم يلزم من إجراءات التفاوض مع ملاك العقارات وإصدار قرارات لنزع الملكية للمنفعة العامة لأغراض التطوير والتحسين، وتدبير المساكن البديلة للشاغلين من غير الملاك، ذات القواعد والإجراءات المقررة في شأن مناطق إعادة التخطيط المنصوص عليها في المادة (٢٤) من هذا القانون.

(الباب الثاني) التنسيق الحضاري

(الفصل الاول) تنظيم أعمال التنسيق الحضاري

(مادة ٣٦)

تسري أحكام هذا الباب على المدن بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، وعلى المناطق السياحية وعلى المباني والتجمعات العمرانية الجديدة، وأيضاً المناطق والمباني ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص بالإسكان وبالإتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلية والوزير المختص بشئون الثقافة.

(مادة ٣٧)

في تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها:

الجهاز : الجهاز القومي للتنسيق الحضاري المنشأ بقرار رئيس^(٥) جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١.

الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الثقافة.

التنسيق الحضاري : الأعمال التي تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجي للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصري لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعماري والعمراني مع الحفاظ على مواقع وعناصر البيئة الطبيعية.

(٥) أنظر التعليق صفحة ٨٦.

الطابع المعماري : حصيلة صفات التشكيل الخارجي السائدة في تكوين واجهات المباني في مكان ما، التي تصل بها إلى التميز والتفرد.

الطابع العمراني : حصيلة صفات التشكيل السائدة في تكوين مجموعات المباني والنسيج العمراني والمحيط الطبيعي والاستعمالات السائدة في مكان ما.

دليل التنسيق الحضاري : الكتيب الذي يصدره الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ويحتوي على التعريفات العلمية، وأسس ومعايير التنسيق الحضاري، وكيفية تطبيقها في مجال ما.

النسيج العمراني : العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية.

الفراغات العمرانية : مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحددتها واجهات المباني أو الأسوار أو الأشجار.

المباني ذات القيمة المتميزة: (غير الخاضعة لقانون الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣): المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطرز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرف نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة.

المناطق ذات القيمة المتميزة: المناطق التي تتميز بثناء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها.

الإعلان : أية وسيلة أو لوحة صنعت من أي مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية.

مشروعات تنسيق المواقع: الأعمال التي توضع أو تثبت أو تنشأ أو تزرع في الطريق والميادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة، أو على جوانبها

لأغراض وظيفية أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد
وسلال المهملات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات
واللافتات.

مادة (٣٨)

الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مقره مدينة القاهرة، ويكون له بكل إقليم
إقتصادي مركز إقليمي للتنسيق الحضاري يتبعه، ويباشر إختصاصاته بهذا الإقليم،
ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات، وفي
البلاد المعتبرة مدناً، وفي المناطق السياحية، وفي التجمعات العمرانية الجديدة، وفي
المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

مادة (٣٩)

يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضاري المنصوص عليها في قرار
رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١ وله على الأخص ما يأتي:

- أ- رسم السياسات العامة للتنسيق الحضاري، ووضع المخططات والبرامج
التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة، ويعتمد المجلس الأعلى
للتخطيط والتنمية العمرانية السياسات العامة والمخططات وفقاً للإجراءات التي
تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
- ب- إقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات
الصلة بالتنسيق الحضاري.
- ج- وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضاري التي تتولى
إعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويجب على الجهات
الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة
بالتنسيق الحضاري، وذلك طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية
والاشتراطات المقررة لإصدار التراخيص.

- د- إجراء البحوث والدراسات التفصيلية في مجال التنسيق الحضاري.
- هـ- التنسيق مع الجهات المختصة لضمان تنفيذ الإشتراطات والضوابط المنظمة لتحقيق أهداف التنسيق الحضاري.

مادة (٣٠)

يجوز للجهاز القيام بإعداد مشروع تنسيق حضاري للتطوير والارتقاء بمناطق معينة والإشراف على تنفيذه وأن يتقاضى مقابلاً لهذا العمل يحدده مجلس إدارة الجهاز، وذلك بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع، ويكون المقابل الذي يتم تقاضيه ضمن موارده.

مادة (٣١)

يقوم الجهاز بإنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء في مجال التنسيق الحضاري بالتنسيق مع النقابات المختصة، وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول.

(الفصل الثاني) المناطق ذات القيمة المتميزة

(مادة ٣٢)

يقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة، ويصدر بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتلتزم بها الجهات المختصة عند قيامها بأي أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت.

(مادة ٣٣)

تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناء على إقتراح الجهاز وطبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ على هذه المناطق، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

ولا يجوز إقامة أو تعديل أو تغطية أو ترميم أي مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة، ولا وضع إشغالات مؤقتة أو دائمة، ولا تحريك أو نقل عناصر معمارية أو تماثيل أو منحوتات أو وحدات زخرفية في الفراغات العمرانية العامة في المناطق المشار إليها بالفقرة السابقة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة، وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أن يشترط الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري في بعض المناطق التي يصدر قرار بتحديدتها.

(مادة ٣٤)

يقوم الجهاز بإعداد نماذج رائدة للمناطق والمباني ذات القيمة أو المواقع الطبيعية أو الحضارية، وأن يباشر ما يراه أعمال لازمه للحفاظ على قيمتها بما تتضمنه من تعديل وتحسين وترميم وتدعيم، أو تحديد الأسلوب الأمثل لاستغلالها، ويكون ذلك على نفقة الجهاز أو بالتعاون مع الجهات الحكومية أو الجهات غير الحكومية أو الجمعيات الأهلية.

مادة (٣٥)

يجوز للجهاز إقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويصدر بنزع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وبذلك التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط.

وللجهاز طلب إزالة لمخالفات بالمباني في المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك على نفقة المخالف.

(الفصل الثالث) الإعلانات والافتات

مادة (٣٦)

مع مراعاة أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦^(١) في شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات والافتات وأماكنها وأنواعها وإحجامها ومساحتها، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلى الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص.

مادة (٣٧)

لا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأي وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة في الأماكن الآتية:

- ١- الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو على المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء في المدن أو القرى.
- ٢- فوق الأسطح وعلى واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة.
- ٣- المحيط العمراني للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة.
- ٤- المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضارية.
- ٥- فوق وعلى واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها.
- ٦- نصب التذكارية والتماثيل والنافورات.

(١) أنظر التعليق صفحة ٨٦.

- ٧- فوق الكباري والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة.
- ٨- المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة.
- ٩- الأماكن والمحاور المرورية التي يصدر بها قرار من المحافظة المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي المحلي للمحافظة.

(الباب الثالث) تنظيم أعمال البناء

(الفصل الاول) أحكام عامة

مادة (٣٨)

تسري أحكام هذا الباب في شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلى المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص.

مادة (٣٩)

يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للإشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبنيه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والإشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية وإشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الإشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

(الفصل الثاني) مستندات الترخيص

مادة (٤٠)

تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بياناً بصلاحيه الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (١٩) من الباب الأول من هذا القانون.

ويقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقاً به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص بإسمه مسؤولاً عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص.

وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسؤولاً عن إستيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلاتها بالإشترطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص.

(الفصل الثالث) البت في الترخيص

مادة (٤١)

يتولى المهندس أو المكتب الهندسي تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة صلاحية الأعمال للترخيص، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعتقاد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء في مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية للمخالف عما يتركب من مخالفات، يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسؤولاً عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة. وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما في الفقرة الأولى، وإجراءات إصدار الترخيص.

مادة (٤٢)

يعتبر إنقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء في التنفيذ، مع إلتزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية من إعتقاد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

مادة (٤٣)

يشترط في حالات التعلية الإلتزام بقواعد الإرتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية على أن يسمح الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية.

مادة (٤٤)

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناء على إقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد على سنتين.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف.

(الفصل الرابع) رسوم الترخيص

مادة (٤٥)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة، قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزاد هذا الحد الأقصى سنوياً بواقع ٣% (ثلاثة في المائة). ويؤدي طالب الترخيص تأميناً ٠,٢% (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٤٦)

لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليقات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين. ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعليق التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الإشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة. وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث بالمباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

- ١- مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم.
- ٢- مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسئولياته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليون جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقبوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ٠,٢% (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة المبنى، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بالتأمين.

مادة (٤٧)

يلتزم المالك في حالة رفع الغطاء التأميني لأي سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفي حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأميني.

(الفصل الخامس) التزامات طالب الترخيص

مادة (٤٨)

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى، وذلك وفقاً للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات في الكود المصري لإشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض، ووفقاً للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٤٩)

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للكود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقاً للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٥٠)

يلتزم طالبا الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث، مع الالتزام بالموصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني، وذلك كله وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، على أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

(الفصل السادس) تنفيذ الأعمال المرخص لها

مادة (٥١)

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقاً لقواعد إصدار الترخيص.

ويكتفي في شأن التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسي الذي قام بالإعداد، وعلى المهندس أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على أن يتم توقيعها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجري تنفيذها عليها.

مادة (٥٢)

إذا ما لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ إستلامه الترخيص وجب عليه إستصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد إستمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

مادة (٥٣)

يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الأقل، ويترتب على عدم الإخطار إيقاف الأعمال

التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين^(٧)، يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي أو مكتب هندسي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي أو مكتب هندسي متعدد التخصصات تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفي حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلي عن إلتزامه بالإشراف، فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقيه عن الإشراف بشهر على الأقل، ويوضح في الإخطار أسباب التخلي، وفي هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي في ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ ولخطار الجهة الإدارية بذلك، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المشرف على التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابة بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات.

وفي حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على المرخص له أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. وذلك كله طبقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(٧) أنظر التعليق صفحة ٨٧.

مادة (٥٤)

يقوم المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل، وحين انتهاء الأعمال المرخص بها، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى إتمام البناء ووفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٥٥)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء، يلتزم المالك بأن يعهد إلى أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بتنفيذ الأعمال موضوع الترخيص متى زادت قيمة تلك الأعمال على ثلاثمائة وخمسين ألف جنيه، ويقدم صورة من التعاقد مع المقاول للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فإذا كانت قيمة الأعمال أقل من القيمة المذكورة يلتزم المالك بتقديم صورة من التعاقد مع أحد المقاولين إلى الجهة الإدارية المذكورة.
ويترتب على عدم الإلتزام بحكم الفقرتين السابقتين إيقاف الأعمال.

مادة (٥٦)

يتعين عند البدء في البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة في مكان ظاهر من موقع البناء، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها.
ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

مادة (٥٧)

يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ^(٨) بالتضامن فيما بينهما بإتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئية ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

(٨) أنظر التعليق صفحة ٨٧.

(الفصل السابع) التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة (٥٨)

يختص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء بوزارة^(٩) الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في جميع أنحاء الجمهورية.

وعلى الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التي يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.

مادة (٥٩)

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.

(٩) أنظر التعليق صفحة ٨٧.

وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما أتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسؤولين عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.

ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسبباً بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائي، ويعلن القرار إلى ذوي الشأن.

مادة (٦٠)

تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات الآتية:

- ١- المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص.
- ٢- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانوناً والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
- ٣- التعديت على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
- ٤- الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التي تخصص لإيواء السيارات.
- ٥- التعديت على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار.
- ٦- المباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية.

ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

مادة (٦١)

على ذوي الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويخطر ذوي الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول.

فإذا أمتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للأشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية، ولها في سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلي المبنى بالطريق الإداري من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قانونية.

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح بإخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك الإخلال بالطريق الإداري، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاء مبانيهم، وبيانات العين التي تم إخلاؤها، تعتبر العين خلال المدة التي تستغرقها أعمال التصحيح في حيازة المستأجر قانوناً.

ويكون لمن تم إخلاء العين التي كان يشغلها الحق في العودة إليها فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه.

ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها، إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الإنتهاء من الأعمال. وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التنفيذية اللازمة.

(الفصل الثامن) صلاحية المبنى للأشغال

مادة (٦٢)

بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف^(١٠) على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبنى للأشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقاً للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقاً بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعلياً بالطبيعة.

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة.

ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويج العقارات المبنية أو أي من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للأشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبنى، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق في مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة، وذلك كله وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٦٣)

في حالة إمتناع المالك أو من يمثله قانوناً عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار، أو عدم إستخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو إستخدامه في غير غرضه، أو في حالة امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للأشغال، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار

(١٠) أنظر التعليق صفحة ٨٨.

للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موسى عليه مصحوباً بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما إمتنع عنه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تتجاوز شهراً.

فإذا أنقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما أمتنع عنه المالك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات، بالإضافة إلى ١٠% (عشرة في المائة) مصروفات إدارية، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإداري.

وذلك كله وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٦٤)

تتبع في شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد^(١١) ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبنى للأشغال وفقاً للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٦٥)

إذا توقف البناء قبل إستكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة صلاحية المبنى للأشغال الجزئي وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للأشغال الجزئي إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن.

(١١) أنظر التعليق صفحة ٨٨.

مادة (٦٦)

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتي:

- ١- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح به قانوناً.
 - ٢- أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.
 - ٣- تغيير إستخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.
- ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

مادة (٦٧)

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يقبل شهر أي عقد غير متضمن لهذه البيانات.

(الفصل التاسع) صيانة وتشغيل المصاعد

مادة (٦٨)

على المالك أو ذوي الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص^(١٢) لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطاً لتشغيل المصعد وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات هذا التعاقد وتسجيل اعتماد المنشآت المشار إليه.

(١٢) أنظر التعليق صفحة ٨٨.

•

•

•

(الباب الرابع) الحفاظ على الثروة العقارية

(الفصل الاول) تنظيم اتحاد الشاغلين

مادة (٦٩)

تسري أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت في وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التي يصدرها بتحديد قرار من الوزير المختص، ولا تسري أحكام هذا الفصل على المباني التالية:

- المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية.
- المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣^(١٣) في شأن المنشآت الفندقية والسياحية.
- المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة بأكملها لسكني العاملين بها.
- المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة.
- العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

(١٣) أنظر التعليق صفحة ٨٩.

مادة (٧٠)

على إتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون توفيق أوضاعها بما يتفق مع أحكامه، وذلك خلال أثنى عشر شهراً من تاريخ صدور نظام إتحاد الشاغلين.

والى أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة في شأن إتحادات الملاك.

مادة (٧١)

يصدر الوزير المختص قراراً بنظام اتحاد الشاغلين.

مادة (٧٢)

تنشأ إتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات، أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية، مملوكة أو بحق إنتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أياً كان تاريخ إنشائها أو شغلها، كما يجوز إنشاء إتحاد يضم أكثر من عقار، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاوزة، وفي حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة، لها الإختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين، وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

وعلى الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام إتحاد الشاغلين، إخطار شاغلي العقارات التي تسري عليها أحكام هذا الباب والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيان بإنشاء اتحادات للشاغلين، أو توفيق أوضاع إتحادات الملاك القائمة، ومتابعة القيان بإنشاء الاتحادات أو توفيق الأوضاع وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٧٣)

في حالة عدم توفيق أوضاع إتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار الذي تنطبق عليه أحكام هذا الفصل، تتولى الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولى المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلي العقار.

مادة (٧٤)

يجوز لمجالس إدارات إتحادات الشاغلين القائمة في مجمع سكني أن تنشئ فيما بينها إتحاداً للتنسيق في المسائل المشتركة ولمعاونة تنفيذ الجهات الإدارية لواجباتها المحلية وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٧٥)

يتولى الاتحاد أو ذوي الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار، وله في سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المباني المقيدة لدى الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء، وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٧٦)

تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيمها بالتزاماتها، ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد وطبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية، ويؤشر في هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من

قرارات الاتحاد وأي شأن من شؤنه، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٧٧)

يعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء كان مالكاً أو صاحب حق انتفاع أو مشترياً بعقد غير مسجل أو مستأجراً لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، كما يعتبر عضواً باتحاد الشاغلين ملك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين، فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه في عضوية الاتحاد، وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه في العضوية.

وفي العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون مالك الوحدة هو عضو الإتحاد ويلتزم بأداء اشتراك إتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقاً لهذا القانون.

مادة (٧٨)

تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق، وفي حالة زيادة عدد الوحدات على سبع ينتخب نائب للرئيس طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٧٩)

يكون مالك وحدات العقار رئيس الاتحاد، فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم.

فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد إنتخبت الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين رئيساً للاتحاد من بين أعضاء الاتحاد من غير الملاك، فإذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين الرئيس أو لم تجد من يقبل التعيين تولت الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين من تراه من غي الشاغلين، وللجمعية

العمومية الاتحاد أن تعين - في أي وقت تراه - رئيساً للإتحاد بدلاً من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة المحلية المختصة.

مادة (٨٠)

مع عدم الإخلال بحكم المادة السابقة تختص الجمعية العمومية للإتحاد بانتخاب وعزل الرئيس المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد، واتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. كما تختص الجمعية العمومية بتحديد الإلتزامات المالية التي يلتزم بها الشاغلون، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن.

مادة (٨١)

تشكل الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين من كافة الإتحاد وتتعقد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب من مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل، أو بناء على طلب من الجهة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك. ويعتبر إجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلى جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول، ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء.

وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الإشتراكات والإلتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين.

ولا يكون لمن تخلف عن سداد الإلتزامات المالية صوت معدود في المداولات.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية.

وتكون قرارات الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الإتحاد.

مادة (٨٢)

على عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصاً إعتبارياً أو مالكاً للعقار غير شاغل له أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس الاتحاد باسم من يختاره لتمثله في العضوية.

وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أو لمالك في العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه في حضور اجتماعات الجمعية العمومية، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وعلى كل عضو بالجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين في حالة التصرف في الوحدة التي يشغلها سواء بالبيع أو الإيجار أن يخطر الوحدة المحلية ورئيس الاتحاد كتابة بهذا التصرف.

ولا تقبل عضوية العضو الجديد إلا بعد سداد ما على الوحدة من التزامات.

مادة (٨٣)

على عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار، وبالتغيير الذي يطرأ عليه، ولا صح إعلانه طبقاً للقواعد العامة ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٨٤)

توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للإتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للإجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل وتتم الدعوة وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٨٥)

تتكون موارد الإتحاد من الالتزامات المالية التي تقرها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين أو عائد ناتج إستثمار موارد الاتحاد أو التبرعات التي يتلقاها الإتحاد من

الأعضاء، أو من غيرهم، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التي تتخذ في هذا الشأن.

ويتولى أمين الصندوق تحصيل الإلتزامات التي تقررها الجمعية العمومية، وإعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامي وعرضهما على الجمعية العمومية وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية بهذا القانون.

مادة (٨٦)

يتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية، ويتولى رئيس المجلس الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية، كما يباشر إجراءات قيد الاتحاد في السجلات الخاصة بالوحدة المحلية المختصة، وعليه أن يخطر الوحدة المحلية بما يطراً من تعديل على البيانات الخاصة بالعضوية، ويتولى إدارة وتصريف شئون الاتحاد، وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية، ولمجلس الإدارة أن ينيب غيره في ذلك.

ويتولى نائب رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين الصندوق اختصاصات رئيس الاتحاد في حالة غيابه.

مادة (٨٧)

يكون للاتحاد في سبيل تحصيل الإلتزامات المالية التي تحددها الجمعية العمومية حق الإمتياز على الوحدة وملحقاتها وما لها من حصة شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها أو على منقولات شاغل الوحدة إذا لم يكن مالكا لها، وتحسب مرتبة هذا الإمتياز من يوم قيده كما يعفى قيد حق الإمتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات.

ولرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذي لم يف بالالتزامات المالية أن يستصدر من قاضي الأمور الوقفية المختص أمراً بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الإمتياز ضامنة لتنفيذ الأمر أو الحكم.

وفي جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الإشتراكات أو الإلتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية.

مادة (٨٨)

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفترزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الأضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق أذى بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من القاضي المختص بالأمر المستعجلة في المحكمة الكائن بدائرتها العقار أذناً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

مادة (٨٩)

يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين قبل الإتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة في هذا القانون والتي ترتبت في ذمة السلف.

(الفصل الثاني) في شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مادة (٩٠)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليها، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر في كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي طبقاً لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

وتقدم اللجنة تقررها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها في ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً، وفي حالتي الهدم الجزئي أو الكلي تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ إستلام تقارير اللجنة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية والجهات الهندسية المتخصصة المشار إليها في الفقرة الأولى، وكذا كيفية تشكيل اللجان، والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزولة أعمالها، كما تبين اللائحة الأعمال التي تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي أو الكلي في تطبيق أحكام هذا القانون.

مادة (٩١)

تعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلى ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار، وإلى ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وأصحاب الحقوق وإتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إعلان أي منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات في مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

مادة (٩٢)

يجوز لذوي الشأن أو إتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (٩٠)، وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون النظام بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون

التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من:

- ١- قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار يندب وفقاً لقانون السلطة القضائية رئيساً، وعضوية كل من.
- ٢- مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.
- ٣- مهندس إستشاري مدني لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاماً.
- ٤- إثنين من المهندسين المتخصصين في الهندسة المدنية من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.

ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم إثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت في التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوي الشأن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي يتم الإخطار، وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتعتبر قرارات اللجنة نهائية.

مادة (٩٣)

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، يجب على المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الحوال أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في حالة إمتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي في المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة على نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري.

وفي حالة عدم وجود إتحاد الشاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفي ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه.

مادة (٩٤)

إذا إقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه محرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد إنقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري، ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.

ويعفى الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإخلاء التي استلزمها أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي. ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة الشاغل قانوناً.

مادة (٩٥)

على شاغلي العين التي صدر قرار نهائي بهدمها كلياً أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في القرار، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلؤها بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أي إجراءات.

مادة (٩٦)

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في أحوال الخطر الدايم بإخلاء العقار، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات والتدابير إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل، فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فوراً.

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئياً أو كلياً بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار.

مادة (٩٧)

ينشأ صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة لمساكن الآيلة للسقوط يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة، ويكون من بين موارده:

- ١- ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن ٠,٥% (خمسة في الألف) من الموازنة الاستثمارية للدولة.
 - ٢- الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله.
- ويصدر نظام الصندوق وبقواعد الإقتراض منه قرار من رئيس الجمهورية.

■

■

■

(الباب الخامس) العقوبات

(مادة ٩٨)

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

(مادة ٩٩)

يعاقب بالحبس والغرامية التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخل بأي من مهام وظيفته المنصوص عليها في المواد (١٧، ١٨ "فقرة ثانية"، ٢٩ فقرة "ج"، ٣٢، ٣٦، ٣٧، ٣٩، ٤٤، ٦٢ "فقرة ثالثة"، ٩٦، ١١٣ "الفقرتين الثالثة والرابعة) من هذا القانون، ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

(مادة ١٠٠)

يعاقب كل من خالف أحكام الفقرة الأولى من المادة (١٨) 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 (١٨) 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.

مادة (١٠١)

يعاقب كل من خالف أحكام المادة (٢١) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتي ألف جنيه، وذلك فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

مادة (١٠٢)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي 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 في الفقرة الأولى، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام بإستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك.

وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون لإتخاذ ما يلزم بشأنهم.

مادة (١٠٣)

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي القائم بأعمال الإعتماد على مخالفته لأحكام المواد (٤١، ٤٣، ٤٦، ٦٢ فقرة أولى) من هذا القانون بالحبس، وغرامة لا تقل عن ٥% (خمس في المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد على ١٠% (عشرة في 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.

وفي حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثلي الغرامة المشار إليها في الفقرة الأولى، وفي حالة تكرار المخالفة تقضي المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسي الذي ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

مادة (١٠٤)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلي 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 في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات التي منح الترخيص على أساسها أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته أياً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلي 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 مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص لها قانون آخر.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ - 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 مثلي مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

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

مادة (١٠٥)

يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين رقمي (٤٩، ٥٠) 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 عليها عاهة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات، فضلاً عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين.

مادة (١٠٦)

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥٤) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تزيد على ألف جنيه، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات. كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (٥٦، ٥٩، ٦٢) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة.

مادة (١٠٧)

يعاقب المخالف بغرامة تعادل ١% (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 تسري أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوي الشأن بقرار الإيقاف.

مادة (١٠٨)

يعاقب المالك أو ذوي الشأن في حالة مخالفة أي من أحكام المادتين الخامسة من قانون الإصدار و(٦٨) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة فضلاً عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإداري حتى إزالة أسباب المخالفة.

مادة (١٠٩)

يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك^(١٤) الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلاً عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة.

مادة (١١٠)

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 أيّاً من أحكام المادتين (٩٣، ٩٥) من هذا القانون، وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلي الغرامة المشار إليها أنفاً إذا ترتب على عدم تنفيذ ذوي الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى.

(١٤) أنظر التعليق صفحة ٨٩.

•

•

•

أحكام عامة

مادة (111)

يجوز لذي الشأن التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقاً لقانون السلطة القضائية، وتضم إثنين يختارهما المجلس الشعبي المحلي المختص لمدة سنتين، وإثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معماري أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدني 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 إثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة. وعلى اللجنة أن تبت في التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار التظلم بمثابة رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي تسيّر عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلى كل من ذوي الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

مادة (١١٢)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكيته العقارات للمنفعة العامة يحظر من وقت إعتداد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً، ويستثنى من ذلك أعمال التدعيم إزالة الخلل وكذلك أعمال البياض.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو في 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 في القيام بالأعمال المرخص لها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

مادة (١١٣)

يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء صفة مأموري الضبط القضائي، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان. كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذي يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأموري الضبط القضائي وذلك بالنسبة للجرائم التي تقع في دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال، وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

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

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية

المختصة بأي عقبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (١١٤)

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

•

•

•

التوضيحات والملاحظات المشار إليها سابقاً

(د.م/ حسين محمد جمعة)

توضيح ملحوظة صفحة (٤):

١- مادة (١٣) مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦: ينشأ جهاز يسمى التفتيش الفني على أعمال البناء يختص هذا الجهاز بالتفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية.

وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

وقد صدر قراراً جمهورياً بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها.

توضيح ملحوظة صفحة (٢٢):

٢- الفصل الثاني من الباب الثاني الملغي من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهي متعلقة بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة حيث تستبدل عنها بباب الحفاظ على الثروة العقارية من خلال إتحاد الشاغلين.

٣- المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهي متعلقة بإعتناء الترميم والصيانة الدورية ونسب تحمل السكان والملاك من إجمالي قيمة تكلفة الصيانة المختلفة.. حيث حل محلها تحمل إتحاد الشاغلين سواء ملاك أو مستأجرين لتكلفة هذه الصيانة الدورية أو الوقائية أو العلاجية كل حسب عدد ومساحة وحدته.

توضيح ملحوظة صفحة (٢٦):

القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ وهو بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين سبب أعمال المنفعة العامة.
كما تشمل المذكرة الإيضاحية لهذا القانون واللائحة التنفيذية له بالقرار رقم ٨٠٩ لسنة ١٩٥٥.

توضيح ملحوظة صفحة (٢٩):

قانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن ملكية العقارات للمنفعة العامة وهو عبارة عن ٥ أبواب كالتالي:

الباب الأول : في تقرير المنفعة العامة.

الباب الثاني : في حصر الممتلكات وعزل البيانات الخاصة بها وتقدير التعويض.

الباب الثالث : في الفصل في المعارضات والطعون.

الباب الرابع : في الاستيلاء المؤقت على العقارات.

الباب الخامس : أحكام عامة ووقفية.

كما تتضمن اللائحة التنفيذية لهذا القانون بالقرار رقم ٣١٩ لسنة ١٩٩٠.

توضيح ملحوظة صفحة (٣٥):

القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية ويتكون من ٨ فصول كالتالي:

الفصل الأول : تحديد المنشآت الفندقية والسياحية.

الفصل الثاني : الإعفاءات الضريبية الجمركية.

الفصل الثالث : نظام العاملين.

الفصل الرابع : تنظيم العلاقة بين العملاء ومستغلي المنشآت السياحية والفندقية.

الفصل الخامس : تحديد الأسعار وتصنيف المنشآت والرقابة عليها.

الفصل السادس : التزامات المنشآت قبل الوزارة.

الفصل السابع : العقوبات.

الفصل الثامن : أحكام عامة.

توضيح ملحوظة صفحة (٤٨):

الجهاز القومي للتنسيق الحضاري المنشأ بقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١ وهو يتبع إدارياً وزارة الثقافة.

يمكن للمهندسين الاستشاريين التقدم للقيّد في المكاتب الاستشارية في مجال التنسيق الحضاري.

وعنوان الجهاز هو:

٥٥ داخل قلعة صلاح الدين القلعة.

٢٥١٤٥٥٥٣

٢٥١٤٥٥٥٧

٢٥١٤٥٥٥٨

توضيح ملحوظة صفحة (٥٠):

قانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ في شأن إشغال الطرق العامة ويشمل المذكرة الإيضاحية لهذا القانون .. ويشمل أيضاً قرار السيد وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٣٩٥ لسنة ١٩٥٦ باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ملحوظة : من الأمور الهامة أن يتم عمل حسابات لأحمال هذه الإعلانات وللقوى المختلفة التي تتعرض لها كقوى الرياح.. كما يجب مراعاة طرق الثقب الصحيحة دون تلف للعناصر الخرسانية.

توضيح ملحوظة صفحة (٥١):

تعليقي على هذا أن يتم تفعيل دور نقابة المهندسين بخصوص الشهادات والإقرارات الوهمية والقضاء على سماسرة الشهادات ويجب على النقابة أن تتجه منهجاً جديداً لمعالجة ذلك.. أما ما يحدث فهو يضر قطاع التشييد والبناء.. حيث يقوم المهندس

بعمل شهادات ثم بعد أسبوع يقوم بإلغائها بدون أي أسباب.. فيجب معالجة ذلك بنظام جديد ولا يسمح لأي مهندس أو مكتب بإلغاء الشهادات إلا لأسباب هندسية.. ولا يسمح له بأي شهادات جديدة بمعنى أن المكتب أو المهندس يكون له عدد شهادات معينة محددة سنوياً سواء قام بالإلغاء أو الاستمرار.

على أن يتم شطب أي مهندس أو مكتب من سجل النقابة إذا ثبت أنه يقوم بعمل شهادات وهمية أو تجارية.. وكلنا يعرف ما يحدث في هذا الشأن الخطير

توضيح ملحوظة صفحة (٥٥):

كثيراً ما تتأثر المباني المجاورة من إجراءات الإنشاء الجديد.. خاصة في الأماكن التي يتم فيها البناء على الصامت.. ويجب على الأحياء والمكاتب الهندسية عمل حلول عملية مدروسة لكيفية الحفر وعمقه وكيفية تأمينه حرصاً على المنشآت المجاورة.. وخاصة في المناطق القديمة.. التي أمتد إليها الزحف العمراني.

كما يجب عدم السماح باستخدام المواد أو الطرق أو الأساليب التي تضر البيئة والإنسان.. مثل أعمال تسخين البيتومين.. أو استخدام الرصاص أو السلفون.. أو غير ذلك من المواد الضارة بالبيئة والإنسان.

توضيح ملحوظة صفحة (٥٦):

أما بالنسبة للسلامة والصحة المهنية فهي مهمة ويجب عمل تفتيش دوري على المنشآت أثناء التنفيذ للتأكد من إتباع العمال والمقاولين أساليب الحماية والوقاية والأمان للبيئة وللإنسان.

توضيح ملحوظة صفحة (٥٩):

يجب تفعيل هذا الجهاز الهام.. واستغلال الإمكانيات الكبيرة المتاحة له حيث أن به كوادرات عالية وعنوانه:

٨٧ شارع التحرير بالدقي مجاور للمركز القومي لبحوث البناء والإسكان.

أكرر ما ذكرته بخصوص تنظيم موضوع الشهادات.. والقضاء على سماسة هذه الشهادات.. سواء شهادات الإشراف أو شهادة الإمام أو التقارير وبالتالي شهادات

الصلاحية المذكورة في هذا القانون.. تجنباً لتكرار نفس المشاكل المقررة منها في صفحة
.٤١

توضيح ملحوظة صفحة (٦١):

يجب أن تعهد لأعمال المصاعد إلى شركات لها رخصة مزاولة مهنة المصاعد..
وتكون مقيدة بالأحياء.. ومسجلة.. حتى تتأكد من ملائمة معدات وماكينات ومواتير هذه
الشركات.. كما يجب جميع وسائل الأمان والحماية أثناء التنفيذ وبعد التشغيل.

توضيح ملحوظة صفحة (٧٩):

معنى ذلك أن إتحادات الملاك الحالية مسموح لها لمدة عام لمرحلة إنتقالية..
وكنت أتمنى أن تكون هذه الفترة ٣ أشهر فقط بدلاً من سنة.
أتمنى أن يكون هناك إرتباط بين هذا الصندوق.. والنسبة المقررة في قانون
الضريبة العقارية.. وكذلك أرجو تفعيل الجزئية الخاصة بإمكانية عمل قروض للترميم من
خلال التمويل العقاري.. وهناك نص بذلك في قانون التمويل العقاري.
كما أتمنى أن يبادر رجال الأعمال في المساهمة في دعم هذا الصندوق ويكون
لهم حوافز لذلك.

مسئوليات المهندس تجاه هذا القانون:

(د.م/ حسين محمد جمعة)

- ١- يكون المهندس مسئولاً عن جميع الرسومات التي يقدمها طبقاً للمادة (٤١) من هذا القانون.. وعن شهادة الصلاحية المستخدمة في هذا.. كنوع من تقليص دور الأحياء.. وأتمنى كما ذكرت أن يكون لنقابة المهندسين دوراً فعالاً في موضوع تنظيم الشهادات والإقرارات والقضاء على سماستها.. وتنظيم وتقنين الشهادات وإصدارها والغاءها.
- ٢- ويكون المهندس مسئولاً أيضاً عن تطبيق اشتراطات البناء والارتفاعات بجانب مسئوليته عن سلامة العقار وأعمال التعلية.. وأن يكون جميع الأعمال مطابقة للكود والاشتراطات والمواصفات كما جاء في البند (٤٣) من هذا القانون.
- ٣- ذكر في المادة (٤٦) أنه يلزم عمل وثيقة تأمين في المباني التي تزيد عن مليون جنيه أو المباني الأكثر من ٤ أدوار.. كذلك عن أي أعمال تعليات مهما كانت قيمتها وتغطي هذه الوثيقة مسئولية المهندس أثناء التنفيذ وفي الضمان العشري للأعمال.
- ٤- وفي المادة (٦٢) من هذا القانون (الفقرة الأولى) وهي بخصوص شهادة الصلاحية التي يصدرها المكتب الهندسي تمهيداً لأن يصدر الحي الترخيص.
- ٥- طبقاً للمادة (٢١) من هذا القانون لا يجوز إدخال أي تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد الاعتماد من الجهات المعنية.
- ٦- طبقاً للمادة (١٠٣) من هذا القانون أن المهندس أو أي شخص يعاقب بالحبس ٥ سنوات أو غرامة قيمتها ضعف أو ثلاثة أضعاف قيمة المخالفة.. إذا قام بالبناء أو التعديل أو التعلية أو الهدم أو الترميم أو التدعيم بدون ترخيص.
- ٧- كما أن المهندس مسئول مسئولية كاملة عن إتباع الأصول الفنية طبقاً للكود والمواصفات والاشتراطات.. وعقابه في هذه الحالة يصل إلى الحبس ٦ شهور

- وغرامة قدرها ضعف أو ثلاثة أضعاف قيمة المخالفات.. هذا طبقاً للمادة (١٠٢) عن هذا القانون بجانب الشطب من النقابة أو إتحاد المقاولين.
- ٨- في حالة وفاة شخص أو تعرضه لعاهة مستديمة من جراء المخالفات فإن المهندس يتعرض للحبس والغرامة.. مع إلزامه بتصحيح المخالفات طبقاً للمادة (١٠٥) من هذا القانون.
- ٩- في حالة صدور حكم أو قرار نهائي وأمتنع المالك عن التنفيذ يعاقب بغرامة قدرها ١% من قيمة هذه الأعمال المخالفة.
- ١٠- بالنسبة لإتحاد الشاغلين يعاقب عضو الإتحاد الذي لم يوفي بدفع إشتراك الصيانة أو ما يخصه من تكاليف الترميم أو التدعيم.. وذلك بغرامة من ١٠ جنيه إلى ١٠٠ جنيه مع إلزامه بالالتزامات المالية الأصلية.
- ١١- في حالة التقاعس عن تنفيذ قرار هدم كلي أو جزئي وتسبب ذلك في سقوط المبنى يعاقب المهندس بالحبس والغرامة.

الاستفادة من قانون البناء الجديد

(د.م/ حسين محمد جمعة)

١- يمكن إنشاء شركات صيانة معمارية صغيرة معفاة من الضرائب.. وتكون هذه الشركات أو المراكز.. مشهورة في الأحياء وأجهزة المدن الجديدة.. حتى يتمكن إتحاد الشاغلين في إتمام الصيانة الدورية أو الوقائية أو العلاجية.

كما يمكن إنشاء هذه المراكز أو الشركات بالجمعيات الأهلية ومراكز الشباب وفي النقابات والنوادي وفي محطات البنزين.. وهذا سيتيح فرص عمل كثيرة.. ونحافظ به على العقارات والثروة العقارية وأن يكون للعاملين في هذه المراكز رخص مهنية طبقاً لقانون العمل.

بجانب الاستفادة من خطط التدريب المتعددة سواء في مراكز التدريب الحكومية أو الخاصة أو من مركز بحوث الصناعة.

٢- يجب على المحافظين إلزام إتحادات الشاغلين بتوحيد لون الواجهات.. والتعاون مع مركز التنسيق الحضاري لتحقيق الأمان البيئي.

٣- هذا القانون يعطي فرص كبيرة للمهندسين للعمل والتعاون مع الجهات الإدارية المختلفة.. بخصوص إصدار شهادات الصلاحية تمهيداً لإستصدار الترخيص المهم أن تكون هذه الشهادات سليمة وواقعية ودقيقة.

٤- يمكن لنقابة المهندسين في ظل هذا القانون.. أن يكون لها دوراً رائداً بالتعاون مع الأحياء ومراكز المدن.. وأن تنظم موضوع الشهادات.. وتفيد لديها إتحادات الشاغلين.. كما يمكن أن يكون لها دوراً أيضاً في تلقي الطلبات الخاصة بتوفير المهندسين اللازمين للجهات المختلفة.. أيضاً يمكن لمراكز وشركات الصيانة أن تفيد نفسها في سجل خاص بالنقابة.. وتدعمهم النقابة فنياً وتقنياً بجانب ضرورة اهتمام النقابة بالتدريب التقني الفني.

٥- هذا القانون نجد أن النزاعات التي كانت تحدث بين الملاك والمستأجرين بخصوص حصة كل منهما في الترميم قد تلاشت.. كما تم شرحه والعبرة الآن بشاغلي العقار حيث توزع أنصبة الصيانة والترميم حسب عدد ومساحة وحداتهم هذا في أعمال الصيانة.. العلاجية.. أما في الصيانة الدورية فكل شقة مسئولة عما يتنفذ داخلها.

٦- اعتبر هذا القانون خطوة على طريق تجميع كل قوانين البناء والقرارات الوزارية والأوامر العسكرية.. والتي يزيد مجموعهم أكثر من ١٣٠ قانون وأمر عسكري وقرار وزاري.. كما أتمنى سرعة صدور قانون تنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر تحقيقاً لمبدأ العدالة الاجتماعية.

٧- أتمنى أن يكون هناك هيئة عليا للثروة العقارية تتبع برئاسة مجلس الوزراء وتضم في طياتها الوزارات المختلفة التي لها علاقة بموضوع العقارات.. مثل وزارة الاستثمار التي أصدرت قانون التمويل العقاري.. ووزارة المالية التي ستصدر قانون الضريبة العقارية الجديد ووزارة الإسكان ووزارة الإدارة المحلية.. ووزارة الصناعة المسئولة عن قطاع مواد البناء.. ووزارة العدل المسئولة عن الشهر العقاري وأن تقوم هذه الهيئة بعمل قاعدة بيانات دقيقة لعقارات مصر وحلها وطرق إصلاحها.. وتنشط موضوع الرقم القومي للعقارات والسجل العيني.

كما تساهم هذه الهيئة في تنظيم سوق العقارات وموضوع الأراضي ومواد البناء.. والعمالة الفنية المدربة.. وغير ذلك من الأمور التي من شأنها التهدف بثروة مصر العقارية التي تعدت التريليون جنيه.

٨- كنت أتمنى أن يلزم هذا القانون أصحاب العقارات بتوفير طرق أمان الحريق من خلال وجود وحدات إطفاء صغيرة لكل مجموعة عمارات وأن توضع آلية مناسبة لهذا الموضوع.. لضمان درء خطر الحريق من هذه العمارات.. ولعدم انتظار سيارات الإطفاء الضخمة التي يصعب وصولها للعديد من أماكن

الحريق نتيجة الزحام الشديد.. بجانب كبر حجمها.. ويمكن أن يكون ذلك من خلال شركات إطفاء خاصة صغيرة في التجمعات السكنية وفي المدارس والمصانع.. والمنتجعات.. والقرى السياحية والسكنية.

٩- في الوقت الذي أعطى هذا القانون القوة والسلطة لإتحاد الشاغلين أن ينفذ أعمال الصيانة الدورية أو الوقائية أو العلاجية.. فإني أغشى أن يقع هذا الإتحاد فريسة لبعض قاولي الصيانة الغير متخصصين.. والغير أمناء والمغاليين في تقديراتهم كهذه الأعمال.

لذلك أعود إلى اقتراح شركات الصيانة المعتمدة المسجلة بالأحياء والمعفاة من الضرائب ولو لفترة.. والتي لديها فنيين لهم رخص مزاولة.. ولديهم التدريب الكافي ومطلعين على أحدث مواد وأدوات وأساليب الصيانة.

١٠- الصيانة كما ذكرنا ٣ أنواع وهي:

أ- الصيانة الدورية: وهي الصيانة اليومية البسيطة.. كتغيير لمبة أو إصلاح محبس أو صنوبر.. أو دهان أو البياض للأجزاء المطلوب لها ذلك.

ب- الصيانة الوقائية: وتشمل علاج الشروخ البسيطة وإصلاح عيوب البياض أو الدرج أو الواجهات.

ج- الصيانة العلاجية: والتي تحدث دائماً نتيجة إهمال النوعين السابقين.. أو نتيجة عيوب في التنفيذ أو التصميم أو عيوب في مواد البناء.. حيث تشمل الترميم والتدعيم والإصلاح.. وهذا النوع لا بد أن يتم تحت إشراف هندسي إستشاري.. وأن يعهد لعمله شركات متخصصة لديها كوادر فنية متخصصة.. لديها مهندسين أكفاء لتنفيذ هذا العمل الهام.

فهرس

- ٤ - قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء.....
- ٨ - (الباب الأول) التخطيط العمراني.....
- ٨ - (الفصل الأول) التخطيط والتنمية العمرانية.....
- ١٨ - (الفصل الثاني) التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية.....
- ٢٠ - (الفصل الثالث) التخطيط والتنمية العمرانية المحلية.....
- ٣٠ - (الباب الثاني) التنسيق الحضاري.....
- ٣٠ - (الفصل الأول) تنظيم أعمال التنسيق الحضاري.....
- ٣٤ - (الفصل الثاني) المناطق ذات القيمة المتميزة.....
- ٣٦ - (الفصل الثالث) الإعلانات واللافتات.....
- ٣٨ - (الباب الثالث) تنظيم أعمال البناء.....
- ٣٨ - (الفصل الأول) أحكام عامة.....
- ٤٠ - (الفصل الثاني) مستندات الترخيص.....
- ٤٢ - (الفصل الثالث) البت في الترخيص.....
- ٤٤ - (الفصل الرابع) رسوم الترخيص.....
- ٤٦ - (الفصل الخامس) إلتزامات طالب الترخيص.....
- ٤٨ - (الفصل السادس) تنفيذ الأعمال المرخص لها.....
- ٥٢ - (الفصل السابع) التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات.....
- ٥٦ - (الفصل الثامن) صلاحية المبنى للأشغال.....
- ٦٠ - (الفصل التاسع) صيانة وتشغيل المصاعد.....
- ٦٢ - (الباب الرابع) الحفاظ على الثروة العقارية.....
- ٦٢ - (الفصل الأول) تنظيم اتحاد الشاغلين.....
- ٧٠ - (الفصل الثاني) في شأن صيانة وترميم العقارات المبنية.....

- ٧٦ - (الباب الخامس) العقوبات
- ٨٢ - أحكام عامة
- ٨٦ - توضيحات لبعض بنود القانون
- ٩١ - مسؤوليات المهندس تجاه هذا القانون:
- ٩٣ - الاستفادة من قانون البناء الحديث

بيان بإصدارات المكتب

- ١- الطرز المعمارية.
- ٢- إدارة المخاطر والأزمات في التشييد والبناء.
- ٣- كيف تكون مهندساً ناجحاً.
- ٤- المرجع الحديث للمهندس العصري.
- ٥- موسوعة التنفيذ الحديث.
- ٦- المعدلات المعمارية.
- ٧- الرخام.
- ٨- الجداول الفنية للخرسانة والتشطيبات.
- ٩- خرسانة القرن الـ ٢١ ج ١ (البوليمر).
- ١٠- خرسانة القرن الـ ٢١ ج ٢ (الفيبر).
- ١١- الشروخ والترميمات.
- ١٢- إضافات وكيمائيات الخرسانة.
- ١٣- العزل الحديث.
- ١٤- عزل وحماية المنشآت الخرسانية.
- ١٥- مقاييسات ومواصفات وأسعار الترميمات والدهانات والعزل.
- ١٦- انهيار العمارات.
- ١٧- الإدارة الحديثة للمشروعات.
- ١٨- إدارة تنفيذ مشروعات التشييد والبناء.
- ١٩- دليل مهندس المباني ج ١.
- ٢٠- دليل مهندس المباني ج ٢.

- ٢١- إداريات المهندسين .
- ٢٢- دليل المهندس النقابي .
- ٢٣- قانون البناء الجديد ومسئولية المهندسين .
- ٢٤- الألوان من السيكلوجية إلى الديكور .
- ٢٥- موسوعة الدهانات والورنيشات المعمارية والصناعية .
- ٢٦- الدهانات الحديثة للديكور .
- ٢٧- دهانات الأخشاب .
- ٢٨- مقاييسات الدهانات .
- ٢٩- الموسوعة العقارية .
- ٣٠- التقييم العقاري .
- ٣١- التسويق العقاري .
- ٣٢- دليل المعلومات العقارية .
- ٣٣- الجمعيات والمؤسسات الأهلية .
- ٣٤- البطالة من منظور هندسي .
- ٣٥- حوار العمارة والبيئة في الأسرة العربية .
- ٣٦- خواطر هندسية .
- ٣٧- يوميات مهندس استشاري .
- ٣٨- رجل الأعمال الناجح .
- ٣٩- قل لا وأكسب نفسك .

قانون البناء والهدم الجديد

حقوق الطبع والنشر محفوظة للمؤلف
رقم الإيداع المحلي (١٤٤١٨ / ٢٠٠٨ م)
طبعة ٢٠٠٩

مع تحيات

مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية

دكتور مهندس

حسين محمد جمعة

٢ عز الدين عمر - الهرم / الجيزة

ت/ ٠٠٣٠١٠٠٨٨٨٣٥٥٩ - ٠٠٣٠١٠٠٨٨٨٨٥٠

www.rea-academy.com

E-mail: enghmg@gmail.com