

قانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء الموحد

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه

المادة الأولى

يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية

المادة الثانية

تحظر إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد ، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ، ويستثنى من هذا الحظر :

(أ) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء ، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة .

(ب) الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى ، وذلك طبقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة .

ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليها فى البندين (أ) و (ب) صدور ترخيص طبقا لأحكام هذا القانون

المادة الثالثة

يلغى القانون رقم 78 لسنة 1974 فى شأن المصاعد الكهربائية ، والقانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، فيما عدا المادة 13 مكررا منه ، وقانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982 ، والفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والمادة 9 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، كما يلغى كل حكم فى أى قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق

المادة الرابعة

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

ما 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 ، وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدوره .

المادة الخامسة

على الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد توفير أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقا لهذا القانون ولائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية

المادة السادسة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره . يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها . صدر برئاسة الجمهورية فى 6 جمادى الأولى سنة 1429 هـ (الموافق 11 مايو سنة 2008) (الجريدة الرسمية - العدد 19 مكرر (أ) فى 11 مايو سنة 2008)

حسنى مبارك

قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008

الباب الاول

الفصل الاول

المعنى المقصود بمفردات القانون

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 2

فى 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 العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة .
المخطط الاستراتيجى : المخطط الذى يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومى أو الإقليمى أو المحافظة أو المدينة أو القرية ، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى واستعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل على المستوى التخطيطى .
المخطط الاستراتيجى القومى : المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على كامل مساحة الجمهورية ، ويبين المشروعات القومية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى هذا التنفيذ .
المخطط الاستراتيجى الإقليمى : المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى هذا التنفيذ وذلك فى إطار المخطط الاستراتيجى القومى .
المخطط الاستراتيجى للمحافظة : المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظة وذلك فى إطار مخطط الإقليم الذى يضم المحافظة ، ويبين المشروعات التى سيتم تنفيذها ، وأولوياتها ، ومراحل تنفيذها ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى هذا التنفيذ .
المخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية : مخطط المدينة أو القرية الذى يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلى فى إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التى تضم المدينة أو القرية ، ويحدد الحيز العمرانى للمدينة أو القرية ، واستعمالات الأراضى المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمرانى ، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل .
المخطط التفصيلى : المخطط التنفيذى للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضى والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية ، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمرانى أو تقاسيم الأراضى أو تنسيق المواقع التى يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجى العام .
زمام القرية : مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكنية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحات مائية وطرق تابعة للقرية .

الحيز العمرانى : المساحة التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقاً لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة .

الكردون : الحدود الإدارية للمدينة .

المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية : الأماكن التى 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 الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وتتضمن :

(أ) المناطق أو المساحات التى تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهاكلة ، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها .

(ب) المناطق أو المساحات التى 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 التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء ، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية .

المناطق السياحية : هى تلك التى يصدر بتحديددها قرار من رئيس الجمهورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى

المناطق الصناعية : هى المساحات المحددة من الأراضى التى 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 فى نطاق المخطط الاستراتيجى .

المناطق الحرفية :

المناطق التى تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التى يقتضى الصالح العام أن تكون فى هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

مناطق التنمية العمرانية الجديدة : مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية ، وتحددها المخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية ، ويعتمدها المخطط الاستراتيجى القومى ، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية .

التصميم العمرانى : مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها فى المخطط التفصيلى .

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

التجمع السكنى : هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقاً للمخطط التفصيلى المعتمد .

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

مادة 3

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

مادة 4

يباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الاختصاصات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وله على الأخص ما يأتى :

إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضارى على المستوى القومى .

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 وأولويات وآليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء على عرض المحافظ المعنى .

إقرار واعتماد مخططات وبرامج وأولويات 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 المسنول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة ، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظات ، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة .
وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق تلك 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 :

- 1- وضع البرنامج القومي لإعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها .
- 2- إعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظات والمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى .
- 3- مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى وأحوزتها العمرانية .
- 4- إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية .
- 5- إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها .
- 6- تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية
- 7- تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية .
- 8- تطوير آليات تنفيذ المخططات بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية .
- 9- تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة
- 10- اقتراح وإبداء الرأي في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية

مادة 7

يكون بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالإقليم ، كما يتولى الدعم الفنى 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 8

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية ، تتولى داخل نطاقها الإدارى القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقا للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الاراضى المختلفة وبرامج وأولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمى للهيئة العامة للتخطيط العمرانى لإقليم المحافظة وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 9

يتولى المجلس التنفيذى للمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى من خلال مراكزها الإقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية على مستوى المحافظة ، وذلك وفقا للاحتياجات التى يحددها المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، وفى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية .

الفصل الثانى

التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية

مادة 10

تعد الهيئة العامة للتخطيط العمرانى المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات ، وذلك وفقا 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 التى تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى 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 فى الوقائع المصرية

الفصل الثالث

التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

مادة 11

تحدد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات ، وفقا لدلائل أعمال المخططات العمرانية التى تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى ، احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقتراح 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 الاستراتيجية العامة للمدن والقرى التي تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والاشتراطات التي يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات إعداد المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى .

مادة 12

تعرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجي العام ، وتتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات هذا العرض وتلقى الملاحظات عليه . ويتولى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناء على ما يبدى من ملاحظات ، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات وفقا 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 ، بعد العرض على المجلس المحلي المختص ، وينشر قرار اعتماد المخطط في الوقائع المصرية .

مادة 13

يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملائحته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية . ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث باتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة في هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام واعتماده

مادة 14

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 المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، وطبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 15

تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقا 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 ، وبعد 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 طبقا للكثافات البنائية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ولا يجوز

زيادة الارتفاع الكلى للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين مترا ، وتسرى هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها

مادة 16

يصدر باعتماد 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 الشعبى المحلى للمحافظة طبقا للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة فى هذا القانون .

وينشر المخطط المعتمد فى الوقائع المصرية وتوضع نسخة منه فى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية .

وتسرى أحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة على العقارات التى يطرأ عليها التحسين بسبب اعتماد المخططات التفصيلية المنصوص عليها فى هذه المادة .

مادة 17

تعتبر الاشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطا بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانونا فى شأن تنظيم أعمال البناء ، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها فى مواجهة ذوى الشأن ، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها .

وفى جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلى معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة 15) من هذا الباب . وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقا لغرض قومى ، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى المخطط الاستراتيجى العام أو إعفاؤه منها أو بعضها ، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضى لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى المخطط الاستراتيجى العام أو إعفاؤه منها أو بعضها ، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضى لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب اتباعها فى هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض ، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من تحسين وفقا لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة .

مادة 18

يحظر الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقارى المختص صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان . ولا يجوز للمسئول فى الجهة التى 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 طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن ، مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية .

مادة 19

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

(أ) مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية ، وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بما لا يجاوز مائتى جنيه .

(ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيها واحدا عن كل متر عن مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتى ألف جنيه .

ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد على 3% (ثلاثة فى المائة) سنويا .

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

تقسيم الأراضى

مادة 20

يصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرارا باعتماد مشروعات تقسيم الأراضى وقائمة الشروط الخاصة بها ، بما فى ذلك الالتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية ، أو بتعديل هذه المشروعات أو تلك القائمة داخل نطاق الحيز العمرانى للمدينة أو القرية ، وذلك بما لا يجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة فى المخطط الاستراتيجى العام والمخطط التفصيلى وذلك مع عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (15) 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 التى تعتبر تقسيما ، والإجراءات الخاصة باعتماد مشروع التقسيم ، والمعدلات التخطيطية ، والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها فى التقسيم ، وكيفية التعامل على أراضى التقسيم أو أى شطر منها . وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها فى هذه المادة جزءا لا يتجزأ من قرار التقسيم .

مادة 21

لا يجوز إدخال تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية

مادة 22

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى له مخططات عمرانية معتمدة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مصحوبا بالمستندات والرسومات والبيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص ، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها فى المهندسين تبعا لحجم وأهمية مشروعات التقسيم المطلوب اعتمادها ، وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التى يقتصر إعدادها على المهندسين الاستشاريين المتخصصين .

وتلتزم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الاعتماد فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات ووفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

المناطق الصناعية والحرفية

مادة 23

تقوم الجهة الإدارية المختصة باعتماد التخطيط التفصيلي للمناطق الصناعية والحرفية طبقا للاشتراطات الصادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .
وتسرى على مشروعات التقسيم فى المناطق الصناعية والحرفية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضى مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون .
مناطق إعادة التخطيط

مادة 24

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان مناطق إعادة التخطيط التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى والتى يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص ، كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضى ، ويكون تحديد هذه المناطق والإجراءات التى تتخذ فى شأنها وفق الأسس والمعايير التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
ويصدر المحافظ المختص قرارا ببيان هذه المناطق والإجراءات التى تتبع فى 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 الأراضى بها ، طبقا للخطوات والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
وفى حالة عدم الاتفاق مع أى من ملاك العقارات داخل المنطقة ، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص قرارا بنزع ملكية العقارات بالمنطقة للمنفعة العامة بغرض إعادة التخطيط وذلك بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم ، ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقا لنوع الاستخدام المحدد للأراضى المنزوع ملكيتها ، ويكون للملاك الخيار بين :
1- اقتضاء التعويض على أساس قيمة أنصبتهم فى أراضى المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقا للقيمة التقديرية للأرض ، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتى يحددها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .
2- اقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأراضى الجديدة ، على أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأراضى بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد استبعاد الأراضى التى تم تخصيصها للطرق ، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع .
وتتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التى تتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية .
وتلتزم الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكنى الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء فى التنفيذ .
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون والإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض .

المناطق غير المخططة

مادة 25

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان المناطق غير المخططة التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى والتى 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 الشعبى المحلى المختص وممثلى المجتمع المدنى بتحديد أهم المشروعات المطلوبة لتطوير المنطقة وتحديد أولوياتها فى ضوء

الموارد المالية الحكومية المخصصة لتلك الأغراض ، وكذلك الموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأى جهات أخرى .
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة ، وتتبع فى شأن إعداد واعتماد مخطط تطوير المنطقة غير المخططة ذات الخطوات المتبعة فى شأن إعداد واعتماد المخطط التفصيلي .
ويتبع فى شأن ما قد 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 فى شأن مناطق إعادة التخطيط المنصوص عليه فى المادة (24) من هذا القانون .

الباب الثانى

التنسيق الحضارى

الفصل الأول

تنظيم أعمال التنسيق الحضارى

مادة 26

تسرى أحكام هذا الباب على المدن بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 ، وعلى المناطق السياحية وعلى المباني والتجمعات العمرانية الجديدة ، وأيضاً المناطق والمباني ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية فى المناطق التى يصدر بتحديداتها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص بالإسكان وبالاتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلية والوزير المختص بشئون الثقافة

مادة 27

فى تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها :
الجهاز : الجهاز القومى للتنسيق الحضارى المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 37 لسنة 2001 .

الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الثقافة .
التنسيق الحضارى : الأعمال التى تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصرى لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعمارى والعمرانى مع الحفاظ على مواقع وعناصر البيئة الطبيعية .
الطابع المعمارى : حصىلة صفات التشكيل الخارجى السائدة فى تكوين واجهات المباني فى مكان ما ، التى تصل بها إلى التميز والتفرد .
الطابع العمرانى : حصىلة صفات التشكيل السائدة فى تكوين مجموعات المباني والنسيج العمرانى والمحيط الطبيعى والاستعمالات السائدة فى مكان ما .
دليل التنسيق الحضارى : الكتيب الذى يصدره الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ، ويحتوى على التعريفات العلمية ، وأسس ومعايير التنسيق الحضارى ، وكيفية تطبيقها فى مجال ما .
النسيج العمرانى : العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية .
الفراغات العمرانية : مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحددها واجهات المباني أو الأسوار أو الأشجار .
المباني ذات القيمة المتميزة :

(غير الخاضعة لقانون الآثار رقم 117 لسنة 1983) : المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطرز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة .
المناطق ذات القيمة المتميزة : المناطق التي تتميز بثراء 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 أى 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 الطرق والميادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة ، أو على جوانبها لأغراض وظيفية أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد ووسائل المهملات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات واللافتات .

مادة 28

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

مادة 29

يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضاري المنصوص عليها في قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 37 لسنة 2001 ، وله على الأخص ما يأتي :
(أ) رسم السياسة العامة للتنسيق الحضاري ، ووضع المخططات والبرامج التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة ، ويعتمد المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية السياسات العامة والمخططات وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
(ب) اقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات الصلة بالتنسيق الحضاري .
(ج) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضاري التي يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، ويجب على الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص لأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضاري ، وذلك طبقا 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 الاشتراطات والضوابط المنظمة لتحقيق أهداف التنسيق الحضاري .

مادة 30

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

مادة 31

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 الثانى المناطق ذات القيمة المتميزة

مادة 32

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 بأى أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت .

مادة 33

تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناء على اقتراح الجهاز وطبقا للأسس والمعايير التى يضعها للحفاظ على هذه المناطق ، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .
ولا يجوز إقامة أو تعديل أو ترقية أو ترميم أى 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 فى الفراغات العمرانية العامة فى 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 القومى للتنسيق الحضارى فى بعض المناطق التى يصدر قرار بتحديدھا

مادة 34

يقوم الجهاز بإعداد نماذج رائدة للمناطق والمباني ذات القيمة أو المواقع الطبيعية أو الحضارية ، وأن يباشر ما يراه من أعمال لازمة 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 35

يجوز للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها ، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، ويصدر بنزع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط .
وللجهاز طلب إزالة المخالفات بالمباني فى المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك على نفقة المخالف .

الفصل الثالث الإعلانات واللافتات

مادة 36

مع مراعاة أحكام القانون رقم 66 لسنة 1956 فى شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها ، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقا للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وعلى الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص

مادة 37

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

- 1- الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو على المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء في المدن أو القرى .
- 2- فوق الأسطح وعلى واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة .
- 3- المحيط العمراني للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة .
- 4- المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضارية .
- 5- فوق وعلى واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها .
- 6- النصب التذكارية والتماثيل والنافورات .
- 7- فوق الكبارى والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة .
- 8- المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة .
- 9- الأماكن والمحاور المرورية التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة 38

تسرى أحكام هذا الباب فى شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلى المباني والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديدھا قرار من الوزير المختص

مادة 39

يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها فى الفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .
وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

الفصل الثانى

مستندات الترخيص

مادة 40

تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانا بصلاحيه الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع ، وذلك بمراعاة أحكام المادة (19) من الباب الأول من هذا القانون .

ويقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة ، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه فى الترخيص . وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية .

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن استيفاء المستندات ، وعن أعمال التصميم ، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلاتها بالاشتراطات 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 فى الترخيص

مادة 41

يتولى المهندس أو المكتب الهندسى تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص ، وإصدار شهادة صلاحية الأعمال للترخيص ، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء فى مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد ، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة .

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات ، يكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا 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 فى الفقرة الأولى ، وإجراءات إصدار الترخيص

مادة 42

يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه ، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء فى التنفيذ ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص

مادة 43

يشترط فى حالات التعليق الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية على أن يسمح الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة ، وذلك طبقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعليق ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية

مادة 44

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وقف الترخيص بالبناء فى المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط ، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية .

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناء على اقتراح 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 فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر بها قرار الوقف .

الفصل الرابع

رسوم الترخيص

مادة 45

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى بالمحافظة ، قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار ، ويزاد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع 3% (ثلاثة فى المائة) .
ويؤدى طالب الترخيص تأميناً 0.2% (اثنان من عشرة فى 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 46

لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليلات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .
ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعلية التى لاتجاوز قيمتها مائتى ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة .
وتغطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث بالمباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :
1- مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم .
2- مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة 651 من القانون المدنى .
ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ، وتحدد مسؤوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون .
ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التى تلحق بالغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسؤولية 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 وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط 0.2% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة المبنى ، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين .
وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده الوزير المختص بالتأمين

مادة 47

يلتزم المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى لأى سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية ، وفى حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأمينى .

الفصل الخامس

التزامات طالب الترخيص

مادة 48

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى ، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات في الكود المصرى لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض ، ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة 49

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للكود المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 50

يلتزم طالب 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 المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية فى المباني ، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، على أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصرى لمقاولي التشييد والبناء .

الفصل السادس

تنفيذ الأعمال المرخص بها

مادة 51

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص ، ولايجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص . ويكتفى فى شأن التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسى الذى قام بالإعداد ، وعلى المهندس أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، على أن يتم توقيعها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون . ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

مادة 52

إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ .

مادة 53

يجب على المالك أو من يمثله قانونا 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 بإيقاف الأعمال التى تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال .

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين ، يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها ، ويكون المشرف مسئولا مسؤولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى أو مكتب هندسى متعدد التخصصات تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها .

وفى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلّى عن التزامه بالإشراف ، فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ، ويوضح فى الإخطار أسباب التخلّى ، وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار 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 بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها ، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات .

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

مادة 54

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 ووفقا لم تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 55

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء ، يلتزم المالك بأن يعهد إلى أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصرى لمقاولى 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 الالتزام بحكم الفقرتين السابقتين إيقاف الأعمال

مادة 56

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

مادة 57

يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة 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 فى تنفيذ الأعمال المرخص بها وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن .

الفصل السابع التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة 58

يختص جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى جميع أنحاء الجمهورية .
وعلى الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز ، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التى يصدرها الجهاز ولجانه المختصة .

مادة 59

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن هذا القرار بالطريق الإدارى 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 اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها ، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على أسبوعين مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية .

وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافطة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها ، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسؤولين عن إبقاء هذه اللافتة فى 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 التى 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 فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية ، ويعلن القرار إلى ذوى الشأن .

مادة 60

تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية :

- 1- المباني والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص .
- 2- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانوناً والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية 3- التعديلات على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات .
- 4- الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات .
- 5- التعديلات على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار .

6- 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 61

على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، ويخطر ذوو الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول .
فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الادارية 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 للإشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية ، ولها في سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلق المبنى بالطريق الإداري من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإداري ، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاء مبانيهم ، وبيانات العين التي تم إخلاؤها ، وتعتبر العين خلال المدة التي تستغرقها أعمال التصحيح في حيازة المستأجر قانونا .

ويكون لمن تم إخلاء العين التي كان يشغلها الحق في العودة إليها فور إنتهاء 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 للإشغال

مادة 62

بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة .

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

ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الادارية 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 وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 63

فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا 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 امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق ، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال ، تتولى الهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز شهرا .

فإذا انقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات ، ويتحمل المالك النفقات ، بالإضافة إلى 10% (عشرة فى المائة) مصروفات إدارية ، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإداري .
وذلك كله وفقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 64

تتبع فى شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمساعد ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبنى للإشغال وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 65

إذا توقف البناء قبل استكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة بصلاحية المبنى للإشغال الجزئى وذلك وفقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
ولا 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 بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن

مادة 66

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى :

- 1- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .
- 2- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .
- 3- تغيير استخدام المبنى أو أى 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 الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف

مادة 67

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق 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 أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

الفصل التاسع

صيانة وتشغيل المصاعد

مادة 68

على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطا لتشغيل المصعد وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات هذا التعاقد وتسجيل اعتماد المنشآت المشار إليها .

الباب الرابع

الحفاظ على الثروة العقارية

الفصل الأول

تنظيم اتحاد الشاغلين

مادة 69

- تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت فى وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التى يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص ، ولا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني التالية :
- المباني المستغلة إداريا بالكامل لجهات حكومية .
 - المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (1) لسنة 1973 فى شأن المنشآت الفندقية والسياحية .
 - المساكن المملوكة لشخص اعتبارى والمخصصة بأكملها لسكنى العاملين بها .
 - المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة .
 - العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (4) لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

مادة 70

على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون توفيق أوضاعها بما يتفق مع أحكامه ، وذلك خلال اثنتى عشر شهرا من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين .

وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة فى شأن اتحادات الملاك .

مادة 71

يصدر الوزير المختص قرارا بنظام اتحاد الشاغلين .

مادة 72

تنشأ اتحادات 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 انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أيا كان تاريخ إنشائها أو شغلها ، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار ، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة ، وفي حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة ، لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين ، وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن .

وعلى الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين ، إخطار شاغلي العقارات التي تسرى عليها أحكام هذا الباب والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين ، أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة ، ومتابعة القيام بإنشاء الاتحادات أو توفيق الأوضاع وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة 73

في حالة عدم توفيق أوضاع اتحاد 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 74

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

مادة 75

يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانتها 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 طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة 76

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

وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية . ويؤشر فى هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأى شأن من شؤونه ، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 77

يعد عضوا باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة فى العقار سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريا يعقد غير مسجل أو مستأجرا لها أو يحوزها بموجب سند قانونى سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا . كما يعتبر عضوا باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين . فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه فى عضويه الاتحاد ، وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه فى العضوية .

وفى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون .

مادة 78

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

مادة 79

يكون مالك وحدات العقار رئيس الاتحاد ، فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم . فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد انتخبت الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين رئيسا 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 غير الشاغلين ، وللجمعية العمومية للاتحاد أن تعين - فى أى وقت تراه - رئيسا للاتحاد بدلا من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة المحلية المختصة .

مادة 80

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

مادة 81

تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الاتحاد وتنعقد 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 اجتماع الجمعية العمومية صحيحا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلى جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع الأول ، ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء .

وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين .

ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى المداولات .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية .

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد

مادة 82

على عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصا اعتباريا أو مالكا للعقار غير شاغل له أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس الاتحاد باسم من يختاره لتمثيله فى العضوية .

وفى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلا لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية ، وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وعلى كل عضو بالجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين فى حالة التصرف فى الوحدة التى 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 83

على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذى يطرأ عليه . وإلا صح إعلانة طبقا للقواعد العامة ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة 84

توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الأقل وتتم الدعوة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 85

تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين ، أو عائد ناتج استثمار موارد الاتحاد ، أو التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التى تتخذ فى هذا الشأن .

ويتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية ، وإعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامى وعرضهما على الجمعية العمومية وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة 86

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

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

مادة 87

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

ولرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذى لم يف بالتزاماته المالية أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية المختص أمرا بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ الأمر أو الحكم .

وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية .

مادة 88

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التى يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التى يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار 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 القاضى المختص بالأمور المستعجلة فى المحكمة الكائن بدانرتها العقار إدنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل .

مادة 89

يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين قبل الاتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة فى هذا القانون والتى ترتبت فى ذمة السلف .

الفصل الثانى

فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مادة 90

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 المشار إليه ، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر فى 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 الجزئى أو الكلى طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن .

وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا جزئيا أو كليا ، وفى حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينييه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة .

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

مادة 91

تعلن القرارات المشار إليها فى المادة السابقة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار ، وإلى 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 إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار .

مادة 92

يجوز لذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (90) ، وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات ، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من :

1- قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية رئيسا ، وعضوية كل من :

2- مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه .

3- مهندس استشارى مدنى لاتقل خبرته عن خمسة عشر عاما .

4- اثنين من المهندسين المتخصصين فى 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 اثنان من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة .

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

مادة 93

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

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

وفى حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة 94

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم ، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها جاز تنفيذه بالطريق الإداري ، ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري فى حالة امتناع المالك .

ويعفى الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإخلاء التى استلزمته أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى .

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة الشاغل قانونا

مادة 95

على شاغلى العين التى صدر قرار نهائى بهدمها كليا أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى القرار ، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلالها بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أى إجراءات

مادة 96

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار ، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل ، فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلاله فورا .
كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئيا أو كليا بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار .

مادة 97

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

١ - ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن 0.5% (خمسة فى الألف) من الموازنة الاستثمارية للدولة .

٢ - الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله .

ويصدر بنظام الصندوق وبقواعد الاقتراض منه قرار من رئيس الجمهورية .

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 ، وتتعهد العقوبات بتعدد المخالفات .

مادة 100

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

ويعاقب بالحبس أو الغرامة التى 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 فى إحدى الفقرتين السابقتين عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية .

مادة 101

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

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 في 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 إعلانها 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

مادة 103

يعاقب المهندس أو الشخص المسنول 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 ، وتعدد العقوبات بتعدد المخالفات . وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات ومثلى الغرامة المشار إليها فى الفقرة الأولى وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكبت المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين .

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 أعمالا دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات 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 أيلالاً 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 ، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه . وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه .

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 عامة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات ، فضلا عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين .

مادة 106

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (54) 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 (56 ، 59 ، 62) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة

مادة 107

يعاقب المخالف بغرامة تعادل 1% (واحد في المائة) من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمنع 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 .

مادة 108

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

مادة 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 فضلاً عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة .

مادة 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 أيًا 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 .

أحكام عامة

مادة 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 بدانرتها 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 عمرانى والآخر مهندس مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين غير قابلة للتجديد .

يصدر 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 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 .

مادة 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 .

مادة 113

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

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأمورى الضبط القضائى 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 .

على 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 بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة 113 مكرراً

يُنشأ جهاز يسمى التفتيش الفني على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش 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. ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة 114

تختص محكمة القضاء الإداري 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 .

ألغى القانون رقم 106 لسنة 1976 بالمادة الثالثة من القانون رقم 119 لسنة 2008 الخاص بالبناء الموحد " ونصت المادة المشار إليها على الإبقاء على المادة 13 مكرر من القانون الملغى " وهذا نصها :-

مادة 13 مكرراً - يُنشأ جهاز يسمى التفتيش الفني على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش 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. ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء

الباب الثاني

في تنظيم المباني

مادة 13 مكرراً (1)- يُنشأ جهاز يسمى التفتيش الفني على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش 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. ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة 35 - يُلغى القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني والقانون رقم 55 لسنة 1964 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما يلغي كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

يصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية في 8 من رمضان سنة 1396هـ. 2 سبتمبر سنة 1976م

أنور السادات

قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
رقم 144 لسنة 2009

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الإطلاع علي القانون المدني الصادر بالقانون رقم 131 لسنة 1948 :

وعلي قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما :

وعلي قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم 49 لسنة 1997 ولائحته التنفيذية :

وعلي القانون 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية .

وعلي قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 :

قرر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون البناء المرفقة بهذا القرار .

(المادة الثانية)

تسري أحكام الفصل الأول (تنظيم اتحاد الشاغلين) من الباب الرابع من القانون علي كافة المشروعات التي تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

(المادة الثالثة)

يلغي كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرفقة .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره صدر في
2009/4/6.

وزير الإسكان والمرافق 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 م .

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

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

الكتلة العمرانية : المساحة المبنية فى المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزرعة أو مسطحات مائية كما تشغل التقاسيم التى تم اعتمادها .

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

الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية : إجمالى عدد السكان منسوباً إلى مساحة الكتلة العمرانية للمدينة أو القرية بعد خصم مساحات الجبال والأراضي الزراعية والصحراوية والمسطحات المائية ومساحات الأراضي ذات الصفة الإقليمية والقومية .

الكثافة السكنية الصافية : نواتج عدد الوحدات السكنية مقسوماً على إجمالى مساحة قطع الرضى السكنية بعد استبعاد مساحة الطرق والمناطق العامة .

معدل التزاحم : إجمالى 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 مقاسة من حدود قطعة الأرض بخلاف الممرات المؤدية إلى عقارات أخرى .

نسبة أشغال الأرض (النسبة البنائية) : النسبة المئوية لمساحة مباني الطابق الأرضى من مساحة قطعة الأرض .

الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض) : وتمثل كحد أقصى بنسبة إجمالى المساحات المبنية بكافة أدوار المبنى إلى إجمالى مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى .

الاشتراطات التخطيطية والبنائية : هى الاشتراطات الواردة بالمخطط التفصيلى وفقاً للمخطط الاستراتيجى العام .

المقسم : أى شخص طبيعى أو اعتبارى يقوم بتقسيم الأرض .

مخطط تقسيم الأراضي : خريطة مبين عليها تفاصيل ومقاسات تقسيم مساحة من الأرض إلى قطع أراضي غير قابلة للتجزئة طبقاً للاستعمال المحدد لكل قطعة .

مشروع التقسيم : خريطة الأرض المقسمة معدة بالشكل النهائى الصالح للتعامل والتسجيل مرفقة بها المستندات اللازمة ومبينة عليها المقاسات والتعاريف وبيانات الطرق والميادين والمنتزهات 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 أراضي التقسيم وتشكل

التزامات وحقوقاً بين المشتريين بعضهم البعض وبينهم وبين المقسم .

استعمال الأرض : الغرض الذي تخطط أو ترتب أو تعد له أرض أو منشأة أو يجري لأجله إشغالها أو الاحتفاظ بها أو النشاط المسموح بممارسته عليها وفقاً للاستعمالات المسموح بها .

منطقة سكنية (تصميم حضري) : مشروع سكني يحتوي بداخله علي خدمات طبقاً لمتطلبات واحتياجات السكان علي أن يعتمد في الخدمات الأخرى علي الخدمات المحيطة بالمشروع .

مناطق الامتداد : الأراضي المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة أو القرية لاستيعاب الزيادة السكانية ويسمح فيها بالاستعمالات المختلفة طبقاً للاشتراطات التخطيطية للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية والمخطط التفصيلي .

البنية الأساسية العامة : التجهيزات والخدمات والمنشآت وملحقاتها الضرورية التي تفي بالاحتياجات العامة مثل نظم حركة المنشأة والسيارات وشبكة صرف مياه الأمطار وشبكات التغذية بالمياه وتوزيعها والصرف ومعالجته ومنشآت معالجة والتخلص من المخلفات الصلبة والسائلة وشبكات ومنشآت الطاقة والاتصالات وما إلي ذلك من مختلف الاحتياجات .

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

المنطقة الترفيهية : مساحة من الأرض أو الماء يتم تخصيصها أو تحديدها أو حجزها للاستعمالات الترفيهية العامة أو الخاصة ، وقد تشمل علي مباني وخدمات .

المناطق التجارية : الأراضي أو الأماكن التي 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 إلي مبانيهم ويكون أحد هذه المباني علي الأقل لا يتصل بالطريق العام .

طريق ذو نهاية مغلقة (الشوارع غير النافذة) : طريق له مخرج واحد مع فراغ كاف وملامم للدوران بالسيارات للخلف بأمان بالنسبة للمرور الآلي .

الجهاز : الجهاز القومي للتنسيق الحضاري المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (37) لسنة 2001 .

مجلس الإدارة : مجلس إدارة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري .

المنطقة المتجانسة : المنطقة التي نشأت في فترات أو مراحل زمنية متقاربة ، وذات نسيج عمراني ناتج تراكمياً عبر الزمن ، أو وفقاً لفكر تخطيطي سائد في مرحلة تاريخية محددة ، أو منطقة تتميز بمبانيها بطابع معماري موحد ، أو ذات طابع عمراني متميز .

القيمة الحضارية : الشكل العمراني الذي يعتبره المجتمع صفة معبرة عن البعد الثقافي في زمن ما .

الطابع العام : صفات المنطقة العمرانية المدركة عن طريق الحواس ، التي في الذهن وتميزها عن غيرها

النماذج الرائدة : مشروعات يقوم بتنفيذها الجهاز علي نفقته أو نفقة الغير أو بمشاركته المالية في مكان معين لتطبيق أسس وعايير التنسيق الحضاري ، ولكي يكون مشروعاً يحتذي .

العناصر الإعلانية : كل منتج بصري علي هيئة منشأ أو عنصر تصميمي ويحمل رسالة لها مردود تجاري بغرض الربح .

اللافتة الإعلامية : كل منتج بصري يحمل رسالة إخبارية أو دعائية أو معلوماتية ولا يستهدف الربح التجاري .

اللافتة الإرشادية : كل منتج بصري يحمل رسالة توجيهية لمستعملي الطرق أو الفراغات العامة .

عناصر التنسيق الحضاري : العناصر المستخدمة في جميع مجالات عمل التنسيق الحضاري كالأرصعة والإعلانات ، واللافتات الإعلامية والإرشادية ، والمسطحات الخضراء ، والأشجار ، وأحواض الزهور ، وواجهات المباني ، والأعمال الفنية في 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 في مجالات عمل التنسيق الحضاري والتي يصدرها الجهاز في شكل أدلة ، كأدلة الطرق والأرصعة ، ومراكز المدن ، ومداخل المدن ، والأسس البيئية ، والإعلانات واللافتات الإرشادية ، والمباني والمناطق التراثية والمناطق والمساحات الخضراء .

اشتراطات التنسيق الحضاري : الضوابط الخاصة بالتنسيق الحضاري الملزمة عند إصدار تراخيص البناء . أعمال الفن العام : الأعمال الفنية التي توضع في 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 والمعتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

حد الطريق : الخط الذي يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً .

خط التنظيم : الخط المعتمد الذي يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الملاك الخاصة وبين المنافع العامة ، وقد يكون علي حد الملكية أو داخلاً أو خارجاً 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 ضمنها للمنفعة العامة .

محور الطريق : مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .

خط البناء : الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة .

ارتفاع المبني : ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الأخير مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبني ، ولا يدخل في حساب الارتفاع المقرر قانوناً ارتفاع الدراوي وغرف الخدمات بالسطح .

الارتفاع الكلي للمبني : ارتفاع أعلى نقطة في المبني مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبني .

الارتداد الأمامي : المسافة التي يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية .

الارتداد الجانبي : المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية .

الارتداد الخلفي : المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية .

الوحدة السكنية : المكان الذي يوفر للإنسان الإقامة واحتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشمل علي حمام

ومطبخ وغرفة سكنية واحدة علي الأقل .

الغرفة السكنية : الغرفة التي تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرق التوزيع وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصاله معيشة في 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 المبني كحيز المصاعد أو آبار السلالم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلي ذلك .

دورة المياه : المكان الذي يحتوي علي مرحاض وحوض لغسيل الأيدي .

الحمام : المكان الذي يحتوي علي حوض لغسيل الأيدي ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم)

المطبخ : المكان المخصص لإعداد وطهي الطعام وبه حوض غسيل .

الفناء : فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي وأحد جوانبه علي الأقل علي حد الطريق .

الفناء الداخلي : فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها .

الفناء المشترك : فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية .

الفناء الخدمي : فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبني ، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ .

الفناء السكني : فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبني ، مثل الغرف وصالات المعيشة .

منور الجيب : فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي والفناء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

الشرفة المكشوفة (البلكون) : بروز لأرضية أي دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قمة الشخص بحيث يسمح بالإطلال علي الفضاء الخارجي .

البرج : بروز لأرضية أي دور علوي مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور .

دورة السطح : السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلي سقف الدور الأخير للمبني .

السور : السياج المحدد لحدود قطعة أرض ، وتكون مادة إنشائه من المباني أو الخرسانة أو أية مادة إنشائية أخرى .

التشطيبات الخارجية : تغطية واجهات المباني القائمة سواء المظلة علي الطريق العام أو غير المظلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات المختلفة ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش والدهانات .

الكورنيش : أي عنصر زخرفي يبرز عن الحائط الخارجي .

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 الهندسي المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال التراخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام القانون وهذه اللائحة .

شهادة صلاحية المبني للإشغال : شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المشرف علي التنفيذ وتعتمد

من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبني تم طبقاً للترخيص وطبقاً للكودات المنظمة والأصول الفنية ، ولأحكام القانون وهذه اللائحة .

المبني السكني : المبني الذي يقتصر على الاستعمال السكني ويتكون من طابق أو أكثر ويضم وحدة سكنية أو أكثر وله مدخل مستقل ، ويمكن أن يضم إشغالات تجارية أو إدارياً بالدور الأرضي والأول وقد يكون المبني مستقلاً أو متصلاً بمبان سكنية أخرى .

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

المجمع السكني : مبني يحتوي على مجموعة من الوحدات السكنية يحتوي على أكثر من مدخل ومخرج .

الأجزاء المشتركة : أجزاء المبني 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 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 التي من شأنها المحافظة على بعض أو جميع أجزاء المبني بحالتها الأصلية أو بكفاءة مناسبة وتنقسم إلى نوعين : الصيانة الدورية والصيانة الطارئة .

الصيانة الدورية : عمل فحص دوري للمبني كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها .

الصيانة الطارئة : صيانة وإصلاح العيوب التي تحدث فجأة والتي قد تؤثر على سلامة المبني .

أعمال التديم والترميم : إصلاح العيوب التي تظهر في المبني بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته وتنقسم إلى قسمين : أعمال التديم والترميم للعناصر الإنشائية وأعمال الترميم لباقي عناصر المبني أعمال التديم والترميم للعناصر الإنشائية : إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية الحاملة للمبني وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها .

أعمال الترميم لباقي عناصر المبني : إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبني وعمل العلاج والتعديلات اللازمة وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية .

أعمال الهدم الجزئي : إزالة أجزاء من المبني بغرض الحفاظ على بقية المبني أو خوفاً من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأرواح والأموال للخطر .

أعمال الهدم الكلي : إزالة جميع أجزاء المبني .

الباب الأول

التخطيط العمراني

(الفصل الأول)

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

مادة (1) : تقوم الجهات ذات الصلة بالتخطيط والتنمية العمرانية بوضع مريياتها 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 ،

علي أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلي 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 علي الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلي الحصول علي الموافقات من الجهات المختصة عن إصدار الترخيص كما يتولي 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 ، بناء علي اقتراح الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، الضوابط والمعايير التي تتبع في تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وبرامج الحفاظ عليها وألويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل ، كما يعتمد المجلس تلك المناطق بناء علي عرض الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، وإذا تبين وجود مناطق متميزة عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ، وفقاً للضوابط والمعايير التي أقرها المجلس بعد إعداد المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى ، يتم إخطار الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ليقوم بالدراسة وعرض تحديد المنطقة علي المجلس لإقرارها .

مادة (4) : عند اقتراح أية جهة مشروع قانون يتعلق بالتنمية العمرانية يتم عرضه علي المجلس لبدء رأيه فيه ، وللمجلس مراجعة التشريعات ذات الصلة واقتراح تعديلها .

مادة (5) : يتولي المجلس تقويم نتائج تنفيذ المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية بناء علي التقرير السنوي الذي تعدده الهيئة العامة للتخطيط العمراني والذي يتضمن ما تم تنفيذه من البرامج والمشروعات المقترحة في المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية والتي أدرجت في الخطط الخمسية للدولة ، وتقويم دور الجهات المعنية بالإدارة والتنفيذ وتحديد أهم الإنجازات والعقبات العملية أو المالية التي تواجه عملية التنفيذ .

ويعهد المجلس إلي الوزارات والجهات المعنية بمتابعة التنفيذ .

مادة (6) : يتولي المجلس ، بناء علي عرض المحافظ المختص ، إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة ، حسب مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية . علي أن يشمل عرض المحافظ الجوانب الفنية والتكلفة المالية لإعادة التخطيط وموضحاً علي 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 علي مستوي المحافظة ، تقوم الجهة الطالبة بإعداد الدراسات اللازمة حول المشروع ، علي أن يوضح بها علي الأخص ما يلي :

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

ويتم عرض المشروع والدراسات التي تم إعدادها بشأنه علي الأمانة الفنية للمجلس لدراساتها بالتنسيق مع وزارة الدفاع والمركز الوطني لاستخدامات أراضي الدولة وإعداد تقرير بشأنها لعرضه علي المجلس ، وفي حالة موافقة المجلس علي المشروع يتم رفع الأمر إلي رئيس الجمهورية لإصدار القرارات اللازمة .

كما تقوم الفنية للمجلس بإجراء الدراسات النوعية المتخصصة اللازمة ويكون للمجلس تشكيل لجان نوعية متخصصة لإبداء الرأي في الموضوعات التي تعرض عليه

(الفصل الثاني)

التخطيط والتنمية العمرانية

- مادة (8) : يقوم المركز الأقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة بالإشراف علي الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المنشأة بقرار من المحافظ المختص ، وعلي الأخص ما يلي :
- الدعم الفني للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الاقليم .
 - متابعة إعداد وتنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة لمدن وقرى المحافظة .
 - إعداد كراسة الشروط المرجعية لأعمال المخطط التفصيلي للمدينة والقرية .
 - إبداء الرأي الفني في المخطط التفصيلي .

(الفصل الثالث)

المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية

- مادة (9) : تهدف عملية التخطيط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية إلي تحديد الملامح الأساسية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ، والتعامل مع كل المقومات والعناصر الطبيعية الواقعة في حدودها .
- مادة (10) : تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد تقرير يرفع إلي المركز الاقليمي للتخطيط والتنمية بنتائج احتياجات وأولويات التنمية العمرانية علي المستوي المحلي واقتراحاتها للمشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها وذلك بمشاركة الجهة الإدارية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلي المجتمع المدني والأهلي ، بعد اعتمادها من رئيس المدينة أو القرية وذلك وفقاً للدلائل أعمال المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى .

مادة (11) : يقوم المركز الاقليمي بدراسة التقارير الواردة إليه من الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ويقوم بإعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بواسطة الخبراء والاستشاريين والجهات الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدون لدي الهيئة العامة للتخطيط العمراني وذلك وفقاً لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم 89 لسنة 1998 وتعتبر هذه التقارير جزءاً من كراسة الشروط ومستندات التعاقد .⁽¹⁾

مادة (12) : عند إعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية يجب أن يراعي فيه علي الأقل القواعد الآتية :-

- أن يكون وفقاً لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية .

(1) عدل قانون المناقصات المشار إليه مؤخراً بالقانون رقم 14 لسنة 2009م

- 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 طبقاً لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمراني ويراعي في إعدادها علي الأخص الخطوات التالية :

1- الإعداد :

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

ويعد التعاقد معه برنامجاً زمنياً لإعداد المخطط علي أن تخطر به المركز الاقليمي والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها في كراسة الشروط ، علي أن يرتبط البرنامج الزمني بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام .

2- تحديد الوضع الراهن :

يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقاً لما يلي :

الدراسات العمرانية وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخي واستمالات الأراضي بما في ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقاً لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ علي التراث المعماري ، واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقاً للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقاً للكثافات السكنية وملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة ، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الاقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى .

الدراسات الاقتصادية وتشمل جوانب الاقتصاد المحلي المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والامكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية ، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخل والانفاق ، بالإضافة إلي 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 .

ويلزم أن تتناول دراسات الوضع الراهن المشار إليها تأثيرها علي الجوانب الآتية :-

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

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

(ج) الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدني والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبي المحلي ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدني في هذه الاقتراحات .

3- صياغة الرؤية المستقبلية :

يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية علي المدى الزمني للمخطط عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وبنية أساسية وبيئياً ، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التي تحقق هذه الرؤية أخذاً في الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية .

4- مشروع المخطط الاستراتيجي العام :

تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، ويعتبر من أهم مخرجاته علي الأقل ما يلي :-

(أ) وضع المخطط الاستراتيجي علي المدى القصير والمتوسط ، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحاً علي خرائط المخطط والحيز العمراني مناطق الاستعمالات الآتية :-

- المناطق السكنية - المناطق الأثرية

- المناطق ذات القيمة المتميزة - مناطق وسط المدينة

- المناطق السياحية - المناطق السياحية

- المناطق الصناعية - المناطق الحرفية

- المناطق التجارية - مناطق إعادة التخطيط

- المناطق غير المخططة - مناطق الامتداد

غير ذلك من المناطق التي يري القائم علي إعداد المخطط تحديدها .

علي أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية علي الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها في إقامة المشروعات التي تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية .

وعلي أن يشمل المخطط علي آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية 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 موضحاً الاستعمالات المسموح بها .

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

- المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو المحددات الطبيعية .

- المدن والقرى والمجتمعات 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 يري القائم علي أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية .

أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحلية فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجي لها علي مايلي :

- تحديد الحيز العمراني حتي سنة الهدف مبيناً مواقع الامتداد العمراني المستقبلي ومناطق الخدمات الأساسية أن وجدت .

- تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقاً لما يرد بالمخطط الاستراتيجي للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور .

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

دعوة 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 علي أعمال التخطيط وبحضور ممثل عن المركز الاقليمي 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 الأولي للمخطط الاستراتيجي محدداً 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 يوماً من تاريخ بدء الإعلان .

ويتولى القائم بأعمال التخطيط أثناء الاجتماع الرد علي 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 علي القائم بأعمال التخطيط لإبداء الرأي فيها وإجراء التعديلات في ضوءها ، ويجوز تشكيل مجموعة عمل من المشاركين في الاجتماع وذلك بقرار من المحافظ المختص برئاسة رئيس الجهة الإدارية المختصة لمتابعة القائم علي التخطيط والتأكد من استيفاء الملاحظات وإجراء التعديلات الواردة علي مشروع المخطط الاستراتيجي العام .

مادة (16) : يتقدم القائم علي أعمال التخطيط بالمخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته بعد إجراء التعديلات المطلوبة وعرضها علي مجموعة العمل إلي المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية لإتمام أعمال المراجعة الفنية الأولية خلال اسبوعين من تقديم المخطط وطلب استكمال أية دراسات أو معلومات أو بيانات أو مخرجات مع إجراء التعديلات المطلوبة وفق دليل العمل المرجعي المقدم للمشروع ، ويصدر المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية خطاب صلاحية الإجراءات والخطوات التي تمت لإعداد المخطط واستيفائه للدراسات طبقاً لدليل العمل .

مادة (17) : ترسل الهيئة العامة للتخطيط العمراني مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية محدداً به علي وجه الخصوص الحيز العمراني المقترح لكل من :

لجنة الأحوزة العمرانية لإبداء الرأي في الحيز العمراني المقترح وتعديله أو الموافقة عليه طبقاً للقواعد والإجراءات الخاصة بذلك .

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

مادة (18) : تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإرسال مشروع المخطط إلى المحافظ المختص لعرضه على المجلس الشعبي المحلي ، وذلك بعد موافقة كل من لجنة الأحوزة العمرانية والجهات المختصة بوزارة الدفاع .

وبعد العرض على المجلس الشعبي المحلي المختص تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني باتمام أعمال المراجعة النهائية وإقراره ثم اعتماده من الوزير المختص .

وينشر قرار اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية في الوقائع المصرية .

المادة ١٩ :

في حال عدم وجود مخططات عامة، أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية 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 وفقاً لما يلي:

- حد أقصى ٤ مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي في القرى .

- حد أقصى ٦ مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي في المدن .

(الفصل الرابع)

المخطط التفصيلي

مادة (20) : يهدف المخطط التفصيلي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وأمنة 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 وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام .

مادة (21) : عند الانتهاء من المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ، وطبقاً لنتائج المخطط الاستراتيجي العام وأولوياته ، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية وفقاً لبرنامج زمني للمناطق المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدي الهيئة العامة للتخطيط العمراني طبقاً لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلي ودلائل الأعمال - أن 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 طبقاً لذات الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التفصيلي .

مادة (22) : يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي وضع الاشتراطات الخاصة التالية :-

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

أن تغطي الاشتراطات البنائية جميع مناطق المدينة أو القرية .

توحيد وتكامل الاشتراطات والقواعد داخل المنطقة الواحدة وذلك طبقاً للاشتراطات والقواعد العامة الواردة بالمخطط الاستراتيجي 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 التفصيلي علي أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ، بالإضافة إلي دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي ، وفي إطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية ، علي أن تشمل هذه الدراسات ما يلي :-

1- اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها - أن وجدت - والمستقبلية وتشمل هذه الاشتراطات

ما يلي :-

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 صحي وشبكات أرضية وهوائية 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 الأراضي 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 للأراضي .

- موقع الخدمات التعليمية والترفيهية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها .

- شبكات المرافق العامة : مواقعها وقدراتها .

- شبكات الشوارع : قطاعات ومساراتها وحالاتها 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 والمسطحات الخضراء والفراغات .

- طابع المنطقة متضمناً الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها ومواردها 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 علي الأرض .

- مراعاة النسب المستقطعة وفقاً لما يرد في هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضي 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 الأراضي وإشغالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الآلية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة علي ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بالشروط الآتية :-

عدم السماح بأية زيادة في المباني أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أيأ كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي 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 أي تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات أيأ كانت الظروف أو الأسباب التي تتطلب ذلك .

مادة (25) : يتم توضيح اشتراطات المخطط التفصيلي من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى ، ويشتمل علي الأقل علي ما يلي :
مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق .

الاشتراطات التفصيلية وفقاً للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما الاستمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد علي سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط .

المادة (٢٦) :

عند إعداد مشروع المخطط التفصيلي للمنطقة، يتم تحديد الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية، ووفقاً لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة، 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 والقرى، وعلى الأخص بالنسبة لما يأتي:

١ - اشتراطات مساحة قطع الأراضي وطول واجهة قطعة الأرض .

٢ - نسبة الإشغال في قطع الأراضي.

٣ - الكثافة البنائية.

٤ - عرض الطرق . ويتحدد أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كالاتي:

(أ) المدن :

- داخل الكتلة العمرانية القائمة ٦ أمتار للطرق التي ليست لها خطوط تنظيم معتمدة.

- الامتداد العمراني ١٠ أمتار.

(ب) القرى:

- داخل الكتلة العمرانية القائمة:

٤- أمتار للطرق الداخلية.

٦- أمتار للطرق الرئيسية.

٨- أمتار لطريق دابر الناحية.

-الامتداد العمراني ٦ أمتار.

وفي حالة البناء أو إعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد المسموح به، يتعين الارتداد بنصف الفرق من جانبي الطريق حتى يستكمل عرض الشارع.

٥ -الارتفاعات:

وتحدد ارتفاعات المباني طبقاً للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية.

المادة (٢٧) :

الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلي للقرى:

- 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 في أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدامات المختلفة مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة.

مادة (28) : طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والاشتراطات البنائية الصادرة عن المجلس ، وتحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية على الأقل ما يلي :-

انماط المباني السكنية المسموح بها (فيلات - عمارات متوسطة الارتفاع - عمارات عالية) مستويات الإسكان .

الاستعمالات الإضافية المسموح بها في 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 يلي :

الكثافة البنائية الإجمالية .

الارتدادات : وتحدد الارتدادات طبقاً لنوع المسكن سواء كان 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 المبني : يحدد مزاولة أي نشاط داخل المباني السكنية الموجودة في المنطقة السكنية طبقاً للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة .

الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية .

مادة (30) : تشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية ، على الأقل ما يلي :

أولاً : المناطق السكنية المتكاملة – التجمع السكني :

تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية المتكاملة (التجمع السكني) علي الأقل ما يلي :

التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والمنطقة السكنية .

الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح .

التحليل العام ومؤشرات التخطيط .

المحددات البيئية السكنية ومنها علي الأخص طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها علي تخطيط المنطقة . محدثات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطه 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 .

تحدد 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 علي أن تراعي علي الأقل الاعتبارات الآتية :

(أ) أبعاد قطع الأراضي بحيث لا يزيد عمق القطعة عن مثلي 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) :

ويراعي في المخطط التفصيلي للمنطقة السكنية (تصميم حضري) علي الأقل ما يلي :-

البرامج التخطيطية .

موقع المنطقة السكنية بناء علي المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة .

محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية .

محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلي المنطقة ومحددات حركة المشاة .

توزيع أهم عناصر المشروع وعلي الأخص : المجموعات السكنية شاملاً عدد الوحدات السكنية التي تتضمنها المنطقة وكذلك الكثافة البنائية والكثافة السكانية وفقاً لمستويات الإسكان المقترحة ، وتوزيع المناطق المفتوحة وحركة المشاة الرئيسية .

ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة السكنية .

ثالثاً : المخطط التفصيلي للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية :

مادة (31) : يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية :-

نمط تداول السلع (تجارة جملة وقطاعي أو غيرها)

نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها .

الاشتراطات البنائية .

ويتم تصنيف المناطق إلى الآتي :

سوق المجاورة السكنية : علي أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة بدقة لمنع أي نشاط غير مرغوب .

مركز تجاري الحي السكني .

وسط المدينة .

ملاکز تجاري الإقليم .

وعلي أن تحدد اشتراطات المناطق الأنشطة التجارية المسموح بها في كل منطقة .

مادة (32) : توضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية ، على الأقل العناصر الآتية :-

استعمالات الأراضي .

اشتغالات المباني المسموح بها وتصنيفها .

الاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها .

الاشتراطات البنائية بالمنطقة التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوي لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبني والطابع المعماري للوجهات وعرض الأرصفة

أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ .

تحديد إشغلات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة .

عناصر تنسيق الموقع وعلي الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها .

مواقف السيارات خارج حد الشارع : لايواء 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 .

رابعاً : المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة :

مادة (33) : يحدد المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة علي الأقل ما يلي : توزيع الخدمات (تعليمية

– صحية – اجتماعية – دينية – تجارية – ثقافية – إدارية – ترفيهية – مناطق مفتوحة) طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام .

المسطح الإجمالي (مركز الخدمات – عدد السكان – عناصر الخدمات الرئيسية) .

برامج عناصر الخدمات (تعليمية - صحية - دينية - تجارية - مناطق مفتوحة وغيرها) .

مادة (34) : تشمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة علي الأقل ما يلي :

الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها : التحليل الهندسي والاقتصادي لموقع خدمات المنطقة وتأثيره علي توزيع النشطة في مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوي لمركز الخدمات .

توزيع استعمالات أراضي الخدمات بالمخطط التفصيلي وتشتمل علي الأقل جميع عناصر الخدمات العامة التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها .

خامساً : المخطط التفصيلي للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية :

مادة (35) : تتولي الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الأقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع الاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني في ضوء خصائصها البينية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية .

وتتولي تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقاً للقواعد التالية :

- عدد الوحدات بالسكنية .
- المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور في الاستعمالات التجارية .
- المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسموح بها .
- عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات .
- عدد الكراسي بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهي والمطاعم والمقاهي وما في حكمها .
- المسطحات المخصصة لأي استعمال آخر .

مادة (36) : يراعي عند وضع الاشتراطات الخاصة بالمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية والمناطق المكونة لها ما يأتي :

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

مادة (37) : يقوم تخطيط المناطق الحرفية على الأسس والقواعد التي تهدف إلى تحديد :-

- الأسباب والدوافع التي تؤدي إلى ضرورة إنشاء المنطقة للورش والمصانع الصغيرة .
- الاحتياجات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية لإنشاء المنطقة .
- الأسس الفنية والاقتصادية والإدارية التي يجب أن تقوم عليها المنطقة .
- الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة .

- أساليب وأسس تمويل المنطقة .

- الإطار العام لتنمية المنطقة .

سادساً : المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية :

مادة (38) : يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية على الأقل ما يلي :

تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقاً 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 في الاستثمار في المجالات الحرفية أو الصناعات الصغيرة .

2- تحديد الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة الحرفية .

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

النوع الأول : الأنشطة التقليدية والموروثة .

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

المستوي الثاني : أنشطة معتمدة على موروث ثقافي وتعتمد على درجات عالية من المهارة اليدوية .

النوع الثاني : الأنشطة والصناعات الهندسية والكهربائية والكيمياوية ويجب أن تلزم فيه المصانع الصغيرة والورش بمستويات عالية من التكنولوجيا والميكنة وتحديد المساحات اللازمة لكل نوع من أنواع الأنشطة النوعية الانتاجية .

تحديد الأثر البيئي للأنشطة والصناعات الحرفية على المدينة أو القرية وآليات تخفيف أي أثار سلبية متوقعة تحديد مسطحات وأبعاد قطع الأراضي المناسبة لكل نوع من أنواع الأنشطة الحرفية .

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

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

التخصص النوعي لتجمعات الورش والمصانع الصغيرة المرتبطة بنشاط نوعي معين في أماكن محددة ومناسبة لها مثل :

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

2- وجود مراكز خدمة فنية متخصصة لكل نشاط نوعي بجوار الورش والمصانع الصغيرة المستفيدة من هذه المراكز .

3- تخصيص أماكن للورش التي تعتمد على أساليب الإنتاج اليدوية ذات المهارة العالية والتي تقوم بتصنيع منتجات ذات موروث ثقافي .

4- تخصيص أماكن للورش التي تقوم بتقديم الخدمات والصيانة بأشكالها وأنواعها المختلفة .

5- تخصيص مساحات للورش .

6- تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مباني للإسكان الإداري للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعمالها .

7- تخصيص مساحات كافية لإنشاء المباني السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث يتناسب مع احتياجاتهم وتساعد علي تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية علي نحو أفضل .

8- إنشاء مركز تدريب نوعي يراعي مستوي التكنولوجيا المختلفة المطبقة في المنطقة الحرفية .

9- تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة - نقطة إطفاء وغيرها) .

10- توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك - مكاتب محاسبية - وكالات إعلان وتسويق وغيرها) .

11- تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة .

12- تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه .

13- مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ علي البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلباً علي البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة اشتراطات الصحة والسلامة المهنية .

14- مراعاة الامتداد المستقبلي للمنطقة الحرفية .

مادة (40) : يجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية في المناطق الحرفية :

الاستعمالات المسموح بها : تشمل المناطق الحرفية علي الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة .
ويسمح في هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن .

مساحات قطع الأراضي : الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن 100م² والمصنع الصغير عن 500م² .

عروض الطرق : الحد الأدنى لعروض الشوارع 12 متراً .

أبعاد قطع الأراضي : الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق علي ضعف عرض واجهة القطعة .

ألا يزيد البناء علي (65%) من إجمالي 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 المبني ولا تدخل 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 متراً وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح أخرى .

مادة (41) : بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً للمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم والنسبة لمشروعات تقسيم أراضي المناطق الحرفية ، فيصدر المحافظ المختص بناء علي عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها .

سابعاً : المناطق الصناعية داخل الأحوزة العمرانية :

مادة (42) : أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية :

أولاً : يتم استعمالات الأراضي الصناعية داخل المنطقة الصناعية طبقاً للشروط والقواعد الآتية :

تجميع الصناعات الواحدة في المنطقة واحدة والمتشابهة النشاط في مناطق متجاورة .
يراعي في تحديد نوعية النشاط الصناعي إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقاً لاتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقي بالمنطقة .

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

ثانياً : أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية :

تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية علي الأخص ما يلي :

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 بنية وغيرها) .

الخدمات الاجتماعية : (الخدمات الصحية - خدمات تجارية - مواصلات سلكية ولا سلكية - 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 علي البيئة المحيطة .

رابعاً : تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية :

يراعي علي الأقل ما يلي : حركة المرور بما يسمح بانسيابيته ، 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 الهرمي بالمنطقة الصناعية (طرق محلية - مجمعة - رئيسية وغيرها) .

خامساً : أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية :

يراعي علي الأقل عند إعداد المخطط التفصيلي ما يلي :

تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية :

(محطات وشبكات مياه - قوي كهرباء - غاز - مجاري عامة - مخلفات سائلة وصلبة - هاتف وغيرها) ، علي ان يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقاً للاكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها في هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعي لمواجهة الكوارث والحرائق .

مادة (43) : الشروط البنائية والتخطيطية :

تحديد وتصنيف الأعمال داخل المنطقة الصناعية :

يراعي أن تتوافق الأعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الأهداف الاقتصادية لخطة تنمية المنطقة الصناعية .

تحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها في المنطقة الصناعية علي النحو التالي :

الأعمال التي تشكل تهديداً للبيئة حسب متطلبات جهاز شؤون البيئة .

الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن الشروط التخطيطية الخاصة للمنطقة .

جميع الأراضي في المنطقة الصناعية – عدا منطقة الخدمات – مخصصة للاستعمال الصناعي ولا يجوز بأي حال من الأحوال استعمال الأراضي في هذه المنطقة لغير الصناعة استعمالها لغير الغرض المخصص لها .

نسب استخدامات الأراضي داخل المنطقة الصناعية :

ألا يزيد الاستخدام الصناعي علي (60%) من مساحة المنطقة الصناعية – ويدخل في الاستخدام الصناعي أعمال التخزين (المخازن والمستودعات) .

ألا تقل مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة 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 الصناعي علي 350 متراً .
- تحدد الارتدادات وفقاً لمخرجات المخطط التفصيلي علي أن يراعي علي الأقل ما يلي :
- تحقيق عناصر الدفاع المدني .
- سهولة الحركة والنقل .
- حماية المباني والمنشآت المجاورة .
- الأراضي الصناعية : يجب ألا تقل واجهة قطعة الأرض الصناعية عن 20 متراً .
- ألا يزيد عمق الأرض عن ضعفي واجهتها .
- يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة في المناطق الصناعية .
- لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق في المنطقة الصناعية عن 15 متراً .
- المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن 25 متراً .
- ألا تزيد النسبة البنائية علي (70%) .

مادة (44) : اشتراطات أخرى :

عدم انتظار السيارات داخل المناطق الصناعية علي جانبي الطريق .

مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف وانتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصعة للشحن والتفريغ .

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

مادة (45) : القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلي للمناطق الصناعية :

يراعي عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الصناعية ، علي الأقل ما يلي :

وضع أسس ومعايير تقسيم الأراضي وتشمل تحديد أنواع الصناعات المقترحة – احتياجاتها من الأراضي والخدمات والمرافق الداخلية والخارجية – نسب قطع الأراضي من المساحات المختلفة .

حيث تسري علي التقاسيم في المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التي يصدرها المجلس بعد عرض

الوزير المختص بالصناعة .

عمل تقسيم الأراضي موضحاً مساحة قطع الأراضي المطلوب تقسيمها (عند قطع الأراضي المطلوبة للمنطقة الصناعية) .

أسس التصميم العمراني للمنطقة الصناعية موضحاً علي الأخص ميزانية استثمارات الأراضي .

مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية .

التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك - مقاسات قطع الراضي - 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 في 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 علي شبكة الطرق بمختلف درجاتها .

تحديد المعايير والمواصفات اللازمة لأعمال التصميمات التنفيذية وحساب التكلفة الاجمالية 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 علي 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) بين 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 التصريفات إلي 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 أفقي وقطاع رأسي) وعمل مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي .

4- بالنسبة لأعمال التخلص من المخلفات الصلبة :

تحديد أماكن تجميع وتخزين المخلفات الصلبة ومسارات تجميعها والوسيلة المقترحة في جمع القمامة وتخزينها .

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

5- بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة :

إعداد تخطيط تفصيلي لشبكة التوزيع شاملاً محطات المحولات الرئيسية والفرعية ومصدر التغذية ومسارات الخطوط الرئيسية ولوحات التوزيع والمحولات الفرعية وكابلات الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملاً 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 مقايضة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي .

6- بالنسبة لأعمال التليفونات والاتصالات :

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

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

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

تاسعاً : 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 ونمط إدارة المنطقة .

برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية .

الميزانية التقديرية .

عاشراً : 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 الذي يعرض كيفية التعامل مع المنطقة ذات الطبيعة الخاصة .

تطبيق الاشتراطات البنائية المقيدة للبناء الخاصة بهذه المناطق وذلك طبقاً للاشتراطات الصادرة من المجلس

مادة (50) : بالنسبة للمناطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى ، فيتم إعداد المخطط التفصيلي لأي منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية ، جهاز تنمية التجارة الداخلية) - وفقاً لدلائل الأعمال الخاصة بكل منهم والمعتمدة من الوزير المختص والتي يتم إعدادها مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني - وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدون لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وتحت إشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة ، ويتم اعتماد المخطط التفصيلي من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض علي المجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ المختص .

مادة (51) : تنقسم حالات التقسيم إلى :
الحالة الأولى :

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء والتي لا تحتاج إلى شق طرق جديدة ولا يتم استقطاع أية نسبة من أرض التقسيم لإنشاء مرافق أو خدمات جديدة مع تطبيق كامل الاشتراطات البنائية الموضوعية من خلال المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية والمخطط التفصيلي .
الحالة الثانية :

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء لكنها تحتاج إلى شق طرق داخلية مع تطبيق الاشتراطات التخطيطية والبنائية المذكورة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وخاصة عروض الطرق المطلوبة لمنطقة التقسيم .
الحالة الثالثة :

وهي خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها إنشاء جميع المرافق والخدمات المطلوبة خصماً من أراضي منطقة التقسيم .

مادة (52) : القواعد العامة لمشروعات التقسيم :

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

تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجي العام .

الحفاظ علي البيئة الطبيعية .

اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقاً لما يتطلبه المخطط الاستراتيجي العام لهما .

ضمان تزويد التقاسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقاً للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم .

ملائمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه .

توافر مواقع انتظار السيارات اللازمة وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام .

مادة (53) : تضم اشتراطات تقسيم الأراضى للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما :

معايير تصميم مشروع التقسيم

التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم .

أولاً معايير تصميم مشروع التقسيم :

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

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

أن يتم التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها ولخطوط المرافق ، وان تمتد هذه الخطوط والشوارع إلي حدود التقسيم وإلي الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها في المستقبل حتي يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم .

تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك علي تصميم الموقع توافر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان ، مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها علي مشروع التقسيم . بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء ، ومدى تأثير ذلك علي اتجاه الحركة وتوجيه المباني .

3- يشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التي بني عليها المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلي الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتي :

(أ) أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الراضي 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 في التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية ومميزات الطبيعة في موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان علي الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة .

كما يجب أن يراعي في تصميم الشوارع الأسس الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك .

(ج) أن يحد كل قطعة أرض في مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد علي 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 يراعي في تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات في التقسيم ما يأتي :

اختيار المواقع المناسبة للمباني في القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبني توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الشغال فيها .

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور الأوضاع الطبوغرافية في موقع التقسيم إلا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني علي 250 متراً مقاسة علي طول محور

البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول علي 250 متراً أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملاً بحق ارتفاع مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار ، ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك ، وإلا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك علي 150 متراً ، وإذا اخترق التقسيم مجري مياه أو مجري لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب علي المقسم توفير حق ارتفاع لمرور المجري بذات العرض والسعة التي تسمح بتصريف المياه مضافاً 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 الأراضي السكنية :

يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض علي طريق واحد علي الأقل .

يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن 120 متر 2 للمدن وذلك للأراضي الواقعة داخل الامتداد العمراني للمدينة .

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

يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها علي مثلي واجهتها .

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

6- في حالات التقسيم التي تتطلب إنشاء شبكة طرق داخلية وخدمات ومرافق عامة (الحالة الثالثة من حالات التقسيم الواردة بهذه اللائحة) ، يجب أن يخصص ثلث مساحة أرض التقسيم علي الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة - بخلاف المساحة المخصصة للخدمات العامة وللمنفعة العامة - وذلك دون مقابل ، وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها ، وذلك وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية رقم 10 لسنة 1990 ومع مراعاة ما يأتي :

- ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن 20% من المساحة الكلية لأرض التقسيم وألا تجاوز ثلثها - أن يتمشي تصميم الشوارع ومواقف انتظار السيارات مع منسوب أرض التقسيم .

- أن يراعي في توفير الحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقاً للأوضاع المقررة في المخطط الاستراتيجي العام .

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

مع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التي تحقق الأهداف المشار إليها في هذه اللائحة من حيث :

- استعمالات الأراضي وطابع المباني .
- التحكم في الكثافة السكانية والبنائية .
- عدم السماح بإقامة أكثر من مبني علي كل قطعة أرض إلا بصور قرار تقسيم .
- الالتزام بالإشراف الهندسي علي تنفيذ التقسيم .

- تحديد موقع المبني بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها .
- حظر الأعمال التي تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات .
- حظر إقامة المنشآت المؤقتة .
- حظر التخلص من القمامة والفضلات علي قطعة الأرض المقام عليها المبني .
- أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف .

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

ثانياً : التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم :

يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في 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 التي تضعها لذلك .

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

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

يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة علي النحو التالي :

- 1- تحديد معالم التقسيم في الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المسات العامة المقترحة ، وضبط مناسيبها طبقاً للمناسيب التي تقررها الجهة الإدارية المختصة .
 - 2- إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة .
 - 3- إنشاء الحدائق والجزر المزروعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار علي جوانب الشوارع وفي الحدائق وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة .
- يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقاً للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها .
- يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفي هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة في التكاليف فضلاً عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع .
- يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائي لمباني التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة .

ويدخل في ذلك الكابلات والعمدة وملحقاتها وذلك في المناطق التي تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائي ، وتحمل الجهة القائمة علي مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التي تري لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن

التقسيم .

يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجاري إذا كانت توجد شبكة عامة للمجاري يتيسر توصيل شبكة مجاري التقسيم بها وذلك وفقاً لما تقررته 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 المجاري وفقاً للشروط التي تقررها الجهة القائمة علي مرفق المجاري .

في المناطق التي ليست بها شبكة للمجاري العامة أو التي يكون توصيل التقسيم بشبكات المجاري العامة غير مناسب ، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمد عليها الجهة الإدارية المختصة وفي هذه الحالة يلزم أن يبين في اعتماد التقسيم الطريقة التي يتم بها الصرف .

في حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتي :

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

مادة (54) : تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتي :

1- التقسيم علي أرض الهضاب والمنحدرات والتلال :

يجب علي من ينشئ تقسيماً في أرض منحدرية يبلغ متوسط انحدارها 15 : 100 (خمسة عشر إلي مائة) فأكثر مراعاة ما يأتي :

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

أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة علي المعدل العادي بزيادة الميل .

أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميل والحوائط السائدة وغيرها .

أن يؤمن الوصول بسهولة إلي المواقع التي أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة .

أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجاري وتجنب الصرف في خزانات تحاليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض .

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

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

2- التقسيم علي الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجري مائي) :

يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التي تطل علي الواجهات المائية وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات صلة ومن بين هذه الاشتراطات :

- وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عملية الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية .
- توفير وصلات وممرات ومماشي للوصول إلي الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامّة ولملك قطع الأراضي الخلفية .
- توفير بيانات عن مناسب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ .
- تحديد مواصفات إنشاء للرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ .
- تحديد خطوط وعلامات المساحات التي يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب .
- الاشتراطات الخاصة التي تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية .
- مادة (55) : يترتب علي صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة .
- مادة (56) : اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى :
- في حالة رغبة المالك في تقسيم الأرض إلي أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبني واحد علي قطعة الأرض ، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقاً للاشتراطات التالية :
- أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد علي الأقل .
- ألا يزيد طول البلوك التخطيطي للتقسيم عن 100 متر .
- ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن 50 متراً .
- ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار ، وألا يقل عرض طريق داير الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج في الشبكة طبقاً لمتطلبات التقسيم .
- بالنسبة للأراضي المضافة للحيز العمراني ، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها علي ضعف الواجهة .
- لا تقل مساحة قطعة الأرض عن 70 متر2 وذلك للأراضي الواقعة بمناطق الامتداد العمراني للقرية .
- تحديد الارتفاعات طبقاً لما جاء بالمخطط الاستراتيجي العام .

المادة ٥٧ :

خطوات الإعداد والاعتماد :

- أولاً - بالنسبة لحالات التقسيم الأولى بالمدن والقرى . يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات استراتيجية عامة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية :
- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

- خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم مناسب عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة.

- ٣ نسخ من مشروع تقسيم الأراضى بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص، ويجب أن يشمل مشروع التقسيم 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 بالشوارع والتقسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.

- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة.

ثانياً - بالنسبة لحالات التقسيم الثانية بالمدن والقرى

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخططات استراتيجية عامة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية:

-صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية

-المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

-الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

- ٣ نسخ من خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم مناسب مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة، وإذا لزم الأمر أبعاد حدود الأرض والخطوط الكنتورية لها، وكذلك قطاعات رأسية على مسافات مناسبة بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفياً للتعليمات والبيانات التى تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.

- ٣ نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن، إلى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم فى الحالة الأولى، يجب أن يشتمل مشروع التقسيم فى هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية:

-الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقسيم والمناطق المجاورة.

-إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم.

ثالثاً - بالنسبة لحالات التقسيم الثالث الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقاً للخطوات الآتية:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخطط استراتيجى عام من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :

-صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.

-خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠٠٠ مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب

التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة.

-المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

-الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

٧- نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض.

٧- نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم ١: ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص، إلى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم في الحالتين الأولى والثانية، يجب أن يشمل مشروع التقسيم في هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية:

-البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة في جدول بأرقام وأبعادها ومساحاتها

-خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة.

-لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء.

-قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرافقة 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 الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحتها وبيان نوع التخصيص.

-مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعرضها وأطوالها واتصالها بالشوارع 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 بالمخطط الاستراتيجي العام.

المادة (٥٨) :

فحص واعتماد مشروع التقسيم:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي:
-في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ٣ أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض.

-في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب التقسيم بالملاحظات، وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ٦ أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص، وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم المشروع المعدل، ويكون البت بالموافقة أو الرفض.

-وفي حالة الموافقة:

١ -بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم فقط تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة

مشروع قرار الموافقة ورفعته إلى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقاً لقانون التفويض، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

٢ - بالنسبة للحالتين الثانية والثالثة لمشروع التقسيم فتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعته إلى سلطة الاعتماد، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

- تحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده، ونسخة من الرفع المساحي للموقع، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

- ينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام سلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم قرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم قرار الاعتماد وتاريخ نشره في جريدة الوقائع المصرية.

مادة (59) : في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم ، تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة مادة (60) : الإعلان عن مشروعات التقسيم :

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة / أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص :

- خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر علي الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه علي أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومدة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها .

- ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة علي 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 والري (إن وجدت) والحريق العمومية وشبكات الصرف الصحي وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات والغاز (إن وجدت) .

- ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه .

علي أن يحصل صاحب المشروع علي شهادة بإتمام الإيداع .

مادة (61) : يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلي الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام إيداع وفي حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكي لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية ، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولي الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفة الجهات المختصة خصماً من قيمة خطاب الضمان .

مادة (62) : علي المسئول في الجهة التي تتولي الإعلان عدم الموافقة عليه ، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع علي 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 في المادة السابقة .

مادة (63) : بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الصناعية والتجارية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً

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) وفقاً للإجراءات المتبعة لاعتماد التقسيم طبقاً 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 علي عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي ووفقاً للأسس والمعايير التالية :

- أن تكون المنطقة واحدة من المشروعات ذات الأولوية التي اتفق عليها ذو 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 علي هذه الأرض من جراء التعديل من جهة وعلي الجهة الإدارية التي تقع المنطقة المعنية في نطاقها وعلي جموع مواطني المدينة أو القرية من جهة أخرى .
- أن يؤدي تعديل الاستخدام إلي تعظيم الفائدة علي سكان المدينة والمنطقة وأن يساهم التعديل في تنفيذ المخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته .
- أن تتوفر 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 التي يتم تحديدها وإعلان بيان لها بقرار من المحافظ المختص وقررها المجلس .

مادة (66) : تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط علي النحو التالي :

- يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة .
- طبقاً 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 المبينة الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضي الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة علي إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر) .
- تحرر الجهة الإدارية اتفاقاً بين الملاك الراغبين في ذلك علي إعادة توزيع الملكية طبقاً لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات النسبة وطبقاً لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط .
- تتولي الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين علي المشاركة في 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 .
- تتولي 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 المستوي .
- 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 لحصر والتفاوض مع الملاك في منطقة إعادة التخطيط للمدينة على النحو التالي :

رئيس المدينة أو الحي (رئيسياً) .

ممثل لمصلحة الضرائب العقارية .

ممثل للشهر العقاري .

ممثل لهيئة المساحة .

رئيس المجلس الشعبي المحلي للمدينة .

3 من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع .

وفي حالة القرية ، تشكل اللجنة من :

رئيس الجهة الإدارية (رئيساً) .

ممثل لمصلحة الضرائب العقارية .

ممثل للشهر العقاري .

ممثل لهيئة المساحة .

ممثل للجمعية الزراعية .

رئيس المجلس الشعبي المحلي 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 في ضوء ما يرد من لجنة التقييم المنصوص عليها في المادة التالية

تعد اللجنة تقريراً مبدئياً موقِعاً من جميع أعضاء اللجنة ويعرض علي المحافظ ، ليحدد - في ضوءه - أولويات التعامل مع المنطقة .

مادة (69) : لجنة التقييم :

يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلي مقيم أو أكثر أو إلي لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للقيام بالأعمال الآتية :

- معاينة موقع المشروع .

- عمل خرائط التثمين .

- إعداد تقرير استشاري بتقدير إجمالي التعويض للملاك طبقاً لحالات العقارات بالمنطقة .

- تقدير نصيب العقار وفقاً لمشروع المخطط التفصيلي المعد من قبل الاستشاري أو الخبير .

وعند التوصل إلى نتيجة التقييم ، يتم عرضه على المحافظ لإعلان النتيجة ولصقها في مكان ظاهر بديوان عام المحافظة ومقر الجهة وأي مكان آخر يري المحافظ ضرورة لصقه بها .

مادة (70) : في حالة موافقة المحافظ على اختيار المنطقة على اعتبارها منطقة إعادة تخطيط ذات أولوية في التعامل وإقرارها من المجلس ، يتم تكليف لجنة التفاوض القيام بالإجراءات الآتية :

- دعوة الملاك بالمنطقة إلى اجتماع عام لتحديد آليات التفاوض علي أن يكون بأحد الخيارين التاليين :

1- أما بالتعويض المالي قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط .

2- أو الانتظار إلى تمام إعادة التخطيط واقتضاء التعويض العيني أو المادي بعد تنفيذ المشروع .

يتم التفاوض مع الملاك كل علي حدة مع من لم يوافق علي أحد الخيارين السابقين .

إعداد تقرير بنتائج التفاوض يتم عرضه علي المحافظ المختص .

مادة (71) : تكون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة الخاضعة للتحسين والتطوير والمحددة بالإعلان الصادر من المحافظ المختص والمعتمدة من المجلس هي ذات الأسس والمعايير الخاصة بتحديد مناطق إعادة التخطيط المشار إليها في المواد السابقة .

وتتولي الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة وفق الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخططات التفصيلية .

كما تتولي الجهة الإدارية التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي الفضاء بالمنطقة وفق ذات الإجراءات الواردة بشأن التفاوض مع ملاك مناطق إعادة التخطيط .

(الفصل السادس)

التقييد أو الإعفاء من الاشتراط البنائية تغيير الاستخدام

مادة (72) : يتقدم المحافظ المختص من تلقاء نفسه أو بناء علي طلب يقدم إليه بطلب التقييد إلى المجلس موضحاً به الاشتراطات الحالية والمقترحات المطلوبة للتقييد والهدف منها واقتراح ما يستحق من تعويض إذا كان له مقتضي ومصادره .

وتقوم الأمانة الفنية للمجلس بإعداد مذكرة شاملة بالموضوع كما تقوم بالمعاينات الفنية اللازمة إذا تطلب الأمر ، علي أن يوضح بالمذكرة الاستثناء المطلوب والغرض منه ورأي المحافظ المختص .

ويعرض الموضوع علي المجلس وفي حالة الموافقة يتم إخطار المحافظ بالموافقة وما سيتحقق 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 .

تتولي الأمانة الفنية إعداد مذكرة عن موضوع توضح الإعفاء المطلوب والغرض منه والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء علي هذا الإعفاء وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية .

ويتم عرض الموضوع علي المجلس بحضور المحافظ ، وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة علي الإعفاء وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة .

مادة (74) : لتغيير استخدام الأراضي بالمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته تتبع الخطوات التالية :

يتقدم صاحب الشأن إلي المحافظ بطلب الإعفاء موضحاً فيه التغيير المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع موضحة عليها الأرض أو المبنى المراد تغيير استخدامه ، وإذا وافق المحافظ المختص يتم إرسال الطلب إلي الأمانة الفنية للمجلس .

وتتولي الأمانة الفنية إعداد مذكرة عن الموضوع توضح تغيير الاستعمال المطلوب والغرض منه الآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء علي هذا التغيير وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية .

ثم يتم عرض الموضوع علي المجلس بحضور المحافظ وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة علي التغيير وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة .

(الفصل السابع)

أوجه صرف حصيلة الرسوم

مادة (75) : تكون أوجه صرف الرسوم المشار إليها بالمادة (19) من القانون ، علي النحو التالي :

إعداد المخططات التفصيلية داخل الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى .

لجان التقييم المشكلة ضمن إعداد 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 الشعبي المحلي وعرض الجهة الإدارية المختصة بالنشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية وجهاز تنمية التجارة الداخلية) قرار بتحديد لها .

الباب الثاني

التنسيق الحضاري

مادة (77) : ينشئ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مركزاً إقليمياً يتبعه بكل إقليم اقتصادي ، لبيباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفني للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضاري بالإقليم ، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظة التابعة له .

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدناً والمناطق السياحية وفي التجمعات العمرانية الجديدة وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية .

ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد اختصاصاتها ومجالات عملها قرار من مجلس إدارة الجهاز .

مادة (78) : مجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة علي شئونه وتصريف أموره وله إن ينشئ من الإدارات بدرجاتها ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز علي أن يحدد مهامها واختصاصاتها .

مادة (79) : يقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس ومعايير ودلائل التنسيق

الحضاري في المجالات المختلفة مثل :

المناطق التراثية . مراكز المدن .

مداخل المدن . الإعلانات .

الإضاءة والإنارة الخارجية .

ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل علي المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها ، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلي دليل معين أو أكثر ، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة .

مادة (80) : يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها ، ويصدر بها قرار من مجلس الأعلى للتخطيط والتنمية .

علي أن يراعي في تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية :

أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو تعبير جمالي أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطور التاريخي .

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقاً للقانون رقم 117 لسنة 1983 بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني غير الأيلة للسقوط والحفاظ علي التراث المعماري ، وان تكون مؤثرة في الطابع العمراني 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 تحتوي علي دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة .

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة .

أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلي مناطق أو مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعية 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 وفقاً لقانون المحميات رقم 102 لسنة 1983 ، وقانون البيئة رقم 4 لسنة 1994 .⁽¹⁾

مادة (81) : ينشئ الجهاز قاعدة بيانات تتضمن حصر المباني وتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة ، ويضع أسس ومعايير التنسيق الحضاري اللازمة للتعامل معها ، والتي يتعين الالتزام بها في هذه المباني وتلك المناطق .

وتعتبر أعمال اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم 144 لسنة 2006 المشار إليه وتلك الواردة في سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات .

مادة (82) : يشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص في حالات المباني الحديثة ، والتعديلات الكلية والجزئية في المباني القائمة ، وإعادة البناء ، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة .

مادة (83) : يراعي عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي :

(1) عدل أخيراً قانون البيئة بالقانون 9 لسنة 2009 ونشر بالجريدة الرسمية العدد 9 مكرر في أول مارس سنة 2009

- إمكانية الحفاظ علي الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة ، وذلك للحفاظ علي الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق .
- اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ علي سلامة المبنى المتميز في 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 يلي :

- استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع .
- مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة ، بما يحقق الاحساس بالجمال للحفاظ علي الطابع المعماري والعمراني 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 الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص ، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة ، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري .

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 ، والتي تشكل أجزاء متكاملة .

مادة (87) : للجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضاري ، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادي ، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع علي عقود الاتفاق المشار إليها ، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي تقاضاه الجهاز .

مادة (88) : يضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها في المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين في مجال عمله للقيد في جداول تعد لذلك ، علي أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقاً للضوابط التي يضعها الجهاز ، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلي الأخص في المجالات الآتية :

- تنسيق المواقع . - الترميم الفني . - الإضاءة والإنارة الخارجية

- تنفيذ الإعلانات . - الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة .

مادة (89) : يجب الحصول علي موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام ، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان .

مادة (90) : مع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة في الدليل الخاص بها ، والصادرة عن الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلي :

- مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان ، وألا يتناقض الإعلان في شكله ومضمونه مع المحيط العمراني له .

- يحظر وضع أي إعلان أو دعاية علي الأعمال الفنية العامة .

- عدم تثبيت أي إعلانات أو لافتات بأي شكل أعلي أو علي واجهات المباني المسجلة كطراز معماري متميز طبقاً للقانون رقم 144 لسنة 2006 المشار إليه .

- يحظر وضع أي إعلان في وسط أي ميدان ، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأي منتج تجاري .
- عدم وضع أي إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع .
- عدم وضع إعلانات أو لافتات علي واجهات المباني ذاتها ، وإعادة تنظيمها وتنسيقها علي مداخل المباني بما لا يعوق الحركة .
- عدم بروز واجهات المحلات لتجارية عن خط تنظيم واجهة المبني ، ومراعاة التناسق في الألوان والخدمات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية ، وعدم تنافر واجهة المحل التجاري أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبني وطرازه المعماري ، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له .
- ضرورة كتابة أي إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً ، ويمكن تكرار بأية لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم 66 لسنة 1956م .

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

(الفصل الأول)

الاشتراطات البنائية العامة

- مادة (91) : تسري أحكام هذا الباب علي كافة أعمال العمران بوحدة الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلي المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص .
- وعلي الجهات القائمة علي تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والاستمارات والشهادات والسجلات الواردة باللائحة .
- مادة (92) : لا يصرح بإصدار ترخيص بناء لأي مبني علي أية قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمال الأراضي المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية المختصة .
- مادة (93) : يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوي السطح النهائي للأرضية حتي بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار 2.7 متر ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلي 2.3 متر بالنسبة للمداخل والطرق الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الاسقف العلوية بما لا يجاوز (25%) من مساحة لغرفة .
- مادة (94) : يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبني أو مرافقه أو أي بعد فيها عما يلي :

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر المربع)	الحد الأدنى للبعد (بالمتر)
غرفة سكنية	7.5	2.5
دورة مياه	0.80	0.80
مطابخ	3.00	1.50
حمامات	1.50	1.20

غرفة حارس	5.00	2.00
-----------	------	------

مادة (95) : يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين علي المحلات التجارية .

مادة (96) : يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحه أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية تطل علي طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبنية في هذه اللائحة ، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي :

(8%) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه) وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة علي أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم ، وعن ربع متر بالنسبة لمرافق البناء .

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام - استقبال) معاملة الغرف السكنية .

ولا تسري هذه الأحكام علي صالات التوزيع والطرق والمداخل والصنابر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلببات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبنية في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة .

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريق صناعية ، علي أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن 1.5 متر مربع ، ولا يقل أي من أبعاده عن متر واحد .

وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة .

يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزءاً 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 في الفتحات :

في حالة وجود باب يفتح مباشرة علي درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد .
ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابتك عن 0.9 من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابتك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن 0.9 من المتر .
يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها ، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز إلي جهاز التكييف فتحة تهوية .

مادة (97) : يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب علي النحو التالي :

- الغرف السكنية والمكاتب 80سم - المطابخ والحمامات ودورات المياه 70سم
- المحلات التجارية 100سم - الجراجات 280سم

مادة (98) : يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالافنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي :

الجزء من المبنى المطلوب إنارتته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	0.25 ع أو 3 متر أيهما أكبر	—
	داخلي	0.25 ع أو 3 متر أيهما أكبر	2م أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر
حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجي	2.5م	—
	داخلي	2.5م	7.5م 2 إذا كانت أقل من أو تساوي 10م 10م 2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 20م 12.5م 2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 30م ويزداد المسطح 2.5م لكل 10م زيادة في الارتفاع
(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل علي الفناء مقياساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء			

وفي حالة عمل بروز أو كرانش فيجب ألا يقل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه .

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار .

مادة (99) : في حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مظلة علي الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المباني المظلة علي الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية ، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدني عرضه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر ، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط .

مادة (100) : يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي :

الطول الظاهر للدرجة	110سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد علي أربع وحدات
القطاع العرضي للدرجة	130سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد علي أربع وحدات
	النائمة لا تقل عن 27سم .

القائمة لا تزيد عن 17 سم .	
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	14 درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم
أقل ارتفاع للكوبسته	90 سم .

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق أي درجة 2.1 متر .

وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة ، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول علي أن تقاس عرض النائمة علي بعد 45 سم طرف الدرجة عند المنحني الداخلي .

مادة (101) : لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة .

مادة (102) : لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق علي إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد ارتفاعه علي ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلي ألا يجاوز ارتفاع الحائط 1.8 متر ، ويجب علي الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية .

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

مادة (103) : يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة علي حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية :

- عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام علي ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه علي صامت الواجهة علي 10 سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار ، علي 20 سم في الشوارع التي يزيد عرضها علي ذلك .
- يجب في المباني المقامة علي حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات الأبراج وأعلي سطح طرفيه الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .
- ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن 0.9 من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولي أعلي منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار 5 سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبعد أقصى 1.2 متر ، ويجب ان يكون الدرابزين مصمماً بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من 10 سم فأكثر .
- لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠ % والأبراج ٥ % من عرض الطريق علي ألا يتجاوز البروز في الحالتين ١.٢٥ متر، كما يجب أن يترك ١.٥ متر من حدود المباني المجاورة، بدون أي بروز للبلكونات المكشوفة.
- وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتي مبنيين متجاورين تقل عن 180 درجة فيلزم ان يترك

متر ونصف من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها ، وبشرط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الادوار غير السكنية.

- يجوز البروز بكرانش أو عناصر زخرفية بمقدار 25 سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الي عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلّة علي أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة علي طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية و الارتدادات .

مادة (104) : لا يدخل في حساب ارتفاع المبني ارتفاع مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلاالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي) ، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار ، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبني .

ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح علي (25%) من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية ، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح .

مادة (105) : علي المهندس أو المكتب الهندسي المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار .

مادة (106) : يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي :

1- المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي :

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبني لا يزيد علي 16 متراً من منسوب الشارع .

(ب) مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد علي 400 متر مربع .

(ج) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد علي 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 بالمبني لا يزيد علي 4 أمتار من منسوب الشارع .

(ب) مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد علي 200 متر مربع .

(ج) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد علي ثلاثة أمتار من منسوب الشارع .

مادة (107) : يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية :

1- التوسعات أو التعديلات حتي لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من ان المبني بعد التعديل يحقق لأحكام الكود .

٢ - عند تعديل نوعية الإشغال للمبني أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود .

المادة (١٠٨):

يلتزم طالب الترخيص في المدن بتوفير أماكن لانتظار السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبني، وذلك وفقاً للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض وكذلك أحكام «الملحق أ» من ذات الكود، ويستثنى من ذلك المبني الذي لا يتجاوز إجمالي مساحاته المبنية ٢٥٠ متراً مربعاً، وتعفى القرى من هذا الشرط، ويجوز للمحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي وضع اشتراطات لتوفير أماكن

لانتظار السيارات لبعض القرى، أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلى ذلك.

(الفصل الثاني)

مستندات وإجراءات إصدار الترخيص

مادة (109) : يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة ، قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص .

ويؤدي طالب الترخيص تأميناً 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 الشوارع .

مادة (110) : (أ) يتقدم المواطن إلى الجهة الإدارية للحصول علي بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع وترفق بالطلب صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان والإيصال الدال علي سداد الرسوم المستحقة وذلك دون المطالب بأية مستندات أخرى .

(ب) علي الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم .

(ج) يجب علي مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التي لدي الجهة الإدارية .

(د) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق ، وفي حالة وجود موانع بالموقع يجب علي الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية .

مادة (111) : **المشتملات العامة للرسومات الهندسية :**

يجب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية علي البيانات الآتية :

- اسم المشروع واسم المالك وعنوان الموقع .
- اسم المهندس المصمم أو المكتب المسئول عن التصميم وعنوانه .
- مقياس الرسم .
- تاريخ إعداد الرسم .
- عنوان اللوحة ورقمها .
- التعديلات اللاحقة وتواريخها وملخص لهذه التعديلات وتوضيح مكانها علي الرسم بعد عمل التعديلات ، ويجب علي المهندس المشرف علي التنفيذ حفظ نسخة من الرسومات قبل وبعد كل تعديل للرجوع إليها عند الحاجة .
- تاريخ إصدار الرسومات وتسلسلها .

مادة (112) : **المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء :**

يقدم طلب الترخيص إلي الجهة الإدارية علي النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقاً به المستندات الآتية :

- المستندات الدالة علي ملكية الأرض موضوع الترخيص .
- صورة من بطاقة الرقم القومي لمن سيصدر الترخيص باسمه .
- حضور المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص .

- حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة .
- شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي .
- ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي .
- وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة التأمين طبقاً للمادة (46) من القانون يتعين بالإضافة إلي المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين .
- مرفقاً بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر علي أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقاً للنماذج المرفقة بهذه اللائحة .
- مادة (113) :

- 1- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم :
يقدم طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :
 - القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (90) من القانون
 - رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب .
 - تقرير فني معتمد من المهندس أو المكتب الهندسي يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ .
 - مقايضة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها .
 - 2- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية :
 - طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :
 - رسومات الواجهات .
 - مقايضة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها .
- مادة (114) : لا يسمح بأي حال من الأحوال إصدار رخصة تعلية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبها مخالفات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والغير وجوبية الإزالة طبقاً لأحكام المادة (60) من القانون .
- المادة (١١٥) :
- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية أو تعديل أو كليهما:
- طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:
 - المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة ١١٢ من هذه اللائحة.

-تقرير من مهندس إنشائي له خبرة لا تقل عن ١٥ عاماً أو مكتب هندسي إنشائي تكون خبرة المسؤول عنه مصدر التقرير لا تقل عن ١٥ عاماً.

المادة (١١٦) :

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ ، هي طلب ترخيص طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:
-صورة بطاقة الرقم القومي للمالك مقدم طلب الترخيص.

-قرار نهائي بالهدم والصادر من الجهة الإدارية طبقاً للمادتين ٩٠ ، و ٩٢ من القانون.

-تقرير من مهندس موضحاً به الطريقة المستخدمة أثناء عملية الهدم وكيفية تأمين المنشآت المجاورة.

مادة (117) : إجراءات إصدار الترخيص :

(أ) يتعين علي المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص
(ب) يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص .

(ج) يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع .

(د) يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة علي أن يرفق به الإيصال الدال علي سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد .

(هـ) تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقامة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ ، ويجب علي الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف .

(و) يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة والتأكد من مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها وطبقاً للنموذج المرفق .

(ز) يتم اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة .

(ح) للجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول - طبقاً للنموذج المرفق - علي العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب علي أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن 21 يوماً ، ويجب علي الجهة الإدارية إصدار الترخيص في خلال 21 يوماً من تاريخ ورود الاستيفاءات المطلوبة .

(ط) إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص .

(ي) يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاءات غير كاملة . وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصي عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف .

(ك) في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب للحصول علي الترخيص أو التظلم لدي لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (111) من القانون . ولا يمنع نظر

التظلم من إعادة التقدم للحصول علي الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة .
مادة (118) : يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلي طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص علي يد محضر بعزمه علي البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة .

كما يتعين علي المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه علي البدء في التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاوله مستوفياً دمجاً الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متي زادت قيمة الأعمال علي 350 ألف جنيه وعقد مقاوله مع أحد المقاولين متي قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليه في هذه اللائحة وذلك قبل الشروع في تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين ، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص .

مادة (119) : إذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجد عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ ولا يتم البدء في 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 في تنفيذ الأعمال مادة (120) : إذا بدا المرخص له تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف ، وعلي الجهة الإدارية معاينة الأعمال التي تمت لتحديد مدي مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال في حالة مطابقتها للترخيص ، أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة في حالة مخالفتها للترخيص علي أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بإلزام المالك باستيفاء عقد المقاوله وشهادة الإشراف طبقاً للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة .

مادة (121) : إذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبني يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات علي الرسومات المتعمدة للترخيص بعد موافقة المهندس أو المكتب الهندسي مقدم الترخيص . وتقدم للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

مادة (122) : بعد صدور شهادة صلاحية المبني للإشغال والحاجة إلي إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية في الرسومات المعتمدة فإنه يتعين علي المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقاً به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعاً عليها التعديلات

مادة (123) : يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مباني لفترة محددة كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات علي أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقاً للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

(الفصل الثالث)

فئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية للتقدم باستخراج تراخيص لهذه الأعمال

مادة (124) : تنقسم فئات أعمال البناء إلى :

فئة (أ) : جميع الأعمال .

فئة (ب) : المباني السكنية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلي طابق بها علي 34 م .

- المباني الإدارية أو التجارية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلي طابق بها علي 22 م .

مادة (125) : يكون لأي مهندس نقابي له سجل هندسي التقدم لاستخراج التراخيص لأي من فئات الأعمال علي أن يتم الاستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال المتقدم لها .

مادة (126) : تكون اشتراطات المهندسين ومتطلبات المكاتب الهندسية لاستخراج التراخيص طبقاً لفئات الأعمال على النحو الآتى :

أولاً : يشترط للتقدم للأعمال فئة (أ) :

مهندس معماري نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات .

مهندس مدني نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات .

مهندس نقابي تخصص أعمال كهروميكانيكية .

ثانياً : يشترط في التقدم للعمال فئة (ب) :

أن يكون مهندس نقابي معماري أو مدني له سجل هندسي في مجال الهندسة المعمارية أو المدنية .

مادة (127) : في حالة الأعمال المطلوبة لها وثيقة تأمين يشترط للقيام بتقديم طلب الترخيص لأعمال الترميم أو التدعيم أو التعديل أن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسي خبرة لا تقل عن 10 سنوات .

(الفصل الرابع)

تنفيذ الأعمال المرخص بها

متطلبات الإشراف علي التنفيذ :

مادة (128) : يكون المشرف علي التنفيذ مهندس نقابي تخصص عمارة أو مدني أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (126) من هذه اللائحة .

مادة (129) : يشترط أن تسند أعمال الإشراف علي التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم لمهندس إنشائي ذي خبرة لا تقل عن عشر سنوات .

مادة (130) : أولاً : يتعين علي المرخص له قبل البدء في تنفيذ العمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بعزمه علي تنفيذ العمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق ، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين علي الأقل مرفقاً به الآتي :

صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن 350000 جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف علي التنفيذ ، علي أن يكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين .

ثانياً : علي المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي :

إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلي أي من المقاول أو المهندس المشرف علي التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقابل آخر أو مهندس مشرف آخر علي التنفيذ ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلي الجهة الإدارية المختصة . وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون في هذا الشأن .

إيقاف الأعمال في حالة رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف العمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية .

ثالثاً : علي المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبني للإشغال القيام بالآتي :

وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبني للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة .

إدارة المكان المخصص لأيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص

له .

اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصدر .

عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبني 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) : التزامات المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ :

يتعين علي المهندس المشرف أو المكتب الهندسي القيام بالآتي :

الالتزام بتأمين المباني المجاورة بما في ذلك تخفيض المياه الجوفية وسند جوانب الحفر وبما يضمن سلامة المنشآت المجاورة والأرواح والممتلكات والمارة أثناء التنفيذ .

متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات المعتمدة .

إعداد تقارير ربع سنوية عن سير العمل طبقاً للنموذج المرافق بهذه اللائحة ، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء .

إتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة في شأن التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ .

إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أيأ كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها .

عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبني للإشغال مرفقاً بها التقرير النهائي .

في حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسي التخلي عن التزامه بالإشراف ، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو يمثله قانوناً وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصي عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر علي الأقل ويلتزم المشرف علبي التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية العمال التي تمت تحت إشرافه .

مادة (132) : يلتزم بما يأتي :

إقامة سياج حول الموقع قبل البدء في تنفيذ الأعمال علي أن يراعي أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إرشادية عاكسة .

عدم إشغال الطريق أمام البناء ، وان تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران .

تنفيذ العمال طبقاً للترخيص ووفقاً للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة .

مادة (133) : تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له ولمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي :

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها ، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوي سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة ، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسنولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ يتعين علي المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ .

يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم والالزمة للمحافظة علي 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 علي المرخصة بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك ، ويلتزمون بالإبقاء علي لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها .

علي 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 المبني 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 علي تسعين يوماً يتعين علي كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم علي استئنافها ، وذلك بموجب خطابات موصي عليها بعلم الوصول .

(الفصل الخامس)

التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة (134) : يتولي المهندس المسشئول بالجهة الادارية المختصة مسنولية المرور علي مواقع الاعمال ، ومتابعة ما يجري من اعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة ، وعليه اثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشف له اثناء المرور في السجل الذي يسلم له ، ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشففت له علي وجه التحديد ، وما اتخذ في شان كل منها من اجراءات وعلي وجه الخصوص التأكد من الاتي :

- صدور تراخيص بالاعمال من عدمه .
- قيام المهندس المشرف بالاشراف علي تنفيذ الاعمال .
- سريان وثيقة التأمين .
- مطابقة الاعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به .
- الالتزام بتنفيذ الاجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران واملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الارض من اجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من اخطار التنفيذ .
- تنفيذ قرارات وقف الاعمال المخالفة والقرارات والاحكام النهائية الصادرة عن ذات الاعمال .

مادة (135) : يتعين علي مهندس الجهة الادارية عرض السجل يومياً علي الرئيس المختص ليؤشر فيه براهيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من اجراءات طبقاً للقانون ، ويعاد يومياً الي المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تاشيرة الرئيس المختص ، علي ان يتضمن سجل الاحوال التوصيات التوجيهات والتقارير التي يوصي بها جهاز التفتيش الفني علي اعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته .

- 1- التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات واعطاؤه مهلة لتصحيح الاعمال في خلال 15 يوماً.
- ٢ - تحرير قرار ايقاف اعمال بعد انتهاء المهلة بالبند رقم 1 وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة .
- ٣ - تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة .

- ٤ - تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح او ازالة اعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة .
- ٥ - تحرير محضر استئناف اعمال في حالة استئناف الاعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة .
- ٦ - تحرير قرار تصحيح او ازالة الاعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة .
- ٧ - تثبيت لافتة بالمخالفات طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة .
- ٨ - متابعة اعلان ذوى الشأن بالقرارات الصادرة عن الاعمال المخالفة .

ابلاغ رئيس الجهة الادارية باية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الاعمال المخالفة

المادة (١٣٥) مكرر:

يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قراراً بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي تم تنفيذها والتي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة، أو أمن السكان، أو المارة، أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية وذلك في الحدود التالية:

- ١ - ١٠% من البروزات المسموح بها لواجهات المباني على الطرق والأفنية.
- ٢ - ٥% من الطول الظاهر لدرج السلم.
- ٣ - ٥% من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥% من المساحة الواجب توافرها.
- ٤ - ١٠% نسبة سماح تراعى عند قيام أبعاد ومسطحات الأفنية بمختلف أنواعها.
- ٥ - ١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص بها.

مادة (136) : يتولى جهاز التفتيش الفني علي اعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة علي جميع اعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص فيما يتعلق باصدار تراخيص انشاء المباني او اقامة الاعمال او توسيعها او تعليتها او تعديلها او تدعيمها او ترميمها او هدمها او اجراء اية تشطيبات خارجية .

ويتولي الجهاز سنوياً تقدير القيمة المتوسطة بتكلفة انشاء المتر المسطح من المباني بجميع انواعها ولمختلف محافظات الجمهورية علي ان يصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان باعتماد هذه الاسعار .

مادة (137) : اجراءات لجنة التظلمات:

يحق لذوى الشأن التظلم من قرارات الجهة الادارية لدى لجنة التظلمات التي يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيلها طبقاً لاحكام المادة (111) من القانون والتي تختص بالنظر في التظلمات المقدمة من ذوى الشأن ، علي ان تختار اللجنة مقرر لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوى الشأن علي اللجنة للبت فيها طبقاً لاحكام القانون ، وتعقد اللجنة اجتماعاً واحداً علي الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولي إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ ، ويعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصي عليه بعلم الوصول .

ويتعين علي اللجنة في حالة طلب استيفاء المستندات المقدمة مراجعة ذوى الشأن خلال ثلاثة ايام من تاريخ تقديم طلب تظلم علي 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 علي التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقاً للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولاحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة علي 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 العمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة ، وبناء عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي :

- إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمها إلي المالك .
- إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلي شركة التأمين .

مادة (140) : قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي "

يجوز إصدار شهادة إشغال جزئية طبقاً للنموذج المرفق لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكمالها ، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة ، علي أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف علي الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله ، وإلا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقي أعمال الترخيص . ويشترط لإصدار شهادة صلاحية جزئية تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج .

مادة (141) : لا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي إلا بعد الحصول علي موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص ، علي أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة علي استكمال الأعمال في حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب .

مادة (142) : إذا توقف البناء لمدة تزيد علي ثلاث سنوات يجب الحصول علي موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص ، علي أن تقوم الجهة الإدارية بالتأكد من مطابقة الاشتراطات البنائية التخطيطية السارية للترخيص المنصرف وتقوم الجهة الإدارية بالموافقة علي استكمال الأعمال في حالة المطابقة وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب .

مادة (143) : في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له ، أو استخدامه في غير هذا الغرض أو في 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 موصي عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة ، وتوضع صورة من هذا الكتاب علي واجهة العقار وعلي المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك ، وفي حالة عدم التنفيذ يتم العرض علي المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية علي نفقة المتسبب بالإضافة إلي (10%) مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإداري في حالة امتناعهم عن السداد .

مادة (144) : في حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة الأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً علي محل إقامته بكتاب موصي عليه بعلم

الوصول وفي حالة عدم قيام ذوي الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تتجاوز 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 أي إجراءات قضائية وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التي تم إخلاؤها طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة ، وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق في العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه ، ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال ، وفي حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإداري .

مادة (145) : يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتي :

- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً .
- أي مكان مرخص به كيمائي للسيارات إذا قصد التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .
- تغيير استخدام 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 تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعدم توافر أي من الشروط السابقة .

(الفصل السابع)

تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد ومرافق المبنى

مادة (146) : علي الملاك أو ذوي الشأن في المباني التي بها مصاعد توفير أوضاعها 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 في المبنى السكني الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه 10 أمتار ، وفي حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالمواصفات المصرية رقم 1994/2636 بشأن مصاعد الأفراد المقامة في مبان سكنية – التخطيط والاختيار والمواصفات العالمية في حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقاً لسعة الإشغال بالمبنى .

مادة (148) : يجب ألا تقل مساحة الصاعدة الصافية عن الحد الأدنى وألا تزيد عن الحد الأقصى طبقاً للحمولة وعدد الأشخاص كما يجب أن يزود المصعد بوسيلة لمراقبة الحمال الزائدة داخل الصاعدة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني .

مادة (149) : في حالة تركيب مصعد في مبني قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايضة تتضمن العمال وقيمتها .

مادة (150) : في حالة طلب إنشاء مباني تشمل مصاعد أو تركيب مصعد في مبني قائم يلزم تقديم الرسومات الهندسية المطلوبة والمعتمدة طبقاً للقانون ومستندات الترخيص المطلوبة في هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات أخرى للمبني مع تقديم الحسابات اللازمة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني .

مادة (151) : إضافة إلى ما ورد بالكود المصري للمصاعد يتعين قبل البدء في تركيب المصعد تقديم الآتي للجهة الإدارية :

1- عقد تركيب المصعد من إحدى شركات المصاعد المتخصصة معتمداً من اتحاد المقاولين وصورة من تصريح مزاولة المهنة للشركة .

٢ - صورة بطاقة قيد وتصنيف شركة المصاعد بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .

٣ - ملف المواصفات الفنية والرسومات الهندسية لإنشاء المصعد ونسخ من شهادة اختبارات الطراز للمكونات .

٤ - نوتة حسابية متضمنة حسابات دلائل الحركة وحساب معامل أمان البال وحسابات الجر والضغط النوعي وحسابات مخدات البئر .

مادة (152) : يلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتي للجهة الإدارية :

1- شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبني قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتفيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود المصري للمصاعد ومدون بها الرقم المسلسل للمصعد .

٢ - إقرار من المنشأة بتدريب الأشخاص الذين يخصصهم مالك المبنى أو اتحاد الشاغلين " حسب الأحوال " لتولي إخراج الركاب من المصعد في حالة تعطله بين الأدوار .

٣ - تقديم ما يفيد قيام المنشأة بالتأمين ضد مخاطر تؤدي إلى الإضرار بالملكات بقيمة غير محدودة

مادة (153) : يلتزم المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال بالآتي :

التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد والمقيدة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية وتلتزم المنشأة بأعمال الصيانة وفحص واختبار المصعد وتقديم شهادة معتمدة وذلك علي أن يكون مدوناً بها الرقم المسلسل للمصعد .

تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد في مكان ظاهر مدوناً بها بيانات المصعد وهي :

- تاريخ إنشاء المصعد ، الرقم المسلسل للمصعد - اسم الشركة المسنولة عن الصيانة ، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد .

- إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أي تغيير يطرأ علي بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه اسبوعان من تاريخ التغيير .

- التبليغ الفوري للمنشأة المختصة بالصيانة عن الأعطال في المصعد وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم .

- تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات .

مادة (154) : لا يجوز لأي شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة :

إنشاء - تجميع - استبدال - تحديث - صيانة - تشغيل أو إصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلاسل الكهربائية بالمباني دون الحصول علي ترخيص مزاولة أعمال مصاعد ساري المفعول من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .