

الوقائع المصرية - العدد ٨٢ تابع (أ) - في ٨ أبريل سنة ٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات والتنمية العمرانية

قرار وزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٢٧ يناير عام ٢٠٢٦)

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما؛

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

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 على كافة المشروعات التي تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

(المادة الثالثة)

يلغى كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرفقة.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر في ٢٠٠٩/٤/٦

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربي

باب تمهيدي

التعريفات

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها:

القانون:

قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

المجلس:

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الصادر بتشكيله القرار الجمهوري رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٠٨.

الهيئة:

الهيئة العامة للتخطيط العمراني الصادر بإنشائها قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣.

الكتلة العمرانية:

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

المجاورة السكانية:

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

الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية:

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

الكثافة السكنية الصافية:

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

معدل التزاحم:

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

البلوك:

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

قطعة الأرض:

جزء من البلوك أو أي مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف في 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 إشغال الأرض (النسبة البنائية):

النسبة المئوية لمساحة مباني الطابق الأرضي من مساحة قطعة الأرض.

الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض):

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

الاشتراطات التخطيطية والبنائية:

هي الاشتراطات الواردة بالمخطط التفصيلي وفقاً للمخطط الإستراتيجي العام.

المقسم:

أي شخص طبيعي أو اعتباري 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 النهائي 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 على خدمات طبقاً لمتطلبات واحتياجات السكان على أن يعتمد في الخدمات الأخرى على الخدمات المحيطة بالمشروع.

مناطق الامتداد:

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

البنية الأساسية العامة:

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

الخدمات العامة:

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

المنطقة الترفيهية:

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

المناطق التجارية:

الأراضي أو الأماكن التي يتم تحديدها وتخصيصها للأنشطة التجارية.

جهاز تنمية التجارة الداخلية:

المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٨.

الطريق العام:

الحيز أو الفضاء المخصص للمنفعة العامة والمعد للمرور العام.

الطريق الخاص:

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

طريق ذو نهاية مغلقة (الشوارع غير النافذة):

طريق له مخرج واحد مع فراغ كاف وملائم للدوران بالسيارات للخلف بأمان بالنسبة للمرور الآلي.

الجهاز:

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

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 ذهن وتميزها عن غيرها.

النماذج الرائدة:

مشروعات يقوم بتنفيذها الجهاز على نفقته أو نفقة الغير أو بمشاركته المالية في مكان معين لتطبيق أسس ومعايير التنسيق الحضاري، ولكي يكون مشروعاً يحتذى.

العناصر الإعلانية:

كل منتج بصري على 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 والأرصفة، 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 الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة، وقد يكون على حد الملكية أو داخلياً أو خارجاً عنه.

زوائد التنظيم:

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

ضوائع التنظيم:

المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناطقة عن وجود خط تنظيم داخل حدود الملكية الخاصة ويلزم ضمها 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 المبنى:

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

الارتفاع الكلي للمبنى:

ارتفاع أعلى نقطة في المبنى مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى.

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 وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل.

الغرفة السكنية:

الغرفة التي تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرق التوزيع، وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصالة 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 المبنى كحيز المصاعد أو آبار السلالم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.

دورات المياه:

المكان الذي يحتوي على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي.

الحمام:

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

المطبخ:

المكان المخصص لإعداد وطهي الطعام وبه حوض للغسيل.

الفناء:

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

الفناء الخارجي:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي وأحد جوانبه على الأقل على 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 المبنى، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ.

الفناء السكني:

فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى، 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 مباشرةً بالفناء أو الطريق.

الشرفة المكشوفة (البلكون):

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

البرج:

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

دورة السطح:

السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبنى.

السور:

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

التشطيبات الخارجية:

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

الكورنيش:

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 الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام القانون وهذه اللائحة.

شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبنى تم طبقاً للترخيص وطبقاً للكودات المنظمة والأصول الفنية، ولأحكام القانون وهذه اللائحة.

المبنى السكني:

المبنى 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 المبنى مستقلاً أو متصلاً بمبان سكنية أخرى.

المجموعة السكنية:

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

المجمع السكني:

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

الأجزاء المشتركة:

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

الجهة الإدارية:

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

الإدارة المختصة:

الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين بالجهة الإدارية.

أعمال الصيانة:

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

الصيانة الدورية:

عمل فحص دوري للمبنى كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها.

الصيانة الطارئة:

صيانة وإصلاح العيوب التي تحدث فجأة والتي قد تؤثر على سلامة المبنى.

أعمال التدعيم والترميم:

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

أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية:

إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها.

أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى:

إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى 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 الأجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفاً من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأرواح والأموال للخطر.

أعمال الهدم الكلي:

إزالة جميع أجزاء المبنى.

السرداب (البدروم):

طابق (أو أكثر) في المبنى تحت منسوب سطح الأرض ولا يزيد منسوب تشطيب أرضية الدور الأرضي الذي يعلوه على ١,٥ متر من منسوب الرصيف.

المهندس/ المكتب الهندسي:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المقيد بنقابة المهندسين والمرخص له بمزاولة المهنة في التخصص المطلوب وفق التشريعات المنظمة لذلك.

مركز/ سوق تجاري مغطى:

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

حمل الإشغال:

عدد الأشخاص المحتمل تواجدهم بالمبنى أو الفراغ طبقا لنوعية الإشغال, ويحسب وفقا لحمل الإشغال النوعي, وحمل الإشغال النوعي هو المساحة المطلوبة للشخص الواحد حسب نوعية وطبيعة الإشغال لكل نشاط وذلك طبقا للكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق "الجزء الأول". (٢)

الباب الأول

التخطيط العمراني

(الفصل الأول)

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

مادة (١)

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

مادة (٢)

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

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

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

مادة (٣)

يعتمد المجلس، بناء على اقتراح الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الضوابط والمعايير التي تتبع في تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل، كما يعتمد المجلس تلك المناطق بناء على عرض الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، وإذا تبين وجود مناطق متميزة عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية، وفقا للضوابط والمعايير التي أقرها المجلس بعد إعداد المخططات الإستراتيجية للمدن والقرى، يتم إخطار الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ليقوم بالدراسة وعرض تحديد المنطقة على المجلس لإقرارها.

مادة (٤)

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

مادة (٥)

يتولى المجلس تقويم نتائج تنفيذ المخططات الإستراتيجية القومية والإقليمية بناء على التقرير السنوي الذي تعده الهيئة العامة للتخطيط العمراني والذي يتضمن ما تم تنفيذه من البرامج والمشروعات المقترحة في المخططات الإستراتيجية 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 إلى الوزارات والجهات المعنية بمتابعة التنفيذ.

مادة (٦)

يتولى المجلس، بناء على عرض المحافظ المختص، إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة. حسب مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية. على أن يشمل عرض المحافظ الجوانب الفنية والتكلفة المالية لإعادة التخطيط وموضحا على الأخص ما يلي:

تكاليف نزع الملكية.

التعويضات.

اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة.

المخططات التفصيلية لتلك المناطق.

برامج وأولويات 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 وأولويات التنفيذ.

مادة (٧)

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

جدوى المشروع الفنية والاقتصادية والاجتماعية.

التكلفة المالية اللازمة.

آليات التنفيذ والبرامج الزمنية.

مصادر التمويل.

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

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

(الفصل الثاني)

التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (٨)

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

الدعم الفني للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم.

متابعة إعداد وتنفيذ المخططات الإستراتيجية 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 (٩)

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

مادة (١٠)

تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد تقرير يرفع إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية بنتائج احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى 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 وفقا لدلائل أعمال المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى.

مادة (١١)

يقوم المركز الإقليمي 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 المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وذلك وفقا لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ وتعتبر هذه التقارير جزءا من كراسة الشروط ومستندات التعاقد.

مادة (١٢)

عند إعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية يجب أن يراعى فيه على الأقل القواعد الأساسية الآتية:

أن يكون وفقا لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
الضوابط وأسس التعامل مع المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بها قرار من المجلس.
ما ورد بتقرير الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (١٣)

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

١- الإعداد:

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

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

٢- تحديد الوضع الراهن:

يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقا لما يلي:

الدراسات العمرانية وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخي واستعمالات الأراضي بما في ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقا لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري, واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقا للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقا للكثافات السكانية وملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة, وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى.

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

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

الدراسات الاجتماعية وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعية القائمة والمستهدفة في التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية. تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية في المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها في المستقبل.

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

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

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

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

٣- صياغة الرؤية المستقبلية:

يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمني للمخطط عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وبنية أساسية وبيئية, وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التي تحقق هذه الرؤية آخذا في الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

٤- 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 على الأقل ما يلي:

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

المناطق السكنية.

المناطق الأثرية.

المناطق ذات القيمة المتميزة.

مناطق وسط المدينة.

المناطق السياحية.

المناطق الصناعية.

المناطق الحرفية.

المناطق التجارية.

مناطق إعادة التخطيط.

المناطق غير المخططة.

مناطق الامتداد.

غير ذلك من المناطق التي يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها.

على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها في إقامة المشروعات التي تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية. وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق.

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

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

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

المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو المحددات الطبيعية.

المدن والقرى 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 يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية.

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

تحديد الحيز العمراني حتى سنة الهدف مبينا مواقع الامتداد العمراني المستقبلي ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت.

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

مادة (١٤)

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

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

وتكون الدعوة بالطرق التالية:

الإعلان في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار عن الانتهاء من المشروع الأولى للمخطط الاستراتيجي محددًا في الإعلان موعد جلسة الاستماع.

الإعلان عن المخطط ومخرجاته في لوحات زجاجية بمكان واضح بمبنى الجهة الإدارية ويتم الإعلان وعرض المخطط ومخرجاته لمدة لا تقل عن خمسة عشر يوما من تاريخ بدء الإعلان.

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

مادة (١٥)

يتولى المركز الإقليمي خلال أسبوعين من تاريخ الاجتماع المشار إليه في المادة السابقة جميع الملاحظات الواردة إليه وعرضها على 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 على أعمال التخطيط والتأكد من استيفاء الملاحظات وإجراء التعديلات الواردة على مشروع المخطط الاستراتيجي العام.

مادة (١٦)

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

مادة (١٧)

ترسل الهيئة العامة للتخطيط العمراني مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية محددا به على وجه الخصوص الحيز العمراني المقترح لكل من:
لجنة الأحوزة العمرانية لإبداء الرأي في الحيز العمراني المقترح وتعديله أو الموافقة عليه طبقا للقواعد والإجراءات الخاصة بذلك.

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

مادة (١٨)

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 بإتمام أعمال المراجعة النهائية وإقراره ثم اعتماده من الوزير المختص.

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

مادة (١٩)

في حالة 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 أربع مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي بالقرى.

حد أقصى ست مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي بالمدن. (١)

(الفصل الرابع)

المخطط التفصيلي

مادة (٢٠)

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 وفقا للمخطط الاستراتيجي العام.

مادة (٢١)

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

مادة (٢٢)

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 طبقا 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 (٢٣)

يتم إعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي، وفي إطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلي:

١- اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها - إن 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 أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء.

الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي وأبعادها حسب نوعية الاستعمال.

ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية.

حالات المباني.

ارتفاع المباني.

الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.

الكثافة البنائية.

٢- ما يتعلق بالموضوعات التالية:

الأسعار التقديرية للأراضي.

مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.

شبكات المرافق العامة: مواقعها وقدراتها.

شبكات الشوارع: قطاعاتها مساراتها 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 والمساحات الخضراء والفراغات.

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

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

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

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

مادة (٢٤)

مع مراعاة أحكام المادة ١١٢ من القانون, يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بالشروط الآتية:

عدم السماح بأية زيادة في المباني أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أيا 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 أيا كانت الظروف أو الأسباب التي تتطلب ذلك.

مادة (٢٥)

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

مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق.

الاشتراطات التفصيلية وفقا للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما.

الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط.

مادة (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 لسنة الهدف والاستعمالات المسموح بها والمرافق والطرق وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

وتوصف كل منطقة واردة بالمخطط التفصيلي بحيث توضح حدودها والاستعمالات المسموحة فيها وإشغالات المباني حسب الاشتراطات المقررة لكل منطقة.

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

١- اشتراطات مساحة قطع الأراضي وطول واجهة قطعة الأرض.

٢- نسبة الإشغال في قطع الأراضي.

٣- الكثافة البنائية.

٤- عروض 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 داير الناحية.

الامتداد العمراني ٦ أمتار.

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

٥ - الارتفاعات :

تحدد ارتفاعات المباني بالمدن طبقاً للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقاً لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام.

وتحدد ارتفاعات المباني بالقرى بما لا يجاوز قيود الارتفاع الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة على النحو التالي :

الشوارع بعرض ٤م فأكثر يكون ارتفاع المبنى (أرضى + ٢ دور متكرر) بحد أقصى ١٠م.

الشوارع بعرض ٦م فأكثر يكون ارتفاع المبنى (أرضى + ٣ ادوار متكررة) بحد أقصى ١٣م.

الشوارع بعرض ٨م فأكثر يكون ارتفاع المبنى مرتين عرض الشارع.(١)(١٠)

مادة (٢٧)

الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلي للقرى:

يراعى تطبيق الاشتراطات التالية - بالإضافة إلى الاشتراطات العامة بالمخطط التفصيلي - وذلك بالنسبة للأراضي الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمراني المعتمد لجميع قرى الجمهورية, ويقصد بالأراضي أو المباني الخاضعة لهذه الاشتراطات أي قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مباني قائمة:

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

تسري الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضي المراد استخدامها أو إعادة استخدامها في أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرّة بالبيئة. (١)

مادة (٢٨)

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

أنماط 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 (٢٩)

تشمل الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية على الأخص تحديد ما يلي:

الكثافة البنائية الإجمالية.

الارتدادات: وتحدد الارتدادات طبقا لنوع المسكن سواء كان متصلا أو شبه متصل أو منفصلا, بما في ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية, ويجوز البناء على الصامت طبقا لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلي بمراعاة كل من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها.

الارتفاعات: وتحدد كحد أقصى.

إشغال المبنى: يحدد مزاولة أي نشاط داخل المباني السكنية الموجودة في المنطقة السكنية طبقا للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة.

الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية.

مادة (٣٠)

تشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية, على الأقل ما يلي:-

أولا- المناطق السكنية المتكاملة - التجمع السكني:

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

التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والمنطقة السكنية.

الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.

التحليل العام ومؤشرات التخطيط.

المحددات البيئية للمنطقة السكنية ومنها على الأخص تحديد طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها على تخطيط المنطقة.

محددات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطه بالمنطقة السكنية وإمكانية الوصول للمنطقة وشبكة الطرق.

البدايل 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 طبقا للدراسات والمسوحات الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالمدينة.

تحديد متوسط مسطح قطع الأراضي للمستويات المختلفة.

تحديد عدد قطع الأراضي.

خطة الخدمات ويتم تحديد احتياجات المنطقة من الخدمات بنوعياتها وبمستوياتها المختلفة.

تحديد الاشتراطات الخاصة بالمناطق السكنية على أن تراعى على 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.

ثانيا- منطقة سكنية (تصميم حضري):

ويراعى في المخطط التفصيلي للمنطقة السكنية (تصميم حضري) على الأقل ما يلي:-

البرامج التخطيطية.

موقع المنطقة السكنية بناء على المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة.

محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية.

محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلى المنطقة ومحددات حركة المشاة.

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

ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة السكنية.

ثالثا- المخطط التفصيلي للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية:

مادة (٣١)

يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية:

نمط تداول السلع (تجارة جملة أو قطاعي أو غيرها).

نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها.

الاشتراطات البنائية.

ويتم تصنيف المناطق إلى الآتي:

سوق المجاورة السكنية: على أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة

بدقة لمنع أي نشاط غير مرغوب.

مركز تجاري الحي السكني.

وسط المدينة.

مركز تجاري الإقليم.

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

مادة (٣٢)

توضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية, على الأقل العناصر الآتية:

استعمالات الأراضي.

إشغالات المباني المسموح بها وتصنيفها.

الاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها.

الاشتراطات البنائية بالمنطقة التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة.

أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ.

تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة.

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

مواقف السيارات خارج حد الشارع: لإيواء السيارات الخاصة بالسكان أو العاملين أو الزوار سواء بالنسبة للوحدات السكنية أو المستشفيات أو المكاتب الإدارية أو المحلات التجارية أو المنشآت الحرفية, وتحدد المساحة اللازمة حسب نوع النشاط.

رابعاً- المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة:

مادة (٣٣)

يحدد المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة على 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 (٣٤)

تشتمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة على الأقل ما يلي:

الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها: التحليل الهندسي والاقتصادي لمواقع خدمات المنطقة وتأثيره على توزيع الأنشطة في مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوية لمركز الخدمات. توزيع استعمالات أراضي الخدمات بالمخطط التفصيلي وتشتمل على الأقل جميع عناصر الخدمات العامة التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها.

خامساً-المخطط التفصيلي للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:

مادة (٣٥)

تتولى الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع الاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني في ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

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

عدد الوحدات السكنية.

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 (٣٦)

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

نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها البعض.

الكثافة السكانية الإجمالية نهارا.

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 البيئية للمنطقة.

مادة (٣٧)

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 (٣٨)

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

تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقا للموارد المتاحة وذلك بناء على الأسس الآتية:

١- 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.

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

٣- تحديد مستويات التكنولوجيا التي ستتواجد في المنطقة الحرفية طبقا للآتي:

النوع الأول: الأنشطة التقليدية والموروثة:

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

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

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

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 (٣٩)

تشمل أسس تخطيط وتصميم المنطقة الحرفية ما يأتي:

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

١- تخصيص أماكن وفقا لدرجة الميكنة ومستويات التكنولوجيا المستخدمة في هذه الورش وتخصيص مكان واضح للصناعات الغذائية والصناعات والمنتجات التصديرية في المنطقة الحرفية.

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

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

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

تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مباني للإسكان الإداري للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعملائها.

تخصيص مساحات كافية لإنشاء المباني السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث تتناسب مع احتياجاتهم وتساعد على تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية على نحو أفضل.

إنشاء مركز تدريب نوعي يراعي مستوى التكنولوجيا المختلفة المطبقة في المنطقة الحرفية.

تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة - نقطة إطفاء وغيرها).
توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك - مكاتب محاسبة - وكالات إعلان وتسويق وتصدير وغيرها).
تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة.
تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه.
مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ على البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلباً على البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة اشتراطات الصحة والسلامة المهنية.
مراعاة الامتداد المستقبلي للمنطقة الحرفية.

مادة (٤٠)

يجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية في المناطق الحرفية:
الاستعمالات المسموح بها: تشتمل المناطق الحرفية على الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة. ويسمح في هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن.
مساحة قطع الأراضي: الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن ٢١٠٠ م^٢ والمصنع الصغير عن ٢٥٠٠ م^٢.
عروض الطرق: الحد الأدنى لعروض الشوارع ١٢ متراً.
أبعاد قطع الأراضي: الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق على ضعف عرض واجهة القطعة.
ألا يزيد البناء على (٦٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض.

طول البلوك: الحد الأقصى لأطوال البلوكات ٣٠٠ متر.

ألا تقل مساحة الخدمات (الاجتماعية والإدارية والاقتصادية) المكملة للمنطقة الحرفية عن (٥٪) من مساحة المنطقة.

أماكن انتظار السيارات: معدلات المساحات الخاصة بأماكن انتظار السيارات والتفريغ والشحن يشترط توفير موقف سيارة لكل ١٠٠م^٢ من مساحة المبنى ولا يدخل ضمن هذه المساحة مساحات مستودعات التخزين, وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل ورشة.

المسافة الفاصلة بين المناطق الحرفية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٠ مترا وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح أخرى.

مادة (٤١)

بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقا للمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم والنسبة لمشروعات تقسيم أراضي المناطق الحرفية, فيصدر المحافظ المختص ببناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها.

سابعا: المناطق الصناعية داخل الاحوزة العمرانية:

مادة (٤٢)

أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية:

أولا- يتم توزيع استعمالات الأراضي الصناعية داخل المنطقة الصناعية طبقا للشروط والقواعد الآتية:

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

يراعى في تحديد نوعية النشاط الصناعي إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقا لاتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقي بالمنطقة.

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

ثانيا- أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية:

تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية على الأخص ما 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 بيئية 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).

ثالثا- المناطق الخضراء والمفتوحة:

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

رابعا- تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية:

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

خامسا- أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية:

يراعى على الأقل عند إعداد المخطط التفصيلي ما يلي: تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية (محطات وشبكات مياه - قوى كهرباء - غاز - مجاري عامة - مخلفات

سائلة وصلبة - هاتف وغيرها), على أن يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقا للأكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها في هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعي لمواجهة الكوارث والحرائق.

مادة (٤٣)

الشروط البنائية والتخطيطية:

مع عدم الاخلال بالاشتراطات الواردة بالكود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق وكود المنشآت الصناعية والتخزينية ، تحدد الشروط البنائية والتخطيطية على النحو الآتي :

تحديد وتصنيف الاعمال داخل المنطقة الصناعية :

يراعي ان تتوافق الاعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الاهداف الاقتصادية لخطة تنمية المنطقة الصناعية .

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

الأعمال التي تشكل تهديدا للبيئة حسب متطلبات جهاز شئون البيئة .

الأعمال التي تشكل عبئا علي البنية الأساسية داخل المنطقة الصناعية.

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 أو استعمالها لغير الغرض المخصص لها .

نسب استخدامات الأراضي داخل المنطقة الصناعية :

ألا يزيد الاستخدام الصناعي علي (٦٥٪) من مساحة المنطقة الصناعية .

ألا تقل نسبة الخدمات داخل المنطقة الصناعية عن (١٠٪) من مساحة المنطقة الصناعية (وتشمل الخدمات الأساسية اللازمة للمنطقة الصناعية - أعمال التخزين (المخازن والمستودعات) .

ألا تقل مساحة المناطق الخضراء و المفتوحة والطرق وأماكن انتظار السيارات المجمعة داخل المنطقة الصناعية عن (٢٥ ٪) من مساحة المنطقة الصناعية، علي ألا تقل نسبة الطرق عن (١٥ ٪) من مساحة المنطقة الصناعية.

وذلك كله بعد استقطاع المساحة المخصصة لمنشآت المرافق والبنية الأساسية .

اشتراطات خاصة بقطع الأراضي :

لا يزيد الحد الأقصى لطول البلوك الصناعي عن (٣٥٠) متر ويجوز زيادة طول البلوك عن هذا الحد وفقاً لطبيعة ومتطلبات النشاط الصناعي بعد الحصول علي موافقة الحماية المدنية.

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 (٢٠) متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض عن ضعفي واجهتها.

يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة في المناطق الصناعية.

لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق في المنطقة الصناعية عن (١٥) متر.

المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية و المناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن (٢٥) متراً.

ألا تزيد النسبة البنائية علي (٧٠ ٪) . (١١)

مادة (٤٤)

اشتراطات أخرى:

عدم انتظار السيارات داخل المناطق الصناعية على جانبي الطريق.

مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف و انتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصفت للشحن والتفريغ.

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

مادة (٤٥)

القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلي للمناطق الصناعية:

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الصناعية, على 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 على التقاسيم في المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التي يصدرها المجلس بعد عرض الوزير المختص بالصناعة.

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

أسس التصميم العمراني للمنطقة الصناعية موضحا على الأخص ميزانية استثمارات الأراضي.

مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية.

التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك - مقاسات قطع الأراضي - أطوال وعروض شبكة الطرق - ممرات المشاة.

اشتراطات ونظم البناء للمنطقة الصناعية.

وضع البرامج والمراحل الزمنية للتنفيذ.

ثامنا - المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية

مادة (٤٦)

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

١- بالنسبة لشبكات الطرق:

تحديد محاور الطرق وقطاعاتها العرضية لمختلف درجات شبكات الطرق.

تخطيط التقاطعات وأماكن انتظار السيارات على شبكة الطرق بمختلف درجاتها.

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

٢- بالنسبة لأعمال التغذية بمياه الشرب:

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

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

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

٣- بالنسبة لأعمال الصرف الصحي:

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

إعداد تخطيط تفصيلي لمحطات الرفع وملحقاتها مع بيان أبعاد كل من وحداتها وتصرفاتها وعلم الرسومات والقطاعات اللازمة بصفة مبدئية، وبيان كيفية دخول التصرفات إلى المحطة وخروج الماسورة الصاعدة منها والتفاصيل المبدئية لهذه الأعمال.

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

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

٤- 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.

٥- بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة:

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

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

٦- 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.

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

تاسعاً-المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية:

مادة (٤٧)

تحدد دراسة المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية على الأقل ما يلي:

الهدف والفائدة من إنشاء منطقة ترفيهية وأثر هذه المنطقة على المحيط البيئي.

دراسة موضع المنطقة وخصائصها.

إعداد دراسة للشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية والمالية.

تخطيط المنطقة الترفيهية.

البرنامج التقديري لتنفيذ وتمويل المرافق العامة ونمط إدارة المنطقة.

برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية.

الميزانية التقديرية.

عاشراً-المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة:

مادة (٤٨)

تشمل المناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

الأراضي المعرضة للسيول.

الأراضي ذات الطبيعة الخطرة.

الأراضي المجاورة للمطارات والمناطق العسكرية.

مادة (٤٩)

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 (٥٠)

بالنسبة للمناطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى، فيتم اعداد المخطط التفصيلي لأي منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية - جهاز تنمية التجارة الداخلية) - وفقاً لدلائل الاعمال الخاصة بكل منها والمعتمدة من الوزير المختص والتي يتم اعدادها 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 اشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة ، ويتم اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق التجارية من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض علي المجلس الشعبي المحلي

للمحافظة والمحافظ المختص ، أما بالنسبة للمناطق الصناعية يتم اعتماد المخطط التفصيلي من الجهة الإدارية المختصة (الهيئة العامة للتنمية الصناعية) .

ويتم الالتزام بذات الضوابط والاشتراطات الواردة بالمادة (٤٣) بهذه اللائحة .(١١)

مادة (٥١)

تنقسم حالات التقسيم إلى:

الحالة الأولى:

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

الحالة الثانية:

وهي خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقا للمخططات المعتمدة خصما من مساحة أرض التقسيم.(٣)

مادة (٥٢)

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 على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتي:

تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجي العام.

الحفاظ على البيئة الطبيعية.

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

ضمان تزويد التقاسيم بالمرافق العامة وفقا للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.

ملاءمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.

توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقا للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.

مادة (٥٣)

تضم اشتراطات تقسيم الأراضي للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما:

معايير تصميم مشروع التقسيم.

التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم.

أولاً- معايير تصميم مشروع التقسيم:

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

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

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

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

توافر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان, مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.

بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء, ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المباني.

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

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

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

كما يجب أن يراعى 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 على الأقل.

(د) لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلا 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.



٤- يجب أن يراعى 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 بالمبنى.

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

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور.

الأوضاع الطبوغرافية في موقع التقسيم.

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني على ٢٥٠ مترا مقاسه على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على ٢٥٠ مترا أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملا بحق ارتفاع مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار, ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك, وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ مترا, وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاع لمرور المجرى بذات العرض والسعة التي تسمح بتصريف المياه مضافا إليها ما يستجد من مياه منصرفه من موقع التقسيم.

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

٥- بالنسبة لقطع الأراضي السكنية:

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

يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن ١٢٠ متر^٢ للمدن وذلك للأراضي الواقعة داخل الامتداد العمراني للمدينة.

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

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

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

٦- في الحالة الثانية من حالات التقسيم والتي يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقا للمخططات المعتمدة خصما من مساحة أرض التقسيم يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات والخدمات العامة دون مقابل.

أما في حالة مساحة أرض التقسيم الأقل من خمسة أفدنة ولا تتطلب إقامة خدمات عامة عليها وفقا للمخططات المعتمدة فيجب تخصيص نسبة (٢٥٪) على الأقل من مساحة أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات دون مقابل.

وذلك كله مع مراعاة ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للطرق عن (٢٠٪) من المساحة الكلية لأرض التقسيم.

وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسب الواردة عليه إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

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

ومع 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 مبنى على كل قطعة أرض إلا بصور قرار تقسيم.

الالتزام بالإشراف الهندسي على تنفيذ التقسيم.

تحديد موقع المبنى 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 على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.

أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف.

وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائي جزءا من قرار التقسيم وتعتبر

الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق للمشتريين والمقسم.

ثانيا- التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم:

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

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

على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسي المتخصص وفقا 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 على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها, وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالي:

١- تحديد معالم التقسيم في الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة, وضبط مناسيبها طبقا للمناسيب التي تقررها الجهة الإدارية المختصة.

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

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

يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقا 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 فضلا عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.

يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائي لمباني التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة. ويدخل في ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك في المناطق التي تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائي، وتحمل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التي ترى 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 وفقا لما تقررره 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 وفقا للشروط التي تقررها الجهة القائمة على 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 ٣٠٠ متر مربع.

أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أي جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.

أن تراعى في نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.

يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على ٣٠ ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات.(٣)

مادة (٥٤)

تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتي:

١- التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال:

يجب على من ينشئ تقسيما في أرض منحدرية يبلغ متوسط انحدارها ١٥ : ١٠٠ (خمسة عشر إلى 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 على الموقع.

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

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

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

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

يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور في التقسيمات على 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 إلى أي مكان في التقسيم.

٢- التقسيم على الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجرى مائي):

يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التي تطل على الواجهات المائية, وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات: وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عملية الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية. توفير وصلات وممرات ومماشي للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة ولملك قطع الأراضي الخلفية.

توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ.

تحديد مواصفات إنشاء للرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ.

تحديد خطوط وعلامات المساحات التي يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.

الاشتراطات الخاصة التي تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية.

مادة (٥٥)

يترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

مادة (٥٦)

اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى:

في حالة رغبة المالك في تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض, يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقا للاشتراطات التالية:

أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

ألا يزيد طول البلوك التخطيطي للتقسيم عن ١٠٠ متر.

ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن ٥٠ مترا.

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 طبقا لمتطلبات التقسيم.

بالنسبة للأراضي المضافة للحيز العمراني, يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.

لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٧٠ متر ٢ للقرى وذلك للأراضي الواقعة بمناطق الامتداد العمراني للقرية.

تحديد الارتفاعات طبقا لما جاء بالمخطط الاستراتيجي العام.

مادة (٥٧)

خطوات الإعداد والاعتماد:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم - في المناطق التي لها مخططات معتمدة - من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية وفقا لحالات التقسيم وذلك على النحو التالي:

أولاً - بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم بالمدن والقرى:

صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخططات المعتمدة للمدينة أو القرية.

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.

ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.

اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم.

أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالطرق والتقسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة.

ثانيا - بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم بالمدن والقرى:

صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخططات المعتمدة.

خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠٠٠ مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، وبمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفيا للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.

سبع 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 وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

كما يجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

أرقام وأبعاد ومساحات القطع والبلوكات المنشأة بالتقسيم مثبتة في جدول.

خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة.

لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء.

قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع.

برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله.

برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم.

ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص:

المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية (إن وجدت).

قطع الأراضي المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص.

مساحة الطرق والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالطرق القائمة في التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم.

إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخططات المعتمدة. (1)(3)

مادة (٥٨)

فحص واعتماد مشروع التقسيم:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي:

في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم مع بيان أسباب الرفض.

في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم بالملاحظات.

وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن، فإذا انقضت مدة الستة أشهر دون تقديم المشروع بعد التعديل، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل بالموافقة أو التعديل في ضوء ذات الملاحظات التي أبديت على المشروع أو الرفض وذلك في مدة لا تتجاوز شهرا بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم، وشهرين بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم وذلك من تاريخ تقديم المشروع المعدل.

وفي حالة التعديل أو الرفض تتبع ذات الإجراءات المشار إليها بالفقرات السابقة.

وفي حالة الموافقة يتبع ما يلي:

- ١- بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقاً لقانون التفويض، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.
- ٢- بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.
- تحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من مشروع التقسيم المعتمد، ونسخة من الرفع المساحي للموقع، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.
- كما ترسل نسخة لمشروع التقسيم المعتمد والرفع المساحي للموقع وقرار الموافقة للوحدة المحلية المختصة.
- ينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد مشروع التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام سلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم قرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم قرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية.
- تسلم للمالك نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد. (١)(٣)

مادة (٥٩)

في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم، تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.

مادة (٦٠)

الإعلان عن مشروعات التقسيم:

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

بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم:

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم:

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

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

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود الجار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والري (إن وجدت) والحريق العمومية وشبكات الصرف الصحي وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات (وشبكات الغاز إن وجدت).

ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه أو ما يفيد أداء التكلفة المطلوبة لتوصيل الشبكات. على أن يحصل صاحب المشروع في حالتي التقسيم على شهادة بإتمام

الإيداع. (٣)

مادة (٦١)

يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع 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 تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصما من قيمة خطاب الضمان.

مادة (٦٢)

على المسئول في الجهة التي تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه, إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:
شهادة إتمام الإيداع.

قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.
ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة.

مادة (٦٣)

بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الصناعية والتجارية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقا للمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم ويتم اعتماد طلبات التقسيم من الجهة الإدارية المختصة بكل نشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية, جهاز تنمية التجارة الداخلية) وفقا للإجراءات المتبعة لاعتماد التقسيم طبقا للقانون وهذه اللائحة.

(الفصل الخامس)

مناطق إعادة التخطيط والمناطق غي المخططة

مادة (٦٤)

تحدد مناطق إعادة التخطيط التي ينطبق عليها الحالات المنصوص عليها في القانون والتي يقرها المجلس بناء على عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي ووفقا للأسس والمعايير التالية:

أن تكون المنطقة واحدة من المشروعات ذات الأولوية التي اتفق عليها ذوو الصلة وشملها المخطط الاستراتيجي كمناطق تم تغيير استخدامها وفق مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي في هذا الإطار.

أن يعود تعديل استخدام الأرض بالنفع على هذه الأرض من جراء التعديل من جهة وعلى الجهة الإدارية التي تقع المنطقة المعنية في نطاقها وعلى جموع مواطني المدينة أو القرية من جهة أخرى.

أن يؤدي تعديل الاستخدام إلى تعظيم الفائدة على سكان المدينة والمنطقة وأن يساهم التعديل في تنفيذ المخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته.

- أن تتوفر آلية لتنفيذ التعديل.

مادة (٦٥)

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 ويقرها المجلس.

مادة (٦٦)

تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط على النحو التالي:

يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة.

طبقا لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبنية الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضي الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة على إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر).

تحرر الجهة الإدارية اتفاقا بين الملاك الراغبين في ذلك على إعادة توزيع الملكيات طبقا لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقا لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط.

تتولى الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين على المشاركة في إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

- تتولى الجهة الإدارية إعداد حصر لوحات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توفير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوى.

- وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد.

كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة في إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي بالمدينة أو القرية.

مادة (٦٧)

يقوم المحافظ بتشكيل لجنة لحصر والتفاوض مع الملاك في منطقة إعادة التخطيط للمدينة على النحو التالي:

رئيس المدينة أو الحي (رئيسا).

ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.

ممثل للشهر العقاري.

ممثل لهيئة المساحة.

رئيس المجلس الشعبي المحلي للمدينة.

٣ من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.

وفي حالة القرية, تشكل اللجنة من:

رئيس اللجنة الإدارية (رئيسا).

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 (٦٨)

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 موقعا من جميع أعضاء اللجنة ويعرض على المحافظ، ليحدد - في
ضوئه - أولويات التعامل مع المنطقة.

مادة (٦٩)

لجنة التقييم:

يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو إلى لجنة من المقيمين العقاريين
المعتمدين لدى 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 الإدارية المختصة وأي مكان آخر يرى المحافظ ضرورة لصقه بها.

مادة (٧٠)

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 على أن يكون بأحد الخيارين التاليين:

- ١- إما بالتعويض المالي قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط.
 - ٢- أو الانتظار إلى تمام إعادة التخطيط واقتضاء التعويض العيني أو المادي بعد تنفيذ المشروع.
- يتم التفاوض مع الملاك كل على حدة مع من لم يوافق على أحد الخيارين السابقين.
- إعداد تقرير بنتائج التفاوض يتم عرضه على المحافظ المختص.

مادة (٧١)

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.

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

كما تتولى 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 الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام

مادة (٧٢)

يتقدم المحافظ المختص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب يقدم إليه بطلب التقييد إلى المجلس موضحا به الاشتراطات الحالية والمقترحات المطلوبة للتقييد والهدف منها واقتراح ما يستحق من تعويض إذا كان له مقتضى ومصادره.

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

ويعرض الموضوع على المجلس وفي حالة الموافقة يتم إخطار المحافظ بالموافقة وما يستحق من تعويضات والجهات التي تقوم بصرفها.

مادة (٧٣)

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 موضحا فيه الإعفاء المطلوب ومصحوبا بخريطة مساحية للموقع أو شهادة صلاحية الموقع للبناء - إن وجدت - وإذا وافق المحافظ المختص, يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

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

ويتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ, وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على الإعفاء وتحديد مقابل التحسين طبقا لأحكام القانون رقم

٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

مادة (٧٤)

لتغيير استخدام الأراضي بالمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته, تتبع الخطوات التالية:

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلبه موضحا فيه التغيير المطلوب ومصحوبا بخريطة مساحية للموقع موضحة عليها الأرض أو المبنى المراد تغيير استخدامه, وإذا وافق المحافظ المختص يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

وتتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة بالموضوع توضح تغيير الاستعمال المطلوب والغرض منه والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء على هذا التغيير وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

ثم يتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على التغيير وتحديد مقابل التحسين طبقا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

(الفصل السابع)

أوجه صرف حصيلة الرسوم

مادة (٧٥)

تكون أوجه صرف الرسوم المشار إليها بالمادة (١٩) من القانون, على 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 (٧٦)

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) قرارا بتحديدتها.

الباب الثاني

التنسيق الحضارى

مادة (٧٧)

ينشئ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مركزا إقليميا يتبعه بكل إقليم اقتصادي, لياشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفني للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضاري بالإقليم, ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له.

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا 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 (٧٨)

مجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن ينشئ من الإدارات بدرجاتها ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز على أن يحدد مهامها واختصاصاتها.

مادة (٧٩)

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 على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل معين أو أكثر، و يقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة.

مادة (٨٠)

يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

على أن يراعى 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 ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني غير

الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري, وأن 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 على 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 محورا أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أو مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.

أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.

أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة, أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقا لقانون المحميات رقم ١٠٢ لسنة ١٩٨٣, وقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤.

مادة (٨١)

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 طبقا للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه وتلك الواردة في سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات.

مادة (٨٢)

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 (٨٣)

يراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.

مادة (٨٤)

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 الإحساس بالجمال للحفاظ على 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 (٨٥)

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 (٨٦)

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 (٨٧)

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 على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي الذي يتقاضاه الجهاز.

مادة (٨٨)

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

تنسيق المواقع.

الترميم الفني.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

تنفيذ الإعلانات.

الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.

مادة (٨٩)

يجب الحصول على 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 (٩٠)

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 على الأعمال الفنية العامة.

عدم تثبيت أي إعلانات أو لافتات بأي شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معماري متميز طبقاً للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ 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 على واجهات المباني ذاتها, وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.

عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى, ومراعاة التناسق في الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية, وعدم تنافر واجهة المحل التجاري أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبنى 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 الكتابة بأي لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦.

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

(الفصل الأول)

الاشتراطات البنائية العامة

مادة (٩١)

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

وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والاستمارات والشهادات والسجلات الواردة باللائحة.

مادة (٩٢)

لا يصرح بإصدار ترخيص بناء لأي مبنى على أية قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضي المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية المختصة.

مادة (٩٣)

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاسا من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار ٢,٧ متر ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز (٢٥٪) من مساحة الغرفة.

مادة (٩٤)

يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أي بُعد فيها عما يلي:

الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر المربع)	الحد الأدنى للبعد (بالمتر)	الاستخدام
٧,٥	٢,٥	غرف سكنية
٠,٨٠	٠,٨٠	دورة مياه
٣,٠٠	١,٥٠	مطابخ
١,٥٠	١,٢٠	حمامات

كل بناء يشتمل على أكثر من ست وحدات, يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي, على ألا تقل مساحة الغرفة عن ٦ م^٢, وألا يقل أي بُعد فيها عن ٢,٢٥ م. (٢)

مادة (٩٥)

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين واللوائح المنظمة للمحلات التجارية والكودات المنظمة, يجب في حالة إنشاء مركز أو سوق تجاري مغطى داخل المبنى - توفير وتهئية دورات مياه لاستعمالها من جانب أصحاب المحلات التجارية والعاملين بها والمتريدين عليها. (٢)

مادة (٩٦)

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة, ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

(٨٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية.

(١٠٪) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه).

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم, وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

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

ولا تسري هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرق والمداخل والصنادير وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.

ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة 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 بطريقة صناعية, على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوفر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن ١,٥ 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 جزءا من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.

يجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية في الفتحات:

في حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد.

ألا يقل ارتفاع جلسات الشبايك عن ٠,٩ من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبايك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درايزين) بارتفاع لا يقل عن ٠,٩ من المتر.

يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها, ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي لجهاز التكييف فتحة تهوية.

مادة (٩٧)

يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالي:

الغرف السكنية والمكاتب ٨٠سم.

المطابخ والحمامات ودورات المياه ٧٠سم.

المحلات التجارية ١٠٠ اسم.

الجراجات ٢٨٠ اسم.

مادة (٩٨)

يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته لأبعاد الفناء	نوع الفناء	الحد الأدنى لابعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	٢٥,٠ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	
	داخلي	٢٥,٠ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	٩م ٢ أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر
حمام - مطبخ دورة مياه - سلم	خارجي	٢,٥ م -	
الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	داخلي	٢,٥ م	٥,٧ إذا كانت أقل من أو تساوي ١٠ م ١٠م ٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٢٠ م ٥,٢١م ٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٣٠ م ويزداد المسطح ٥,٢٢م لكل ١٠م زيادة في الارتفاع

(ع) تساوي ارتفاع واجهة للبناء تطل على الفناء مقاسا 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 عالية.

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

مادة (٩٨ مكرراً)

يراعى بالنسبة للأراضي التي لا يزيد المسطح المسموح بالبناء عليه للدور الأرضي على ١٠٠ م ٢ ولا يجاوز الارتفاع المسموح به ١٩ م عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء والحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	٢,٥ م
	داخلي	٢,٥ م مربع خمس (ع)
حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم	خارجي	٢ م
الأمكن المخصصة للغسيل والتخزين	داخلي	٢ م ٦ م ٢

(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاسا من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار. (٢)

مادة (٩٩)

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

مادة (١٠٠)

يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الطول الظاهر للدرجة	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات. ١٣٠ سم للسلم الرئيسي و ١١٠ سم للسلم الثانوي إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات.
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن ٢٧ سم. القائمة لا تزيد عن ١٧ سم.
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	١٤ درجة تليها صدفه لا يقل عرضها عن أربع نوائم.
أقل ارتفاع للكوبسته	٩٠ سم.

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق أي درجة ٢,١ متر.

وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة, أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول, على أن يقاس عرض النائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي. (٢)

مادة (١٠١)

لا يجوز إقامة سلالم أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد ومساحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة, ويستثنى من ذلك تركيب المصاعد في المباني المقامة قبل صدور قانون البناء بشرط ألا تمنع الإضاءة والتهوية, أو تؤثر على مسارات مرافق العقار, وسلامته الإنشائية. (٢)

مادة (١٠٢)

لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على 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 على ثلاثة أمتار داخل فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ٨,١ متر, ويجب على المالك 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 (١٠٣)

يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار, على ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفيه الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن ٠,٩ من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبعد أقصى ١,٢ متر، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من ١٠ سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة (١٠٪) والأبراج (٥٪) من عرض الطريق على 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 ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها، وبشرط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية.

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلّة على أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات. (١)

مادة (١٠٤)

لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى ارتفاع غرف مرافق الخدمات بالسطح (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي ...)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ما عدا غرف المصاعد فيكون ارتفاعها وفقا لما تتطلبه الاشتراطات الفنية للمصاعد، ولا يسمح باستخدامها في أغراض مخالفة لخدمات المبنى.

ويجب ألا يزيد مسطح غرف مرافق الخدمات بالسطح على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي، وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يمكن وصول المصاعد لخدمة السطح. (٢)

مادة (١٠٥)

على المهندس أو المكتب الهندسي المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار.

مادة (١٠٦)

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:

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

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ١٦ متراً من منسوب الشارع.

(ب) مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٤٠٠ متر مربع.

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

٢- مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٤ أمتار من منسوب الشارع.

(ب) مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٢٠٠ متر مربع.

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

مادة (١٠٧)

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

- ١- التوسعات أو التعديلات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل يحقق لأحكام الكود.
- ٢- عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققا لمتطلبات الكود.

مادة (١٠٨)

يحدد المخطط التفصيلي أو الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة شروط توفير أماكن لإيواء السيارات للمباني، ويلتزم طالب الترخيص بالمدن بتوفير هذه الأماكن لإيواء السيارات، على أن يتم الالتزام بأحكام الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض، وكذلك الملحق (أ) من ذات الكود وعلى الأخص عند حساب عدد أماكن الانتظار والمساحة اللازمة.

وتُعفى القرى من شرط توفير أماكن لإيواء السيارات، ويجوز للمحافظ المختص بعد موافقة المجلس المحلي وضع اشتراطات لتوفير أماكن لإيواء السيارات لبعض القرى أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلى ذلك. (١)(٢)

مادة (١٠٨ مكرراً)

على المهندس أو المكتب الهندسي المُصمم الالتزام بالاشتراطات العامة لاستخدام المعاقين وفقاً لأحكام الكود المصري لتصميم الفراغات الخارجية والمباني لاستخدام المعاقين. (٢)

(الفصل الثاني)

مستندات وإجراءات إصدار الترخيص

مادة (١٠٩)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة, قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص.

ويؤدي طالب الترخيص تأميناً بنسبة (٢,٠٪) 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 (١١٠)

(أ) يتقدم المواطن بطلب إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية, ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع, ويرفق بالطلب رسم كروكي يبين الموقع والطرق المؤدية إليه يوقع عليه مُقدم الطلب, وصورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان, والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة, وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.

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

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

(د) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق, وفي حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية. (٢)

مادة (١١٠) مكرراً

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (١١٠) من هذه اللائحة تكون إجراءات إصدار بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية بالنسبة لوحدات الإدارة المحلية على النحو التالي :

(أ) يتقدم المواطن بطلب إلى المركز التكنولوجي المختص للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود وكروكي للموقع مبين به الطرق المؤدية إليه ويرفق بالطلب الآتى :
صورة من بطاقة الرقم القومى لطالب البيان .

الإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة لإصدار بيان الصلاحية والرفع المساحى.

على أن يتم إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم .

(ب) يقوم المركز التكنولوجي المختص بما يلى :

إعداد الرفع المساحى لقطعة الأرض بواسطة جهة مساحية معتمدة (إدارة المساحة العسكرية أو مديرية المساحة أو مركز شبكات المرافق بالمحافظة أو وحدة المتغيرات المكانية) .

إرسال الطلب ومرفقاته والرفع المساحى إلى الإدارة المختصة بالجهة الإدارية .

وذلك كله فى مده أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب

(ج) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار بيان الصلاحية وفقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية للمنطقة أو بيان بالموانع فى مدة أقصاها خمسة أيام من تاريخ ورود الرفع المساحى وفقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة ، ويتم إرساله الى المركز التكنولوجي المختص لتسليمه للمواطن.(٦)(٨)(٩)

مادة (١١١)

المشتملات العامة للرسومات الهندسية

يجب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية على البيانات الآتية:

اسم المشروع واسم المالك وعنوان الموقع.

اسم المهندس المصمم أو المكتب المسئول عن التصميم وعنوانه ورقم قيده في نقابة المهندسين ورقم سجله الهندسي.

مقياس الرسم.

تاريخ إعداد الرسم.

عنوان اللوحة ورقمها.

التعديلات اللاحقة وتواريخها وملخص لهذه التعديلات وتوضيح مكانها على الرسم بعد عمل التعديلات, ويجب على المهندس المشرف على التنفيذ حفظ نسخة من الرسومات قبل وبعد كل تعديل للرجوع إليها عند الحاجة.

تاريخ إصدار الرسومات وتسلسلها. (٢)

مادة (١١٢)

المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقا به المستندات الآتية:

المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.

صورة من بطاقة الرقم القومي لمن سيصدر الترخيص باسمه.

حضور من سيصدر باسمه الترخيص أو من يمثله قانونا لتفويض المهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.

حساب قيمة الأعمال طبقا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقا بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.

ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.

وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة التأمين طبقا للمادة (٤٦) من القانون يتعين بالإضافة إلى المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقا بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقا للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.(٢)

مادة (١١٢) مكرراً

في تطبيق أحكام المادة (٤٦) من قانون البناء لا يُعد البدروم وغرف مرافق الخدمات بالسطح ضمن الأدوار المنصوص عليها بهذه المادة إلا أنها تحتسب ضمن تكلفة إنشاء المبنى.(٢)

مادة (١١٢) مكرراً ١

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (١١٢) من هذه اللائحة تكون المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء بالنسبة لوحدات الإدارة المحلية على النحو التالي :

يقدم طلب الترخيص إلى المركز التكنولوجي المختص على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقا به المستندات الآتية :

المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص .

صورة من بطاقة الرقم القومي لمن سيصدر الترخيص باسمه .

حضور المالك أو من يمثله قانوناً لتفويض المهندس أو المكتب الهندسى للسير فى إجراءات استخراج الترخيص .

حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة .

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقا بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسى.

ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسى

وفى حالة المبانى التى تخضع لوثيقة التأمين طبقاً للمادة (٤٦) من القانون يتعين بالإضافة إلى المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقا بها نسخة الرسومات الانشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقاً للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.(٦)(٨)(٩)

مادة (١١٣)

١- المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص ترميم/ تدعيم أو كليهما:

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

القرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم أو كليهما طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون.

تقرير فنى مصحوب برسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب، وفى حالة ترميم أو تدعيم العناصر الإنشائية يكون التقرير الفنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية، وأن يشتمل التقرير على أسلوب التدعيم أو الترميم، وتفاصيل التنفيذ، بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ، مصحوبا بالرسومات الإنشائية اللازمة.

٢- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية:

طلب ترخيص مُقدم من المهندس أو المكتب الهندسي، طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

رسومات الواجهات. (٢)

مادة (١١٤)

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 (٦٠) من القانون.

مادة (١١٥)

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية/ تعديل أو كليهما:

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (١١٢) من هذه اللائحة.

تقرير من مهندس استشاري متخصص في الهندسة الإنشائية أو في تصميم المنشآت الخرسانية أو في تصميم المنشآت المعدنية بحسب الأحوال لإثبات أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعلية أو التعديل المطلوب الترخيص بها وذلك طبقاً للنموذج الصادر عن نقابة المهندسين ويحتوي على الأخص معاينة وفحص ودراسة المبنى. (١)(٢)

مادة (١١٦)

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة

للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦:

طلب ترخيص طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

صورة بطاقة الرقم القومي للمالك مقدم طلب الترخيص.

قرار نهائي بالهدم صادر من الجهة الإدارية طبقاً للمادتين (٩٠)، (٩٢) من القانون.
تقرير من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن ٧ سنوات موضحاً به الطريقة المستخدمة لتنفيذ
عملية الهدم، والاحتياطات اللازمة لتأمين الشاغلين والمارة والمنشآت المجاورة. (١)(٢)

مادة (١١٢)

إجراءات إصدار التراخيص:

- (أ) يتعين على 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 مسؤولاً 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 على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.
- (هـ) تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ، ويجب على 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 المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء المعتمد من الجهة الإدارية، وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

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

(ح) يتعين على الجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص، أو عدم مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء، والمعتمدة من الجهة الإدارية طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة، أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات أو تعديل الرسومات من مقدم الترخيص، وطبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد على ٢١ يوما، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص خلال ٢١ يوما من تاريخ ورود الاستيفاءات أو تعديل الرسومات المطلوبة.

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

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

(ك) في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب للحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (١١١) من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة. (٢)

مادة (١١٧ مكرراً)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (١١٧) من هذه اللائحة تكون إجراءات إصدار التراخيص بوحدات الإدارة المحلية على النحو التالي :

(أ) يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسى للقيام بإعداد ملف الترخيص .

(ب) يقوم المهندس أو المكتب الهندسى بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.

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

(د) يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسى إلى المركز التكنولوجى المختص بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.

(هـ) يلتزم المركز التكنولوجى المختص باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلى مؤرخ وتسليمه للإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية فى مدة لا تجاوز يومان من تاريخ تقديم الملف ، على أن يتم إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.

(و) تقوم الإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية بالمراجعة والفحص والتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة ، والتأكد من مطابقة الرسومات المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الادارية فى مدة لا تجاوز إثنى عشر يوماً من تاريخ استلام الملف من المركز التكنولوجى.

(ز) يتم إفادة المركز التكنولوجى بالموافقة على الرسومات ليقوم بإحالة الملف للجنة الفحص بالجهة الإدارية المشكلة بقرار من المحافظ المختص برئاسة رئيس الجهة الإدارية أو من

يفوضه وعضوية ممثل عن كل من (المركز التكنولوجي المختص - الإدارة الهندسية المختصة - الشؤون القانونية - الوحدة الحسابية) .

(ح) تقوم لجنة الفحص بمراجعة مستندات الترخيص وصحة الإجراءات وتحديد الرسوم المطلوبة وغيرها من المبالغ المستحقة لإصدار الترخيص وإيداع محضر الاجتماع المعتمد منها بملف الترخيص ، وتسليم الملف إلى المركز التكنولوجي وذلك كله خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ استلام اللجنة للملف.

(ط) تقوم الجهة الإدارية المختصة التابع لها المركز التكنولوجي باعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص بخاتم الجهة وإصدار الترخيص وفقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة في مدة لا تتجاوز يومان من تاريخ استلام ملف الترخيص من لجنة الفحص .

(ي) يتعين على الإدارة المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية أو لجنة الفحص إعادة الملف إلى المركز التكنولوجي المختص خلال أسبوع في حالة عدم استيفاء المستندات والاشتراطات ، مع بيان موضح به طلب الاستيفاءات المطلوبة.

وعلى المركز التكنولوجي طلب هذه الاستيفاءات طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب ، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد على ٢١ يوماً ، ويجب على المركز إعادة الملف خلال يومين من تاريخ ورود الاستيفاءات المطلوبة إلى الجهة طالبة الاستيفاء لاستكمال الإجراءات اللازمة.

(ك) إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة يلتزم المركز التكنولوجي بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للإستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص .

(ل) يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الإستيفاءات غير كاملة. ويقوم المركز بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضحاً به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف .

(م) فى حالة الرفض يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب للحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها فى المادة ١١١ من القانون، ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة .

على أنه بالنسبة لارتفاعات المباني والمنشآت التى تزيد عن دور ارضى وأربعة أدوار متكررة يقوم المركز التكنولوجى المختص بإحالة الملف خلال يومين من تاريخ وروده من الإدارة المختصة بالتخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية كاملاً بمشتملاته إلى إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة / الهيئة الهندسية للقوات المسلحة لاتخاذ اللازم لإصدار نموذج الترخيص.(٦)(٨)(٩)

مادة (١١٨)

يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء فى التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة.

كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء فى التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاوله مستوفيا دمغة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على ٣٥٠ ألف جنيه وعقد مقاوله مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليه فى هذه اللائحة وذلك قبل الشروع فى تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

مادة (١١٩)

إذا لم يبدأ المرخص له بالبناء 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.

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 (١٢٠)

إذا بدأ المرخص له في تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف, وعلى الجهة الإدارية معاينة الأعمال التي تمت لتحديد مدى مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال في حالة مطابقتها للترخيص, أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة في حالة مخالفتها للترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بإلزام المالك باستيفاء عقد المقاوله وشهادة الإشراف طبقا للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة.

مادة (١٢١)

إذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى (مثل انحراف بعض مواضع الفتحات, أو ترحيل بعض الحوائط ...) بما لا يخالف الاشتراطات والكودات, يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد اعتماد مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات, وتقدم بعد ذلك للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم, على أن تقوم الجهة الإدارية باعتماد الرسومات بعد التعديل وإرفاقها بملف الترخيص. (٢)

مادة (١٢٢)

بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال, وإذا ما نشأت الحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية في الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقا به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعا عليها التعديلات, ومعتمدة من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات.(٢)

مادة (١٢٣)

يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مبان مؤقتة لفترة محددة كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات, على أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقا للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص, على أن تزال تلك المباني بانتهاء المشروع.(٢)

(الفصل الثالث)

فئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية

المتقدم باستخراج تراخيص لهذه الأعمال

مادة (١٢٤)

تنقسم فئات الأعمال إلى:

فئة (أ): جميع الأعمال.

فئة (ب): جميع الأعمال فيما عدا المنشآت والمشروعات الوارد ذكرها بالمادة (١٢٤) مكررا.
أعمال التعلية والتعديل والتدعيم والترميم.

فئة (ج): المباني السكنية حتى ارتفاع ٢٨ مترا, والمباني غير السكنية حتى ارتفاع ٢٢ مترا, ومساحة الدور لا تزيد على ١٠٠٠ م٢.

فئة (د): المباني السكنية والإدارية والتجارية حتى ارتفاع ١٦ مترا, ومساحة الدور لا تزيد على ٥٠٠ م٢. (٢)

مادة (١٢٤ مكرراً)

المنشآت والمشروعات متعددة الأغراض أو متعددة الإشغالات هي تلك المشروعات التي تشمل أكثر من نوعين من الإشغالات السكنية والتجارية والإدارية ودور العرض السينمائي والمسرحي والمطاعم وصالات الألعاب الرياضية وما شابهها.

وإذا توافر في المنشآت أو المشروعات المذكورة في الفقرة الأولى شرطان على الأقل من الشروط التالية:

مساحة الدور الأرضي تزيد على ٣٠٠٠ م٢.

الارتفاع يزيد على ٣٦ م.

حمل الإشغال يزيد على ٢٠٠٠ شخص.

عدد البدرومات يزيد على بدرومين.

يلتزم من يتقدم لاستخراج الترخيص بالحصول على اعتماد المشروع من لجنة مراجعة المشروعات متعددة الأغراض المشكلة بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء التابع لوزارة الإسكان, أو ما يماثل تلك اللجنة من الجهات الاستشارية الأخرى طبقاً للضوابط التي يُعدها المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء ويصدر به قرار من وزير الإسكان خلال شهرين من صدور هذه اللائحة على أن يتم تسجيل هذه الجهات للسماح لها بالمراجعة بقرار من وزير الإسكان.

وتختص اللجنة بمراجعة توافر متطلبات كودات تأمين المبنى وشاغليه من أخطار الحريق, وتعتمد اللجنة الرسومات, وتصدر الشهادة المعتمدة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ استلام المستندات ورسومات المشروع مستوفاة للجنة.

وتُعد هذه الشهادة إحدى المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء لتلك المشروعات. (٢)

مادة (١٢٥)

يُشترط فيمن يتقدم لاستخراج ترخيص بناء لأي من فئات الأعمال المبينة في المادتين (١٢٤), (١٢٤ مكررا) أن يكون مستوفيا للاشتراطات الواردة بالمادة (١٢٦), على أن يستعين بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقا لفئات الأعمال المتقدم لها.

وفي جميع الأحوال يجب أن تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص, على أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائي طبقا لفئة الأعمال ونوعيتها. (٢)

مادة (١٢٦)

تكون اشتراطات المهندس أو المكتب الهندسي القائم بتصميم الأعمال المطلوب ترخيصها طبقا لفئات الأعمال على النحو الآتي:

أولاً - الأعمال فئة (أ): بيت خبرة هندسي, أو مكتب استشاري هندسي خبرته لا تقل عن ٥ سنوات, أو مهندس استشاري خبرته لا تقل عن ١٠ سنوات.

ثانياً - الأعمال فئة (ب): مكتب استشاري هندسي, أو مهندس استشاري.

ثالثاً - الأعمال فئة (ج): مهندس متخصص في الهندسة المعمارية أو المدنية, خبرته لا تقل عن ٧ سنوات على الأقل.

رابعاً - الأعمال فئة (د): مهندس متخصص في الهندسة المعمارية أو المدنية, خبرته لا تقل عن سنتين.

وفي جميع الأحوال يجب أن تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص, على أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائي طبقاً لفئة الأعمال ونوعيتها. (٢)

مادة (١٢٧)

ملغاة. (٢)

(الفصل الرابع)

تنفيذ الأعمال المرخص بها

متطلبات الإشراف على التنفيذ:

مادة (١٢٨)

يشترط في المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على تنفيذ الأعمال المرخص بها أن يكون بذات الفئة المنصوص عليها بالمادة (١٢٦). (٢)

مادة (١٢٩)

يشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية للمبنى لمهندس استشاري متخصص في الهندسة الإنشائية (٢)

مادة (١٣٠)

أولاً- يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق, وذلك قبل بدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتي:
صورة من عقد مقولة مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠.٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ, على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين.

ثانيا - على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي:

إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلي أي من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ, مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة. 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 الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.

ثالثاً - على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالأتي:

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

إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.

اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.

عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.

مادة (١٣١)

التزامات المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ:

يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسي القيام بالآتي:

الالتزام بالإشراف على تنفيذ جميع متطلبات تأمين المباني المجاورة, والبيئة, ووقاية وسلامة الجيران, والمارة, والممتلكات, والشوارع, والممرات, ومباني باطن الأرض, وما يعلوها من أجهزة ومرافق, ومنشآت, وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات المعتمدة.

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

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

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

عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقا بها التقرير النهائي.

في حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسي التخلي عن التزامه بالإشراف, يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانونا وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التي تمت تحت إشرافه. (٢)

مادة (١٣٢)

يلتزم المقاول بما يأتي:

إقامة سياج حول الموقع قبل البدء في تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة.
عدم إشغال الطريق أمام البناء, وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران.
تنفيذ الأعمال طبقا للترخيص ووفقا للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة.

مادة (١٣٣)

تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس 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 مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة, ويكون لكل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

يتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ.

يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول بإتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللائمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

يتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك, ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.

على كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا في حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم, ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوما يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها, وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

(الفصل الخامس)

التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة (١٣٤)

يتولى المهندس المسؤول بالجهة الإدارية المختصة مسؤولية المرور على مواقع الأعمال، ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة، وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشفته له أثناء المرور في السجل الذي يسلم له، ويكون مسؤولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشفته له على وجه التحديد، وما اتخذ في شأن كل منها من إجراءات وعلى وجه الخصوص التأكد من الآتي:

صدور تراخيص بالأعمال من عدمه.

قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال.

سريان وثيقة التأمين.

مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به وخاصة في بداية التنفيذ للتأكد من مطابقة الأعمال لخط البناء سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أي منهما وتحديد مسافة الردود إن وجدت.

الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال. (٤)

مادة (١٣٥)

يتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض سجل الأحوال بصفة دورية على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون، ويعاد إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.

وفي حالة وجود مخالفات يتعين على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:

١- تحرير قرار إيقاف أعمال مسبب لكل من شخص المالك أو من يمثله قانوناً أو المقاول القائم بالتنفيذ أو المهندس المشرف على التنفيذ طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

٢- تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

٣- إعداد مشروع قرار بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالطريق الإداري طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة لاعتماده من السلطة المختصة.

٤- تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

٥- تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

٦- التأكد من تثبيت لافتة بالمخالفات بموقع العقار طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

٧- متابعة إعلام ذوي الشأن بالقرارات والمحاضر الصادرة عن الأعمال المخالفة.

٨- إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف أو إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة.

٩- اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو قطع المرافق عن الأجزاء أو الوحدات المخالفة والتحفظ على مواد البناء والأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة، بالتنسيق مع الجهات المختصة. (٢)

مادة (١٣٥ مكرراً)

يجوز لرئيس الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بعد عمل تقرير خبرة من لجنة خبراء من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة أن يصدر قراراً بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي تم تنفيذها في نطاق وحدات الإدارة المحلية (مدن/ مراكز/ قرى/...) وفي نطاق مسافة ١ كم حول أسوار كافة المطارات والتي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية ، وذلك في الحدود التالية :

١- (٣٠٪) من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلّة على الطرق .

٢- (١٥٪) من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلّة على الأفنية .

٣- (١٠٪) من الطول الظاهر لدرج السلم .

٤- (١٠٪) من أبعاد القطاع العرضي لدرج السلم (القائمة - النائمة) .

٥- (١٠٪) من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن (٩٠٪) من المساحة الواجب توافرها .

٦- (٣٠٪) نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومساحات الأفنية بمختلف أنواعها .

٧- (١٠٪) نسبة سماح تراعى عند قياس ارتفاع الدور المرخص به بما فى ذلك ارتفاع البدروم على ألا يتجاوز الارتفاع الكلى للمبنى الارتفاعات المقررة من سلطة الطيران المدنى، أو تجاوز متطلبات شئون الدفاع عن الدولة .

٨- (١٥٪) من الحد الأدنى للردود نسبة سماح تراعى عند قياس ردود المباني على ألا تتجاوز الزيادة فى المساحة المبنية (٧٪) من المساحة البنائية المسموح بها مع عدم الإخلال بقواعد المسؤولية المدنية .

٩ - المخالفات المعمارية و/أو الإنشائية داخل ذات المسطح والارتفاع .

ويصدر قرار من رئيس الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بتنظيم إجراءات التجاوز ويحدد أتعاب التجاوز طبقاً لما يتم تحديده من اللجنة المشتركة برئاسة الهيئة الهندسية .

وفيما عدا النطاق المحدد فى الفقرة الأولى يجوز لرئيس كل هيئة من الهيئات المنصوص عليها فى المادة الرابعة من مواد إصدار قانون البناء إصدار قرار بالتجاوز عن الإزالة فى بعض ذات المخالفات وبذات الحدود المنصوص عليها بهذه المادة ووفقاً لما تحدده كل هيئة من إجراءات .

وفى جميع الأحوال يتم الالتزام بالآتى :

المباني الصادر لها وثيقة تأمين وفقاً للمادة (٤٦) من قانون البناء : يلزم اعتماد رسومات التعديلات التى تمت بالمخالفة من المجمع المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء قبل تقديمها .

المباني القائمة غير الخاضعة للمادة (٤٦) من قانون البناء : يتم تقديم تقرير من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو فى تصميم المنشآت الخرسانية أو فى تصميم المنشآت المعدنية بحسب الأحوال لإثبات أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعديل التى تمت بالمبنى .(1)(٧)

مادة (١٣٦)

يتولى جهاز التفيتش الفنى على أعمال البناء التفيتش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديدھا قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعھا أو تعليتها أو تعديلھا أو تدعيمھا أو ترميمھا أو هدمھا أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويتولى الجهاز سنويا تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار.

مادة (١٣٧)

إجراءات لجنة التظلمات:

يحق لذوي الشأن التظلم من قرارات الجهة الإدارية لدى لجنة التظلمات التي يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيلها طبقا لأحكام المادة (١١١) من القانون والتي تختص بالنظر في التظلمات المقدمة من ذوي الشأن, على أن تختار اللجنة مقررا لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوي الشأن على اللجنة للبت فيها طبقا لأحكام القانون, وتعد اللجنة اجتماعا واحدا على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ, ويعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويتعين على اللجنة في حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوي الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوو الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم.

(الفصل السادس)

صلاحية المبنى للإشغال

مادة (١٣٨)

شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقاً للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية.

مادة (١٣٩)

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة، وبناء عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي:

- إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمها إلى المالك.

- إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.

مادة (١٣٩ مكرراً)

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بجميع وحدات الإدارة المحلية (مدن/ مراكز/ قرى/...) وفي نطاق مسافة ١ كم حول أسوار كافة المطارات في خلال مدة أقصاها يومان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال من خلال المركز التكنولوجي بإخطار

إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة بالهيئة الهندسية للقوات المسلحة المختصة دون غيرها لمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى والمتوافقة مع قانون البناء ولائحته التنفيذية طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة وبناءً عليه تقوم إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة في مدة أقصاها اثني عشر يوماً بالآتي:

(أ) حال المطابقة إصدار شهادة المطابقة المؤمنة وإصدار الخطابات لتوصيل المرافق بخطابات مؤمنة إلى الجهات المختصة بتوصيل المرافق ، وإصدار خطابات لشركات التأمين للإفادة بإتمام تنفيذ الأعمال من خلال المركز التكنولوجي .

(ب) في حالة عدم المطابقة وعدم تلافى الملاحظات الواردة من إدارة التراخيص يتقدم المالك من خلال المركز التكنولوجي بطلب تجاوز إلى لجنة خبراء الهيئة الهندسية للقوات المسلحة لاستصدار قرار من رئيس الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بالتجاوز بعد تحديد أتعاب التجاوز وإصدار شهادة المطابقة والخطابات المؤمنة حال قبول الطلب وذلك طبقاً للمادة رقم (١٣٥) مكرر) من اللائحة التنفيذية . (٥)(٧)

مادة (١٤٠)

قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي:

يجوز إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكمالها، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة للإشغال، على أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف على تنفيذ الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقي أعمال الترخيص.

ويُشترط لإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي بالمدن تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج. (٢)

مادة (١٤١)

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

مادة (١٤٢)

إذا توقف البناء بعد الشروع فيه لمدة تزيد على ثلاث سنوات كاملة، يجب قبل استئناف الأعمال التقدم بطلب للجهة الإدارية المختصة للحصول على موافقتها وذلك دون مقابل، وتلتزم الجهة الإدارية بإعطائه الموافقة على استئناف الأعمال في موعد غايته شهر من تاريخ تقديم الطلب وذلك بشرط مطابقة الأعمال القائمة للترخيص الصادر. (٢)

مادة (١٤٣)

في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا 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 موصى عليه بعلم الوصول متضمنا الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفي حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى (١٠٪) مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإداري في حالة امتناعهم عن السداد.

مادة (١٤٤)

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 للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانونا على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفي حالة عدم قيام ذوي الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا 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 مؤقتا من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التي تم إخلاؤها طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة, وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا 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 (١٤٥)

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي:

- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.
- أي مكان مرخص به كمأوى 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

مادة (١٤٦)

على الملاك أو ذوي الشأن في المباني التي بها مصاعد توفير أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقا لهذا القانون وهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة.

مادة (١٤٧)

يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى السكني الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٧ مترا وفي المباني غير السكنية الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيها ١٠ أمتار، وفي حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالموصفات القياسية المصرية رقم ٢٦٣٦ / ١٩٩٤ بشأن مصاعد الأفراد المقامة في مبان سكنية - التخطيط والاختيار والموصفات العالمية في حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقا لسعة الإشغال بالمبنى.

مادة (١٤٨)

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

مادة (١٤٩)

في حالة تركيب مصعد في مبنى قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايضة تتضمن الأعمال وقيمتها.

مادة (١٥٠)

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

مادة (١٥١)

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

- ١- 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 الحبال وحسابات الجر والضغط النوعي وحسابات مخمدات البئر.

مادة (١٥٢)

يلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتي للجهة الإدارية:

- ١- شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبنى قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتفيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود 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 الحوادث عن كل حادثة تؤدي إلى العجز أو الوفاة والتأمين على الممتلكات عن كل حادثة تؤدي إلى الإضرار بالممتلكات بقيمة غير محدودة.

مادة (١٥٣)

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 على أن يكون مدونا بها الرقم المسلسل للمصعد.
- تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد في مكان ظاهر مدونا بها بيانات المصعد وهي: تاريخ إنشاء المصعد، الرقم المسلسل للمصعد، اسم الشركة المسؤولة عن الصيانة، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد.
- إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أي تغيير يطرأ على بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه أسبوعان 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 (١٥٤)

لا يجوز لأي شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة: إنشاء - تجميع - استبدال - تحديث - صيانة - تشغيل أو إصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلالم الكهربائية بالمباني دون الحصول على ترخيص مزاولة أعمال مصاعد ساري المفعول من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

يوجد جداول مرفقه في نهاية ال PDF (٤)

مادة (١٥٥)

يحدد رئيس الجهة الإدارية مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين وبيان العاملين بها ومسؤوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار في لوحة الإعلانات بمقر الجهة الإدارية. تتولى الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية والتي تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها طبقا للمادة (٧٢) من القانون وكذا حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها.

وعلى الإدارة المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة ونظام اتحاد الشاغلين إخطار شاغلي العقارات التي تسري عليها أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من القانون والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة, وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول, مع لصق نسخة من الإخطار في مكان ظاهر من العقار.

ويباشر رئيس الاتحاد إجراءات قيد الاتحاد لدى الإدارة المختصة وذلك خلال خمسة وأربعين يوما من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية اعتبارا من تاريخ قيده.

مادة (١٥٦)

على شاغلي العقارات إنشاء اتحادات للشاغلين وفقا للنظام الصادر من الوزير المختص. كما يجوز إنشاء اتحاد شاغلين يضم أكثر من عقار أو مجموعة عقارات متجاورة على ألا يقل إجمالي عدد وحدات هذه العقارات عن خمس وحدات.

مادة (١٥٧)

تكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

مادة (١٥٨)

في حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذه التجمعات وبالتنسيق مع المنمي العقاري فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال ستين في المائة من إجمالي وحدات التجمع بتأسيس شركة أو أكثر للإدارة والصيانة طبقا لقانون الشركات يعهد إليها باختصاصات اتحاد الشاغلين إضافة إلى صيانة المنافع والخدمات العامة داخل التجمع، ويكون مساهمة كل عضو في رأس مال هذه الشركة طبقا لنصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالي نصيب الوحدات بالتجمع، على أن يحتسب المتر المسطح في الإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

وعلى التجمعات السكنية القائمة التي سبق وضع نظام للإدارة والصيانة بها توفير أوضاعها وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة.

مادة (١٥٩)

يجوز تشكيل اتحاد تنسيقي بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق في المسائل المشتركة بين تلك العقارات (حدائق - أماكن انتظار سيارات - أسوار - مظلات وما إلى ذلك) مع مراعاة العلاقات التعاقدية إن وجدت.

ويتكون الاتحاد التنسيقي من ممثل واحد لكل اتحاد قائم يتم اختياره من مجلس إدارة هذا الاتحاد، ويتم انتخاب رئيس الاتحاد التنسيقي وأميناً للصندوق من بينهم.

مادة (١٦٠)

تنشئ الإدارة المختصة سجلاً خاصاً تقيد به المباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالاتحاد وعلى الأخص:

- عنوان العقار.
- رقم الترخيص وتاريخه إن وجد.
- وصف العقار.
- حالة العقار الظاهرية.
- اسم مالك أو ملاك العقار.
- عدد الوحدات.
- أسماء الشاغلين وسند الإشغال لكل وحدة إن وجد.
- تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية.
- أسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وصفتهم في مجلس الإدارة.
- قرارات الجمعية العمومية مع إرفاق صورة معتمدة من المحاضر.

- بيان بالشكاوى والتظلمات من قرارات الجمعية العمومية أو أي شأن من شئون الاتحاد مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها.

وتقوم الإدارة المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد وعليها متابعة قيام الاتحاد بالتزاماته المنصوص عليها في القانون والتنبيه على رئيس الاتحاد أو من ينوب عنه بضرورة الالتزام بالإجراءات والأعمال المطلوب الوفاء بها والتي يثبت عدم تنفيذها. كما تتولى فحص الشكاوى والتظلمات وإبداء الرأي بشأنها وإبلاغه لرئيس الاتحاد بعد اعتماده من رئيس الجهة الإدارية ليتولى عرضه على الجمعية العمومية للاتحاد في أول اجتماع لها.

مادة (١٦١)

تتعد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفي حالة عدم قيامه بالدعوة خلال ١٥ يوما من انتهاء مدة الثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين يقوم أي من الشاغلين بالدعوة وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة يتولى شئونها وذلك بالاقتراع السري المباشر وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات وذلك على النحو التالي:-

إذا كان عدد أعضاء الجمعية لا يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو.

إذا كان عدد أعضاء الجمعية يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس الاتحاد ونائب للرئيس وأمين الصندوق وعضو.

مادة (١٦٢)

يكون مالك العقار رئيسا للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيسا للاتحاد ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيسا للاتحاد وفي أعضاء مجلس إدارة الاتحاد ما يلي:

أن يكون عضوا بالجمعية العمومية للاتحاد.

أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي.

ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو في جنحة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

مادة (١٦٣)

تسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (١٦٤)

تتعدّد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناء على طلب من الإدارة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك.

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الأقل، موضحا بها جدول الأعمال والأوراق التي تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع، ويتحدد في ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثاني في حالة عدم توافر النصاب القانوني لصحة الاجتماع.

وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانونا مع توقيعهم بما يفيد الاستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار.

كما يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر متفق عليه.

ولمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكولة له بعد موافقة الجمعية العمومية نظير مقابل مادي تحدده الجمعية.

مادة (١٦٥)

على عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفي حالة اعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع.

وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أو لمالك في العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه في حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط.

مادة (١٦٦)

على عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذي يطرأ عليه. وإلا صح إعلانه في قلم كتاب المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار.

مادة (١٦٧)

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانوني للاجتماع ينعقد الاجتماع الثاني في الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء.

ويجب في بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضواً أو من ينوب عنه.

وتنظر الجمعية العمومية في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال، كما يجوز لها النظر في المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية. وتصدر قرارات الجمعية في المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود في اتخاذ القرارات.

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع.

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبينا به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار.

مادة (١٦٨)

مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي:-

- انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السري مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل.

إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.

تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.

التصديق على الحساب الختامي للاتحاد.

الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.

اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك).

النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.

العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار.

فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:-

تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.
تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.

مادة (١٦٩)

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق ضرر بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

مادة (١٧٠)

تتكون موارد الاتحاد من:

- ١- الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقا لما تقررته الجمعية العمومية.
- ٢- عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون.
- ٣- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم.
- ٤- القروض التي تتاح للاتحاد وفقا للمادة ٩٧ من القانون.

مادة (١٧١)

يقوم الاتحاد بإعداد موازنته التقديرية في ضوء حجم الاحتياجات المالية المطلوبة قبل بداية السنة المالية للاتحاد.

ويتم إعداد التكاليف التقديرية لبنود الاستخدامات والتي تنقسم إلى مصروفات ثابتة ومصروفات متغيرة على النحو التالي:-

المصروفات الثابتة:

المصروفات الإدارية والشهرية والدورية للخدمات والمرافق المشتركة للعقار مثل:-

المصروفات الإدارية - تكلفة الحراسة - استهلاك الكهرباء - استهلاك المياه - الصيانة الدورية لخزانات المياه - الصيانة الدورية لمواتير المياه والمصاعد - النظافة العمومية - الحدايق والتشجير - أجرة الجنائني - أدوات الأمان وطفائيات الحريق.

المصروفات المتغيرة:

المصروفات المقدرة لمواجهة المستجدات أو الظروف الطارئة للعقار والمرافق المشتركة للعقار مثل:

أعمال التدعيم والترميم التي تؤثر على سلامة العقار - إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحي والمياه - أعمال الكهرباء والتركيبات في الأجزاء المشتركة - إصلاح خزانات المياه - أعمال البياض والدهانات - أعطال المصاعد - التحسين لأجزاء العقار المشتركة.

مادة (١٧٢)

يتم تحصيل الالتزامات المالية من الشاغلين بموجب إيصال تحصيل يسلمه أمين الصندوق للشاغل وتسجل أسماء المسددين في (الجدول المرفق رقم ١)، كما يقوم أمين الصندوق بتحصيل مصادر التمويل الأخرى الناتجة عن الاستثمار الخاص بموارد الاتحاد والتبرعات من الغير طبقا (للجدول المرفق رقم ٢) ويمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل.

مادة (١٧٣)

يتولى أمين الصندوق إعداد الحسابات الختامية والمركز المالي من واقع الإيرادات والمصروفات المجمعة حتى تاريخ عمل الميزانية طبقا للجدول المرفق (جدول رقم ٣).
وتعرض على الجمعية العمومية خلال مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ انتهاء السنة المالية.

مادة (١٧٤)

على أمين الصندوق عرض الموقف المالي على مجلس إدارة الاتحاد في اجتماعات ربع سنوية على الأكثر وذلك لتحقيق الرقابة على النواحي المالية.

مادة (١٧٥)

يعتبر من أعمال الصيانة الدورية في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:

إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطمبات المياه.

إصلاح وعلاج التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلى تسرب المياه.

إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.

الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أي عطل أو خلل بها. وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.

التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات.

استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

أعمال التشطيبات الداخلية لوحدات العقار (بياض - دهان - كسوة أو استبدال الأرضيات - تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف - أعمال الكهرباء وما إلى ذلك).

كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:

إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر.

صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطمبات المياه.

إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير. (١)

مادة (١٧٦)

يعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات - أعمدة - كمرات - بلاطات - كوابيل - السلالم - الحوائط والسلالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية.

ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل في هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلي: إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية. تقوية أو استبدال كوابل السلم والسطح.

أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.

مادة (١٧٧)

تشكل اللجنة المنصوص عليها في المادة (٩٠) من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي:

عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية في مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشاري في مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاما في مجال تدعيم وترميم المنشآت.

مهندس استشاري معماري أو مدني (خبرة في مجال ترميم المنشآت).

مهندس ممثل للجهة الإدارية.

وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة في إنجاز أعمالها.

مادة (١٧٨)

تختص اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدوري الذي تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.

وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية:

- عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).

اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.

تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.

صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة في التنفيذ إن وجدت.

أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.

مادة (١٧٩)

تعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقررره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.

وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.

ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي - بحسب الأحوال - دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.

مادة (١٨٠)

تقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمنا الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا جزئيا أو كليا.

وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

مادة (١٨١)

يخطر ذوو الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقا للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦. وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول. وفي جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

مادة (١٨٢)

يجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (٩٠) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارهم بالقرارات

وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (٩٢) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.

وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوب بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.

مادة (١٨٣)

طبقاً للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسي بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائي الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الجزئي واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا في حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فوري طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم في أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (١٨٤)

يتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد.

مادة (١٨٥)

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء في تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلي أو الجزئي المرخص بها وأثناء التنفيذ:-

حجب المبنى بكامل ارتفاعه.

إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسي المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.

وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشى سقوطها.

اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن تحدث في الموقع مثل:-

(أ) تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وان يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

(ب) تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

(ج) إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

أما في حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى, مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.

يوجد ملحقات مرفقة بالـ PDF

(١) يستبدل بنصوص المواد (١٩, ٢٦, ٢٧, ٥٧, ٥٨, ١٠٣, ١٠٨, ١١٥, ١١٦, ١٧٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.

وتضاف إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء مادة برقم (١٣٥ مكرر) وذلك وفقاً لقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ المنشور في الوقائع المصرية بتاريخ ٢٩ / ٤ / ٢٠١٠.

(٢) يضاف إلى الباب التمهيدي "التعريفات" من اللائحة التنفيذية لقانون البناء التعريفات التالية:

السرداب / البدروم: والمهندس / المكتب الهندسي ومركز / سوق تجاري مغطى وحمل الإشغال.

ويُعدل التعريف التالي من الباب التمهيدي لللائحة التنفيذية لقانون البناء: الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض).

ويُستبدل بنصوص المواد (٩٤, ٩٥, ١٠٠, ١٠١, ١٠٤, ١٠٨, ١١٠, ١١١, ١١٢, ١١٣, ١١٥, ١١٦, ١١٧, ١٢١, ١٢٢, ١٢٣, ١٢٤, ١٢٥, ١٢٦, ١٢٨, ١٢٩, ١٣١) بندين (و, ح), (أ), (١٢٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

وتُضاف إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء مواد جديدة بأرقام (٩٨ مكررا, ١٠٨ مكررا, ١١٢ مكررا, ١٢٤ مكررا).

وتستبدل النماذج المرفقة بالباب الثالث (تنظيم أعمال البناء) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ بالنماذج المرفقة بهذا القرار.

وتلغى المادة (١٢٧) من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ وذلك وفقاً لقرار بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية بتاريخ ٢٠ / ٠٣ / ٢٠١٣.

(٣) يُستبدل بنصوص المواد (٥١، البند "٦" من أولاً من المادة ٥٣ ، ٥٧ ، ٥٨ ، ٦٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء وذلك وفقاً لقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٤ المنشور في الوقائع المصرية بتاريخ ٩ / ٢ / ٢٠١٤ .

(٤) يستبدل بنص المادة (١٣٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

و تستبدل النماذج (نموذج محضر مخالفة أعمال، نموذج محضر استئناف أعمال مخالفة، نموذج محضر مخالفة عدم تنفيذ قرار تصحيح/ إزالة، نموذج استخراج وبيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية) المرفقة باللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٣ بالنماذج المرفقة بهذا القرار.

ويضاف إلى النماذج المرفقة باللائحة التنفيذية لقانون البناء النماذج المرفقة بهذا القرار (نموذج محضر مخالفة عدم تقديم تقارير ربع سنوية، نموذج محضر مخالفة عدم وضع لافتة بيانات الترخيص/ أعمال مخالفة، نموذج سجل دفتر الأحوال)

وذلك وفقاً للقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم ٧٧٤ لسنة ٢٠١٤ المنشور في الوقائع المصرية بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٤ .

(٥) إضافة مادة جديدة برقم (١٣٩ مكرراً) إلى اللائحة التنفيذية وذلك وفقاً لقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات رقم ٢٩٦ لسنة ٢٠٢١ المنشور بتاريخ ٨ / ٦ / ٢٠٢١ .

(٦) تضاف إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء مواد جديدة بأرقام (١١٠ مكرراً ، ١١٢ مكرراً ، ١١٧ مكرراً).

وتضاف إلى النماذج المرفقة باللائحة التنفيذية لقانون البناء النماذج المرفقة بهذا القرار (نموذج بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ، نموذج طلب الترخيص ، نموذج إصدار ترخيص) .على أن يتم الالتزام بها بالنسبة لمدن الإدارة المحلية وذلك وفقاً لقرار وزارة الإسكان والمرافق رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ المنشور بتاريخ ١٨/٠٧/٢٠٢١ .

(٧) تستبدال المادتان (١٣٥ مكرر، ١٣٩ مكرر) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء وذلك وفقاً لقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٩٥٤ لسنة ٢٠٢٢ المنشور في الوقائع المصرية بتاريخ ٣١ / ١٠ / ٢٠٢٢.

(٨) يستبدل بنصوص المواد (١١٠ مكرراً، ١١٢ مكرراً، ١١٧ مكرراً) المضافة إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء بالقرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ تلغى النماذج المرفقة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ وفقاً للقرار رقم ٩٤٣ لسنة ٢٠٢٤ عدد ٢١٦ المنشور بتاريخ ١-١٠-٢٠٢٤.

(٩) يُستبدل بنصوص المواد (١١٠ مكرراً، ١١٢ مكرراً، ١١٧ مكرراً) المضافة إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء بالقرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١. تلغى النماذج المرفقة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ وفقاً للقرار رقم ٩٤٣ لسنة ٢٠٢٤ عدد ٢٤٠ المنشور بتاريخ ٣٠-١٠-٢٠٢٤.

(١٠) يستبدل بنص البند (٥) من المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء سالف الإشارة إليها وفقاً للقرار رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٢٥ المنشور بتاريخ ٢٤-٢-٢٠٢٥.

(١١) يستبدل بنصي المادتين (٤٣)، (٥٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ وفقاً للقرار رقم ١٥٠٥ لسنة ٢٠٢٥ المنشور بتاريخ ٢٧-١-٢٠٢٦.

بيانات القيد بسجل قرارات الإيقاف

محافظة

رقم القيد بالسجل

الوحدة المحلية لمدينة/لقرية

التاريخ / /

قرار إيقاف أعمال مخالفة

مركز/حي

الموظف المسئول/

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة :

اسم المهندس/ الوظيفة :

اتضح لي أن كل من (المالك أو من يمثله قانوناً والمهندس المشرف والمقاول) الآتى بياناتهم
نتيجة المعاينة قد خالف الترخيص المنصرف له (المذكور بياناته أسفله) وكذلك أحكام قانون البناء
ولائحته التنفيذية بأن قام بـ :

بيانات العقار محل المعاينة

رقم القطعة : شارع : حي/منطقة :

مدينة : محافظة :

المكون من :

بيانات الترخيص (إن وجد)

رقم الترخيص تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص

الأعمال المرخص بها :

بيانات (المالك / القائم بالأعمال) أو من يمثله قانوناً

اسم الصادر لصالحه الترخيص / رقم قومي

بيانات (المهندس / المهندس المسئول بالمكتب الهندسى) المشرف على التنفيذ

اسم المهندس/ رقم قومي

بيانات المقاول

اسم المقاول المنفذ/ رقم قومي

القرار

بعد الاطلاع على قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وقانون البناء الصادر
بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللائحته التنفيذية تقرر :

مادة أولى - توقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور عالياً ويعلن كل من (المالك أو من يمثله قانوناً) والمهندس
المشرف والمقاول المنفذ بشخصه فإن تعذر ذلك يتم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار -
وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة
وما اتخذ من إجراءات أو قرارات بشأنها وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء وللائحته التنفيذية .

مادة ثانية - إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص بإيقاف الأعمال المخالفة .

مادة ثالثة - إخطار السيد المحافظ أو من ينوبه بالمخالفات موضوع القرار عالياً خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره
لاعتقاد القرار الخاص بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة .

مادة رابعة - اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع الاستمرار فى الأعمال المخالفة أو الانتفاع بها لحين إزالة الأعمال
المخالفة أو تصحيحها ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكابها وإخطار النيابة العامة بشأن
ما تم التحفظ عليه خلال أسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها فى هذا الشأن .

مدير عام الإدارة الهندسة

مدير التنظيم

المهندس المسئول

الاسم/ /

الاسم/ /

الاسم/ /

التوقيع :

التوقيع :

التوقيع :

تحريراً فى / /

ختم الجهة الإدارى

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة / قرية :
مركز / حي :
بيانات القيد بسجل محاضر مخالفات البناء
رقم القيد بالسجل :
التاريخ : / /
محاضر مخالفة أعمال
الموظف المسئول :

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة :
اسم المهندس القائم بالمعاينة : الوظيفة :
بيانات المخالف (من واقع ملف الترخيص رقم لسنة)
الاسم : رقم قومي :
صفة المخالف : (مالك / مستأجر / أو من يمثله قانوناً) المهندس المشرف / المقاول / المهندس المصمم /
المهندس القائم بأعمال الاعتماد) .

عنوان المخالف عقار رقم : شارع :
حي : منطقة / مدينة : محافظة :

بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة : شارع :
حي :
منطقة / مدينة : محافظة :

كروكي الموقع




سهم اتجاه الشمال

بيان الأعمال المخالفة

قام المخالف (بدون ترخيص / بالمخالفة للترخيص) بعمل الآتي :
.....
بناءً على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث إن هذا العمل مخالف للمواد من قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
فقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بالقرار رقم بتاريخ / /
كما تم إخطار السيد المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده .
وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص الذي يقوم بعمل التحريات اللازمة
لتحديد اسم المخالف ومحل إقامته وذلك للمخالفات المقامة بدون ترخيص ثم إخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى
وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً . وتسليم صورة لكل من المخالف أو من يمثله قانوناً ، والمهندس المشرف /
المهندس المصمم / القائم بالاعتماد ، والمقاول المنفذ ، ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم .

مدير التنظيم

المهندس محرر المحضر

الاسم :

الاسم :

التوقيع :

التوقيع :

ختم الجهة الإدارية

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :
مركز / حي :
بيانات التيد بسجل محاضر مخالفات البناء
رقم التيد بالسجل :
التاريخ : / /

محضر استئناف أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

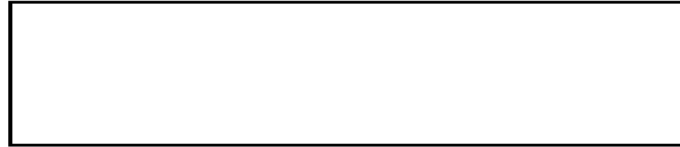
تاريخ المعاينة / / الساعة :
اسم المهندس القائم بالمعاينة :
سبق وأن قام المخالف بعمل المخالفة الآتية
بتكلفة إجمالية قدرها
والتي سبق إيقافها بقرار الإيقاف رقم لسنة
بأن قام
وحيث إن هذه الأعمال مخالفة لمواد القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
فقد تقرر هذا المحضر للحكم على المخالف بالمقويات المقررة قانونيًا .

بيانات المخالف (من واقع ملف الترخيص رقم لسنة)
الاسم :
صفة المخالف :
عنوان المخالف :
عقار رقم :
شارع :
مدينة / منطقة :
محافظة :
حي :

بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة :
شارع :
حي :
منطقة / مدينة :
محافظة :

كروكي الموقع



سهم اتجاه الشمال

كما تم إخطار السيد المحافظ بشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده .
وقد تقرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص الذي يقوم بعمل التحريات اللازمة
لتحديد اسم المخالف ومحل إقامته وذلك للمخالفات المتابعة بدون ترخيص ثم إخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى
وطلب الحكم على المخالف بالمقويات المقررة قانونيًا . وتسليم صورة لكل من (المخالف أو من يمثله قانونيًا) ، والمهندس المشرف ،
والمقاول المنفذ ، ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم .

المهندس محضر المحضر
الاسم :
التوقيع :
الاسم :
التوقيع :
التاريخ : / /

ختم الجهة الإدارية

طلب استخراج بيان بصلاحية
الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية
بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب : (يملأ بمعرفة الموظف المستول)

بيانات مقدم الطلب

الاسم / رقم قومي :
الصفة :

بيانات الموقع المراد استخراج بيان صلاحية للبناء له

رقم القطعة : شارع :
حصى :
مدينة / منطقة : محافظة :

بيانات الحدود

الحد البحري : بطول متر يطل على
الحد الغربي : بطول متر يطل على
الحد الشرقي : بطول متر يطل على
الحد الجنوبي : بطول متر يطل على

توقيع مقدم الطلب

يقدم الطلب مرفقاً به :

- رسم كروكي يبين الموقع والطرق المؤدية إليه ، يوقع عليه مقدم الطلب .
- صورة من بطاقة الرقم القومي لطالبي البيان .
- الإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة .

محافظة :
 الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :
 مركز / حي :
 بيانات التيد بسجل محاضر مخالفات البناء
 رقم التيد بالسجل :
 التاريخ : / /
 محضر مخالفة عدم تنفيذ قرار تصحيح / إزالة
 أعمال مخالفة
 بيانات المعاينة
 تاريخ المعاينة / / الساعة :
 اسم المهندس القائم بالمعاينة :
 حيث تبين من المعاينة عدم تنفيذ قرار (تصحيح / إزالة) الأعمال المخالفة الآتية :

 بيان المعاينة :
 والتي سبق أن صدر لها قرار (تصحيح / إزالة الأعمال) المذكور ببياناته أسفله .
 وقد تقرر هذا المحضر للحكم عليه لعدم تنفيذ قرار المحافظ وذلك بالفراصة المقررة قانوناً .
 عن كل يوم يتنوع فيه المخالف عن تنفيذ قرار المحافظ وذلك بدءاً من تاريخ إعلان المخالف بالقرار .
 بيانات المخالف (من واقع ملف الترخيص رقم : لسنة :)
 الاسم : (مالك أو من يثله قانوناً - مهندس مشرف - مقاول) رقم قومي :
 صفة المخالف :
 عنوان المخالف :
 عتار رقم : شارع : حي :
 مدينة / منطقة : محافظة :
 بيانات قرار تصحيح / إزالة الأعمال
 رقم القرار : تاريخ صدور القرار / /
 تاريخ إعلان المخالف / /
 بيانات موقع المخالفة
 رقم القطعة : شارع :
 حي :
 مدينة / منطقة : محافظة :
 كروكي الموقع



سهم اتجاه الشمال
☐

وقد تقرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص الذي يقوم بعمل التحريات اللازمة
 لتحديد اسم المخالف ومحل إقامته وذلك للمخالفات القائمة بدون ترخيص ثم إخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى
 وطلب الحكم على المخالف بالمقررات المقررة قانوناً . وتسليم صورة لكل من (المخالف أو من يثله قانوناً) ، والمهندس المشرف ،
 والمقاول المنتد ، ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم .

المهندس محضر المحضر
 مدير التنظيم
 الاسم :
 التوقيع :
 التاريخ : / /
 الاسم :
 التوقيع :
 التاريخ : / /

ختم الجهة الإدارية

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :

الإدارة الهندسية :

**بيان صلاحية الموقع
من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية**

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب :

بيانات مقدم الطلب

الاسم / رقم قومي :

الصفة :

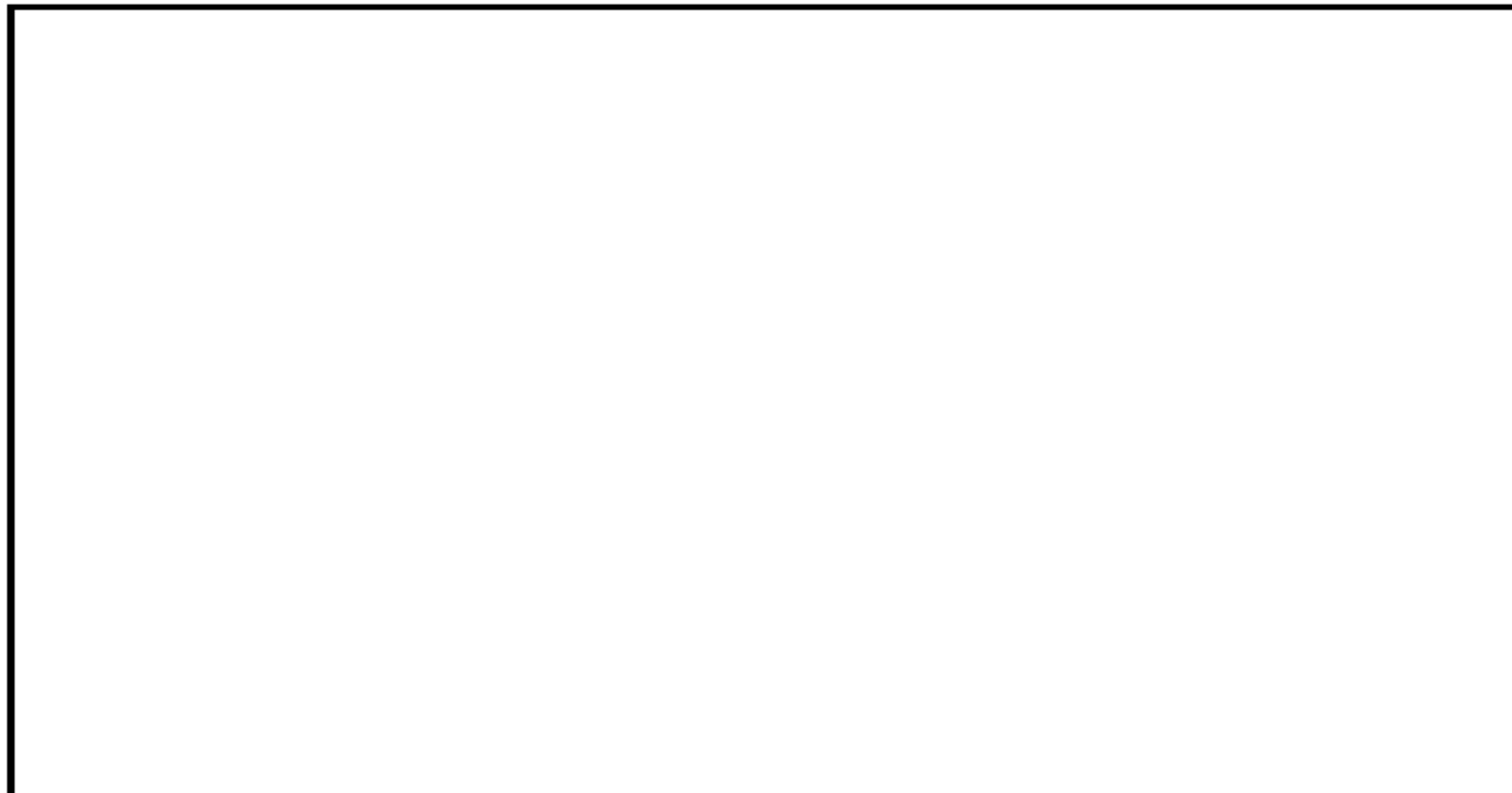
بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حي : مدينة / منطقة : محافظة :

مساحة الأرض :

كروكي الموقع بالشوارع المحيطة



سهم اتجاه الشمال

(تابع) بيان صلاحية

الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الحدود

الحد البحري :	بطول	متر	يطل على
الحد الغربى :	بطول	متر	يطل على
الحد الشرقى :	بطول	متر	يطل على
الحد الجنوبي :	بطول	متر	يطل على

الاشتراطات الخاصة بالمنطقة

- 1 الردود البحرية :
- القبلية :
- الشرقية :
- الغربية :
- 2 الارتفاع المقرر لقطعة الأرض :
- 3 الاستخدامات المقررة للموقع :
- 4 نسبة البناء :

الاشتراطات البنائية العامة

الاشتراطات البنائية العامة الواردة بالفصل الأول من الباب الثالث (تنظيم أعمال البناء) باللائحة التنفيذية لقانون البناء .

اشتراطات صادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

.....
الموقع صالح للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ولا تعتبر هذه الشهادة بأى حال من الأحوال سنداً ناقلاً للملكية ودون أدنى مسئولية على الجهة الإدارية المختصة .

التوقيع

المهندس المسئول	مدير التنظيم	رئيس الجهة الإدارية
الاسم : .....	.....	.....
التوقيع : .....	.....	.....

خاتم الجهة الإدارية

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة/لقرية :
مركز / مدينة / حي :
بيانات القيد بسجل قرارات الإزالة والتصحيح
رقم القيد بالسجل :
التاريخ / /
الموظف المسئول/

قرار تصحيح / إزالة أعمال بيانات العقار محل المخالفة

رقم القطعة : شارع :
مركز/ مدينة/ قرية : حي : منطقة :
محافظة :

بيانات الترخيص (إن وجد)

رقم الترخيص : تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص :
الأعمال المرخص بها :

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم/ رقم قومي :
العنوان { عقار رقم : شارع : حي/منطقة :
مدينة : محافظة :

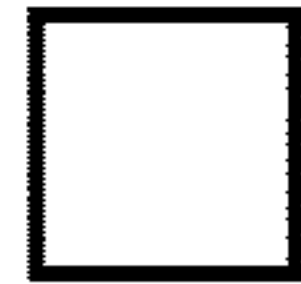
بيانات (المهندس / المهندس المسئول بالمكتب (الهندسي) المشرف على التنفيذ

اسم المهندس : رقم قومي :

بيانات المقاول

اسم المقاول المنفذ : رقم قومي :

كروكي الموقع



سهم اتجاه
الشمال

رقم قرار الإيقاف : تاريخ القرار / / تاريخ الإعلان /
رقم محضر المخالفة : تاريخ القرار / /

تابع قرار تصحيح / إزالة أعمال

القرار

بعد الاطلاع على قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية تقرر :

مادة أولى : إزالة / تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة من / /

إلى / / والخاصة بالعقار المذكور بياناته أعلاه ملك السيد المذكور بياناته أعلاه .
مادة ثانية : يعلن كل من (المالك أو من يمثله قانوناً) والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بشخصه فإن تعذر ذلك يتم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار - وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات بشأنها وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية .

مادة ثالثة : إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص .

مدير التنظيم

المهندس المسئول

.....

الاسم /

.....

التوقيع :

رئيس الجهة الإدارية

مدير عام الإدارة الهندسية

.....

الاسم /

.....

التوقيع :

المحافظ / أو من ينيبه

الاسم /

التوقيع :

ختم الجهة الإدارية

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :
إدارة الشؤون القانونية :
بيانات القيد بسجل قرارات الإزالة والتصحيح
رقم القيد بالسجل :
التاريخ / /
الموظف المسئول /

قرار إخلاء إدارى

بيانات العقار

رقم القطعة : شارع :
حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

قرار تصحيح / إزالة أعمال مبانى

رقم القرار : تاريخ القرار / /

قرار إخلاء إدارى

رقم القرار : تاريخ القرار / /

بعد الاطلاع على كل من :

● قانون البناء ولائحته التنفيذية .

● قرار التصحيح / الإزالة (المذكور بياناته أعلاه) الصادر للعقار (المذكور بياناته أعلاه)

تقرر الآتى :

بيان القرار يتم إخلاء

مادة أولى : وذلك تمهيداً لتنفيذ قرار التصحيح / الإزالة (المذكور بياناته أعلاه) .
على أنه من حق شاغلى البناء العودة إلى العين التى أخلى منها فور انتهاء الأعمال
الصادر بشأنها القرار .

مادة ثانية : على جميع الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار من تاريخ صدوره .

مادة ثالثة : يخطر كل من المالك أو من يمثله قانوناً والمهندس المشرف والمقاول المنفذ
بهذا القرار .

مدير عام الإدارة

باحث قانونى

الاسم / الاسم /
التوقيع : التوقيع :

رئيس الجهة الإدارية

الاسم /
التوقيع :

خاتم الجهة الإدارية

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :

(كلى أو جزئى)

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حي / منطقة :

مدينة : محافظة :

بيانات الترخيص

رقم الترخيص : تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص :

منطوق الترخيص :

بيانات الأدوار		
رقم الدور (من .. إلى)	الاستخدام (الغرض من الإنشاء)	صلاحية الإشغال

بيانات المهندسين المشرفين				
م	الاسم	رقم قيد النقابة	التخصص الهندسى	رقم قومى

أشهد أنا الموقع أدناه بأنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص المنصرف ولأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والكودات والمواصفات القياسية .
بناءً على ما تقدم أعطيت هذه الشهادة والتي تفيد أن المبنى صالح أو أجزاءه المبينة
عاليه للاستخدام والإشغال .

توقيع المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسى

اسم المهندس أو المكتب الهندسى /

التوقيع :

نموذج عقد بيع / إيجار وحدة سكنية

البيانات المتعلقة بالعقار

..... عنوان العقار :
..... قيمة الوحدة :
..... أو قيمة إيجار الوحدة :
..... أساس الملكية :
..... رقم الترخيص وتاريخ إصداره :
..... الجهة الصادر منها :
..... عدد الأدوار المرخص بها :
..... الدور الذى يقع به الوحدة محل العقد :
..... البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات بالعقار :

عدد المصاعد سعة المصعد نوع المصعد

البيانات الخاصة بالمصاعد :

ركاب

عفش

البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق

.....
.....

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد

..... رقم الوحدة :
..... مساحة الوحدة :
..... وصفها :
..... مدة العقد (فى حالة الإيجار) :

تابع

نموذج عقد بيع / إيجار وحدة سكنية

البيانات الخاصة بالطرف الأول ومالك العقار (بائع / مؤجر)

الاسم /
تحقيق الشخصية :
محل الإقامة :

البيانات الخاصة بالطرف الثاني (مشتر / مستأجر)

الاسم /
تحقيق الشخصية :
محل الإقامة :

شروط التعاقد

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

التزامات الطرف الأول

- ١-
- ٢-
- ٣-
- ٤-

التزامات الطرف الثاني

- ١-
- ٢-
- ٣-
- ٤-

توقيعات

الطرف الثاني

الطرف الأول

.....

.....

التقرير الدورى عن تقدم سير العمل

بيانات التقرير

رقم التقرير : تاريخ التقرير / /

بيانات الترخيص

رقم الترخيص : تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص :

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم / رقم قومى :

عقار رقم : شارع :

العنوان : حي/منطقة :

مدينة : محافظة :

تليفون : محمول : بريد إلكترونى :

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حي/منطقة :

مدينة : محافظة :

بيانات المشروع

تاريخ بدء التنفيذ / /

الموقع التنفيذى

توقيع المهندس المشرف

الاسم /

التوقيع :

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / قرية :

إعلان للسيد المحافظ

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم / رقم قومي :

عقار رقم : شارع :

العنوان : حي / منطقة :

مدينة : محافظة :

تليفون : محمول : بريد إلكتروني :

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حي / منطقة :

مدينة : محافظة :

بيانات طلب الترخيص

رقم طلب الترخيص : تاريخ الطلب / / الترخيص المطلوب :

إعلان للسيد المحافظ

نحن سيادتكم علماً بأنني بصفتي مالكا للموقع أو من يمثله قانوناً (المذكور بياناتهم أعلاه) بأنني قد تقدمت لـ حي / مدينة : بطلب للحصول على ترخيص المذكور بياناته أعلاه .

ولم تقم الجهة الإدارية المختصة حتى تاريخه طبقاً للمدة المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية بالبت في الترخيص، لذلك سوف أشرع في تنفيذ الأعمال الموضحة في طلب الترخيص بعد أسبوعين من تاريخ تسليم هذا الإعلان وذلك طبقاً لأحكام المادة (٤٢) من الفصل الثالث من القانون مع التزامي بمراعاة جميع الاشتراطات التخطيطية والبنائية وكافة الشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، كما أنني قمت بإخطار الجهة الإدارية المختصة بعزمي على تنفيذ الأعمال بخطاب موصى عليه بعلم الوصول مرفقاً به عقد مقاوله مستوفياً دمغة الاتحاد وشهادة إشراف لمهندس نقابي .

توقيع المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم /

التوقيع :

التاريخ / /

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :

نموذج يوضح شكل لاقطة المخالفات

تنبيه وتحذير بعدم التعامل مع هذا العقار

تخلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مسئوليتها عن أى تعامل مع هذا العقار (المذكور بياناته أسفل) سواء بشراء أو تأجير أى وحدة من وحداته وذلك حيث إنه قد تم اتخاذ الإجراءات القانونية ضده .

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حي/منطقة :

مدينة : محافظة :

بيانات الترخيص

رقم الترخيص : تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص

الأعمال المرخص بها :

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم /

الإجراءات القانونية المتخذة (القرارات)

رقم القرار : تاريخ القرار / /

(١) بيان

الأسباب

رقم القرار : تاريخ القرار / /

(٢) بيان

الأسباب

رقم القرار : تاريخ القرار / /

(٣) بيان

الأسباب

الموظف المسئول

الاسم / الوظيفة :

التاريخ / / التوقيع :

اعتماد الجهة الإدارية المختصة

طلب استخراج بيان بصلاحية
الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية
بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب : (مملأ بمعرفة الموظف المسئول)

بيانات مقدم الطلب

الاسم / رقم قومي :
الصفة :

بيانات الموقع المراد استخراج بيان صلاحية للبناء له

رقم القطعة : شارع :
حى :
مدينة / منطقة : محافظة :

بيانات الحدود

الحد البحرى : بطول متر يطل على
الحد الغربى : بطول متر يطل على
الحد الشرقى : بطول متر يطل على
الحد الجنوبى : بطول متر يطل على

توقيع مقدم الطلب

يقدم الطلب مرفقاً به :

- رسم كروكى يبين الموقع والطرق المؤدية إليه ، يوقع عليه مقدم الطلب .
- صورة من بطاقة الرقم القومى لطالب البيان .
- الإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة .

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة/القرية :
الإدارة الهندسية :

بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب :

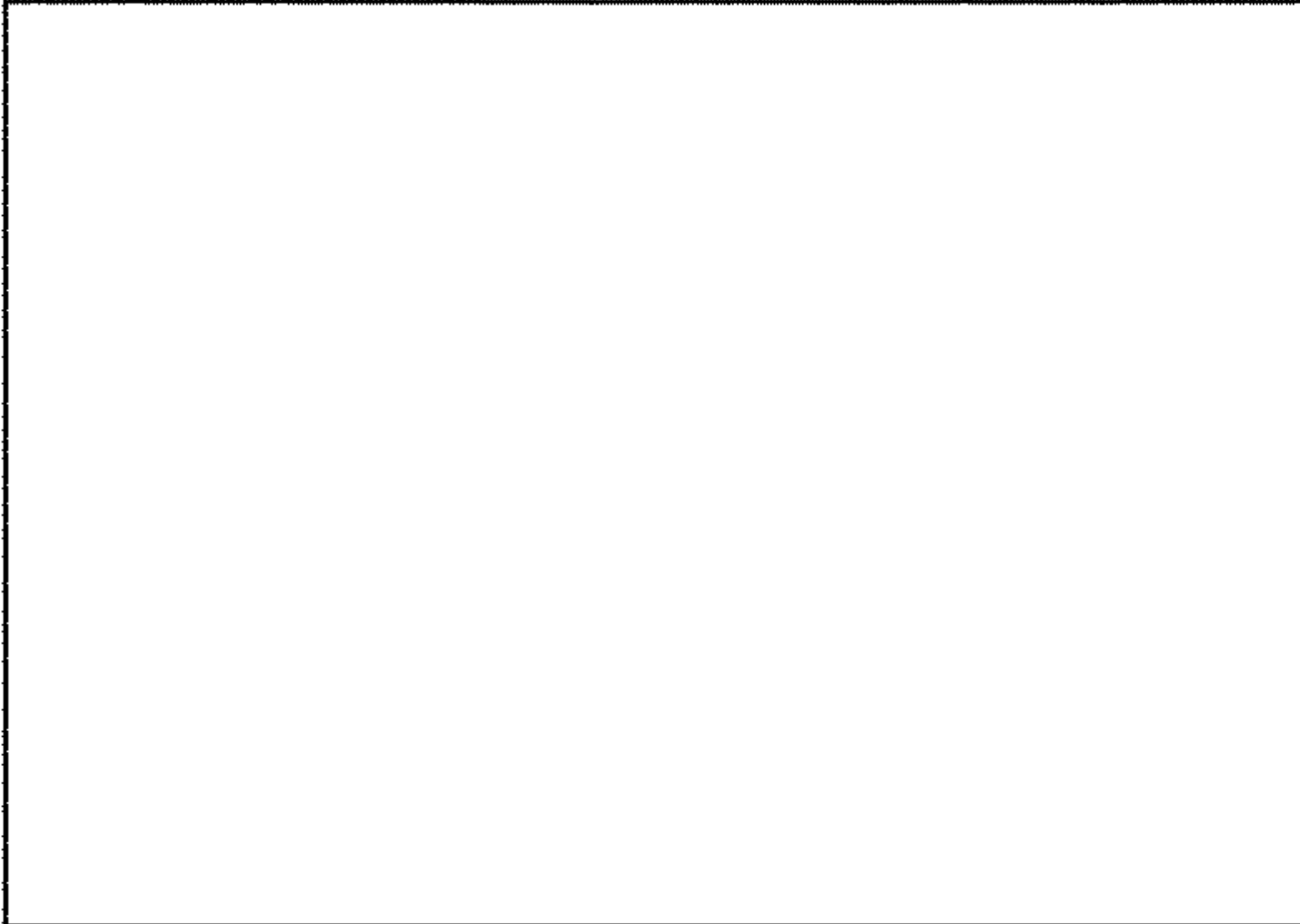
بيانات مقدم الطلب

الاسم / رقم قومي
الصفة :

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :
حي / منطقة :
مدينة : محافظة :
مساحة الأرض :

كروكي الموقع بالشوارع المحيطة



سهم اتجاه الشمال

(تابع) بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الحدود

الحد البحرى	بطول	متر	يطل على :
الحد الغربى	بطول	متر	يطل على :
الحد الشرقى	بطول	متر	يطل على :
الحد الجنوبى	بطول	متر	يطل على :

الاشتراطات الخاصة بالمنطقة

١ - الردود البحرية :

القبلية :

الشرقية :

الغربية :

٢ - الارتفاع المقرر لقطعة الأرض :

٣ - الاستخدامات المقررة للموقع :

٤ - نسبة البناء :

اشتراطات صادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

الموقع صالح للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ولا تعتبر هذه الشهادة بأى حال من الأحوال سنداً ناقلأً للملكية ودون أدنى مسئولية على الجهة الإدارية المختصة .

التوقيع

المهندس المسئول	مدير التنظيم	رئيس الجهة الإدارية
.....		
الاسم /	.....	.....
التوقيع : .....	.....	.....

خاتم الجهة الإدارية

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة/قرية :

طلب ترخيص بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب : (يملأ بمعرفة الموظف المسئول)

نوع الترخيص

بناء جديد .. تعلية .. إضافة .. تعديل .. استكمال .. ترميم .. تدعيم .. تشطيبات خارجية .. هدم ..

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حي / منطقة :

مدينة : محافظة :

بيانات المالك (أو من يمثله قانوناً)

الاسم / رقم قومي

العنوان { عقار رقم : شارع : حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات إثبات الملكية

سند الملكية : رقم : تاريخ : مساحة الأرض :

بيانات المهندس / المكتب الهندسي المتقدم لطلب الترخيص

الاسم /

السجل الهندسي : البطاقة الضريبية : فئة الأعمال الصادر لها الترخيص :

رقم القيد بالنقابة : الرقم الاستشاري : الرقم القومي (مهندس) :

العنوان { عقار رقم : شارع :
تليفون : محمول :
فاكس : بريد إلكتروني :

بيان إجمالي تكاليف الأعمال المطلوب الترخيص لها*

المبلغ (..... جنيهًا مصريًا فقط لا غير).

* (مرفق نموذج حساب قيمة التكاليف)

الغرض من استعمال المبنى المطلوب إنشاؤه

سكني : إداري : تجاري : ترفيهي : استعمالات متعددة :

بيان الأعمال المطلوب الترخيص لها

عدد الأدوار : الارتفاع الكلى : الارتفاع المسموح :
ارتفاع السور : ارتفاع البدروم عن سطح الأرض :

بيانات الأدوار					
م	البيان	نسبة البناء	المساحة	الارتفاع	الاستخدام

بيانات الارتدادات				
م	الجهة	وصف الجهة		مسافة الارتدادات
		جار	شارع	
	الشمالية			
	الجنوبية			
	الشرقية			
	الغربية			

وصف المبنى (يملأ فقط في حالة طلب إضافة/تعديل/تعليق/ترميم/تدعيم على المباني القائمة/هدم)
عدد الأدوار القائمة : ارتفاع المبنى الحالى : عدد الوحدات بالدور :
عدد المحلات التجارية : عدد أماكن انتظار السيارات : ملحقات :
ملاحظات
.....
.....
.....

توقيع المهندس / ممثل المكتب الهندسى

ختم المكتب

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة/قرية :
الإدارة الهندسية :

نموذج إصدار ترخيص

بيانات الترخيص

رقم الترخيص تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص :

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :
حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات صاحب الترخيص

صفته :
الاسم / رقم قومي
العنوان : { عقار رقم : شارع : حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات المهندس / المكتب الهندسي

الاسم /
السجل الهندسي : البطاقة الضريبية : فئة الأعمال الصادر لها الترخيص :
رقم القيد بالنقابة : الرقم الاستشاري : الرقم القومي (مهندس) /

قرار الترخيص

في حدود مبلغ (..... جنيهًا مصريًا فقط لا غير) وذلك طبقًا للبيانات المقدمة مع الطلب والرسومات المعتمدة والمرفقة بالترخيص والتي تعتبر جزءًا متتمًا له وعلى أن يتم اتباع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والكودات والقرارات والمواصفات المنظمة ذات الصلة .

الرسوم المسددة (المبالغ بالجنيه المصري)

بيان	المبلغ
رسم إصدار التأمين ٢, ٠ ٪ من قيمة الأعمال	
إجمالي الرسوم	

(تابع) نموذج إصدار ترخيص
تحديد الحدود وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع

سهم اتجاه الشمال



بيانات الواجبات

البحرية بطول متر يطل على : مصادفة/رادة بمقدار :
الغربية بطول متر يطل على : مصادفة/رادة بمقدار :
الشرقية بطول متر يطل على : مصادفة/رادة بمقدار :
الجنوبية بطول متر يطل على : مصادفة/رادة بمقدار :
ولا يتم البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص إلا بعد إخطار الجهة الإدارية قبل التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين
مرفقاً به عقد مقاوله معتمداً من الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال عن
(٣٥٠٠٠٠) أو عقد مقاوله مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك .

وشهادة إشراف على التنفيذ طبقاً لتعليمات نقابة المهندسين .

مدير عام الإدارة الهندسية

مدير التنظيم

المهندس المسئول

.....

.....

الاسم

.....

.....

التوقيع

خاتم الجهة الإدارية

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة/لقرية :
الإدارة الهندسية :

بيانات المهندس أو المكتب الهندسي

الاسم /
العنوان : { عقار رقم : شارع : حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات الترخيص

رقم الترخيص : تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص :

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :
حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم / رقم قومي
العنوان : { عقار رقم : شارع : حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

المستندات المطلوب استيفؤها

بيان المستند

مسلسل

الموظف المسئول

الاسم / الوظيفة :
التوقيع :

ختم الجهة الإدارية

نموذج إخطار بدء التنفيذ
بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم / رقم قومي :

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حي / منطقة :

مدينة : محافظة :

بيانات الترخيص

رقم الترخيص : تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص

الأعمال المرخص بها :

إخطار المالك أو من يمثله قانوناً

أخطر سيادتكم بأننى الموقع أدناه وبصفتى كمالك للموقع (المذكور بياناته أعلاه)
بأننى سوف أشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص لها طبقاً للترخيص (المذكور بياناته أعلاه)
وذلك اعتباراً من:

تاريخ / /

بيان المرفقات

المرفقات

م

١ - صورة من عقد المقاولة مع أحد المقاولين.

٢ - صور من شهادة الإشراف لمهندس أو لمهندسين نقابيين.

اسم المالك أو من يمثله قانوناً

.....

التاريخ / /

التوقيع :

نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها

الموقع : قرية/مدينة : محافظة :
اسم المالك أو من يمثله قانوناً :
رقم الترخيص : تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص :
الأعمال المرخص بها .

المهندس أو المهندسون المشرفون على التنفيذ:

الاسم : العنوان : التخصص : رقم القيد :
الاسم : العنوان : التخصص : رقم القيد :
الاسم : العنوان : التخصص : رقم القيد :
اسم المقاول : العنوان :
اسم شركة التأمين : العنوان :

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة/قرية :
الإدارة الهندسية :

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب :

بيانات المهندس / المكتب الهندسي

الاسم / الرقم القومي (مهندس) /

بيانات مستلم الملف

الاسم / الصفة :

المستندات المستلمة

بيان المستند

م

توقيع المستلم وصفته

خاتم الجهة الإدارية

النموذج المرفق بتقرير التربة

بيانات تقرير التربة

تاريخ التكليف / / تاريخ القيام بالدراسة / /
الغرض : ☐ إنشاء ☐ تعلية ☐ تدعيم :

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :
حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم / الرقم القومي :
العنوان : { عقار رقم : شارع : حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

(١) المستندات الخاصة بالمشروع

- محضر استلام الموقع . (يشتمل على وصف الموقع وما يجاوره من منشآت ومرافق) .
- كروكي للموقع موضحاً عليه أماكن المنشآت وما يجاورها من منشآت ومرافق .
- مساحة المنشآت وعدد الأدوار والبدرومات .
- الخريطة المساحية الطبوغرافية موضحاً عليها مكان المشروع .
- ميزانية شبكية لموقع المشروع .

(٢) بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية : مساحة البناء : عدد الأدوار :
ارتفاع المنشأ : عمق البدرومات :
النظام الإنشائي : ☐ حوائط حاملة ☐ هيكل خرساني ☐ هيكل معدني ☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى

(٣) أعمال الجسات

عدد الجسات :
طبقاً للكود المصرى للأساسات والمواصفات المطلوبة للمشروع .
العمق الذى تم أخذ الجسات عليه : نوع الجسات ☐ ميكانيكى ☐ يدوى ☐ حفر مكشوف
أماكن الجسات موضحة على كروكي الموقع ،
مع تحديد مناسب سطح ومناسيب صفر الجسات
بالنسبة لروبير ثابت أو نقطة ثابتة بالموقع
المقاول المكلف بتنفيذ الجسات تاريخ بدء / / تاريخ انتهاء / /
الجهة المشرفة على تنفيذ الجسات .

(تابع) النموذج المرفق بتقرير التربة

(٤) المياه الأرضية

منسوب المياه الجوفية :

(٥) التأسيس والتوصيات

منسوب التأسيس من سطح الأرض الطبيعية :

نوع الأساس المقترح أساسات ضحلة ☐ قواعد منفصلة ☐ قواعد شريطية ☐ لبشة مسلحة
أساسات عميقة ☐ خوازيق

الإجهاد المسموح به عند منسوب التأسيس :

في حالة الأساسات الضحلة :

بيانات مهندس ميكانيكا التربة والاساسات

الاسم /

التوقيع :

رقم القيد بالنقابة : الرقم الاستشاري :

(يرفق كروكي للموقع وموضح به العقارات المحيطة واتجاه الشمال وأماكن أخذ الجسات) .

إقرار وتعهد

- أقر أنا / مالك قطعة الأرض .
- رقم / بشارع / والصادر لها ترخيص البناء رقم لسنة ٢٠٠٨ .
- أن التزم بكل ما ورد بالمواد (١٣٠) ، (١٣٣) الواردة باللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ مع الالتزام بموافاة الجهة الإدارية بما يلى قبل الشروع فى أعمال الترخيص .
- ١ - إخطار الجهة الإدارية بموعد التنفيذ قبل الشروع فى التنفيذ بخمسة عشر يوماً على الأقل طبقاً للمادة (١٣٠) .
- ٢ - تقديم عقد مقاوله وشهادة إشراف طبقاً للمادة (١٣٠) .
- ٣ - وضع لافتة بيانات الترخيص طبقاً للمادة (١٣٣) .
- ٤ - الالتزام بجميع ما ورد بالمادتين (١٣٠) ، (١٣٣) .
- ٥ - الالتزام بتنفيذ الترخيص الصادر طبقاً لمنطوقه والرسومات المعتمدة المسلمة دون مخالفة .
- كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص وإلا أكون مسئولاً عن أى مخالفات قد تحدث أثناء تنفيذ أعمال هذا الترخيص نتيجة لذلك .

المقر بهاميه

الاسم /

التوقيع :

بطاقة :

بتاريخ : / /

النموذج المرفق بالنوتة الحسابية

بيانات تقرير النوتة الحسابية

تاريخ التكليف / / تاريخ القيام بالدراسة / /
الغرض من النوتة الحسابية : ☐ إنشاء ☐ ترقية ☐ تدعيم

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :
حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات المالك

الاسم / رقم قومي :
العنوان { عقار رقم : شارع : حي / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية : مساحة البناء : عدد الأدوار :
ارتفاع المنشأ : عمق البدرومات :
النظام الإنشائي ☐ حوائط حاملة ☐ هيكل خرساني ☐ هيكل معدني ☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى

الافتراضات الخاصة بالتصميم من أحمال

الأحمال الحية لكل دور : الحمل الميت بكل دور :
جهد التربة الذي تم التصميم عليه :
نوع الأساسات المستخدمة : منسوب المياه الجوفية :
الاحتياطات الواجب اتباعها أثناء التنفيذ :

بيانات المهندس المصمم

الاسم / رقم قومي :
رقم القيد : الرقم الاستشاري :
التوقيع :

نموذج حساب قيمة تكاليف الأعمال

بيانات المهندس / المكتب الهندسى

الاسم :

السجل الهندسى : البطاقة الضريبية : فئة الأعمال المراد ترخيصها :

عقار رقم : شارع : حى / منطقة :
مدينة : محافظة :
تليفون : محمول :
فاكس : بريد إلكترونى :

العنوان

تعهد المهندس / المكتب الهندسى

نتعهد نحن المهندس / المكتب الهندسى بأن هذا البيان لحساب التكلفة المقدم من طرفنا للمبنى (المذكور بياناته لاحقاً) وهو ملك للسيد المالك (المذكور بياناته لاحقاً) مطابقاً لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية ومطابقاً للاشتراطات البنائية الخاصة بالمنطقة .

بيانات الموقع

رقم القطعة : شارع :

حى / منطقة :

مدينة : محافظة :

بيان الأعمال المطلوب ترخيصها وتكلفتها (المبالغ بالجنيه المصرى)

البيان	المساحة	التكلفة
إجمالى طول السور :		
مسطح دور البدروم :		
مسطح الدور الأرضى :		
مسطح الأدوار المتكررة :		
مساحات الواجهات :		
مسطح غرف السطح :		
مسطحات ملحقة :		
مثل : (غرفة الكهرباء - حمامات السباحة - برجولات خرسانية.... إلخ) .		
إجمالى المساحات : م ^٢		
إجمالى التكلفة : (..... جنيهاً مصرياً فقط لاغير)		

اعتماد المهندس / ممثل المكتب الهندسى

نموذج لإنشاء مبنى يحتاج إلى تأمين سلامة المنشآت المجاورة

- التصميم الإنشائي للمبنى :

* عدد الأدوار : البدرومات : أرضى / متكرر :

* التوتة الحسابية شاملة جدول الأبعاد والأحمال الفعلية للأعمدة .

* الرسومات الإنشائية التفصيلية .

* نموذج (د) لتقرير صلاحية المبنى لتحمل أحمال الرياح والزلازل طبقًا للكود المصرى للأحمال والقوى.

المهندس المسئول عن التصميم / رقم القيد :

التقرير الخاص بتأمين سلامة المنشآت المجاورة .

يشمل هذا التقرير :

١ - موقع المبنى المزمع إنشاؤه على مسقط أفقى مبيّنًا عليه بالأبعاد حدود المبنى المراد إنشاؤه وحدود المباني والمنشآت المجاورة .

٢ - نوع المباني والمنشآت المجاورة وحالتها من واقع المعاينة قبل الإنشاء مدعمة بصورة فوتوغرافية مؤرخة.

٣ - دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأحمال وهبوط المبنى الجديد .

٤ - دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأسلوب تنفيذ أعمال الأساسات (خوازيق - أساسات لبشة - أساسات شريطية - قواعد منفصلة) .

٥ - دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأسلوب تخفيض المياه الأرضية .

٦ - الحلول المقترحة لتأمين سلامة المنشآت المجاورة فى حالة تأثير المباني المجاورة بواحد أو أكثر من الحالات المذكورة فى (٣ ، ٤ ، ٥) .

٧ - تقديم دراسة تفصيلية تشمل الحسابات الإنشائية والرسومات التفصيلية وخطوات التنفيذ فى حالة الحاجة إلى سند جوانب الحفر أو تخفيض منسوب المياه الأرضية أو صلب المباني المجاورة .

الاسم /

المهندس (أو ممثل المكتب الهندسى المسئول

التوقيع :

خاتم المكتب

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص

بيانات المهندس أو المكتب الهندسى

الاسم / رقم القيد :
السجل الهندسى : البطاقة الضريبية : فئة الأعمال :
العنوان : { عقار رقم : شارع : حى / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيانات المهندس المسئول عن أعمال الاعتماد بالمكتب الهندسى

الاسم / رقم قومى :
رقم القيد : الرقم الاستشارى :

بيانات الموقع المطلوب الترخيص له

رقم القطعة : رقم البلوك : شارع :
حى / منطقة :
مدينة : محافظة :

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها

إقرار (المهندس / المهندس المسئول بالمكتب الهندسى)

أقر أنا (المهندس / المكتب الهندسى) / بأن جميع الرسومات المقدمة مع طلب الترخيص المرفق والمعتمد منا متفقة ومطابقة لأحكام الكودات ذات الصلة وأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية والاشتراطات التخطيطية والبنائية وأن المستندات المقدمة معها (فيما عدا ما يخص سند الملكية والذي يعتبر مسؤولية المالك) متوافقة مع أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية والاشتراطات التخطيطية والبنائية وأننى مسئول مسؤولية مدنية وجنائية فى حالة مخالفة ذلك وأن هذه الأعمال صالحة للترخيص .

اعتماد المهندس / المهندس المسئول بالمكتب الهندسى

الاسم /
التوقيع :
التاريخ : / /

جدول رقم (٣)

قائمة المركز المالي (الحساب الختامي) للعام المالي / لاتحاد شاعلى

بيان المصروفات	بيان الموارد	قيمة الاستخدامات	قيمة الموارد	الفائض أو العجز

محافظة :

الجهة الإدارية :

نموذج رقم (4)
بشأن معاينة المنشآت القائمة
بيانات العقار

أولاً : عنوان العقار	رقم	عققة / حارة / شارع	حي :	محافظة :
ثانياً : بيانات ترخيص العقار (إن وجدت) .	نوع الترخيص :	رقم الترخيص :	تاريخ صدوره :	
	بيان الأعمال :			
ثالثاً : وثيقة التأمين (إن وجدت)	رقم :	تاريخ :		
	رقم القرار :	تاريخ صدوره :		
رابعاً : القرارات الصادرة للعقار (إن وجدت) .	نص القرار :			
	الجهة مصدرة التقرير :			
خامساً : تقارير فنية صادرة للعقار (إن وجدت) .	توصية التقرير :			

★ بيانات ملاك العقار وشاغليه

أدوار العقار	عدد الوحدات بالدور	اسم المالك	عنوان المالك	اسم الساجر (إن وجد)	نوع الإيجار	قيمة الإيجار الشهري بالجنه	مدة الإيجار بالسنة	الإشغال وعدد السكان	مدى إمكانية توفير مكان مؤقت للسكن	عدد الوحدات المطلوب توفيرها
اليدروم										
الدور الأرضي										
الدور										
الدور										
الدور										
الدور										
دور السطح										

* يملأ بمعرفة ممثل الجهة الإدارية باللجنة

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (4)

وصف عام للعقار

تاريخ المعاينة :	
عمر العقار :	طبقا لكشف المشتريات : طبقا للمعاينة :
وصف العقار ومشتملاته ومكوناته :	..... ..... .....
النظام الإنشائي :	☐ هيكل خرساني ☐ حوائط حاملة ☐ أنظمة أخرى :
حالة واجهات العقار :	☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة
ميل العقار :	☐ لا يوجد ☐ يوجد
مبوط العقار :	☐ لا يوجد ☐ يوجد
كروكي الموقع العام (يتم تحديد ارتفاعات العقارات المجاورة):	سهم الشمال

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (٤)

خدمات العقار

أعمال المصاعد			
رقم الترخيص وتاريخه :			
ترخيص المصاعد	☐ لا يوجد	☐ يوجد	.....
صيانة المصاعد	☐ لا يوجد	☐ يوجد	اسم شركة الصيانة :
.....			
الاعمال الصحية			
صيانة الخزانات	☐ لا يوجد	☐ يوجد	☐ سيئة
حالة توصيلات المياه للعقار	☐ جيدة	☐ متوسطة	
حالة توصيلات الصرف الصحي للعقار	☐ جيدة	☐ متوسطة	☐ سيئة
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق			
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق	☐ لا يوجد	☐ يوجد	
صيانة الأعمال الكهربائية			
حالة التوصيلات الكهربائية	☐ جيدة	☐ متوسطة	☐ سيئة
اسم شركة الصيانة (إن وجدت) :			
صيانة المعدات الميكانيكية	☐ لا يوجد	☐ يوجد	اسم شركة الصيانة (إن وجدت) :

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

الحالة الإنشائية للعقار من واقع المعاينة الظاهرية

النظام الإنشائي ☐ هيكلي ☐ حوائط حاملة ☐ أخرى :										
العنصر	العيوب		نوع العيب						توصيف العيب	
	يوجد	لا يوجد	شروخ	ترخيم	تدهور	انهيار	انبعاث	هبوط		أخرى
الأساسات	☐	☐								
الأعمدة	☐	☐								
الكمرات	☐	☐								
البلاطات	☐	☐								
السلام	☐	☐								
الحوائط	☐	☐								
توصيف الحالة الإنشائية ومدى خطورتها :										
قرار اللجنة :										
** وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى الأمر إخلاء										
توقيع أعضاء اللجنة يعتمد * يعتمد رئيس الجهة الإدارية السيد المحافظ										

* فى حالة الهدم الكلى أو الجزئى .

** يذكر فى حالة ما إذا كان إجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتاً أو جزئياً مع تحديد عدد الوحدات التي سيتم إخلاؤها ومدة الإخلاء .

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :
مركز / حي :
بيانات القيد بسجل محاضر مخالفات البناء
رقم القيد بالسجل :
التاريخ : / /
الموظف المسئول :

محضر مخالفة

عدم تقديم تقارير ربع سنوية

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة :
اسم المهندس القائم بالمعاينة : الوظيفة :
تبين أن العقار على الطبيعة مكون من

بيانات المخالف

اسم المهندس المشرف : رقم قومي :
عنوان المخالف عقار رقم : شارع :
حي : منطقة / مدينة : محافظة :

بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة : شارع :
حي :
منطقة / مدينة : محافظة :

بيانات الترخيص

رقم الترخيص : تاريخ الحصول عليه :
الأعمال المرخص بها :

كروكي الموقع




سهم اتجاه الشمال

بيان الأعمال المخالفة

عدم قيام المهندس المشرف بتقديم تقارير ربع سنوية عن الفترة من / / إلى / /
بناءً على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث إن هذا العمل مخالف للمادة (٥٤) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
فقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص ليقوم بإخطار النيابة العامة بالأصل
لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً . وتسليم صورة لكل من (المالك أو من يمثله قانوناً)
والمهندس المشرف والمقاول المنفذ ، ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم .

مدير التنظيم

المهندس محرر المحضر

الاسم :

الاسم :

التوقيع :

التوقيع :

ختم الجهة الإدارية

محافظة :
الوحدة المحلية لمدينة / لقرية :
مركز / حي :
بيانات القيد بسجل محاضر مخالفات البناء
رقم القيد بالسجل :
التاريخ : / /

محضر مخالفة عدم وضع لافتة بيانات الترخيص / أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة :
اسم المهندس القائم بالمعاينة : الوظيفة :
بيان المعاينة :
تبين من المعاينة عدم وضع لافتة بيانات الترخيص / أعمال مخالفة في مكان ظاهر وقد تحرر هذا المحضر بالحكم بالغرامة المقررة قانوناً عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن وضع اللافتة .

بيانات المخالف

الاسم : (مالك أو من يمثله قانوناً - مهندس مشرف - مقاول) رقم قومي :
صفة المخالف :
عنوان المخالف عقار رقم : شارع : حي :
مدينة / منطقة : محافظة :

بيانات الترخيص

رقم الترخيص : تاريخ صدور الترخيص / /
تاريخ بدء التنفيذ / /

بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة : شارع :
حي :
مدينة / منطقة : محافظة :

كروكي الموقع



سهم اتجاه الشمال

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص ليقوم بإخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسليم صورة لكل من (المالك أو من يمثله قانوناً) ، والمهندس المشرف ، والمقاول المنفذ ، ويحتفظ بالصورة الرابعة بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم .

مدير التنظيم

المهندس محرر المحضر

الاسم :
التوقيع :
التاريخ : / /

ختم الجهة الإدارية

