



وزارة الاسكان  
والمرافق والتنمية العمرانية  
جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

# قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

أ.د. / أميمه أحمد صلاح الدين  
رئيس جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

## مقدمة :- لماذا قانون البناء الجديد ؟

١. لإزالة التعارضات والتداخلات بين التشريعات والقوانين السابقة .
٢. للحد ومنع التعديات على الاراضى الزراعيه حيث يحظر البناء خارج حدود كردونات المدن .
٣. القضاء على العشوائيات طبقا للاستراتيجيه التى وضعها القانون على النحو التالى:-
  - أ- حظر البناء بالمناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد .
  - ب- تحديد مناطق إعادة التخطيط المراد تجديدها وتطويرها والتى يتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام بالمدينه او القرية وهذه المناطق تتضمن :-
    - المناطق او المساحات التى تعانى من الكثافه البنائيه العاليه .
    - المناطق او المساحات التى تكون الغالبية العظمى من مبانيها متهالكه ويستلزم الامر احلالها لاعادة تخطيطها وتعميرها .
    - المناطق او المساحات التى تكون بعض مبانيها متهالكه وتفتقر الى المرافق او الخدمات الاساسيه ولا يستلزم الامر احلالها بالكامل بل احلال بعض اجزائها او مبانيها لامدادها بالمرافق والخدمات اللازمه لتحسينها والارتقاء بها .

## مقدمة :- لماذا قانون البناء الجديد ؟

- ج- تحديد المناطق غير المخططة التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمه للتخطيط والبناء ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة او القرية
- د- تقرير الازاله لكافة الاعمال التى تقام بدون ترخيص سواء داخل او خارج كردونات المدن او الاحوزه العمرانيه للقرى .
٤. بموجب هذا القانون اصبح البناء له مفهوم مختلف عما كان من قبل فهو آليه لتحقيق اهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانيه المرتبطه بمشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعيه والبيئيه اللازمه لتحقيق التنمية المستدامه .
٥. تم وضع منظومه متكامله للبناء والتخطيط والعمران والتنمية وهذه المنظومه تبدأ من المستوى القومى وتنتهى نزولا بالمستوى المحلى مرورا بالمستوى الاقليمى ومستوى المحافظة ومستوى المدينة او القرية وبمقتضى هذه المنظومه يتم اعداد المخططات الاستراتيجيه التى تحدد الرؤيه المستقبلية للتنمية العمرانيه لتحقيق الاهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعيه والبيئه العمرانيه .

## مقدمة :- لماذا قانون البناء الجديد ؟

٦. لمواكبة التحولات والتغيرات والتطورات السريعة والمتلاحقة التى فرضها عصر العولمة والتوجه نحو آليات السوق الحر والتطور الهائل فى طرق ومواد ومعدات واجهزة البناء الحديثة .
٧. للحد ومنع المخالفات باتباع مايلى :-
  - أ- تلبية هذا القانون لحاجات المواطنين والمستثمرين والخبراء والعاملين بمجال البناء والعمران بقدر الامكان ودون اخلال بالنظام العام .
  - ب- تيسير اجراءات اصدار الترخيص حيث تبين أن اصدار ترخيص البناء يستغرق أكثر من ٢١٠ يوم ويستلزم ما يلى :-
    - ١- القيام بأكثر من ٤٠ إجراء .
    - ٢- الحصول على موافقة ٢٢ جهة خارجية ذات صلة باستخراج الترخيص .
  - ج- الحسم فى ازالة الاعمال المخالفه فوريا دون التقيد باتخاذ اية اجراءات اخرى .

## محتوى القانون

يشمل القانون **خمسة أبواب تحل محل ثلاثة قوانين** هي (قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ – القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته – القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية ) بالإضافة الى الفصل الثانى من كل من الباب الثانى والرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- وتم **إستحداث بابين** هما الباب الثانى فى شأن **التنسيق الحضارى** والباب الرابع فى شأن **الحفاظ على الثروة العقارية** .

## محتوى القانون



ليصبح الهيكل النهائى للقانون على النحو التالى:-  
الباب الاول : التخطيط العمرانى : ويشمل ثلاثة فصول :-  
الفصل الأول: التخطيط والتنمية العمرانية  
الفصل الثانى: التخطيط والتنمية العمرانية القومية والاقليمية  
الفصل الثالث: التخطيط والتنمية العمرانية المحلية  
تقسيم الأراضى  
المناطق الصناعية والحرفية  
مناطق اعادة التخطيط  
المناطق غير المخططة

## محتوى القانون



تابع الهيكل النهائى للقانون :-  
الباب الثانى : التنسيق الحضارى ( مستحدث ) ويشمل ثلاثة فصول :-  
الفصل الأول: تنظيم أعمال التنسيق الحضارى  
الفصل الثانى: المناطق ذات القيمة المتميزة  
الفصل الثالث: الإعلانات واللافتات

## محتوى القانون

- تابع الهيكل النهائى للقانون :-  
الباب الثالث : تنظيم أعمال البناء ويشمل تسعة فصول :-  
الفصل الأول: أحكام عامة  
الفصل الثانى: مستندات الترخيص  
الفصل الثالث: البت فى الترخيص  
الفصل الرابع: رسوم الترخيص  
الفصل الخامس: التزامات طالب الترخيص  
الفصل السادس: تنفيذ الأعمال المرخص بها  
الفصل السابع: التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات  
الفصل الثامن: صلاحية المبنى للإشغال  
الفصل التاسع: صيانة وتشغيل المصاعد

## محتوى القانون



تابع الهيكل النهائى للقانون :-  
الباب الرابع : الحفاظ على الثروة العقارية ( مستحدث ) ويشمل فصلين :-  
الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين  
الفصل الثانى: فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة  
للسقوط  
الباب الخامس : العقوبات  
أحكام عامة

## مواد الإصدار



حظرت المادة الثانية من مواد الإصدار إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد أو اتخاذ أى اجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ، ويستثنى من هذا الحظر:-  
-الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى اطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء ، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.  
-الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى ، وذلك طبقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.  
\* يشترط صدور ترخيص طبقا لأحكام هذا القانون للحالتين المشار إليهما بعاليه.



## الباب الاول

يشمل ثلاثة فصول

الفصل الأول

التخطيط

والتنمية العمرانية

الفصل الثانى

التخطيط والتنمية

العمرانية القومية

والاقليمية

الفصل الثالث

التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

تقسيم الأراضى

المناطق الصناعية والحرفية

مناطق اعادة التخطيط

المناطق غير المخططة

## الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

يعنى بالتخطيط والتنمية العمرانية  
حيث تم التأكيد على بعض المفاهيم والمصطلحات الحديثة مثل :-

١- التنمية العمرانية المستدامة :-  
التي بموجبها يتم الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة حالياً دون التأثير على  
فرص الأجيال القادمة .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

٢- **المخططات الاستراتيجية على المستوى القومى والاقليمى والمحافظة والمدينة والقرية** التى بمقتضاها يتم وضع الاهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية **لتحقيق التنمية المستدامة** ، وكذلك برامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل .

- تطبيقا لهذه الاحكام المستحدثة بادرت **الوزارة** بواسطة الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وبالاستعانة بمراكز البحث العلمى التابعة للوزارة والمكاتب الاستشارية ذات الخبرة والمتخصصة بمشروع إستراتيجى ضخم على المستوى القومى **بتحديد كردونات لكافة المدن ووضع الأحوزة العمرانية لجميع قرى الجمهورية** مهما صغر حجمها أو قلت كثافتها للقضاء نهائيا على التجمعات العمرانية العشوائيه وللحفاظ على الرقعة الزراعية حيث لا يسمح بالبناء خارج كردونات المدن أو خارج الأحوزة العمرانية للقرى .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### ٣- المخططات التفصيلية:-

المخطط التنفيذى للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضى والبنية الأساسية للمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية.

#### ٤- مناطق إعادة التخطيط :-

هى المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الإستراتيجى العام للمدينة او القرية .

#### ٥- المناطق غير المخططة :-

هى المناطق التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء ويتم تحديدها أيضا بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .



## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### ٦- المناطق السياحية :-

هى تلك التى يصدر بتحديدھا قرار من رئيس الجمهورية فى نطاق المخطط  
الاستراتيجى .

#### ٧- المناطق الصناعية :-

هى المساحات المخصصة للمشروعات الصناعية والانشطة الخدمية المرتبطة بها  
وفقا لاحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط  
الاستراتيجى

#### ٨- المناطق الحرفيه :-

المناطق المخصصة للمعامل والورش وغيرها من المحال التى يقتضى الصالح العام  
ان تكون بهذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجى العام .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### ٩- مناطق التنمية العمرانية الجديدة :-

هى مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى للمدينة أو القرية وتحددها المخططات الإستراتيجية للمحافظة والاقاليم التخطيطية ، ويعتمدها المخطط الإستراتيجى القومى ويصدر بشأنها قرار من رئيس الجمهورية .

#### ١٠- التصميم العمرانى :-

مشروعات انشاء مجموعة من المبانى العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ، ويتم تحديدها فى المخطط التفصيلى .

#### ١١- تقسيم الأراضى :-

كل تجزئة لقطعة أرض الى أكثر من قطعة واحدة .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### ١٢ - التجمع السكنى :-

هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقا للمخطط التفصيلى المعتمد.

#### ١٣ - دلائل الأعمال للمخططات العمرانية :-

تم إستحداث هذا الحكم بالقانون لأهمية هذه الدلائل التى تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعد هذه الدلائل بواسطة الهيئة العامه للتخطيط العمرانى .

#### ١٤ - إنشاء مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية :-

تم إستحداث بموجب هذا القانون مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية ويكون مقره مدينة القاهرة ويرأسه رئيس مجلس الوزراء وعضوية الوزراء المختصين ، ورؤساء الجهات المعنية بالتنمية العمرانية وإستخدامات أراضى الدولة وعشرة من الخبراء المتخصصين ، ويصدر بتشكيل المجلس ونظامه الأساسى قرار من رئيس الجمهورية .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

- ١٥- اختصاصات المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية :-
- إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضارى على المستوى القومى .
- التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية بالتنمية العمرانية وإستخدامات أراضى الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الإستراتيجى القومى .
- إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وإعتماد الضوابط والمعايير المتبعة فى تحديدها وبرامج الحفاظ عليها واولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل بناء على عرض الوزير المختص بالثقافة .
- إقتراح وإبداء الرأى فى مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية .
- تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الاستراتيجى القومى والمخططات الإستراتيجية .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### تابع ١٥ - اختصاصات المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية :-

- إعتداد الأسس والمعايير والدلائل الارشادية التى يضعها الجهاز القومى للتنسيق الحضارى .

- إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط وإعتداد مخططاتها وبرامج وأولويات وآليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء على عرض المحافظ المختص .

- إقرار وإعتداد مخططات مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود كردونات المدن والأحوزة العمرانية للقري .

- تجميع الإشتراطات الخاصه بالموافقات على التراخيص المنصوص عليها فى القوانين والقرار ذات الصله ، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الإشتراطات الواجب الالتزام بها .



## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### ١٦- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى :-

تم التأكيد على دور الهيئة العامة للتخطيط العمرانى باعتبارها جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامه ، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومى والاقليمى والمحافظه ، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات القومية والاقليميه والمحليه للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامه والتحقق من تطبيق تلك المخططات والبرامج طبقا للأهداف والسياسات المشار اليها وترفع تقاريرها فى هذا الشأن للوزير المختص لعرضها على المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### ١٧- مركز إقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية :-

فى إطار الحد من المركزية الادارية والتحول نحو اللامركزية الادارية تم إستحداث مركز اقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية بكل إقليم إقتصادى يتبع الهيئة العامه للتخطيط العمرانى ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالاقليم ، كما يتولى الدعم الفنى للادارات العامه للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الاقليم ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات المدن والقرى بتلك المحافظات ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها قرار من الوزير المختص .

#### ١٨- دور المجالس الشعبية :-

تم التأكيد على أهمية دور المجالس الشعبية المحلية الذى يقوم بتحديد الاحتياجات المحلية لتوضع ضمن الاهداف والسياسات العمرانية المحلية وفى إطار الأهداف والسياسات القومية والاقليمية .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الاول :- التخطيط والتنمية العمرانية

#### ١٩- إدارة عامه للتخطيط والتنمية العمرانية :-

تم إستحداث هذه الادارة بكل محافظة تقوم داخل نطاقها الادارى إعداد المخططات التفصيليه طبقا للاشتراطات التخطيطية والبنائيه لمناطق استعمالات الأراضى المختلفه وبرامج واولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الإستراتيجى العام المعتمد للمدينه أو القرية ولها فى سبيل ذلك الاستعانه بالخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المختصة المقيدى لدى الهيئة العامه للتخطيط العمرانى وذلك كله تحت اشراف المركز الاقليمى للهيئة العامه للتخطيط العمرانى لإقليم المحافظة .

## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### الفصل الثانى:- التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية

#### الهيئة العامة للتخطيط العمرانى:-

وتعد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات.

وتعد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية التى تحدد أساليب ومعدلات ومعايير اعداد ومتابعة تحقيق هذه المخططات

ويتم اعتماد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص.



## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### الفصل الثالث :- التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

الادارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات :-  
تعد الادارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات **المخططات التفصيلية للمدن والقرى** بناء على الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد اليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدى لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى.



## تابع الباب الاول :- التخطيط العمرانى

### تابع الفصل الثالث :- التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

#### المراكز الاقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية :-

تتولى المراكز الاقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية إعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة او القرية بواسطة من تعهد اليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدى لدى الهيئه العامه للتخطيط العمرانى



## الباب الثانى :- التنسيق الحضارى



تم استحداث هذا الباب بهدف :-

إضفاء القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية  
والأثرية ووضع أسس للنسيج البصرى لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع  
المعمارى والعمرانى .

## تابع الباب الثانى :- التنسيق الحضارى

### الفصل الأول :- تنظيم أعمال التنسيق الحضارى

§الحفاظ على الأبنية ذات القيمة المتميزة أو ذات الطراز المعمارى المرتبط بحقبة تاريخيه او قيمة فنية من حيث اسلوب إنشائها وأنماط وطرز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادره أو علاقتها بشخصية تاريخية او ارتباطها بأحداث قومية او دينية هامه.

§الحفاظ على المناطق ذات القيمة المتميزة التى تتميز بثناء محتوياتها ذات القيمة التراثية او المعمارية او العمرانية او الرمزية او الجماليه او الطبيعية وتحتاج الى التعامل معها كوحدة واحده متكاملة للحفاظ عليها .

§تنظيم وسائل اللافتات وملصقات الاعلانات بالطرق والفراغات العمرانية والمبانى.

## تابع الباب الثانى :- التنسيق الحضارى

### تابع الفصل الأول :- تنظيم أعمال التنسيق الحضارى

#### اختصاصات الجهاز القومى للتنسيق الحضارى :-

- ١- رسم السياسة العامه للتنسيق الحضارى ووضع المخططات والبرامج التفصيليه والتنفيذه بالتنسيق مع الجهات المختصة .
- ٢- إقتراح وإبداء الرأى فى مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيميه ذات الصله .
- ٣- وضع الاسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضارى .
- ٤- إجراء البحوث والدراسات التفصيليه فى مجال التنسيق الحضارى .
- ٥- التنسيق مع الجهات المختصة بضمان تنفيذ الاشتراطات والضوابط المنظمه لتحقيق اهداف التنسيق الحضارى .



## تابع الباب الثانى :- التنسيق الحضارى

### الفصل الثانى :- المناطق ذات القيمة المتميزة

تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة بناء على اقتراح الجهاز وطبقا للأسس والمعايير التى يضعها للحفاظ على هذه المناطق ويصدر بها قرار من المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .



## تابع الباب الثانى :- التنسيق الحضارى

### الفصل الثالث :- الاعلانات واللافتات

يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الاعلانات واللافتات واماكنها وانواعها واحجامها ومساحاتها وعلى الادارات المحليه والجهات المختصة الالتزام بها عند اصدار التراخيص .



## الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل الأول : أحكام عامة

#### الأعمال المرخص بها :-

انشاء مبان أو منشآت أو إقامة اعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعه لقانون هدم المباني غير الآيله للسقوط أو إجراء اى تشطيبات خارجيه .



## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل الثانى : مستندات الترخيص

#### صلاحية الموقع :-

تلتزم الجهة الاداريه بإعطاء اصحاب الشأن بيانا بصلاحية الموقع للبناء من الناحيه التخطيطيه والاشتراطات البنائيه الخاصه بالموقع .



## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل الثالث: البت فى الترخيص

#### مدة الترخيص وإجراءات إصدارها :-

تم إستحداث بعض الاحكام التى بموجبها يسوغ للمهندسين والمكاتب الهندسية المقيدىن لدى نقابة المهندسين إعداد وتقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص وإصدار شهادة صلاحية الاعمال للترخيص وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باعتماد هذه الشهادة واصدار الترخيص بالبناء فى مده لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الاعمال من المهندس او المكتب القائم بالاعداد وعلى الجهة الادارية التأكد من استيفاء المستندات المطلوبه .

#### الترخيص الضمنى :-

يعتبر إنقضاء المده المحدده لاصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل الثالث: البت فى الترخيص

#### التعليه :-

يشترط فى حالات التعليه الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطيه والبنائيه الساريه على ان يسمح الهيكل الانشائى بالمبنى واساساته لتحمل الاعمال المطلوبه .

#### وقف الترخيص بالبناء :-

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وقف الترخيص بالبناء فى المدن او المناطق او الشوارع تحقيقا لغرض قومى او مراعاة لظروف العمران او اعادة التخطيط على الا تتجاوز مدة الوقف ستة اشهر، وللمجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناءا على اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة او لمدد اخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد على سنتين .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل الرابع: رسوم الترخيص

#### رسوم الترخيص :-

الرسوم المستحقة عن اصدار الترخيص وتجديده بما لا يجاوز الف جنيه ،  
ويزداد هذا الحد الاقصى سنويا بواقع ٣% ( ثلاثة بالمائه ) .

#### رسوم التأمين أثناء مدة التنفيذ :-

٢ر٠% ( اثنان من عشرة بالمائه ) .

#### رفع الغطاء التأمينى :-

يلتزم المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى لأى سبب من الاسباب بإيقاف  
الاعمال ولا تستأنف الا بعد اعادة التغطيه التأمينيه وفى حالة اصدار شهادة  
الصلاحيه للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأمينى .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل الخامس : التزامات طالب الترخيص

#### التزامات المرخص له

- للصالح والنظام العام تم تحميل المرخص له ببعض الالتزامات والتي منها :-
- توفير اماكن تخصص لإيواء السيارات بما يتناسب والغرض من المبنى
  - توفير العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب وارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله
  - الالتزام بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق طبقا للكوود المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل الخامس : التزامات طالب الترخيص

#### تابع التزامات المرخص له

- § الالتزام بالموصفات والاشتراطات الفنية لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى
- والشروع فى البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص
- وإخطار الجهة الادارية بعزمه على تنفيذ الاعمال المرخص بها
- وان يعهد بالإشراف على التنفيذ الى مهندس نقابى متخصص او مكتب هندسى معمارى او مدنى وتبعاً لنوعية الاعمال المرخص بها

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل السادس: تنفيذ الأعمال المرخص بها

- § يجب ان يتم تنفيذ البناء او الاعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص ولا يجوز ادخال اى تعديل او تغيير جوهري فى الرسومات المعتمده الا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل او التغيير طبقا لقواعد اصدار الترخيص .
- § اذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهاده من الجهة الاداريه مصدره الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحده من هذا التاريخ .
- § يجب على المالك او من يمثله قانونا ان يخطر الجهة الاداريه المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باخطار موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الاعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الاقل .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السادس: تنفيذ الأعمال المرخص بها

- § على المشرف على التنفيذ ان يخطر المالك والمقاول والجهة الاداريه المختصة كتابة بأى اعمال مخالفه فور وقوعها أى كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها .
- § فى حالة التوقف عن تنفيذ الاعمال المرخص بها بمدته تزيد على ٩٠ يوما يتعين على المرخص له ان يخطر الجهة الاداريه المختصة .
- § يقوم المشرف على التنفيذ باعداد تقارير ربع سنويه عن تقدم سير العمل وحين انتهاء الاعمال المرخص بها وموافاة الجهة الاداريه المختصة وذلك حتى اتمام البناء .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السادس: تنفيذ الأعمال المرخص بها

- يلتزم المالك ان يعهد الى احد المقاولين المصنفين الاعضاء بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بتنفيذ الاعمال موضوع الترخيص متى زادت قيمة تلك الاعمال على ثلاثمائة وخمسين الف جنيه .
- يتعين عند البدء فى البناء او التعليه او استكمال الاعمال او الترميم او التدعيم ان توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء .
- يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة المبانى المجاوره والبيئه ووقاية وسلامة الجيران والماره والممتلكات والشوارع والممرات وما فى باطن الارض وما يعلوها من اجهزه ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الاعمال المرخص بها .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل السابع : التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات

#### جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء:-

§ يختص بذلك جهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء بوزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية على جميع أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بجميع انحاء الجمهورية .  
§ وعلى الجهات الادارية المختصة ان تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش ، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التى يصدرها الجهاز ولجانه المختصة .

#### ايقاف الأعمال المخالفة :-

§ توقف الأعمال المخالفة بقرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة يتضمن بياناً بهذه الأعمال .



## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السابع : التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات

#### الاعلان:-

§ يتم إعلان ذوى الشأن ( المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ ) بالقرار بالطريق الإدارى .  
§ إذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة.

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السابع : التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات

#### مواجهة المخالفات:-

§ للجهة الإدارية المختصة إتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة .

§ للجهة الإدارية التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك ، وبشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسنة النية .

#### اللافتة :-

§ فى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما إتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها .

§ يكون ذوى الشأن ( المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ ) مسئولين عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السابع : التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات

#### ازالة وتصحيح الأعمال المخالفة:-

- ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار الإيقاف قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة التي تم إيقافها .
- ويصدر المحافظ المختص دون غيره ، ودون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة المخالفات الآتية :-
- المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص .
  - الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع المقررة قانوناً .
  - التعدييات على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السابع : التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات

#### تابع ازالة وتصحيح الأعمال المخالفة:-

- والأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التي تخصص لإيواء السيارات .
- والتعديت على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار .
- والمباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية .
- وفى جميع الأحوال تزال هذه المخالفات على نفقة المالك .
- ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السابع : التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات

#### تنفيذ الإزالة أو التصحيح للأعمال المخالفة :-

١. أناط القانون بذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة .
٢. يخطر ذوو الشأن بالقرارات الصادرة لإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .
٣. فى حالة إمتناعهم أو تراخيهم عن التنفيذ أو إنقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به .
٤. يتحمل المخالف جميع النفقات ، وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى .
٥. فى حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل السابع : التفتيش ومراقبة الأعمال والاجراءات

#### تابع تنفيذ الإزالة أو التصحيح للأعمال المخالفة :-

٦. للجهة الإدارية فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تطلب المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون حاجة إلى إتخاذ أية إجراءات قضائية ، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاء مبانيهم وبيانات العين التى تم إخلاؤها .
٧. تعتبر العين خلال المدة التى تستغرقها أعمال التصحيح أو الإزالة فى حيازة المستأجر قانوناً .
٨. يحق لمن تم إخلاء العين التى كان يشغلها العودة إليها فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك .
٩. يتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التى تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الإنتهاء من الأعمال .



## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل الثامن: صلاحية المبنى للإشغال

تم استحداث شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ طبقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وتودع هذه الشهادة بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ويقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدار هذه الشهادة .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل الثامن: صلاحية المبنى للإشغال

#### مخالفة شهادة صلاحية المبنى للإشغال:-

في حالة إمتناع المالك أو من يمثله قانوناً عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار أو عدم إستخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له أو إستخدامه فى غير هذا الغرض أو فى حالة عدم تشغيل المصعد أو الإخلال بإشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق ، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال يتم إتخاذ الإجراءات الآتية:-

§توجه الجهة الإدارية إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما إمتنع عنه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز شهراً

§إذا إنقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ قرار بتنفيذ ما إمتنع عنه المالك ، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠ % مصروفات إدارية وتحصل النفقات والمصروفات بطريق الحجز الإدارى .

## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### تابع الفصل الثامن: صلاحية المبنى للإشغال

- تابع الإجراءات المتخذة في مخالفة شهادة صلاحية المبنى للإشغال:-
- نص القانون على المخالفات التي يبطل التصرف بشأنها ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة الإدارية المختصة وهذه التصرفات هي :-
- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح بها قانوناً .
  - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .
  - تغيير إستخدام المباني أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة .
  - يجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .



## تابع الباب الثالث :- تنظيم أعمال البناء

### الفصل التاسع: صيانة وتشغيل المصاعد

على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع احدى المنشآت المرخص لها فى مجال انشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الاصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطا لتشغيل المصعد .

## الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية



تم إستحداث هذا الباب بالكامل بهدف الحفاظ على الثروة العقارية فى سبيل ذلك  
جاء هذا الباب مكونا من فصلين :-

الفصل الاول :- تنظيم اتحاد الشاغلين :-

يعنى هذا الفصل بما يلى :-

§ بإجراءات وأحكام إنشاء اتحادات لشاغلى العقارات المبنية وتنظيم اجتماعاتها  
والقرارات التى تصدر عنها .

§ بغرض الحفاظ على العقارات وأجزائها المشتركة وملحقاتها ، وضمان صيانتها  
وترميمها وتدعيمها والحفاظ على طابعها المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة  
لها .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الاول :- تنظيم اتحاد الشاغلين

#### إنشاء اتحادات لشاغلي العقارات المبنية :-

وتنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية .  
ويجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار ، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاوره .

وفي حالة التجمعات السكنية المتكامله من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانه ، يكون لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين .



## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الاول :- تنظيم اتحاد الشاغلين

#### مهام الاتحاد :-

يُتولى الاتحاد او ذوو الشأن بحسب الاحوال الحفاظ على سلامة العقار واجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانتة وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار ، وله فى سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المباني المقيدة لدى الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء .



## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الاول :- تنظيم اتحاد الشاغلين

#### إجراءات قيد الاتحادات :-

- تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديد البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها ، ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد .
- وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحده محليه ، ويؤشر فى هذا السجل بما يرد للوحده المحليه من محاضر الجمعيات العموميه وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأى شأن من شئونه ، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### موارد الاتحاد :-

- الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين
- عائد ناتج عن استثمار موارد الاتحاد
- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الاعضاء او من غيرهم
- يتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات الماليه التي تقررها الجمعيه العموميه واعداد الموازنه التقديرية والحساب الختامى وعرضها على الجمعيه العموميه

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### تابع موارد الاتحاد :-

§ يكون للاتحاد فى سبيل تحصيل الالتزامات الماليه التى تحددها الجمعية العمومية حق الامتياز على الوحده وملحقاتها ، وما لها من حصه شائعه فى الارض والاجزاء المشتركة للعقار وما بها او على منقولات شاغل الوحده اذا لم يكن مالكا وتحسب مرتبه هذا الامتياز من يوم قيده .

§ لرئيس الاتحاد او نائبه حسب الاحوال بعد تكليف الشاغل الذى لم يف بالالتزاماته الماليه ان يستصدر من قاضى الامور الوقتيه المختص امرا بالاداء وتكون العقارات والمنقولات المشموله بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ الامر او الحكم .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### مجلس ادارة الاتحاد :-

- يتولى مجلس ادارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .
- يتولى رئيس المجلس الدعوة الى عقد اجتماعات الجمعية العمومية ، كما يباشر اجراءات قيد الاتحاد فى السجلات الخاصة بالوحده المحليه المختصه ، وعليه ان يخطر الوحده المحليه بما يطرأ من تعديل على البيانات الخاصه بالعضويه ، ويتولى ادارة وتصريف شئون الاتحاد وتمثيله امام القضاء والجهات الحكوميه ، ولمجلس الاداره ان ينيب غيره فى ذلك .
- فى حالة غياب رئيس الاتحاد يتولى نائب رئيس مجلس ادارة الاتحاد او امين الصندوق اختصاصات رئيس الاتحاد .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### أعضاء اتحاد الشاغلين :-

يُعد عضوا باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحده فى العقار سواء كان مالكا او صاحب حق انتفاع او مشتريا بعقد غير مسجل او مستأجرا لها او يحوزها بموجب سند قانونى سواء كان شخصا طبيعيا او اعتباريا .

يُعتبر عضوا باتحاد الشاغلين مالك العقار كله او بعضه ولو لم يكن من الشاغلين ، واذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه فى عضوية الاتحاد ، وايضا اذا تعدد الشاغلون للوحده مثلهم من يختارونه فى العضويه .



## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### تشكيل مجلس ادارة الاتحاد :-

- تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس ادارة الاتحاد من رئيس الاتحاد وامين  
للصندوق وعضوا وفى حالة زيادة عدد الوحدات على سبع ينتخب نائب للرئيس •

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### رئيس الاتحاد :-

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

§ إذا رفض المالك او الملاك رئاسة الاتحاد انتخبت الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين رئيسا للاتحاد من بين اعضاء الاتحاد من غير الملاك .

§ إذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين الرئيس او لم تجد من يقبل او التعيين تولت الوحده المحليه المختصة الكائن بدائرتها العقار تعيين من تراه من غير الشاغلين ، وللجمعية العمومية للاتحاد ان تعين – فى أى وقت تراه – رئيسا للاتحاد بدلا من الرئيس المعين بمعرفة الوحده المحليه .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### التزامات الشاغل :-

حدد القانون بعض التزامات على الشاغل :-

وأن يلتزم الشاغل بإجراء الاصلاحات الداخليه للوحدة التي يشغلها ولسائر الاجزاء المفزره التي يملكها او يحوزها متى كان من شأن عدم اجرائها الاضرار بالغير او الحاق اذى بالمبنى .

وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الاصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد – بعد تكليف الشاغل بالاصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الاقل – أن يستصدر من القاضى المختص بالأمور المستعجلة فى المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الاصلاحات على نفقة الشاغل .



## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### الجمعية العمومية :-

تختص الجمعية العمومية للاتحاد بانتخاب وعزل الرئيس المنتخب واعضاء

مجلس ادارة الاتحاد .

تتخذ جميع القرارات التي تحقق اهداف الاتحاد .

كما تختص الجمعية العمومية بتحديد الالتزامات الماليه التي يلتزم بها الشاغلون

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### تشكيل الجمعية العمومية واجراءات انعقادها :-

- تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة اعضاء الاتحاد وتتعقد مرة على الاقل كل سنة او بناء على طلب من مجلس ادارة الاتحاد او بدعوه موقعه من ربع الاعضاء على الاقل ، او بناء على طلب من الجهة المختصة اذا رأت ضرورة لذلك .
- توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد الى جميع اعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الاقل .
- يعتبر اجتماع الجمعية العمومية صحيحا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد يؤجل الاجتماع الى جلسة اخرى تعقد خلال مده اقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع الاول ، ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحا بحضور اى عدد من الاعضاء .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### تابع الفصل الأول: تنظيم اتحاد الشاغلين

#### قرارات الجمعية العمومية :-

- تصدر قرارات الجمعية العمومية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين
- ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات الماليه صوت معدود فى المداوولات
- تكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمه لكافة أعضاء الاتحاد

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

### الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

يعنى هذا الفصل بما يلى :-

- تشكيل اللجان المختصة بمعاينه وفحص المباني والمنشآت لتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والأموال سواء بالصيانة او الترميم او التدعيم لجعلها صالحه للغرض المخصص من اجله او بالهدم الجزئى او الكلى .
- اجراءات وآليات عمل هذه اللجان .
- الاجراءات اللازمة لوضع القرارات النهائية التى تصدرها هذه اللجان موضع التنفيذ .
- اجراءات اخلاء المباني مؤقتا من شاغليها للقيام بأعمال الترميم او الصيانة او التدعيم او الهدم الجزئى .
- آليات التعامل مع المبنى فى أحوال الخطر الدايم سواء بإخلاء العقار وكذلك المباني المجاوره .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

### لجان معاينة وفحص المباني والمنشآت :-

تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة او أكثر فى كل وحده محليه تشكل من مهندسين او مكاتب هندسيه او جهات هندسيه متخصصه

معاينة وفحص المباني والمنشآت .

تقرر هذه اللجان ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال سواء بالصيانه او الترميم او التدعيم لجعلها صالحه للغرض المخصصه من اجله او بالهدم الجزئى او الكلى .

تقدم اللجان تقاريرها الى الجهة الاداريه المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنه المده اللازمه لتنفيذ الاعمال المطلوبه ، وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا جزئيا او كليا .

فى حالتى الهدم الجزئى او الكلى تعتمد القرارات من المحافظ المختص او من ينيبه خلال اسبوع على الاكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

### اعلان قرارات اللجان :-

- § تعلن القرارات الصادره عن اللجان الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار ،
  - واصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين بالطريق الادارى
  - وتعاد صورته منها الى الجهة الاداريه المختصه
- § اذا تعذر اعلان أى منهم يتم الاعلان بإيداع نسخه من القرارات فى مقر الوحده المحليه وقسم الشرطه او نقطة الشرطه الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر ذوو الشأن بذلك الايداع بكتاب موسى عليه بعلم الوصول ، وفى جميع الاحوال تلصق نسخه من القرار فى مكان ظاهر بواجهه العقار .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

### دعم الدولة للحفاظ على الثروة العقارية

من خلال إنشاء صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديله للمساكن الآيلة للسقوط يتمتع هذا الصندوق بالشخصية الاعتبارية العامة .

### مصادر صندوق الإقراض :-

- ما يخص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن ٠,٥% ( خمسة فى الالف ) من الموازنة الاستثمارية للدولة .
- الهبات والتبرعات وعوائد استثمار امواله .
- يصدر بنظام الصندوق وبقواعد الإقراض منه قرار من رئيس الجمهورية .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

### تشكيل اللجان والتظلم من قراراتها :-

يجوز لذوى الشأن او اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجان ، وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطارهم بهذه القرارات ، ويكون التظلم بموجب خطاب

مسجل مصحوب بعلم الوصول .

تختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بقرار من المحافظ المختص

وتكون من :-

• قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التى يقع بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون

السلطة القضائية رئيسا وعضوية كل من :-

○ مدير مديرية الاسكان بالمحافظة او من ينوب عنه .

○ مهندس استشارى مدنى لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاما .

○ اثنين من المهندسين المتخصصين فى الهندسة المدنية من غير العاملين بالجهة

الادارية المختصة بالوحده المحليه يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابله

للتجديد مرة واحده .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

اجراءات انعقاد وعمل لجان التظلمات :-

- يشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الاقل من اعضائها من بينهم اثنان من المهندسين .
- تصدر قراراتها بأغلبية اصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة .
- على اللجنة ان تبت فى التظلمات المقدمه اليها ، وابلغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها وتعتبر قرارات هذه اللجان نهائيه .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

### تنفيذ قرارات اللجان :-

§ يجب على المالك او الشاغلين او اتحاد الشاغلين بحسب الاحوال بأن يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى شأن المنشأه الآيله للسقوط والترميم والصيانه ، وذلك فى المده المحدده لتنفيذه .

§ للجهة الاداريه المختصه بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة امتناع المالك او الشاغلين او اتحاد الشاغلين بحسب الاحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المده المحدده لذلك ان تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى .

§ فى حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر اذا تأخر المالك والجهة الاداريه المختصه عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى ان يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى ان يجرى الاعمال المقرره دون الحاجه الى الحصول على موافقة المالك وان يستوفى ما انفقه خصما من مستحقات المالك لديه .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

### الاحلاء الادارى :-

وإذا إقتضت أعمال الترميم او الصيانة او الهدم الجزئى اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه  
حرر محضر ادارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم ، وتقوم الجهة الاداريه  
المختصة بإخطارهم بالاحلاء فى المده التى تحددها .  
وإذا لم يتم الاحلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ، ولشاغلى البناء الحق  
فى العوده الى العين بعد ترميمها او تدعيمها دون الحاجه الى موافقة المالك ، ويتم  
ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناع المالك .  
ويعفى الشاغل من سداد الاجره وتوابعها وأية التزامات ماليه اخرى عن مدة الاحلاء  
التي استلزمته أعمال الترميم او التدعيم او الصيانه او الهدم الجزئى .

## تابع الباب الرابع :- الحفاظ على الثروة العقارية

تابع الفصل الثانى :- فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

### تابع الاخلاء الادارى :-

§ على شاغلى العين التى صدر قرار نهائى بهدمها كليا ان يبادروا الى اخلائها فى المده المحدده فى القرار ، فاذا غمتعوا عن الاخلاء كان للجهة الاداريه المختصه بشئون التخطيط والتنظيم اخلاؤها بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون اى اجراءات .

§ تلتزم الجهة الاداريه المختصة فى احوال الحظر الداهم باخلاء العقار ، وكذلك المباني المجاوره عند الضرورة من السكان بالطريق الادارى ، واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحاله الحق فى اخلائه فورا .

§ يكون لها ايضا فى حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئيا او كليا بموجب حكم من قاض الامور المستعجله بالمحكمه الكائن فى دائرتها العقار .



## الباب الخامس :- العقوبات



فيه تم تغليظ العقوبات للحد من تفشي المخالفات .

## تابع الباب الخامس :- العقوبات

### أحكام عامة :-

- §يجوز لذى شأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الادارية المختصة وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره بهذه القرارات .
- §تختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار ، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص لمدة سنتين ، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة أحدهما مهندس معمارى او مهندس تخطيط عمرانى والآخر مهندس مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين .
- §يصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص .

## تابع الباب الخامس :- العقوبات

### تابع أحكام عامة

ويحظر من وقت إعتداد المخططات التفصيلية اجراء اعمال البناء او التعلية فى الاجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على ان يعوض اصحاب الشأن تعويضا عادلا ويستثنى من ذلك اعمال التدعيم لازالة الخلل وكذلك اعمال البياض .  
وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم او فى حالة اعادة تخطيط المنطقه جاز للوحدة المحليه المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها او تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها او لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا .  
ويكون للعاملين بجهاز التفتيش الفنى على اعمال البناء صفة مأمورى الضبط القضائى .

## تابع الباب الخامس :- العقوبات

### تابع أحكام عامة

§ يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية صفة مأمورى الضبط القضائى وذلك بالنسبة للجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الاعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادره فى شأن الاعمال المخالفه ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

§ تختص محكمة القضاء الادارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادره من الجهة الادارية تطبيقا لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الاحكام الصادره منها فى هذا الشأن ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى اول جلسه ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمه بذلك .



# شكراً لحسن استماعكم