



محافظة الشرقية

أنشئ مركز التدريب الإداري بمحافظة الشرقية بقرار معالي محافظ الشرقية السيد اللواء أ.ح / خالد سعيد بالقرار رقم ٧٧٣١ لسنة ٢٠١٧ م

تطبيق إجراءات التخطيط العمراني والتنظيم الواردة ب
قانون البناء الموحد ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية

إجراءات

مهندس

إبراهيم علي ضاحي

مهندس

أسعد حسن موسي

مراجعة

مهندس / حامد علي حامد

وكيل وزارة الإسكان والمرافق بالشرقية

هذا الوطن يستحق أن نعمل من أجله

كلمة محافظ الشرقية



انتهاجا وتماشياً مع التخطيط العلمي السليم وإيماناً منا بأنه الوسيلة والأداة الوحيدة لتحقيق ما تصبو إليه محافظة الشرقية في الانطلاق نحو أفاق المستقبل . ولذا فقد تم بحمد الله تعالى وعونه الانتهاء من تطوير عدد من الخدمات الأساسية التي تمس مصالح مواطني محافظة الشرقية فقد تم تطوير مكتب خدمة المواطنين بالمحافظة لتقديم خدمة متميزة للمواطنين الي جانب تطوير مكتب خدمة نواب الشعب ليكون حلقة وصل ليستطيع السادة النواب من تقديم خدمات متميزة لأبناء دوائرهم المختلفة من خلال منظومة محكمة. كما تم تطوير مكتب خدمة المستثمرين بنظام الشباك الواحد بمفهومه الحقيقي ومعناه الصحيح تماشياً مع سياسة الدولة في تقديم خدمات ميسرة للمواطنين إلى جانب اهتمامنا الأساسي بموضوع تطوير أداء الأجهزة التنفيذية بمحافظة الشرقية ورفع كفاءتها والنظر بعين ورؤية ثاقبة إلى موضوع الفساد المالي والإداري للقضاء عليه بمختلف صورته وأشكاله فلا معنى للتطوير دون القضاء علي هذا الداء اللعين. ولذا فقد تم استحداث عدد من الآليات والنظم الخاصة بتبسيط إجراءات العمل وسرعة أداء الخدمات المنوطة به والقضاء علي كافة مظاهر الفساد الإداري والمالي داخل تلك المنظومة.

وأخيراً فقد تم الانتهاء من إنشاء مركز تدريب المحافظة لتحقيق عدد من الأهداف الإستراتيجية التالية:-

- ١- استكمال أهداف خطة الهيكلية وتدوير العاملين التي تمت وبحمد الله بمحافظة الشرقية وذلك بتدريب العاملين الجدد لأماكن عملهم الجديدة .
- ٢- إجراء التدريب التحويلي للعاملين بمحافظة الشرقية بغرض سد العجز في عدد من التخصصات كالمشرفين بالإدارات الهندسية والمحصلين .
- ٣- الاستفادة من الخبراء والمختصين في نقل خبراتهم في تدريب العاملين الجدد.
- ٤- تصويب أداء الموظفين الغير متميزين والارتقاء بأدائهم.
- ٥- تنمية مهارات العاملين بالمحافظة بحصولهم علي التعليم والتدريب المستمر.

محافظ الشرقية

لواء أ.ح / خالد سعيد

ملخص لإجراءات التخطيط العمراني والتنظيم الواردة بقانون البناء الموحد رقم

١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية:

- صدر القانون في ٢٠٠٨/٥/١١ وصدرت لائحة التنفيذية بقرار وزير الاسكان رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٤/٨ و رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٣ في ٢٠١٣/٣/٢٠ و رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٤ في ٢٠١٤/١/٢٣.
- تسرى أحكام هذا القانون على وحدات الادارة المحلية و المناطق السياحية و مناطق التجمعات العمرانية و المناطق الصناعية و جميع أجهزة التنمية و التعمير بجميع أنحاء الجمهورية.

مبادئ عامة:

- ١- المهندس و المشرف الفني من ركائز العمل بمجالس المدن و الاحياء و الوحدات المحلية و على ذلك فإن المديرية لا تألوا جهداً نحو التحسين المستمر لكفاءتهما الوظيفية و ذلك بإشراكهم في الدورات التدريبية المتتابعة وفقاً لنظم التدريب المعتمدة و إمدادهما المستمر بأحدث التعليمات المنظمة للعمل و الفتاوى المعتمدة للرد على الاستفسارات الناتجة عن التطبيق العملي لأحكام القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و باقى القوانين المنظمة للعمل بالإدارات و الاقسام الهندسية.
- ٢- من المبادئ القانونية (عدم رجعية القوانين) و بناءً عليه لا يجوز تطبيق القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على المباني المقامة قبل صدوره.
- ٣- يتم تطبيق الأحكام و القوانين المعمول بها وقت وقوع المخالفة.
- ٤- ضرورة تحرير محاضر مخالفات لجميع الأعمال المخالفة.
- ٥- محاضر الاستئناف ليست محاضر مخالفات بناء بدون ترخيص وإنما هى مرتبطة بعدم الالتزام بقرار الإيقاف.

يعتبر أن الترخيص يصدر على مرحلتين:

- ١- مرحلة طلب الحصول على بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية.
- ٢- ثم يتم تقديم ملف طلب الترخيص للبناء على الموقع الحاصل على بيان الصلاحية .
- ٣- يجب الالتزام بالنماذج و التعليمات الواردة بالقرار ١٠٩ لسنة ٢٠١٣ (قرار وزير الإسكان بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨).
- ٤- يجب تيسير و تسهيل إجراءات إصدار ترخيص البناء و في التوقيتات الزمنية المحددة دون إضافة أو تعقيدات و ذلك لتشجيع المواطنين على الحصول على التراخيص قبل البدء في أية أعمال و على الجانب الآخر اتخاذ كافة الإجراءات القانونية من أجل التصدي لمخالفات البناء.

تعريفات مهمة :-

المخطط الاستراتيجي العام (للمدينه أو القرية):

هو الذى يوضح الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية لتحقيق تنمية مستدامة على المستوى المحلى بمشاركة كافة الجهات المعنية وشركاء التنمية ويشمل وضع رؤية مستقبلية متكاملة للتنمية واستراتيجية قابله للتطبيق فى اطار اهداف وسياسات الدولة ويعتمد من وزير الاسكان.

الحيز العمرانى :-

هو المساحة التي يحددها المخطط الإستراتيجي العام المعتمد للمدينه او القرية لاعداد أعمال التنمية العمرانية طبقاً لإحداثيات و معالم أرضية واضحة .

المخطط التفصيلي :-

هو المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية والمخطط الإستراتيجي العام

تقسيم الأراضي :-

هو تجزئة قطعه الأرض الى اكثر من قطعه وتعتمد من مشاريع التقسيم من السيد المحافظ او من ينوبه طبقاً لحالات التقسيم .

حد الطريق :-

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً طبقاً لعروض الشوارع المقررة باللائحة التنفيذية بالقانون و المخطط العام و التفصيلي .

خط التنظيم :-

هو الخط المعتمد الذى يوضع لتعيين حد الطريق و بفصل بين الاملاك الخاصة و بين المنافع العامة و قد يكون مطابقاً لحد الملكية أو داخلاً أو خارجاً عنه .

زوائد التنظيم :-

هى المساحة الزائدة المحصورة بين خط التنظيم المعتمد و حد الملكية و الناتجة عن وجود خط التنظيم خارج حدود الملكية .

ضوائع التنظيم :-

هى المساحة الواقعة بين خط التنظيم المعتمد و حد الملكية و الناتجة عن وجود خط التنظيم داخل حدود الملكية الخاصة و يلزم ضمها للمنفعة العامة .

محور الطريق :-

هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء :-

هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أى منهما لمسافة معينة تحددها القرارات المعتمدة الصادرة من السلطة المختصة .

ارتفاع المبنى :-

هو ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية لسقف الدور الأخير مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى و يلزم إلا يزيد هذا الارتفاع عن الحد المقرر بالمخطط العام و التفصيلي للمدينة أو القرية أو عن مره و نصف عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ متراً للمدن و القرى التي لم يعتمد لها المخطط العام أو التفصيلي .

بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية و البنائية :

هو بيان معتمد تصدره الجهة الادارية المختصة عن الموقع المطلوب البناء عليه و تحدد فيه جميع الاشتراطات التخطيطية و البنائية الخاصة بالموقع و تحديد نوع الاستخدام المسوح به للمبنى المراد الترخيص ببنائه على الموقع.

أهم إجراءات إصدار تراخيص البناء:

١- إصدار بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع خلال أسبوع من تاريخ تقدم صاحب الشأن بطلب للحصول على هذه الشهادة مرفقاً به صورة بطاقة الرقم القومي لطالب البيان والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة دون المطالبة بمستندات أخرى طبقاً للمادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تنفيذاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة (٤٠) من القانون المشار إليه، وعلى السادة رؤساء الوحدات المحلية التأكد من التنفيذ الفعلي لهذا العمل حيث يعتبر هذا البيان نقطة البداية للحصول على ترخيص البناء باعتبارها موافقة مبدئية من الجهة الإدارية على إصدار الترخيص.

٢- يقوم المهندس أو المكتب الهندسي المتعاقد مع صاحب الشأن بتقديم طلب الحصول على التراخيص مرفقاً به الرسومات والمستندات المطلوبة تنفيذاً لأحكام المادة (٤٠) من قانون البناء والمواد (١١٢، ١١٣، ١١٥، ١١٦) من اللائحة التنفيذية للقانون بحسب الأحوال طبقاً لآخر تعديل مرفقاً بها شهادة معتمدة منه تفيد صلاحية الأعمال للترخيص.

٣- يتولى مهندس الجهة الإدارية فحص ومراجعة الرسومات تنفيذاً لأحكام المادة (٤١) من القانون

والمادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية المعدلة بالقرار الوزاري رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٣ ويتعين عليه أيضاً الالتزام بالتوقيتات المحددة لإصدار الترخيص في مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً وفي حالة وجود أي ملاحظات يتم إرسالها لصاحب الشأن بخطاب مسجل وبعد استيفاء الملاحظات يتم إصدار الترخيص خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ الاستيفاء.

٤- تلتزم الوحدة المحلية بأن يتم إنهاء إجراءات فحص واعتماد التراخيص في الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وإصداره على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية في التوقيتات المحددة بالقانون، وإن كان هناك اعتماد للسادة رؤساء الوحدات المحلية في بعض المحافظات فهو اعتماد إداري خاص بالتأكيد على توقيعات المهندسين فقط ولا يجوز التأخر في إصدار الترخيص بسبب هذا الاعتماد.

٥- إذا لم تلتزم الجهة الإدارية بهذه التوقيتات فإن انقضاء المدة المحددة دون البت في الترخيص يعتبر بمثابة الموافقة عليه بشرط أن يكون وعلى طالب الترخيص الالتزام بجميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها بالمادة (٤٢) من القانون والمادة (١١٨) من اللائحة التنفيذية و كافة أحكام القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية و التعليمات الدورية المنظمة للعمل ، ويتم محاسبة المتسبب عن هذا التقصير وتتخذ معه الإجراءات القانونية.

٦- يتم تسليم الترخيص للمالك أو من يمثله قانوناً بعد توقيعه على نموذج الإقرار والتعهد المرفق باللائحة التنفيذية، وعلى السادة رؤساء الوحدات المحلية ضبط عمل الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم عن طريق متابعة المضابط الخاصة بهذه الإدارات والتأكد من سير الإجراءات في التوقيتات المحددة ومحاسبة المسؤولين عن تأخر الإجراءات في إصدار التراخيص دون سند قانوني.

٧- على أنه لا بد للجهة الادارية أن تتأكد قبل تسليم الترخيص الصادر قد تحققت فيه جميع أحكام القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية و جميع التعليمات الدورية المنظمة للعمل و المتعلقة بأصدار التراخيص و الواردة من الجهات المختصة و سداد كافة الرسوم المقررة عليه.

٨- يقوم المهندس المختص بالجهة الدراية بالمرور على مواقع الأعمال و عليه التأكد من الآتي:

٩- صدور ترخيص بالأعمال.

١٠- ورود أخطار من المالك ببدء تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به شهادة أشرف على التنفيذ معتمدة من نقابة المهندسين و عقد مقولة مع مقاول التنفيذ معتمد طبقاً للقانون و اللائحة التنفيذية

١١- قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال.

١٢- مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به.

١٣- التأكد من مطابقة الأعمال لخط البناء سواء مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أي منهما وتحديد مسافة الردود إن وجدت خاصة في بداية التنفيذ.

الإجراءات القانونية ضد أعمال البناء المخالفة:

١- التأكد من اتخاذ الإجراءات التي أقرها القانون بالمواد (٥٩، ٦٠، ٦١) والمادة (١٣٥) من

اللائحة التنفيذية ضد الأعمال المخالفة في مهدها فوراً **وذلك على النحو التالي:**

✓ تحرير قرار إيقاف مسبب وإعلانه بالطريق الإداري إلى الأشخاص المشار إليهم في المادة (٥٩) وتضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في موقع العقار مبيناً عليها الأعمال المخالفة.

✓ تحرير محضر مخالفة أعمال باسم المخالف ويعلن لذوي الشأن ويرسل لقسم الشرطة المختص ليقوم بإخطار النيابة العامة.

✓ تحرير مشروع قرار إزالة فوراً وبعد أقصى خلال أسبوع من تاريخ المخالفة ويتم اعتماده فوراً من السيد المحافظ في حالة المخالفات المنصوص عليها في المادة (٦٠) من قانون البناء أو من المحافظ أو من ينيبه في باقي المخالفات تنفيذاً لحكم المادة (٥٩) وإعلان ذوي الشأن بقرار الإزالة أو التصحيح للتنفيذ بمعرفتهم في المدة التي حددتها الجهة الإدارية بالقرار.

✓ وفي حالة عدم امتثال المخالف لقرار الإيقاف أو عدم قيامه بتنفيذ قرار الإزالة في المدة المحددة بالقرار يتم تحرير محضر مخالفة بالغرامة اليومية المنصوص عليها في المادة (١٠٧) من القانون والتي تعادل ١% من قيمة الأعمال.

✓ بالنسبة لمخالفة البناء خارج الأحوزة العمرانية يجب أن تتخذ الإجراءات بالتنسيق الكامل بين الوحدات المحلية والإدارات الزراعية بالمراكز والمدن والقرى للتأكد من قيام كل جهة باتخاذ الإجراءات المنوطة بها تجاه هذه المخالفات وإرسالها إلى الطرف الآخر.

✓ يتعين على الجهة الإدارية اتخاذ ما تراه من الإجراءات لقطع المرافق عن العقار المخالف أو الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة عليها، كما يكون لها حق التحفظ على مواد البناء والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بالتنسيق مع الجهات المختصة تنفيذاً لأحكام المادة (٥٩) من القانون.

٢- التنسيق الكامل بين المحافظات ومديرية الأمن وبين الوحدات المحلية وأجهزة الشرطة لوضع خطة زمنية لتنفيذ قرارات الإزالة ويتابع تنفيذها.

٣- قيام الوحدات المحلية بالتنسيق مع جهات توصيل المرافق بصفة دورية وإرسال صورة من

محاضر المخالفة إلى جهات توصيل المرافق والتأكيد عليهم بعدم توصيل المرافق لأي مبنى مخالف.

٤- قيام المحافظات بتوفير الإمكانيات اللازمة للوحدات المحلية للمراكز والمدن والقرى من معدات ومهمات وشركات متخصصة لتنفيذ قرارات الإزالة.

٥- التأكد من حصول المهندسين القائمين على أعمال التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية على صفة مأمور الضبط القضائي.

٦- قيام الوحدات المحلية بمتابعة سير محاضر الجرح المحررة ضد أعمال البناء المخالف عن طريق وحدات تنفيذ الأحكام والشئون القانونية بها إلى حين صدور الأحكام النهائية بشأنها على أن يتم دراسة الأحكام الصادرة بشكل دوري للوقوف على أهم الملاحظات والأخطاء الشائعة لتداركها في المستقبل.

٧- أهم الاستفسارات الناتجة عن تطبيق القانون ولائحته التنفيذية وأجاباتها الواردة بفتاوى وزارة الاسكان و المرافق.

الإستفسار :

هل يمكن اعتماد اشتراطات مناطق من إدارة التخطيط العمراني وتعتبر اشتراطات مؤقتة أم ينتظر صدور المخطط التفصيلي للمناطق؟

الرد :

الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات لا تقوم بإعتماد الاشتراطات المؤقتة ولكنها تقوم - وفقاً للمادة (١٥) من القانون - بوضع قواعد واشتراطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران في حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة ويصدر بهذه الاشتراطات قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع.

الإستفسار :

ما موقف الترخيص بالبناء علي قطعة أرض بالكتلة السكنية القائمة مساحتها أقل من ٢م٧٠ ؟

الرد :

قطع الأراضي المسموح بالبناء عليها بالكتلة السكنية القائمة داخل الحيز العمراني المعتمد للقرية أو المدينة تكون طبقاً لما هو قائم علي الطبيعة والذي يرد بالمخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي دون التقيد بمساحات محددة .

الإستفسار :

ما هو الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض وابعادها بمناطق الامتداد العمراني ؟

الرد :

تُرك تحديد ذلك للمخططات التفصيلية التي تضعها كل محافظة طبقاً لظروفها .

الإستفسار :

ما هو الحد الأدنى لعروض الطرق بالمدن والقرى والواردة باللائحة التنفيذية للقانون وتعديلاتها ؟

الرد :

حددت اللائحة التنفيذية أقل عرض للشوارع علي النحو التالي :-

- المدن : (٦ أمتار) للطرق داخل الكتلة القائمة التي ليست لها خطوط تنظيم معتمدة .
(١٠ أمتار) بمناطق الإمتداد العمراني .

- القرى: (٤ أمتار للطرق الداخلية - ٦ أمتار للطرق الرئيسية - ٨ أمتار لطريق داير الناحية)
داخل الكتلة القائمة .

(٦ أمتار) بمناطق الإمتداد العمراني .

الإستفسار :

ما معنى الكثافة البنائية ؟

الرد :

هي تمثل كحد أقصى بنسبة إجمالي المساحات المبنية بكافة أدوار المبني أعلى أو أسفل منسوب سطح الطريق إلي إجمالي مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبني ، ولا يدخل في حساب الكثافة البنائية المسطحات اللازمة للجراجات و غرف مرافق الخدمات بالسطح .

الإستفسار :

هل يمكن تعديل الحد الأقصى للإرتفاع بالاشتراطات المؤقتة ليتجاوز ١٠,٥م عرض الشارع ؟

الرد :

يتم تحديد الارتفاع بحد أقصى مرة ونصف عرض الشارع عند وضع الاشتراطات البنائية المؤقتة ويسمح بالإرتفاع أكثر من ذلك عند وضع الاشتراطات بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية والتي يتم فيها مراعاة قيود الارتفاع الواردة من هيئة عمليات القوات المسلحة .

الإستفسار :

كيف يتم تحديد الارتفاع للعقارات التي تطل على شوارع عريضة من خلال ممرات ؟

الرد :

يكون ذلك وفقاً للاشتراطات البنائية الناتجة عن المخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية فإذا لم تعتمد فتكون طبقاً للاشتراطات البنائية المؤقتة التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص تطبيقاً لأحكام المادة (١٥) من قانون البناء .

ويكون للإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية تضمين تلك الحالات للاشتراطات المؤقتة بعد العرض على السيد المحافظ .

الإستفسار :

طلب الإفادة عن الجهة المختصة بتطبيق أحكام قانون البناء في نطاق المناطق الصناعية الواقعة داخل الزمام هل هي وحدات الإدارة المحلية أم الهيئة العامة للتنمية الصناعية ؟

الرد :

المناطق الصناعية طبقاً للتعريف الوارد بالمادة الثانية من قانون البناء هي المساحات المحددة من الأراضي التي تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية ، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقاً لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار في نطاق المخطط الإستراتيجي .

وطبقاً للفقرة الثانية من المادة الرابعة من مواد اصدار قانون البناء تكون الهيئة العامة للتنمية الصناعية هي الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالنسبة للمناطق الصناعية ولها كافة الاختصاصات المنوطة بها وفقاً لقانون البناء .

الإستفسار :

هل يجوز إصدار تراخيص والتعامل علي الكتل السكنية القديمة والقائمة خارج الحيز العمراني وداخل كردون المدينة من عدمه ؟

الرد :

يسمح بإصدار التراخيص والتعامل علي الكتل السكنية القديمة والقائمة داخل الاحوزة العمرانية المعتمدة أما تلك القائمة خارج الحيز العمراني المعتمد فيتم الرجوع فيها لوزارة الزراعة في الأساس وفي حالة الموافقة يتم الترخيص لها من خلال الوحدة المحلية المعنية وطبقاً لما جاء بالمادة الثانية من مواد إصدار القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

الإستفسار :

ما هو موقف طلبات التراخيص المقدمة للبناء علي قطع أراضي فضاء متخللة لكتلة سكنية قائمة

ومعتمدة من الزراعة وتشتمل علي جميع المرافق وخارج الحيز العمراني ؟

(وما هي الارتفاعات المطبقة على المواقع التي تقع خارج الحيز العمراني)

الرد :

طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء يحظر إقامة أي مبان أو منشآت خارج حدود الاحوزة العمرانية المعتمدة للقري والمدن ماعدا الحالات المستثناة بالبندين (أ) ، (ب) من ذات المادة .

ويرجع في شأن البناء علي تلك الأراضي إلي القرارات الصادرة من السيد وزير الزراعة بشأن الضوابط الخاصة بجميع حالات البناء علي الأراضي الزراعية خارج الاحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقري حيث أنه لا يجوز البناء علي هذه الأراضي الا بموافقة الزراعة كما يلزم الحصول علي ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بإصدار التراخيص قبل الشروع في البناء .

الاستفسار :

ما هي الجهة الإدارية المنوط بها إتخاذ الإجراءات القانونية ضد التعدي على الأراضي الزراعية بأعمال البناء المخالف ؟

الرد :

يتطلب الأمر ضرورة التنسيق الكامل بين الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية والإدارات الزراعية المختصة بالوحدات المحلية وتفعيل أحكام القوانين المنظمة حيث يصبح التعدي بالبناء على الأراضي الزراعية عملية تبوير يليها عملية تجريف في تلك الأراضي ، وعليه يجب على الإدارات الزراعية المختصة إتخاذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها بقانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ١٩٦٦/٥٣ وتعديلاته بشأن أعمال التبوير والتجريف للأراضي الزراعية وإرسالها إلي الوحدات المحلية التي تقوم بإتخاذ كافة الإجراءات المقررة بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ٢٠٠٨/١١٩ ضد جميع أعمال البناء المخالف سواء كانت بدون ترخيص أو بالمخالفة للترخيص الصادر طبقاً للقانون .

الاستفسار :

المطالبة بإعادة العمل بالحالات الواردة بالمادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الخاصة بالبناء على قطع الأراضي المطلة على شارعين متقابلين أو ميادين أو سكك حديدية أو مانع مائي أو طبيعي أو ترعة مغطاه ؟

الرد :

المادة (١٥) من قانون البناء أنطت بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة وضع القواعد والإشتراطات المؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران على أن يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المعنية بوزارة الدفاع يعمل بهذه القواعد والإشتراطات حتى يتم إعداد وإتماد المخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية على أن تتضمن هذه الإشتراطات خطوط التنظيم للشوارع وإرتفاعات المباني على ألا يتجاوز الارتفاع الكلى للمباني مرة ونصف عرض الشارع .

ويمكن إدراج الحالات الواردة بالمادة (٢٠) المشار إليها ضمن الاشتراطات البنائية الدائمة الناتجة عن المخططات الإستراتيجية والتفصيلية أو الاشتراطات المؤقتة التي يتم وضعها تطبيقاً للمادة (١٥) من قانون البناء .

وقد قامت بعض المحافظات ومنها محافظة القاهرة بتضمين الاشتراطات المؤقتة للمحافظة الحالات المذكورة وذلك بقرار محافظ القاهرة رقم ٤٧٧٦ لسنة ٢٠٠٩ بشأن الارتفاعات القصوى للأبنية بالمحافظة .

الإستفسار :

هل يتم وضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التي لها اشتراطات بنائية معتمدة ؟

الرد :

طبقاً للمادة (١٥) من قانون البناء لا يتم وضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التي لها اشتراطات بنائية معتمدة علي أساس مخططات عامة أو تقاسيم معتمدة .

الإستفسار :

مبني مقام علي جزء من مسطح قطعة أرض ، ما هي شروط استكمال المبني القائم بالبناء علي كامل المسطح ؟

الرد :

يجوز البناء على باقي مساحة الأرض بغرض استكمال المبني القائم بشرط أن يشكل المبني المقام والمبني المراد إقامته - على ذات قطعة الأرض - وحدة واحدة متصلة بالدور الأرضي على الأقل مع الالتزام في ذلك بالاشتراطات البنائية الناتجة عن المخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية وإذا لم تعتمد فيكون طبقاً للاشتراطات البنائية المؤقتة الصادر بها قرار من السيد المحافظ بعد العرض على المجلس الشعبي المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المعنية بوزارة الدفاع طبقاً للمادة (١٥) من قانون البناء .

الإستفسار :

كيف يمكن الحصول علي خرائط المخططات الإستراتيجية والمخططات التفصيلية؟

الرد :

تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بموافاة المحافظات ومراكز المدن المختصة بنسخة ورقية وأخرى رقمية علي قرص مدمج (C D) لما يتم إعداده واعتماده من دراسات ومخططات إستراتيجية سواء للمدن أو القرى ويمكن الحصول علي صورة منها من خلال إحدي الجهتين أو عن طريق الموقع الإلكتروني للهيئة .Gopp.gov.eg

الإستفسار :

هل يمكن تطبيق المخططات التفصيلية السابقة قبل صدور قانون البناء والعمل بها بعد اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة؟

الرد :

يمكن تطبيق المخططات التفصيلية المعتمدة والمعدة في إطار مخطط عام معتمد أما في حالة إعداد واعتماد المخططات الاستراتيجية العامة فإنه طبقاً لأحكام المادة (١٤) من قانون البناء يلزم قيام الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناء علي الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية ، كما تقوم بإعادة النظر فيما تم إعداده واعتماده من مخططات تفصيلية وإجراء ما يلزم من تعديلات في ضوء المخطط الاستراتيجي العام .

وطبقاً للمادة (١٧) من ذات القانون تعتبر الاشتراطات البنائية الواردة بالمخططات الإستراتيجية العامة شروطاً بنائية يجب الالتزام بها ومراقبة تطبيقها .

الإستفسار :

كيفية التعامل مع حالات توطين الخدمات والمشروعات علي أراضي ذات ملكية خاصة للأفراد ؟

الرد :

يتم توطين تلك الخدمات والمشروعات ذات الأولوية في حالة قيام الأهالي بالتبرع بالأراضي اللازمة لإقامة هذه الخدمات والمشروعات ، وذلك في إطار المشاركة المجتمعية المنشودة .

أما في حالة عدم التبرع فبالنسبة للمشروعات يتم رفع الرمز الخاص بها من المخطط الاستراتيجي حيث يلزم تبني صاحب الأرض للمشروع لضمان جدواه ، أما بالنسبة للخدمات فيتم اقتراح الموقع الأنسب للخدمات من وجهة النظر التخطيطية ضمن الأراضي التي تم ضمها للحيز العمراني ،

ويتم وضع الرمز الدال علي هذه الخدمات دون تدقيق للموقع داخل هذه الأرض ويكون موقع هذا الرمز غير ملزم ويجب إعداد مخططات تفصيلية للأراضي التي تم ضمها للأحوزة العمرانية الجديدة طبقاً لقانون البناء ، ويراعي في هذه المخططات طبقاً لما حدده القانون استقطاع الأراضي المطلوبة للطرق والميادين والمناطق المفتوحة والمنشآت الخدمية بأنواعها (مدارس - وحدات صحية - وحدات اجتماعية) والتي تعد من المنفعة العامة ، وتتولي المحافظات من خلال إدارات التخطيط والتنمية العمرانية بها مسئولية إعداد المخططات التفصيلية وتحديد الموقع الدقيق لكل خدمة من خلال هذه المخططات التفصيلية .

الإستفسار :

التضرر من شبكة الطرق المقترحة بالمخطط الاستراتيجي؟

الرد :

شبكة الطرق المقترحة بالمخطط الإستراتيجي العام يتم تحديدها بطريقة استرشادية ، مع مراعاة الأسس والمبادئ الأساسية للمخطط والرامية إلى توفير المسارات اللازمة لحركة النقل والطوارئ ، ويتم تدقيق مسارات تلك الطرق عند إعداد المخططات التفصيلية لها والتي يراعى عند إعدادها الملكيات وقطع الأراضي ووفقاً لما ورد بقانون البناء ولائحته التنفيذية .

الإستفسار :

مدي إمكانية تطبيق القواعد الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد علي طلبات التراخيص المقدمة في ظل عدم اعتماد المخططات التفصيلية؟

الرد :

طبقاً للمادة (١٧) من قانون البناء يتم البت في طلبات التراخيص المقدمة في ضوء الاشتراطات الناتجة عن المخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية المعتمدة وفي حالة عدم اعتماد المخطط التفصيلي أو عدم تضمين المخطط الاستراتيجي العام للاشتراطات البنائية المقررة للبناء يكون البت في طلب التراخيص في ضوء القواعد والاشتراطات المؤقتة المنصوص عليها بالمادة (١٥) من قانون البناء المعتمدة من السيد المحافظ بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي وبما لا يتعارض مع المخطط الاستراتيجي العام المعتمد .

الإستفسار :

هل يجوز للجهة الإدارية رفض إصدار تراخيص البناء لحين الانتهاء من المخطط التفصيلي للمنطقة ؟

الرد :

طبقاً لأحكام المادة (١٥) من قانون البناء فإنه يتم البت في طلبات التراخيص المقدمة في ضوء الاشتراطات الناتجة عن المخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية المعتمدة وإذا لم توجد ففي ضوء القواعد والاشتراطات المؤقتة المعتمدة من السيد المحافظ بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي . مع التزام الجهة الإدارية المختصة بالمدد القانونية المحددة للبت في طلب التراخيص وإصداره وفقاً لقانون البناء ولائحته التنفيذية.

إلا أنه يمكن للمحافظ المختص إيقاف إصدار التراخيص بموجب المادة (٤٤) من القانون لمدة ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية .

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مُسبب بناءً علي اقتراح المحافظ المختص مدد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لإعتبارات يقدرها بما لا يزيد علي سنتين .

الإستفسار :

كيف يتم تطبيق قانون البناء في الأماكن والمدن التي لم يصدر لها مخطط استراتيجي عام وليس لها أي نوع من المخططات؟

الرد :

في حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد مخططات إستراتيجية عامة لمناطق تقع داخل الحيز العمراني ، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وبعد التنسيق مع الأجهزة المعنية بوزارة الدفاع طبقاً لأحكام المادة (١٥) من قانون البناء .

الإستفسار :

ما هو المقصود بتقسيم الأراضي ؟

الرد :

كل تجزئة لقطعة أرض إلي أكثر من قطعة واحدة .
وطبقاً للمادة (٥٣) من اللائحة التنفيذية للقانون فإن إقامة أكثر من مبني على قطعه أرض واحدة يحتاج مشروع تقسيم .

الإستفسار :

ما هي حالات التقسيم المختلفة والواردة باللائحة التنفيذية لقانون البناء؟

الرد :

هناك حالتين من حالات التقسيم وهما :

الحالة الأولى :

خاصة بقطع الأراضي الواقعة علي 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 :

خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقاً للمخططات المعتمدة خصماً من مساحة أرض التقسيم .

الاستفسار :

هل يجوز التقدم بطلب ضم قطعتين أو ثلاث قطع في تقسيم معتمد وقائم وما هي قيمة الرسوم التي سيتم تحصيلها عند التقدم في تلك الحالة ؟

الرد :

يجوز الموافقة على طلب الضم في حالة عدم حظر اشتراطات التقسيم لذلك ، وطبقاً للمادة (٢١) من قانون البناء والمادة (٥٩) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء فإن أي تغيير في تقسيم معتمد يعد بمثابة تعديل في التقسيم وتتبع ذات الإجراءات الخاصة باعتماد مشروع التقسيم والمنصوص عليها بقانون البناء ولائحته التنفيذية .

وحيث سبق تحصيل قيمة الرسوم علي كامل مساحة أرض التقسيم عند اعتماد مشروع التقسيم ، ومن ثم فإنه منعاً لازدواجية التحصيل علي ذات المساحة وحيث أن المطلوب هو تعديل بضم قطعتين أو ثلاث قطع داخل التقسيم المعتمد فيتم تحصيل الرسوم طبقاً للمساحة المطلوب تعديلها فقط .

الإستفسار :

صعوبة اعتماد التقاسيم من الهيئة العامة للتخطيط العمراني نظراً لكثافة التقاسيم المطلوبة علي مستوى الجمهورية؟

الرد :

الهيئة العامة للتخطيط العمراني ليست الجهة المختصة باعتماد التقاسيم ، وقد أناط القانون بالمادة (٢٠) المحافظ المختص بإصدار قرار باعتماد مشروعات تقسيم الأراضي وقائمة الشروط الخاصة بها بناءً علي عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية كما أن المادة (٢٢) من ذات القانون ألزمت الجهة الإدارية البت في طلب اعتماد مشروع التقسيم في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون.

الإستفسار :

هل يلزم استصدار قرار اعتماد التقسيم من السيد المحافظ طبقاً لقانون البناء ؟

الرد :

طبقاً لأحكام المادة (٢٠) من قانون البناء ، والمادة (٥٨) من اللائحة التنفيذية يلزم صدور قرار من السيد المحافظ (أو من يفوضه طبقاً لقانون التفويض في الحالة الأولى فقط) باعتماد التقاسيم طبقاً لأحكام قانون البناء .

الإستفسار :

هل سيطبق قانون البناء على كل من التقاسيم الجديدة والتقسيم القديمة المعتمدة ؟

الرد :

بالنسبة للتقسيم المعتمدة قبل سريان قانون البناء يتم تطبيق الاشتراطات المعتمدة الخاصة بها ، أما التقاسيم الجديدة التي ستعتمد في ظل هذا القانون يتم تطبيق أحكامه عليها.

الإستفسار :

كيفية التعامل علي قطع الأراضي بتقسيم أهالي غير معتمدة نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح ؟

الرد :

المناطق التي نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح هي مناطق غير مخططة وفقاً لما ورد بالقانون ويتم التعامل مع تلك التقاسيم طبقاً للمادة (٢٥) من قانون البناء والتي تقضي بأن يتم تحديد هذه المناطق بالمخطط الاستراتيجي العام أو التفصيلي والتي يُقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً علي عرض المحافظ المختص وتقوم الجهة الإدارية بإعلان المناطق غير المخططة باعتبارها مناطق تخضع للتطوير والتحسين ويُصدر المحافظ المختص هذا الإعلان .

كما تقوم الجهة الإدارية بالتعاون مع المجلس الشعبي المحلي وممثلي المجتمع المدني بتحديد أهم المشروعات المطلوبة لتطوير المنطقة في ضوء الموارد الحكومية المخصصة والموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأي جهات أخرى .

وتتولي الجهة الإدارية المختصة وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة وتتبع في شأن إعداد وإعتماد مخطط التطوير ذات الخطوات المُتبعة في شأن إعداد وإعتماد المخطط التفصيلي.

الإستفسار :

التضرر من تعدد المستندات المطلوب إيداعها لدي مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري عند الإعلان على مشروعات تقاسيم للحالة الأولى ؟

الرد :

تيسيراً لإجراءات الإعلان فيما يخص الحالة الأولى تم تعديل المادة (٦٠) من اللائحة التنفيذية بأن يتم إيداع نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الإعتماد فقط .

الإستفسار :

التضرر من طول الفترة الزمنية اللازمة للبت في مشروعات التقسيم بعد استيفاء ملاحظات الجهة الإدارية للحالة الأولى ؟

الرد :

تيسيراً على المواطنين تم تخفيض المدة الزمنية اللازمة للبت في مشروع التقسيم المعدل بالموافقة أو التعديل بالنسبة للحالة الأولى من مشروعات التقسيم في مدة لا تتجاوز شهر بدلاً من شهرين .

الإستفسار :

ما هي النسبة الواجب استقطاعها من مساحة أرض التقسيم (حالة ثانية) والتي يجب تخصيصها للطرق والميادين والخدمات العامة بدون مقابل ؟

الرد :

بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم علي الأقل للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات والخدمات العامة دون مقابل .
وفي حالة كون مساحة أرض التقسيم أقل من خمسة أفدنة ولا تتطلب إقامة خدمات عامة عليها وفقاً للمخططات المعتمدة فيجب تخصيص نسبة ٢٥% علي الأقل من مساحة أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات دون مقابل .
وذلك كله مع مراعاة ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للطرق عن ٢٠% من المساحة الكلية لأرض التقسيم .

الإستفسار :

ما هي الإجراءات التي يتبعها المواطن في حالة رغبته في الطعن في أحد التقسيمات لتضرره منها ؟

الرد :

طبقاً لنص المادة (١١٤) من القانون ينعقد الاختصاص لمحكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون ، كما تختص هذه المحكمة بالنظر في إشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن ومن ثم يتعين على المواطن المتضرر اللجوء لمحكمة القضاء الإداري المختصة.

الإستفسار :

ما موقف الطلبات المقدمة لفحص واعتماد مشاريع تقاسيم علي أراضي خارج الحيز العمراني وخارج الزمام وما هي الجهات الواجب الرجوع إليها وما هي المستندات المطلوبة من تلك الجهات والخطوات والإجراءات الواجب إتباعها؟

الرد :

طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء تحظر إقامة أي مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد ، أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي ماعدا الحالات المستثناه (أ ، ب) بذات المادة التي يشترط فيها صدور ترخيص طبقاً لأحكام هذا القانون من الجهة الإدارية المختصة بعد موافقة وزارة الزراعة.

الإستفسار :

هل يلزم اعداد واعتماد مشروع تقسيم للمشروعات الخدمية المقامة علي قطعة أرض واحدة وتشكل مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية (تجمع سكني) طبقاً لقانون البناء من عدمه؟

الرد :

المشروعات الخدمية التي تقام علي قطعة أرض واحدة ولا يتم تقسيمها تدرج تحت مشروعات "التصميم العمراني " ولا يلزم في هذه الحالة اعداد مشروع تقسيم واستصدار قرار وزاري لها علي أنه يلزم توافر الشروط الآتية :-

وجود مخطط تفصيلي مُعتمد للمنطقة الواقعة بها قطعة الأرض وفقاً للقانون .

٢- يكون المشروع ذو نشاط رئيسي واحد وملحقاته ولا يكون هذا المشروع سكني .

٣- في حالة تجزئة الأرض يلزم استصدار مشروع تقسيم .

٤- يكون للمشروع مالك واحد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي

الإستفسار :

ما هي مستندات إصدار بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية ؟

الرد :

طبقاً للبند (أ) من المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء يُقدم المواطن المستندات الآتية :

✓ طلب محدد به عنوان وحدود الموقع .

- ✓ صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان .
- ✓ الإيصال الدال على سداد الرسوم .
- ✓ رسم كروكي يبين الموقع والطرق المؤدية إليه موقع عليه من مقدم الطلب .
- ✓ ولا يُطالب المواطن بأية مستندات إضافية أو موافقات من أية جهات أخرى.

الإستفسار :

صعوبة استدلال مهندس الجهة الادارية على الموقع المراد استصدار شهادة صلاحية موقع له.

الرد :

طبقاً للمادة (١١٠) يتم تقديم رسم كروكي يبين الموقع والطرق المؤدية إليه موقع عليه من مُقدم الطلب وذلك لتسهيل الاستدلال.

الإستفسار :

ما هي قيمة رسوم بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية ؟

الرد :

تحدد قيمة رسوم بيان صلاحية الموقع للبناء طبقاً للقرار الصادر من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي على ألا تتجاوز مائتي جنيه وذلك طبقاً للمادة (١٩) من قانون البناء .

الإستفسار :

ما هي المدة المحددة لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء؟

الرد :

طبقاً للبند (د) من المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تلتزم الجهة الإدارية المختصة بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون .

الإستفسار :

من الذي يتقدم بطلب بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية ؟

الرد :

وفقاً لأحكام البند (أ) من المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون فإنه يجوز لأي مواطن أن يتقدم للجهة الإدارية للحصول علي بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية .

الإستفسار :

هل يجوز إصدار ترخيص باستخدام بيان صلاحية صادر باسم شخص آخر غير طالب الترخيص ؟

الرد :

لا يشترط أن يكون بيان صلاحية الموقع باسم من يصدر له الترخيص حيث أن بيان الصلاحية يصدر للموقع وهو أحد المستندات الأساسية للحصول علي ترخيص .

الإستفسار :

هل يصدر بيان صلاحية الموقع لأرض فضاء فقط أم لعقار قائم ؟

الرد :

يصدر بيان الصلاحية للموقع سواء كان أرض فضاء أو مقام عليها مبني حيث يلزم تقديم بيان صلاحية للموقع في حالة التقدم بطلب للحصول علي ترخيص بناء علي أرض فضاء أو الحصول علي ترخيص تعليية أو تعديل لمبني قائم .

الإستفسار :

هل يلزم تقديم سند ملكية للحصول علي بيان صلاحية الموقع ؟

الرد :

لا يلزم تقديم سند ملكية للحصول علي بيان صلاحية الموقع حيث أن المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون حددت المستندات التي تُرفق مع طلب الحصول علي بيان صلاحية الموقع .

الإستفسار :

ما هي مسئولية مهندس الجهة الإدارية عند تنفيذ الأعمال ؟

الرد :

- ✓ يتولى المهندس المسئول بالجهة الإدارية المختصة مسئولية المرور على مواقع الأعمال .
- ✓ متابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة .
- ✓ اتخاذ الاجراءات القانونية حيال الاعمال المخالفة .
- ✓ 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 الاعمال 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 فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.
✓ تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

الإستفسار :

ما الإجراء المتبع لتراخيص المباني الحكومية عند قيام مديرية الإسكان بالمحافظة بإعداد الرسومات ؟

الرد :

تراخيص المباني الحكومية التي تُعد رسوماتها بمعرفة مديرية الإسكان يتبع في شأنها ذات الإجراءات الواردة بقانون البناء ولائحته التنفيذية لاستخراج التراخيص من حيث وجوب أن يتقدم للجهة الإدارية المختصة مهندس / مكتب هندسي بملف ترخيص البناء بناءً على توكيل من الجهة المالكة طبقاً لفئات الأعمال واشتراطات المهندسين ومتطلبات المكاتب الهندسية .

الإستفسار :

ما هي المستندات المطلوب تقديمها في حالة التقدم لاستخراج ترخيص بناء ؟

الرد :

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقا به المستندات الآتية :-

- ✓ المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.
 - ✓ صورة من بطاقة الرقم القومى لمن سيصدر الترخيص باسمه .
 - ✓ حضور من سيصدر باسمه الترخيص أو من يمثله قانونا لتفويض المهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.
 - ✓ حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.
 - ✓ شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقا بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسى.
 - ✓ ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسى .
- وفى حالة المباني التي 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 .

الاستفسار :

هل يلزم حضور المالك بنفسه عند تقديم مستندات استخراج ترخيص بناء ؟

الرد :

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

الاستفسار :

ما هي المستندات المطلوب تقديمها في حالة التقدم لاستخراج ترخيص ترميم/ تدعيم أو كلاهما ؟

الرد :

في حالة التقدم لاستخراج ترخيص ترميم/ تدعيم أو كلاهما يتم تقديم المستندات التالية :

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون .
القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم أو كلاهما طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون .

تقرير فني مصحوباً برسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب ، وفي حالة ترميم أو تدعيم العناصر الإنشائية يكون التقرير الفني من مهندس إستشاري متخصص في الهندسة الإنشائية ، وأن يشتمل التقرير على أسلوب التدعيم أو الترميم ، وتفاصيل التنفيذ ، بما يحقق الأمان الكافي أثناء وبعد التنفيذ ، مصحوباً بالرسومات الإنشائية اللازمة .

الاستفسار :

ما هي المستندات المطلوبة في حالة التقدم لاستخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية ؟

الرد :

في حالة التقدم لاستخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية يتم تقديم المستندات التالية :

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي ، طبقاً للنموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون .
رسومات الواجهات .

الاستفسار :

ما هي المستندات المطلوبة في حالة التقدم لاستخراج تغطية / تعديل أو كلاهما ؟

الرد :

في حالة التقدم لاستخراج ترخيص لاستخراج تغطية / تعديل أو كلاهما يتم تقديم المستندات التالية :

✓ طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق باللائحة التنفيذية

للقانون .

- ✓ المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (١١٢) من اللائحة التنفيذية .
- ✓ تقرير من مهندس استشاري متخصص في الهندسة الإنشائية أو في تصميم المنشآت الخرسانية أو في تصميم المنشآت المعدنية بحسب الأحوال لإثبات أن الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته يتحمل أعمال التعلية أو التعديل المطلوب الترخيص بها وذلك طبقاً للنموذج الصادر عن نقابة المهندسين ويحتوي على الأخص معاينة وفحص ودراسة المبنى .

الإستفسار :

ما هي المستندات المطلوبة في حالة التقدم لاستخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ ؟

الرد :

في حالة التقدم لاستخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ يتم تقديم المستندات التالية :

- ✓ طلب ترخيص طبقاً للنموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون .
- ✓ 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 .

الإستفسار :

ما هي المستندات الدالة على الملكية المطلوبة في حاله التقدم بطلب ترخيص (إنشاء - تعلية - تعديل - إضافة) طبقاً لقانون البناء ولائحته التنفيذية ؟

الرد :

المستندات الدالة على الملكية في حالة (إنشاء - تعلية - تعديل - إضافة) هي أي من المستندات التالية :-

- ✓ عقد ملكية مسجل .
- ✓ عقد ابتدائي مشمولاً بحكم صحة ونفاذ .
- ✓ قرارات وخطابات التخصيص الصادرة من الجهات الإدارية المختصة .

✓ الشهادات الصادرة من مصلحة الضرائب العقارية بإسم المالك (كشف مشتملات) .

✓ عقد القسمة والتجنيب المشهر .

✓ كشف المشتملات المصحوب بإعلام الوراثة المشهر لمن آلت إليهم الملكية بالميراث .

✓ عقود البيع الابتدائية المشمولة بحكم صحة توقيع متى استوفت شرائطها .

وذلك على سند من أن المادة (٤٠) من قانون البناء تضمنت أنه لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بملكية الأرض .

الإستفسار :

ما معني عبارة (متى استوفت شرائطها) الواردة بعقود البيع الابتدائية المشمولة بحكم صحة توقيع حتي يمكن الاعتراف بها كمستند دال علي الملكية ؟

الرد :

شروط عقود البيع الابتدائية المشمولة بحكم صحة توقيع حتي يمكن الاعتراف به كسند للملكية هي صدور الحكم بحضور صاحب الشأن وإقراره بتوقيعه أو صدور الحكم مع تغيب صاحب الشأن بشرط أن يكون تم إعلانه بشخصه .

الإستفسار :

ما هي المستندات التي يلزم تقديمها قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها ؟

الرد :

يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق ، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقا به الآتي:-

✓ صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠٠ 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 .

الإستفسار :

هل يلزم اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص وشهادة صلاحية المبني للاشغال والتقارير الهندسية والرسومات من نقابة المهندسين ؟

الرد :

طبقاً لأحكام المادة (١٣٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء فإن شهادة الاشراف هي الشهادة الوحيدة بملف الترخيص التي يلزم إعتماها من نقابة المهندسين .

الإستفسار :

لا يوجد نماذج لتراخيص الهدم . هل يجوز استخراجها علي نموذج تراخيص المباني ؟

الرد :

نموذج إصدار الترخيص المرفق باللائحة التنفيذية لقانون البناء لكافة أنواع التراخيص (بناء ، تعليية ، هدم ،) علي أن يتم تدوين نوع الترخيص بالنموذج .

الإستفسار :

التضرر من اعتماد شهادة صلاحية المبني للإشغال من المكاتب الهندسية مما يمثل عبئاً مادياً كبيراً علي المواطنين ؟

الرد :

لم يُلزم قانون البناء ولائحته التنفيذية إعتما شهادة صلاحية المبني للإشغال من مكاتب هندسية وطبقاً للمادة (٦٢) من قانون البناء يتم تقديم شهادة صلاحية المبني للإشغال من المهندس المشرف تُفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص المنصرف والكودات المنظمة وأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

الإستفسار :

هل التحقق من صحة سند الملكية المقدم رفق طلب الترخيص مسؤولية الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أم هي مسؤولية المهندس مقدم طلب الترخيص ؟

الرد :

بالنسبة لسند الملكية المقدم رفق طلب الترخيص فقد حددت المادة (٤٠) من قانون البناء أن من يصدر باسمه الترخيص يكون مسؤولاً عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص وعليه فإن سند الملكية يكون مسؤولية من سيصدر باسمه الترخيص ولا يترتب علي منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية .

الإستفسار :

هل يجوز إصدار ترخيص بناء أو ترميم باسم المستأجر ؟

الرد :

طبقاً لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية الترخيص لا يصدر إلا باسم المالك .

الإستفسار :

ما هي الشروط الواجب توافرها في المهندس أو المكتب الهندسي الذي يتقدم بملف لإستخراج التراخيص ؟

الرد :

حددت اللائحة التنفيذية للقانون بالمواد (١٢٤ ، ١٢٤ مكرر ، ١٢٥ ، ١٢٦) اشتراطات المهندس أو المكتب الهندسي الذي يقوم بالتقدم لإستخراج ترخيص البناء على النحو التالي:

✓ فئة (أ) : جميع الأعمال :

✓ بيت خبرة هندسي أو مكتب استشاري هندسي خبرته لا تقل عن ٥ سنوات أو مهندس استشاري خبرته لا تقل عن ١٠ سنوات .

✓ فئة (ب) : جميع الأعمال فيما عدا المنشآت والمشروعات والوارد ذكرها بالمادة (١٢٤) مكرر (المنشآت والمشروعات متعددة الأغراض) .

✓ أعمال التعلية والتعديل والتدعيم والترميم .

✓ مكتب استشاري هندسي أو مهندس استشاري .

✓ فئة (ج) : المباني السكنية حتى ارتفاع ٢٨ متراً ، والمباني غير السكنية حتى ارتفاع ٢٢ متراً ، ومساحة الدور لا تزيد على ٢٠٠٠م^٢ .

✓ مهندس متخصص في الهندسة المعمارية أو المدنية خبرته لا تقل عن ٧ سنوات على الأقل .

✓ فئة (د) : المباني السكنية والإدارية والتجارية حتى ارتفاع ١٦ متر ومساحة الدور لا تزيد على ٥٠٠م^٢ .

✓ مهندس متخصص في الهندسة المعمارية أو المدنية خبرته لا تقل عن سنتين على الأقل .

✓ وفي جميع الأحوال تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص على أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائي طبقاً لفئة الأعمال ونوعيتها .

الاستفسار :

ما هي مواصفات المهندس المشرف علي أعمال التدعيم والترميم ؟

الرد :

تسند أعمال الاشراف علي التنفيذ في حالي التدعيم والترميم للعناصر الانشائية بالمبني لمهندس استشاري متخصص في الهندسة الانشائية .

الإستفسار :

هل يمكن إصدار ترخيص لمباني تمت إقامتها بالفعل ؟

الرد:

طبقاً لأحكام المادة (٣٩) من قانون البناء فإنه يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص .

وعليه لا يجوز استصدار تراخيص لمباني تمت إقامتها بالفعل .

الإستفسار:

في حالة تعديل خطوط التنظيم للشوارع وبالتالي أصبحت المباني بارزة عن خط التنظيم الجديد هل يجوز التعلية علي تلك المباني ؟

الرد:

طبقاً لأحكام المادة (١١٢) من قانون البناء فإنه يحظر البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ومن ثم يتم إلزام طالب الترخيص بالردود عن الأجزاء البارزة عن خط التنظيم في أدوار التعلية عند الموافقة علي طلب التعلية .

الإستفسار:

تم تحديد الرسوم الخاصة ببيان الصلاحية ورسوم فحص واعتماد التقاسيم وإصدار الترخيص بالمادتين (١٩ ، ٤٥) من قانون البناء ولم يتم تحديد رسوم فحص ملف الترخيص ؟

الرد:

رسم اصدار الترخيص المنصوص عليه بالمادة (٤٥) من قانون البناء يتعلق بكافة أعمال وإجراءات الترخيص بمراحله المختلفة حتي اصداره ومن ثم يصدر السيد المحافظ قراره تطبيقاً للمادة (٤٥) للرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده علي أن يكون هذا الرسم شاملاً فحص ملف الترخيص .

الإستفسار:

هل يلزم تقديم النوتة الحسابية وتقرير جسات التربة رفق ملف الترخيص ؟

الرد:

يتم تقديم النوتة الحسابية وتقرير التربة بالنسبة للأعمال التي تتطلب تقديم وثيقة تأمين فقط وذلك طبقاً للمادة (٤٦) من قانون البناء والمادة (١١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون .

الإستفسار:

ما هي الحالات التي يتطلب فيها تقديم وثيقة تأمين ؟

الرد :

طبقاً للمادة (٤٦) من قانون البناء يلزم تقديم وثيقة تأمين في أي من الحالات الآتية :

- ✓ الأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر(تحدد تكلفة المتر المسطح بقرار من السيد وزير الإسكان)
- ✓ المباني المكونة من أربعة أدوار فأكثر .
- ✓ أعمال التعلية ويستثنى منها التعلية التي لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد.

الاستفسار :

هل يُعد البدروم وغرف مرافق الخدمات بالسطح ضمن الأدوار المنصوص عليها عند تطبيق أحكام المادة (٤٦) والخاصة بوثيقة التأمين ؟

الرد :

طبقاً للمادة (١١٢ مكرر) من اللائحة التنفيذية للقانون لا يُعد البدروم وغرف مرافق الخدمات بالسطح ضمن الأدوار عند تطبيق أحكام المادة (٤٦) إلا أنها تحتسب ضمن تكلفة إنشاء المبني .

الاستفسار :

هل يتم تقديم وثيقة التأمين مع طلب الترخيص في حين أن المجمع العشرية تطلب موافقاتها بالرسومات معتمدة من الجهة الإدارية ؟

الرد :

مسئولية استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات والموافقات المطلوبة ومنها وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة (٤٦) من قانون البناء تقع على المهندس / المكتب الهندسي مقدم طلب الترخيص وقد قام قطاع الإسكان والمرافق بوزارة الإسكان وجهاز التفتيش الفني علي أعمال البناء بمخاطبة المجمع العشرية لقبول طلبات وثيقة التأمين المقدمة من المهندس / المكتب الهندسي مباشرةً.

الاستفسار :

هل يلزم تقديم وثيقة التأمين في حالة التقدم بتراخيص بناء لمنشآت حكومية ومن الذي يتحمل قيمة الوثيقة ؟

الرد :

في حالة التقدم بطلب ترخيص بناء يلزم تقديم وثيقة تأمين إذا كانت قيمة الأعمال مليون جنيه فأكثر أو كان المبني مكوناً من أربعة أدوار فأكثر ويتحمل تكاليفها الجهة المالكة للمبني (مالم ينص في العقود المبرمة خلاف ذلك) .

الإستفسار :

هل يلزم تقديم وثيقة تأمين لأعمال الترميم وأن يكون ضمن المستندات المقدمة رفق طلب الترخيص رسومات هندسية إنشائية للعرض على الجمعية العشرية من عدمه ؟

الرد :

طبقاً للمادة (٤٦) من قانون البناء والمادة (١٢٧) من اللائحة التنفيذية للقانون فإنه في حالة أعمال الترميم أو التدعيم التي تبلغ مليون جنيه فأكثر يلزم تقديم وثيقة تأمين وأن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسي مُقدم طلب الترخيص خبرة لا تقل عن عشر سنوات مع الالتزام بتقديم كافة المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم الواردة بالمادة (١١٣) من اللائحة التنفيذية لقانون .

الإستفسار :

ما موقف قيمة التمغات الهندسية وغرامات إشغال الطريق ؟

الرد :

التمغات الهندسية يتم الرجوع بشأنها إلي القانون المنظم أما بخصوص إشغال الطريق فقد ورد بالمادة (١٠٩) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء أن رفع الإشغالات بالطريق ومخلفات البناء ضمن أوجه صرف التأمين بنسبة (٠,٢%) من قيمة الأعمال.

الإستفسار :

ما قيمة رسوم تراخيص الهدم للمباني الآيلة للسقوط وغير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ ؟

الرد :

طبقاً للمادة (٤٥) من قانون البناء فإن المحافظ المختص هو المنوط به إصدار قرار بتحديد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار ويزاد هذا الحد الاقصى سنوياً بواقع ٣% (ثلاثة في المائة).
ومن ثم يُرجع بشأن تحديد رسوم تراخيص هدم المباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ إلي قرار المحافظ المختص بهذا الشأن .

الإستفسار :

ما هي شروط توفير أماكن لإيواء السيارات ؟

الرد :

يحدد المخطط التفصيلي أو الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة شروط توفير أماكن لإيواء

السيارات بالمباني .

الإستفسار :

هل يتم إلزام المنشآت أو المباني التي تقام بالقرى بتوفير أماكن لإيواء السيارات ؟

الرد :

تُعفى القرى من شرط توفير أماكن لإيواء السيارات ، ويجوز للمحافظ المختص بعد موافقة المجلس المحلي وضع اشتراطات لتوفير أماكن لإيواء السيارات ببعض القرى أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلي ذلك .

الإستفسار :

ما قيمة الرسوم المقررة في حالة تركيب مصعد في مبني جديد ؟

الرد :

الرسوم المقررة في حالة تركيب مصعد في مبني جديد تكون ضمن الرسوم المحصلة لترخيص مبني جديد ولا توجد رسوم مستقلة للمصعد حيث تحصل الرسوم علي إجمالي قيمة الأعمال للترخيص .

الإستفسار :

ما هي شروط اقامة غرف مرافق الخدمات بالأسطح طبقاً لقانون البناء ؟

الرد :

وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء يكون ارتفاع غرف مرافق الخدمات بالاسطح بحد أقصى خمسة أمتار ، ماعدا غرف المصاعد فيكون ارتفاعها وفقاً لما تتطلبه الاشتراطات الفنية للمصاعد ، ولا يُسمح باستخدامها في أغراض مخالفة لخدمات المبنى .

ويجب ألا يزيد مسطح غرف مرافق الخدمات بالسطح على ٢٥% من مسطح الدور الأرضي ، وألا تُشكل في مجموعها وحدة سكنية ، كما يمكن وصول المصاعد لخدمة السطح .

الإستفسار :

هل يمكن إصدار الترخيص بغرف مرافق الخدمات علي دور السطح بصرف النظر عن عدد الأدوار وارتفاعها ؟

الرد :

لا مانع بشرط ألا يكون المبني متجاوز قيود الارتفاع أو عدد الأدوار المسموح ببنائها طبقاً للاشتراطات السارية وقت التقدم بطلب الترخيص.

الإستفسار :

هل يمكن بناء غرف مرافق الخدمات بالسطح علي واجهة العقار؟

الرد:

قانون البناء ولائحته التنفيذية لم يحدد مكاناً معيناً لإقامة مرافق الخدمات بسطح العقار سواء في واجهة العقار أو في الجزء الخلفي من ذات السطح ويتم الإلتزام في ذلك بما تُحدده الاشتراطات السارية والمُعتمدة للمنطقة .

الاستفسار:

متي يجب الزام صاحب الشأن بعمل غرفة حارس وما هي مواصفاتها؟

الرد:

كل بناء يشتمل علي أكثر من ست وحدات يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل علي مرحاض وحوض لغسيل الايدي علي ألا تقل مساحة الغرفة عن ٢م٦ وألا يقل أي بعد فيها عن ٢،٢٥ م .

الاستفسار:

التضرر من مساحات الافنية بالنسبة للمباني ذات المساحات الصغيرة خاصة المنتشرة بالقرى

الرد:

بالنسبة لقطع الاراضى التى لا يزيد المسطح المسموح بالبناء عليه للدور الأرضي على ١٠٠ م٢ ولا يجاوز الارتفاع المسموح به ١٩م فقد تم مراعاة تقليل الحد الأدنى لابعاد الفناء ومسطحة باضافة المادة (٩٨مكرر) باللائحة التنفيذية .

الاستفسار:

هل يجوز اقامة سلالم ومصاعد داخل افنية المباني السكنية ؟

الرد:

لا يجوز اقامة سلالم أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد ومسطحات الافنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون البناء ويستثنى من ذلك تركيب المصاعد في المباني المقامة قبل صدور قانون البناء بشرط ألا تمنع الاضاءة والتهوية أو تؤثر علي مسارات مرافق العقار وسلامته الانشائية

الاستفسار:

هل يمكن إرجاء إصدار ترخيص البناء لحين تقديم الشهادات الدالة علي سداد مستحقات

الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي؟

الرد :

تضمن قانون البناء ولائحته التنفيذية كافة الاجراءات والرسوم والمستندات المطلوبة لاستخراج التراخيص .

ومتي استوفت طلبات التراخيص المقدمة تلك الاجراءات والرسوم والمستندات فإنه لا يجوز وقف اصدارها مالم يكن هناك ما يمنع قانوناً أو حكم قضائي نهائي يقضي بذلك وينحصر دور الوحدة المحلية في إرسال البيانات الخاصة بتراخيص المباني ومشروعات التقسيم المنصرفة لتلك الجهات .

الإستفسار:

الإفادة عن مدى الالتزام بالسجل التجاري بالنسبة للمهندسين والمكاتب الهندسية من عدمه؟

الرد:

علي المهندس/المكتب الهندسي الذي يتقدم بطلب الترخيص استيفاء السجل الهندسي وليس السجل التجاري وذلك طالما لم يمارس أي أعمال تجارية تتطلب استيفاء السجل التجاري طبقاً لنموذج اصدار الترخيص المرفق باللائحة التنفيذية .

الإستفسار :

ما هي مسئولية مهندس الجهة الإدارية قبل إصدار الترخيص ؟

الرد:

التأكد من استيفاء المستندات المطلوبة للترخيص والتأكد من مطابقة الرسومات المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء المعتمد من الجهة الادارية والذي يشتمل على الاشتراطات البنائية العامة (مناور - أبعاد غرف – أبعاد سلالم -) .

الإستفسار :

كيفية التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ؟

الرد:

قانون البناء أجاز لذوى الشأن التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية من خلال لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات كما اختص القانون محكمة القضاء الإداري بالفصل في الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن.

الإستفسار :

الإفادة عن مدى جواز صرف ترخيص بالهدم وترخيص بالإنشاء في ترخيص واحد في حالة الإحلال

والتجديد أم يتم صرف ترخيص بالهدم أولاً وتنفيذه ثم بعد ذلك صرف ترخيص البناء ؟

الرد :

مع عدم الاخلال بإحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه طبقاً للمادة (٩٢) من قانون البناء والمادتين (١١٠ ، ١١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون لا يجوز صرف ترخيص هدم وترخيص بناء في ترخيص واحد وإنما يتم السير في إجراءات الترخيص بالهدم للمباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط وتنفيذه أولاً ثم استصدار بيان صلاحية موقع يتم التأكد من خلاله من صلاحية الموقع وعدم إشغاله بأية مباني تعوق عملية البناء ثم يتم السير في إجراءات الترخيص بالبناء وفقاً لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية وتقديم المستندات الواردة بالمادة (١١٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء

الإستفسار :

ما هي التزامات المالك في مراحل الترخيص والبناء؟

الرد :

في مرحلة استخراج الترخيص يكون المالك مسؤولاً فقط عن صحة سند الملكية.

في مرحلة التنفيذ يكون المالك مسؤولاً عن :

التعاقد مع مقاول لتنفيذ الأعمال ومهندس للإشراف وإخطار الجهة الإدارية بعزمه علي تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين علي الأقل مع تقديم صورة من عقد المقاول وشهادة الإشراف (وذلك طبقاً للمادة "١٣٠" من اللائحة التنفيذية).

إيقاف الأعمال في حالتي :-

- ✓ رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية .
- ✓ تخلي المقاول أو المهندس المشرف علي التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك لحين تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر علي التنفيذ (وذلك طبقاً للمادة "١٣٠" من اللائحة التنفيذية).
- ✓ الإلتزام بوضع لافتة الأعمال المرخص بها في مكان ظاهر من واجهة العقار موضحاً بها بيانات المالك ورقم الترخيص وبيانات المهندس المشرف علي التنفيذ (طبقاً للمادة "١٣٣" من اللائحة التنفيذية).

✓ الإلتزام بالإبقاء علي لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار .

- بعد الإنتهاء من التنفيذ و صدور شهادة صلاحية المبني للإشغال يكون المالك مسؤولاً عن :-
- ✓ الاحتفاظ بشهادة صلاحية المبني للإشغال لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة في مكان ظاهر

بمدخل العقار .

- ✓ اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد .
- ✓ عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه من أخطار الحريق .
- ✓ إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدامه في غير الغرض المرخص له (وذلك طبقاً للمادة "١٣٠" من اللائحة التنفيذية) .

الاستفسار :

هل يجوز اصدار ترخيص لاعمال مؤقتة لفترة محددة من عدمه ؟

الرد :

يجوز التصريح باقامة أعمال أو مباني مؤقتة لفترة محددة علي أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون انشاؤها طبقاً للاوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص علي أن تزال تلك المباني بإنهاء المشروع .

الاستفسار :

ما هي الاجراءات المتبعة في حالة إجراء تعديلات بسيطة لا تمس الناحية الانشائية للمبني

اثناء التنفيذ ؟

الرد :

إذا اقتضت الضرورة اثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الانشائية للمبني (مثل انحراف بعض مواضع الفتحات أو ترحيل بعض الحوائط) بما لا يخالف الاشتراطات والكودات يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات علي الرسومات المعتمدة للترخيص بعد اعتماد مهندس انشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات علي أن تقوم الجهة الادارية باعتماد الرسومات بعد التعديل ورافقها بملف الترخيص .

الاستفسار :

ما هي الاجراءات المطلوبة في حالة الرغبة في إجراء تعديلات لا تمس الحالة الانشائية بعد

صدور شهادة صلاحية المبنى للاشغال

الرد :

في حالة صدور شهادة صلاحية المبنى للاشغال ، 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 موقعاً عليها التعديلات ، ومعتمدة من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات

الإستفسار :

ما هو الإجراء الذي تتبعه الجهة الإدارية فى حالة إرتكاب مخالفة بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال ؟

الرد :

طبقاً للمادة (٦١) من قانون البناء والمادة (١٤٤) من اللائحة التنفيذية تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفة ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تُخلي المبنى بالطريق الإداري من شاغليه دون حاجة إلى إتخاذ أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه ، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإداري ، مع تحرير محضر باسماء من تم إخلاء مبانيهم ، وبيانات العين التى تم إخلاؤها ، ويتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها ، إضافة إلى القيمة الأيجارية للوحدات التى تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال .

الإستفسار :

ما مدي إمكانية قبول شهادات إتمام الإشراف وصلاحية الإشغال للمبنى من مهندس جديد غير المهندس المشرف على التنفيذ وذلك فى حالة سفر المهندس المشرف على التنفيذ خارج البلاد أو لعدم الاستدلال عليه لأي سبب ؟

الرد :

يمكن الاعتداد بالتقارير الربع سنوية عن تقدم سير العمل التى قدمها المهندس المشرف على التنفيذ تتضمن الأعمال الجزئية التى تمت تحت إشرافه .

وحال عدم وجود التقارير الربع سنوية يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ويمكن للمرخص له تقديم تقرير هندسي معتمد من جهة هندسية استشارية يتضمن تقييم الأعمال الجزئية التى تمت تحت إشراف المهندس المشرف على التنفيذ على أن يعتد بها كشهادة جزئية لصلاحية المبنى للإشغال مع الالتزام بأحكام المادة (١٢٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء بأن يكون التقرير صادر من جهة هندسية من ذات فئة الأعمال

الإستفسار :

ما هو الإجراء المطلوب فى حالة عدم قيام المهندس المشرف بتقديم تقارير ربع سنوية رغم تعهده بالإشراف على تنفيذ الأعمال ؟

الرد :

تحرير محضر مخالفة على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية وإرسال أصل المحضر وثلاث صور لقسم

الشرطة المختصة ليقوم باخطار النيابة العامة بأصل المحضر لإقامة الدعوي وطلب الحكم علي المخالف للعقوبات المقررة قانوناً .

الاستفسار :

هل يلزم تشطيب واجهة الجزء المراد شغله بالمبني بالنسبة للقري .

الرد :

في حالة إصدار شهادة صلاحية المبني للإشغال الجزئي فإنه تيسيراً علي المواطنين بالقري ومراعاة لظروفهم الاقتصادية فقد تم الغاء شرط تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج .

الاستفسار :

هل يتعين علي مهندس الجهة الادارية اعطاء المخالف مهلة لتصحيح الاعمال المخالفة قبل اتخاذ الاجراءات القانونية ؟

الرد :

منعا لاعطاء المخالف فرصة لاتمام البناء المخالف وحرصاً علي التعامل مع المخالفة في مهدها فقد تم الغاء المهلة الممنوحة للمخالف لتصحيح الاعمال.

الاستفسار :

ما هي الالية المتبعة لمنع انتفاع المخالف بالمخالفة ؟

الرد :

يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو قطع المرافق عن الأجزاء أو الوحدات المخالفة والتحفظ علي مواد البناء والأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ، بالتنسيق مع الجهات المختصة طبقاً لما تم اضافته بالمادة (١٣٥) من اللائحة التنفيذية ضمن الاجراءات المتخذة من مهندس الجهة الادارية تجاه الاعمال المخالفة .

الاستفسار :

لا يستطيع مهندس الجهة الإدارية عند ثبوت مخالفات بدون ترخيص تحديد أسم المخالف ورقم بطاقته وعنوان إقامته فما هو الحل ؟

الرد :

تم تعديل نموذج محضر المخالفة المرفق باللائحة التنفيذية بحيث يتم إرساله لقسم الشرطة المختص الذي يقوم بعمل التحريات اللازمة لتحديد البيانات المطلوبة وذلك للمخالفات المقامة بدون ترخيص ، أما المخالفات الصادر لها ترخيص فيمكن الرجوع للبيانات الموجودة بملف الترخيص .

الاستفسار :

متى يتم البدء في تحرير محضر الغرامة اليومية لعدم تنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح ؟

الرد :

يتم تحرير محضر الغرامة اليومية بعد انتهاء المدة المحددة لتنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح والتي تحددها الجهة الإدارية بنموذج القرار الوارد باللائحة التنفيذية .

الاستفسار :

ما هو أقصى ارتفاع مسموح به لسقف البدروم ؟

الرد :

تم تعريف البدروم باللائحة التنفيذية لقانون البناء بأنه عبارة عن طابق أو أكثر تحت منسوب سطح الأرض ولا يزيد منسوب تشطيب أرضية الدور الأرضي للمبني عن ١،٥م من سطح الرصيف .

الاستفسار :

عقار صدر له ترخيص بناء ولم يشرع المالك في التنفيذ خلال السنة الأولى ولم يتقدم صاحب الشأن بطلب التجديد إلا في خلال السنة الأخرى فهل يجوز الموافقة على التجديد ؟

الرد :

المشرع لم ينص صراحة على وقت محدد لاستصدار شهادة السريان وعليه يمكن للجهة الإدارية استصدار شهادة سريان الترخيص قبل انتهاء مدة السنة الأولى أو خلال السنة الأخرى على أن تصدر الشهادة لمدة سنة واحدة تبدأ من انتهاء السنة الأولى .

الاستفسار :

كيف يتم حساب حمل الإشغال لمنشأ متعدد الأغراض ؟

الرد :

حمل الاشغال هو عدد الأشخاص المحتمل تواجدهم بالمبني أو الفراغ طبقاً لنوعية الإشغال ويتم حسابه وفقاً للكود المصري لأسس التصميم واشترطات التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق (جزء أول) .

الاستفسار :

ما هي المنشآت والمشروعات متعددة الاغراض أو متعددة الاشغالات .

الرد :

هي المشروعات التي تشمل علي أكثر من نوعين من الاشغالات السكنية والتجارية والادارية ودور العرض السينمائي والمسرحي والمطاعم وصالات الالعاب الرياضية وما شابهها .

الاستفسار :

هل يلزم اعتماد كافة المشروعات والمنشآت متعددة الاغراض أو متعددة الاشغالات ، وما هي جهة الاعتماد ؟

الرد :

يلزم اعتماد كافة المشروعات والمنشآت متعددة الاغراض أو متعددة الاشغالات في حالة توافر شرطان علي الاقل من الشروط التالية :

✓ مساحة الدور الأرضي تزيد علي ٢٣٠٠٠ م^٢ .

✓ الارتفاع يزيد علي ٣٦ م .

✓ حمل الاشغال يزيد علي ٢٠٠٠ شخص .

✓ عدد البدرومات يزيد علي بدرومين .

وتكون جهة الاعتماد لجنة مراجعة المشروعات متعددة الاغراض المشكلة بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء التابع لوزارة الاسكان أو ما يماثل تلك اللجنة من الجهات الاستشارية الاخرى والصادر بها قرار من وزير الاسكان

والله ولي التوفيق...