

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٨

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ بإصدار قانون الزراعة والمعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ؛

وعلى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٧٣ بإشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية واستغلالها ؛
وعلى القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير والمعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٥ ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته ؛
وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية وتعديلاته ؛
وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى وتعديلاته ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون حماية الآثار ؛
وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة ؛
وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون فى شأن البيئة ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٨٢ لسنة ١٩٦٩ بتعديل نطاق بعض محافظات الجمهورية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣ بإنشاء الهيئة العامة للتخطيط العمرانى المعدل بالقرار الجمهورى رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٨٠ ؛

وعلى كتاب الوزارة رقم ٤٠٢ المؤرخ ٢٧/٥/٢٠٠٧ بشأن استطلاع رأى المحافظات المعنية فى الاشتراطات التخطيطية والتصميمية للبناء داخل الحيز العمرانى المعتمد للقوى ؛

وعلى كتاب السيد وزير الدولة للتنمية المحلية رقم ٢٨٨ المؤرخ ٢٠٠٧/٧/١١ بشأن موافقة المحافظات على هذه الاشتراطات ؛
وعلى القرار الوزارى رقم ٣٨٥ لسنة ٢٠٠٧ بإصدار الاشتراطات التخطيطية والتصميمية للبناء داخل الحيز العمرانى المعتمد للقرى ؛

قرار:

مادة أولى - تطبق المعايير والاشتراطات التخطيطية والتصميمية والخاصة بالبناء على الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى المعتمد لجميع قرى الجمهورية ويقصد بالأراضى أو المباني الخاضعة لهذه الاشتراطات أى قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مباني قائمة ، والواقعة داخل الحيز العمرانى المعتمد للقرية .

مادة ثانية - تقتصر الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضى المراد استخدامها أو إعادة استخدامها فى أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة السكنية .

مادة ثالثة - فى حالة الإحلال والتجديد أو البناء على قطع الأراضى الفضاء التى يقام عليها مبنى واحد فى الكتلة العمرانية القائمة بالقرية ، يسمح بالبناء أو إعادة البناء أو التعلية لقطع الأراضى المطلة على الطرق التى لا يقل عرضها عن أربعة أمتار للطرق الداخلية وستة أمتار للطرق الرئيسية وثمانية أمتار لطريق دابر الناحية للقرية . وإذا قل عرض الطريق عن الحد المسموح به يلزم الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يستكمل عرض الشارع .

ويجب ألا يزيد ارتفاع المباني عن مرتين عرض الشارع بحد أقصى ١٩ متراً . وفى حالة الطرق الداخلية بعرض ٤ أمتار فيسمح بإضافة متر واحد ليصبح ارتفاع المبنى ٩ أمتار كحد أقصى .

مادة رابعة - فى حالة رغبة المالك فى تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض ، يلزم إعداد مشروع تقسيم وفقاً للاشتراطات التالية :

(أ) أن يحدد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل .

(ب) لا يزيد طول البلوك التخطيطى للتقسيم عن ١٠٠ متر .

(ج) لا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن ٥٠ متراً .

(د) لا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار والرئيسية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج فى الشبكة طبقاً لمتطلبات التقسيم .

مادة خامسة - يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن ثمانية أمتار ولا يزيد عمقها عن ضعف الواجهة فى المخططات التفصيلية ومشروعات التقسيم للأراضى المضافة للحيز العمرانى الجديد .

ويجب ألا يزيد ارتفاع المبانى عن مرتين عرض الشارع بحد أقصى ١٩ متراً .

مادة سادسة - تكون الاشتراطات البنائية لقطع الأراضى المصرح بالبناء عليها داخل الحيز العمرانى المعتمد للقرية وفقاً للقواعد التالية :

(أ) يسمح بالبناء على الصامت .

(ب) فى حالة وقوع قطعة أرض على شارعين يتم تحديد الارتفاع بمرتين عرض الشارع الأكثر عرضاً وبحد أقصى ١٩ متراً .

(ج) لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى السكنى عن ٢,٧٠ متر .

(د) لا يسمح بالبروز للمبانى بالأدوار العلوية إلا فى الشوارع التى يكون عرضها ٦ أمتار فأكثر بحيث لا يزيد البروز عن (١٠٪) من عرض الشارع للبلكونات و(٥٪) للأبراج ، مع ترك مسافة متر واحد من جانب الجار دون بروز ، وعلى ألا يقل ارتفاع أى بروز عن ٤ أمتار من منسوب الشارع .

مادة سابعة - يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم من المالك أو من ينوب عنه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة ويرفق بالطلب ما يأتى :

١ - شهادة من الوحدة المحلية التابعة تفيد بأن تلك الأرض تقع بكاملها داخل الحيز العمرانى المعتمد للقرية .

٢ - المستندات المثبتة للملكية لأرض التقسيم وإقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للطرق والمرافق العامة فى حدود ما نص عليه القانون أو لمبانى الخدمات العامة طبقاً لما ورد بالمخطط الاستراتيجى المعتمد .

٣ - الإيصال الدال على سداد الرسم المستحق .

٤ - ثلاث نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود ومساحة الأرض بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠

٥ - ثلاث نسخ من مشروع التقسيم بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ على خرائط الرفع المساحى المشار إليها سابقاً والمعدة وفقاً للمعايير والاشتراطات الواردة بهذا القرار موقعة ومختومة من مهندس نقابى وموضحاً عليها رقم قيد المهندس فى نقابة المهندسين .

مادة ثامنة - تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مراجعة مشروع التقسيم للتأكد من مطابقته للمعايير والاشتراطات الواردة بهذا القرار واستعمالات الأراضى المحددة بالمخطط الاستراتيجى العام والتفصيلى للقرية لاعتماده من المحافظ المختص وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ تقديم مشروع التقسيم ، وفى حالة الرفض تلتزم الجهة الإدارية المختصة بإخطار صاحب الشأن بالرفض وأسبابه .

مادة تاسعة - تطبق هذه الاشتراطات على جميع قرى الجمهورية وتتولى الوحدات المحلية والمراكز والمحافظات المعنية مسئولية تطبيقها على جميع القرى التابعة لها .

مادة عاشرة - يلغى القرار الوزارى رقم ٣٨٥ لسنة ٢٠٠٧ بإصدار الاشتراطات التخطيطية والتصميمية للبناء داخل الحيز العمرانى المعتمد للقرى .

مادة حادية عشرة - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٠٨/٢/٣

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى