

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بالقرار الوزارى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ ؛

قرر :

(المادة الاولى)

يُستبدل بنصوص المواد (١٩ ، ٢٦ ، ٢٧ ، ٥٧ ، ٥٨ ، ١٠٣ فقرة « ٥ » ،

١٠٨ ، ١١٥ ، ١١٦ ، ١٧٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بالقرار الوزارى

رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ ، النصوص الآتية :

مادة (١٩) :

فى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة

للمدن والقرى تقوم المحافظات بوضع اشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران خلال شهرين

من صدور هذه اللائحة بحيث تتضمن الكثافات البنائية الواجب مراعاتها على أن تكون

هذه الكثافات وفقاً لما يلى :

حد أقصى أربع مرات من إجمالى مساحة الأرض لقطع الأراضى بالقرى .

حد أقصى ست مرات من إجمالى مساحة الأرض لقطع الأراضى بالمدن .

مادة (٢٦) :

عند إعداد مشروع المخطط التفصيلى للمنطقة ، يتم تحديد الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية ووفقاً لإجمالى عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والاستعمالات المسموح بها والمرافق والطرق وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

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

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

- ١ - اشتراطات مساحة قطع الأراضى وطول واجهة قطعة الأرض .
- ٢ - نسبة الإشغال فى قطع الأراضى .
- ٣ - الكثافة البنائية .
- ٤ - عرض الطرق .

ويتحدد أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كالاتى :

(أ) المدن :

داخل الكتلة العمرانية القائمة ٦ أمتار للطرق التى ليست لها خطوط

تنظيم معتمدة .

الامتداد العمرانى ١٠ أمتار .

(ب) القرى :

داخل الكتلة العمرانية القائمة :

٤ أمتار للطرق الداخلية .

٦ أمتار للطرق الرئيسية .

٨ أمتار لطريق داير الناحية .

الامتداد العمرانى ٦ أمتار .

وفى حالة البناء أو إعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد

المسموح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يُستكمل عرض الشارع .

٥ - الارتفاعات :

وتحدد ارتفاعات المباني طبقاً للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقاً لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

مادة ٢٧ - الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلى للقرى :

يراعى تطبيق الاشتراطات التالية - بالإضافة إلى الاشتراطات العامة بالمخطط التفصيلى - وذلك بالنسبة للأراضى الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة 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 :
الالتزام بأبعاد قطع الأراضى (مساحة القطعة وأبعاد الواجهة) وفقاً للمخطط الاستراتيجى العام للقرية .

تسرى 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 .

مادة ٥٧ - خطوات الإعداد والاعتماد :أولاً - بالنسبة لحالات التقسيم الأولى بالمدن والقرى :

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

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

المستندات المثبتة للملكية أرض التقسيم .

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

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

ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم . وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن .

ويجب أن يشمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع .

اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسى المتخصص الذى أعد مشروع التقسيم .

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

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة .

ثانياً - بالنسبة لحالات التقسيم الثانية بالمدن والقرى :

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

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

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

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

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

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن .

إلى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم فى الحالة الأولى ، يجب أن يشتمل مشروع التقسيم فى هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :

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

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

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

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

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

خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠٠٠ مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

سبع نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض ، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة ،

وبمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفياً للتعليمات والبيانات التى تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .

سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع .

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن .

إلى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم فى الحالتين الأولى والثانية ، يجب أن يشمل مشروع التقسيم فى هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :

البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة فى جدول بأرقامها وأبعادها ومساحاتها .
خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والمرات المخصصة لخطوط المرافق العامة .
لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء .

قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع .
برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله .

برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم .

ميزانية استعمالات الأراضى لأرض التقسيم موضعاً بها على الأخص :

المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت .
قطع الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص .
مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة فى التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم .

إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق

التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقاً لما ورد بالمخطط الاستراتيجى العام .

مادة ٥٨ - فحص واعتماد مشروع التقسيم :

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم

وإخطار طالبه بما يلى :

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

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

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

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت فى مشروع التقسيم المعدل فى ضوء الملاحظات التى أبديت على المشروع وذلك فى مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم المشروع المعدل ، ويكون البت بالموافقة أو الرفض .

وفى حالة الموافقة :

١ - بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم فقط تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقاً لقانون التفويض ، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .

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

وتحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده ، ونسخة من الرفع المساحى للموقع ، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد . وينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التى تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام مسلسلته تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره فى الوقائع المصرية .

مادة (١٠٣) فقرة (٥) :

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة (١٠٪) والأبراج (٥٪) من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متر ، كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة . وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها ، وبشرط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية .

مادة (١٠٨) :

يلتزم طالب الترخيص فى المدن بتوفير أماكن لانتظار السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى وذلك وفقاً للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود المراجعات فى الكود المصرى لاشتراطات الأمان للمنشآت المتعددة الأغراض وكذلك أحكام (الملحق أ) من ذات الكود ، ويستثنى من ذلك المبنى الذى لا يتجاوز إجمالى مسطحاته المبنية ٢٥٠ متراً مربعاً .

وتُعفى القرى من شرط توفير أماكن لانتظار السيارات ، ويجوز للمحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى وضع اشتراطات لتوفير أماكن لانتظار السيارات لبعض القرى أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلى ذلك .

مادة ١١٥ - المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص تعليية / تعديل أو كليهما .
 طلب ترخص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة

مرفقاً به المستندات الآتية :

المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (١١٢) من هذه اللائحة .
 تقرير من مهندس إنشائى له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً أو مكتب هندسى إنشائى تكون خبرة المسئول عنه مُصدر التقرير لا تقل عن خمسة عشر عاماً على أن يشمل التقرير معاينة وفحص ودراسة المبنى وإثبات أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعليية أو التعديل المطلوب الترخيص بها .

مادة ١١٦ - المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص هدم كلى أو جزئى للمباني

غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦

طلب ترخيص طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :

صورة بطاقة الرقم القومى للمالك مقدم طلب الترخيص .

قرار نهائى بالهدم والصادر من الجهة الإدارية طبقاً للمادتين (٩٠) ، (٩٢) من القانون .

تقرير من مهندس موضحاً به الطريقة المستخدمة أثناء عملية الهدم وكيفية تأمين

المنشآت المجاورة .

مادة ١٧٥ - يعتبر من أعمال الصيانة الدورية فى تطبيق أحكام هذا الباب ما يلى :

إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطمبات المياه .

إصلاح وعلاج التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح

التي تؤدى إلى تسرب المياه .

إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها

أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل .

- الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أى عطل أو خلل بها ، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزيق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية .
- التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات .
- استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .
- أعمال التشطيبات الداخلية لوحات العقار (بياض - دهان - كسوة أو استبدال الأرضيات - تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف - أعمال الكهرباء وما إلى ذلك) .
- كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة فى تطبيق أحكام هذا الباب ما يلى :
- إصلاح أعمال الكهرباء التى تؤدى إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر .
- صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وظلمبات المياه .
- إصلاح الأعمال الصحية التى قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير .

(المادة الثانية)

تُضاف إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء مادة برقم (١٣٥ مكرر) ، نصها كالاتى :

مادة ١٣٥ (مكرر):

يجوز للمحافظ المختص أن يُصدر قراراً بالتجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى تم تنفيذها والتى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية ، وذلك فى الحدود التالية :

١ - (١٠٪) من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية .

٢ - (٥٪) من الطول الظاهر لدرج السلم .

٣ - (٥٪) من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن (٩٥٪) من المساحة الواجب توافرها .

٤ - (١٠٪) نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومسطحات الأفنية بمختلف أنواعها .

٥ - (١٠٪) نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص بها .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره .

صدر فى ١٨/٤/٢٠١٠

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى