وزارة الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية







إستفسارات
وإجاباتها
حول قانون البناء

الصادر بالقانون رقم ١١٩/٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية وتعديلاتها

الإصدار الثانى - ٢٠١٥

تقديم

فى ظل إهتمام وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الدائم لتبسيط إجراءات تراخيص اعمال البناء فضلاً عن الحفاظ على الثروة العقارية تحقيقاً لمصلحة المواطن ولدفع عجلة التنمية فى مجال البناء والتشييد ، وإيماناً من الوزارة بدورها فقد كان لوزارة الاسكان عدة اصدارات دورية لعرض أهم أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ ، وكان من تلك الاصدارات كتاب " أسئلة وأجوبة حول قانون البناء " وذلك بغرض تسهيل حصول المواطنين والمعنيين بالقانون على المعلومة مع تقسيم الكتاب إلى الأجزاء التالية :-

جزء أول : باب تنظيم أعمال البناء وإجراءات إصدار التراخيص .

جزء ثاني : باب التخطيط العمرانى .

جزء ثالث : باب إنشاء إتحادات الشاغلين والحفاظ على الثروة العقارية :

(أ) تنظيم اتحاد الشاغلين .

(ب) صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط .

وفي اطار السعى لتذليل العقبات ووفقاً لما أسفر عنه التطبيق العملي لمواد اللائحة التنفيذية لقانون البناء فقد أجرت وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية عدة تعديلات علي اللائحة التنفيذية صدرت بالقرارات الوزارية أرقام ١٠٩ ، ٢٧٢ لسنة ٢٠١٣ ، ٦٧ ، ٧٧٤ لسنة ٢٠١٤ مما دفعنا الي تحديث الاصدار السابق في هذا الكتاب وفقاً للمستجدات.

وتأمل وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية أن يكون هذا الاصدار إضافة إيجابية وأن يسهم فى توضيح أحكام القانون ولائحته التنفيذية ، كما تؤكد الوزارة على إستمرار دعمها للمواطن والمعنيين بالقانون لتوضيح وتبسيط إجراءات تطبيق قانون البناء في سلسلة اصدارات أخري بإذن الله .

وزيـــر الإسكـــان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ . د . م / { مصطفي كمال مدبولي }

الإعـــداد

أعد هذا الاصدار تحت إشراف السيدة المهندسة / نفيسة محمود هاشم وكيل أول الوزارة رئيس قطاع الاسكان والمرافق ورئيس لجنة متابعة تطبيق قانون البناء ، ومن خلال مجموعة من السادة الاتي اسمائهم :

المهندس / سلامة عبد العزيز السنافيري
المهندس / شريف ابو سريع أبو سريع
المهندسة / فيفيان احمد حسن
المهندسة / احسان حسن محمد
المهندسة / رانيه محمد منير
المهندس / أحمد محمد صادق
المهندس / مايكل مفيد محارب
المهندسة / فيردى راغب عبد الحميد
المهندس / مصطفى محمد ابراهيم
المهندسة / منى توفيق على
المهندسة / سلوى عبد الوهاب عبد العزيز
المهندسة / هبه فوزى أحمد
الاستاذ / عادل فتحي عبيد
المهندس / ياسر ماجد سيد
المهندسة / هبه الله حسام الدين السيد
المهندسة / أمل على عبد المجيد

وقد قام بأعمال الكتابة والتنسيق والإخراج على الحاسب الآلى :

محاسب / خالد رياض سيـــد
الاستاذ / رمضـــان محمد حسن
محاسب / أحمد رمضان مدبولي
الاستاذ / خالـد موسـي عمـران

الجزء الأول
باب تنظيم أعمـال البنـاء

١- **الإستفسار:**

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

الـــرد:

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 أخري.

٢- **الاستفسار:**

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

الـــرد:

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

٣- **الإستفسار:**

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

الـــرد:

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

٤- **الإستفسار:**

ما هي المدة المحددة لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء؟

الـــرد:

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 .

٥- **الإستفسار:**

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

الـــرد:

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 .

٦- **الإستفسار:**

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

الـــرد:

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 .

٧- **الإستفسار :**

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

الـــرد :

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 تعلية أو تعديل لمبني قائم .

٨- **الإستفسار :**

هل يلزم تقديم سند ملكية للحصول علي بيان صلاحية الموقع ؟

الـــرد :

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 .

٩- **الإستفسار:**

ما هي مسئولية مهندس الجهة الإدارية عند تنفيذ الأعمال ؟

الـــرد :

- **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.**

١٠- **الإستفسار:**

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

الـــرد :

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 .

١١- **الاستفسار :**

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

الـــرد :

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 فى إجراءات استخراج الترخيص.**
- **حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.**
- **شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقا بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسى.**
- **ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسى .**

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

١٢- الاستفسار :

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

الـرد :

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

١٣- الاستفسار :

ما هـي المستندات المطلوب تقديمها في حالــة التقدم لاستخراج ترخيص ترميم/ تدعيم أو كلاهما ؟

الـــرد :

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

- **طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقا 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 إستشارى 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 .**

١٤- الاستفسار :

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

الـــرد :

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

- **طلب ترخيص مُقدم من المهندس أو المكتب الهندسي ، طبقا للنموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون .**
- **رسومات الواجهات .**

١٥- الاستفسار :

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

الـــرد :

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

- **طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقا 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 فى 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 .**

١٦- الاستفسار :

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

الـــرد :

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

- **طلب ترخيص طبقا 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 .**

١٧- الإستفسار:

ما هي المستندات الدالة علي الملكية المطلوبة في حاله التقدم بطلب ترخيص (إنشاء – تعليه – تعديل – إضافة) طبقا لقانون البناء ولائحته التنفيذية ؟

الـــرد :

المستندات الدالة على الملكية في حالة (إنشاء – تعليه – 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 .

١٨- الإستفسار :

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

الـــرد :

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

١٩- الاستفسار :

ما هى المستندات التى يلزم تقديمها قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

الـــرد :

يتعين على المرخص له قبل البدء فى 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 فى أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقا به الآتى:-

- **صورة من عقد مقاولة مع مقاول وفى حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.**
- **صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين .**

٢٠- الإستفسار :

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

الـــرد :

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

٢١- الإستفسار :

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

الـــرد :

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

٢٢- الإستفسار :

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

الـــرد :

لم يُلزم قانون البناء ولائحته التنفيذية إعتماد 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.

٢٣- الإستفسار :

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

الـــرد :

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

٢٤- الاستفسار :

هل يجوز إصدار ترخيص بناء أو ترميم باسم المستأجر ؟

الـــرد :

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

٢٥- الإستفسار :

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

الـــرد :

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 الوارد 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 ١٠٠٠م٢.**
  - **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 ٥٠٠ م٢.**
  - **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 .**

٢٦- الاستفسار :

مـــا هـــي مواصفات المهندس المشرف علي أعمال التدعيم والترميم ؟

الرد :

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

٢٧- الإستفسار :

هل يمكن إصدار ترخيص لمباني تمت إقامتها بالفعل ؟

الـــرد :

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 وفقًا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص .
وعليه لا يجوز استصدار تراخيص لمباني تمت إقامتها بالفعل .

٢٨- الإستفسار :

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

الـــرد :

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 .

٢٩- 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 ؟

الـــرد :

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 .

٣٠- الإستفسار:

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

الـــرد :

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 .

٣١- الإستفسار:

ما هي الحالات التي يتطلب فيها تقديم وثيقة تأمين ؟

الـــرد :

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.**

٣٢- الاستفسار:

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

الـــرد :

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 .

٣٣- الإستفسار:

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

الـــرد :

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 المجمعة العشرية لقبول طلبات وثيقة التأمين المقدمة من المهندس / المكتب الهندسي مباشرةً.

٣٤- الإستفسار:

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

الـــرد :

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 فى العقود المبرمة خلاف ذلك) .

٣٥- الإستفسار:

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

الـــرد :

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 مقُدم 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 .

٣٦- الإستفسار:

ما موقف قيمة التمغات الهندسية وغرامات إشغال الطريق ؟

الـــرد :

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.

٣٧- الإستفسار :

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

الـــرد :

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 الاقصي سنوياً بواقع ٣% (ثلاثة في المائة).

ومن ثم يُرجع بشأن تحديد رسوم تراخيص هدم المباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة٢٠٠٦ إلي قرار المحافظ المختص بهذا الشأن .

٣٨- الاستفسار :

ما هي شروط توفير أماكن لإيواء السيارات ؟

الـــرد :

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

٣٩- الاستفسار :

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

الـــرد :

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 .

٤٠- الإستفسار :

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

الـــرد :

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 .

٤١- الإستفسار :

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

الـــرد :

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 .

٤٢- الإستفسار :

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

الـــرد :

لا مانـع بشـرط ألا يكـون المبنـي متجاوز قيود الارتفاع أو عدد الأدوار المسموح ببنائها طبقاً للاشتراطات السارية وقت التقدم بطلب الترخيص.

٤٣- الإستفسار :

هل يمكن بناء غرف مرافق الخدمات بالسطح علي واجهة العقار؟

الـــرد :

قانون البناء ولائحته التنفيذية لم يحددا 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 .

٤٤- الاستفسار :

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

الـــرد :

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 ٦م٢ وألا يقل أي بعد فيها عن ٢,٢٥م .

٤٥- الاستفسار :

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

الـــرد :

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 الادنى لابعاد الفناء ومسطحه باضافة المادة (٩٨مكرر) باللائحة التنفيذية .

٤٦- الاستفسار :

هل يجوز اقامة سلالم ومصاعد داخل افنية المباني السكنية ؟

الـــرد :

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

٤٧- الاستفسار :

هل يمكن إرجاء إصدار ترخيص البناء لحين تقديم الشهادات الدالة علي سداد مستحقات الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي ؟

الـــرد :

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 .

٤٨- الإستفسار :

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

الـــرد :

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 .

٤٩- الإستفسار :

ما هي مسئولية مهندس الجهة الإدارية قبل إصدار الترخيص ؟

الـــرد :

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 – .....) .

٥٠- الإستفسار :

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

الـــرد :

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.

٥١- الإستفسار :

الإفادة عن مدي 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 ؟

الـــرد :

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 .

٥٢- الإستفسار :

ما هي التزامات المالك في مراحل الترخيص والبناء؟

الـــرد :

- **في مرحلة استخراج الترخيص يكون المالك مسئولاً فقط عن صحة سند الملكية .**
- **في مرحلة التنفيذ يكون المالك مسئولاً عن :**

- **التعاقد مع مقاول لتنفيذ الأعمال ومهندس للإشراف وإخطار الجهة الإدارية بعزمه علي تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء باسبوعين علي الأقل مع تقديم صورة من عقد المقاولة 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) .**
- **الالتزام بالإبقاء علي لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار .**

- **بعد الإنتهاء من التنفيذ وصدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال يكون المالك مسئولاً عن:-**

- **الاحتفاظ بشهادة صلاحية المبنى 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 شاغلى العقار وعدم استخدامه في غير الغرض المرخص له (وذلك طبقاً للمادة "١٣٠" من اللائحة التنفيذية).**

٥٣- الاستفسار :

هل يجوز اصدار ترخيص لاعمال مؤقتة لفترة محددة من عدمه ؟

الـــرد :

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 بإنتهاء المشروع .

٥٤- الاستفسار :

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

الـــرد :

اذا 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 وارفاقها بملف الترخيص .

٥٥- الاستفسار :

ما هى الاجراءات المطلوبة فى حالة الرغبة فى اجراء تعديلات لا تمس الحالة الانشائية بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للاشغال

الـــرد :

فى حالة صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال ، وإذا ما نشأت الحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية فى الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسى 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

٥٦- الإستفسار :

ماهو الإجراء الذى تتبعه الجهة الإدارية فى حالة إرتكاب مخالفة بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال ؟

الـــرد :

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

وإذا اقتضي تنفيذ أعمال التصحيح اخلاء المبني مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه ، يتم ذلك الاخلاء بالطريق الاداري ، مع تحرير محضر باسماء من تم اخلاء مبانيهم ، وبيانات العين التى تم إخلاؤها ، ويتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها ، إضافة الى القيمة الايجارية للوحدات التى تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال .

٥٧- الاستفسار :

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

الـــرد :

يمكن الاعتداد بالتقارير الربع سنوية عن تقدم سير العمل التي قدمها المهندس المشرف على التنفيذ تتضمن الأعمال الجزئية التي 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 التي تمت تحت إشراف المهندس المشرف على التنفيذ على أن يعتد بها كشهادة جزئية لصلاحية المبني للإشغال مع الالتزام بأحكام المادة (١٢٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء بأن يكون التقرير صادر من جهة هندسية من ذات فئة الأعمال .

٥٨- الاستفسار :

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

الـــرد :

تحرير محضر مخالفة على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية وإرسال أصل المحضر وثلاث صور لقسم الشرطة المختص ليقوم باخطار النيابة العامة بأصل المحضر لاقامة الدعوي وطلب الحكم علي المخالف للعقوبات المقررة قانوناً .

٥٩- الاستفسار :

هل يلزم تشطيب واجهة الجزء المراد شغله بالمبني بالنسبة للقري .

الـــرد :

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

٦٠- الاستفسار :

هل يتعين على مهندس الجهه الادارية اعطاء المخالف مهلة لتصحيح الاعمال المخالفة قبل اتخاذ الاجراءات القانونية ؟

الـــرد :

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

٦١- الاستفسار :

ما هي الالية المتبعة لمنع انتفاع المخالف بالمخالفة ؟

الـــرد :

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 .

٦٢- الاستفسار :

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

الـــرد :

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 .

٦٣- الاستفسار :

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

الـــرد :

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

٦٤- الاستفسار :

ما هو أقصي ارتفاع مسموح به لسقف البدروم ؟

الـــرد :

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 .

٦٥- الاستفسار :

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

الـــرد :

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

٦٦- الاستفسار :

كيف يتم حساب حمل الإشغال لمنشأ متعدد الأغراض ؟

الـــرد :

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

٦٧- 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 .

٦٨- 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 ٣٠٠٠م٢ .**
- **الارتفاع يزيد علي ٣٦م .**
- **حمل الاشغال يزيد علي ٢٠٠٠ شخص .**
- **عدد البدرومات يزيد علي بدرومين .**

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

الجزء الثاني

باب التخطيط العمراني

١. **الإستفسار:**

هل يجوز إنشاء إدارة تخطيط عمراني بمديريات الإسكان للمساعدة مع الوحدات المحلية بالمدن والقرى؟

الـــرد:

حدد القانون الإدارة المعنية بأعمال التخطيط بالمحافظة وهي الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للمادة (٨) من قانون البناء ولها اختصاصات حددها قانون البناء أما بالنسبة لإنشاء إدارات داخل مديريات الإسكان فذلك أمر داخلي للمحافظة وخارج نطاق قانون البناء .

٢. **الإستفسار:**

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

الـــرد:

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 فى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة ويصدر بهذه الاشتراطات قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع.

٣. **الإستفسار:**

ما موقف الترخيص بالبناء علي قطعة أرض بالكتلة السكنية القائمة مساحتها أقل من ٧٠م٢ ؟

الـــرد:

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 .

٤. **الإستفسار:**

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

الـــرد:

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

٥. **الإستفسار:**

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

الـــرد:

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 .

٦. **الإستفسار:**

ما معنى الكثافة البنائية ؟

الـــرد

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

٧. **الإستفسار:**

هل يمكن تعديل الحد الأقصي للإرتفاع بالاشتراطات المؤقتة ليتجاوز ١,٥م عرض الشارع ؟

الـــرد:

يتم تحديد الارتفاع بحد أقصي 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 .

٨. **الاستفسار:**

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 للإشتراطات 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 .

٩. **الإستفسار:**

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

الـــرد:

المناطق الصناعية طبقاً للتعريف الوارد بالمادة الثانية من قانون البناء هى المساحات المحددة من الأراضي التى 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 .

١٠. الإستفسار :

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

الـــرد :

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 .

١١. 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)

الـــرد :

طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء يحظر اقامة أي مبان أو منشآت خارج حدود الاحوزة العمرانية المعتمدة للقري والمدن ماعدا الحالات المستثناه 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 .

١٢. الاستفسار :

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

الـــرد :

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 .

١٣. الإستفسار :

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 ؟

الـــرد :

المادة (١٥) من قانون البناء أناطت 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 وإعتماد المخططات

الإستراتيجية العامة والتفصيلية على أن تتضمن هذه الإشتراطات خطوط التنظيم للشوارع وإرتفاعات المبانى 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 .

١٤. الإستفسار :

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

الـــرد :

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** .

١٥. الإستفسار :

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

الـــرد :

يجوز البناء على باقي مساحة الأرض بغرض استكمال المبنى القائم بشرط أن يشكل المبنى المقام والمبنى 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 طبقا للاشتراطات البنائية المؤقتة الصادر بها قرار من السيد المحافظ بعد العرض على المجلس الشعبي المحلى **وبعد التنسيق مع الأجهزة المعنية بوزارة الدفاع** طبقا للمادة (١٥) من قانون البناء .

١٦. الإستفسار :

كيف يمكن الحصول علي خرائط المخططات الإستراتيجية والمخططات التفصيلية؟

الـــرد :

تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 الألكتروني للهيئة** .Gopp.gov.eg

١٧. الإستفسار :

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

الـــرد :

يمكن تطبيق المخططات التفصيلية المعتمدة والمعدة في إطار مخطط عام معتمد أما في حالة إعداد واعتماد المخططات الاستراتيجة 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 .

١٨. الإستفسار :

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

الـــرد :

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 .

١٩. الإستفسار :

التضرر من شبكة الطرق المقترحة بالمخطط الاستراتيجي؟

الـــرد :

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 .

٢٠. الإستفسار :

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

الـــرد :

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 الترخيص في ضوء القواعد والاشتراطات المؤقتة المنصوص عليها بالمادة (١٥) من قانون البناء المعتمدة من السيد المحافظ بعد العرض على المجلس الشعبي المحلى وبما لا يتعارض مع المخطط الاستراتيجي العام المعتمد .

٢١. الإستفسار :

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

الـــرد:

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 المحلى .

مع التزام الجهة الإدارية المختصة بالمدد القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص وإصداره وفقا 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 الأعلي للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مُسبب بناءً علي اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخري لإعتبارات يقدرها بما لا يزيد علي سنتين .

٢٢. الإستفسار :

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

الـــرد :

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 .

٢٣. الاستفسار :

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 .

٢٤. الاستفسار:

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 .

٢٥. 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 .

٢٦. الإستفسار:

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

الـــرد:

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 فى طلب اعتماد مشروع التقسيم فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون.

٢٧. الإستفسار :

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

الـــرد :

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 الأولي فقط**) باعتماد التقاسيم طبقاً لأحكام قانون البناء .

٢٨. الإستفسار :

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

الـــرد :

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

٢٩. الإستفسار :

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

الـــرد :

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 الأعلي 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 أخري .

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.

٣٠. الإستفسار :

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

الـــرد :

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

٣١. الإستفسار :

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

الـــرد :

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

٣٢. الاستفسار :

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 والمتنزهات 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 والمتنزهات دون مقابل .

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

٣٣. الإستفسار :

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

الـــرد :

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.

٣٤. 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؟

الـــرد :

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 طبقًا لأحكام هذا القانون من الجهة الإدارية المختصة بعد موافقة وزارة الزراعة.

٣٥. 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؟

الـــرد :

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

١- 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

الجزء الثالث

بـــاب

الحفاظ علي الثروة العقارية

(أ) تنظيم اتحاد الشاغلين

(ب) صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

(أ) تنظيم اتحاد الشاغلين

١- الإستفسار:

ماهي أهداف إتحاد الشاغلين ؟

الـرد:

طبقاً للمادة (٧٥) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ يهدف اتحاد الشاغلين إلي الحفاظ علي سلامة العقار وأجزائـه المشتركة (المدخل – السلم – السطح ...الخ) وملحقاته وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ علي طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار .

٢- الإستفسار:

ما هي شروط انشاء اتحاد الشاغلين ؟

الـرد:

طبقاً للمادة (٧٢) من قانون البناء يُنشأ اتحاد الشاغلين في المباني والمنشآت إذا بلغت وحداتها خمس فأكثر في نطاق وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة .

كما يلتزم شاغلو وملاك التجمعات السكنية المتكاملة المكونة من مجاورة أو أكثر وبالتنسيق مع المنمي العقاري بانشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة وذلك طبقاً لقانون الشركات اذا كانت نسبة الاشغال لا تقل عن ٦٠% من اجمالى وحدات التجمع وتقوم هذه الشركة بمهام إتحاد الشاغلين .

وأجاز قانون البناء في ذات المادة صور أخري لإتحادات الشاغلين :-

- **اتحاد يضم مجموعة عقارات .**
- **اتحاد تنسيقي بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق في المسائل المشتركة بين تلك العقارات (حدائق – أماكن انتظار السيارات – أسوار – مظلات .... الخ)**

٣- الإستفسار:

ما هي المباني التي لا يسري عليها اتحاد الشاغلين ؟

الـرد:

طبقاً للمادة (٦٩) من قانون البناء لايسري اتحاد الشاغلين علي ما يلي :-

- **المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية .**
- **المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية.**
- **المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة بأكملها لسكن العاملين .**
- **المساكن التي تُشغل بتصاريح إشغال مؤقتة للطوارئ والضرورة .**
- **العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتحرير العلاقة الإيجارية .**

٤- الاستفسار:

بالنسبة للأجزاء المشتركة بالتجمع ومنها النادي الاجتماعي ، هل يتم توزيع الالتزامات على جميع الأعضاء وفقاً لما جاء بالمادة (١٥٧) من اللائحة التنفيذية ، أم أنه يتم اعداد ميزانية منفصلة للنادي .

الـرد:

في حالة كون النادي الاجتماعي الكائن بالتجمع مملوك علي المشاع بالتساوي من قبل جميع ملاك الفيلات .

فإنه طبقاً للمادة (٨٠) من قانون البناء والمادة (١٦٧) من اللائحة التنفيذية للقانون فإن الجمعية العمومية هي التي تحدد الاشتراكات والالتزامات المالية التي يلتزم بها الشاغلون بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد .

وطبقاً للمادة (١٦٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ومنها إقرار الموازنة التقديرية للإتحاد .

وعليه فإنه يمكن عرض الأمر على الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين بالقرية لإتخاذ القرارات اللازمة بما يحقق أهداف الإتحاد.

٥- الإستفسار:

ما هو الموقف في حالة عدم انشاء اتحاد للشاغلين في التوقيتات المحددة ؟

الـرد:

طبقاً للمادة (٧٣) من قانون البناء في حالة عدم انشاء اتحاد للشاغلين أو عدم توفيق إتحادات الملاك القائمة في التوقيتات المحددة تتولي الوحدة المحلية المختصة تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولي مهام اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد الشاغلين .

٦- الإستفسار:

من هو عضو إتحاد الشاغلين ؟

الـــرد:

طبقاً للمادة (٧٧) من قانون البناء يُعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء كان الإشغال (ملكية – حق إنتفاع – إيجار) أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتباريا وأياً كان تاريخ انشائها أو إشغالها.

وفي حالة العقارات القديمة المؤجر بعض وحداتها طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر يكون المالك هو عضو الإتحاد.

كما يعتبر عضواً باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين .

ولا تُكسب عضوية الإتحاد وضعاً قانونياً بالنسبة للوحدة .

٧- الإستفسار:

من هم أعضاء الجمعية العمومية للإتحاد ؟

الـــرد:

أعضاء الجمعية العمومية للإتحاد هم كافة الشاغلين وذلك طبقاً للمادة (٨١) من قانون البناء.

٨- الإستفسار:

كيف يُدار اتحاد الشاغلين ؟

الـــرد:

يُدار إتحاد الشاغلين من خلال مجلس إدارة يشكل بالإنتخاب من بين أعضاء الجمعية العمومية علي النحو التالي :-

أ – في حالة كون عدد أعضاء الجمعية العمومية للإتحاد لا يجاوز سبعة أعضاء .

يُشكل مجلس الإدارة من رئيس الإتحاد وأمين للصندوق وعضو .

ب – في حالة كون عدد أعضاء الجمعية العمومية للإتحاد يجاوز سبعة أعضاء .

يُشكل مجلس الإدارة من رئيس للإتحاد ونائب للرئيس وأمين للصندوق وعضو.

وطبقاً للمادة (٧٩) من قانون البناء يكون مالك العقار رئيساً للإتحاد وإذا تعدد ملاك العقار فعليهم إختيار رئيس للإتحاد من بينهم ، وفي حالة رفض المالك كتابةً رئاسة الاتحاد تنتخب الجمعية العمومية رئيساً للإتحاد من بين الأعضاء غير الملاك ، وإذا تعذر علي الجمعية العمومية تعيين الرئيس تولت الوحدة المحلية المختصة تعيين من تراه من غير الشاغلين .

٩- الإستفسار:

ما هي موارد الإتحاد ؟

الـــرد:

طبقاً للمادة (٨٥) من قانون البناء تتكون موارد الإتحاد من :-

- **الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وتقرها الجمعية العمومية .**
- **عائد استثمار موارد الإتحاد .**
- **التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم .**
- **القروض التي تتاح للإتحاد من صندوق الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمساكن.**

١٠- الإستفسار:

هل يتم إيداع هذه الاشتراكات بالبنوك .

الـــرد:

حددت المادة (١٧٠) من اللائحة التنفيذية للقانون موارد الاتحاد ومنها عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون.

وعليه يرجع في هذا الشأن لقرارات الجمعية العمومية للاتحاد.

١١- الإستفسار:

من يتولي الدعوة لإنعقاد الجمعية العمومية التأسيسية للإتحاد. هل المالك أم الشاغلون ؟

الـــرد:

طبقاً للمادة (١٦١) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تعقد الجمعية العمومية أول إجتماع لها (الجمعية العمومية التأسيسية) بدعوة من المالك ويجوز لاى من الشاغلين الدعوة حال عدم قيام المالك بهذ الاجراء وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة وذلك بالاقتراع السري المباشر وتكون مدة المجلس ٣ سنوات.

١٢- الإستفسار:

كيف تتم الدعوة للجمعية العمومية ؟

الـــرد

- **طبقاً للمادة (٨١) من قانون البناء تتم الدعوة للجمعية العمومية للإتحاد مرة علي الأقل كل سنة .**
- **أو بناء علي طلب مجلس إدارة الاتحاد .**
- **أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء علي الأقل .**
- **أو بناء علي طلب من الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين إذا رأت ضرورة لذلك .**

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للإتحاد إلي جميع أعضائها قبل الموعد المحدد بخمسة عشر يوماً علي الأقل .

وفي حالة العضو غير المقيم في العقار فيلزم عليه إخطار رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار .

ويجوز لأي عضو أن ينيب في حضور الاجتماعات من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا عن عضو واحد فقط .

١٣- الإستفسار:

ما هو النصاب الصحيح لإجتماع الجمعية العمومية ؟

الـــرد:

طبقاً للمادة (٨١) من قانون البناء يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور الأغلبية المطلقة وهي ما يزيد عن النصف ، فإذا لم يكتمل النصاب القانوني للإجتماع ينعقد الإجتماع الثاني في الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ، ويكون الاجتماع صحيحاً في هذه الحالة بحضور أي عدد من الأعضاء .

١٤- الإستفسار:

كيف يتم اتخاذ قرارات الجمعية العمومية ؟

الـــرد:

تصدر قرارات الجمعية العمومية – بما فيها قيمة الاشتراكات والالتزامات المالية الأخرى– بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية .

وتكون القرارات مُلزمة لكافة الأعضاء حتي وإن لم يحضر الإجتماع وذلك طبقاً للمادة (٨١) من قانون البناء والمادة (١٦٧) من اللائحة التنفيذية للقانون .

١٥- الإستفسار:

ما هو الإجراء الذي يتخذه الاتحاد في حالة رفض شاغل الوحدة إجراء الإصلاحات الداخلية بالوحدة الخاصة به ؟

الـــرد:

طبقا للمادة (٨٨) من قانون البناء والمادة (١٦٩) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء إذا تراخي الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات الداخلية التي ينتج عن عدم إجرائها الإضرار بأحد الشاغلين أو بالمبني جاز لرئيس الاتحاد – بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام علي الأقل – أن يستصدر من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذناً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات علي نفقة الشاغل .

١٦- الإستفسار:

ما هي الإجراءات التي تُتخذ ضد عضو الإتحاد الممتنع عن تسديد التزاماته المالية؟

الـــرد:

طبقاً للمادة (٨٧) من قانون البناء يكون للإتحاد في سبيل تحصيل الالتزامات المالية التي تُحددها الجمعية العمومية ما يلي :-

أ - حق الامتياز علي الوحدة وملحقاتها وحصتها في الأرض والأجزاء المشتركة للعقار (في حالة وحدات التمليك) وما بها من منقولات (في حالة الوحدات المؤجرة) .

ب - استصدار أمر أداء لرئيس الإتحاد من قاضي الأمور الوقتية يتم به إلزام الشاغل قانوناً بالسداد.

وفي جميع الأحوال يترتب علي عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات المالية والنفقات ما يترتب علي عدم سداد الأجرة من آثار قانونية .

١٧- الإستفسار:

ما هي النماذج التي يمكن للمواطن الاستعانة بها في إنشاء إتحاد الشاغلين ؟

الـــرد:

(١) نظام إتحاد الشاغلين الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) جداول ماليه متاحة للمواطن مرفقة باللائحة التنفيذية لقانون البناء للاسترشاد بها في إدارة النواحي المالية للاتحاد .

١٨- الإستفسار:

ما هي اختصاصات ومهام مجلس إدارة اتحاد الشاغلين؟

الـــرد:

طبقاً للمادة (٨٦) من قانون البناء يختص مجلس إدارة إتحاد الشاغلين ورئيسه بما يلي:

- **الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية.**
- **قيد الاتحاد في السجلات الخاصة بالوحدات المحلية.**
- **إخطار الوحدة المحلية بما يطرأ من تعديل علي بيانات الاتحاد.**
- **إدارة وتصريف شئون الاتحاد وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية.**
- **تحصيل الالتزامات المالية.**
- **إعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامى وعرضهما علي الجمعية العمومية.**
- **متابعة إجراء الإصلاحات والصيانة للمبني التي من شأنها الحفاظ عليه وعلي طابعه المعماري .**

١٩- الإستفسار:

ماهي اختصاصات ومهام الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ؟

الـــرد:

طبقاً للمادة (١٦٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تختص الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين بما يلي :-

- **انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس إدارة.**
- **إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.**
- **تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.**
- **التصديق علي الحساب الختامى للاتحاد.**
- **الموافقة علي الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار.**
- **اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة علي العقار ونظافته .**
- **النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن.**
- **العمل علي فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار.**

٢٠- الإستفسار:

ما هي اختصاصات الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين ؟

الـــرد:

طبقاً لما ورد بالقانون واللائحة التنفيذية فإن الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين تختص بالآتي :-

- **حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية التي تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها.**
- **حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها.**
- **إخطار شاغلي العقارات الخاضعة لهذا النظام .**
- **قيد العقارات الخاضعة للنظام بسجلات خاصة.**

- **تحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد ومتابعة قيام الاتحاد بالتزاماته.**
- **فحص التظلمات وابداء الرأي بشأنها وإبلاغ رئيس الاتحاد بها.**
- **تعيين لجنة مؤقتة للإدارة تتولي مهام اتحاد الشاغلين في حالة عدم إنشاء إتحاد شاغلين للعقار .**
- **تعيين رئيس اتحاد من غير الشاغلين في حالة رفض المالك رئاسة الاتحاد وتعذر علي الجمعية العمومية تعيين رئيس.**

٢١- الإستفسار:

ما هي المستندات اللازمة لقيد اتحاد الشاغلين بالجهة الإدارية ؟

الـــرد:

تطبيقاً لأحكام المادة (١٦٠) من اللائحة التنفيذية فإنه يلزم تقديم كافة المستندات والبيانات التي تعين الجهة الإدارية علي قيد اتحاد الشاغلين ومن بينها أن يكون طلب القيد مقدم من رئيس الاتحاد طبقاً للمادة (١٥٥) مرفقاً به المستندات الآتية :-

- **صورة بطاقة الرقم القومي لرئيس اتحاد الشاغلين .**
- **محضر اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية .**
- **ما يفيد الدعوة للجمعية التأسيسية .**
- **جدول بيان " عضوية الاتحاد " المرفق بنظام اتحاد الشاغلين الصادر بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠٠٩.**

٢٢- الإستفسار:

الإفادة عن محتوي السجل الخاص بقيد اتحادات الشاغلين لدي الإدارة المختصة ؟

الـــرد:

المادة (١٦٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تضمنت قيام الإدارة المختصة بإنشاء سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين وتفرد لكل منها صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالإتحاد وعلى الأخص البيانات الواردة بذات المادة ويمكن للجهة الإدارية إضافة أية بيانات أخرى متعلقة بالمبنى والإتحاد.

٢٣- الإستفسار:

ما قيمة الرسوم المقررة لقيد اتحادات الشاغلين ؟

الـــرد:

قانون البناء ولائحته التنفيذية لم يتضمنا فرض أية رسوم ماليه يتم تحصيلها عند قيد الاتحادات بالوحدة المحلية.

٢٤- الإستفسار:

ما مدى إلتزام الجهة الإدارية بحضور اجتماعات الجمعية العمومية ؟

الـــرد:

حدد قانون البناء ولائحته التنفيذية اختصاص الجهة الإدارية بقيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة (١٥٥) و (١٦٠) من اللائحة التنفيذية ولم يرد بنص القانون حضور الجهة الإدارية اجتماعات إتحاد الشاغلين.

٢٥- الإستفسار:

ما هو دور الجهة الإدارية حيال طلب الاستقالة المقدم من مجلس إدارة اتحاد شاغلي العقار ؟

الـــرد:

ليس من اختصاص الجهة الإدارية (الحي) قبول استقالة مجلس إدارة اتحاد شاغلين أو عزل أو انتخاب أي من السادة أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وطبقاً للمادة (١٦٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تختص الجمعية العمومية بانتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد أو أحدهم .

ومن ثم فإنه علي رئيس الاتحاد في هذه الحالة عرض طلب استقالة مجلس إدارة الاتحاد علي الجمعية العمومية للاتحاد للاختصاص للنظر فى الاستقالة على أن يتم انتخاب البديل فى ذات الجلسة فى حالة الموافقة ، وعلي الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين تحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد طبقاً للمادة (١٦٠) من اللائحة .

٢٦- الإستفسار:

هل يطبق اتحاد الشاغلين على المباني التي تقيمها الجمعيات الأهلية أم لا؟

الـــرد :

اتحاد الشاغلين يطبق علي جميع المباني والمنشآت في وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التي يصدر بتحديدها قرار من السيد المهندس الوزير فيما عدا المباني المنصوص عليها في المادة (٦٩) من قانون البناء وهي:-

- **المباني المُستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية .**
- **المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية .**
- **المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة بأكملها لسكن العاملين بها .**
- **المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطواري والضرورة .**
- **العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي إنتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .**

٢٧- الإستفسار:

ما موقف العقارات المؤجرة وحداتها إيجاراً مؤقتاً سواء كانت الوحدات سكنية أو تجارية أو إدارية ؟

الـــرد :

طبقاً للمادة (٦٩) من قانون البناء فإن العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها لا يسرى عليها أحكام تنظيم اتحاد الشاغلين ، أما في حاله العقارات المكونة من خمسة وحدات فأكثر وتخضع بعض وحداتها للإيجار المؤقت يتم تكوين اتحاد شاغلين لها ويكون مالك الوحدة التي تخضع للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ هو عضو الاتحاد .

٢٨- الإستفسار:

ما هي إجراءات تكوين اتحاد شاغلين لقطع الأراضي السكنية الفضاء ؟

الـــرد :

طبقا للفقرة الأولى من المادة (٧٢) من قانون البناء تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات .

ومن ثم فإن قانون البناء ولائحته التنفيذية لا يلزما قطع الأراضي السكنية غير المبنية بإنشاء اتحاد الشاغلين ما لم تصبح عقارات مبنية.

٢٩- الإستفسار:

أشارت المادة (٦٩) من القانون إلي استثناء المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية من أحكام الباب الرابع من القانون " تنظيم إتحاد الشاغلين .

فهل تسري هذه الأحكام علي القرى السياحية من عدمه ؟

الـــرد :

الاستثناء الوارد بالمادة (٦٩) من قانون البناء بخصوص عدم سريان أحكام الفصل الأول من الباب الرابع تنظيم اتحاد الشاغلين . علي المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية ....

هذا الاستثناء لا يخص وحدات ومنشآت القرى السياحية التي كان منشأ لها اتحادات ملاك ما لم تكن تلك القرى مرخص في إنشائها وإدارتها وتشغيلها علي أنها وحدات فندقية وسياحية حتي يمكن تطبيق الاستثناء الوارد بالمادة (٦٩) المشار إليها .

٣٠- الإستفسار:

ما مدي قانونية قيام اتحادات الملاك المشهرة والتي لم توفق أوضاعها حتي تاريخه بإتخاذ إجراءات توفيق الأوضاع حالياً علي الرغم من انقضاء المدة القانونية المنصوص عليها بقانون البناء ولائحته التنفيذية؟

الـــرد :

الفترة المقررة لتوفيق أوضاع اتحاد الملاك بالمادة (٧٠) من قانون البناء والمحددة باثني عشر شهراً من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين والتي إنتهت في ٢٠١٠/٦/٢ هو ميعاد إجرائي تنظيمي .

وإذا تقدمت تلك العقارات لتوفيق أوضاعها بعد هذا الميعاد فإنه لا يوجد ما يمنع اتخاذ إجراءات توفيق الأوضاع حالياً .

٣١- الإستفسار:

هل يجوز للمؤجر إيجار جديد (قانون ٤ لسنة ١٩٩٦) أن يكون عضواً بالاتحاد والترشيح لمجلس الإدارة ؟

الـــرد :

وفقاً للفقرة الثانية من المادة (٧٧) من قانون البناء فإنه في حالة العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقاً لهذا القانون .

٣٢- الإستفسار:

هل يتم تكوين اتحادات شاغلين للعقارات المخالفة ؟

الـــرد :

شُرع اتحاد الشاغلين للحفاظ علي سلامة العقار وأجزائه المشتركة وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ علي طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.

وتأكيداً لذلك فإنه طبقاً للمادة (٣) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين لا يترتب علي عضوية الاتحاد اكتساب لحق في الملكية ولا تعد اعترافاً بالوضع القائم .

ومن ثم لا يوجد ما يمنع من قيد اتحادات شاغلين للعقارات المخالفة .

٣٣- الإستفسار :

في حالة تنازع أكثر من مالك علي رئاسة الاتحاد ويكون لهم حصص متساوية أو متفاوتة في ملكية العقار فمن يكون له الحق في رئاسة الاتحاد في حالة تمسكهم بذلك ؟

الـــرد :

طبقاً لأحكام المادة (٧٩) من قانون البناء يكون مالك وحدات العقار رئيس الاتحاد ، فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم ويمكن في حالة عدم اتفاق الملاك أن يتم اجراء انتخاب داخلي فيما بينهم وفي حالة تعذر الاتفاق تقوم الوحدة المحلية (الجهة الإدارية المختصة) بتعيين رئيس لإتحاد الشاغلين .

٣٤- الاستفسار :

الإفادة عن الحالات التي يتم فيها إقصاء المالك عن رئاسته لاتحاد الشاغلين .

الـــرد :

لا يجوز عزل رئيس الاتحاد إلا إذا كان منتخباً طبقاً للمادة (٨٠) من قانون البناء .

٣٥- الإستفسار :

هل يجوز تفويض أكثر من عضو لعضو واحد ليقوم بالتصويت نيابة عنهم ؟

الـــرد :

نص المادة (١٦٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء جاء صريحاً حيث أجاز لعضو الاتحاد أن ينيب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العمومية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية لا من الغير – والإنابة لا تكون إلا لعضو واحد فقط .

٣٦- الإستفسار :

قانون البناء أوجب رفض المالك رئاسة الاتحاد كتابياً فهل يسقط حقه فى الترشح لرئاسة الاتحاد في حالة عدم قيامه بالدعوة ؟

الـــرد :

طبقا للمادة (١٦٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء يكون مالك العقار رئيساً للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم ، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيساً للإتحاد ... ومن ثم يلزم أن يكون رفض المالك لرئاسة الاتحاد كتابة.

أما في حالة عدم قيام المالك بتسجيل رفضه لرئاسة الاتحاد كتابةً فيكتفي بإثبات دعوته لاجتماع الجمعية العمومية التأسيسية وعدم قبوله رئاسة الاتحاد ويثبت ذلك في محضر اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية وينتخب رئيسا من بين اعضاء الجمعية العمومية.

٣٧- الإستفسار :

هل للجهة الإدارية رقابة على ميزانية الاتحادات ؟

الـــرد :

قانون البناء لم يعط الجهة الإدارية أحقية الرقابة على ميزانية الاتحادات ، وطبقاً للمادة (١٦٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تختص الجمعية العمومية للإتحاد بالتصديق على الحساب الختامي للإتحاد .

كما أنه طبقا للمادة (١٧٤) من ذات اللائحة يقوم أمين الصندوق بعرض الموقف المالي على مجلس إدارة الاتحاد في اجتماعات ربع سنوية على الأكثر لتحقيق الرقابة على النواحي المالية.

٣٨- الإستفسار:

ما هو الحل في مشكلة عدم تواجد معظم الشاغلين في الوحدات الخاصة بهم حيث أنهم يقومون باغلاقها .

الـــرد :

طبقاً للمادة (١٦٦) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء على شاغلي العقار الذين لا يقيمون فيه أن يخطروا رئيس الإتحاد بمحل إقامتهم أو بموطنهم المختار وبالتغيير الذي يطرأ عليه ، وإلا صح إعلانهم في قلم كتاب المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار والعبرة ليست بالإشغال الفعلي حتى يعتد بالاتحاد وقيده .

٣٩- الإستفسار :

يُعاقب الشاغل إذا تخلف عن أداء اشتراك الصيانة بالعقوبة المقررة بالمادة (١٠٩) من قانون البناء وهي غرامة شهرية لا تقل عن (١٠جنيهات) ولاتتجاوز (١٠٠) جنية وتتعدد بعدد أشهر التخلف مع إلزامه بأداء الإلتزامات المالية المقررة .

من الذي يقوم بتحديد قيمة الغرامة الشهرية ؟

الـــرد :

ينعقد الاختصاص في تحديد قيمة الغرامة الشهرية لجهة القضاء .

٤٠- الإستفسار:

هل الجهــة الحكومية التي تشغل وحدة بعقار يخضع لأحكام قانون البناء ملتزمة بتسديد الإشتراكات والإلتزامات المالية مثل باقي شاغلي العقار ؟

الـــرد :

طبقاً للمادة (٧٧) من قانون البناء فإنه يعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء كان مالكاً أو صاحب حق انتفاع ..... ومن ثم فإن الجهة الحكومية تكون عضواً في اتحاد الشاغلين وتكون ملزمة بسداد الاشتراكات والالتزامات المالية .

وذلك مع مراعاة أحكام المادة (١٥٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء حيث تكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء علي مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلي إجمالي مسطح الأرض علي أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني .

٤١- الإستفسار :

ما مدي إلزام الأدوار المنخفضة والتي لا تستفيد من المصعد بأي مبالغ لإصلاح وصيانة المصعد ؟

الـــرد :

أوضح القانون أن جميع الشاغلين عليهم أن يتحملوا أعباء الصيانة لكامل المبني ويتم تحديد الرسوم الشهرية أو السنوية من خلال الجمعية العمومية للإتحاد وبما في ذلك الأدوار المنخفضة وغيرها .

٤٢- الإستفسار :

كيف يتم تحصيل الاشتراكات والالتزامات المالية المقررة من شاغلي العقار ؟

الـــرد :

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

٤٣- الإستفسار :

هل يختص رئيس الاتحاد بتحديد الاشتراكات للسادة الشاغلين ؟

الـــرد :

وفقاً للمادة (١٦٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد والتي منها تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.

٤٤- الإستفسار:

ما هي اختصاصات اللجنة المؤقتة ؟

الـــرد :

تتولى اللجنة المؤقتة المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين طبقا للمادة (٧٥) من قانون البناء وهى الحفاظ على سلامه العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.

٤٥- الإستفسار :

بالنسبة للمادة (٧٣) من قانون البناء التي ورد بها " قيام الوحدة المحلية بتعيين لجنة مؤقتة لإدارة الاتحاد ".

هل تكون الوحدة المحلية ملزمة بتحديد لجنة أو لجان مؤقتة متعددة بعدد العمارات المطلوب تدبير لجان مؤقتة لها سواء من ناحية اختيار اللجان أو مباشرة عملها ؟

الـــرد :

يمكن للجنة المؤقتة أن تكون مسئولة عن عدد مناسب من العقارات وذلك بما يتيح لها أداء المهام المنوطه بها .

(ب) صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

٤٦- الإستفسار:

ما هي الخطوات التي تتبع إذا تبين لإتحاد الشاغلين أن العقار به بعض العيوب التي يُخشي منها ؟

الـــرد:

يمكن لأي شاغل أو رئيس الإتحاد أو أي عضو من أعضاء إتحاد الشاغلين التقدم إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لإبلاغها بذلك وستقوم بدورها بتكليف اللجنة المشكلة بالوحدة المحلية طبقاً للمادة (٩٠) من قانون البناء من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة حيث تقوم اللجنة بمعاينة وفحص المبني وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة علي الأرواح والأموال.

وستُصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة سواء بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الجزئي والمدة اللازمة للتنفيذ وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتاً جزئياً أو كلياً من عدمه .

وفي حالة الهدم الكلي أو الجزئي لابد من إعتماد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع علي الأكثر من تاريخ استلام تقرير اللجنة .

٤٧- الإستفسار:

من المسئول عن تنفيذ قرار اللجنة ؟

الـــرد:

طبقاً للفقرة الأولي من المادة (٩٣) من قانون البناء علي المواطنين سواء كانوا ملاكاً أو شاغلين أو إتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلي تنفيذ قرار اللجنة النهائي، وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي في المدة المحددة.

٤٨- الإستفسار:

ما هى الاجراءات القانونية التى تقوم بها الجهه الادارية حيال عدم قيام ذوو الشأن (الملاك – الشاغلين- اتحاد الشاغلين) بتنفيذه ؟

الـــرد:

في حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يحرر المحضر لمالك العقار أما في حالة وجود اتحاد شاغلين للعقار يتم تحرير محضر عدم تنفيذ قرار الهدم الجزئي أو الترميم باسم رئيس اتحاد الشاغلين ولتنفيذ القرار تصدر الرخصة باسم مالك العقار وعلى المالك إعلان رئيس الإتحاد وتسليمه صورة من الرخصة لتنفيذ القرار الصادر للعقار .

٤٩- الإستفسار:

الإفادة عن نسبة ما يتحمله مالك العقار المؤجرة جميع وحداته ايجار قديم وليست للمالك وحدة سكنية بالعقار وذلك من أعباء تكاليف الترميم والتنكيس إن وجدت أو أعمال الصيانة للمبني بصفة عامة طبقاً للقانون .

الـــرد:

حيث أن جميع الوحدات السكنية مؤجرة بنظام الإيجار القديم والمالك لا يشغل أي وحدة بالعقار فيكون في هذه الحالة مالك العقار هو رئيس الاتحاد ولا يتحمل أية أعباء مالية .

ويلتزم شاغلي العقار بسداد الاشتراكات والالتزامات المالية المقررة من قبل الجمعية العمومية للاتحاد للحفاظ على العقار وترميمه وتدعيمه .

٥٠- الإستفسار:

هل هناك وسيلة للمواطنين لتوفير الأموال اللازمة لتنفيذ القرار ؟

الـــرد:

متاح للمواطنين سواء ملاك أو شاغلين بحسب الأحوال إمكانية الاقتراض من الصندوق الذي نص عليه قانون البناء في مادته رقم (٩٧) والذي يتولي الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط.

٥١- الإستفسار:

هل يلزم إستخراج ترخيص لتنفيذ القرار ؟

الـــرد:

يلزم استصدار ترخيص لتنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الهدم الجزئي طبقاً لأحكام الباب الثالث من قانون البناء الخاص بتنظيم أعمال البناء.

أما أعمال الصيانة فتتم دون شرط الحصول علي ترخيص .

٥٢- الإستفسار:

المادة (٩٢) من اللائحة التنفيذية والخاصة بلجنة التظلمات تضمنت النص أن قرارات اللجنة نهائية بينما نصت المادة (١١٤) من قانون البناء أن تختص محكمة القضاء الإداري بالفصل في الطعون . ما المقصود بأن قرارات اللجنة نهائية ؟

الـــرد:

المقصود بأن قرارات اللجنة نهائية أنه يمكن لصاحب الشأن أن يطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري .

٥٣- الاستفسار:

الإفادة عن إمكانية التظلم من قرار اللجنة الواردة بالمادة (٩٠) من قانون البناء أمام القضاء من عدمه؟

الـــرد:

التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المنصوص عليها بالمادة (٩٠) من قانون البناء يكون أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (٩٢) من القانون ثم تأتي مرحلة الطعن ويكون أمام القضاء الإداري طبقاً للمادة (١١٤) من القانون وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

٥٤- الإستفسار:

بخصوص هدم المنشآت الآيلة للسقوط نصت المادة (٩٠) من قانون البناء علي تشكيل لجنة أو أكثر في كل وحدة محلية ، يرجي الافادة عما يتبع لتطبيق أحكام القانون ولائحته التنفيذية وهل يتم عرض تقرير الوحدة المحلية للمنشآت الآيلة للسقوط علي اللجان المشكلة بقرار من السيد المحافظ ؟

الـــرد:

بصدور القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء تم إلغاء أحكام الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وعليه تم إلغاء لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والتي كان منصوص عليها سابقاً بالفصل الثاني المشار اليه .

ويتبع في شأن هدم المنشآت الآيلة للسقوط أحكام الفصل الثاني (في شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط) من الباب الرابع من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

٥٥- الإستفسار:

هل يلزم استصدار تراخيص لقرارات الهدم الصادرة من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ؟

الـــرد:

لإمكان تنفيذ أعمال الهدم التي يصدر بها قرارات هدم كلي أو جزئي طبقاً للمادة (٩٠) من قانون البناء فإنه يلزم إصدار تراخيص لها طبقاً لأحكام الباب الثالث من قانون البناء وقد نُص علي ذلك بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية .

٥٦- الإستفسار:

ما هي أعمال الصيانة التي لا تستلزم شرط الحصول علي ترخيص ؟

الـــرد:

أعمال الصيانة سواء الصيانة الدورية أو الطارئة تُعد من الأعمال التي لا تستلزم إستصدار ترخيص لتنفيذها طبقاً لأحكام قانون البناء وقد بينت المادة (١٧٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المعدلة بالقرار رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ المقصود بأعمال الصيانة علي النحو التالي:

أ- تعتبرمن أعمال الصيانة الدورية:

- **إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه .**
- **إصلاح وعلاج التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلي تسرب المياه .**
- **إصلاح وإستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلي حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.**
- **الصيانـــة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أي عطل أو خلل بها ، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية .**
- **التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات .**
- **أعمال التشطيبات الداخلية لوحدات العقار (بياض – دهان – كسوة أو إستبدال الأرضيات – تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف – أعمال الكهرباء وما إلي ذلك)**

ب- يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة :

- **إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي إلي إنقطاع التيار أو وقوع خطر.**
- **صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطلمبات المياه .**
- **إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر علي سلامة المبني مثل تسرب مياه الخزنات ودورات المياه والمواسير .**


وزارة الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية
١ شارع إسماعيل أباظة
القصر العيني بالقاهرة
الرقم البريدى : ١١٥١٦
تليفون : ٢٧٩٢١٥٤٩ - ٢٧٩٢١٥٤٠
E. mail : husector@yahoo.com