



قانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي (★)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الاولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرة أولى و ٥ فقرتان أولى وثانية و ٦ و ٧ و ٨ فقرتان
خامسة وسادسة و ٩ فقرة أولى و ١١ مكررا (١) و ١٢ و ١٤ فقرتان أولى وثانية و ١٦ و ١٨
و ٢٢ و ٢٢ مكررا و ٢٢ مكررا (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه
وتنظيم أعمال البناء النصوص الآتية :

المادة ٤ (فقرة أولى) - « لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها
أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص
فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » .

المادة ٥ (فقرتان أولى وثانية) - « يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك
أو من يمثله قانوناً إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات
والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية .

(*) الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ مكرر (ب) - فى ١٩٩٦/٦/٣٠

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية» .

المادة ٦ - «تسولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لاتزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص ، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب .

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

ويصدر المحافظ المختص ببناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه ، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربع مائة جنيه .

ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه .

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى
عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين» .

المادة ٧ - « يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ،
دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء
بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على
الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر
بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص
عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية .

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعليق ولو كانت قواعد
الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح
بأعمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس
استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع
الترخيص الأول .

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا
كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار
مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان
ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية
أو بيئية أو تحقيقاً لفرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على
ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية .

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مدد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها
وذلك بعد أقصى أربع سنوات» .

المادة ٨ (فقرتان خامسة وسادسة) - «ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ٥ ٪ (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ، وبحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

المادة ٩ (فقرة أولى) - «إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية» .

المادة ١١ مكرراً (١) - «فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر .

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات ، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإداري ، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري .

وفي جميع الأحوال يحق لشاغلي المبنى القيام بالأعمال السابقة والتي امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم .

ويعتبر المالك متراخياً في حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله .

المادة ١٢ - « يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، ويكون المهندس مسئولاً مستولاً كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها .

وفي حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلّى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك .

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها .

المادة ١٤ (فقرتان أولى وثانية) - « يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولانتهه التنفيذية .

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص .

المادة ١٦ - « يصدر المحافظ المختص أو من ينوبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

المادة ١٨ - « تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم

الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك» .

المادة ٢٢ - «مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ فقرتان ثانية وثالثة و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥) .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

وتكون العقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية :

١ - عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

٢ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً (١) .

٣ - عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٢ مكرراً ، ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون» .

المادة ٢٢ مكرراً - «مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً ، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جرمته تزويراً أو استعمال فى ذلك محرراً مزوراً .

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه .

وعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرراً و ١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات

وظيفته إخلالا جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة» .

المادة ٢٢ مكررا (٢) - مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب .

٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

(المادة الثانية)

تضاف إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقرة أخيرة للمادة ١٣ ومادتان برقمى ١٦ مكررا و ٢٤ مكررا .

المادة ١٣ (فقرة اشيرة) - ولايجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع .

المادة ١٦ مكررا - تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو لخطوط

التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديلات على الأراضي التي اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقييد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها في المادتين ١٥ و ١٦ من هذا القانون .

المادة ٢٤ مكرراً - لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون .

(المادة الثالثة)

تلغى الفقرة الثانية من المادة الرابعة والمادة ٦ مكرراً والمادة ٧ مكرراً والفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٩ والمواد ٣٠ و ٣١ و ٣٢ و ٣٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ، والمادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصاى .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٤ صفر سنة ١٤١٧ هـ

(الموافق ٣٠ يونية سنة ١٩٩٦ م) .

ملحق رقم (١)

تقرير لجنة الاقتراحات والشكاوى

عن أربعة اقتراحات بمشروعات القوانين

مقدمة من السادة الاعضاء : عبد المنعم العليمى ، ابراهيم النمكى

فتحى حنفى سليمان وبعض السادة الاعضاء ، وقدرى المشنب

بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شان

توجيه وتنظيم أعمال البناء

أحال الأستاذ الدكتور رئيس المجلس فى ١٦ من ديسمبر سنة ١٩٩٥ ، و ١١ و ٢٩ من فبراير ، و ٢٤ من مارس سنة ١٩٩٦ إلى اللجنة أربعة اقتراحات بمشروعات قوانين مقدمة على التوالى من السادة الأعضاء : عبد المنعم العليمى ، ابراهيم النمكى ، فتحى حنفى سليمان وبعض السادة الأعضاء ، قدرى المشنب بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

فعمدت اللجنة إجتماعا لنظرها فى ٨ من أبريل سنة ١٩٩٦ حضره السادة الأعضاء مقدموا الاقتراحات كما حضره السيدان : المهندس وصفى مباشر .. وكيل أول وزارة الاسكان ، محمد الشهاوى .. وكيل أول وزارة الإدارة المحلية .

** نظرت اللجنة الاقتراحات بمشروعات قوانين الأربعة ومذكراتها الايضاحية ، واستعادت نظر الدستور ، والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، واللائحة الداخلية للمجلس ، واستمعت إلى

وجهة نظر السادة الأعضاء ، مقدمو الاقتراحات ، ورد السيدان مندوبا الحكومة ،
فتبين لها :

تهدف الاقتراحات بمشروعات الثلاثة المقدمة من السادة الأعضاء : ابراهيم النمكى ،
وفتحى سليمان وبعض السادة الأعضاء ، وقدرى المشتب إلى إلغاء المادة ١٧ مكررا من
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وقد سبق إضافة هذه
المادة لهذا القانون بموجب القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكامه ، وهى تنص
على أن " لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبينة أو أى من
وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون
التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون
ولاتحتة التنفيذية "

وعلة الغاء هذه المادة - كما ورد فى الاقتراحات بمشروعات قوانين الثلاثة - هو عدم
حرمان ساكنى المبانى التى أقيمت بالمخالفة لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
المشار اليه من توصل المرافق اليها ، مثل الماء والكهرباء والصرف الصحى وخاصة أن هذه
المبانى يسكنها مستأجرون ليس لهم ذنب فى مخالفة هذه المبانى للشروط التى يوجبها
القانون ، مما يقتضى عدم حرمانهم من المرافق ، وخاصة أن الحكومة تحاول حل مشكلة
المجتمعات العشوائية واعادة تخطيطها وتوصيل المرافق اليها .

بينما يهدف الاقتراح بمشروع قانون المقدم من السيد العضو عبد المنعم العليمى إلى
إضافة فقرة جديدة من المادة ١٧ مكررا من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه
وتنظيم أعمال البناء السابق الاشارة إليها نصها الآتى :

" ويجوز بقرار من الوزير المختص بعد عرض المحافظ إعفاء العقارت أو جزء منها من بعض شروط الترخيص المبينة بأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية "

والغرض من اضافة هذه الفقرة للمادة المشار اليها هو السماح بتوصيل المرافق للمباني التى أقيمت بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه بموجب صدور قرار من الوزير المختص - بعد عرض المحافظ - باعفاء المباني المخالفة أو جزء منها من بعض شروط الترخيص المنصوص عليها بالقانون أو لائحته التنفيذية .

ثانيا - ذكر السادة الأعضاء مقدمو الاقتراحات بمشروعات قوانين أمام اللجنة : أن القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد أضاف المادة ١٧ مكررا لهذا القانون ، وهذه المادة قد اسهمت فى تفاقم مشكلة الإسكان فى مصر حيث أراد بها المشروع ردع المخالفين لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء عن طريق حرمان مبانيم المخالفة من توصيل المرافق اليها ، وقد يكون هذا مقبولا اذا اقتصر سكنى هذه المباني على الملاك ، اما اذا سكن المبني المخالف مستأجرون حسنو النية فليس لهم ذنب حتى يحرموا من الماء والكهرباء ، فهم ليس لهم علاقة بحصول المالك على ترخيص للمبنى من عدمه .

إن قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء قد حدد عقوبات توقع على من يخالف أحكامه ، وقد تصل هذه العقوبات إلى حد ازالة المبني المخالف أو توقيع غرامة مالية على صاحبه قد تصل إلى ضعف قيمته ، ويجب أن يكتفى بهذا دون اللجوء إلى المادة ١٧ مكررا المشار اليها والتي تحرم المبني من توصيل المرافق اليه ، مما يؤدي إلى الاضرار بساكنيه ويؤثر على صحتهم .

كما أن المادة ١٧ مكررا المشار اليها قصد بها المدن وليس الريف ، الا أن بعض المحافظين يصرون على تطبيقها بالريف .

كذلك فإن القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه قد أضر بالاستثمار في مصر ، وأدى إلى هروب الافراد من الاستثمار في مجال البناء ، اذ أن أحكامه تتطلب أن يدفع من يريد استخراج رخصة لهدم منزل - ليس آيل للسقوط وليس به سكان - رسوما للمحافظة تصل إلى ٧٠ ألف جنيه بدعوى تحسين المرافق ، على الرغم من أن المواطن يدفع رسوم المرافق عند استخراج الرخصة ، هذا بخلاف دفع رسوم مقاييسات لتوصيل المياه والكهرباء والصرف الصحي ، التي كانت تصل المبنى قبل هدمه .

وإذا كانت الدولة تحاول معالجة مشكلة المناطق العشوائية - كما يقال - فلن يتم حلها في ظل وجود المادة ١٧ مكررا من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، مما يتطلب الغاءها من هذا القانون .

كما ذكر السيد العضو عبد المنعم العليمي أمام اللجنة أن الاقتراح بمشروع قانون المقدم منه يتضمن اضافة فقرة للمادة ١٧ مكررا من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه " ويجوز بقرار من الوزير المختص بعد عرض المحافظ اعفاء العقارات أو جزء منها من بعض شروط الترخيص المبينة بأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية " وذلك حتى يسمح هذا النص بتوصيل المرافق إلى بعض المباني المقامة بالمخالفة لبعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

ذكر السيد وكيل أول وزارة الاسكان أمام اللجنة أن المادة ١٧ مكررا تتضمن عدم

توصيل المرافق الا للعقارات التى يتم بناؤها طبقا للترخيص ولم تخالف القانون ، وقبل العمل بهذه المادة ظهرت العشوائيات ، وأن أحد أسباب ظهور العشوائيات هو عدم الالتزام بتراخيص المباني .

فالقانون يلزم المواطن الذى يريد البناء أن يستخرج رخصة للمبنى وأن يلتزم بالبناء بشروط الترخيص ، فاذا التزم بذلك يتم توصيل المرافق لمبناه ، واللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء تتضمن أنه اذا كان المبنى مخالفا للترخيص فان أجهزة التنظيم تقوم بوضع لافتة ظاهرة توضح أن المبنى مخالف ولا يحق التعامل عليه حتى تزال المخالفة .

كما أن المادة ٢٩ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه تتضمن النص على اعفاء مدينة أو قرية لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو لظروف العمران من بعض أحكام القانون ، ومعنى ذلك أنه إذا كان هناك مصلحة فى العمران أو منطقة عشوائية يحتاج اليها ، فيمكن عن طريق طلب من المجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمجلس التنفيذى وموافقة المحافظ أن يعرض على الوزير المختص الاعفاء من أحكام الباب الثانى من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وكما أن اللجنة المشكلة طبقا لأحكام المادة ٢٠ من القانون المذكور لها أن تعفى مبنى بذاته أو منطقة من المناطق من أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

فالمادة ١٧ مكررا محل الاقتراحات بمشروعات قوانين يعمل بها على ضوء المادتين ٢٩ و ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء اللتين يمكن بهما التجاوز عن بعض الشروط التى يتطلبها القانون وتؤدى إلى صدور قرار بالاعفاء من هذه الشروط فأى مبنى

سواء كان حكومياً أو غير حكومي لا بد أن يكون مرخصاً لمنع العشوائيات أو القضاء عليها والحد منها ، وبالنسبة للمباني التي أقيمت قبل صدور القانون ولا تحته التنفيذية فقد تم توصيل المرافق اليها ذكر السيد وكيل أول وزارة الادارة المحلية أن وزارة الادارة المحلية باعتبارها الجهة الادارية المختصة بشئون المرافق لا تستطيع اصدار تراخيص بالمخالفة لاحكام القانون ، فاذا ما تم الغاء المادة ١٧ مكررا المشار اليها فسوف تعطى الفرصة مرة أخرى لظهور العشوائيات ، فى حين أن الدولة فى سبيل مد المناطق العشوائية بالمرافق نظرا للظروف الاجتماعية التي يعيشها ساكنوها ، وقد آن الأوان لإيجاد حاجز أمام العشوائيات ، اذ أن المطلوب هو الالتزام بأحكام القانون ، ولا يتصور أن يترك الأمر بلا ضابط بحجة أنها عقوبة على المستأجر ، فالذى يطلبه القانون ليس عقوبة على أحد بل هى شروط ترخيص يجب احترامها والالتزام بها ، فاذا ما تم مخالفة مبنى للشروط التي يتطلبها القانون فلن يتم توصيل المرافق اليه .

والادارة المحلية تصدر التراخيص وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهى تلتزم سواء فى ظل وجود المادة ١٧ مكررا المشار اليها أو فى ظل عدم وجودها .

****** ترى اللجنة أن الاقتراحات بمشروعات قوانين الاربعة مقبولة شكلا ، وتوصى المجلس الموقر الموافقة على احوالتها إلى لجنة مشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتبى لجنتى الشئون الدستورية والتشريعية والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية .

واللجنة اذا تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر ، ترجو الموافقة على ما رأت .

رئيس اللجنة

دكتور عبد الاتح جمال الدين

المذكرة الايضاحية

صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ متضمنا تعديل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء باضافة مادة جديدة تحت رقم ١٧ مكررا يجرى لتسليم كالاتى :

لا وجود للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

وقد أسفر وضع هذه المادة موضع التطبيق إلى العديد من المشاكل التى يتعذر بل ويستحيل حلها نذكر منها على سبيل المثال :

* إن حالة الضرورة وفى ظل أزمة الإسكان الطاحنة ، يضغط المواطن المصرى إلى شغل الوحدة السكنية سواء تملكا أو إيجارا الأمر الذى يوصفه وأسرته إلى مشاكل صحية واجتماعية عديدة وخاصة الأطفال بسبب عدم توصيل المرافق .

* يعانى الوطن معاناة شديدة من أزمة الإسكان وخاصة الإسكان المتوسط والاقتصادى ، وقد ترتب على إهمال هذه المادة وجود الآلاف العديدة من الوحدات السكنية وأغلبها الساحق من المساكن المتوسطة التى لا يزيد تكلفة الوحدة السكنية عن ٣٠.٠٠٠ جنيه غير مشغول بسبب عدم توصيل المرافق بما يزيد أزمة الإسكان حدة .

* إذا كانت الحكمة من إدخال هذا النص الحديث على قانون المباني هما أن هذه الوحدات سيتم هدمها ، فهى حكمة فى غير محلها لأنه إذا صدر حكم قضائى بإزالة المبنى فسينفذ هذا الحكم سواء كان المبنى موصلا بالمرافق الخارجية من عدمه .

لكل هذا عدونا الإقتراح بمشروع القانون المرافق بإقامة المادة ١٧ مكررا تحديا للمصلحة العامة والمساهمة فى حل أزمة الإسكان .

مقدمه

فتحى سالم

المذكرة الايضاحية

عندما صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادر بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أضيفت المادة ١٧ مكررا حظرت الجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات أو وحداتها إلا بخدماتها إلا بعد تقديم صاحب الشأن بشهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبنى المقامة ومطابقتها بشروط الترخيص وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

وتلاحظ عند العمل بأحكام هذا القانون أنه تم إنشاء بعض العقارات أو وحداتها بدون ترخيص وأصبحت فى وضع يخالف شروط الترخيص الأمر الذى ترتب عليه حظر تزويدها بخدماتها من المرافق العامة لمياه الشرب والصرف الصحى والإنارة ، ونظرا لما أبدت به الحكومة حل مشكلة المجتمعات العشوائية وإعادة تخطيطها وتوصيل المرافق العامة إليها .

لذلك فالاقترح بمشروع القانون المعروض يهدف بمادته الأولى أضافت فقرة جديدة للمادة ١٧ مكررا من القانون المشار إليه أجازات بقرار من الوزير المختص بعد عرض المحافظ إعفاء العقارات أو العقارات أو جزءا منها من بعض شروط الترخيص المبينة بأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية لتزويد هذه العقارات أو وحداتها بخدماتها من المرافق العامة .

وبمادته الثانية على أن يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

مقدم الاقتراح بمشروع القانون

عبد المنعم العليمى

المذكرة الايضاحية

صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض من أحكام قانون توجيه وتنظيم البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأضاف بموجب هذا التعديل مادة جديدة برقم ١٧ مكررا ينص على :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو إحدى وحداتها بخدماتها إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة لشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقة شروط الترخيص لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

ويعتضى هذه المادة أصبح توصيل المرافق إلى العقارات المبنية ولها ومياه وخلافه محظور وخاصة المباني التي تعلم بدخول هذا القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتوجيه وتنظيم المباني علما بأن هذا القانون لم يكن يحظر تزويد العقارات المبنية المرافق جزءا إذا كانت هذه العقارات مخالفة ، وكان ذلك عن طريق لجنة تشكل لذلك الغرض ، ولم يكن ذلك يمنع الوحدات المحلية من اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والجنائية المناسبة حيال هذه المباني المخالفة .

ورفعا للمعاناه عن جميع الأهالى الذين أقاموا مباني مخالفة قبل صدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ولم يتمكنوا من تزويد هذه المباني بالمرافق اللازمة ، خاصة أن هذه المباني تقع وسط الكتلة السكنية التي تنعم بتوصيل المرافق والخدمات إليها ، فقواعد الاقتراح بمشروع قانون المرافق بالغاء المادة ١٧ مكررا من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمضافة بمقتضى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

وانى إذ أتقدم بهذا الاقتراح بمشروع قانون المرفق أرجو المجلس الموقر الموافقة عليه .
والله ولى التوفيق .

مقدم الاقتراح

قدرى المشنب

عضو مجلس الشعب