

(المادة الثالثة)

- ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .
- يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
- صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤١٢ هـ (الموافق أول يونيه سنة ١٩٩٢ م) .

حسنى مبارك

قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء
وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى
وقانون التخطيط العمرانى

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية)
والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا
(الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكررا « ١ » والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتى :

مادة ٧ (الفقرة الثالثة) :

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات
الترخيص اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو
الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص
بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز
مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة
بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أيا كانت قيمتها الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليه التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

مادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القسائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٥ :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسيب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى

ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا تعذر اعلان ايهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بسوق العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

مادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من هذا القانون وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما أو أهمل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكررا « ١ » :

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح .

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه .

مادة ٣١ :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

(المادة الثانية)

يضاف الى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بأرقام ٦ مكررا و ٧ مكررا و ١١ مكررا و ١١ مكررا « ١ » و ١٢ مكررا « ١ » و ١٣ مكررا و ١٧ مكررا و ١٧ مكررا « ١ » و ٢٢ مكررا « ٢ » نصوصها الآتى :

مادة ٦ مكررا :

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية

الدور الأرضى •

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم

المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية •

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء •

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على

المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات

من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى •

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة

استكمال المبنى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى

الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة

استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه •

مادة ٧ مكررا :

لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على

شرط. يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من

قيمة الأعمال •

ويرد الخطاب الى المرخص له إذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا

للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص •

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصصا من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده .

مادة ١١ مكررا :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكررا «١» :

فى حالة تراخى المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موسى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تحديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة .

مادة ١٢ مكررا «١» :

يجب أن تحرر عقود بيع أو أيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق شاملة رقم الترخيص والجهة الصادرة منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

مادة ١٣ مكررا :

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بإنشاء المباني أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٧ مكررا :

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

مادة ١٧ مكررا «١» :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .

٢ - أى مكان مرخص به كماوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بطلان التصرف .

مادة ٢٢ مكررا «٢» :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء 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 تنفيذاً لأحكامه فى اجراء هذا التركيب •

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

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا «١» •

٥ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات •

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى النص الآتى :

« يشترط للترخيص بإنشاء مباني الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني » •

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتى :

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة .

(المادة الخامسة)

يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من قانون توجيهه وتنظيم أعمال البناء والمادة (٦٦) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها .

(المادة السادسة)

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

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ؟

حسنى مبارك

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤١٢ هـ
(الموافق أول يونيه سنة ١٩٩٢ م)