

قانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢

بإصدار قانون التخطيط العمراني

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

تسرى أحكام القانون المرافق في شأن تنظيم وتوجيه العمران على وحدات الحكم المحلي .

وتكون الهيئة العامة للتخطيط العمراني جهاز الدواة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمراني واعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية ، كما تباشر مسؤولية التحقق من تطبيق تلك الخطط طبقا لهذا القانون . وتتولى الوحدة المحلية المختصة انقيام بكافة الأعمال والمهام الموكولة لها في القانون المرافق بواسطة أجهزتها الفنية أو بواسطة من تعهد اليه من المكاتب الاستشارية المتخصصة وذلك بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني في كل عمل من هذه الأعمال أو المهام .

(المادة الثانية)

تحظر اقامة أية مبان أو منشآت في الأراضي الزراعية ، او اتخاذ أية اجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي ، ويعتبر في حكم الأراضي الزراعية الأراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ، ويستثنى من هذا الحظر :

(أ) الأراضي الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى ١٢/١/١٩٨١ مع

عدم الاعتداد بأية تعديلات في الكردون اعتبارا من هذا التاريخ الا بقرار

من مجلس الوزراء .

(ب) الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى للقرى •

(ج) الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بقصد خدمة أغراض الزراعة أو الرى أو النقل •

(د) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى ضمن اطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة •

(هـ) الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك مسكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة •

ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليها فى البنود ج ، د ، هـ صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبان أو منشآت أو مشروعات وذلك فى اطار التخطيط العام ، ويصدر بتحديد شروط واجراءات منح هذا الترخيص قرار من الوزير المختص بالزراعة بالاتفاق مع الوزير المختص بالتعمير •

(المادة الثالثة)

تسرى أحكام القانون المرافق على طلبات التقسيم التى لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل به •

(المادة الرابعة)

مع عدم الاخلال بأحكام المادة (٢٦) من القانون المرافق تظل سارية الاشتراطات العامة والخاصة والالتزامات المفروضة فى شأن التقسيمات التى صدر باعتمادها مرسوم أو قرار تطبيقا لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء •

(المادة الخامسة)

يجوز بقرار من الوزير المختص بالتعمير بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة في حالات الضرورة تطبيق كل أو بعض أحكام هذا القانون على التقسيمات التي سبق انقائها من أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المشار اليه تطبيقاً لأحكام المادتين (٢٣) و (٢٤) منه ، وذلك دون اخلال بحقوق المتصرف اليهم بعقود ثابتة التاريخ قبل العمل بأحكام هذا القانون أو الذين أقاموا أبنية عليها .

(المادة السادسة)

يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء ، والقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٤٩ باجازه تحديد مناطق صناعية في المدن ومجاوراتها ، والباب الثاني من القانون رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٥١ بشأن المساكن الشعبية والقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ في شأن نزع ملكية الأحياء لاعادة تخطيطها وتعميرها ، كما يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق .

(المادة السابعة)

يصدر الوزير المختص بالتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام القانون المرافق بعد أخذ رأى الوزراء المختصين بالحكم المحلي ، والزراعة ، والدفاع ، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بأحكامه .

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٠ ربيع الآخر سنة ١٤٠٢ (١٤ فبراير سنة ١٩٨٢)

محمد حسنى مبارك

قانون التخطيط العمراني

الباب الأول

في شأن تخطيط المدن والقرى

الفصل الأول

في شأن التخطيط العام

(مادة ١)

تتولى الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها من خلال لجنة بكل محافظة تختص بشئون التخطيط العمراني ، اعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى .

ويصدر بتشكيل هذه اللجنة قرار من المحافظ المختص من عناصر من ذوى الخبرة والمهتين بالتخطيط العمراني وممثلين لوزارتي الزراعة والدفاع .

ويحدد الوزير المختص بالتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلى أولويات اعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى .

(مادة ٢)

يراعى في اعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى أن يكون عاما وشاملا ومحققا للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل ، وأن يكون قائما على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية ، وأن يراعى فيه وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة كما يراعى فيه وضع المدينة أو القرية بالنسبة للمحافظة والاقليم الواقعة به أو الأقاليم المحيطة وماتقضى به المخططات الاقليمية المعتمدة ، وغير ذلك من الأوضاع التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويحدد التخطيط العام الاستعمالات المختلفة للأرض التي تشمل المناطق السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والترفيهية وغيرها من الاستعمالات التي تتفق مع طبيعة المدينة أو القرية وظروفها واحتياجات القاطنين بها .

كما يحدد التخطيط مواقع الخدمات العامة وخاصة المطارات وخطوط السكك الحديدية وشبكات الشوارع والمرافق العامة وكذا المناطق التاريخية والأثرية ان وجدت بهدف تأمينها والحفاظ عليها .

وفي جميع الأحوال يراعى في اعداد مشروعات التخطيط العام بيان برامج وأولويات التنفيذ وتحديد حيز عمراني لمجان التوسع المنتظر للمدينة أو القرية ، وذلك وفقا للأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية .

(مادة ٣)

تعرض الوحدة المحلية مشروع التخطيط العام بقراها ليبدى المواطنون ملاحظاتهم وآراءهم فيه ، ثم تصدر قرارا في شأنه في ضوء ما أبدى من ملاحظات ، ورأى الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، وتبين اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات ومدة عرض المشروع وابداء ملاحظات المواطنين فيه .

ويعرض المشروع على المجلس الشعبي المحلي للمحافظة لاصدار قرار في شأنه ، ثم يعرض على الوزير المختص بالتعمير ، فاذا اعترض الوزير على المشروع أعاده الى المجلس المحلي مشفوعا بأوجه الاعتراض لتعديله أو اعداده من جديد بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني خلال المدة التي يحددها الوزير الذي يكون له الحق عند اعادة عرض المشروع عليه اما اعتياده أو اصداره وفقا لما يراه من تعديلات .

وفي جميع الأحوال يصدر قرار من الوزير المختص بالتعمير بالتخطيط المعتمد وينشر في الوقائع المصرية .

(مادة ٤)

على الوحدة المحلية مراجعة التخطيط العام كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملاءمته للتطور العمراني والاقتصادي والاجتماعي والأوضاع المحلية وتقديم نتيجة المراجعة إلى الوزير المختص بالتعمير لاعتمادها فإذا اقتضى الأمر تعديل التخطيط العام اتبعت ذات الاجراءات المقررة في هذا القانون لاعداد مشروع التخطيط العام واعتماده .

(مادة ٥)

على الوحدة المحلية المختصة تحديد أنواع استعمالات الأراضي بالمدينة أو القرية ووضع قواعد واشترطات مؤقتة تنظم العمران يصدر بها قرار من المحافظ المختص وذلك إلى أن يتم اعداد التخطيط العام واعتماده وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

(مادة ٦)

مع مراعاة أحكام قانون نظام الحكم المحلي يجوز استثناء من الأحكام السابقة أن يتولى تخطيط مدينة أو عدة مدن جهاز يصدر بتشكيله وبيان اختصاصاته وكيفية اعتماده أعماله قرار من رئيس مجلس الوزراء .

الفصل الثاني

في شأن التخطيط التفصيلي

(مادة ٧)

بعد اعتماد التخطيط العام تبادر الوحدات المحلية إلى ما يأتي :

١ - اعداد مشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام للمدينة أو القرية .

(ب) وضع القواعد واشتراطات المناطق والبرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل منطقة من المناطق التي يتكون منها التخطيط العام .

ويبين التخطيط التفصيلي واشتراطات المناطق ما يلي :

- ١ - استعمالات الأراضي واشغالات المباني .
 - ٢ - ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات .
 - ٣ - الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها .
 - ٤ - النسبة المئوية القصوى للمساحة المشغولة بالمباني .
 - ٥ - شبكات الشوارع ومواقع الخدمات والمرافق العامة .
 - ٦ - الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقاً للقوانين المنظمة لها .
 - ٧ - أي اشتراطات أخرى بغرض توجيه وتحديد الاستعمالات والكثافة السكانية للحفاظ على النواحي الجمالية .
- ويقصد بالكثافة السكانية الاجمالية بالوحدة المحلية عدد السكان في الفدان الواحد ، وتبين اللائحة التنفيذية معدلاتها .

أما الكثافة البنائية فيقصد بها نسبة اجمالي مسطحات المباني بمختلف الأدوار الى مساحة الأرض المخصصة للمبنى . وتبين اللائحة التنفيذية معدلاتها وحدودها القصوى وذلك بمراعاة القيمة الاقتصادية للأراضي واشتراطات التخطيط في كل منطقة من المناطق .

ويصدر باعتماد التخطيط التفصيلي والقواعد والاشتراطات المشار إليها وتعديلها قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي .

(مادة ٨)

يجب أن يراعى في اعداد مشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق أن تكون ملائمة ومتشبية مع الاستعمالات الغالبة بالمنطقة .

وبالنسبة لما يكون قائما من حالات مخالفة للاستعمال الغالب للمنطقة أو اشتراطات المناطق المعتمدة بها يسمح بإبقائها على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بمراعاة ما يلي :

- ١ - منع التوسع أو الزيادة في الاستعمال أو في المباني المخالفة .
- ٢ - تحديد مدة توقف بعدها الاستعمالات المخالفة .
- ٣ - عدم الترخيص باجراء أية تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات .

(مادة ٩)

للوحة المحلية الى أن يتم اعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي ، وضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الأراضي بالمدينة أو القرية ، على أن تتضمن هذه المشروعات الاحتياجات العمرانية وشروط تقسيم الأراضي ، وكذلك شروط البناء الواجب توافرها وتعتد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية .

(مادة ١٠)

مع عدم الاخلال بالتخطيط العام المعتمد يجوز للوحدة المحلية المختصة وضع قواعد واشتراطات مؤقتة تنظم العمران بمنطقة أو أكثر بالمدينة أو القرية وذلك الى أن يتم اعداد واعتماد التخطيط التفصيلي .

الفصل الثالث

في شأن تقسيم الأراضي

(مادة ١١)

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئه لقطعة أرض داخل نطاق المدن الى أكثر من قطعتين ، كما يعتبر تقسيما إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المباني متصلة أو منفصلة .

(مادة ١٢)

لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو ادخال تعديل في تقسيم معتد أو قائم الا بعد اعتياده وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية .

(مادة ١٣)

تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المعدلات التخطيطية والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها في تقسيم الأراضي وعلى الأخص في المجالات الآتية :

(أ) نسبة المساحة اللازم تخصيصها للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة دون مقابل من أرض التقسيم المعدة للبناء والتعمير وعلى ألا يتجاوز هذه النسبة $\frac{1}{3}$ المساحة الكلية لأرض التقسيم وتتبع اجراءات قرض الملكية فيما يتجاوز النسبة المذكورة اذا رأت السلطة المختصة زيادتها على ذلك .

(ب) عروض الشوارع بالتقسيم بمراعاة ما يحتل من ازدياد السكن وحركة المرور وغيرها من الاعتبارات المتصلة بالمران بالمنطقة التي يقع بها التقسيم والمناطق المجاورة له على ألا يقل العرض عن عروض الشوارع التي تكون امتدادا لشوارع قائمة أو صادرة بها قرار من السلطة المختصة .

(ج) لا يجوز في تقسيم أن تشغل المباني مساحة تزيد على ٦٠٪ من مساحة القطعة التي تقام عليها ، ويجوز أن تشغل المباني غير المقفلة كالشرفات والسلالم والمدخل مساحة اضافية لا تزيد على ١٠٪ من المساحة التي تشغلها المباني المقفلة ، على أنه يسوغ للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تأذن بالنسبة لأحياء معينة في أن تتجاوز مساحة المباني المقفلة فيها نسبة ٦٠٪ .

(د) الاشتراطات الأخرى المتعلقة بالارتدادات وارتفاعات المباني وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات وعرض الواجهات وغير ذلك من الأوضاع التي تكفل طابعا معماريا مميزا لكل تقسيم .

(مادة ١٤)

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم من المالك الى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المختصة مصحوبا بالمستندات والرسومات والبيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابي متخصص وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالتعمير بعد أخذ رأى نقابة المهندسين ، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها في المهندسين تبعاً لحجم وأهمية التقاسيم المطلوب اعتمادها وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التي يقتصر اعدادها على المهندسين الاستشاريين المتخصصين .

(مادة ١٥)

على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن تنتهى من فحص طلب اعتماد مشروع التقسيم من الناحية الفنية والتحقق من مطابقته لأحكام القانون ومقتضيات التعمير ، وأن تقدمه الى الوحدة المحلية خلال أربعة أشهر من تاريخ تقديمه اليها مستوفيا المستندات وعلى الوحدة المحلية أن تبث في الطلب خلال شهرين من تاريخ تقديمه اليها .

وإذا رأت الجهة الادارية المذكورة ادخال تعديل أو تصحيح على الرسومات أو قائمة الشروط أو استيفاء المستندات المقدمة أو رأت رفض المشروع اخطرت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب على أن يقدم مشروع التقسيم الى الوحدة المحلية - في هذه الحالة - خلال شهرين من تاريخ تقديم الرسومات المعدلة أو استيفاء المستندات .

فاذا لم تبد الجهة المذكورة رأيا مسيبا خلال مدة الشهرين سالفة الذكر برفض مشروع التقسيم أو بتعديله أو بتصحيحه أو باستيفاء مستنداته وجب عليها عرض المشروع على الوحدة المحلية المختصة للبت فيه خلال شهرين من تاريخ تقديمه اليها .

ويجوز تقصير المدد المشار اليها في الأحوال التي تحددها اللائحة التنفيذية .

(مادة ١٦)

يصدر باعتماد التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به قرار من المحافظ خلال شهر من تاريخ تبليغه بموافقة الوحدة المحلية ، ويترتب على صدور القرار أن تعتبر من الأملاك العامة للمساحات المخصصة للشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات العامة ، للمقسم حق الانتفاع مؤقتا وبغير مقابل بالأراضي المخصصة للأغراض المذكورة التي أن تتم تهيئتها للغرض الذي خصصت من أجله في قرار التقسيم بشرط ألا يعبر من معالمها أو يقيم عليها أية منشآت أو أعمال الا بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية .

(مادة ١٧)

إذا كان التقسيم لغرض أغراض البناء والتعمير أو كان واقعا أو مطالبا على شوارع قائمة أو مستطرفة أو كان لا يتطلب انشاء شوارع مستجدة فيكفى لاعتماد موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية متى تحققت من استيفائه للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه .

(مادة ١٨)

يجوز لاعتبارات تتعلق بتوجيه الامتداد العمراني للمدن والقرى أو لضبط الكثافات السكانية والبنائية أو بقدرة المرافق العامة أو للحفاظ على الرقعة الزراعية أن تحدد الوحدة المحلية مراحل التعمير التي لا يجوز أن تتم أعمال التقسيم الا وفقا لها وتبين في كل مرحلة المناطق الداخلة فيها ، كما تبين قواعد الانتقال من مرحلة الى المرحلة التي تليها ، ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص بالتعمير .
بعد أخذ رأى الوزير المختص بالزراعة .

كما يجوز بقرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة تحديد مناطق داخل المدن والقرى يحظر اجراء تقسيم فيها لفترة محددة بسبب عدم قدرة المرافق العامة بالمنطقة .

ويجوز رفع الحظر اذا التزم المقسم بتوفير المرافق على نفقته الخاصة خلال أجل تحدده له الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية وبالشروط التي تعينها لذلك ، وذلك كله وفقا للأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية .

(مادة ١٩)

يجوز للوحدة المحلية مراعاة لمقتضيات تسيق العمران أن تضع مشروع تقسيم يضم بعض الأراضي المتجاورة وأن تعرض على أصحاب الأراضي الداخلة فيه البدء في تنفيذه بمجرد معرفتهم خلال مدة تحددها لهم ، فاذا رفضوه أو انقضت المدة المحددة دون البدء في التنفيذ جاز نزع ملكية العقارات الداخلة في المشروع على الوجه المنصوص عليه في المادة (٤٢) وتتولى الوحدة المحلية تنفيذ المشروع بنفسها مباشرة أو عن طريق أحد أشخاص القانون العام أو إحدى الوحدات الاقتصادية التابعة للقطاع العام .

وإذا رفض المشروع بعض أصحاب الأراضي وقبله البعض الآخر ، اقتصر نزع الملكية على أراضي من رفض المشروع ، وفي هذه الحالة يتم تنفيذ المشروع بالاشتراك بين الوحدة المحلية وبين من قبل المشروع وفقاً لما يتم بالاتفاق عليه معهم .

(مادة ٢٠)

يجوز للوزير المختص بالتعبير بناء على طلب المحافظ وبعد موافقة الوحدة المحلية أن يصدر قراراً بوقف النظر في طلبات التقسيم المقدمه عن أراضي تقع في مدينة أو قرية أو في مناطق أو أحياء منها تتناولها مشروعات تخطيط يجرى اعدادها طبقاً لأحكام هذا القانون وذلك لمدة لا تجاوز سنتين من تاريخ نشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويتم النظر في طلبات التقسيم المذكورة فور اعتماد مشروعات التخطيط المشار اليها .

ويجوز بقرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية عن مدة الوقف سنة واحدة فقط لحين اعداد التخطيط العام أو صدور قرار بتحديد أنواع استعمالات الأراضي طبقاً لما نصت عليه المادة (٥) من هذا القانون .

(مادة ٢١)

يلتزم المقسم بتنفيذ المرافق العامة اللازمة لأراضي التقسيم أو بأداء نفقات انشائها للوحدة المحلية ، وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية .

ويجوز فيما يتعلق بالمرافق المشار اليها أن يجزأ التقسيم الى أشطار ، ويتضمن قرار اعتماد التقسيم بيان هذه الأشطار وترتيب أولويتها في تنفيذ المرافق بها ، كما يتضمن برنامجاً يوضح الأجل الذي يلتزم المقسم بتنفيذ مختلف أنواع المرافق خلاله بحيث إذا لم ينفذ المقسم الأعمال المذكورة وفقاً للبرنامج أو لم يؤد نفقات تنفيذها خلال هذا الأجل جاز للوحدة المحلية أن تقوم بتنفيذها على حساب المقسم مع الرجوع عليه بما انفقته الوحدة المحلية من مبالغ مضافاً اليها نسبة ١٠٪ من قيمة الأعمال .

فإذا عدل المقسم عن التقسيم كله أو جزء منه فيكون التزامه مقصورا على تنفيذ المرافق العامة أو أداء نفقات انشائها في حدود الوضع بعد التعديل ، على ألا يترتب على ذلك مساس بحقوق المشترين لأراضي التقسيم ، ويصدر بالموافقة على الإلغاء أو التعديل قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية .

(مادة ٢٢)

يحظر على المقسم بنفسه أو بواسطة غيره الاعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل في قطعة أرض من أراضيه أو في شطر منه إلا بعد أن يودع بمكتب الشهر العقاري صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته وشهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تثبت اتمام تنفيذه للمرافق كعلامة على الوجه المبين في قرار اعتماد التقسيم واللائحة التنفيذية أو أدائه نفقات المرافق العامة المذكورة أو تقديمه ضمانا مصرفيا بتكاليف تنفيذها .

على أنه في حالة التقسيم طبقا لأحكام المادة (١٧) من هذا القانون فيكتفى بتقديم صورة مصدق عليها من الموافقة على التقسيم الى مكتب الشهر العقاري .

(مادة ٢٣)

يجب أن يذكر في عقود التعامل على قطع التقسيم القرار الصادر بإعتماد التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به وأن ينص فيها على سريان هذه القائمة على المشترين وخلفائهم فيما تعاقبوا ، وعلى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مراعاة ذلك .

وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها جزءا من قرار التقسيم وتسرى عليها أحكام هذا القانون كما تعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق يجوز للمشتري والمقسم أن يتمسكوا بها بعضهم قبل البعض الآخر .

(مادة ٢٤)

تعتبر الشروط الواردة بالقائمة المنصوص عليها بالمادة السابقة شروطا بنائية تأتي في مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المبانى ، وتسرى على مناطق التقاسيم التى تتناولها •

وعلى الوحدة المحلية المختصة مراقبة تطبيق تلك الشروط والتسك بها فى مواجهة المقسّمين والمشتريين واتخاذ كافة القرارات والاجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ وفقا لأحكام هذا القانون •

(مادة ٢٥)

يحظر اقامة مبان أو تنفيذ أعمال على قطع أراضى التقسيم أو اصدار تراخيص بالبناء عليها الا بعد استيفاء الشروط المبينة فى المواد السابقة ، وقيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة أو أدائه نفقات انشاء هذه المرافق الى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية •

(مادة ٢٦)

يجوز بقرار من الوزير المختص بالتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص وموافقة الوحدة المحلية تعديل الشروط الخاصة بالتقسيم التى تم اعتمادها قبل اعتماد مشروعات التخطيط وفقا لأحكام هذا القانون بما يتلاءم مع هذه المشروعات •

الفصل الرابع

في شأن منطقة وسط المدينة

(مادة ٢٧)

يقصد بوسط المدينة في تطبيق أحكام هذا القانون المنطقة المركزية للأعمال والتجارة التي توجد بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية وكذا المياني الإدارية الرئيسية والصناعات الصغيرة وبعض المساكن ، وتحدد الوحدة المحلية حدود هذه المنطقة في إطار التخطيط العام أو في غيابه .

وتأخذ المراكز الفرعية المماثلة حكم منطقة وسط المدينة ، وتسرى عليها الأحكام الواردة في هذا الفصل .

(مادة ٢٨)

تبين الوحدة المحلية استعمالات الأراضي واشغالات المباني المسموح بها بمنطقة وسط المدينة وتصنيفها في جداول ، وتحدد الاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها وفقا للقواعد الميينة بالألحجة التنفيذية لهذا القانون .

(مادة ٢٩)

تضع الوحدة المحلية بمرعاة القيمة الاقتصادية للأراضي ، الاشتراطات البنائية لمنطقة وسط المدينة متضمنة الكثافة البنائية والسكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى ، والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة وفقا للقواعد الميينة بالألحجة التنفيذية .

(مادة ٣٠)

تضع الوحدة المحلية المختصة القواعد والاشتراطات الواجب مراعاتها بالنسبة لما يلي :

(أ) أماكن احتياجات انتظار السيارات ومعدلاتها وأماكن التحميل والتفريغ .

(ب) تحديد استخدامات الشوارع .

(ج) تحديد اشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة وغيرها .

(د) النواحي الجمالية وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الاضاءة

والأرصفة والنافورات والاعلانات وغيرها .

وتكون القواعد والاشتراطات المشار إليها مكتملة ومتسمة للقواعد والاشتراطات الواردة في القوانين الخاصة بالمرور والاعلانات واشغالات الطرق العامة بحسب الأحوال .

(مادة ٣١)

تتبع في شأن اعداد واعتماد مشروع تخطيط منطقة وسط المدينة أو وضع الاشتراطات الخاصة بها ذات الخطوات والاجراءات التي تتبع في شأن اعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية .

الفصل الخامس

في شأن المناطق الصناعية

(مادة ٣٢)

يقصد بالمناطق الصناعية في تطبيق أحكام هذا القانون المناطق التي تخصص لها ينشأ أو يدار من المصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر وغيرها من المجال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو المخلة بالأمن العام أو حركة المرور والتي يقتضى الصالح العام حظر اقامتها في غير المناطق الصناعية

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتعبير بالاتفاق مع الوزير المختص بالصناعة والجهات الأخرى التي تحددها اللائحة التنفيذية ببيان أنواع الصناعات والمنشآت المشار إليها بمستوياتها المختلفة وتصنيفها في جداول وتحديد الاشتراطات البيئية والعمرائية الواجب توافرها في كل نوع منها .

(مادة ٣٣)

تحدد الوحدة المحلية المختصة في المناطق الصناعية مواقع المشروعات بكافة مستوياتها وكذا المنشآت على اختلاف أنواعها .

كما تحدد المباني غير الصناعية التي يسمح باقامتها في المناطق الصناعية ، وتبين مواقعها والاشتراطات التي يلزم مراعاتها فيها .

وتبين اللائحة التنفيذية الاشتراطات الخاصة بتقسيم المناطق الصناعية والتزامات المقسم في شأنها .

(مادة ٣٤)

لا يجوز ادخال أى تغيير على المنشآت القائمة وقت العمل بهذا القانون خارج حدود المناطق الصناعية المحددة وفقا لأحكامه وذلك اذا كان من شأن هذا التغيير تعديل في كيفية التشغيل تعديلا جوهريا أو توسيع في هذه المحال .

ويصدر قرار من المحافظ بتحديد تاريخ بدء سريان هذا الحظر وذلك بعد اعتماد تخطيط المنطقة الصناعية وبعد تزويدها بالمرافق العامة الأساسية اللازمة لها .

ولايسرى الحظر المشار اليه على الأعمال التي تجرى بقصد تحسين الانتاج أو رفع المستوى الصحى وذلك بشرط موافقة الجهة المختصة بوزارة الصناعة على هذه الأعمال وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(مادة ٣٥)

لا يجوز الترخيص في اقامة أية منشأة في المناطق الصناعية التي تحدد وفقا لأحكام هذا القانون الا بعد موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية على الموقع ووفقا للشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية ، وبمراعاة متطلبات الدفاع عن الدولة كما وردت بالتخطيط العام .

(مادة ٣٦)

لمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص بالتعمير اصدار قرار يحظر اقامة صناعات أو منشآت جامعية جديدة أو التوسع في القائم منها وذلك في المدن أو أجزائها التي يحددها هذا القرار ، وتعطى الصناعات والمنشآت التي يشملها قرار الحظر أولوية في المجتمعات العمرانية الجديدة المنشأة وفقا لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

الفصل السادس

بشأن تجديد الأحياء

(مادة ٣٧)

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالأحياء المراد تجديدها ما يلي :

(أ) المناطق أو المساحات التي تعاني من التزاحم السكاني وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متخلفة ومتهاككة ، ويستلزم الأمر ازالتها لاعادة تخطيطها وتعميرها من جديد .

(ب) المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متخلفة وتفتقر الى المرافق أو الخدمات الأساسية ، ولا يستلزم الأمر ازالة المنطقة بالكامل ويمكن ادخال تحسينات عليها لرفع مستواها .

وتحدد اللائحة التنفيذية الأسس والمعايير والدراسات البيئية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية التي تتخذ أساسا لازالة أو تحسين الأحياء والمناطق .

وتتم الدراسات اللازمة بمعرفة الوحدة المحلية المختصة ، ويصدر قرار من المحافظ المختص ببيان الأحياء والمناطق المراد ازالتها أو تحسينها .

(مادة ٣٨)

تتولى الوحدة المحلية المختصة دراسة واعداد مشروع اعادة تخطيط الحى أو المنطقة المطلوب تجديدها وفقا للدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للمنطقة .

ويحدد بقرار من المحافظ المختص أولويات اعداد مشروعات اعادة التخطيط .

(مادة ٣٩)

تتبع فى شأن اعداد واعتماد مشروع اعادة تخطيط الحى أو المنطقة ذات الاجراءات التى تتبع فى شأن اعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية .

(مادة ٤٠)

تلتزم الوحدة المحلية المختصة باعداد وتخطيط المناطق التى ينقل اليها شاغلوا المناطق التى شملها اعادة التخطيط ووضع البرامج التنفيذية اللازمة لتدبير الأماكن

ويجوز اشغال العقار الذي تقرر تخصيص وحدة جديدة له التظلم من عدم مناسبتها خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بالتخصيص الى لجنة تشكل لهذا الغرض بقرار من المحافظ المختص ولا يشمل التظلم موقع الأماكن الجديدة .
وتأى اللجنة أن تبت في التظلم خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ تقديمه اليها .

(مادة ٤١)

يجب على المحافظات عند تنفيذ مشروع تجديد الحى أو المنطقة ، الالتزام بسعدرات الكثافة السكانية والبنائية المحددة طبقا لأحكام هذا القانون ، وأن يتم التنفيذ وفقا للبرامج والأولويات والمراحل التى تقررها الوحدة المحلية المختصة .
ويجوز للوحدة المحلية المختصة أن تقوم بتنفيذ المشروع بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه بذلك من الجهات والأجهزة والوحدات الاقتصادية العامة أو الخاصة سواء عن طريق المشاركة أو الاسناد .

الباب الثانى

فى شأن نزع ملكية العقارات لأغراض التخطيط العمرانى

(مادة ٤٢)

يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات لكافة أغراض التخطيط العمرانى وفقا للضمانات والأحكام والاجراءات المقررة بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة .

ويصدر بتقرير المنفعة العامة لهذه الأغراض قرار من مجلس الوزراء بناء على طلب الوزير المختص بالتعمير .

ويدخل فى أغراض التخطيط العمرانى توفير المساحات الخضراء وكذا المواقع العامة لانتظار السيارات .

(مادة ٤٣)

تسرى في شأن نزع الملكية لتجديد الأحياء ، الأحكام الواردة في هذا الباب وذلك علاوة على ما يكون مقررا بالقانون المنظم لنزع الملكية للنفعة العامة من قواعد ومزايا و ضمانات أفضل سواء لصالح الملاك أو أصحاب الحقوق أو شاغلي العقارات .

(مادة ٤٤)

ينشر القرار المقرر المنفعة العامة والبيانات والرسومات الخاصة بالمشروع في الجريدة الرسمية ويلصق في المحل المعد للإعلانات بمقر الوحدة المحلية المختصة ، وبمقر الشرطة الكائن بدائرته العقارات التي شملها المشروع .

(مادة ٤٥)

يكون لمندوبى الوحدة المحلية المختصة الحق في دخول العقارات التي شملها المشروع بعد النشر واللصق المنصوص عليهما في المادة السابقة بأسبوعين على الأقل لأجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة عن العقارات ، وعلى أن يكون دخول العقارات بعد اخطار شاغليها بذلك .

(مادة ٤٦)

تتقو بهصر العقارات والمنشآت التي شملها المشروع وبيان شاغليها من الملاك والمستأجرين لجنة يكون من بين أعضائها ممثل لكل من الوحدة المحلية المختصة وتفتيش المساحة ومأمورية الضرائب العقارية .

ويسبق عملية الحصر بمدة لا تقل عن أسبوعين اعلاف بالموعد الذي يعين للقيام بها وينشر عنه في الوقائع المصرية ، وفي جريديتين يوميتين ويلصق في المحل المعد للإعلانات بمقر الوحدة المحلية المختصة ومقر الشرطة .

وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق وشاغلي العقارات والمنشآت المشار إليها الحضور أمام اللجنة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم وتصوير اللجنة محضرا تين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم من واقع الإرشاد في مواقعها .

ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراجعتها على دفاتر الملكيات أو المصادر الأخرى الدالة على الملكية .

ويوقع كشف الحصر أعضاء اللجنة المذكورة وذوو الشأن اقراراً منهم بصحة البيانات الواردة بها وإذا امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان أسباب امتناعه .

(مادة ٤٧)

يستحق الملاك وأصحاب الحقوق تعويضا عادلا عن حقوقهم عن الأراضي الكائنة في المنطقة التي شملها المشروع على أساس قيمتها وقت التقدير وما يكون عليها من منشآت أو غراس وتتولى تقدير هذا التعويض لجنة تشكل بقرار من المحافظ المختص من :

- | | | |
|---------------|---|---|
| رئيس
أعضاء | } | — مهندس من مديرية الاسكان من الدرجة الثانية على الأقل |
| | } | — مهندس من تفتيش المساحة |
| | } | — مندوب عن مأمورية الضرائب العقارية |
| | } | — مندوب عن مأمورية الشهر العقاري |
| | } | — مندوب عن الوحدة المحلية |

ولا تدخل في تقدير التعويض الأعمال التي تتم بعد نشر قرار المنفعة العامة .

وإذا لم يتم تقدير التعويض خلال ثلاث سنوات من تاريخ نشر قرار المنفعة

العامة اعتبر القرار كأن لم يكن .

(مادة ٤٨)

يعد تفتيش المساحة من واقع عمليات الحصر والتقدير كشوفا تبين فيها الأراضي والمنشآت والغراس التي تم حصرها وأسماء ملاكها وشاغليها وأصحاب الحقوق فيها ومحال اقامتهم ، كما تبين فيها مساحتها ومواقعها والتعويضات التي قدرت طبقا للمادة السابقة .

وتعرض هذه الكشوف ومعها خرائط تبين مواقع هذه المستلكات بسقر الوحدة المحلية وتفتيش المساحة ومقر الشرطة لمدة شهر ويسبق هذا العرض اخطار الملاك وشاغلي العقارات وأصحاب الحقوق بهذا العرض بكتب موصى عليها بعلم الوصول، وكذا الاعلان في الوقائع المصرية وفي جريدتين يوميتين يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة .

(مادة ٤٩)

تعتبر البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف المشار اليها في المادة السابقة نهائية اذا لم يطعن عليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء عرضها ، ولا يجوز المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق قبل الجهة القائمة على تنفيذ المشروع .

(مادة ٥٠)

لذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقارات وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٤٨) حق الطعن على البيانات والتعويضات الواردة بها .

ويكون الطعن أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار .

ولا يحول الطعن دون حصول ذوى الشأن على التعويضات المقدرة لهم .

(مادة ٥١)

للملاك وأصحاب الحقوق في الأراضى أن يختاروا إحدى الطريقتين الآتيتين
لاقتضاء التعويض المستحق لهم عن الأرض :

١ - اقتضاء قيمة أنصبتهم في أراضى الحى أو المنطقة ، وفى هذه الحالة
تبرأ ذمة السلطة القائمة على تنفيذ المشروع من أى تعويض لهم عن حقوقهم فى
الأرض .

٢ - ارجاء صرف قيمة تلك الأنصبة كلها أو بعضها الى أن يتم بيع قطع
أراضى الحى أو المنطقة جميعها وفى هذه الحالة يستحقون تعويضا مساويا لقيمة
هذه الأنصبة منسوبا الى التقييم الاجنالى لأراضى الحى أو المنطقة مضافا اليه
نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة الى مجموع ثمن
بيع قطع الأراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع .

ويجوز بموافقة المالك أن يكون التعويض كله أو بعضه أرضا أو مبانى
تعدها الجهة القائمة على تنفيذ المشروع .

(مادة ٥٢)

يوقع ملاك العقارات وأصحاب الحقوق التى لهم تقدم بشأها معارضات على
نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة .

أما الممتلكات التى يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن فيها لأى سبب
كان على النماذج المذكورة فيصدر بنزع ملكيتها قرار من المحافظ المختص .

وتودع النماذج أو القرار المشار اليه فى مكتب الشهر العقارى ويترتب على
هذا الايداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد
البيع .

وفي تطبيق الفقرة الأولى يجوز للأولياء والأوصياء والقوام التوقيع عن ناقصي الأهلية وفاقديها ومن نظار الوقف عن الوقف دون حاجة الى الرجوع الى المحاكم المختصة غير أنه لايجوز لهم تسليم التعويض الا بعد الحصول على اذن من جهة الاختصاص .

(مادة ٥٣)

دعاوى النسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية لا توقف إجراءات نوع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين الى التعويض .

الباب الثالث

في الأحكام العامة

(مادة ٥٤)

يشترط في أعمال البناء أو الانشاء أو التقسيم في المواقع الداخلة في نطاق المدن والحيز العمراني للقرى مراعاة الأحكام الواردة بشأنها في هذا القانون وكذلك الأوضاع المقررة في مشروعات التخطيط العام المعتمدة وتفصيلاتها .

وعلى كافة الجهات القائمة على منح التراخيص عدم اصدار التراخيص الا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على الموقع .

ولطالب البناء أو الانشاء أو التقسيم في المواقع المشار اليها في الفقرة الأولى أن يحصل مقدماً - وقبل الترخيص له بهذه الأعمال - على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية بالنسبة للأعمال التي يرغب في القيام بها ، وانه طلب الحصول على البيانات والاشتراطات المقررة للموقع وذلك وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية .

(مادة ٥٥)

يصدر المجلس الشعبي المحلي للمحافظة قرارا بتحديد رسوم النظر التي تحصل على طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية وعلى أعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لاعداد مشروعات البناء أو الانشاء أو التقسيم وفحصها واعتمادها وبشرط ألا تجاوز الرسوم الحدود الآتية :

(أ) عشرون جنيها عن طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية أو طلب البيانات أو الاشتراطات اللازمة لاعداد مشروع البناء أو الانشاء أو التقسيم .

(ب) خمسة وعشرون قرشا عن كل متر مربع من مساحة أرض التقسيم عن طلب فحص واعتماد مشروع التقسيم لأغراض البناء الذي لا تنشأ به عرق عامة ، بحيث لا يقل الرسم عن خمسين جنيها ولا يجاوز ألف جنيها .

(ج) خمسة عشر قرشا عن كل متر مربع من مساحة أرض التقسيم عن طلب فحص واعتماد مشروع التقسيم لأغراض البناء الذي تنشأ فيه طرق عامة ، بحيث لا يقل الرسم عن خمسة وعشرين جنيها ولا يجاوز خمسمائة جنيها .

ولا تحصل أية رسوم على طلبات الموافقة على التقسيم لغير أغراض البناء وتؤول حصيلة هذه الرسوم الى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة ، ويجب جزء منها للصرف على أغراض ومكافآت اللجان المنصوص عليها في هذا القانون .

ويصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد القوائد المنظمة لذلك .

(مادة ٥٦)

يكون لجميع المبالغ التي تستحق للدولة على ذوى الشأن طبقاً لأحكام هذا القانون حق امتياز يأتى فى المرتبة بعد الضرائب والرسوم والمصروفات القضائية ويتم تحصيلها بطريق الحجز الادارى .

(مادة ٥٧)

جميع المبالغ التي تستحق لذوى الشأن وفقاً لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الأداء رسم قدره خمسون قرشاً عن كل مبلغ يجاوز خمسة جنيهات وذلك مقابل رسم الدمغة والاتساع والتوقيع على المستندات وكافة الأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو المؤيدة للاستحقاق وعلى ذلك تعفى جميع هذه الأوراق وغيرها مما يقدم لهذا الغرض الى السلطة القائمة على تنفيذ المشروع من جميع رسوم الدمغة والاتساع والتوقيع المقررة فى سائر القوانين الأخرى .

(مادة ٥٨)

يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي ، ويكون لهم بسقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً فيها واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على ذوى الشأن الى ما يحدث فى هذه الأعمال من الاخلال بأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والمشروعات المعتمدة وفقاً لأحكامه .

وعليهم متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وابلإغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

(مادة ٥٩)

يجوز لذوى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الادارية المختصة
بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك خلال ثلاثين يوما
من تاريخ اخطارهم بهذه القرارات وتختص بنظر هذه التظلمات لجنة تشكل بمقر
الوحدة المحلية المختصة من :

— قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة رئيسا

— اثنين من أهالى الوحدة المحلية يختارهما المجلس الشعبى المحلى
لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة

— اثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة
بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما معمارى
أو مهندس تخطيط والآخر مدنى يختارهما المحافظ المختص
لمدة سنتين قابلة للتجديد

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها
حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين ، وتصدر
قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس
اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبث فى التظلمات المقدمة اليها خلال ستين يوما من تاريخ
تقديمها ، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار فى التظلم بمثابة رفضه .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التى تسيير عليها اللجنة فى
أعمالها ، وكيفية اعلان قراراتها الى كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة
بشئون التخطيط والتنظيم .

(مادة ٦٠)

يكون للجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة أن تقوم بالازالة الفورية للأعمال والمباني التي تقام بعد تاريخ العمل بهذا القانون بالمخالفة لأحكامه إذا ترتب على بقائها الاخلال بمقتضيات الصالح العام .

وللجهة المذكورة في سبيل ذلك الحق في أن تخلى بالطريق الإداري موقع المخالفة من شاغليه إن وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .
وتتم الازالة بعرفة الجهة المذكورة ، بنفسها أو بوساطة من تعهد اليه بذلك ، ويتحمل المخالف بنفقات الازالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري .

(مادة ٦١)

توقف الأعمال المخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بالطريق الإداري ، ويصدر بالوقف مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن إيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري وتبين اللائحة التنفيذية الاجراءات الواجب اتخاذها في حالات تعذر الاعلان .
ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .

(مادة ٦٢)

تحيل الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم الى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (٥٩) موضوع الأعمال المخالفة التي تقتضى الازالة أو التصحيح سواء اتخذ بشأنها اجراء الوقف وفقا لأحكام المادة السابقة أو لم يتخذ ، على أن تكون الاحالة خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ اتخاذ اجراء الوقف ، كما يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ مباشرة الى اللجنة المشار اليها .

وتصدر اللجنة قراراتها في الحالات المعروضة عليها بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف الأعمال ، وذلك خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ إحالتها إليها .

وفيما عدا ما هو منصوص عليها في هذه المادة ، تسري الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة الواردة بالمادة (٥٩) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام في هذا الشأن .

(مادة ٦٣)

لذوى الشأن وللجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حق الاعتراض على القرارات التي تصدرها لجان التظلمات وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ اعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت في التظلم بحسب الأحوال ، والا أصبحت نهائية .

وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة رئيساً
- مدير الاسكان والتعبير بالمحافظة أو من ينوب عنه
- اثنين من أهالي المحافظة يختارهم المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة أخرى مياثلة
- اثنين من المهندسين احدهما معماري أو مهندس تخطيط والآخر مدني يختارهما المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد

ويصدر بتشكيل لجنة الاعتراضات قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت في الاعتراضات المقدمة اليها خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديمها ، وتكون قراراتها نهائية .
وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها ، وكيفية اعلان قراراتها الى كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

(مادة ٦٤)

على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

فاذا امتنعوا أو تراخوا عن التنفيذ كان للجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .
والجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى مسوق المخالفة من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء العقار مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه . يتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، ويعتبر العقار خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بالاخلاء المؤقت .

بولشاغلى العقار الحق فى العودة اليه فور تصحيح الأعمال المخالفة دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه .

(مادة ٦٥)

يجوز تحقيقاً لمصاحبة عامة أو مراعاة الأوضاع المحلية وظروف العمران اعفا المدينة أو القرية أو الجهة أو أية منطقة أو تقسيم فيها من تطبيق بعض أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، كما يجوز تحقيقاً

لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية اعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

(مادة ٦٦)

تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط البديلة التي تحقق الصالح العام في حالة الموافقة على طلب الاعفاء والمقابل الذي يؤدي ، لجنة تشكل من :

- ممثل لوزارة التعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير مقررًا .
- ممثل للهيئة العامة للتخطيط العمراني بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره مجلس إدارة الهيئة .
- ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .
- ممثل لوزارة الصناعة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .
- ممثل لأمانة الحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .
- ثلاثة من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط بكلية الهندسة بالجامعات المصرية وجامعة الأزهر يختارهم وزير التعليم لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .
- ثلاثة من ذوي الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم الوزير المختص بالتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من الوزير المختص بالتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الأسس العامة والقواعد والاجراءات التي تدير عليها في أعمالها .
وللجنة أن تستعين في أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والمؤسسات والهيئات العلمية ، كذا لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة الا بحضور أكثر من نصف أعضائها
وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند التساوي يرجح
رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة .

وتعرض قرارات اللجنة على الوزير المختص بالتعمير ، وله التصديق عليها
أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على
الاعفاء يصدر الوزير قرارا بالاعفاء يتضمن الشروط البديلة والمقابل الذى يؤدي .

الباب الرابع

فى العقوبات

(مادة ٦٧)

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشدينص عليها قانون العقوبات أوأى قانون آخر
يعاقب بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألفى جنيه كل من يخالف أحكام
المواد ١٦ ، ٢٣ ، ٣٤ من هذا القانون أو لائحته والقرارات الصادرة تنفيذا لهذه
المواد .

ويعاقب بالحبس أو بالغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على
خمسين ألف جنيه كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الاصدار أو
احدى المواد ١٨ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٥ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية والقرارات
الصادرة تنفيذا لهذه المواد .

وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشرينسنوات
وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه ، وذلك بالنسبة
للجرائم التى ترتكب بطريق التحايل أو الاعلان عن تقاسيم وهمية .

وفى جميع الأحوال يجب الحكم فضلا عن ذلك بازالة أو تصحيح أو استكمال
الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية
والقرارات الصادرة تنفيذا له .

فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بأعمال بدون اعتماد ولم يتقرر ازالتها فيحكم
على المخالف بسداد الرسوم المقررة ، كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية

المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بنفيها له . وذلك في المدة التي يحددها الحكم . فإذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة اعداده دون مسئولية عليها ووفقا لنوضع الظاهر وذلك على نفقته وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الاداري .

ويعد شريكا بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته عمدا من الأشخاص المذكورين بالمادة ٥٨ من هذا القانون .

(مادة ٦٨)

علاوة على العقوبات الواردة بالمادة السابقة يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للمجنة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة . ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من ازالة أو تصحيح أو استكمال من تاريخ انتقال الملكية اليه ، وتطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالته استئناف الأعمال الموقوفة . وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف .

ولا تسرى أحكام هذه المسادة على المخالفات التي اتخذت في شأنها الاجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

(مادة ٦٩)

تقضى المحكمة بإخلاء العقار من شاغليه وذلك بالنسبة للاجزاء المقرر ازلتها فإذا لم يتم الاخلاء في المدة التي حددت لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الاداري .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء العقار مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة باخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها جاز تنفيذه بالطريق الإداري .

وفي جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال في المدة التي تحددها الجهة المذكورة ، ويعتبر العقار خلال هذه المدة في حيازة المستاجر قانوناً ما لم يبد رغبتة في إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ولشاغلي الموقع الحق في العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه .

(مادة ٧٠)

يكون مثل الشخص الاعتباري أو المعهود إليه بإدارته مسؤولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتباري مسؤولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التي يحكم بها على مثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه .

(مادة ٧١)

على ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

فإذا امتنعوا أو تراخوا عن التنفيذ كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري .