مادة ٥ — (فقرة أخيرة) : وترفع علاوة المخابرات المستحقة للأفراد المشار إليهم فى الفقرة الأولى بمقدار ٥٠ ٪ من قيمتها المحددة بالجدول المرافق عند نقلهم إلى وحدات الجهاز الإدارى للدولة أو القطاع العام الذى يتم النقل إلى الوظائف التى تلائم مؤهلاتهم التى حصلوا عليها .

(المادة السابعة)

يسرى على ترقية شاغلى وظائف معاونى الخدمة بالنسبة لأقصى الفئات التى يجوز ترقيتهم إليها ، القواعد المقررة فى شأن العاملين المدنيين بالدولة إذا كانت أصلح من القواعد المنصوص عليها فى قانون المخابرات العامة ، ويمنح المرقون فى هذه الحالة علاوة المخابرات المقررة للفئة المعادلة للفئة التى رقوا إليها من فئات الوظائف المتوسطة الفنية والكتابية المبينة بالجدول (أ) المرافق للقرار بقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧١ بإصدار قانون المخابرات العامة .

(المادة الثامنة)

لا يترتب على تنفيذ أحكام هذا القانون صرف أية فروق مالية عن مدة سابقة على تاريخ العمل به .

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦)

أنور السادات

قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ — فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب أجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها قرارات التى تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود المعتمدات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص .

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد ، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة .

مادة ٢ — تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطا لمنح تراخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون .

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية إلى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

مادة ٣ — تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فاذا انقضت هذه المدة دون المشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تحديد الموافقة لمدة مماثلة .

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز عما لا يزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف .

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها .

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض .

الباب الثانى

فى تنظيم المبانى

مادة ٤ — لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو إخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

يسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولايجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من أبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية

مادة ٥ — يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب إيصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من ينيبه قانونا .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس مدنى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

ويكون المهندس المصمم مسئولا مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٦ — تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) يكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة ، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل .

وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت باصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها ، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

مادة ٧ — يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدد 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 ، ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ، ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة .

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها تقع فى المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار من المجلس المحلى المختص باعادة تخطيطها ، وذلك حتى يتم التخطيط فى موعد لا يتجاوز سنة من تاريخ نشر قرار إعادة التخطيط فى الوقائع المصرية ، ويجوز مد هذه المدة لسنة واحدة أخرى فقط ، ويكون الترخيص بعد ذلك وفقا للتخطيط الجديد المعتمد .

مادة ٨ — لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ، ولا تدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها إيجار الأماكن .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ وذلك باستثناء عمال المقاولين ، كما تغطى مسئوليتهم خلاف فترة الضمان المنصوص عليها ، فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى وكذا الأضرار التى تقع للغير خلال هذه الفترة بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى أو ما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة إلى المبانى بقيمة ما تم من أعمال . وبالنسبة إلى الأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسة آلاف جنيه .

ويصدر قرار من وزير التأمينات بالاتفاق مع وزير الإسكان والتعمير قواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون المؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الذى يجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص فيها .

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير التأمينات .

ولاتسرى أحكام هذه المادة على الأعمال السابق الترخيص أو البدء فى تنفيذها قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

مادة ٩ — إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويراعى فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى تطبيق حكم هذه المادة لايعتبر شروعا فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات .

مادة ١٠ — يكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص .

وفى جميع الأحوال لايترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

مادة ١١ — يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وتكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقا للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

مادة ١٢ — مع مراعاة أحكام المادة السابقة ، يلزم طالبو البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى ، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وللجهة التنفيذية المحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها بما تقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر .

ويصدر وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين، قرارا ببيان الحالات التى يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها .

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

وعلى المهندس فى حالة تخلفه لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك ، وفى هذه الحالة توقف الأعمال .

وعلى الطالب إذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر مع تقديم التعهد المشار إليه فى الفقرة السابقة .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات ، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها .

مادة ١٣ — يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص .

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن تعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا .

مادة ١٤ — يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالمجالس المحلية ، وغيرهم من العاملين الذين 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 وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس المجلس المحلى المختص بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

مادة ١٥ ــ لذوى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات .

وتختص بنظر هذه التظلمات لجنة تسمى لجنة التظلمات تشكل بمقر المجلس المحلى للمدينة أو الحى أو القرية من :

ــ قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيسا)

ــ اثنين من أعضاء المجلس المحلى يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة .

ــ اثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أحدهما معمارى 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 اثنين من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها خلال ستين يوما من تاريخ تقديمها .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها ، وبما يكفل البت فى التظلمات فى الموعد المحدد وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

مادة ١٦ ــ يكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب ، يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بازالة المبانى أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون ، إذا كان يترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات الصالح العام ، ولم يقم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة .

وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا ، دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها و بواسطة من تعهد إليه ذلك ويتحمل المالك نفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى .

مادة ١٧ ــ توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الإعلان .

ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها

مادة ١٨ ــ تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٥) موضوع الأعمال المخالفة التى تقتضى الإزالة أو التصحيح سواء اتخذ بشأنها إجراء الوقف وفقا لأحكام المادة السابقة أو لم يتخذ ، إلى أن تكون الاحالة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ إجراء الوقف ، كما يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ مباشرة إلى اللجنة المشار إليها .

وتصدر اللجنة قراراتها فى الحالات المعروضة عليها بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف أعمال البناء ، وذلك خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ إحالتها اليها .

ومع عدم الإخلال بالعقوبة الجنائية يجوز للجنة التجاوز عن بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية ، وفى هذه الحالة تقرر اللجنة مقابل الانتفاع الذى يلزم به المخالف ويسدد لحساب المجلس المحلى الواقع فى دائرته العقار ما لم يقم المخالف بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بحسب الأحوال .

وفيما عدا ما هو منصوص عليه فى هذه المادة تسرى الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة الواردة بالمادة (١٥) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام فى هذا الشأن .

مادة ١٩ ــ لذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها "لجان التظلمات" المنصوص عليها فى المادة (١٥) وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت فى التظلم بحسب الأحوال ، وإلا أصبحت نهائية .

وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة "استئنافية" تشكل بمقر اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

ــ رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيسا)

ــ ممثل وزارة الإسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من ينوب عنه .

ــ اثنين من أعضاء المجلس المحلى للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة .

ــ اثنين من المهندسين أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ من غير العاملين فى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لمدة سنتين قابلة للتجديد .

ــ وللجنة الاستعانة فى أعمالها بمن ترى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة.

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

وعلى اللجنة أن تبت فى الاعتراضات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ تقديمها ، وتكون قراراتها نهائية .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

مادة ٢٠ — على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التعليم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، وتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن تحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغل البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ، مالم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار .

الباب الثالث

فى العقوبات

مادة ٢١ — مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقررها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام الفقرتين الأولى الثالثة من المادة (١) والفقرة الأولى من المادة (٣) من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، ويعاقب المقاول إن وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التى قام بها .

ويجوز فى جميع الأحوال — فضلا عن الغرامة — الحكم بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة .

مادة ٢٢ — مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ من هذا القانون ، كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن عشرة جنيهات ولاتزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ويجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة 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 نهائى من اللجنة المختصة .

فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم ، فاذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليها ووفقا لوضع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢ ٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرين جنيها وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإدارى .

مادة ٢٣ — تقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها ، فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى .

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا مالم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ولشاغل البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه .

مادة ٢٤ — يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف .

ولاتسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٥ — يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذه له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه .

مادة ٢٦ — تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام المواد ، ولا يجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ .

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة بالحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة .

وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

مادة ٢٧ — على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، وتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى .

الباب الرابع

الأحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ — مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى إقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

مادة ٢٩ — تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها إلا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص .

ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، كما يجوز إعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية ، وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى المختص .

مادة ٣٠ — تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الإعفاء ، لجنة للإعفاءات تشكل من :

— ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقررا) .

— ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

— ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

— اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكليات الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

— ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

ويصدر بتشكيل قرار من وزير الإسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تسير عليها فى أعمالها .

واللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية ، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المبانى .

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

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرار بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة .

مادة ٣١ — فى حالة إعفاء مبنى بذاته من قيود الارتفاع ، يؤدى المرخص إليه قبل منحه الترخيص مبلغا مقابل الزيادة فى الانتفاع بالأرض .

وتحسب هذه الزيادة على أساس نسبة من قيمة الأرض تعادل مساحة الأدوار الإضافية أو أجزائها التى سمح بها الإعفاء ، إلى إجمالى مساحة الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع وفقا للأحكام المعمول بها ، ويقدر المقابل بواقع نصف المبلغ المحسوب على هذا الأساس .

ويتم تقدير هذه القيمة مبدئيا من واقع ما يقدمه المالك من بيانات عن ثمن الأرض عند طلب موافقة البناء ، ثم تسوى نهائيا على أساس ثمن الأرض وفقا لما تحدده لجنة تقدير الإيجار المختصة . إذا كان تقدير قيمة المبنى داخلا فى اختصاصها .

وتسرى أحكام هذه المادة على المبانى التى صدرت قرارات بإعفائها بذاتها من قيود الارتفاع وذلك خلال خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وذلك بمراعاة ما يحدث فى تلك القرارات من تعديل وفقا لأحكام المادة التالية .

مادة ٣٢ — تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقا لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه بإعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد .

ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة .

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الإعفاء إذا كان قد بدئ فى أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، على ألا يعتبر تجويز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الخرسانة من قبيل البدء فى الإنشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة .

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم فى التعويض إن كان له مقتض .

مادة ٣٣ — يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة المجلس المحلى للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا تجاوز عشرة جنيهات .

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز مائتى جنيه .

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك إلى أن تصدر قرارات أخرى بتحديدها وفقا لأحكام هذا القانون .

مادة ٣٤ — يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل بالوائح والقرارات الحالية ، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة ٣٥ — يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٣٦ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦)

أنور السادات

قانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ — ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى يتولى تمويل إقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق اللازمة لها ، تكون له الشخصية الاعتبارية ، وتعتبر أمواله أموالا عامة ويتبع وزير الإسكان والتعمير .

ويحدد اللائحة التنفيذية القواعد التى تتبع فى إدارة الصندوق وتوجيهها للأغراض التى أنشىء من أجلها .