

قانون رقم 101 لسنة 1996 فى شأن المباني

جمهورية مصر العربية

مجلس الشعب

مادة 1

فيما عدا المباني التي 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 إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير ومستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتي يصدر بتحديدها قرار 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 2

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 على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة".

مادة 3

تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة. ويلتزم طالبوا البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف. وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف الأكثر 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 أن كان بالرفض".

مادة 4

- لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها 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

- ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية. وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانب 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 5

(فقرتان أولى وثانية) : " يقدم طلب على الترخيص من المالك أو من يمثله قانونا الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به المستندات والاقراءات والنماذج التي تحددها اللائحة التنفيذية ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية . ويكون المهندس المصمم مسؤولا مسؤولية كاملة عن كل ما يتعلق [أعمال التصميم وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الاعداد والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية ، أعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون" .

مادة 6

تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته فيه خلال مدة لايزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن العمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون وليئحته التنفيذية قامت باصدار 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 دخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقا لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانون بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب. ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لايجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات والمستندات المطلوب أو تقديم الرسومات المعدلة. ويصدر المحافظ المختص ببناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فيه المسحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طلب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه كما يحدد الرسوم المستحقة عن اصدار الترخيص وعن تجديده بما لايجاوز أربع مائة جنيه ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره 1% من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الازالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه وفى جميع الأحوال لايجوز فرض أى مبالغ على اصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين".

مادة 7

يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو دخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانونا باعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ولايجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأجمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى انشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ويجوز 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 وزير الاسكان ووزير الادارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية. ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مدد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يفقدها وذلك بحد أقصى أربع سنوات".

مادة 8

(الفقرتان الأولى والثانية) مستبدلتان بالقانون رقم 29 سنة 1992 لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين الف جنيه فأكثر أو التعليلات أيا كانت قيمتها الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لاتجاوز قيمتها خمسة وسبعين الفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا. ولايجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة. وتغطى وثيقة المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

- 1- مسؤولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ، باستثناء عمالهم.
- 2- مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة 651 من القانون المدنى . ودون الأخلال أو التعديل فى قواعد المسؤولية الجنائية يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ عن طريق أجهزته أو من يعهد اليه بذلك وتحدد مسؤوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد". ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة الف جنيه ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقبوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به على ألا يجاوز القسط 5% (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد".

مادة 9

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 التى تبينها اللائحة التنفيذية".

مادة 10

يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص. وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

مادة 11

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة. ولايجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكفى فى شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقاً للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية. ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها".

مادة 11 مكرر

في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانون أو تراخيه عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به أو متناعاً أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة البناء تتولى الجهة الادارية توجيه انذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز 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 اجراءات ويتحمل المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذ من اجراءات ويتحمل المالك النفقات بالاضافة الى 10% مصروفات ادارية تحصل بطريق الحجز الادارى وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى. وفي جميع الأحوال يحق لشاغلي المبنى القيام بأعمال 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 في غير ما أنشئ من أجله".

مادة 12

" يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الادارية المختصة بالتنظيم بكتاب موسى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها. ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد الى مهندس نقابى معمارى أو معدتى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها اذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الاشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التي 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 الادارية المختصة بذلك كتابة قبل توقيفه عن الاشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الاخطار أسباب التخلي وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد الى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالاشراف على التنفيذ واخطار الجهة الادارية بذلك. وفى حالة انقضاء الاسبوعين المشار اليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالاشراف الى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف الا بتعيين المهندس المشرف". وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الادارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها". 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 أياً كان مرتكبها".

مادة 12 مكرر "2"

يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها مايلى :- رقم الترخيص وتاريخ صدره. - نوع المبنى ومستوى البناء. - عدد الأدوار المرخص باقامتها. - عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتملك. - اسم المالك وعنوانه. - اسم المهندس المشرف على التنفيذ. - اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه. - اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها. ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى ندمكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ. ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أن بعضه أن يضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب درجها باللافتة المشار اليها. وتسرى الأحكام السابقة على المباني التى يجرى انشاؤها أ، تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه . ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه".

مادة 12 مكرر "3"

(١) " يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجارات الواحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو لتعليق شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الواحدات والأدوار المرخص بها، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات".

مادة 13

" يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص. ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 577 لسنة 1954 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار اليه فى الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعليق فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها. وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً". ولايجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشوارع بحد أقصى 36 متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القسوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو اعفاء مدينة أو منطقة من الحد الأقصى للارتفاع".

مادة 13 مكرر "2"

(٢) " ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية وذلك فيما يتعلق باصدار الترخيص 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 المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية".

مادة 14

(فقرتان أولى وثانية) " يكون للمهندسين القانمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة 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 واثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية. وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال لشروط الترخيص. كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً 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 وابلإغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية".

مادة 15

(٣) " توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإدارى فإذا تعذر إعلان أهيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم

الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من اجراءات أو قرارات. ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها".

مادة 16

" يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه في المادة السابقة ومع عدم الاخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الازالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية".

مادة 16 مكرر

" تزال بالطريق الإداري الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 28 لسنة 1981 أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديلات على الأرضي التي أعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم لسنة 1983 يصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ لمختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها في المادتين 15,16 من هذا القانون".

مادة 17

" على ذوى الشأن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موسى عليه. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه ، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل بطريق الحجز الإداري. وللجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإداري المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية. وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر بأسمائهم وتعتبر العين خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة، ولشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى كتابة في إنهاء عقد الإيجار".

مادة 17 مكرر "2"

"(4) لا يجوز 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".

مادة 17 مكرر "3"

"(5) يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى:

- 1- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.
- 2- أى مكان مرخص به كماوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان. ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ولا يجوز شهر هذا التصرف ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان الصرف.

مادة 18

" 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".

مادة 21

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقرها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب يخالف أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة 3 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 - فضلاً عن الغرامة - الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة".

مادة 22

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ، 4,5,7,8 ، 10,11 فقرتان ثانية وثالثة 12، 13، 14، 17 من هذا القانون أو لائحته التنفيذية. ومع عدم الإخلال بحكم المادة (24) 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(15).

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

- 1- عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.
- 2- عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة 12 مكرراً(1)
- 3- عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين 12 مكرراً ، 15 فى مكانها واضحة. وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال- بالأحكام التى تصدر المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون".

مادة 22 مكرر "2"

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 عن قيمة الأعمال المخالفة. وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو كثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو ستمعمل فى ذلك محرراً مزوراً. ويحكم فضلاً 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، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة . وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه. ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم في المادتين 13 مكررا 14 من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالا جسيما متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى ويحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة".

مادة 22 مكرر "3"

(١) الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بازالة أو تصحيح أ، استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينييه بالازالة أو التصحيح. وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لاتقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولايجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه".

مادة 22 مكرر "4"

مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية: 1- الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخي فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص. 2- الامتناع أو التراخي فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء التركيب. 3- الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

مادة 23

" تقضى المحكمة باخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر ازالتها فإذا لم يتم الاخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى".

مادة 24

يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار. وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو استكمال اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه حرر محضر اذارى بأسمانهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص باخطار هم بالاخلاء فى المدة التى تحددها فإذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها يصير 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 انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت والشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة الى موافقة المالك ويتم بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه. وتتعدد الغرامة بمخالفات ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من ازالة أو تصحيح أو استكمال وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية اليه 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 لاعلان ذوى الشأن بقرار

الايقاف. ولايسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخذت في شأنها الاجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون".

مادة 24 مكرر
لايجوز الحكم بوقف العقوبة المالية المقضى بها طبقا لأحكام هذا القانون".

مادة 25
يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود اليه بادارته مسنولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولأئحة والقرارات المنفذةله ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة. كما يكون الشخص الاعتبارى مسنولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التي يحكم بها على ممثله أو المعهود اليه بادارته أو أحد العاملين فيه".

مادة 26
تضاعف العقوبات المقرر في قانون العقوبات وفي هذا القانون وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرفعلى التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول المسند اليه التنفيذ وذلك للمدة التي تعينها المحكمة بالحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة".

مادة 27
على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم. فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون كان لجهة المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى. وتسرى فى شأن اخلاء المبنى شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة 17 .

مادة 28
مع عدم الاخلال بأحكام المادة (5) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب من هذا القانون ولأئحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذه على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص".

مادة 29
تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى".

مادة 34
يصدر وزير الاسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به والى أن تصدر هذه اللائحة يسمر العمل باللوائح والقرارات الحالية وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون:

مادة 35

" يلغى القانون رقم 45 لسنة 1952 فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم 55 لسنة 1964 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون".
مادة 36

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها".

AL-FAROUK