

# التشريعات و قوانين البناء في مصر

إعداد

الأستاذ الدكتور / عبد الباقى إبراهيم  
رئيس و مؤسس مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية

## توجيه و تنظيم أعمال البناء و استخراج التراخيص

نظراً للتعقيبات الكثيرة التي يواجهها المستثمرون في قطاع الإسكان عند استخراج تراخيص البناء والمتطلبات، وفي ضوء التعديلات التي طرأت على اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الخاصة بطريقة استخراج تراخيص البناء. فقد جاء في الفصل السابع من اللائحة التنفيذية (مادة ١٢) أنه بالإضافة إلى إيداع تدشين رسم فحص الرسومات والبيانات ورسم موقع العقار يطلب من طالب التراخيص تقديم ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على التصميمات المعمارية والإنسانية للأساسات والأعمدة والأسقف والنوتة الحسابية الإنسانية على أن تكون جميعها موقعة من مهندس نقابي متخصص، وكذلك تقرير مهندس استشاري إنشائي يفيد بتحمل الأساسات لأحمال الأعمال المطلوبة، وفي حالة التعليمة والتعديل يلزم تقديم تقرير استشاري له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً. وهكذا بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم. وتطلب الرسومات في جميع الأحوال بمقاييس ١ : ٥٠ ويتم بعد ذلك إجراءات فحص الطلبات خلال ثلاثة أيام لبيان صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون (مادة ٢٣) ثم إصدار التراخيص خلال ثلاثة أيام. ثم مدتها لأربعة أسابيع أخرى لاستيفاء البيانات. وجاءت المادة (٢٥) في الفصل الثامن تشرح واجبات المرخص له، والمادة (٢٦) شاملة محتويات عقود البيع أو الإيجار. وتشرح المادة (٢٧) من الفصل التاسع متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية وذلك دون تمييز بين النوعيات المختلفة من المباني سواء السكنية أو الإدارية أو العامة أو المتخصصة.

ولما كان الأسلوب الوارد في البنود السابقة يعطى من إجراءات استخراج تصاريح البناء، نجد إنه من الصعب مراجعة الأوراق المقدمة في طلب التراخيص والرد عليها خلال ثلاثة أيام كما أن تقديم التصميمات التنفيذية المعمارية والإنسانية والصحية مع مستندات الطلب قد تتطلب بعض التعديلات المعمارية الأمر الذي سوف يؤثر وبالتالي على جميع التصميمات الأخرى . وهو ما يحمل طالب التراخيص وقتاً إضافياً. كما أنه من الممارسة والتطبيق يتضح أن مهندسي التنظيم ليس في مقدورهم مراجعتهن كافة التصميمات التنفيذية والمواصفات إلا في حدود المباني

البسيطة. الأمر الذى يتطلب البحث عن أسلوب جديد لتقديم التصميمات و مراجعتها وإصدار الترخيص بالبناء خاصة مع وجود اختلافات كثيرة فى تحديد المهندس الاستشاري المصمم و المهندس الاستشارى المشرف على التنفيذ ومع اختلاف تقييم المؤهلات العلمية من ناحية و عدد سنوات الخبرة من ناحية أخرى.

وبناء على ما سبق يمكن اتباع الخطوات التالية:

١) على الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم إعداد خرائط تفصيلية بمقاييس رسم ١:٥٠٠٠ للمنطقة العمرانية المسئولة عنه بحيث يوضح على الخريطة شروط البناء لجميع القطع المهيأة للبناء بحيث تعتمد هذه الخريطة من الجهات الرسمية كوثيقة لتوجيه شروط البناء في المنطقة ويجرى العمل بمقتضى البيانات الواردة عليها بخصوص نظم وشروط البناء.

٢) على طالب الترخيص التقدم بطلب في خطاب مسجل للجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم مصحوباً بخريطة موقع العقار المطلوب الترخيص بالبناء عليه يطلب فيه موافاته بشروط البناء المعتمدة لقطعة الأرض على أن ترد الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم بهذه الشروط خلال أسبوع من تقديم الطلب.

٣) يتقدم طالب الترخيص بناء على شروط البناء الواردة إليه من الجهة الإدارية بطلب الترخيص المبدئي للمنشأ مصحوباً بثلاث نسخ من التصميمات المعمارية فقط بمقاييس ١:١٠٠ مبيناً بها المساقط والقطاعات والواجهات معتمدة من مهندس معماري استشاري مصمم وذلك لمراجعة من ناحية نظم وشروط البناء المعتمدة و إيداع أي ملاحظة عليها وذلك خلال أسبوعين من تقديم الطلب ويأخذ طالب الترخيص الموافقة الأولية من الجهة الإدارية على التصميمات المعمارية ويعطى صورة من الرسومات المعتمدة من الجهة الإدارية.

٤) يقوم صاحب الطلب بتقديم ثلاثة نسخ من التصميمات التنفيذية المعمارية والإنشائية للمبني السكني التي تزيد عن أربعة أدوار معتمدة من مهندس استشاري تصميم معماري وبمقاييس

رسم ٥٠:١ أو ١٠٠:١ مع النوتة الحسابية و نتائج الجسات وتقرير من مهندس استشاري تصميم إنشائي و إقرار يفيد بتطبيق الكود المصري فيما يختص بجوانب سلامة التصميم الإنشائي والأساسات وذلك في حالة الإنشاء أو التعليمة أو الإضافة أو التعديل.

٥) تقوم اللجنة الفنية التي تعينها الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم كل سنة من ثلاثة من المتخصصين من ذوى الخبرة (٢٥ سنة) في العمارة والهندسة الإنسانية والصحية أو الكهربائية، ومن ليس لهم مكاتب استشارية خاصة بفحص التصميمات التنفيذية المقدمة وعرض النتيجة على مدير عام الجهة الإدارية لاعتمادها وإصدار الترخيص بناءاً عليها. ويتم ذلك خلال ثلاثة أسابيع من تقديم المستندات بالنسبة للمبانى السكنية و خمسة أسابيع بالنسبة للمبانى العامة أو المتخصصة.

٦) في حالة المبانى السكنية البسيطة التي يقل الارتفاع المسموح به عن أربعة أدوار في الريف والحضر ، فيقوم مهندس الجهة الإدارية القائمة على أعمال التنظيم بالمراجعة والاعتماد خلال ثلاثة أسابيع من تقديم الطلب و المستندات .

٧) في جميع الحالات يقدم صاحب الطلب إقراراً بأنه في حالة البدء بالتنفيذ يقوم بإخطار الجهة الإدارية بخطاب مسجل يفيد تعين مهندس نقابي مدنى أو عماره للإشراف على التنفيذ مصحوباً بإقرار من المهندس المذكور بأنه مسئول مسئولية قانونية تضامنية عن تنفيذ الأعمال بالصورة المرخص بها ، وفي حالة قيامه بدلاً من المالك في تنفيذ الأعمال السكنية البسيطة بدلاً من المقاول يقدم إقراراً آخر بمسئوليته الجنائية حسب القانون المدنى ٦٠ عن الأعمال التي يقوم بتنفيذها والإشراف عليها بموافقة صاحب الطلب .

٨) يقوم المقاول أو من في حكمه بإعداد دفتر لمتابعة الأعمال مختوم من نقابة المهندسين لتدوين مراحل تنفيذ الأعمال ومراجعة اختبارات الجودة على المواد الموردة للموقع مع ذكر التعديلات التي قد تطرأ على تنفيذ الأعمال ويعتمد دفتر المتابعة من المهندس المشرف والمقاول وصاحب الطلب ليكون معداً للرقابة والمراجعة في أى وقت بواسطة مفتش التنظيم .

٩) تقوم الجهة الإدارية القائمة على أعمال التنظيم بعمل سجل تفصيلي لكل عملية موضحا عليه جميع الرسومات والإجراءات التي تمت وتم أثناء التنفيذ من واقع المراجعة والمتابعة والرقابة ، وذلك باستعمال الحاسب الآلى فى المدن الكبيرة وعواصم المحافظات ليكون مرجعا إداريا أو حسابيا أو إحصائيا لتراثيخص البناء وتنفيذها .

١٠ ) في الواقع ذات الأهمية الخاصة أو في حالة المبانى ذات الطابع القومى تعرض التصميمات المعمارية للمبنى بعد اعتمادها مبدئيا من الجهة المسئولة عن استخراج التراخيص على لجنة خاضعة لمراجعة الطابع المعمارى للمبنى وإبداء الرأى بشأنها .

## توجيه وتنظيم أعمال البناء في مناطق المدينة

صدر القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية شاملًا توجيه استثمارات أعمال البناء وتنظيم المباني والعقوبات والأحكام العامة والختامية ومحدداً لعروض الطرق والكثافة البنائية والارتفاعات وما يخص الإضاءة والتهوية والأفنية والسلام والبروزات. وبعد ذلك تحدد اللائحة التنفيذية بعض الأحكام العامة ثم توصيف للأجهزة والتركيبيات الصحية وأعمال توصيل المياه والصرف الصحي واشتراطات تأمين المبني ضد الحرائق.

ثم جاء القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ موجهاً إلى الجوانب الإجرائية في استخراج تراخيص البناء. مع إضافة الفقرة الخاصة بزيادة الحد الأقصى للارتفاع الكلي للبناء إلى مرة ونصف بدلاً من مرة وربع، وتتص بالقانون على الاشتراطات البنائية الخاصة بالتصميم المعماري بالنسبة لعروض الغرف ومسطح الفتحات وارتفاع الدرابزينات وسلام الهروب وتركيب المصاعد واشتراطات الأفنيه والبروزات. كما صدر قرارات رئيس مجلس الوزراء بأرقام ٤٢٠٥، ٤٢١٠٦، ٤٢١٠٧ لسنة ١٩٩٦ يحدد ارتفاعات البناء في بعض مناطق القاهرة والأسكندرية والجيزة، وذلك لمحاولة الحفاظ على الطابع العمراني لهذه المناطق التي تم البناء على معظم الأراضي فيها.

من مراجعة بنود هذه القوانين واللوائح التنفيذية يتضح ما يأتي:  
أولاً أنها تطبق على جميع المناطق في المدن المصرية دون تمييز بين النسيج العمراني للمناطق المختلفة في المدينة الواحدة.

ثانياً أن كثيراً من شروط البناء يمكن أن يكون محلها الكود المصري التي تحدد مواصفات الأعمال والتركيبيات.

ثالثاً أنها تحدد التشكيل المعماري بشكل لا يتوافق مع البيئة أو القيم الفنية ولا تضع ضوابط تحدد الطابع المعماري للمناطق المختلفة في المدينة.

ومن الأمثلة المقيدة للشكل المعماري الذي ينعكس وبالتالي على الطابع المعماري للشارع المصري أن الفقرة (د) من المادة (٢١) الفصل السادس في اللائحة التنفيذية يشترط ألا يتجاوز طول الأبراج في الواجهات عن نصف طول الواجهة الأمر الذي يحد من الإبداع المعماري ولا يميز بين المباني العامة أو الخاصة أو بين المباني السكنية والمباني الإدارية. كما تنص المادة (٢٩) (عن المجالس الشعبية المحلية) أن السلطات المحلية تلزم طالبو البناء بإنشاء بوابة أو مرات مسقوفة مفتوحة للمارة في حدود ملكية الأرض. على ألا تزيد المساحة المبنية عن ٦٠٪ من مساحة الأرض المخصص للبناء عليها. وذلك دون اعتبار للطبيعة العمرانية للمناطق المتدهورة أو الخربة ذات الملكيات الصغيرة في أي منها أو للكثافة البناء أو للطابع العمراني. ثم تأتي المادة (٣١) خاصة بإمكانية إقامة مباني مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة الأمر الذي يشوه خط السماء معمارياً.

وهكذا تقف بعض بنود القانون ١٠٦ ولائحته التنفيذية حجر عثرة لإنجاح معماري متميز يعكس حضارة مصر. الأمر الذي يتطلب إعادة النظر في هذه البنود وإعادة صياغتها بالشكل الذي يسمح للإبداع المعماري مع إيجاد العناصر التي تضمن الطابع والتجانس الخارجي الذي يهم المجتمع قبل أن يهم الفرد فيما يسمى بعمارة الشارع التي تختلف من منطقة لأخرى في المدينة الواحدة. من هذا المنطلق يبدأ تطوير اللائحة الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء بالأسلوب الذي يضمن إعادة التوازن إلى البيئة العمرانية والمعمارية وذلك بتقسيم المدينة إلى قطاعاتها المتجانسة. وهي على سبيل الحصر:

- ١ - منطقة الوسط التجارى الإدارى السكنى.
- ٢ - الشوارع الرئيسية التي تستوعب الحجم الأكبر من كثافات المرور عليها.
- ٣ - المناطق السكنية ذات المستوى العالى.
- ٤ - المناطق السكنية ذات المستوى المتوسط.
- ٥ - المناطق السكنية المتدهورة.
- ٦ - المناطق الأثرية.
- ٧ - مناطق ذات الطابع الخاص.

وبهذا التقسيم يتم وضع نظم البناء التي تتناسب مع الخصائص العمرانية لكل قطاع أو منطقة على أن تتولى المحافظات إعداد هذه الخرائط لكل حى حتى يمكن وضع اللوائح التنظيمية المناسبة على الخرائط واعتمادها من الهيئة العامة للتخطيط العمراني والمحافظة.

ويمكن وضع لوائح تنظيم أعمال البناء في كل قطاع على الوجه التالي:

**١ - في منطقة الوسط التجارى الإدارى السكنى:** يسمح بالأبراج بطول الواجهة دون تحديد لطول balconies. كما يسمح بالارتفاع مرة ونصف عرض الشارع دون حد أقصى، كما يسمح بتطبيق نظام الحجوم على أساس كثافة بنائية قدرها ( خمسة ) . ويسمح ببناء بوابى على الأرصفة التى يزيد عرضها عن ٢,٥ م بحد أقصى دورين أعلى البوابى تضاف إلى المبانى القائمة.

وفي الشوارع التي يقل عرض الأرصفة فيها عن ٢,٥ م يتم استقطاع مسافة ٢,٥ م من واجهة الدور الأرضى لتحويله إلى نظام البوابى على أن يعوض صاحب العقار بالسماح له بزيادة دور علوى إذا سمحت الحالة الإنسانية للمبنى بذلك أو تعويضه بمساحة أرض مساوية فى الثمن فى مناطق التعمير الجديدة أو تعويضه بنصف الثمن باعتبار هذه البوابى فى الدور الأرضى منفعة عامة. ولا يسمح فى هذه المنطقة إضافة أية أدوار علوية تتعارض من الناحية المعمارية مع الجزء المبنى ولا يسمح بإضافة مبانى مؤقتة لاستخدامها لفتره محدودة، و يسمح للبناء فى هذه المناطق على ٧٥٪ من الأرض بما فى ذلك المناور والأفنية.

يمكن للمحافظة تثبيت الحد الأقصى للارتفاع فى بعض الشوارع ذات الطبيعة العمرانية الخاصة وعدم تطبيق نظام الحجوم فيها. كما يمكن للمحافظة تحديد اللون المستعمل على واجهات المبانى بدرجات متقاربة مع مشاركة اتحاد الشاغلين لكل قطاع سكنى فى التكاليف المتربطة على ذلك. ولا يسمح بثبت اللافتات على واجهات الأدوار العليا. مع السماح بالإعلانات المضاءة أو الملونة أعلى العمارت الواقعه على نواصى الشوارع التي يزيد عرضها عن ٣٠٠ م.

**٢ - على الشوارع الرئيسية التي تستوعب الكثافة العالية للمرور:** يتم ردود البناء بمقدار ٢م عن حد الطريق مع السماح بالبروز بنفس المقدار. ويسمح بالارتفاع مرة واحدة

عرض الشارع دون حد أقصى لارتفاع. ويسمح بتطبيق نظام الحجوم في حدود كثافة بنائية قدرها أربعة. ولا يسمح بالتصريح بفتح محلات تجارية عاليه إلا في حالة رود البناء بمسافة ٥,٠٠ م من حد الطريق. ويسمح بالأبراج بطول الواجهات. يسمح بالإعلانات الملونة أو المضاءة أعلى العمارت عند التقاطعات الهامة.

**٣ - في المناطق السكنية ذات المستوى العالى:** لا يسمح بالتصريح بفتح محلات تجارية إلا في العمارت على نواصي الشوارع و التي يزيد عرضها عن ٢٠,٠٠ م مع ترك ردود ٢٠,٠٠ م في الدور الأرضي والبروز بنفس المقدار في الأدوار العلوية ولا يسمح بفتح محلات في الشوارع التي يقل عرضها عن ٢٠,٠٠ م. كما يصرح بالبناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ م ويمكن تطبيق نظام الحجوم على الشوارع غير التي تحدها المحافظة كشوارع ذات طبيعة معمارية خاصة. ويسمح بالبروز بأبراج بكامل عرض البناء. مع السماح بزيادة الردود النهائية للمبني بمقدار لا يتجاوز ٢,٠٠ م ويمكن لشاغلى القطاعات السكنية تحديد اللون المناسب لكل قطاع. ولا يسمح بتنشيط اللافتات على واجهات الأدوار العلوية.

**٤ - في المناطق ذات المستوى المتوسط:** يسمح بفتح محلات تجارية في الشوارع التي يزيد عرضها عن ٢٠,٠٠ م مع ترك ردود قدره ٢,٠٠ م والبروز بنفس المقدار في الأدوار العلوية. يتحدد ارتفاع المبني بمقدار مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦,٠٠ م مع عدم تطبيق نظام الحجوم. لا يسمح بفتح محلات تجارية على الشوارع التي يقل عرضها عن ٢٠,٠٠ م. ولا يسمح باستعمال اللافتات على واجهات الأدوار العلوية.

**٥ - المناطق السكنية المتدهورة:** لا يسمح بالبناء بارتفاع مرة عرض الشوارع التي يزيد عرضها عن ٢٠,٠٠ م ومرة ونصف الشوارع التي عرضها يقل عن ٢٠,٠٠ م و يزيد عن ١٠ م وضعف عرض الشارع الذي يقل عرضه عن ١٠ م ويسمح بتطبيق نظام الحجوم بكثافة بنائية قدرها ٤، و يسمح بفتح المحلات التجارية فقط على الشوارع التي عرضها أقل من ١٠,٠٠ م كشوارع تجارية لا يسمح فيها بالمرور إلا في ساعات محددة. يمنع تنشيط اللافتات على واجهات الأدوار العليا.

٦ - المناطق الأثرية: يسمح بالارتفاع فيها بحد أقصى ارتفاع سطح المبنى الأثري الواقع في نفس الشارع. وفي الشارع الذي ليس به أثر يسمح بالارتفاع فيه بحد أقصى ارتفاع سطح المبنى الأثري في الشارع الموازى أو المتعامد عليه. لا يسمح بفتح محلات تجارية في العمارت الملاصقة للأثر في أي جوانبه. يتم إقامة بوابي عرض ٢,٥ في الدور الأرضي في حالة فتح المحلات التجارية. يسمح ببناء الأبراج بطول الواجهة. وذلك عرض ٠,٦٠ م في الدور الأول، عرض ١,٢٠ في الدور الثاني وعرض ١,٨٠ م في الأدوار المتكررة . تستعمل المشربيات في الشبابيك بدلاً من الشمسية بالنظام الذي يحدده دلائل الأعمال الخاصة بالعناصر المعمارية التي يمكن تطبيقها في هذه المناطق. يستعمل اللون الطوبى في المبنى. ويمنع تثبيت اللافتات على واجهات الأدوار العلوية.

٧ - في المناطق ذات الطابع الخاص: يسمح بإنشاء المشروعات الكبيرة المتعددة البناء دون تطبيق نظام تقسيم الأراضي وتطبيق نظام الحجوم بكثافة بنائية قدرها ٦ . مع توفير مواقف للسيارات بالمعدلات والمعايير التي تنص عليها اللائحة التنفيذية. ترك الحرية في استعمال الألوان في التشكيلات ويمنع استعمال اللافتات على حوائط الأدوار العليا مع السماح بالإعلانات الملونة أو المضاءة على أعلى بنية واحدة في المشروع الواحد.

وفي جميع الحالات يسمح بتطبيق نظام الدكّات لتهوية الحمامات والمطابخ كما في الفنادق بدلاً من المناور. كما يسمح بحرية وضع balconies المفتوحة أو المغطاة على طول الواجهات وبنفس عروض الأبراج وقدرها ١,٥ م وبطول الواجهات. وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد الصحية وقواعد الأمن والأمان ضد الحرائق وشرح تفصيلاً في دلائل الأعمال التي تصدر بهذا الشأن.