

## **التشريعات القانونية المنظمة لأعمال البناء**

- \* التفتيش على أعمال البناء والإجراءات القانونية الواجب اتخاذها ضد أعمال البناء المخالف و العقوبات ضد المخالفين
- \* الدورة المستندية لطلبات التراخيص بالبناء أو التعديل أو التعلية أو الإضافة

إعداد

المهندس الإستشاري/ حسن فهمي إبراهيم

## **التشريعات القانونية المنظمة لأعمال البناء**

أولا - مقدمة:

### أهمية دراسة القوانين المنظمة لأعمال البناء للمهندسين العاملين بالوحدات المحلية:

تختلف طبيعة عمل المهندسين العاملين بالإدارات الهندسية بالوحدات المحلية عن زملائهم العاملين بالمصالح الحكومية الأخرى أو العاملين بشركات المقاولات وغيرها حيث يتعامل هؤلاء المهندسون مباشرة مع الجمهور وفي أنشطة متباينة ومتعددة لا يمكن الفصل بينها على سبيل المثال لا الحصر فإن مهندس التنظيم مسؤول عن جميع الإجراءات المتعلقة بتنظيم أعمال البناء بدءاً من فحص طلبات الترخيص بأنواعها (بناء - تعديل - تعلية - ترميم .. إلخ) ومروراً بإجراء المعاينات على الطبيعة للتأكد من عدم الشروع في الأعمال قبل الحصول على الترخيص ومطابقة المبنى القائم مع الرسومات المقدمة في حالات التعديل والتعليق ولا ينتهي دور المهندس عند حد صرف الترخيص بل يمتد إلى متابعة ما يتم إقامته في الطبيعة من مبنى سواء أكان مرخصاً بها أم لا ، وإتخاذ الإجراءات القانونية ضد الأعمال المخالفه أو التي تتم بدون ترخيص كما يقوم بمتابعة هذه الإجراءات القانونية حتى تنتهي إلى قرارات نهائية واجبة التنفيذ وبالتعاون مع الشرطة والعملة المعنية من قبل المحافظة يقوم بتنفيذ القرارات الإدارية والأحكام النهائية التي تصدر بوقف أو إزالة الأعمال المخالفه .

كما يقوم مهندس التنظيم بفحص المنشآت الآيلة للسقوط وتحرير مشروع قرار التكيس لكل عقار متضمناً اقتراحه بالترميم أو الهدم الجزئي أو الهدم الكلى حسب ما يتبيّن له من المعاينة الدقيقة للعقار ثم عليه متابعة الإجراءات التي تلي إعلان القرار لذوى شأنه بعد اعتماده من اللجنة الثلاثية للمنشآت الآيلة للسقوط وتحرير الإجراءات القانونية ضد من يتقاعس عن تنفيذ القرار النهائي . وعلاوة على ما تقدم فإن مهندس التنظيم يقوم بإعداد الرد على جميع الدعاوى

التي تقام من ذوى الشأن على المحافظة وتكون خاصة بالطعن على إجراءات الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم .

من كل ما تقدم تتضح أهمية دراسة التشريعات القانونية لمهندسي التنظيم حيث تتركز مسؤوليات مهندس التنظيم في تطبيق أحكام القوانين المنظمة لأعمال البناء والعلاقة بين المالك والمستأجر ونجاح مهندس التنظيم في عمله يتطلب في المقام الأول الإلمام الكامل بهذه القوانين ونصوصها وتعديلاتها والقرارات الصادرة تنفيذا لها .

### ثانيا - القوانين المنظمة لأعمال البناء والأنشطة المتعلقة بها :

١. القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن التخطيط العمراني .
٢. القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيهه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته السارية (٣٠ لسنة ١٩٨٣ / ٢٥ لسنة ١٩٩٢ / ١٠١ ) .
٣. القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني الغير آيلة للسقوط (جارى تعديله حاليا ) .
٤. القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن العلاقة بين المالك والمستأجر وفحص المنشآت الآيلة للسقوط وتنظيم هدم المنشآت غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع والمحدد تطبيقه بموجب أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في شأن سريان أحكام القانون المدني على التعاقدات التي تمت أو تتم بعد تاريخ العمل بهذا القانون .
٥. قوانين أخرى تتعامل مع العقارات ويجب على المهندس الإمام بها لاتصالها المباشر أو غير المباشر بطبيعة عمله .
  - القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ في شأن إشغال الطرق العامة .
  - القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم الإعلانات .
  - القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ في شأن الطرق العامة .
  - القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ في شأن قرض مقابل التحسين .
  - القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ في شأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة .
  - مجموعة قوانين تشغيل المجال التجارى والصناعية والعمامة والسياحية والملاهى .

### ثالثا - الهيكل التنظيمى لمنطقة الإسكان :

بالرغم من أن هناك تقسيمات وأسماء وظيفية متعددة للعاملين بمناطق الإسكان إلا أن الهيكل الوظيفي المعتمد من الجهة المختصة وهى الجهاز المركزى للتنظيم والإدارة يتضمن التشكيل الآتى :

#### مدير عام الإدارات الهندسية

<u>إدارة المرافق</u>	<u>إدارة المشروعات</u>	<u>إدارة التراخيص</u>
قسم المرافق العامة	قسم صيانة المباني الحكومية	قسم تراخيص المباني
قسم الطرق	قسم المشروعات الإنسانية	قسم تراخيص المحال قسم تراخيص الإشغالات قسم تراخيص الإعلانات

\* ويقوم مدير عام الإدارات الهندسية بالوحدة المحلية بتقسيم نطاق العمل بقسم تراخيص المباني إلى قسم واحد أو أكثر حسب مساحة المنطقة وظروفها العمرانية ويكون لكل قسم رئيس ومهندس واحد أو أكثر يتم توزيع اختصاصات العمل بينهم بوضوح ويرأس مدير إدارة التراخيص كل المهندسين العاملين بأقسام التنظيم ويصدر بتوزيع العمل واحتياطات كل مهندس قرارا يعتمد من مدير عام الإدارات الهندسية ولا يجوز تعديل اختصاصات أى مهندس بدون قرار معتمد من نفس السلطة .

\* ويعتبر مهندس القسم هو اللبنة الأساسية فى هذا البناء حيث يتولى القيام بالأعمال المذكورة تفصيلا بالبند أولا ويعرض نتيجة أعماله أولا بأول على رئيس القسم الذى يقوم بمراجعة إجراءات المهندس بالكامل وتبييهه فى حالة وجود خطأ بالإجراءات القانونية كما أن رئيس القسم له مراجعة ما يراه من معاينات على الطبيعة للتأكد من مطابقة ما تم من إجراءات على الحالة القائمة بالطبيعة ثم تعرض جميع الإجراءات المعتمدة من رئيس القسم على مدير إدارة التراخيص لإعتمادها نهائيا بعد مراجعتها إجراءاتها القانونية .

#### رابعا - شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء :

صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في ٩ / ٩ / ١٩٧٦ بعد أن ألغى كافة القوانين السابقة عليه وخاصة بتنظيم أعمال البناء وأجريت تعديلات عديدة عليه آخرها القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ونستطيع أن نقول أن القانون الحالى بعد إجراء هذه التعديلات عليه أصبح مختلفاً اختلافاً جذرياً عن الشكل الذي صدر به عام ١٩٧٦ وكان لابد من إجراء هذه التعديلات عليه لمجابهة تحايل المخالفين الذي لا ينتهي على نصوص القانون وسداً للثغرات التي ينفذون منها طمعاً في التهرب من العقوبات القانونية وردعًا لهم بتغليظ العقوبات.

والقانون بشكله الحالى مقسم إلى أربعة أبواب كالتالي :

الباب الأول : وهو الخاص بتنمية استثمارات أعمال البناء وقد انتهى العمل بهذا الباب تماماً بصدور القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الذي ألغى تقسيم المباني إلى مستويات تشطيب مختلفة وألغى سندات الإسكان وبالتالي إلغاء الإسكان الفاخر الذي كانت أحكام هذا الباب تنظم الحصول على موافقة لجنة خاصة بذلك قبل الحصول على ترخيص بناء بهذا النوع من الإسكان.

الباب الثاني : وهو الخاص بتنظيم المباني ويتضمن الأحكام الخاصة بوجوب الحصول على ترخيص بناء للأعمال المنصوص عليها بالمادة رقم (٤) وتتحدث المواد التالية عن أسلوب تقديم طلبات الترخيص إلى الجهة الإدارية والأوراق المستندات الواجب استيفائها وعلى الأخص وثيقة التأمين وحدود مسؤولية المؤمن ومسؤوليات كل من المهندس المعماري والمهندس المشرف على التنفيذ على الأعمال المرخص بها كما نصت مواد هذا الباب على مسؤوليات وسلطات مهندسى أقسام التنظيم وأيضاً تنظيم جهاز التفتيش الفنى التابع لوزارة الإسكان وسلطات العاملين به.

كما تتضمن أحكام هذا الباب فترة صلاحية الترخيص وتجديده وقواعد توفير الأماكن المعدة لمبيت السيارات وتركيب العدد اللازم من المصاعد وتوفير الاشتراطات الخاصة بتأمين المبني وشاغليه من أخطار الحرائق.

كما تنص أحكام الباب الثاني على السلطات الممنوحة للجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم في وقف وإزالة أعمال البناء المخالف بالطريق الإداري والإجراءات المتعلقة بها والخاصة بسلطة إخلاء الأجزاء التي يتم تصحيحها أو إزالتها من الشاغلين .

الباب الثالث : وهو الخاص بمواد العقوبات التي توقع على مرتكبى الجرائم المتعلقة بمخالفة أحكام الباب الثاني من هذا القانون .

الباب الرابع : وهو الخاص بالأحكام العامة والختامية الخاصة بنطاق القانون .

#### خامسا - اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء :

صدر قرار السيد الأستاذ الدكتور / وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ متضمنا اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء بعد إلغاء اللائحة القديمة نظرا لما شابها من كثرة التبديل والتعديل مع صدور كل تعديل بالقانون وبعد أن أصبحت موادها غير مرتبة وبها مواد كثيرة غير متوافقة مع القانون نفسه وقد روعى فى اللائحة الجديدة إلغاء جميع المواد والفترات المتعارضة مع نصوص القانون أو المكررة كما روعى تزويدها بالرسومات الهندسية لمنع الاختلاف حول النصوص الخاصة بتحديد الحد الأقصى المصرح به قانونا لارتفاعات المبانى .

وتكون اللائحة التنفيذية من إثنى عشر فصلا مرتبة كالتالى :

الجزء الأول : يختص بشرح الأحكام والاشتراطات البنائية العامة وأحكام الإضاءة والتهوية وباشتراطات الأقنية ومواصفات إنشاء السالم والبروزات المصرح بها ويشتمل هذا القسم على الأبواب من الأول إلى السادس .

**الجزء الثاني :** وهو طلبات الترخيص والأوراق المستندات الواجب إرفاقها بها وواجبات الجهة الإدارية حيال الطلبات التي تقدم إليها وواجبات المرخص له بعد حصوله على الترخيص وقبل الشروع في الأعمال ويشمل هذا القسم البابين السابع والثامن .

**الجزء الثالث :** والمتمثل على البابين التاسع والعشر خاص بإجراءات العاملين بالجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم نحو متابعة تنفيذ أعمال البناء وسلطاتهم والإجراءات الواجب إتباعها لضبط المخالفات ووقف الأعمال المخالفة وسلطات المحليات وحدود التجاوز المقررة للمحافظين بموجب أحكام المادة ١٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

**الجزء الرابع :** والأخير يوضح إشتراطات تنفيذ الأعمال الصحية وأعمال وقاية المبني وشاغليه من أخطار الحريق .

**الجزء الخامس :** عبارة عن النماذج الواجب العمل بها في جميع إجراءات الجهة الإدارية بدءاً من طلب الترخيص إلى نماذج التراخيص إلى نماذج مشروعات قرارات وقف الأعمال المخالفة ومحاضر جنحة البناء المخالف ونماذج المضابط والدفاتر التي تقيد بها إجراءات الجهة الإدارية.

#### سادسا - الدورة المستندية لطلبات التراخيص بالبناء أو التعديل أو التعليمة أو الإضافة :

١. تقدم طلبات التراخيص مباشرة إلى الإدارة الهندسية بالوحدة المحلية مرفقاً بها الأوراق المستندات الموضحة بأحكام المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية وعلى المسؤولين بهذه الإدارات قبول هذه الأوراق فوراً وتحصيل رسم الفحص من الطالب وتسليه إصال الاستلام المرفق بنهاية نموذج طلب الترخيص تنفيذاً لأحكام المادة ٢٣ من اللائحة .

٢. يقوم المختصون بفحص طلبات التراخيص بالإدارة الهندسية بالانتهاء من الفحص الكامل لطلب التراخيص ومرافقاته ومعاينته الموقع على الطبيعة خلال ٣ أيام من تاريخ سداد رسم الفحص يتم بعدها إخطار الطالب إما بقبول الطلب أو رفضه أو طلب إستيفاء بيانات أو مستندات وذلك بخطاب يرسل للطالب على عنوانه المدون بطلب الترخيص ويسلم الطالب

صورة منه باليد إذا حضر بنفسه بعد مرور مهلة الفحص مع مراعاة أن تكون قرارات الجهة الإدارية في هذا الشأن مسببة ويخطر بها الطالب دفعه واحدة.

٣. في حالة عدم وجود ملاحظات على الطلب ومرافقته أو استكمال البيانات أو المستندات التي سبق للجهة الإدارية طلبها من مقدم طلب الترخيص يتم إعداد قرار الترخيص واعتماده وتجهيزه للصرف خلال مدة أقصاها ٣٠ يوماً من تاريخ الفحص.

#### سابعا - التفتيش على أعمال البناء :

طبقاً لـأحكام المادة ١٤ من قانون تنظيم وتحفيظ أعمال البناء فإن المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية يكون لهم حق الضبطية القضائية في الدخول إلى المواقع التي تجري بها أعمال تخضع لـأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها واتخاذ الإجراءات القانونية ضد أي مخالفة لـأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية كما حددت المادة ١٣ مكرر من نفس القانون أن جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التابع لوزارة الإسكان هو الذي يتولى التفتيش على أعمال الجهات الإدارية القائمة على شئون التنظيم ومتابعة تنفيذ الأحكام والقرارات التي تصدر بهذا الشأن واتخاذ الإجراءات القانونية ضد المخالفين سواء المالك أو المقاولين أو المهندسين المصممين أو المشرفين على التنفيذ من قبل المالك أو المهندسين العاملين بالجهة الإدارية حسب الأحوال.

ويحدد القرار الجمهوري رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ اختصاصات الجهاز والسلطات الممنوحة لأفراده ليتمكنوا من القيام بواجباتهم المحددة بأحكام هذا القرار.

#### ثامنا - الإجراءات القانونية ضد أعمال البناء المخالف :

١. فور ضبط عمل من أعمال البناء المخالف والتي تتم بدون ترخيص أو بالمخالفة للترخيص المنصرف يتم تحرير قراراً إدارياً بوقف الأعمال المخالفة ويراعى أن يكون القرار مسبباً ويتم إعلان المخالف به شخصياً فإذا تعذر ذلك يخطر قسم الشرطة بعدد ثلاثة صور من قرار الوقف للصدق إحداها على واجهة العقار والأخرى بلوحة الإعلانات بالقسم وإعادة الثالثة

محراً عليها ما يفيد تمام التنفيذ كما يتم لصق نسخة ثالثة بلوحة الإعلانات بالوحدة المحلية وإخطار المخالف على عنوانه بنسخة من القرار بخطاب موصى عليه.

٢. يتم تحرير محضر جنحة أعمال بناء مخالف يرسل أيضاً لقسم الشرطة لإعلان المالك به وقيده برقم قضائي وتسليمه للنيابة العامة لاتخاذ شئونها نحوه.

٣. يتم تحرير مشروع قرار إزالة للأعمال المخالفة والمطلوب تصحيحها أو إزالتها على النموذج الصادر من وزارة الإسكان مع مراعاة التفرقة بين الأعمال التي يطبق عليها أحكام المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والأعمال التي تطبق عليها أحكام المادة ١٦ مكرر من نفس القانون حيث يجوز في الحالة الأولى إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة حسب الاحوال وفي هذه الحالة يجب وقف الأعمال طبقاً لاحكام المادة ١٥ من القانون واستعمال الاعتماد النهائي للقرار بحيث يمكن إعلانه قبل مرور ١٥ يوماً على تاريخ وقف الأعمال.

أما في الحالة الثانية وهي الأعمال التي ينطبق عليها المادة ١٦ مكرر فلا يتطلب سبق إجراءات وقف الأعمال طبقاً لاحكام المادة ١٥ كما أن القرار في هذه الحالة يكون بالإزالة الكاملة للمنشأ المخالف.

٤. يتولى مهندس التنظيم مراقبة الأعمال بالموقع وتحrir محاضر بأى أعمال تستجد بالموقع مع النص على إن هذه الأعمال قد تمت بالرغم من سبق وقف الأعمال بالموقع مع طلب توقيع كافة العقوبات المقررة لاستئناف الأعمال المخالفة عليه طبقاً لاحكام المادتين ٢٤، ٢٢ من القانون.

٥. يتولى مهندس التنظيم إعادة معاينة الموقع التي صدر بشأنها قرارات بالإزالة أو التصحيح بعد نهاية المهلة السابقة لاطلاعها للمخالف للإزالة بمعرفته وتحrir محضر ضد المخالف إذا تبين عدم امتثاله وطلب توقيع عقوبة الغرامة اليومية عليه طبقاً لاحكام المادة ٢٤ من القانون مع ضرورة إبلاغ رئيس الوحدة المحلية بأى عقبات تعيق تنفيذ القرار بمعرفة الجهة الإدارية أو من تعهد إليه بذلك.

## تاسعا - الاسلوب الصحيح لإجراء معاينة وفحص الحالة الإنسانية للمباني:

يكلف المهندسين العاملين بالوحدات المحلية بإجراء معاينة مبانى العقارات وفحص حالتها الإنسانية إما بناء على شكوى سكان العقار من وجود خلل أو تصدع به أو بناء على طلب الجهات الحكومية لفحص الحالة الإنسانية للمباني الحكومية كالمدارس والمستشفيات وأقسام الشرطة وخلافه أو لورود بلاغ بحدوث انهيار جزئي أو كلى بأحد العقارات ومطلوب إعداد تقرير فنى لمساعدة جهات التحقيق الرسمية علاوة على إجراءات الوحدة المحلية المعتادة فى مثل هذه الحالات .

وفي حالة معاينة مبنى قائم لفحص الحالة الإنسانية له يقوم المهندس المختص بالانتقال إلى موقع العقار ويبداً فور وصوله في إعداد مسودة التقرير المبدئي حيث يتم رسم كروكي لموقع العقار والطرق المطلة عليه وعلاقته بالجهات الأصلية ثم يدون عدد الأدوار المكون منه العقار بدقة ومراجعة ما إذا كان بالعقار بدوريات ولو جزئية أو غرف بالسطح ثم يفحص كل الملاحظات الخارجية كوجود شروخ بالواجهات وأماكنها بالتحديد أو انفصال لكوبستات (دراوى) للбалكونات أو تعديلات إنسانية تمت بواجهات المبنى كتفصيل البالكونات أو إعادة تغطية مناطق الارتداد أو إزالة أى عناصر إنسانية كالكلمات والكوابيل أو إزالة حوائط خارجية وتدون كل هذه المعلومات أولا بأول .

ثم يستأنف الفحص من داخل المبنى حيث يتم التعرف على النظام الإنسانى المتبعة (هيكل خرسانى - حوائط حاملة - نظام مشترك بالتحميل على حوائط حاملة خارجية والارتکاز على أعمدة بالداخل) وأيضا يتم التعرف على نوع الأسقف (خشبية - خرسانية مسلحة إما بأسياخ الصلب أو بالكلمات المدفونة داخل الخرسانة) ثم يبدأ في تدوين جميع الملاحظات الإنسانية التي يراقبها وأهمها الشروخ بجميع أنواعها (أفقية - رأسية - مائلة) وهل هي نافذة أم لا وموقع هذه الشروخ هل هي بالحوائط أم بعناصر الهيكل الحامل وأيضا عليه فحص حالة الأعمدة بدقة وملاحظة إن كان به شروخ من عدمه مع بيان موقع ووصف الشرخ بدقة كما يدون أيضا حالة درج السلم والكوبستة الخاصة به ووجود شروخ أو انفصال بهذه العناصر من عدمه .

كما يكون على المهندس ملاحظة ما إذا كان هناك آثار بلل أو رشح مياه خلال الحوائط أو الهيكل الخرساني وأسباب وجود هذا الرشح (تسرب مياه أمطار أو مياه التنظيف أو التسرب خلال أنابيب مياه التغذية والصرف الصحي) وأيضاً أثر هذا التسرب على العناصر المختلفة كتساقط طبقات البياض والغطاء الخرساني وظهور صدأ حديد التسليح مع مراعاة ذكر النسبة المئوية التقديرية لتأكل الحديد نتيجة للصدأ.

يجب أن تتم المعاينة والفحص لكل أدوار العقار بدءاً من البدروم ونهاية بغرف السطح مع عدم إهمال تدوين أي ملحوظة مهما كانت ذكر استخدام وحدات العقار ومدى تأثير ذلك على الناحية الإنسانية (وجود جراج بالبدروم يتم فيه غسيل السيارات وبالتالي تسرب كمية كبيرة من المياه إلى الأساسات أو وجود محلات بها قوى محركة أو غلايات أو أفران ... الخ )

يقوم المهندس بعد تدوين كافة هذه الملاحظات بالتحرى من شاغلى المبنى عن بعض المعلومات الضرورية مثل أسماء المالك والإرشاد عن أي ملاحظات قد تكون مرت على المهندس دون أن يلتفت إليها كتغيير استخدام بعض وحدات المبنى من نشاط لآخر وما تم من إصلاحات سابقة للمبنى وحاله هذه الإصلاحات حالياً مع ملاحظة ألا يتسرع المهندس في إعلان قراره أمام الشاغلين حيث أن ذلك يسبب بلبلة بينهم وخاصة حين يضطر المهندس إلى تغيير هذا القرار بعد إعادة قراءة الملاحظات بعناية أو بعد العرض على رؤسائه الذين يملكون خبرة أكثر منه .

أما بالنسبة للعقارات التي حدث بها انهيار كلٍّ أو جزئيًّا فإنه يجب تحري الدقة في فحص الأجزاء المنهارة وطريقة انهيارها وحاله العناصر الإنسانية المختلفة عن الحادث .