

مجموعة المحاضرات الخاصة

بالمهندس / سالم نصر حبيب

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

١٤ شارع السبكي منشية البركي خلف نادي هليوبوليس

تليفون ٦٠٣٢١٧ - ٦٠٣٨٤٣

محاضرة

عن تطور طرق استخراج تراخيص

تقسيم الاراضي

بإشراف : المهندس / سالم نصر حبيب المستشار الفني لوزارة التعمير

والاسكان واستصلاح الاراضي

ملخص عن قانون تقسيم الاراضي :

- ١- ينظم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ اعمال تقسيم الاراضي بقصد بيعها او تأجيرها او تحجيرها بغرض اقامة بيان عليها تحقيقا للاهداف الاتية :-
  - ١- ضمان نمو المدن على اساس تخطيطية سليمة حيث تكون مشروعات التقسيم متمشية مع الدراسات الموضوعة للتوسع فسي عمران المدينة .
  - ٢- توفير الشوارع والبيادين بالسعة الكافية دون ان تتحمل السلطات المحلية تكاليف انشائها .
  - ٣- توصيل المرافق لجميع قطع التقسيم على حساب المقسم .
  - ٤- وضع اشتراطات بناءية تساعد على التحكم في الكثافة السكانية عن طريق المساحة البنينة وارتفاعات المباني .

وقد حددت المادة الاولى من القانون ضرورة توفير الشروط الاتية في مشروع

التقسيم وهى :

- ١- ان تكون التجزئة لاكثر من قطعتين على الاقل
- ٢- ان يكون الفروض من التقسيم يبيع القطع او تأجيرها او يتحكىرها بغرض البناء
- ٣- الا يعتبر تجزئة قطعة ارض الى قطع اصغر من افراد اسرة واحدة تقسيما .
- ٤- ان يكون التقسيم قد قصد به اعداد اللقطع لاقامة مساكن .
- ٥- لا ينطبق القانون على التقسيمات الزراعية وتجزئة الارض الى قطع نظام عليها

١- ان يكون احدى قطع التقسيم غير متصلة بطريق قائم .

سريان القانون :

تنص المادة ٢٢ من القانون على سريانه على المدن والقرى التى بها مجالس بلدية والتي يصدر بها قرار من وزير الاسكان . ونظرا لان المجالس البلدية قد الغيت بصدور القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ وحلت محلها مجالس المدن ومجالس القرى فانسه لسريان القانون على مدينة او قرية يلزم ان يكون بها مجلس وان يصدر قرار سريانه عليها من وزير الاسكان وذلك بعد اخذ رأى المجلس المحلى المختص ورأى مجلس المحافظة عملا بنص المادة ٥٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ - بنظام الادارة المحلية .

الاجراءات السبقة لاستصدار قرار التقسيم :

طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ يلزم اتباع الخطوات والاجراءات التالية لاستصدار الموافقة على مشروع التقسيم وهى :

- ١- يقدم طلب للموافقة على مشروع التقسيم من المالك او وكيله الى المجلس المحلى المختص موقفا به .
  - أ- خريطة مساحية تبين موقع وحدود وابعاد ارض التقسيم .
  - ب- رسم ابتدائى عن مشروع التقسيم من ثلاثه صور بمتى من رسم مناسب ج- تقديم المستندات المثبتة للملكية .
  - د - تقديم الشهادات المعاريرة الدالة على خلو الارض من اى حق عينى وصلاحيتها للشهر خاصة تلك التى سوف تدخل ضمن املاك الدولة بموجب اعتماد المشروع .
- هـ - الايعال الدال على سداد رسم النظر بواقع ملّمين عن كل متر مربع من الارض المراد تقسيمها بشرط الا يقل هذا الرسم عن ١٠ عشرة جنيهاً .

٢- يراجع مشروع التقسيم بالادارة المختصة بالمجالس للثاكد من صحة البيانات الواردة بالمشروع من ناحية الطرق المستطرفة و الفائدة والملوكة للمنفعة العامة و المحيطه بارض التقسيم و خطوط التنظيم المعتمدة و تحديده خط البناء الذى تفرضه قوانين الرى والطرق بعد الاتصال بالجهات المختصة .

كما يراجع المشروع على ضوء شروط التوزيع المجازي والمعتد. وكذلك شروطات التخطيط بالمنطقة للتأكد من ربطها بمغربيها البعض.

٣- يراجع المشروع بالنسبة لعقود واستندات الملكية بالاتحاد مع الشهر المعقاري والمساحة والتأثير على رسومات المشروع بما يفيد المراجعة وختم المشروع والخراطة المساحية بخاتم (مقبول للشهر).

٤- يكلف المقيم بتقديم الرسومات التنفيذية النهائية للمشروع مراعى ان يبين فيها حدود وابعاد كل قطعة من قطع التقسيم وحدود الطرق وبروضها واطوالها ومساحتها والمسطح الاجمالي لارض التقسيم والنسبة المئوية لمساحة الطرق والميادين والحدائق والمتزهات العامة بالنسبة للمساحة الكلية لارض التقسيم وان يرفق بها قائمة بالشروط العامة او الخاصة التي يرى المقيم نرضها على المستثمرين او المستأجرين لقطع التقسيم حرصا على ما يحقق الاهداف المرجوة له.

٥- تراجع الرسومات وقائمة الشروط للتأكد من استيفاء الامتراطات التي يفرضها القانون - وعرض المشروع على المجلس المختص لبدء الرأى نحو الموافقة عليه وعلى الزام المقيم بتنفيذ الشروط العامة تطبيقا لنص المادة ١٢ من القانون.

٦- يكلف المقيم بتقديم برنامج يحدد كيفية تنفيذ المرافق العامة التي يتقرر تنفيذها بارض التقسيم وفقا لحجم المادة ١٢ من القانون اذا كان المقيم يستغنى بذلك <sup>بموجب</sup> <sup>المادة</sup> <sup>١٢</sup> <sup>من</sup> <sup>القانون</sup> <sup>اذا</sup> <sup>كان</sup> <sup>المقيم</sup> <sup>يستغنى</sup> <sup>بذلك</sup> <sup>بموجب</sup> <sup>المادة</sup> <sup>١٢</sup> <sup>من</sup> <sup>القانون</sup>.

وحجز للمقسم ان يجزىء التقسيم الى اشطاطر بالنسبة لتنفيذ المرافق وحيث يشمل كل شطر جميع القطع الواقعة على جانبي الطريق.

٧- في حالة قيام المجلس المختص بتنفيذ المرافق العامة على حساب المقيم تجتم الاجهات المختصة بالمجلس بعمل المقاييسات اللازمة لتحديد ارض التقسيم بالمرافق العامة الموجودة فعلا بالمدينة وتشمل مشروعات المياه والتسيار الكبريائي والمجاري وضبط مناسيب الطسوق بوضع الاساس وممل الطروفيسات ووصفها وتحدد تلك المقاييسات قيمة ما يخضرا المقيم وما يخص المجلس من التكاليف.

٨- يخطر المقيم بقيمة هذه التكاليف للموافقة عليها وتكليفه بتقديم كشف توزع قيمة ما يخص كل قطعة من قطع التقسيم من تكاليف المرافق العامة.

٩- طبقا للقانون يجب على السلطة القائمة على اعمال التنظيم ان توافق على الطلب المقدم اليها في مدى ستة اشهر من تاريخ تقديمه او ان تبدي اسباب الرقص اذا لم ترم الموافقة عليه في حالة قيام السلطة المختصة بادخال تصميمات او او تعديلات في الرسومات او قائمة الشروط <sup>بموجب</sup> <sup>المادة</sup> <sup>١٢</sup> <sup>من</sup> <sup>القانون</sup> ان تسلم موافقتها على المشروع في مدى شهر من تاريخ قبول المقيم للتصحيح او للتعديل.

فإذا انتقضت مدة السنة اشهر دون ان يبلغ السلطة مقدم الطالب موافقتها  
او رفضها او التعديلات التى ترى ادخالها اعتبر الطالب مقبولا . واذا انتقضى شهر  
على قبول المقسم للتعديلات التى تراها السلطة يعتبر الطالب مقبولا ايضا .

١٠- تعد مذكرة بالخطاب التى تمت وعرض المشروع على مجلس الدولة او الادارة  
الثانوية بمجلس المحافظة لمراجعة من الناحية الثانوية .

١١- يصدر بالموافقة على المشروع قرار من المحافظ المختص بناء على التفويض  
المصدر للمحافظين من وزير الاسكان والمرافق .

١٢- ينشر قرار اعتماد المشروع بالوثائق المصرية وتودع صورة من مشروع التقسيم  
مصدقا عليها ومن قائمة الشروط بالشهر العقارى .

تطور فى مفهوم تقسيم الاراضى :

١- منما من التلاعب عن طريق التجزئة كارض زراعية ثم البناء عليها من المقترح  
ان يعتبر مشروع تقسيم كل تجزئة لاي قطعة ارض ولاى غرض شامل التقسيم  
للزراعة او البناء المنمات الصناعية وغيرها وذلك توضع التجزئة بصفة عامة  
داخل اطار النظام .

٢- ان يكون قانون التقسيم اداة فعالة بصورة ايجابية لتنفيذ المخطط العام  
للمدن والقوى وان يكون فى اطار مراحل تنفيذ المخطط العام فلا تترك مشروعات  
التقسيم وتوجيهها لمفوحة المقسمين كل يعنى تقسيم ارضه بصرف النظر عن  
موقعها من خطة وشبكات المرافق العامة الامور الذى قد يضيف اعباء لا يمرر لها  
على مجلس المدينة المختص .

٣- ان تشمل مشروعات التقسيم التجزئة لتنفيذ المشروعات الزراعية والصناعية  
لا ان يقتصر على المشروعات السكنية وذلك بما يتفق ومطالبات التخطيط  
العام للوحدة .

تطور فى سريان القانون :

من المقترح ان يسرى القانون على كافة المدن والقوى والتجمعات العمرانية  
الثائرة والمدن الجديدة والتجمعات فى مناطق الاصلاح الزراعى وان يوكل تنفيذها  
الى مجالس المدن كل فى حدود اختصاصه وفى مجالس القرى كل فى دائرة تواجده .

### تطو في تخطيطه | اجراءات استصدار قرار التأسيس :

- ١- بالنسبة للفقرة ( ١ ) من الاجراءات من الرأى ان يضاف تقديم مشروع ابتدائى يوضح الاستخدام والطرق القائمة وخطوط التنظيم المقررة ، يا المنطقة واحولها لاخذ موافقة مبدئية عليها قبل السير فى اجراءات تنفيذ المشروع وموذى ذلك ان يقدم المةقسم طلبا الى السلطة المختصة لتسليمه خريطة يوقعا عليها المشروع ، القائمة بالموقع الذى يحدده على خريطة مساحية وكذلك الشوارع المقترحة وورثها وخطوط التنظيم بها وبناء على ذلك يقدم المشروع الا ابتدائى المشار اليه وان يكون رد المجلس فى مدة اقصاها شهر من تاريخ تقديم الطلب .
- ٢- بعد الحصول على خصائص الموقع ربايه من مشروعات وشوارع مقترحة يقدم المقسم اللاب المذكور فى الفقرة رقم ( ١ ) من الاجراءات طبقا لما هو مبين بها .
- ٣- يتبع الخطوات من ١ - ٨ .
- ٤- بالنسبة للفقرة ٩ تعدل المدة لثلاثة شهور فقط حيث ان معظم اوجه الخلاف تكون قد حلت فى المرحلة الاولى من العمل وشهر واحد فى حالة قبول التعديل .
- ٥- بالنسبة للقرات ١٠ ، ١١ ، ١٢ تسرى كما هى دون تعديل .

والله هو الموفق ،

مهندس / سالم نصر حبيب

/ مايسو ١٩٨١  
فمس / ٠٠

## فى شأن تقسيم الاراضى

### مادة (١١) :

فى تطبيق احكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة ارض داخل نطاق المدن والجزء العمرانى للقرى الى قطعتين او اكثر ، كما يعتبر تقسيمة اقامة اكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة ارض سواء كان هذه المباني متصلة او منفصلة .

### مادة (١٢) :

لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم او ادخال تعديل فى تقسيم معتمد او قائم الا بعد اعتمادة وفقا للشروط والاوزاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحة التنفيذ .

### مادة (١٣) :

تحده اللائحة التنفيذية لهذا القانون المعدلات التخطيطية والقواعد والشروط والاوزاع الواجب مراعاتها فى تقسيم الاراضى وعلى الاخص فى المجالات التالية :

أ- نسبة المساحات اللازم تخصيصها للمنافع والخدمات العامة التعليمية والترفيهية وغيرها من مقابل من ارض التقسيم المعدة للبناء والتعمير وعلى الاتجاوز هذه النسبة ٥٠% من المساحة الكلية لارض التقسيم .

ب- عرض الشوارع بالتقسيم بمراعاة ما يحتمل من ازدياد السكن وحركة المرور وغيرها من الاعتبارات المتصلة بال عمران بالمنطقة التى يقع بها التقسيم والمناطق او لمجاورة له على ادقل العرض عن عرض الطرق التى تكون امتداد لطرق قائمة او صادر بها قرار من السلطة المختصة .

ج- النسبة التى تشغلها المباني التى تشأ للاغراض المختلفة سواء كانت مقفلة او غير مقفلة من مساحة القطعة التى تقام عليها على الاتجاوز هذه النسبة ٥٠% من تلك المساحة للاغراض السكنية وذلك بمسراعاة توفير البيئة اسكنية والصحية الملائمة .

د- الاشرطاطات الاخرى المتعلقة بالارتدادات وارتفاعات المباني وكثافتها البنائية وعرض الواجهات وغير ذلك من الاوزاع التى تكفل طباعا مميذا لكل تقسيم .

### مادة (١٤) :

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

ويجب ان تكون الرسومات او اية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يحدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بعد اخذ راي نقابة المهندسين وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها فى المهندس من تبعها لحجم واهمية التقاسيم المطلوب اعتمادها وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التى يقتصر اعدادها على المهندس من الاستشاريين المتخصصين .

مادة ( ١٥ ) :

على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة ان تنتهى من فحص طلب اعتماد مشروع التقسيم من الناحية الفنية والتحقق من مطابقته لاحكام القانون واتفاقه مع التخطيط العمرانى العام للمدينة او القرية والتخطيط التفصيلى للمنطقة التى يقع بها التقسيم ومقتضيات التعمير ، وان تقدمه الى الوحدة المحلية خلال اربعة اشهر من تاريخ تقديمه اليها مستوفيا المستندات وعلى الوحدة المحلية ان تبت فى الطلب خلال شهرين من تاريخ تقديمه اليها .

وان رأت الجهة الادارية المذكورة ادخال تعديل او تصحيح على الرسومات او قائمة الشروط او استيفاء المستندات المقدمه او رأت رفض المشروع اخطرت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه مسحوب بعلم الوصول خلال ثلاثة اشهر من تاريخ تقديم الطلب على ان يقدم مشروع التقسيم الى الوحدة المحلية - فى هذه الحالة خلال شهرين من تاريخ تقديم الرسومات المعدلة او استيفاء المستندات .

فاذا لم تبد الجهة المذكورة رايها مسبقا خلال مدة الثلاثة اشهر سالفة الذكر برفض مشروع التقسيم او بتعديله او بتصحيحه او باستيفاء مستنداته وجب عليها اعراف المشروع على الوحدة المحلية المختصة للبت فيه خلال شهرين من تاريخ تقديمه اليها .

ويجوز تقصير المدد المشار اليها فى الاحوال التى تحدد ها اللائحة التنفيذية .



مادة (١٦) :

يصدر باعتماد التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به قرار من المحافظ خلال شهر من تاريخ تبليغه بموافقة الوحدة المحلية ويترب على صدور القرار ان تعتبر من الاملاك العامة المساحات المخصصة للشوارع والبيادين والحدائق والمتنزهات وغيرها من المنافع والمنشآت والخدمات العامة وللمقسم حق الانتفاع مؤقنا وغير مقابل بالاراضى المخصصة للاغراض المذكورة الى ان تتم تهيئتها للغرض الذى خصصت من اجله فى قرار التقسيم بشرط الا يغير من معالمها او يقيم عليها اية منشآت او اعمال الا بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية .

مادة (١٧) :

اذا كان التقسيم لغرض البناء والتعمير او كان لا يتطلب انشاء شوارع مستجدة فيكفى لاعتماده موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية متى تحققت من استيفائه للشروط والاوزاع التى تحددها اللائحة التنفيذية وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه .

مادة (١٨) :

يجوز لاعتبارات تتعلق بتوجيه الامتداد العمرانى للمدن والقرى او بقدره المرافق العامة بها او للحفاظ على الرقعة الزراعية ان تحدد الوحدة المحلية مراحل التعمير التى لا يجوز ان تتم اعمال التقسيم الا وفقا لها وتبين فى كل مرحلة المناطق الداخلة فيها ، كما تبين قواعد الانتقال من مرحلة الى المرحلة الترتيبية ويصدر بذلك قرار من الوزير المنتدب حاليا لاسكان .

كما يجوز للاعتبارات السابقة وسرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية تحديد مناطق داخل المدن والقرى يحظر اجراء تقسيم فيها لفترة محددة ، فاذا كان الحظر يسبب عدم قدرة المرافق العامة بالمنطقة جاز رفع الحظر اذا التزم المقسم بتوفير المرافق على نفقته الخاصة خلال اجل تحدد له الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية وبالشروط التى تعينها لذلك وذلك كله وفقا للاحكام التى تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة ( ١٩ ) :

يجوز للوحدة المحلية مراعاة لتقنيات تنسيق العمران ان تسمع مشروع تقسيم يضم بعض الاراضي المتجاورة وان تعرض على اصحاب الاراضي الداخلة فيه البدء في تنفيذه بمجرد معرفتهم خلال مدة تحددها لهم ، فاذا رفضوه او انقضت المدة المحددة دون البدء في التنفيذ جاز نزع ملكية العقارات الداخلة في المشروع على الوجه المنصوص عليه في المادة ( ٤٥ ) وتتولى الوحدة المحلية تنفيذ المشروع بنفسها مباشرة او عن طريق احد اشخاص القانون العام او احدى الوحدات الاقتصادية التابعة للقطاع العام .

واذا رفض المشروع بعض اصحاب الاراضي وقبله البعض الاخر ، اقتصر نزع الملكية على اراضي من رفض المشروع ، وفي هذه الحالة يتم تنفيذ المشروع بالاشتراك بين الوحدة المحلية وبين من قبل المشروع وفقا لما يتم الاتفاق عليه معهم .

مادة ( ٢٠ ) :

يجوز للمحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية ان يصدر قرارا بوقف النظر في طلبات التقسيم المقدمة عن اراضي تقع في مدينة او قرية او في مناطق او احياء منها تتناولها مشروعات تخطيط يجرى اعدادها طبقا لاحكام 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 مد مدة الوقف بحيث لا يجاوز مجموعها اربع سنوات لحين اعداد التخطيط العام او صدور قرار بتحديد انواع استعمال الاراضي طبقا لما نصت عليه المادة ( ٥ ) من هذا القانون .

يلتزم المقسم بتنفيذ المرافق العامة اللازمة لأراضى التقسيم أو بأداء نفقات انشائها للوحدء المحلية وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية .

ويجوز فيما يتعلق بالمرافق المشار إليها أن يجزأ التقسيم إلى اشطار ، ويتضمن قرار اعتماد التقسيم بيان هذه الاشطار وترتيب اولويتها فى تنفيذ المرافق بها ، كما يتضمن برنامجاً يوضح الأجل الذى يلتزم المقسم بتنفيذ مختلف أنواع المرافق خلاله ، بحيث إذا لم ينفذ المقسم الاعمال المذكورة وفقاً للبرنامج أو لم يؤد نفقات تنفيذها خلال هذا الأجل جاز للوحدء المحلية أن تقوم بتنفيذها على حساب المقسم مع الرجوع عليه بما انفقته الوحدء المحلية من مبالغ مضافة إليها نسبة ١٠% من قيمة الأعمال .

فإذا عدل المقسم عن التقسيم كله أو جزء منه فيكون التزامه مقصوراً على تنفيذ المرافق العامة أو أداء نفقات انشائها فى حدود الوضع بعد التعديل ، على ألا يترتب على ذلك مساس بحقوق المشترين لأراضى التقسيم ومن أقام بناء عليها وصدراً بموافقه على الإلغاء أو التعديل قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدء المحلية .

يحظر على المقسم بنفسه أو بواسطة غيره الاعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل فى قطعة ارض من اراضيه أو فى شطر منه إلا بعد أن يودع بمكتب الشهر العقارى صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته وشهادء من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تثبت اتمام تنفيذ المرافق العامة على الوجه المبين فى قرار اعتماد التقسيم واللائحة التنفيذية أو أداء نفقات المرافق العامة المذكورة أو تقديم ضماناً مصرفياً بتكاليف تنفيذها .

على أنه فى حالة التقسيم طبقاً لأحكام المادة (١٢) من هذا القانون فيكتفى بتقديم صورة مصدق عليها من الموافقه على التقسيم إلى مكتب الشهر العقارى .

يجب ان يذكر في عقود التعامل على قطع التقسيم القرار الصادر باعتماد التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به وان ينص فيها على سريان هذه القائمة على المشتري وخلفائهم مهما تعاقبوا ، فان لم يذكر ذلك في العقد كان للتعاقد مع المقسم ان يتمسك ببيطلانه .  
وتعتبر قائمة الشروط المشار اليها جزءا من قرار التقسيم وتسمى عليها احكام هذا القانون ، كما تعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق يجوز للمشتري والمقسم ان يتمسكوا بها بعضهم قبل البعض الآخر .

تعتبر الشروط الواردة بالقائمة المنصوص عليها بالمادة السابقة شروطا بناثيا تأتي في مرتبة الاحكام الواردة بقوانين ولوائح المباني ، وتسمى دون غيرها على مناطق التقاسيم التي تتناولها .

وهي الوحدة المحلية المختصة بمراقبة تطبيق تلك الشروط وللتمسك بها في مواجهة المقسمين والمشتريين واتخاذ كافة القرارات والاجراءات التي تكفل ونسرها موضع التنفيذ وفقا لاحكام هذا القانون .

يحظر اقامة مبان او تنفيذ اعمال على قطع اراضي التقسيم او اصدار تراخيص بالبناء ، عليها الا بعد استيفاء الشروط المبينة في المواد السابقة ، وقيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة او مئى ستة اشهر على اداء نفقات انشاء هذه المرافق الى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية وعلى هذه الجهة ان تبدأ في تنفيذ المرافق العامة خلال المدد المشار اليها .

يجوز بقرار من الوزير المختص بالاسكان بعد أخذ رأي المحافظ المختص  
و موافقة الوحدة المحلية تعديل الشروط الخاصة بالتقسيم التي تم <sup>المبار</sup> تعديلها  
قبل إصدار مشروعات التخطيط وفقا لأحكام هذا القانون بما يتلاءم مع هذه  
المشروعات .

## قانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠

بتقسيم الأراضى المعدة للبناء

والمعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢

نحن فاروق الأول ملك مصر :

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد صدقنا  
عليه وأصدرناه :

مادة ١ :

فى تطبيق أحكام هذا القانون تطلق كلمة « تقسيم » على كل  
تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع وللمبادلة  
أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع  
غير متصلة بطريق قائم .

مادة ٢ :

لا يجوز إنشاء أو تعديل تقسيم إلا بعد الحصول على موافقة سابقة  
من السلطة القائمة على أعمال التنظيم على المشروع الذى وضع له وذلك  
وفقا للشروط المقررة بموجب هذا القانون واللوائح الخاصة  
بتنفيذه .

مادة ٣ :

كل قطعة فى تقسيم معد لإقامة مبان للسكنى يجب أن يحدها  
طريق من جانب واحد على الأقل .

مادة ٤ :

يراعى فى تحديد عرض الطرق الواردة فى تقسيم ( الشارع والافاريز ) ما يحتتمل من إزدياد السكنى وحركة المرور أو من الاعتبارات المتصلة بعمران المدن فى الجهة التى يقع فيها التقسيم وفى الجهات المجاورة له .

على أنه لايجوز أن يقل عرض أى طريق عن عشرة أمتار إلا إذا قررت اللائحة التنفيذية بالنسبة لبعض المدن أو القرى أو لبعض الأحياء فى المدن عرضاً أقل من ذلك .

ولا يجوز أن يقل عرض الطرق التى تزيد على الآلف متر عن عشرين متراً ويجب فى الطرق التى يزيد عرضها على ثلاثين متراً أن تنشأ فيها ماوى متوسطة .

كذلك يجب أن يكون عرض الطرق التى تكون إمتداداً لطرق قائمة أو صادر بها مرسوم عن عرض تلك الطرق على إلا يقل عرضها على أى حال عن عشرة أمتار .

مادة ٥ :

يجب على المقسم أن يخصص ثلث جملة مساحة الأرض ائمدة للبناء للطرق والميادين والحدائق والمتزهات العامة وغيرها مما يشبه ذلك من الأراضى الخالية .

ويدخل فى حساب الثلث نصف عرض الطريق أو الطرق العامة القائمة والتى تحد الأرض المراد تقسيمها .

ويجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تأذن بتخصيص مساحة من الثلث كما أنه يجوز لها أن تشترط مساحة أكبر .

فإذا مارأت السلطة المذكورة تقرير مساحة تزيد على الثلث يجب في هذه الحالة دفع ثمن المساحة الزائدة ويكون تقدير الثمن وفقاً لقانون نزع الملكية للمنافع العامة .

مادة ٦ :

لا يجوز في تقسيم أن تشغل المباني مساحة تزيد على ٦٠٪ من مساحة قطعة التي تقام عليها ويجوز أن تشغل المباني غير المقتلة كالشرفات والسلام سلام المدخل مساحة إضافية لا تزيد على ١٠٪ من المساحة التي تشغلها المباني المقتلة .

على أنه يسوغ للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تأذن بالنسبة لحياء معينة في أن تتجاوز مساحة المباني المقتلة فيها نسبة ٦٠٪ .

عادة ٧ :

يجب أن يقدم الطلب الخاص بالموافقة على مشروع التقسيم طبقاً لشروط والأوضاع المقررة في اللائحة التنفيذية ويرفق بالطلب المستندات الآتية :

١ - رسوم التقسيم المشار إليها في اللائحة المذكورة مع بيان الأقطار المشار إليها في المادة ١٢ .

٢ - برنامج يحدد كيفية تنفيذ المرافق المشار إليها في المادة ١٢ كما يبين المبالغ اللازمة لتنفيذ هذه الأعمال والتصبيب الذي ينحص كل قسم وكل قطعة في تلك المبالغ .



٣ - المستندات المثبتة للملكية والشهادات المثبتة لمخا الأرض التي سوف تدخل ضمن أملاك الدولة العامة من أى حق عينى .

٤ - قائمة بين فيها للشروط العامة أو الخاصة التي يرى المقسم فرضها على المشترين أو المستأجرين حرصا على حسن نظام التقسيم خصوصا فيما يتعلق بالصحة والعمران .

٥ - أيصال يدل على أنه دفع قبل تقسيم المشروع رهنهم نظر بواقع مليونين عن كل متر مربع من الأرض المراد تقسيمها بشرط إلا يقل هذا الرسم عن عشرة جنيهات .

مادة ٨ :

يجب على السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن توافق على الطلب المقدم إليها وفقا لأحكام المادة السابقة في مدى ستة أشهر من تاريخ تقديمه أو أن تبدى أسباب الرفض إذا لم ترى الموافقة عليه .

وإذا بدأ لتلك السلطة أن تجرى تصحيحا أو تعديلا في الرسوم أو في قائمة الشروط المقدمة إليها لكي تجعلها مطابقة لأحكام هذا القانون أو اللوائح التنفيذية أو لكي توفق بين نظام التقسيم وبين مشروع تخطيط المدينة وتوسيمها أن كان تمة مشروع فيجب أن تعلن موافقتها في مدى شهر من تاريخ قبول التصحيح أو التعديل .

فإذا أنقضت مدة الستة أشهر دون أن تبلغ السلطة مقدم الطلب موافقتها أو رفضها أو التعديلات التي ترى إدخالها اعتبر الطلب مقبولا . كذلك يعتبر الطلب مقبولا إذا أنقضى الشهر المشار إليه في الفقرة الثانية دون أن تبلغ السلطة مقدم الطلب موافقتها .

مادة ٩

تثبت الموافقة على التقسيم بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية  
بأشر في الجريدة الرسمية ويترتب على صدور هذا القرار الحاق الطرق  
والبيادين والحدائق والمنزهات العامة بأملك الدولة العامة .

مادة ١٠

يحظر بيع الأراضي المقسمة أو تأجيرها أو تحكيمها قبل صدور  
قرار المشار إليه في المادة السابقة وقبل إيداع قلم الرهون ( الشهر  
العقارى حالياً ) صورة مصدقاً عليها من هذا القرار ومن قائمة الشروط  
المشار إليها في المادة السابقة .

ويحظر أيضاً إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المقسمة  
قبل صدور القرار المذكور .

مادة ١١

يجب أن يذكر في عقد البيع أو الإيجار أو التحكيم قرار الموافقة  
على التقسيم وقائمة الشروط المشار إليها في المادة السابقة كما يجب أن  
ينص فيه على سريان قائمة الشروط المذكورة على المشتري والمستأجرين  
والمتنعمين بالحكر فإن لم يذكر كان العقد باطلاً إذا طلب ذلك  
المشترون والمستأجرون والمتنعمون بالحكر .

مادة ١٢

للسلطة المختصة أن تلزم المقسم أن يزود الأراضي المقسمة بمياه

---

تعديل بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ المادة الثامنة وذلك للمواد  
١٠ ، ١١ ، لاستبدال كلمة مرسوم بقرار .

الشرب والأنارة وتصريف المياه والمواد القذرة ويصدر بهذا الالتزام قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وإذا كان التقسيم واقعا في جهة تتوافر فيها تلك المرافق فيكون تزويدها بها بطريق توصيلها بالمرافق العامة .

- ويجب على المقسم دائما إنشاء الطرق والأفاريز وضبط منسوبها وفقا للشروط المقررة في اللائحة التنفيذية .

ويجوز فيما يتعلق بالأعمال المشار إليها في هذه المادة أن يشتر التقسيم إلى أشطار ويجب أن يشمل كل شطر على الأقل جميع القطع الواقعة على جانبي الطريق .

#### مادة ١٣

لا يجوز تسجيل بيع قطعة أرض أو تأجيرها أو تحكيمها ما لم يقدم المقسم شهادة مثبتة لقيامه بأعمال التهيئة الخاصة بالتقسيم أو الشطر الذي تقع فيه قطعة الأرض أو أن يقدم المقسم أو المشتري أو المستأجر أو المنتفع بالحسك إيصالا من السلطة المذكورة يثبت أنه دفع المبالغ التي تخص قطعة الأرض المذكورة في أعمال التهيئة كما حددت في البرنامج المذكور في المادة السابقة .

#### مادة ١٤

لا يجوز إقامة أى مبنى على قطعة أرض قبل تمام الأعمال المشار إليها في المادة ١٣ ما لم يدفع المقسم أو المشتري أو المنتفع بالحسك إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم نصيب تلك القطعة في تكاليف الأعمال المذكورة .

على أنه يجب على المقسم إذا ما أقيمت مبان على تلك قطع أراضي

التقسيم أو الشطر أن ينفذ تلك الأعمال بالنسبة للتقسيم أو للشطر  
جميعه في المدة التي تحددها له السلطة المختصة فإذا لم ينفذ الأعمال  
المذكورة قامت السلطة المذكورة من تلقاء نفسها بتنفيذها على  
حساب القسم .

مادة ١٥

تسرى القوانين واللوائح الخاصة بالصحة في الطرق العامة وبالأمن  
العام وبالمرور على طرق التقسيم التي لم تتسلمها السلطة المختصة  
وتسرى أيضاً في التقسيم القوانين واللوائح الخاصة بالتنظيم والمباني .

مادة ١٦

لا يجوز أن يطلب من السلطة المختصة تسليم طريق أو ميدان في  
تقسيم إلا بعد القيام بالأعمال المبينة في المادة ١٣ وبشرط أن تكون  
ثلاثة أرباع القطع الواقعة على هذا الطريق مشغولة بالمباني .

ولا يجوز أن يطلب من السلطة المختصة تسليم حديقة أو منيرة عام  
إلا إذا تسامت الميدان الذي يحيط بها أو الطرق التي تؤدي إليها .

مادة ١٧

تعتبر القيود الواردة في قائمة شروط البيع والمتعلقة بالمين حقوق  
إرتفاق إيجابية أو سلبية يجوز للمشتريين أو المستأجرين أو المنتفعين  
بالحكر أن يتمسكوا بها بعضهم قبل البض الآخر .

مادة ١٨

لكل ذي شأن الحلق في طلب صورة من قائمة الشروط من قلم  
الريون ( الشهر العقاري حالياً ) .

مادة ١٩

يكون لمهندسى التنظيم فيما يختص بتطبيق أحكام هذا القانون سفة رجال الضبطية القضائية ويكون لهم الحق فى الدخول فى أى وقت فى أراضى التقسيم وفى المباني وفى مكان العمل للتثبيت من مراعاة الشروط المنصوص عليها فى هذا القانون وفى اللوائح التنفيذية ولايات كل ما يقع مخالفا لأحكامها .

مادة ٢٠

يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش .

ويجب فى أحوال المخالفة لأحكام المواد ٢ ، ٣ ، ٦ و ١٢ و ١٣ أن يأمر الحكم الصادر بالعقوبة باصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها .

فإذا لم يقم ذوو الشأن بتنفيذ الازام الخاص باصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تباشر تنفيذها على حسابها .

مادة ٢١

يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى حالة إجراءات جنائية عن الجرائم التى تقع مخالفة لأحكام هذا القانون أن توقف فوراً بالطريق الإدارى الأعمال موضوع المخالفة .

## أحكام نهائية ومؤقتة

مادة ٢٢

لا يسرى هذا القانون إلا على المدن والقرى التي يهتما مجالس البلدية والتي يصدر بها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية ويجوز لوزير بناء على طلب المجلس البلدى إعفاء المدينة أو القرية من بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون .

مادة ٢٣

ولا يسرى هذا القانون على مدينة مصر الجديدة وعلى كل تقسيم يكون بسبب أهميته أو بسبب أن الحكومة تملكه كله أو بعضه موضوع نظام خاص صدر به مرسوم .

مادة ٢٤

يجوز تطبيق بعض أحكام هذا القانون على التقسيمات التي لم تنزع أراضيها أو تبين كلها قبل العمل بهذا القانون ويكون ذلك بمرسوم .

ويحدد هذا المرسوم الأحكام المذكورة وكيفية تطبيقها وذلك مع عدم الإخلال بحقوق المشترين ومن أقام بناء .

مادة ٢٥

على وزراء الشؤون البلدية والقروية والداخلية والصحة العمومية والعدل كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القانون ولوزير الشؤون البلدية والقروية إصدار القرارات المنفذة له ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر في الجريدة  
الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة  
صدر بقصر عابدين في ١٠ جمادى الأولى سنة ١٣٥٩ ( ١٦ يونية  
سنة ١٩٤٠ ) .

فأروق

بأمر حضرة صاحب الجلالة

وزير الأشغال العمومية	وزير الداخلية	رئيس مجلس الوزراء
عبد القوي أحمد	علي ماهر	علي ماهر
وزير العدل	وزير الصحة العمومية	
مصطفى محمود الشوربجي	حامد محمود	

تعديت المادة ٢٧ ، ٢٥ بالقانون رقم ١٩٥٢ المنشور بالعدد  
رقم ٤ في ١٠ يناير سنة ١٩٥٢ من الوقائع المصرية :

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
الإدارة العامة للتخطيط والإسكان

## المذكرة الإيضاحية

لقانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠

إن عملية تقسيم المساحات الكبيرة من الأراضي إلى أنصبة مختلفة تعد لإقامة مساكن عليها كانت تعتبر فيما مضى داخلية في نطاق استعمال حق الملكية بحيث لا يجوز أن تكون محلا لقبود خاصة .

على أن ما حدث في السنين الأخيرة من اتساع المدن بسبب زيادة السكان وتعدد وسائل الانتقال وارتفاع أثمان الأراضي قد ترتب عليه تحويل الأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن إلى أراضي صالحة لإقامة مساكن عليها .

وقد أسفر عن ذلك تقدم محسوس في تقسيم الأراضي المعدة للبناء والأصل في عملية تقسيم الأراضي المعدة للبناء أنها إنما تعتبر من العمليات المحدودة الجديرة بكل تشجيع فهي تؤدي إلى إتساع المدن وإلى تخفيف الضغط عن مناطق الوسط الزراعية بالسكان كما أنها تهيء لجانب من أهل المدن الإقامة في الضواحي والاستمتاع بأسباب المعيشة الصحية . على أن تحويل أرض زراعية إلى حى معد للسكنى يقتضى إجراء لتهيئة الأرض لهذا الغرض فيجب على وجه



المخصوص إنشاء طرق للمواصلات وتزويد السكان بماء الشرب وإعداد وسائل تصريف المواد القذرة وإنارة الأرض موضوع التقسيم . وإذا ترك المقسم وشأنه فقد ينحشى بسبب عدم خبرته بشئون العمران أن يضع رسومات التقسيم لا تتفق وما يتطلبه قواعد العمران ولا تتماشى مع المشروع الموضوع لتوسيع المدينة . وقد يكون النظام الذي قرره بطرق المواصلات في التقسيم لا يجعل هذه الطرق متمشية مع الطرق العامة القائمة أو التي يزمع إنشاؤها — وعلاوة على ذلك فقد تدفع المقسم الرغبة في ضغط نفقات المرافق بقدر الإمكان أى الاقتصاد على إجراء مرافق ناقصة أو قاصرة . وأخيراً فقد يكون الفرض من إجراء التقسيم في بعض الأحوال هو الحصول على أكبر ربح ممكن فلا يكون المقسم راند في هذه الحالة غير بيع الأقسام في أقرب وقت وبأحسن سعر من غير أن يكلف نفسه عناء بإنشاء المرافق الضرورية للتقسيم .

وقد تخدع الوعود الكاذبة المشرية وهم عادة من طبقة متوسطة فلا يمكنهم بسبب عدم توافر المرافق العامة الضرورية استعمال أرض لبناء المساكن إلا وهي في أسوأ حال ولذلك تنشأ مجموعة من المساكن لا تتوفر بها المجرى العمومية ولا الإنارة ، طرقها متعرجة ضيقة يعيش فيها السكان غير مستمتعين بأسباب المعيشة الصحية بينما كان المتيسر لو فرض على المقسم بعض الالتزامات من أول الأمر إنقضاء هذه المساويء وإنشاء حى حديث صحى وقد دعت هذه الأسباب المختلفة إلى تدخل المشرع في كثير من البلاد لتنظيم التقسيم بل وقد ذهبوا في بعض البلاد كما هو الحال في فرنسا . إلى معالجة أخطاء الماضى وإصلاح التقسيمات المعيبة القائمة بقوانين خاصة وأن هذه الأسباب عنها هي التي تسوغ في مصر تدخل المشرع لتنظيم مسألة

التقسيم وهذا هو الغرض من مشروع هذا القانون .

وقد عنت المادة الأولى منه بتعريف التقسيم ولكن يكون هناك تقسيم بالمعنى المقصود ، يجب أن يكون هناك تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع .

وليس لعدد القطع حد أدنى فيكون لوجود التقسيم تجزئة المساحة إلى ثلاث قطع مع توافر باقي الشروط المقررة في المادة الأولى على أن المجال يتسع هذا الجانب من الحرية في التقدير ويجب أن يلاحظ مع ذلك أنه مهما تعددت القطع فلا يكون ثمة تقييد بالمعنى المقصود في القانون إذا كانت كل قطعة واقعة على حافة الطريق العام إذ يفترض في الحالة أن كافة المرافق العامة التي فرض القانون على المقسم إنشاؤها موجود فعلا- وبشروط كذلك أن يكون القطع بعد تقسيمها للبيع أو المبادلة أو التأجير أو التحكير فلا يعتبر تجزئة قطعة أرض إلى عدد قطع بين أفراد أسرة واحدة مثلا تقسيما بالمعنى المقصود في هذا القانون :

وأخيرا يشترط أن تكون التجزئة قد قصد بها اعداد القطع لاقامة مساكن فلا ينطبق احكام القانون على التقسيمات الزراعية وتجزئته قطع من الأرض تقام عليها المخازن والمستودعات .. الخ .

ونفرض المادة الثانية الزاما على كل من يريد أن يقسم تقسيما أو تعديله بأن يحصل على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم على المشروع الذي وضع له .

وتنص المواد التالية على الاشتراطات الاساسية التي يجب على المقسم اتباعها في جمع الاحوال لكي يكون المشروع المقدم منه محلا لقبول

من السلطة المختصة فكل قطعة معدة لاقامة مباني للسكنى عليها يجب أن يحدها طريق من جانب واحد على الأقل وذلك منعا لوجود تطعم محصورة في الداخل (مادة ٢) .

ويجب أن يراعى في الطرق المراد انشائها في التقسيم أوصاف معينة . (مادة ٤)

وأن يراعى في أنشائها الشروط التي تقررها اللائحة التنفيذية . به .  
(مادة ٥)

ويجب على المقسم ان يخصص على الاقل ثلث كامل مساحة الأرض المعدة للبناء لانشاء الطرق والميادين والحدائق والمنزهات العامة أو ما يمثلها من المساحات الخالية ويدخل في حساب الثلث المذكور عرض الطرق القائمة والتي تحد الأراض المراد تقسيمها .

وإذا كان من المحتمل الاتفاق نسبة الثلث في بعض الأحوال مع ضروريات التقسيم فقد قضت المادة الخامسة على أنه يجوز الأذن للمقسم بتخصيص مساحة أقل من الثلث للطرق والمساحات كما يجوز الزامه بتخصيص مساحة أكبر لهذا الغرض وفي هذه الحالة الأخيرة يكون له الحق في التمريض عن المساحة الزائدة عن الثلث .

وتقرر المادة السادسة على جزء من مساحة القطع حتى ارتفاق بدم البناء فتقضى بأنه لا يجوز أن تشغل المباني مساحة تزيد عن ٦٠٪ من مساحة القطع التي تقام عليها مع إقرار بعض التجاوز في حدود معينة .

وأخيراً ينص المشروع على أن يكون للتقسيم برنامج ( مادة ١٢ )  
ضمن تزويده بمياه الشرب وتصريف المياه والمواد القذرة والإنارة .

فإذا كان التقسيم متصلاً بجهة تتوفر فيها المرافق العامة الخاصة  
بماء الشرب والإنارة والمجاري العمومية فيكون تدبير هذه المرافق  
في التقسيم لتوصيلها إليه . أما في الأحوال الأخرى فإنه يجب على المقسم  
أن يتخذ التدابير اللازمة لتزويدها بذلك بوسائل خاصة .

ويجب على المقسم لكي يحصل على الأذن الخاص بإنشاء تعديله أن يقدم  
شروع التقسيم للسلطة المختصة ويجب أن يتضمن هذا المشروع رسوم  
التقسيم وبرنامج يحدد كيفية تنفيذ المرافق فيه . وتقدير تكاليف  
الأعمال وأخيراً تأمّن فيها الشروط الخاصة التي يرى المقسم فرضها  
على المشترين .

ويجوز للسلطة المختصة تعديل هذا المشروع وتكون موافقتها  
رسوم بنشر في الجريدة الرسمية ومن أكبر المساويء التي أسفرت عنها  
عمليات التقسيم ما يعمد إليه المقسم من تحايل على إبراز المال بعد  
أن يضع مشروعاً كاملاً لتخطيط التقسيم وبعد أن ينفق في  
الإعلان عنه يعجل في بيع قطع قبل تنفيذ الأعمال التي وعد بإجرائها  
ثم ينفق يده من العملية كلية دون أن يعا بمصير التقسيم - لذلك  
نضمن القانون الخاص بعمليات التقسيم نصاً يحذر بيع أراضي  
التقسيم قبل إتمام تزويد التقسيم أو شطر منه بالمرافق الخاصة به  
وقد توخى المشروع المرافق منع أعمال المضاربة وبراغى في نفس  
الوقت إلا يحتم على المقسم بدفع التكاليف التي تقتضيها مرافق التقسيم  
قبل أن يكون قد عقد عملية واحدة من عمليات بيع أراضي

التقسيم أو تأجيرها - لذلك نص في المواد من ١٠ - ١٨ على نظام  
يجوز للمقسم أو لمن يحل محله لقاء بعض الضمانات بيع اراضى التقسيم  
أو إنشاء مساكن فيها قبل أتمام العمليات الخاصة بالمرافق .

وقد حذر المشروع المقسم حذرا عاما ( مادة ١٠ ) بيع اراضى  
التقسيم أو تأجيرها أو تحكيرها أو البناء فيها أو تخصيص أعمال  
فيها قبل نشر المرسوم الخاص بالموافقة على التقسيم وأيداع صورته  
وصورة من قائمة الشروط الموقع عليها من السلطة المختصة بقلم الرهون  
( الشهر العقارى حاليا ) .

ويجوز للمقسم بعد نشر المرسوم والابداع على الوجه المذكور أن  
يبيع اراضى التقسيم أو يؤجرها أو يحكرها بشرط أن يتضمن  
العقد إشارة إلى المرسوم وإلى قائمة الشروط وأن ينص فيه على أن  
المتعاقد ملزم بالشروط والالتزامات الواردة فى القائمة المذكورة ويترتب  
على إغفال هذه الشروط بطلان العقد ولا يجوز للمتعاقد أن يتمسك بهذا  
البطلان - ومن الميسور على المتعاقد أن يطلع على المستندات المودعة  
بقلم الرهون فيتحقق من صحة ما يدعيه المقسم ويقيين الشروط والقيود  
المتعلقة بأرض التقسيم موضوع العقد

وضمنا لتنفيذ أعمال التهيئة لايجوز عقد البيع أو الإيجار أو الحكم  
المشار إليه آنفا إلا بعد القيام بتنفيذها إذ أن المشرع قد خفف من وطأ  
هذا الشرط بأن أجاز تجزئة التقسيم بالنسبة لهذه الأعمال إلى  
أشطار تشتتل على الأقل كافة اراضى التقسيم الواقعة على حافة الطر  
فيتيسر والحالة هذه تحقيق أعمال التهيئة على أشطار متتابهه وعلاوة على  
ذلك يجوز أن يتم تسجيل العقد ولو لم تتم أعمال التهيئة بشرط أن  
يدفع صاحب الشأن أى المقسم أو المتعاقد معه إلى السلطة المختصة

التي تخص قطعة الأرض في أعمال التهيئة ومن المعلوم أن تحديد المبالغ وكذلك تحديد الأقطار من المسائل التي يجب أن يتناولها ناعج الذي يرفعه المقدم بالطلب المقدم منه - ( المادة السابعة ) .

وكذلك تسرى الشروط المشار إليها في المادة ١٣ الخاصة بتسجيل عقود عندما يراد إنشاء مبان على أراضي التقسيم قبل إتمام أعمال تهيئة على أنه إذا تم البناء على نلت الأرض التقسيم أو الشطر فلا يجوز الحصول على إذن بالبناء على القطع الأخرى بمجرد دفع المبالغ التي تخص قطع في أعمال التهيئة ذلك أن التيسير المذكور إنما هو إجراء مؤقت يصبح بأي حال أن يعنى من إنجاز الأعمال نهائيا ومضى تم تشييد بعض المباني فإنه لمن المصلحة العامة أن يشغلا ما كونها وجميع الأسباب صحية متوفرة بها . فيجب على المقدم في هذه الحالة أن يقوم بتنفيذ أعمال التهيئة في الجهة المحددة وإلا تولت الإدارة القيام بها بمصاريف على جانبه .

وإذا طلب تسليم السلطة المختصة للطرق والبيادين فلا يقبل هذا الطلب ما لم تكن ثلاث أرباع القطع الواقعة على الطريق العام قد شغلت بالمباني والسكن ما لم تكن أعمال التهيئة قد نفذت وإلى أن يتم هذا النقل تكون الطرق المنشأة خاضعة للقوانين واللوائح الخاصة بالصحة العامة والأمن العام والمرور .

وتطبق في الأرض المقسمة أحكام القوانين واللوائح الخاصة بالتنظيم والمباني علاوة على تطبيق القواعد الخاصة بالمدينة بالمشروع الحالي التي جاءت متممة لتلك القوانين واللوائح بتنظيمها المسائل الخاصة بتقسيم الأراضي .

( م ٢ - القوانين الخاصة بالبلدية )

وتنص المادة ١٢ من المشروع على اعتبار القهود الواردة في قائمة شروط البيع المتعلقة بالعين حقوق إرتفاق إيجابية أو سلبية يجوز أن تلي الحق من المقسم أن يحتج بها مباشرة قبل المشتريين أو المستأجرين أو المنتفعين بالحكر وذلك بقصد توفير احترام مشتري القطع بالشروط التي فرضت على المقسم والتي حصل بمقتضاها على الإذن بالتقسيم .

ولا يسرى قانون تقسيم الأرض إلا بالنسبة للأراضي المقسمة في البلاد والقرى التي ينطبق فيها لائحة التنظيم كما هو الحال في قانون المباني .

وحتى يفرض توفر هذا الشرط يجب أن يلاحظ أن القواعد المنصوص عنها في هذا المشروع لم توضع إلا بالنسبة لتقسيم الأراضي التي تكون لها أهمية عادية فلا يمكن تطبيقها مثلا على مدينة مصر الجديدة التي صدر بتنظيمها لائحة خاصة لذلك قضت المادة ٢٣ على عدد أنطبق أحكام هذا القانون في الأحوال التي يكون فيها التقسيم كبير الشأن أو عندما تتعلق بأراضي تمتلكها الحكومة كلها أو بعضها وفي هذه الأحوال يصدر مرسوم يبين فيه الاشتراطات الخاصة .

وليست التقسيمات القائمة في مصر حالا من الأهمية بحيث تسبب تدخل الشارع كما حدث في فرنسا حيث صدر قانون خاص باصلاح التقسيمات الميية على أن المادة ٣٤ تنص على أنه يجوز بمرسوم أن يجعل بعض أحكام هذا المشروع منطبقه على التقسيمات التي لم يفت العمل فيها ويلاحظ عند التطبيق أهمية الأعمال التي تم إجراؤها .

المهندس س/ سالم نصر حبيب

الأسم : المهندس س/ سالم نصر حبيب

تاريخ الميلاد : ٢٠ نوفمبر ١٩١٩

العمل الحالي : مستشار وزارة التعمير والاسكان واستصلاح الاراضى لشئون التخطيط العمرانى

التاريخ الوظيفى : \* مدير مشروع تخطيط المدينة المنورة \*  
\* نائب رئيس هيئة التخطيط العمرانى \*  
\* مدير عام التخطيط بجهاز تخطيط القاهرة الكبرى \*  
\* نائب رئيس شركة اطلس العامة للمقاولات \*  
\* مدير التخطيط بمدىنة المقاولات \*  
\* مدير التخطيط بهيئة تعاضيات البناء \*  
\* مدير التخطيط الاقليمى والريفى بوزارة الشئون البلدية والقروية \*  
\* مدير اعمال \*  
\* مساعد مدير اعمال \*  
\* مهندس تنفيذ وتصميم بالوزارة \*

عنوان السكن : ١١ شارع عمر بن الخطاب - الدقى - غرب نادى

الصيد

٧٠٣٣٩١

تليفون :