مجموعـــــة المحاضـــــرات الخاصـــــة

بالمهنـــدس/ سالم نصـــر حبيـــــب

بسم الله الرحمن الرحيـــــم

مركز الدراسات التخطيطيـة والمعماريـة
١٤ شارع السبكـى منشية البكرى خلف نادى هليوليـس
تليفون ٦٠٣٣٩٧ ـ ٦٠٣٨٤٣

محاضرة

عن تطويـر طرق استخراج تراخيـــــص تقسيـــم الاراضـــى

بقلم : المهندس / سالم نصر حبيب المستشار الفنى لوزارة التعمير والاسكان واستصلاح الاراضـــــى

ملخص عن قانون تقسيم الاراضى :

ينظم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ اعمال تقسيم الاراضى بقصد بيعها او تأجيرهـا او تحكيرها بغرض اقامـة مبانى عليها تحقيقا للاهداف الاتيـة :ـ

١ـ ضمان نمو المدن على اسس تخطيطية سليمة حيث تكون مشروعات التقسيم متمشيـة مع الدراسات الموضوعة للتوسع فـى عمران المدينة .

٢ـ توفير الشوارع والميادين بالسعة الـكافيه دون ان تتحمل السلطات المحليـــة تكاليف انشائها .

٣ـ توصيل المرافق لجميع قطع التقسيم على حساب المقسم .

٤ـ وضع اشتراطات بنائيـة تساعد على التحكم فى الكثافة السكانية عن طريق المساحـة المبنيه وارتفاعات المبانـى .

وقد حددت المادة الاولى من القانون ضرورة توفـر الشروط الاتية فى مشروع التقسيم وهـى :

١ـ ان تكون التجزئه لاكثر من قطعتين على الاقـل

٢ـ ان يكون الغرض من التقسيم ببيع القطع او تأجيرها او بتحكيرها بغرض البنـــاء

٣ـ الا يعتبر تجزئـة قطعة ارض الى قطع اصغر من افراد اسرة واحدة تقسيمـا .

٤ـ ان يكون التقسيم قد قصد به اعداد القطع لاقامة مساكن .

٥ـ لاينطبق القانون على التقسيمات الزراعية وتجزئة الارض الى قطع تقام عليهـــا الخانات والمستودعات والمصانـع .

٦ـ ان يكون احدى قطع التقسيم غير متصلة بطريق قائـــم .

سريان القانـــون :

تنص المادة ٢٢ من القانون على سريانة على المدن والقرى التى بها مجالـــس بلديـــة والتى يصدر بها قرار من وزير الاسكان . ونظرا لان المجالس البلدية قد الغيت بصدور القانون رقـم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ وحلت محلها مجالس المدن ومجالس القرى فانـه لسريان القانون على مدينة او قريـة يلزم ان يكون بها مجلس وان يصدر قرار بسريانـــة عليها من وزيـر الاسكان وذلك بعد اخذ رأى المجلس المحلى المختص ورأى مجلـــس المحافظة عملا بنص المادة ٥٥ من اللائحة التنفيذيـة للقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ـ بنظام الادارة المحليـة .

الاجراءات المتبعة لاستصدار قرار التقسيـم :

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

١ـ يقدم طلب للموافقـة على مشروع التقسيم من المالك او وكيله الى المجلس المحلـى المختص مرفقـا بـه .

أ ـ خريطة مساحية تبين موقع وحدود وابعاد ارض التقسيم .

ب ـ رسم ابتدائى عن مشروع التقسيم من ثلاثـه صور بمقياس رسم مناسـب

جـ ـ تقديم المستندات المثبته للملكيـــة .

د ـ تقديم الشهادات العقاريـة الدالـة على خلو الارض من اى حق عينـــى وصلاحيتها للشهر خاصـة تلك التى سوف تدخل ضمن املاك الدولـــة بموجب اعتماد المشروع .

هـ ـ الايصال الدال على سداد رسـم النظر بواقع مليمين عن كل متر مربـــع من الارض المراد تقسيمها بشرط الايقل هذا الرسم عن ١٠ ج عشـــرة جنيهات .

٢ـ يراجع مشروع التقسيم بالادارة المختصة بالمجلس للتأكد من صحة البيانـــات الواردة بالمشروع من ناحية الطرق المستطرقة ، والقائمة والمملوكة للمنفعـــة العامـة ، والمحيطة بارض التقسيم ، وخطوط التنظيم المعتمدة ، وتحديـد خط البناء الذى تفرضـة قوانين الرى والطرق بعد الاتصال بالجهات المختصـة .

كما يراجع المشروع على ضوء مشروعات التقسيم المجاوره والمعتمده وكذلك مشروعات التخطيط بالمنطقة للتأكد من ربطها بعضها البعض .

٣ـ يراجع المشروع بالنسبة لعقود ومستندات الملكية بالاتحاد مع الشهر العقارى والمساحة والتأشير على رسومات المشروع بما يفيد المراجعة وختم المشروع والخرائط المساحية بخاتم (مقبول للشهر) .

٤ ـ يكلف المقسم بتقديم الرسومات التفصيلية النهائية للمشروع وراعى ان يبين فيها حدود وابعاد كل قطعة من قطع التقسيم وحدود الطرق وعروضها واطوالها ومساحاتها والمسطح الاجمالى لارض التقسيم والنسبة المئوية لمساحة الطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة بالنسبة للمساحة الكلية لارض التقسيم وان يرفق بها قائمة بالشروط العامة او الخاصة التى يرى المقسم فرضها على المشترين او المستأجرين لقطع التقسيم حرصا على مايحقق الاهداف المرجوة له .

٥ـ تراجع الرسومات وقائمة الشروط للتأكد من استيفاء الاشتراطات التى يفرضها القانون ـ ويعرض المشروع على المجلس المختص لابداء الرأى نحو الموافقة عليه وعلى الزام المقسم بتنفيذ المرافق العامة تطبيقا لنص المادة ١٢ من القانون .

٦ـ يكلف المقسم بتقديم برنامج يحدد كيفية تنفيذ المرافق العامة التى يتقرر تنفيذها بارض التقسيم وفقا لحكم المادة ١٢ من القانون اذا كان المقسم يستخدم بذلك بموجبه .

ويجوز للمقسم ان يجزىء التقسيم الى اشطار بالنسبة لتنفيذ المرافق وحيث يشمل كل شطر جميع القطع الواقعة على جانبى الطريق .

٧ـ فى حالة قيام المجلس المختص بتنفيذ المرافق العامة على حساب المقسم تقوم الجهات المختصة بالمجلس بعمل المقايسات اللازمة لتحديد ارض التقسيم بالمرافق العامة الموجودة فعلا بالمدينه وتشمل مشروعات المياه والتيار الكهربائى والمجارى وضبط مناسيب الطرق بوضع الاساس وعمل الطروفيات وصفها وتحدد تلك المقايسات قيمة مايخص المقسم ومايخص المجلس من التكاليف .

٨ ـ يخطر المقسم بقيمة هذه التكاليف للموافقة عليها وتكليفه بتقديم كشف توزيع قيمة مايخص كل قطعة من قطع التقسيم من تكاليف المرافق العامة .

٩ ـ طبقا للقانون يجب على السلطة القائمة على اعمال التنظيم ان توافق على الطلب المقدم اليها فى مدى ستة اشهر من تاريخ تقديمه او ان تبدى اسباب الرفض اذا لم تمر الموافقة عليه وفى حالة قيام السلطة المختصة بادخال تصميمات او او تعديلات فى الرسومات او قائمة الشروط يجب ان تسلم موافقتها على المشروع فى مدى شهر من تاريخ قبول المقسم للتصحيح او للتعديل .

فاذا انقضت مدة الستة اشهر دون ان تبلغ السلطة مقدم الطلب موافقتها او رفضها او التعديلات التى ترى ادخالها اعتبر الطلب مقبولا • واذا انقضى شهر على قبول المقسم للتعديلات التى تراها السلطة يعتبر الطلب مقبولا ايضا •

١٠ـ تعد مذكرة بالخطاب التى تمت وعرض المشروع على مجلس الدولة او الادارة القانونية بمجلس المحافظة لمراجعته من الناحية القانونية •

١١ـ يصدر بالموافقة على المشروع قرار من المحافظ المختص بناء على التفويض الصادر للمحافظين من وزير الاسكان والمرافق •

١٢ـ ينشر قرار اعتماد المشروع بالوقائع المصرية وتودع صورة من مشروع التقسيم مصدقا عليها ومن قائمة الشروط بالشهر العقارى •

تطور فى مفهوم تقسيم الاراضى :

١ـ منعا من التلاعب عن طريق التجزئة كارض زراعية ثم البناء عليها من المقترح ان يعتبر مشروع تقسيم كل تجزئه لاى قطعة ارض ولاى غرض شاملا التقسيم للزراعة او البناء المنشآت الصناعية وغيرها وبذلك توضع التجزئة بصفة عامة داخل اطار النظام •

٢ـ ان يكون قانون التقسيم اداة فعالة بصورة ايجابية لتنفيذ المخطط العام للمدن والقرى وان يكون فى اطار مواحل تنفيذ المخطط العام فلا تترك مشروعات التقسيم وتوجيهها لعفوية المقسمين كل يبغى تقسيم ارضه بصرف النظر عن موقعها من خطة وشبكات المرافق العامة الامر الذى قد يضيف اعباء لا مبرر لها على مجلس المدينة المختص •

٣ـ ان تشمل مشروعات التقسيم التجزئة لتنفيذ المشروعات الزراعية والصناعية لا ان يقتصر على المشروعات السكنية وذلك بما يتفق ومطلبات التخطيط العام للوحدة •

تطور فى سريان القانون :

من المقترح ان يسرى القانون على كافة المدن والقرى والتجمعات العمرانية القائمة والمدن الجديده والتجمعات فى مناطق الاصلاح الزراعى وان يوكل تنفيذه الى مجالس المدن كل فى حدود اختصاصه وفى مجالس القرى كل فى دائرة تابعة •

تطور فى ~~تطوير~~ اجراءات استصدار قرار التقسيـــــم :

١ـ بالنسبة للفقرة (١) من الاجراءات من الرأى ان يضاف تقديم مشروع ابتدائـــى يوضح الاستخدام والطرق القائمة وخطوط التنظيم المقررة ، يا لمنطقة وماحولها لاخذ موافقـــة مبدئيـــة عليها قبل السير فى اجراءات تنفيذ المشروع ومؤدى ذلك ان يقدم المقسم طلبا الى السلطة المختصـــة لتسليمة خريطة موقعا عليها الشوارع ، القائمة بالموقع الذى يحدده على خريطة مساحية وكذلك الشوارع المقترحـــــة وعروضها وخطوط التنظيـــم بها وبناء على ذلك يقدم المشروع الابتدائى المشـــار اليـــه وان يكون رد المجلس فى مدة اقصاها شهر من تاريخ تقديم الطلـــب .

٢ـ بعد الحصول على خصائص الموقع وبابه من مشروعات وشوارع مقترحة يقدم المقسم الطلب المذكور فى الفقرة رقـــم (١) من الاجراءات طبقا لما هو مبين بها .

٣ـ يتبع الخطوات من ١ ـ ٨ .

٤ـ بالنسبة للفقرة ٩ تعدل المدة لثلاثـــة شهور فقط حيث ان معظم اوجه الخلاف تكون قد حلت فى المرحلة الاولى من العمل وشهر واحد فى حالة قبول التعديـــل .

٥ـ بالنسبة للفقرات ١٠ ، ١١ ، ١٢ تسرى كما هى دون تعديل .

والله هو الموفـــق ،

/ مايـــو ١٩٨١ مهندس / سالم نصر حبيـــب

فهمى / ..

فـــى شأن تقســيـــم الاراضـــى

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 المبانى متصلة او منفصلة .

مادة (١٢) :

لايجوز تنفيذ مشروع تقسيم او ادخال تعديل فى تقسيم معتمد او قائم الا بعـــد اعتماده وفقا للشروط والاوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحة التنفيذيـــة .

مادة (١٣) :

تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المعدلات التخطيطية والقواعد والشروط والاوضاع الواجب مراعاتها فى تقسيم الاراضى وعلى الاخص فى المجالات التاليـــة :

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

ب ـ عروض الشوارع بالتقسيم بمراعاة مايحتمل من ازدياد السكن وحركة المرور وغيرها من الاعتبارات المتصلة بالعمران بالمنطقة التى يقع بها التقسيم والمناطق اولمجاورة له على ادتقل العرض عن عروض الطرق التى تكون امتداد لطرق قائمة او صادر بها قرار من السلطة المختصـــة .

جـ ـ النسبة التى تشغلها المبانى التى تنشأ 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 بمراعاة توفير البيئة السكنية والصحية الملائمة .

د ـ الاشتراطات الاخرى المتعلقة بالارتدادات وارتفاعات المبانى وكثافتها البنائية وعرض الواجهات وغير ذلك من الاوضاع التى تكفل طابعا مميزا لكل تقسيـــم .

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 يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بعد اخذ راى نقابة المهندسين وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها فى المهندسين تبعا لحجم واهمية التقاسيم المطلوب اعتمادها وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التى يقتصر اعدادها على المهندسين 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 .

واذا رات الجهة الادارية المذكورة ادخال تعديل او تصحيح على الرسومات او قائمة الشروط او استيفاء المستندات المقدمه او رات رفض المشروع اخطرت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب 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 مسببا خلال مدة الثلاثة الاشهر السالفة الذكر برفض مشروع التقسيم او بتعديله او بتصحيحه او باستيفاء مستنداته وجب عليها عرض المشروع على الوحدة المحلية المختصة للبت فيه خلال شهرين من تاريخ تقديمه اليها .

ويجوز تقصير المدد المشار اليها فى الاحوال التى تحددها اللائحة التنفيذية .

مـادة (١٦) :

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

مـادة (١٧) :

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

مـادة (١٨) :

يجوز لاعتبارات تتعلق بتوجيه الامتداد العمرانى للمدن والقرى او بقدرة المرافق العامة بها او للحفاظ على الرقعة الزراعية ان تحدد الوحدة المحلية مراحل التعميرالتى لايجوز ان تتم اعمال التقسيم الا وفقا لها وتبين فى كل مرحلة المناطق الداخله فيها ، كما تبين قواعد الانتقال من مرحلة الى المرحلة التى تليها ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص بالاسكان .

كما يجوز للاعتبارات السابقة وبقرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية تحديد مناطق داخل المدن والقرى يحظر اجراء تقسيم فيها لفترة محددة ، فاذا كان الحظر بسبب عدم قدرة المرافق العامة بالمنطقة جاز رفع الحظر اذا التزم المقسم بتوفيرالمرافق على نفقته الخاصه خلال اجل تحدده 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 لمقتضيات تنسيق العمران ان تضع مشروع تقسيم يضم بعض الاراضى المتجاورة وان تعرض على اصحاب الاراضى الداخله فيه البدء فى تنفيذه بمعرفتهم خلال مدة تحددها لهم ، فاذا رفضوه او انقضت المدة المحددة دون البدء فى التنفيذ جاز نزع ملكية العقارات الداخلة فى المشروع على الوجه المنصوص عليه فى 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 الاراضى وقبله البعض الاخر ، اقتصر نزع الملكية على اراضى من رفض المشروع ، وفى 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 فى طلبات التقسيم المقدمة عن اراض تقع فى مدينة او قرية او فى مناطق او احياء منها تتناولها مشروعات تخطيط يجرى اعدادها طبقا لاحكام هذا القانون وذلك لمدة لا تجاوز سنتين من تاريخ نشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويتم النظر فى 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 استعمالات الاراضى طبقا لما نصت عليه الماده (٥) من هذا القانون .

مادة ٢١ :

يلتزم المقسم بتنفيذ المرافق العامه اللازمه لأراضى التقسيم او بأداء نفقات انشائهـــا للوحده المحليه وذلك وفقاً للشروط والاوضاع التى تحددها اللائحه التنفيذيه .

ويجوز فيما يتعلق بالمرافق المشار اليها ان يجزأ التقسيم الى اشطار ، ويتضمن قـــرار اعتماد التقسيم بيان هذه الاشطار وترتيب اولويتها فى تنفيذ المرافق بها ، كما يتضمن برنامجـــا يوضح الأجل الذى يلتزم المقسم بتنفيذ مختلف انواع المرافق خلاله ، بحيث اذا لم ينفذ المقسم الاعمال المذكوره وفقا للبرنامج او لم يؤد نفقات تنفيذها خلال هذا الأجل جاز للوحده المحليه ان تقوم بتنفيذها على حساب المقسم مع الرجوع عليه بما انفقته الوحده المحليه من مبالغ مضافـــا اليها نسبة ١٠٪ من قيمة الأعمال .

فاذا عدل المقسم عن التقسيم كله او جزء منه فيكون التزامه مقصورا على تنفيذ المرافـــق العامه او اداء نفقات انشائها فى حدود الوضع بعد التعديل ، على ألا يترتب على ذلـك مساس بحقوق المشترين لأراضى التقسيم ومن اقام بناء عليها ويصدر بالموافقه على الالغاء أو التعديل قرار من المحافظ بعد موافقة الوحده المحليه .

مادة ٢٢ :

يحظر على المقسم بنفسه او بواسطة غيره الاعلان عن مشروع التقسيم او التعامـــل فى قطعة ارض من اراضيه او فى شطر منه الا بعد ان يودع بمكتب الشهر العقارى صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته وشهاده من الجهه الاداريه المختصه بشئـــون التخطيط والتنظيم تثبت اتمام تنفيذه للمرافق العامه على الوجه المبين فى قرار اعتماد التقسيم واللائحه التنفيذيه او ادائه نفقات المرافق العامه المذكوره او تقديمه ضمانا مصرفيا بتكاليـــف تنفيذها .

على انه فى حالة التقسيم طبقا لأحكام المادة (١٧) من هـــذا القانون فيكتفـــى بتقديم صوره مصدق عليها من الموافقه على التقسيم الى مكتب الشهر العقارى .

مادة ٢٣ :

يجب ان يذكر فى عقود التعامل على قطع التقسيم القرار الصادر باعتماد التقسيم وقائمة الشروط الخاصه به وان ينص فيها على سريان هذه القائمه على المشترين وخلفائهم مهما تعاقبوا ، فان لم يذكر ذلك فى العقد كان للمتعاقد مع المقسم ان يتمسك ببطلانه .

وتعتبر قائمة الشروط المشار اليها جزءا من قرار التقسيم وتسرى عليها احكام هذا القانون ، كما تعتبر الشروط الوارده بها حقوق ارتفاق يجوز للمشترين والمقسم ان يتمسكوا بها بعضهم قبل البعض الآخر .

مادة ٢٤ :

تعتبر الشروط الوارده بالقائمه المنصوص عليها بالماده السابقه شروطا بنائيا تأتى فى مرتبة الأحكام الوارده بقوانين ولوائح المبانى ، وتسرى دون غيرها على مناطق التقاسيم التى تتناولها .

وعلى الوحده المحليه المختصه مراقبة تطبيق تلك الشروط وللتمسك بها فى مواجهة المقسمين والمشترين واتخاذ كافة القرارات والاجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ وفقا لأحكام هذا القانون .

مادة ٢٥:

يحظر اقامة مبان او تنفيذ اعمال على قطع اراضى التقسيم او اصدار تراخيص بالبناء عليها الا بعد استيفاء الشروط المبينه فى المواد السابقه ، وقيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة او مضى ستة اشهر على اداءه نفقات انشاء هذه المرافق الى الجهه الاداريه المختصه بشئون التخطيط والتنظيم بالوحده المحليه وعلى هذه الجهه ان تبدأ فى تنفيذ المرافق العامه خلال المده المشار اليها .

مادة ٢٦ :

يجوز بقرار من الوزير المختص بالاسكان بعد أخذ رأى المحافظ المختص وموافقة الوحدة المحلية تعديل الشروط الخاصة بالتقاسيم التى تم اعدادها قبل اصدار مشروعات التخطيط وتطبيق أحكام 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 :

لايجوز 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 (الشـــارع والافاريز) ما يحتمل من إزدياد السـكنى 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 عرضا أقل من ذلك .

ولا يجوز أن يقـــل عرض الطرق التى تزيد على الآلف متر عن عشرين مترا 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 المعدة للبناء للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة ولغيرها مما يشبه ذلك من الأراضى الخالية .

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

يجوز 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 فى هذه الحالة دفع ثمن المساحة الزائدة ويكون تقدير الثمن وفقاً لقانون نزع الملكية للمنافع العامة .

مادة ٦ :

لايجوز فى تقسيم أن تشغل المبانى مساحة تزيد على ٦٠٪ من المساحة المقطعة التى تقام عليها ويجوز أن تشغل المبانى غير المقفلة كالشرفات والسلالم وسلالم المدخل مساحة إضافية لاتزيد على ١٠٪ من المساحة التى تشغلها المبانى المقفلة .

على أنه يسوغ للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تأذن بالنسبة لأحياء معينة فى أن تتجاوز مساحة المبانى المقفلة فيها نسبة ٦٠٪ .

مادة ٧ :

يجب أن يقدم الطلب الخاص بالموافقة على مشروع التقسيم طبقا للشروط والأوضاع المقررة فى اللائحة التنفيذية ويرفق بالطلب المستندات الآتية :

١ — رسوم التقسيم المشار إليها فى اللائحة المذكورة مع بيان الأشطار المشار إليها فى المادة ١٢ .

٢ — برنامج يحدد كيفية تنفيذ المرافق المشار إليها فى المادة ١٢ كما يبين المبالغ اللازمة لتنفيذ هذه الأعمال والنصيب الذى يخص كل قسم وكل قطعة فى تلك المبالغ .

٣ — المستندات المثبتة للملكية والشهادات المثبتة لخلو الأرض التى سوف تدخل ضمن أملاك الدولة العامة من أى حق عينى .

٤ — قائمة يبين فيها الشروط العامة أو الخاصة التى 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 رسم نظر بواقع مليمين 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 فى 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 فى الرسوم أو فى قائمة الشروط المقدمة إليها لكى تجعلها مطابقة لأحكام هذا القانون أو اللوائح التنفيذية أو لكى توفق بين نظام التقسيم وبين مشروع تخطيط المدينة وتوسيعها أن كان ثمة مشروع فيجب أن تعلن موافقتها فى مدى شهر من تاريخ قبول التصحيح أو التعديل .

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

مادة ٩

تثبت الموافقة على التقسيم بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية ينشر فى الجريدة الرسمية ويترتب على صدور هذا القرار الحاق الطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة بأملاك الدولة العامة .

مادة ١٠

يحظر بيع الأراضى المقسمة أو تأجيرها أو تحكيرها قبل صدور القرار المشار إليه فى المادة السابقة وقبل إيداع قلم الرهون (الشهر العقارى حالياً) صورة مصدقاً عليها من هذا القرار ومن قائمة الشروط المشار إليها فى المادة السابعة .

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

مادة ١١

يجب أن يذكر فى عقد البيع أو الإيجار أو التحكير قرار الموافقة على التقسيم وقائمة الشروط المشار إليها فى المادة السابقة كما يجب أن ينص فيه على سريان قائمة الشروط المذكورة على المشترين والمستأجرين والمنتفعين بالحكر فإن لم يذكر كان العقد باطلا إذا طلب ذلك المشترون والمستأجرون والمنتفعون بالحكر .

مادة ١٢

للسلطة المختصة أن تلزم المقسم أن يزود الأراضى المقسمة بمياه

---

* تعدل بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ المادة الثامنة وذلك للمواد ٩ ، ١٠ ، ١١ لاستبدال كلمة مرسوم بقرار .

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

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

ويجوز فيما يتعلق بالأعمال المشار إليها فى هذه المادة أن يشطر التقسيم إلى أشطار ويجب أن يشمل كل شطر على الأقل جميع القطع الواقعة على جانبى الطريق .

مادة ١٣

لا يجوز تسجيل بيع قطعة أرض أو تأجيرها أو تحكيرها مالم يقدم المقسم شهادة مثبتة لقيامه بأعمال التهيئة الخاصة بالتقسيم أو الشطر الذى تقع فيه قطعة الأرض أو أن يقدم المقسم أو المشترى أو المستأجر أو المنتفع بالحكر إيصالا من السلطة المذكورة يثبت أنه دفع المبالغ التى تخص قطعة الأرض المذكورة فى أعمال التهيئة كما حددت فى البرنامج المذكور فى المادة السابعة .

مادة ١٤

لا يجوز إقامة أى مبنى على قطعة أرض قبل تمام الأعمال المشار إليها فى المادة ١٢ ما لم يدفع المقسم أو المشترى أو المنتفع بالحكر إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم نصيب تلك القطعة فى تكاليف الأعمال المذكورة .

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

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

مادة ١٥

تسرى القوانين واللوائح الخاصة بالصحة فى الطرق العامة وبالأمن العام وبالمرور على طرق التقسيم التى لم تتسلمها السلطة المختصة .

وتسرى أيضاً فى التقسيم القوانين واللوائح الخاصة بالتنظيم وبالمبانى .

مادة ١٦

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

ولا يجوز أن يطلب من السلطة المختصة تسلم حديقة أو منتزة عام إلا إذا تسلمت الميدان الذى يحيط بها أو الطرق التى تؤدى إليها .

مادة ١٧

تعتبر القيود الواردة فى قائمة شروط البيع والمتعلقة بالعين حقوق إرتفاق إيجابية أو سلبية يجوز للمشترين أو المستأجرين أو المنتفعين بالحكر أن يتمسكوا بها بعضهم قبل البعض الآخر .

مادة ١٨

لكل ذى شأن الحق فى طلب صورة من قائمة الشروط من قلم الرهون (الشهر العقارى حاليا) .

مادة ١٩

يكون لمهندسى التنظيم فيما يختص بتطبيق أحكام هذا القانون صفة رجال الضبطية القضائية ويكون لهم الحق فى الدخول فى أى وقت فى أراضى التقسيم وفى المبانى وفى مكان العمل للتثبت من مراعاة الشروط المنصوص عليها فى هذا القانون وفى اللوائح التنفيذية ولاثبات 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 و ٦ و ١٢ و ١٣ أن يأمر الحكم الصادر بالعقوبة باصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها . .

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

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

ادة ٢٢

لا يسرى هـذا القانون إلا على المدن والقرى التى بهما مجالس ..ية والتى يصدر بها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية ويجوز ..زير بناء على طلب المجلس البلدى إعفاء المدينة أو القرية من بعض ..حكام اللائحة التنفيذية للقانون .

ادة ٢٣

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

مادة ٢٤

يجوز تطبيق بعض أحكام هـذا القانون على التقسيمات التى لم تبع ..طع أراضيها أو تبن كلها قبل العمل بهـذا القانون ويكون ذلك ..رسوم .

ويحدد هـذا المرسوم الأحكام المذكورة وكيفية تطبيقها وذلك ..ع عدم الإخلال بحقوق المشترين ومن أقام بناء .

مادة ٢٥

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

نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة ؟

صدر بقصر عابدين فى ١٠ جمادى الأول سنه ١٣٥٩ (١٦ يونية سنة ١٩٤٠) .

فاروق

بأمر حضرة صاحب الجلالة

رئيس مجلس الوزراء
على ماهر

وزير الداخلية
على ماهر

وزير الأشغال العمومية
عبد القوى أحمد

وزير الصحة العمومية
حامد محمود

وزير العدل
مصطفى محمود الشوربجى

تعدلت المادة ٢٢ ، ٢٥ بالقانون رقم ١٩٥٢ المنشور بالعدد رقم ٤ فى ١٠ يناير سنة ١٩٥٢ من الوقائع المصرية :

وزارة الشئون البلدية والقروية
الإدارة العامة للتخطيط والاسكان

المذكرة الايضاحية

لقانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠

إن عملية تقسيم المساحات الكبيرة من الأراضى إلى أنصبة مختلفة تعد لإقامة مساكن عليها كانت تعتبر فيما مضى داخلة فى نطاق استعمال حق الملكية بحيث لا يجوز أن تكون محلا لقيود خاصة .

على أن ما حدث فى السنين الأخيرة من اتساع المدن بسبب زيادة السكان وتعدد وسائل الانتقال وارتفاع أثمان الأراضى قد ترتب عليه تحويل الأراضى الزراعية الكائنة فى ضواحى المدن إلى أراضى صالحة لإقامة مساكن عليها .

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

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

وقد تخدع الوعود الكاذبة المشترين وهم عادة من طبقة متوسطة فلا يمكنهم بسبب عدم توافر المرافق العامة الضرورية استعمال أرض لبناء المساكن إلا وهى فى أسوأ حال ولذلك تنشأ مجموعة من المساكن لا تتوفر بها المجارى 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 إنشاء هذه المساوىء وإنشاء حى حديث صحى وقد دعت هذه الأسباب المختلفة إلى تدخل المشرع فى كثير من البلاد لتنظيم التقسيم بل وقد ذهبوا فى بعض البلاد كما هو الحال فى فرنسا . إلى معالجة أخطاء الماضى وإصلاح التقسيمات المعيبة القائمة بقوانين خاصة وأن هذه الأسباب عينها هى التى تسوغ فى مصر تدخل الشارع لتنظيم مسألة

التقسيم وهذا هو الغرض من مشروع هذا القانون .

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

وليس لعدد القطع حد أدنى فيكفى لوجود التقسيم تجزئة المساحة إلى ثلاث قطع مع توافر باقى الشروط المقررة فى المادة الأولى على أن المجال يتسع هذا الجانب من الحرية فى التقدير ويجب أن يلاحظ مع ذلك أنه مهما تعددت القطع فلا يكون ثمة تقسيط بالمعنى المقصود فى القانون إذا كانت كل قطعة واقعة على حافة الطريق العام إذ يفترض فى الحالة أن كافة المرافق العامة التى فرض القانون على المقسم إنشاءها موجود فعلا - ويشترط 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 فى هذا القانون .

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

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

وتنص المواد التالية على الاشتراطات الاساسية التى يجب على المقسم اتباعها فى جميع الاحوال لكى يكون المشروع المقدم منه محلا للقبول

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

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

وأن يراعى فى أنشائها الشروط التى تقررها اللائحة التنفيذية به . (مادة ٥)

ويجب على المقسم ان يخصص على الاقل ثلث كامل مساحة الأرض المعدة للبناء لانشاء الطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة أو ما يمثلها من المساحات الخاليه ويدخل فى حساب الثلث المذكور ، عرض الطرق القائمة والتى تحد الأرض المراد تقسيمها .

وإذا كان من المحتمل الاتفق نسبة الثلث فى بعض الأحوال مع ضروريات التقسيمات فقد قضت المادة الخامسة على أنه يجوز الأذن للمقسم بتخصيص مساحة أقل من الثلث للطرق والمساحات كما يجوز الزامه بتخصيص مساحة أكبر لهذا الغرض وفى هذه الحالة الأخيرة يكون له الحق فى التعويض عن المساحة الزائدة عن الثلث .

وتقرر المادة السادسة على جزء من مساحة القطع حق ارتفاق بعدم البناء فتقضى بأنه لا يجوز أن تشغل المبانى مساحة تزيد عن ٦٠ ٪ من مساحة القطع التى تقام عليها مع إقرار بعض التجاوز فى حدود معينة

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

فاذا كان التقسيم متصلا بجهة تتوفر فيها المرافق العامة الخاصة بمياه الشرب والإنارة والمجارى العمومية فيكون تدبير هذه المرافق للتقسيم لتوصيلها اليه . اما فى الاحوال الاخيره فانه يجب على المقسم ان يتخذ التدابير اللازمه لتزويدها بذلك بوسائل خاصة .

ويجب على المقسم لكى يحصل على الاذن الخاص بانشاء تعديله أن يقدم مشروع التقسيم للسلطة المختصة ويجب أن يتضمن هذا المشروع رسوم التقسيم وبرنامج يحدد كيفية تنفيذ المرافق فيه . وتقدير تكاليف الأعمال وأخيرا تأمين فيها الشروط الخاصة التى يرى المقسم فرضها على المشترين .

ويجوز للسلطة المختصة تعديل هذا المشروع وتكون موافقتها بمرسوم ينشر فى الجريدة الرسمية ومن أكبر المساوىء التى أسفرت عنها عمليات التقسيم ما يعمد اليه المقسم من تحايل على ابتزاز المال بعد أن يضع مشروعا كاملا لتخطيط التقسيم وبعد أن ينفق فى الاعلان عنه يعجل فى بيع قطع قبل تنفيذ الأعمال التى وعد بإجرائها ثم ينفض يده من العمليه كلية دون أن يعبأ بمصير التقسيم — لذلك تضمن القانون الخاص بعمليات التقسيم نصا يحذر بيع أراضى التقسيم قبل إتمام تزويد التقسيم أو شطر منه بالمرافق الخاصة به وقد توخى المشروع المرافق منع أعمال المضاربة ويراعى فى نفس الوقت الا يحتم على المقسم بدفع التكاليف التى تقتضيها مرافق التقسيم قبل أن يكون قد عقد عملية واحدة من عمليات بيع أراضى

التقسيم أو تأجيرها — لذلك نص فى المواد من ١٠ — ١٨ على نظام يجوز للمقسم أو لمن يحل محله لقاء بعض الضمانات بيع اراضى التقسيم أو أنشاء مساكن فيها قبل أتمام العمليات الخاصه بالمرافق .

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

ويجوز للمقسم بعد نشر المرسوم والايداع على الوجه المذكور أن يبيع أراضى التقسيم أو يؤجرها أو يحكرها بشرط أن يتضمن العقد إشارة إلى المرسوم وإلى قائمه 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 مايدعيه المقسم ويتبين الشروط والقيود المتعلقة بأرض التقسيم موضوع العقد

وضمانا لتنفيذ أعمال التهيئة لايجوز عقد البيع أو الإيجار أو الحكر المشار إليه آنفا إلا بعد القيام بتنفيذها إذ أن المشرع قد خفف من وطأة هذا الشرط بأن أجاز تجزئة التقسيم بالنسبة لهذه الأعمال إلى أشطار تشتمل على الأقل كافة أراضى التقسيم الواقعة على حافة الطريق فيتيسر والحالة هذه تحقيق أعمال التهيئة على أشطار متتابعه 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

الغ التى تخص قطعة الأرض فى أعمال التهيئة ومن المعلوم أن تحديد
.. المبالغ وكذلك تحديد الأشطار من المسائل التى يجب أن يتناولها
نامج الذى يرفعه المقسم بالطلب المقدم منه — (المادة السابعة) .

وكذلك تسرى الشروط المشار إليها فى المادة ١٣ الخاصة بتسجيل
قود عندما يراد إنشاء مبان على أراضى التقسيم قبل إتمام أعمال
يئة على أنه إذا تم البناء على ثلث الأرض التقسيم أو الشطر فلايجوز
حصول على إذن بالبناء على القطع الأخرى بمجرد دفع المبالغ التى تخص
قطع فى أعمال التهيئة ذلك أن التيسير المذكور إنما هو إجراء مؤقت
لايصح بأى حال أن يعفى من إنجاز الأعمال نهائيا ومتى تم تشييد
عض المبانى فإنه لمن المصلحة العامة أن يشغلها ساكنوها وجميع الأسباب
صحية متوفرة بها . فيجب على المقسم فى هذه الحالة أن يقوم بتنفيذ
عمال التهيئة فى الجهة المحددة وإلا تولت الإدارة القيام بها بمصاريف
لى جانبه .

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

وتطبق فى الأرض المقسمة أحكام القوانين واللوائح الخاصة بالتنظيم
والمبانى علاوة على تطبيق القواعد الخاصة المبينة بالمشروع الحالى التى
جاءت متممة لتلك القوانين واللوائح بتنظيمها المسائل الخاصة
بتقسيم الاراضى .

وتنص المادة ١٢ من المشروع على اعتبار القيود الواردة فى قائمة شروط البيع المتعلقة بالعين حقوق إرتفاق إيجابية أو سلبية يجوز لمن تلقى الحق من المقسم أن يحتج بها مباشرة قبل المشترين أو المستأجرين أو المنتفعين بالحكر وذلك بقصد توفير احترام مشترى القطع بالشروط التى فرضت على المقسم والتى حصل بمقتضاها على الإذن بالتقسيم .

ولا يسرى قانون تقسيم الأرض إلا بالنسبة للأراضى المقسمة فى البلاد والقرى التى ينطبق فيها لائحة التنظيم كما هو الحال فى قانون المبانى .

وحتى بفرض توفر هذا الشرط يجب أن يلاحظ أن القواعد المنصوص عنها فى هذا المشروع لم توضع إلا بالنسبة لتقسيم الأراضى التى تكون لها أهمية عادية فلا يمكن تطبيقها مثلا على مدينة مصر الجديدة التى صدر بتنظيمها لائحة خاصة لذلك قضت المادة ٢٣ على عدم أنطباق أحكام هذا القانون فى الأحوال التى يكون فيها التقسيم كبير الشأن أو عندما تتعلق بأراضى تمتلكها الحكومة كلها أو بعضها وفى هذه الأحوال يصدر مرسوم يبين فيه الاشتراطات الخاصة .

وليست التقسيمات القائمة فى مصر خالا من الأهمية بحيث تسوغ تدخل الشارع كما حدث فى فرنسا حيث صدر قانون خاص باصلاح التقسيمات المعيبة على أن المادة ٣٤ تنص على أنه يجوز بمرسوم أن يجعل بعض أحكام هذا المشروع منطبقة على التقسيمات التى لم يتم العمل فيها ويلاحظ عند التطبيق أهمية الأعمال التى تم إجراؤها .

المهنـــــدس/ سالم نصـــر حبيـــــب

الاســـــــم :	المهنـــدس/ سالم نصر حبيـــب.
تـــاريخ الميـــــلاد :	٢٠ نوفمبـــــر ١٩١٩.
العمـل الحالـــــى :	مستشار وزارة التعمير والاسكان واستصلاح الاراضى لشئون التخطيط العمرانـــى .
التاريـخ الوظيفـــــى :	* 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 بمدينة المقاولات . * مدير التخطيط بهيئة تعاونيات البناء . * مدير التخطيط الاقليمى والريفى بوزارة الشئون البلدية والقرويـــة .
الخبـرات السابقـــــة :	* مدير اعمال . * مساعد مدير اعمال . * مهندس تنفيـــذ وتصميم بالوزارة .
عنـــوان السكـــــن :	١١ شـارع عمر بن الخطاب ـ الدقـــى ـ غرب نادى الصيـــد .
تليفـــــــون :	٧٠٣٣٩١