قوانين

قانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨

بشأن تنظيم المبانى

نحن فاروق الأول ملك مصر

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

مادة ١ — لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء على حافة الطريق عاما كان أم خاصا أو فى داخل الأرض أو يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه الا بعد الحصول على رخصة بالبناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم وطبقا لقانون نقابة المهن الهندسية وهذا عدا الرخص الواجبة بمقتضى الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم .

مادة ٢ — تصرف الرخصة متى ثبت أن مشروع البناء المطلوب إقامته مطابق للشروط الواردة فى هذا القانون وفى اللوائح التنفيذية فيما يختص بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم ومستوف من حيث الواجهات الخارجية للأصول المعمارية الخاصة بقواعد تنسيق المدن .

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة إلا بعد موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم ويجب أن يتم تنفيذ البناء طبقا للرسومات المعتمدة .

ويخول وزير الأشغال العمومية تحديد الرسوم واجبة الأداء عن صرف الرخصة بقرار يصدر منه طبقا لنصوص اللوائح التنفيذية بشرط ألا تزيد على عشرة جنيهات مصرية .

مادة ٣ — يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا مفتوحا للمارة أو غير مفتوح ألا يزيد ارتفاعها بما فى ذلك غرف السطوح والدروة على مثل ونصف مثل من مسافة ما بين حدى الطريق وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثلا ونصف مثل من المسافة الدنيا بين الحدين .

ومع ذلك يجوز زيادة الارتفاع على هيئة مدرجات داخل مستوى وهمى يكون زاوية مقدارها ٦٠ درجة مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للارتفاع المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق ومبتدئا من نقطة تقابل هذا الخط مع الخط الرأسى المار بواجهة البناء وتراعى نفس القاعدة بالنسبة للاحتمات أو أجزاء البناء غير المقامة على حافة الطريق والمطلة على فضاء بشرط أن يكون الحد الأدنى لأبعاد الفناء ، كما هو وارد بالمادة الثامنة من هذا القانون .

وللسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تنقص من هذه الارتفاعات وأن تحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة وأن تحدد أيضا مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى تراه فى شوارع معينة أو مناطق تحددها لذلك ولا يجوز لطالبى البناء بالميادين إقامة أى بناء بارتفاع أقل من المحدد لها .

وللسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تحدد علاوة على ماذكر طراز البناء ولون البياض الذى يجب على طالب البناء اتباعه فى هذه الشوارع أو المناطق وأن تشترط ماترى تخصيصه منها للسكن .

ولا يسرى تنفيذ هذه الأحكام إلا بعد استصدار مرسوم بها .

مادة ٤ — إذا كان البناء يقع على طريق يقل عرضه عن ثمانية أمتار جاز ان يصل ارتفاعه قبل التدرج الى ١٢ مترا .

وإذا كان البناء عند تلاقى طريقين يختلف عرضاهما جاز أن يصل الارتفاع فى جزء الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة لأكبر الطريقين عرضا وذلك فى حدود طول الواجهة الواقعة على الطريق الأعرض مقاسا من رأس الزاوية عند تقابل الطريقين بنفس الطريقة .

وإذا كان البناء واقعا خلف حد الطريق بمسافة ما اعتبر من حيث ارتفاعه كما لو كان واقعا على طريق يزيد عرضه بمقدار المسافة المذكورة .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم المقرر لخطوط تنظيمه وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة فى المرسوم .

مادة ٥ — يجوز تجاوز الارتفاعات المقررة فى المادتين السابقتين بمقدار :

(١) ١,٥٠ مترا للاغراض الزخرفية .

(٢) ٣,٠٠ أمتار لبئر السلم .

وللسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن ترخص بتجاوز الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وفقا لما تراه من اشتراطات وبشرط ألا يزيد قطاعها الأفقى على سدس مسطح البناء كله

مادة ٦ — إذا انشئ بناء يقع بعضه خلف بناء آخر واقع على طريق مفتوح للمارة روعى فى تحديد ارتفاعه اعتبار عرض الأرض الفضاء الفاصلة بين البناءين فى حكم الطريق .

مادة ٧ — يجب فى جميع المنشآت ألا يقل الارتفاع الداخلى الخالص مقيسا بين الأرضية والسقف عما يأتى :

(أولا) ٢,٣٠ من الأمتار للبدروم و بشرط أن تتوافر له وسائل الصرف بطريقة توافق عليها السلطة القائمة على أعمال التنظيم وأن تكون طريقة تهويته و إنارته طبقا للشروط والأوضاع المقررة باللائحة التنفيذية .

(ثانيا) ٣,٠٠ من الأمتار للأدوار المخصصة للسكنى .

(ثالثا) ٢,٣٠ من الأمتار للحمامات والمراحيض — أماكن التخديم — داخلات المدافئ أو ما فى حكمها ، الدهاليز ، المداخل ، غرف السطوح ، الأدوار الأرضية التى ستعمل جراجات ، محجر البوابين ، الأدوار المسروقة التى تستعمل كمكاتب أو للأعمال التجارية أو للخدم .

(رابعا) لا يجوز فى الأماكن المسقوفة بجالونات أن يقل الارتفاع الداخلى الخالص فى نصف مسطحها عن ٢,٣٠ من الأمتار .

مادة ٨ — (أولا) إذا كان الفناء داخليا ومتصلا بالهواء الخارجى من أعلاه ومحاطا بالحوائط من جميع الجهات أو محاطا بالحوائط من بعض الجهات والبعض الآخر على الصامت ومخصصا الإنارة وتهوية غرف معدة للسكنى لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن $\frac{2}{5}$ ارتفاع أعلى واجهة البناء المطلة على هذا الفناء وأن يكون مسطحه مربع الـ $\frac{2}{5}$.

(ثانيا) إذا كان الفناء خارجيا وهو ما كان متصلا بالهواء الخارجى من أعلاه ومن جانب واحد أو أكثر على إحدى الواجهات غير الصامتة ومخصصا لتهوية و إنارة غرف معدة للسكنى لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن $\frac{1}{4}$ ارتفاع أعلى واجهة البناء المطلة على هذا الفناء ولا يجوز فى الحالتين السابقتين أن يقل أصغر بعد فى الفناء عن ٢,٥٠ متر ولا أن يقل مسطحه عن عشرة أمتار مربعة .

أما الأفنية المخصصة لتهوية و إنارة مرافق البناء غير المعدة للسكن كالمطابخ والحمامات وآبار السلالم فلا يجوز أن يقل أصغر أبعادها عن ٢,٥٠ متر ولا يقل مسطحها عن عشرة أمتار مربعة .

وتقاس الأبعاد السابق ذكرها من سطح الحائط إلى سطح الحائط المواجه له عند منسوب أرضية الفناء فى المستقط الأفقى وعند منتصف فتحة أية نافذة عليه .

ويدخل فى حكم الأفنية الخارجية المسافات المتروكة ملاصقة للجيران و بشرط أن تكون متصلة بالهواء الخارجى من جانب واحد أو أكثر إذا كانت مطلة عليها غرف مخصصة للسكنى وليس لها نوافذ أخرى مطلة على طريق أو فناء مستوف للأبعاد القانونية .

وفى حالة ما إذا توافر للغرف المخصصة للسكنى أو لأى مرفق من مرافق البناء أكثر من نافذة واحدة و أكثر من حائط واحد وجب أن تكون إحدى النوافذ مطلة على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات السابقة .

ويجوز فى كل حالة من الحالات السابقة وفى واجهات البناء المطلة على الطرق عامة كانت أو خاصة عمل ارتدادات (داخلات) بقصد إنارة وتهوية غرفة معدة للسكنى أو مرفق من مرافق البناء لا يتيسر فتح نافذة له على الطريق أو الفناء ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف عرضه وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو للفناء مباشرة .

مادة ٩ — لأصحاب الأملاك المتلاصقة و بشرط الحصول على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المتقدمة ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز من القوائم لا يمنع الضوء ولا الهواء بشرط ألا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط الذى يقام عليه الحاجز والذى لا يجوز أن يزيد ارتفاعه على ١,٢٠ متر ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق وتقديمه للسلطة القائمة على أعمال التنظيم توطئة لإصدار رخصة البناء .

ولا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية المنوه عنها فى الفقرة السابقة بأية طريقة ما

مادة ١٠ — يجب فى إقامة المصاعد والمواقد والمداخن مراعاة الاحتياطات اللازمة لأمن السكان ولمنع الحريق حسب الشروط والأوضاع التى تقررها اللائحة التنفيذية .

ويجب أن تزود المبانى التى يزيد ارتفاعها على ١٨ مترا بسلم خاص وقاية لحوادث الحريق .

مادة ١١ — يسمح فى واجهات المبانى المقامة على حافة الطريق عاما كان أم خاصا عمل بروزات حسب الشروط والأوضاع التى تقررها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٢ — يجب أن يتوافر لكل بناء المرافق الصحية طبقا لما تقرره اللائحة التنفيذية .

مادة ١٣ — يجب أن يقدم طلب الحصول على الرخصة المشار إليها فى المادة الأولى طبقا للشروط والأوضاع التى تقررها اللائحة التنفيذية .

وعلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعطى الرخصة أو أن تبدى أسباب رفضها فى خلال خمسة وأربعين يوما من تاريخ تقديم الطلب فاذا رأت هذه السلطة وجوب عمل تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات المقدمة فيجب إخطار الطالب بهذه التعديلات فى مدة خمسة عشر يوما وعليها إعطاء الرخصة فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الرسومات المعدلة

وتعتبر الرخصة قد أعطيت إذا لم يصدر قرار فى المدد المبينة فى الفقرات السابقة ومضت عشرة أيام من تاريخ إرسال إنذار على يد محضر دون أن ترد بشأنه إجابة .

مادة ١٤ — يجوز التظلم من القرارات التى تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم إلى لجنة يكون قرارها نهائيا .

وتشكل هذه اللجنة بموجب قرار وزارى يصدر من الوزير المختص الذى تكون السلطة القائمة على أعمال التنظيم تابعة له ويكون تشكيلها على الوجه الآتى :

(١) وكيل وزارة الأشغال العمومية .

(٢) مدير عام مصلحة المبانى فى مدينة القاهرة .

(٣) نائب أول قسم الرأى .

(٤) اثنان من المهندسين المعماريين من الخارج يكون اختيارهما بواسطة نقابة المهن الهندسية لمدة سنة ويجوز تجديدها لمدة أخرى .

ويستدعى أمام اللجنة مدير عام مصلحة التنظيم فى مدينة القاهرة أو مدير عام بلديات الأقاليم أو كبير مهندسى بلدية الاسكندرية فى مدينة الاسكندرية أو من ينوب عنهم كما يستدعى صاحب الشكوى المقدمة ، أو من ينوب عنه من المهندسين لإبداء وجهة النظر أمام اللجنة .

وتعتبر الشكوى مقبولة إذا لم يصدر قرار اللجنة فى بحر شهر من تاريخ تقديم الشكوى ومضى عشرة أيام أخرى من تاريخ إرسال إنذار على يد محضر دون أن ترد بشأنه إجابة .

مادة ١٥ — لا يترتب على إصدار الرخصة بالبناء والموافقة على مشروعه الكامل وما يشمله من الرسومات التفصيلية والمواصفات أية مسئولية على السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

مادة ١٦ — لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل إلا بعد سبعة أيام من تاريخ إخطاره كتابة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

وإذا مضى أكثر من سنة واحدة على الترخيص بدون أن يشرع فى تنفيذ أى عمل من أعمال البناء جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعارض بعد انتهاء الميعاد المتقدم ذكره فى إقامة البناء وذلك بكتاب موصى عليه ، وعليها أن تبين له فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ المعارضة التعديلات التى يجب إدخالها على المشروع السابق الترخيص به وفى هذه الحالة تطبق الأحكام الواردة فى الفقرتين الأخيرتين من المادة ١٣ وإذا أوقف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر وجب على المرخص له أن يخطر كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم باستئنافه العمل .

مادة ١٧ — يكون لمهندسى التنظيم صفة رجال الضبطية القضائية فى تنفيذ أحكام هذا القانون واللوائح المنفذة له ويكون لهم حق الدخول فى أى وقت فى مكان العمل للتحقق من تنفيذ أحكامها وإثبات كل مخالفة لتلك الأحكام .

مادة ١٨ — كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو للائحته التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال.

مادة ١٩ — إذا اتخذت إجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللوائح المنفذة له كان للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الحق فى وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإدارى .

مادة ٢٠ — إذا لم يقم المالك بتنفيذ الحكم الصادر بتصحيح او استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فى المدة التى تحددها له السلطة القائمة على أعمال التنظيم جاز لها ازالة أسباب المخالفة على نفقة المالك وتحت مسئوليته .

مادة ٢١ — لا يطبق هذا القانون ولا تسرى أحكامه الا فى المدن التى تطبق فيها أحكام التنظيم .

مادة ٢٢ — تلغى أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ وتلغى كذلك جميع أحكام القوانين واللوائح المعمول بها إذا تعارضت مع أحكام هذا القانون .

مادة ٢٣ — على وزراء الأشغال العمومية والداخلية والصحة العمومية والعدل تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه ويصدر وزير الأشغال العمومية القرارات التى قد تلزم لتنفيذه .

ويعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

فأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة .

صدر بقصر القبة فى ١٩ شعبان سنة ١٣٦٧ (٢٧ يونيه سنة ١٩٤٨)

فاروق

بأمر حضرة صاحب الجلالة

رئيس مجلس الوزراء
محمود فهمى النقراشى

وزير الداخلية
محمود فهمى النقراشى

وزير العدل
أحمد خرسى بدر

وزير الصحة العمومية
نجيب اسكندر

وزير الأشغال العمومية
عبد المجيد ابراهيم صالح