

قانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني



لا يجوز تشييد بناء ، أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو صيانتها ، أو تغيير معالم أي عقار بحفره أو ردمه أو تسويته ، أو القيام بأي عمل من أعمال تمديد الخدمات أو توصيلها للمباني ، أو صبغها ، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية المختصة .

ولا يجوز لأي مهندس أو مقاول أو عامل أن يقوم بأي عمل من الأعمال المتقدمة ما لم يكن مالك العقار حاصلاً على ترخيص بذلك من البلدية المختصة .

ويستثنى من ذلك ، أعمال الصيانة البسيطة التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني .

يحدد بقرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني الشروط المعمارية والمواصفات الفنية التي تلزم توافرها بالمباني والأعمال الخاضعة للترخيص ، وبوجه خاص نسبة مساحة البناء للأرض التي يقام عليها ، والارتفاعات والارتدادات والشرفات والمناور والأبراج والبروزات والسراديب والملحقات الإضافية ، وسائر المواصفات الأخرى المتعلقة بأمن البناء وسلامته وجماله .

ويجوز للوزير إستثناء المباني العامة التي تقيمها الدولة أو هيئاتها ومؤسساتها العامة من بعض هذه الشروط والمواصفات أو أن يحدد شروطاً ومواصفات خاصة مناسبة لتلك المباني بما يتفق والأغراض التي تقام لتحقيقها .

يقدم طلب الترخيص إلى البلدية المختصة على النموذج المعد لذلك ، موقِعاً من المالك أو من يمثله قانوناً ، ومصحوباً بالمستندات والبيانات والمخططات والرسومات المعمارية والإنشائية ، على أن تكون معتمدة من مكتب استشارات هندسية مرخص له بمزاولة المهنة في الدولة .

ويحدد وزير البلدية والتخطيط العمراني بقرار منه بيانات النماذج الخاصة بطلبات الترخيص وكافة المستندات والبيانات والرسومات والمخططات التفصيلية الواجب إرفاقها بالطلب ، كما يحدد الإدارات الحكومية الواجب أخذ رأيها في طلب الترخيص قبل الموافقة عليه .

تبت البلدية المختصة في طلب الترخيص خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديمه إليها وإذا رأت الإدارة تعديل أو تصحيح الرسومات أو المخططات المقدمة أو استكمال المستندات أو البيانات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب مسجل خلال تلك المدة ، على أن تبت في الطلب بعد تقديم المخططات المعدلة أو المصححة أو المستندات والبيانات المستكملة خلال عشرين يوماً من تقديمها . فإذا انقضى أي من هذين الأجلين دون أن تصدر الإدارة قرارها اعتبر الترخيص صادراً .

يصدر الترخيص متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب القيام بها لا تخالف أحكام هذا القانون أو لوائحه أو قراراته التنفيذية ، أو الشروط والمواصفات الصادرة بقرار وزير البلدية والتخطيط العمراني ، ويحدد في الترخيص بصفة مبدئية خط التنظيم بالنسبة للطرق المقرر لها خطوط تنظيم ، أو حد الطريق ، أو خط البناء في غيرها من الطرق التي لم يتقرر لها خطوط تنظيم .

خامساً

7

ويجوز للبلدية المختصة ، في المناطق التي يصدر قرار من الجهة المختصة بتخطيطها أو إعادة تخطيطها ، أن تُقف إصدار التراخيص فيها أو توقف التراخيص التي لم يُشرع في البناء بموجبها ، حتى يتم التخطيط خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ صدور القرار ، فإذا انقضت هذه المدة ، تتولى البلدية المختصة البت في طلبات التراخيص الموقوفة ، أو التصريح للمرخص له بالتنفيذ .

وإذا اقتضى تطبيق المخططات المعدة من قبل جهات التخطيط أو التنظيم ، إلحاق جزء من أملاك الدولة أو أملاك الآخرين بأراضٍ مطلوب الترخيص ببناء أو أعمال عليها ، وجب ألا يصدر الترخيص إلا بعد إنهاء الإجراءات القانونية اللازمة لهذا الإلحاق .

ويجوز للإدارة المختصة ، خلال شهرين من تاريخ إصدار التراخيص ، إلغاؤه أو تعديله بما يتفق مع التخطيط الجديد ، وبشرط ألا يكون المالك المرخص له قد باشر فعلاً الأعمال المرخص بها .

مدة الترخيص سنة واحدة ، ويجوز تجديده بناء على طلب صاحبه بموافقة كتابية من البلدية المختصة ، وإذا رفضت الإدارة التجديد ، وجب عليها إخطار صاحب الشأن بأسباب الرفض بكتاب مسجل .

ويسقط الترخيص بعدم شروع المرخص له في العمل المرخص به خلال مدة سريان الترخيص ، أو بتوقف العمل مدة سنة كاملة .

ولا يعتبر إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعاً في تنفيذ البناء أو الأعمال بالمعنى المقصود في هذه المادة .

يجوز لطالبي الترخيص أو للمرخص لهم ، حسب الأحوال ، التظلم إلى وزير البلدية والتخطيط العمراني من القرارات التي تصدرها البلدية المختصة برفض إصدار الترخيص أو برفض تجديده أو بإلغاء الرخصة أو إيقافها ، وذلك في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بكتاب مسجل بهذه القرارات والأسباب التي بنيت عليها .

كما يجوز لكل ذي شأن التظلم إلى الوزير من إصدار الترخيص بالمخالفة لأحكام القانون أو لوائحه أو قراراته التنفيذية ، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالمخالفة .

ويكون قرار الوزير بالبت في التظلم نهائياً .

يجب على المرخص له أن يعهد بتنفيذ الأعمال المرخص بها إلى شركة مقاولات لديها مهندس تنفيذ مرخص له بمزاولة المهنة في الدولة ، أن يعهد بالإشراف على تنفيذ هذه الأعمال إلى مكتب استشارات هندسية مرخص له بمزاولة المهنة في الدولة ، وأن يبلغ البلدية المختصة بإسم وعنوان شركة المقاولات ومكتب الاستشارات اللذين إختارهما .

ويجب على مكتب الاستشارات التأكد من أن تنفيذ الأعمال المرخص بها ، قد تم طبقاً للمخططات والرسومات والبيانات التي منح على أساسها الترخيص وكذلك المواصفات والمعايير المعتمدة لدى الدولة ، وأن يخطر البلدية المختصة كتابة في حالة تركه الإشراف على التنفيذ ، وعلى المرخص لها في هذه الحالة وفق تنفيذ الأعمال لحين إسناد الإشراف على التنفيذ لمكتب استشارات آخر .

ويجوز للبلدية المختصة استثناء بعض الأعمال وفقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني .

لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض المبينة في الترخيص . كما لا تترتب أية مسؤولية على البلدية المختصة بالنسبة للأضرار التي تنجم عن تنفيذ البناء أو الأعمال موضوع الترخيص . ويتحمل المالك المرخص له أو مهندسه أو المقاول ، حسب الأحوال ، المسؤولية عن هذه الأضرار بما في ذلك ما قد يصيب العقارات الملاصقة للبناء أو المرافق العامة .

لا يجوز للمرخص له أن يشرع في القيام بالأعمال ، إلا بعد إخطار البلدية المختصة بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء في تنفيذها .
ويجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقاً للمخططات والبيانات التي منح الترخيص على أساسها ، ووفقاً للمواصفات والمعايير الخاصة بالبناء المعتمدة في الدولة ، مع الإلتزام بخط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء ، بحسب الأحوال ، ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير على المخططات المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة .

يكون لموظفي البلدية المختصة ، والإدارة المختصة بتنظيم المباني ، الذي يصدر بتحويلهم صفة مأموري الضبط القضائي ، قرار من النائب العام بالإتفاق مع وزير البلدية والتخطيط العمراني ، ضبط وإثبات المخالفات التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ويكون لهؤلاء الموظفين الدخول إلى مواقع الأعمال للتحقق من الإلتزام بهذه الأحكام ، ومطابقة التنفيذ لشروط الترخيص ، وتحرر محاضر ب ضبط المخالفات التي تقع في هذه المواقع وإتخاذ الإجراءات القانونية المقررة بشأنها .

الثاني عشر

16

يجوز للإدارة المختصة وقف الأعمال المخالفة للترخيص مؤقتاً ولحين الفصل في الدعوى التي ترفع بشأنها . ويتضمن الأمر الصادر بالوقف بياناً بالأعمال المخالفة . ويحظر مخالفة أمر الوقف قبل إزالة أسباب المخالفة .

وزارة البلدية والتخطيط العمراني
Ministry of Municipality and Urban Planning

يجب على المالك المرخص له ، فور إتمام البناء أو إنهاء الأعمال ، إخطار البلدية المختصة بذلك ، بكتاب مسجل ، ويجب على هذه الإدارة أن تجري معاينة ما تم من بناء أو أعمال ، خلال أسبوعين من هذا الإخطار .

ويحظر على المالك إشغال المبنى قبل تمام هذه المعاينة وتسلمه من البلدية المختصة شهادة بمطابقة البناء أو الأعمال للترخيص الصادر في شأنها .

ولا يجوز لأجهزة المرافق العامة توصيل الكهرباء أو الماء أو المجاري أو غيرها من المرافق العامة إلى المبنى ، قبل الإطلاع على الشهادة المذكورة .

يجب على المرخص له أو المقاول ، كل حسب مسؤوليته ، ردم الحفر وإصلاح التلف الذي يصيب الطريق العام أو الرصيف أو المغروسات أو توصيلات الصرف الصحي أو المياه أو الكهرباء والإنارة العامة أو غيرها من ممتلكات ومعدات المرافق العامة الأخرى .

كما يجب عليه إزالة مخلفات الأشغال الناتجة عن الأعمال موضوع الترخيص ، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إنهاء الأعمال وقبل تقديم طلب الحصول على شهادة إتمام الأعمال المنصوص عليها في المادة السابقة .

وللإدارة المختصة بعد إذاره بكتاب مسجل القيام بهذه الإصلاحات وإزالة مخلفات الأشغال والأعمال على نفقته وتحصيل مصاريفها بالطريق الإداري .

للإدارة المختصة أن توقف بالطريق الإداري ودون الحاجة لإستصدار حكم من القضاء ، كل بناء أو عمل من الأعمال يقام أو يجري تنفيذه دول الحصول على ترخيص . كما يجوز لها أن تتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في هذه الأعمال لحين الفصل في الدعوى التي تقام بشأن المخالفة .

وترد المضبوطات لأصحابها إذا لم يصدر الحكم بالمصادرة .