

قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية

رقم (79) لسنة 1966

وبعض التعليمات التي يجب التقيد بها

منح الرخص: المادة 34

1. لا يجوز الشروع ضمن مناطق التنظيم المعلنة في عمل يتطلب القيام به للحصول على رخصة ولا يجوز تنظيم أو اعمار أية أرض أو استعمالها استعمالاً لا يتطلب الحصول على رخصة إلى أن تصدر رخصة بذلك العمل أو التنظيم أو الاعمار أو الاستعمال، ولا تمنح مثل هذه الرخصة إلا إذا كانت مطابقة لهذا القانون والانظمة الصادرة بموجبه والمخطط التنظيمي الهيكلي والتفصيلي أو المخطط التقسيم والأحكام والتعليمات التي تشكل جزءاً منها.
2. يترتب أن يخضع أي اعمار لأرض وإنشاء لبناء يقام في منطقة أعلنت انها منطقة تنظيم ولكن قبل تصديق مخطط اعماري الى رقابة مؤقتة على التنظيم والبناء يشترط في هذه الرقابة المؤقتة ان تؤمن حسب رأي لجنة التنظيم اللوائية، ان الاعمار والتشييد المقترح كيفما تكون الحال، لا يتعارض واحكام واهداف مخطط التنظيم الجاري وضعة او الذي سيوضع في المستقبل.
3. يترتب أن يخضع أي تنظيم لأرض أو إنشاء لبناء يقام في منطقة أعلنت انها منطقة تنظيم ولكن لم يحضر لها مخطط اعماري الى رقابة مؤقتة على التنظيم والبناء يحق للجنة المحلية بواقفة لجنة اللواء ان تقرر عدم منح اية رخصة لمدة لا تزيد على السنة لأي اعمار في المنطقة المذكورة تقوم خلاله سلطات التنظيم المسؤولة بتحضير مخطط التنظيم لها.
4. تشمل كلمة اعمار في هذا القانون ما يلي:-

- أ- إنشاء أي بناء أو احداث تغيير فيه أو توسيعه أو تعديله أو هدمه.
- ب- استعمال الابنية والارض لغاية غير الغايات المسموح باستعمالها (سواء كان ذلك بالتخصيص أو لان البناية أو الأرض واقعة في منطقة خاصة) بمقتضى مخطط اعمار مقرر تناول تلك البناية أو الأرض وبمقتضى أية رخصة صادرة بشأن تلك البناية والارض وتشمل كذلك تغيير الاستعمال القائم للبناء والارض.
- ج- إنشاء المجاري والمصارف وحفر الترسيب وحفر الترشيح.
- د - الحفريات والردم والتعبئة.
- هـ- إنشاء الطرق والاسوار والاسيجة واي عمل هندسي واعمال التعدين واياة اعمال اخرى سواء كانت في باطن الارض او على سطحها.
- و- جميع الانشاءات والاعمال التي تتناول مظهر الابنية الخارجية ويشمل ذلك الطراشة والدهان.
- ز- تركيب حمام او مرحاض او مغسلة او بالوعة في بناية موجودة.
- ح- تركيب المصاعد الكهربائية في الابنية القائمة.
- ط- التهوية الميكانيكية والتدفئة الصناعية.
- ي- استعمال أي طريق أو أي جزء خارجي من البناء بقصد عرض الدعاية.

طلبات الرخص: المادة 35

على كل شخص يرغب في تنظيم أو اعمار اية أرض أو إجراء اية عملية بناء يتطلب اجرائها الحصول على رخصة ان يتقدم بطلب للحصول على رخصة الى لجنة التنظيم المحلية أو الى لجنة التنظيم المختصة حسب ما تكون الحال وفقاً للانظمة والاحكام والشروط الموضوعة بموجب هذا القانون.

الاستئناف: المادة 36

1. يجوز لكل من تضرر من اجراء اصدار ترخيص لغيره أو رفض اللجنة المحلية اصدار رخصة اعمار أو تنظيم أرض أو اجراء عملية بناء أو الحصول على تصديق يتطلبه أي امر أو نظام أو احكام أو شروط وضعت بمقتضى هذا القانون أو انها وافقت عليه بموجب شروط معينة وكان من رأي الطالب أو أي متضرر آخر ان قرار اللجنة يجحف بحقوقه فيجوز له حينئذ ان يطلب الى اللجنة المحلية خلال شهر واحد من تاريخ تبليغه رفض منحها ان تحيل طلبه الى اللجنة اللوائية للتنظيم ومن ثم يحال الطلب الى اللجنة المذكورة مشفوعاً بمطالعات اللجنة المحلية ويكون قرار اللجنة اللوائية في هذا الشأن قطعياً وغير خاضع لأي طريق من طرق الطعن اذا جاء قرار لجنة اللواء مؤيداً لقرار اللجنة المحلية، وإذا اختلفت اللجنتان يحق للجنة المحلية، طلب عرض الخلاف على مجلس التنظيم الاعلى خلال شهر واحد من تاريخ تبليغها قرار لجنة اللواء ويكون قرار مجلس لجنة التنظيم الاعلى قطعياً.
2. يجوز لرئيس اللجنة المحلية أو لأي ثلاثة اعضاء من اعضائها لا يوافق أو لا يوافقوا على أي قرار تتخذه اللجنة المحلية بشأن طلب قدم للحصول على رخصة ان يطلب أو يطلبوا الى اللجنة المحلية المذكورة احالة ذلك الطلب الى لجنة اللواء خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ

صدر قرار اللجنة المحلية بشأنه ويكون القرار الذي تصدره لجنة اللواء بشأن منح الطلب المحال اليها على الوجه المذكور او رفضه قطعياً وغير خاضع لأي طريق من طرق الطعن.

3. اذا تقدم شخص يطلب الى لجنة التنظيم اللوائية ضمن اختصاصاتها من اجل الحصول على رخصة لإعمار او تنظيم ارض او اجراء عملية بناء او الحصول على تصديق يتطلب أي امر او نظام او احكام او شروط وضعت بمقتضى هذا القانون ورفضت لجنة التنظيم اللوائية الترخيص او التصديق المطلوب او انها وافقت عليه بموجب شروط معينة وكان من رأي الطالب او أي متضرر اخر ان قرار اللجنة يجحف بحقوقه فيجوز له حينئذ ان يطلب الى اللجنة اللوائية خلال شهر واحد من تاريخ تبليغه رفض منحها ان تحيل طلبه الى مجلس التنظيم الاعلى ومن ثم يحال الطلب الى المجلس المذكور مشفوعاً بالمطالعات اللازمة ويكون قراره قطعياً غير خاضع لأي طريق من طرق الطعن.

اجراءات مراقبة الاعمار والابنية واخطارات التنفيذ: المادة 38

1. اذا تبين للجنة المحلية وللجنة التنظيم اللوائية ان تعمير أي ارض أو أنشاء أي بناء جرى بدون رخصة أو خلافاً لمضمون الرخصة أو خلافاً للأنظمة والأوامر والتعيمات السارية المفعول خلافاً لأي تنظيم و/أو اعمار مقرر فعندها تصدر اللجنة المعنية أو رئيسها أو موظف مفوض عنها اخطار تنفيذ لذلك المالك وشاغلها والمتعهد ومعلم البناء.

2. اذا صدرت رخصة لاعمار أرض أو بناء استناداً الى معلومات كاذبة ومضله للجنة التنظيم التي اصدرت الرخصة ان تقرر بطلانها وعندها يعتبر أي اعمار او بناء جرى بموجب الرخصة التي بطلت انه جرى بدون ترخيص ايفاء بالمقصود من هذه المادة ويرسل اشعاراً بقرار اللجنة هذا الى الشخص الذي صدرت باسمه وتطبق أحكام هذه المادة فيما يتعلق بالاجراءات للزمة لمراقبة الاعمار والأبنية.

3. اذا صدر اخطار بمقتضى هذه المادة فيجب ان يذكر فيه نوع الاعمار الذي جربدون رخصة أو خلافاً للرخصة والانظمة او الاوامر أو التعليمات ومخططات الاعمار كما تذكر فيه الشروط التي تطبق ويجوز ان يشتمل الاخطار حسب مقتضى الحال على الخطات الواجب اتخاذها خلال مدة معينة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ لاجل اعادة الارض كما كانت قبل التعمير أو تأمين مطابقة ذلك للأنظمة او الاوامر أوالتعليمات أوالشروط ويجب أن يشمل الاخطار بشكل خاص على طلب ازالة أو هدم أو تغيير البناء أوالاشغال والتوقف عن استعمال تلك الارض والتوقف عن الاستمرار في عملية الاعمار وتشديد البناء.

4. اذا تقدم حامل الرخصة أو المرسل اليه الاخطار خلال المدة المعينة في اخطار من اجل الحصول على اذن:

أ- للابقاء على الاعمار والابنية والاشغال التي صدر بشأنها الاخطار وترخيصها.

ب- للاستمرار في استعمال الارض التي صدر بشأنها الاخطار.

تنظر اللجنة في الطلب المقدم على ضوء الانظمة والتشريع ومخططات التنظيم المقررة فإذا قررت منح الاذن المطلوب بطل تنفيذ ذلك الاخطار، غير انه يشترط ان يظل مفعول أمر توقيف استمرار عملية البناء ساري المفعول الا اذا قررت اللجنة اصدار الرخصة أو ترخيص الاعمار.

5. على الرغم مما ورد في أي قانون أو تشريع آخر يترتب على لجنة التنظيم التي اصدرت اخطار التنفيذ، ازالة المخالفة عقب انتهاء المدة المعينة بالاخطار أو بعد تبليغ قرارها برفض الطلب بمقتضى الفقرة الرابعة إعلاه ويحق لها ان تدخل الى الموقع اما بواسطة عمالها او بواسطة متعهد لزالة مخالفات الابنية و/أوالتنظيم في الحالات التالية:

أ- التجاوز والتعدي على مخطط التنظيم المقرر واحكامه وشروطه وانظمة الابنية.

ب- مخالفة شروط الرخصة من ناحية الارتدادات والكثافة والارتفاع وعدد الطوابق.

ج- مخالفة شروط الرخصة فيما يتعلق بخطوط المجاري والصرف وحفر الترسيب والترشيع والتهوية والادارة.

د- ان البناء ضعيف انشائياً يخشى سقوطه أو تصدعه.

هـ- أن البناء واقع ضمن املاك الدولة او البلدية أو الاملاك العامة او متعدياً أو متجاوزاً عليها.

و- البناء بدون رخصة اذا كان مخالفاً للأنظمة والاحكام والشروط ومخططات التنظيم.

6. يعتبر الاخطار قطعياً وغير خاضع لاي طريق من طرق الطعن.

7. اذا لم يتم الشخص الصادر بحقه الاخطار خلال المدة المحددة باتخاذ الاجراءات لتنفيذ مضمونه فلرئيس اللجنة المحلية أو المحافظة أوالمتصرف حسب مقتضى الحال أو من ينيبانه أن يدخل الى تلك الأرض أو البناء وينفذ مضمون الاخطار وتحصل المصاريف التي انفقت في سبيل تنفيذ ذلك من صاحب الارض بالشكل الذي تحصل فيه الضرائب البلدية أو الحكومية.

8. اذا قضى الاخطار بالتوقف حالاً عن اقامة الاعمار أو انشاء اية بناية في ارض واذا قضى باتخاذ الاجراءات فيما يتعلق باستعمال أو عدم استعمال اية أرض أو فيما يتعلق باجراء اية عملية اخرى عليها او سمح باجرائها يبلغ الاخطار الى مالك الارض القائم بالتعمير فيها ، او لبي معلم البناء، واذا خولف مضمون الاخطار تعتبر كل واحد منهم بدورة انه ارتكب جرماً ويعاقب لدانته بغرامة لا تقل عن العشرين ديناراً

وازالة الابنية المخالفة ، وفي حالة الاستمرار بالمخالفة، وفي حالة الاستمرار بالمخالفة بغرامة لا تقل عن الخمسة دنانير عن كل يوم يلي اليوم الاول الذي صدر فيه قرار الادانة.

9. مع مراعاة ما ورد في الفقرة اسابقة فإن اخطار التنفيذ بوقف الاستمرار في عملية البناء وينفذ فوراً بواسطة الشرطة.
10. اذا صدر اخطارالى شخص ما وكان ذلك الشخص عند صدور الاخطار المالك للارض المتعلق بها هذا الخطار الا ان هذا الشخص لم ينفذ الاخطار خلال المدة المعينة فعندئذ يغرم هذا الشخص لدى ادانته بغرامة لا تقل عن عشرين ديناراً ولا تتجاوز مائتي ديناروبإزالة ما نص على ازالته أو هدمه بالاخطار وفي حالة الاستمرار بعد صدور الحكم بغرامة لا تقل عن خمسة دنانير عن كل يوم يلي صدور الحكم أو بالحبس لمدة لا تقل عن الشهر الواحد أو بكلتا العقوبتين معاً.
11. اذا تبين ان الشخص المتخذ بحقه الاجراءات الواردة في الاخطار بموجب هذه المادة انه وقبل انتهاء المدة المحددة في هذاالاخطار لم يعد المالك المسجل للارض واخطر بذلك كتابة اللجنة المحلية أو لجنة التنظيم اللوائية قبل ثلاثة أيام من انتهاء المدة المعينة بالاخطار حسبما يكون الحال فعندئذيق له ان يطلب الى الحكومة استدعاء الشخص الذي دخل العقار في ملكيته.
12. اذا تبين ان الاجراءات المطلوبة في الاخطار لم تنفذ بعد، واستطاع المالك الاصلي ان يثبت ان المسؤول عن عدم تنفيذها كلياً أوجزئياً هو المالك وانه أعلمه بواقع الامر فعندئذ توجه المخالفة الى هذا المالك الجديد وتعتبر وكأن اخطار التنفيذ قد وجه اليه.
13. يحق لكل من تضرر من جراء عدم اصدار اخطار تنفيذ لشخص مخالف بموجب هذا القانون أن يطلب الى اللجنة المحلية اصدار مثل هذا الاخطار واذا لم تصدر اللجنة المحلية هذا الاخطار خلال عشرة ايام يحق للمتضرر المذكور الطلب من اللجنة اللوائية اصدار مثل هذا الاخطار كأنه صدر من اللجنة المحلية ويتبع به جميع الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون.

استمرار فعالية الاخطار : المادة 39

- 1- ان التقيد وتنفيذ ما ورد في الاخطار سواء ذلك فيما يتعلق :
 - أ - بهدم او تغيير اي بناء او اية اعمال.
 - ب - بالتوقف عن اي استعمال للارض .
 - ج - بأية متطلبات اخرى وردت بالاخطار.لا يلغي فعالية هذه الاخطار
- 2- اذا اعيد بناء اية بناية كانت قد هدمت او غيرت تنفيذا لما ورد في الاخطار الصادر بشأنها تبقى فعالية ذلك الاخطار سارية المفعول بالنسبة لتلك البناية او الاشغال الجديد .
- 3- اذا عاد الشخص وقام باعمار اية ارض او بتصليح بناء او عاد وقام بانشاءات كانت قد هدمت وغيرت تنفيذا للمتطلبات الواردة في الاخطار دون مراعاة المتطلبات التي من اجلها هدم او غير الاعمار الاصلي يعاقب لدى ادانته بغرامة لا تتجاوز مائتي دينار ولا تقل عن عشرين ديناراً وبغرامة اضافية لا تقل عن الخمسة دنانير عن كل يوم يلي صدور الحكم دون القيام باتخاذ الاجراءات المطلوبة بالاخطار ويتخذ بحقه نفس الاجراءات المطلوبة في المادة السابقة .

شروط اضافية :

يتعهد صاحب هذه الرخصة ان يتقيد بكافة الشروط والتعليمات والمخططات التي صدرت هذه الرخصة بموجبها وان ينشيء الرصيف اللازم وما يتبعه من مجاري للمياه باعتباره مكلفاً بذلك قانونياً وأن يعمل بكافة تواصي اللجنة اللوائية المشتركة في كافة مراحل العمل ويتعهد أن يترك للجنة اللوائية المشتركة حق انفاق كل تأميناته او اي جزء منها من اجل ازالة كل ضرر أو انقراض أو اصلاح أي خطأ يتم خلافاً لشروط الترخيص بما في ذلك الالتزام بالحصول على موافقة اذن صب في كل مرحلة من مراحل البناء .

ومن أجل اصلاح الرصيف وما يتفرع عنه من مجار اذا تخلف عن اقامته في الوقت الذي يطلب منه ذلك كما وأنه يتبعها بالوقت نفسه ان يدفع لصندوق اللجنة اللوائية المشتركة كل زيادة تنفق على الغايات المذكورة فيما اذا ظهر أن هذه النفقات تزيد عن قيمة تأميناته المدفوعة لصندوق اللجنة اللوائية المشتركة وتجبى منه زيادة النفقات المذكورة وفق قانون جباية الاموال الاميرية دون حاجة لاخطار أو إنذار ودون أن يكون له أي حق بالاعتراض على ما ذكر .

توقيع حامل الرخصة