



وزارة الاسكان
والمرافق والمجتمعات العمرانية

القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩
في شأن التصالح في بعض مخالقات البناء
وتقنين أوضاعها ولائحته التنفيذية
استفسارات .. وإجاباتها

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة الإسكان
قطر
مركز الدراسات والبحوث
العمارة

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

الفهرس

- ٧ • مقدمة
- ١٠ • المشاركون في اعداد الكتيب
- ٢٥-١١ • الجزء الأول :
استفسارات واجوبة حول القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها
- ٣٩-٢٧ • الجزء الثاني :
الحالات الاسترشادية
- ٢٨ • ملاحظات
- ٢٩ • أولاً: حالة المبنى الصادر له ترخيص لكامل ادواره وبه مخالفات
- ٣٣ • ثانياً: حالة المبنى المخالف الذي يحتوي على أدوار مرخص بها ، وادوار بدون ترخيص مطابقه للاشتراطات التخطيطية والبنائية
- ٣٥ • ثالثاً: حالة المبنى المخالف الذي يحتوي على أدوار بترخيص ، وادوار بدون ترخيص غير مطابقة للاشتراطات التخطيطية والبنائية
- ٣٦ • رابعاً: حالة المبنى المخالف الذي يحتوي على أدوار مرخص بها، وادوار بدون ترخيص بعضها مطابق للاشتراطات التخطيطية والبنائية وبعضها غير مطابق للاشتراطات التخطيطية والبنائية
- ٣٧ • خامساً: حالة المبنى المخالف الذي تم بناءه بدون ترخيص
- ٣٨ • سادساً: حالة المبنى المخالف بزيادة مسطح غرف الخدمات بدور السطح بدون ترخيص
- ٣٩ • سابعاً: حالة المبنى المخالف الذي تم استكمال بناء غرف الخدمات على كامل مسطح المبنى وتم استخدامه سكني
- ٧٧-٤١ • الجزء الثالث :
- ٤١ • ١. القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها
- ٤٩ • ٢. قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٣١ لسنة ٢٠١٩ بإصدار اللانحة التنفيذية للقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

مقدمة



في إطار حرص الدولة المصرية علي تطوير المنظومة التشريعية للإسكان والتنمية العمرانية في مصر والقضاء علي تعدد وتداخل التشريعات المنظمة للبناء.

فقد سبق أن صدر قانون البناء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ متضمناً منظومة متكاملة تضم القوانين الأساسية للعمران في قانون واحد يهدف الي تبسيط الاجراءات ويعني بالبعد الجمالي والنسق الحضاري والتنسيق بين كافة الأجهزة العاملة في مجال التنمية العمرانية ويحقق بطريقة فعالة المشاركة المجتمعية. ونظراً لاصطدام قانون البناء بعد سنوات قليلة من اصداره وتطبيقه بتداعيات ثورة يناير ٢٠١١ وما تلاها من احداث اقترنت بحالة من الانفلات الأمني دفع الكثيرين الي إقامة وإنشاء أعمال بناء دون ترخيص ومخالفات بناء وقعت بالمخالفة لرسومات التراخيص ، وإزاء ذلك لم يكن في مقدور الجهات الإدارية مجابهة تلك المخالفات ومواجهتها والعمل علي إيقافها وتصحيحها وإزالتها وأصبحت تشكل ظاهرة فضلاً عن مخاطرها لغياب الاشراف الهندسي المتخصص أراد المشرع العمل علي إيجاد حل لها يمكن معه الاستفادة من تلك المباني بعد التأكيد علي توافر السلامة الإنشائية لها بدلاً من التمسك بإزالتها دون أن تتوافر لتلك العقوبة الآليات اللازمة والكافية لمواجهة تلك الظاهرة.

ولذلك صدر القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها بهدف الحفاظ علي الثروة العقارية وتقنين الأوضاع المخالفة وفقاً لقواعد قانونية وهندسية للتأكد من السلامة الإنشائية للمباني المخالفة حفاظاً علي الأرواح والممتلكات ، والحد من العشوائيات ، وانتهاء ووقف المنازعات القضائية المتعلقة بالمخالفات البنائية ، وأخيراً ايجاد موارد يمكن من خلالها التغلب علي مشكلات البنية التحتية التي احدثتها هذه المخالفات البنائية.

وعليه اصدرنا قرارنا رقم ١٦٣١ لسنة ٢٠١٩ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ متضمنة المستندات المطلوب ارفاقها بطلب التصالح ورسوم الفحص وتحديد معايير اختيار اللجان المنصوص عليها بالقانون وتحديد دور الجهة الادارية ونماذج لكافة الاجراءات التي حددتها اللائحة التنفيذية.

وفي إطار توضيح القانون ولائحته التنفيذية والتأكيد علي استمرار دعم المواطنين والمعنيين بتطبيق القانون للوصول الي ما يحقق الأفضل لمصرنا الحبيبة وانهاء مشكلات ظلت لسنوات تؤرق المجتمع المصري فقد وجهنا بإعداد هذا الكتيب من خلال اللجنة المشكلة نفاذاً للمادة (١٤) من اللائحة التنفيذية بقرار السيد دكتور مهندس / وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم ٥٦٥ لسنة ٢٠١٩ ليكون عوناً واسترشاداً لكافة الجهات القائمة علي تطبيق قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين اوضاعها.

رئيس مجلس الوزراء

أ.د.م / مصطفى كمال مدبولي

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق



في إطار اهتمام وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الدائم بتفعيل أحكام القوانين الخاصة بأعمال البناء ، والتي صدر منها مؤخراً القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار السيد أ.د.م / مصطفى كمال مدبولي رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٣١ لسنة ٢٠١٩ .

وفي إطار قيام اللجنة المشكلة بقرارنا رقم ٥٦٥ لسنة ٢٠١٩ وتحت إشرافنا وبرئاسة السيدة المهندس / نفيسة محمود هاشم - وكيل أول الوزارة - رئيس قطاع الإسكان والمرافق بالرد على استفسارات الجهات الإدارية واللجان المشكلة طبقاً لأحكام القانون وتذليل أية عقبات أو إشكاليات قد تواجه تلك الجهات خلال التطبيق وذلك تفعيلاً للمادة (١٤) من اللائحة التنفيذية.

ومن خلال عقد ورش عمل للسادة المعنيين بتطبيق القانون من هيئة المجمعات العمرانية الجديدة ومديري مديريات الإسكان ومديري الإدارات الهندسية ومديري عموم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بكافة محافظات الجمهورية لشرح القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ ولائحته التنفيذية . والتي تم خلالها التأكيد على العمل على تفعيل القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ وتيسير إستقبال طلبات المواطنين للتصالح وتقنين الأوضاع وسرعة تشكيل اللجان .

وفي إطار السعي لتذليل العقبات وإيماناً من الوزارة بدورها فقد روى إعداد كتيب يتضمن الأسئلة الشائعة وإجاباتها حول قانون التصالح على بعض مخالفات البناء يسهم في توضيح أحكامه والعمل به كما يتضمن أمثلة استرشادية لكافة حالات مخالفات البناء لتوضيح كيفية احتساب مقابل التصالح وتقنين الأوضاع للتيسير على اللجان المعنية باحتساب تلك القيمة .

كما يسعدنا أن نؤكد على استمرار الوزارة في العمل على الدعم الدائم للمواطن والمعنيين بالقانون لتوضيح وتبسيط إجراءات تطبيقه في سلسلة إصدارات أخرى بإذن الله .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
دكتور مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الاعداد

أعد هذا الإصدار تحت إشراف السيد الدكتور المهندس / عاصم عبد الحميد الجزار - وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية من خلال اللجنة المشكلة بالقرار الوزاري رقم ٥٦٥ لسنة ٢٠١٩ برئاسة السيدة المهندسة / نفيسة محمود هاشم - وكيل أول الوزارة - رئيس قطاع الإسكان والمرافق وعضوية السادة التالي أسمائهم وفقاً للقرار الوزاري :

السيد المهندس / خالد محمود أحمد عباس	نائب الوزير لمتابعة المشروعات القومية
السيد الأستاذ / محمد عصام الدين رمضان	مساعد الوزير- المشرف على مكتب الوزير
السيد الأستاذ المستشار / ابراهيم محمد الطنطاوي	نائب رئيس مجلس الدولة - رئيس إدارة الفتوي للوزارة
السيد الأستاذ المستشار / حسام كامل جمعة	المستشار القانوني لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
السيد الأستاذ الدكتور / خالد محمد أحمد الذهبي	رئيس المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
السيدة المهندسة / رجاء فؤاد عبد المجيد	نائب رئيس هيئة المجمعات العمرانية الجديدة
السيد المهندس / علاء الدين عبد الفتاح	رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للتخطيط العمراني
السيد اللواء / خالد عبد الرحمن فهمي	رئيس الادارة المركزية للشئون القانونية - وزارة التنمية المحلية
السيد الدكتور / أحمد محمد فرحات	رئيس جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء
السيد المهندس / محمد نبيه عبد الموجود	وكيل أول الوزارة - المشرف على جهاز صندوق بحوث ودراسات التعمير
السيد الأستاذ الدكتور / رأفت عبد العزيز شمس	مدير معهد التدريب والدراسات الحضرية بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
السيد المهندس / عبد المنعم صالح بيومي	من ذوي الخبرة

الأمانة الفنية للجنة

السيد المهندس / شريف أبو سريع أبو سريع (رئيساً)	السيد المهندس / مصطفى محمد إبراهيم النجار
السيدة المهندسة / سلوى عبد الوهاب عبد العزيز	السيدة المهندسة / رانية محمد منير عبد العليم
السيدة المهندسة / كريمان عبد النعيم موسى	السيد المهندس / هشام عبد الله سعيد
السيد المهندس / عماد محمد أحمد	السيد المهندس / أحمد محمد علاء الدين
السيد المهندس / مايكل مفيد محارب	السيدة المهندسة / أماني خالد محمد مصطفى
السيد المهندس / محمد يحيى عنتر	

وقد قام بأعمال الكتابة والتنسيق والاخراج على الحاسب الألى

محاسب / خالد رياض سيد أحمد	محاسب / أحمد رمضان مدبولي
الأستاذ / رمضان محمد حسن	الأستاذ / خالد موسى عمران
الأستاذ / أحمد عبدالفتاح عثمان	

الجزء الأول

استفسارات واجوبة حول القانون رقم
١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض
مخالفات البناء وتقنين أوضاعها

ما هي الحالات التي لا يجوز التصالح على مخالفات البناء بها وتقنين أوضاعها؟

طبقاً للمادة الأولى من القانون يُحظر التصالح على أي من المخالفات الآتية:

١. الأعمال المخلة بالسلامة الإنشائية للبناء .
٢. التعدي على خطوط التنظيم المعتمدة ، وحقوق الارتفاق المقررة قانوناً.
٣. المخالفات الخاصة بالمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.
٤. تجاوز قيود الارتفاع المقررة من سلطة الطيران المدني ، أو تجاوز متطلبات شئون الدفاع عن الدولة.
٥. البناء على الأراضي المملوكة للدولة ما لم يكن صاحب الشأن قد تقدم بطلب لتوفيق أوضاعه وفقاً للقانون.
٦. البناء على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار وحماية نهر النيل.
٧. تغيير الاستخدام للمناطق التي صدرت لها مخططات تفصيلية معتمدة من الجهة الإدارية.
٨. البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة ، ويستثنى من ذلك :
 - أ. الحالات الواردة فى المادة الثانية من مواد إصدار قانون البناء طبقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة .
 - ب. المشروعات الحكومية والمشروعات ذات النفع العام .
 - ج. الكتل السكنية المتاخمة للأحوزة العمرانية للقرى وتوابعها والمدن ، ويقصد بها المباني المكتملة والمتمتع بالمرافق والمأهولة بالسكان والمقامة على مساحات فقدت مقومات الزراعة وطبقاً للتصوير الجوى فى ٢٢/٧/٢٠١٧ ، والتي يصدر بتحديدتها قرار من لجنة الأحوزة العمرانية المشكلة بقرار من وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.

ماهي المدة المحددة لتقديم طلبات التصالح ؟



طبقاً للمادة الثالثة من القانون يتم تقديم طلبات التصالح في مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية للقانون وقد بدأت تلك الفترة اعتباراً من (٢٠١٩/٧/٩) وتنتهي في (٢٠٢٠/١/٨).



ما هي الجهة التي يتم تقديم طلب التصالح اليها ؟



تقدم طلبات التصالح الي الجهة الإدارية المختصة بحسب الاحوال (الوحدات المحلية - جهاز المدينة بالنسبة للمجمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتنمية السياحية - الهيئة العامة للتنمية الصناعية -



هل يقتصر تقديم طلب التصالح علي مالك العقار فقط مع تقديمه سند الملكية؟



لم ينص القانون ولائحته التنفيذية على أن يتقدم مالك العقار بنفسه او تقديم سند ملكية رفق طلب التصالح ، ويمكن لصاحب الشأن أيا كان (مالك - اتحاد شاغلين -) تقديم طلب التصالح على أن يقدم المستندات الدالة على صفته وفقاً للمادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون .



ما هي المستندات المطلوب ارفاقها بطلب التصالح ؟



طبقاً للمادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون يتم إرفاق المستندات التالية بطلب التصالح:



- أ. صورة من بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب.
- ب. المستندات الدالة على صفة مقدم الطلب بالنسبة للأعمال المخالفة بالمبني المطلوب التصالح عليه.
- ج. المستندات الدالة على أن المخالفة المطلوب التصالح فيها تم القيام بها قبل العمل بأحكام قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها ، ومنها على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي :
 - المستند الدال على تاريخ الإجراءات القانونية المحررة حيال المخالفة.
 - المستند الدال على تاريخ تركيب أي مرفق من مرافق العقار (كهرباء - مياه - غاز - تليفون - انترنت -... الخ).
 - مستخرج رسمي صادر من مصلحة الضرائب العقارية.
 - عقود البيع المشهورة، أو الإيجار المشمولة بإثبات التاريخ بالشهر العقاري.
 - صورة ملتقطة من القمر الصناعي.
 - تقرير يثبت تاريخ ارتكاب المخالفة من إحدى كليات الهندسة بالجامعات المصرية أو المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء.
- د. نسختان من الرسومات المعمارية للمبني المنفذة على الطبيعة معتمدتين من مكتب هندسي.
- هـ. نسخة من الرسومات المرفقة بترخيص البناء وصورة أرنوك الترخيص إن وجد.
- و. تقرير معتمد من نقابة المهندسين مقدم من مكتب استشاري في الهندسة الإنشائية متخصص في تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية بحسب الأحوال، على أن يثبت بالتقرير أن الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته يحقق السلامة الإنشائية ولا يشكل خطرًا على الأرواح أو الممتلكات وصالح للإشغال، ويحتوي على الأخص معاينة وفحص المبني وفقاً للنموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون.
- ز. الإيصال الدال على سداد رسم فحص الطلب.



هل يلزم تقديم كافة المستندات المنصوص عليها بالمادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون التي تثبت ان تاريخ المخالفة المطلوب التصالح فيها تم القيام بها قبل العمل بأحكام قانون التصالح ؟



طبقا للمادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون لا يلزم تقديم جميع المستندات الدالة على ان المخالفة المطلوب التصالح فيها تم القيام بها قبل العمل بأحكام القانون ، وقد وردت تلك المستندات على سبيل المثال لا الحصر ويكتفي بتقديم أحدها فقط .



ما قيمة رسم فحص طلب التصالح وتقنين الاوضاع وكيفية سداده ؟



طبقا للمادة (٤) من اللائحة التنفيذية للقانون يتم سداد رسم فحص الطلب المقدم للتصالح وتقنين الأوضاع نقداً أو طبقاً لطرق السداد الواردة بقانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدي وذلك طبقاً لفئات الرسم الآتية :

الفئة بالقرى وتوابعها	الفئة بالمدن	إجمالي مسطح الأعمال المخالفة
١٢٥ جنيه	٥٠٠ جنيه	حتى ٢م ٢٥٠
٢٥٠ جنيه	١٠٠٠ جنيه	أكثر من ٢م ٢٥٠ حتى ٢م ٥٠٠
١٠٠٠ جنيه	٢٠٠٠ جنيه	أكثر من ٢م ٥٠٠ حتى ٢م ١٠٠٠
٢٠٠٠ جنيه	٣٠٠٠ جنيه	أكثر من ٢م ١٠٠٠ حتى ٢م ٢٠٠٠
٣٥٠٠ جنيه	٤٠٠٠ جنيه	أكثر من ٢م ٢٠٠٠ حتى ٢م ٤٠٠٠
٥٠٠٠ جنيه	٥٠٠٠ جنيه	أكثر من ٢م ٤٠٠٠

هل يلزم تقديم تقرير من مكتب استشاري بسلامة المبنى وفق النموذج المرفق باللائحة التنفيذية؟



يتم الالتزام بالنموذج رقم (٢) المرفق باللائحة التنفيذية للقانون عند تقديم المكتب الاستشاري للتقرير الهندسي بعد اعتماده من نقابه المهندسين.



ما المقصود بتغيير الاستخدام الوارد بالمادة الاولى من القانون ؟



وفقاً لما نصت عليه المادة (٦٦) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ هو تغيير استخدام المباني او أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة .



ولا يجوز التصالح في حالات تغيير الاستخدام في المناطق التي يوجد لها مخططات تفصيلية معتمدة.

ولا يعد تغيير النشاط وفقاً للقوانين المنظمة تغييراً للاستخدام.

هل يجوز التصالح على مخالفة التعدي على خطوط التنظيم المعتمدة ؟



طبقاً لأحكام المادة الاولى من القانون يحظر التصالح على مخالفة التعدي على خطوط التنظيم المعتمدة .



هل يجوز التصالح على مخالفة قيود الارتفاع المقررة بالاشتراطات البنائية؟



يجوز التصالح على مخالفة قيود الارتفاع الصادرة بالاشتراطات المؤقتة أو المخططات المعتمدة على الا تجاوز قيود الارتفاع المقررة من سلطة الطيران المدني ، أو متطلبات شنون الدفاع عن الدولة.



١٢

هل يجوز التصالح على المباني المقامة على الاراضي المملوكة للدولة؟

طبقاً لأحكام المادة الاولى من القانون يجوز تقديم طلب التصالح على المباني المقامة على الأراضي المملوكة للدولة فى حالة قيام صاحب الشأن بتقديم طلب لتوفيق أوضاعه وفقاً للقانون المنظم لهذا الشأن.

على ألا يصدر قرار قبول التصالح على مخالفات البناء الا بعد تقديم ما يفيد توفيق الأوضاع على الأراضي المملوكة للدولة طبقاً للقوانين المنظمة وذلك تطبيقاً للمادة (٩) من اللائحة التنفيذية للقانون .

١٣

هل يتم التصالح على مخالفات البناء على الأراضي خارج الحيز العمراني؟

طبقاً للمادة الاولى من القانون لا يجوز التصالح على مخالفات البناء على الأراضي خارج الحيز العمراني الا في الحالات الاتية :

١. الحالات الواردة في المادة الثانية من مواد اصدار قانون البناء وهى على النحو التالي:

أ. الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني في إطار الخطة التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.

ب. الأراضي الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التي يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمي.

٢. المشروعات الحكومية والمشروعات ذات النفع العام.

٣. الكتل السكنية المتاخمة للأحوزة العمرانية للقرى وتوابعها والمدن، ويقصد بها المباني المكتملة والمتمتعة بالمرافق والماهولة بالسكان والمقامة على مساحات فقدت مقومات الزراعة وطبقاً للتصوير الجوي في ٢٢/٧/٢٠١٧، والتي يصدر بتحديدتها قرار من لجنة الأحوزة العمرانية المشكلة بقرار من وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

هل يجوز التصالح على مخالفات تغيير استخدام أماكن إيواء السيارات؟



يجوز التصالح على جميع مخالفات قانون البناء عدا الحالات الواردة بالمادة الأولى من قانون التصالح وطبقاً لكافة الضوابط الواردة بالقانون.



كيف يتم التصالح على مخالفة زيادة مسطحات غرف السطح واستخدامها كوحدة سكنية؟



يجوز التصالح على مخالفات غرف السطح على النحو التالي :



- في حالة زيادة مسطح غرف السطح فيتم التصالح على المساحة المضافة .
 - في حالة استخدام المسطح كوحدة سكنية فيتم التصالح على كامل المسطح .
- (وذلك وفقاً لما ورد بالحالات الاسترشادية المرفقة بند سادساً وسابعاً)

هل يجوز التصالح على أعمال مخالفة لاشتراطات الحماية المدنية وكود الحريق؟



تطبيقاً للمادة (٧) من اللائحة التنفيذية للقانون اصدر السيد وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية القرار رقم ٦٨٢ لسنة ٢٠١٩ باشتراطات تأمين المباني والمنشآت القائمة من اخطار الحريق ، ويقوم ممثل إدارة الحماية المدنية باللجنة الفنية المنصوص عليها بالمادة (٢) من اللائحة التنفيذية للقانون بالتحقق من توافر هذه الاشتراطات عند البت في طلب التصالح .



هل يحق للجهة الادارية المختصة رفض قبول طلبات التصالح المقدمة قبل العرض على اللجنة الفنية؟



تقوم الجهة الادارية بقبول جميع طلبات التصالح وتقنين الاوضاع المقدمة لها وتختص اللجنة الفنية المنصوص عليها بالمادة الثانية من القانون بالبت في الطلبات المقدمة في ضوء احكام القانون ولائحته التنفيذية .



متي تصدر الجهة الإدارية المختصة شهادة تفيد تقديم طلب التصالح ؟

١٨

١٩

عند تقدم صاحب الشأن بطلب للتصالح مستوفياً المستندات المنصوص عليها بالمادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون تقوم الجهة الإدارية المختصة بإعطاء مقدم الطلب شهادة تفيد تقدمه بطلب التصالح.

هل تسقط الدعاوى والأحكام الصادرة بمجرد تقديم طلب التصالح علي مخالفات البناء؟

١٩

٢٠

وفقاً للمادة الثالثة من القانون يجب على الجهة الإدارية المختصة إعطاء مقدم الطلب شهادة تفيد تقدمه بالطلب مثبتاً بها رقمه وتاريخ قيده والمستندات المرفقة به .
ويترتب على تقديم هذه الشهادة إلى المحكمة أو الجهات المختصة ، بحسب الأحوال ووقف نظر الدعاوى المتعلقة بالمخالفة ووقف تنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة محل هذا الطلب إلى حين البت فيه.

ما هو دور الأمانة الفنية للجنة الفنية المنصوص عليها بالمادة (٢) من اللائحة التنفيذية للقانون ؟

٢٠

٢١

حددت المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون دور الامانة الفنية على النحو الاتي :
أ. مراجعة ملف طلب التصالح وتقتين الأوضاع والتأكد من استيفائه لجميع المستندات الواردة بالمادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون وذلك خلال أسبوعين من تاريخ استلام الملف.

وفي حالة عدم استيفاء المستندات تقوم الأمانة الفنية خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين بإخطار مقدم الطلب لاستكمال المستندات بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول علي العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب ، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يجاوز شهراً من تاريخ الإخطار .

ب. إعداد تقرير من واقع المستندات المرفقة بالطلب والإجراءات المحررة للمخالفة إن وجدت ، وعرضه على اللجنة الفنية خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ استيفاء المستندات أو انتهاء المدة المحددة للاستيفاء.

٢١ من الذي يتولى البت في طلب التصالح ؟

طبقاً للمادة الرابعة من القانون تتولى اللجنة الفنية المشكلة بالجهة الادارية المختصة طبقاً للمادة الثانية من القانون البت في طلبات التصالح وتقنين الاوضاع.

٢٢ هل يجوز للجنة الفنية المنصوص عليها بالمادة الثانية من القانون استيفاء مستندات من ذوى الشأن بالاضافة الي المستندات الواردة بالمادة (٣) من اللائحة التنفيذية للقانون ؟

طبقاً للمادة (٧) من اللائحة التنفيذية للقانون يجوز للجنة الفنية المنصوص عليها بالمادة الثانية من القانون بعد المعاينة الميدانية للأعمال المخالفة والفحص استيفاء أية مستندات من ذوى الشأن أو مطالبته باستكمال سداد رسم فحص الطلب في حالة اختلاف مساحة المخالفة على الطبيعة عن الواردة بالطلب.

٢٣ ما هي المدة المقررة للبت في طلب التصالح ؟

طبقاً للمادة الرابعة من القانون يتم البت في طلب التصالح ورفع تقرير للسيد المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال، بالقبول أو الرفض خلال مدة لا تجاوز ٤ اشهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفياً المستندات المطلوبة .

٢٤ كيف يتم تحديد سعر المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع ؟

تقوم اللجنة المشكلة طبقاً للمادة الخامسة من القانون بتقسيم المحافظة أو نطاق ولاية الهيئة المختصة، بحسب الأحوال، الي عدة مناطق بحسب المستوى العمراني و الحضارى وحالة توافر الخدمات، وتقدير قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع لكل استخدام (سكنى - تجارى - ادارى - صناعى - غيرها) بما لا يقل عن خمسين جنيهاً ولا يزيد على ألفي جنيه للمتر المسطح .

ويصدر بتحديد قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع قرار من المحافظ بناء على عرض اللجنة وينشر بالوقائع المصرية .

كيف يتم تحديد مقابل التصالح وتقنين الأوضاع ؟

٢٥



تقوم اللجنة الفنية المشكلة طبقاً للمادة الثانية من القانون بالمعاينة وتحديد قيمة اجمالي مقابل التصالح وتقنين الأوضاع المطلوب سدادها بناءً على سعر المتر المحدد بالمنطقة الواقع بها العقار الصادر بقرار من السيد المحافظ واجمالي مسطح المخالفة على أن تراعي النسب الواردة بالمادة (٧) من اللائحة التنفيذية للقانون بحسب نوعية المخالفة وذلك على النحو الآتي :

- مخالفة البناء بدون ترخيص وتجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية: ١٠٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة تغيير الاستخدام في المناطق التي ليس لها مخططات تفصيلية: ١٠٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة البناء بدون ترخيص ومطابق للاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية: ٥٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة الرسومات المعمارية والإنشائية للترخيص الصادر وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها: ٢٥٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة الرسومات الإنشائية للترخيص الصادر ومطابقة للرسومات المعمارية وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها : ٢٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .
- مخالفة الرسومات المعمارية للترخيص الصادر ومطابقة للإنشائية وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها : ٥٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.

وذلك كله على الاقل قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الاوضاع في أي حال من الأحوال المتقدمة عن خمسين جنيهاً للمتر المسطح .

(وذلك وفقاً لما ورد بالحالات الاسترشادية المرفقة)

كيف يتم حساب مقابل التصالح وتقنين الأوضاع إذا تعددت المخالفات بالمبني الواحد؟

إذا تعددت المخالفات بالمبني الواحد يتم حساب قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع لكل مخالفة علي حدة بحسب نوع كل مخالفة وطبقاً للنسب الواردة بالمادة (٧) من اللائحة التنفيذية للقانون .

وفي حالة اقتران مخالفة تغيير الاستخدام مع مخالفة أخرى علي ذات المسطح يتم احتساب قيمة كل مخالفة علي حدة علي الأيزيد إجمالي قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع لذات المتر المسطح عن ألفي جنيه .
(وذلك وفقاً لما ورد بالحالات الاسترشادية المرفقة)

ما هو دور الجهة الإدارية المختصة بعد صدور قرار اللجنة الفنية بقبول التصالح وتقنين الأوضاع ؟

طبقاً للمادة (٩) من اللائحة التنفيذية للقانون في حالة قبول التصالح تقوم الجهة الإدارية المختصة بما يلي :

- تحصيل مقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- التأكد من طلاء كامل الواجهات القائمة وغير المشطوبة للمبني محل المخالفة، علي أن يراعي وضع القرى وتوابعها.
- إعداد مشروع القرار اللازم بقبول التصالح وتقنين الأوضاع لاعتماده من المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال.
- إخطار الجهات القائمة على شئون المرافق بالقرار الصادر بقبول التصالح خلال خمسة عشر يوماً التالية لصدوره لاتخاذ ما يلزم بشأنها.
- تسليم صاحب الشأن نسخة معتمدة من القرار الصادر بالتصالح مرفقاً به نسخة من الرسومات المقدمه موقعاً عليها من اللجنة الفنية ومختومة بخاتم الجهة الإدارية المختصة.

متي يتم تحصيل مقابل التصالح ؟

٢٨

طبقاً للمادة (٩) من اللائحة التنفيذية للقانون يتم تحصيل مقابل التصالح بعد موافقة اللجنة الفنية على التصالح واحتساب قيمة إجمالي مقابل التصالح وتقنين الأوضاع واخطار ذوي الشأن بالسداد.

هل يمكن تقسيط المبلغ المطلوب للتصالح على المخالفات ؟

٢٩

طبقاً للمادة الخامسة من القانون والمادة (١١) من اللائحة التنفيذية يُجوز أداء مقابل التصالح وتقنين الأوضاع على أقساط لا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات على ان يتم سداد مقدم التقسيط بمبلغ ٢٥٪ على الأقل من القيمة الإجمالية لمقابل التصالح خلال ستين يوماً من تاريخ موافقة اللجنة علي الطلب ، وفي حاله تأخير سداد أي قسط من الأقساط عن مدة الثلاث سنوات يتم رفض طلب التصالح. وفي جميع الأحوال لا يجوز إصدار قرار قبول التصالح إلا بعد سداد كافة الأقساط.

ما هي الإجراءات المطلوبة من ذوي الشأن بعد موافقة اللجنة الفنية على طلب التصالح ؟

٣٠

يجب على ذوي الشأن بعد موافقة اللجنة الفنية على طلب التصالح القيام بالاتي :

١. سداد مقابل التصالح وتقنين الأوضاع أو التقدم بطلب تقسيط مقابل التصالح مرفقاً به السند الدال على سداد مقدم التقسيط خلال ستين يوماً من تاريخ موافقة اللجنة الفنية .
٢. طلاء كامل الواجهات القائمة وغير المشطوبة للمبنى محل المخالفة على أن يراعى وضع القرى وتوابعها .

هل يعتبر التصالح بمثابة ترخيص للأعمال ؟

٣١

طبقاً للمادة السادسة من القانون يعتبر صدور القرار بقبول التصالح على الاعمال المخالفة بمثابة ترخيص منتج لجميع آثاره بالنسبة للأعمال المخالفة محل الطلب.

هل يعد صدور قرار بقبول التصالح وتقنين الأوضاع سنداً للملكية ؟

٣٢

طبقاً للمادة السادسة من القانون لا يترتب على قبول التصالح على المخالفة في جميع الأحوال أي إخلال بحقوق الملكية لذوي الشأن.

ما الإجراءات التي تتخذها الجهة الادارية حال عدم سداد مقابل التصالح وتقنين الأوضاع خلال المدة المحددة للسداد؟

٣٣

طبقاً للمادة التاسعة من القانون في حالة عدم سداد قيمة مقابل تقنين الأوضاع خلال ستين يوماً من تاريخ موافقة اللجنة ، يصدر المحافظ أو رئيس الهيئة المختصة ، بحسب الأحوال، قراراً بالرفض أو باستكمال الإجراءات التنفيذية اللازمة ، أو بتصحيح الأعمال المخالفة وفق أحكام قانون البناء ، ويتم استئناف نظر الدعاوى والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة .

ما هي الاجراءات التي تقوم بها الجهة الإدارية بعد صدور قرار اللجنة برفض التصالح وتقنين الأوضاع ؟

٣٤

طبقاً للمادة (١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون في حالة رفض التصالح تقوم الجهة الإدارية المختصة بما يلي :

- أ. إعداد مشروع قرار برفض الطلب لاعتماده من المحافظ أو رئيس الهيئة المختص ، بحسب الأحوال.
- ب. إخطار مقدم الطلب بالقرار الصادر برفض التصالح بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المختار للمراسلات.
- ج. قيد القرار الصادر بالرفض بسجلات الجهة الإدارية المختصة ، واستكمال الإجراءات التنفيذية اللازمة وفق أحكام قانون البناء.
- د. إخطار الجهات القضائية لاستئناف نظر الدعاوى والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والإجراءات والقرارات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة .

هل يحق لمقدم طلب التصالح التظلم في حال رفض الطلب ؟

٣٥

٣٦

٣٧

٣٨

٣٩

٤٠

٤١

٤٢

٤٣

٤٤

٤٥

٤٦

٤٧

٤٨

٤٩

٥٠

طبقاً للمادة العاشرة من القانون يجوز لمن رُفض طلبه للتصالح التظلم من قرار الرفض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره به أمام لجنة التظلمات المشكلة بمقر المحافظة أو الجهة الإدارية المختصة .

هل التظلم من رفض طلب التصالح يوقف إجراءات الجهة الادارية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ؟

لم يتضمن القانون أو لائحته التنفيذية إيقاف إجراءات الجهة الإدارية حيال الاعمال المخالفة عند التقدم بتظلم من رفض طلب التصالح .

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

وزارة الإسكان والمرافق والمباني
قطاع الإسكان والمرافق

الجزء الثاني

الحالات الاسترشادية

ملاحظات

* جميع الحالات الاسترشادية تخرج عن الحالات المحظور التصالح عليها وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ .

* قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع : هي قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع المحدد من اللجنة المشكلة طبقاً للمادة الخامسة من القانون والصادر به قرار السيد المحافظ طبقاً للمادة (٨) من اللائحة التنفيذية للقانون والمنشور بالوقائع المصرية .

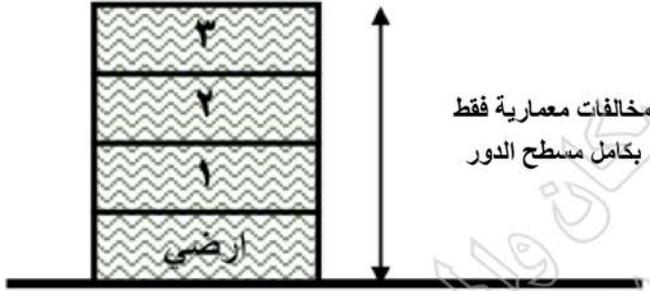
* فى حالة اقتران مخالفة تغيير الاستخدام مع مخالفة أخرى على ذات المسطح لا يزيد مقابل التصالح وتقنين الأوضاع لذات المتر المسطح على ألفي جنيه.

* فى جميع الأحوال لا يقل مقابل التصالح وتقنين الأوضاع للمتر المسطح بعد تطبيق النسب المقررة حسب نوعية المخالفة عن خمسين جنيهاً.

* الجزء المظلل فى الحالات الاسترشادية يمثل المساحة المخالفة بالدور.

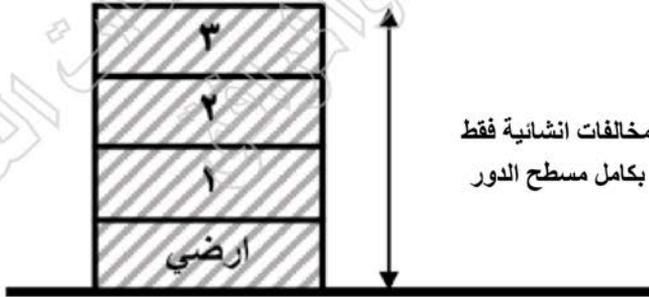
أولاً: حالة المبنى الصادر له ترخيص

لكامل ادواره وبه مخالفات



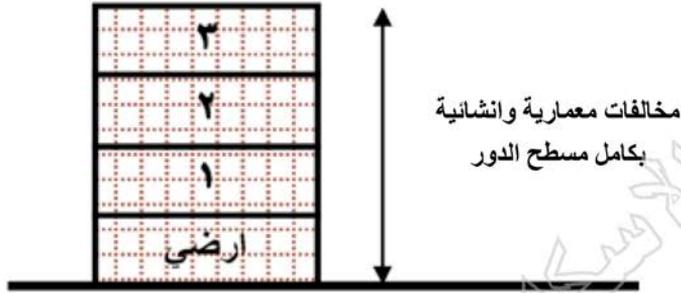
الشكل (أولاً - ١)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار $\times ٥\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع



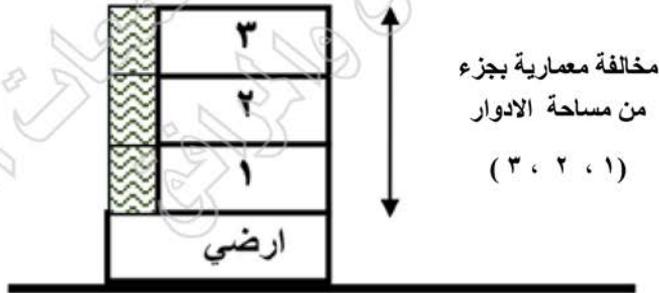
الشكل (أولاً - ٢)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار $\times ٢٠\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع



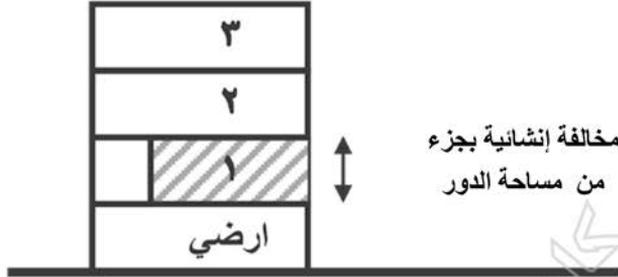
شكل (أولاً - ٣)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار $\times 25\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع



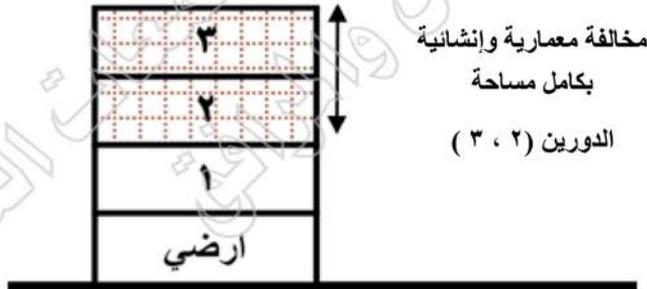
شكل (أولاً - ٤)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = إجمالي مسطح الأجزاء المخالفة بالأدوار (٣، ٢، ١) $\times 5\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع



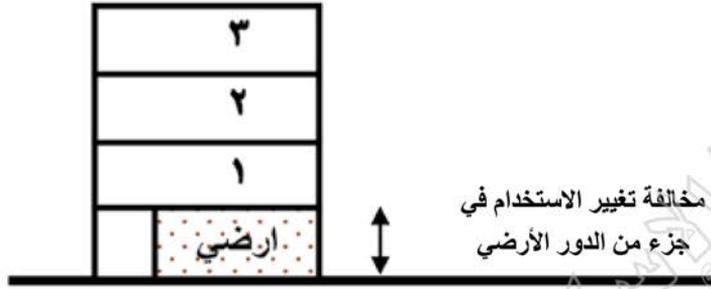
شكل (أولاً - ٥)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = مسطح الجزء المخالف بالدور الأول $\times 20\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع



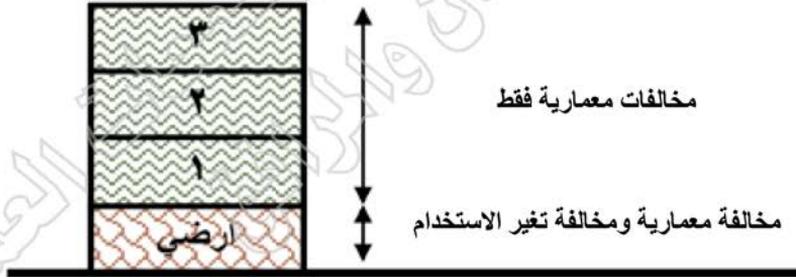
شكل (أولاً - ٦)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٣، ٢) $\times 25\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع



شكل (أولاً - ٧)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع = مسطح الجزء المخالف بالدور الأرضي
 $\times 100\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع



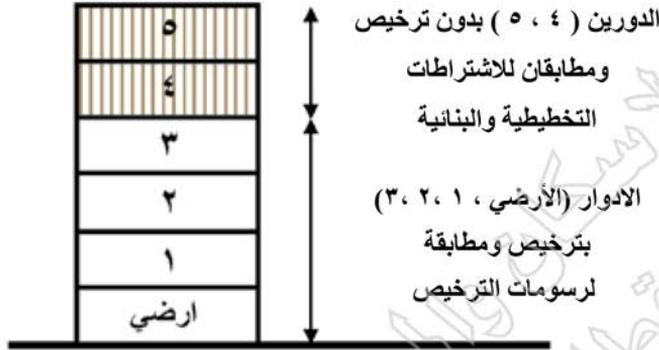
شكل (أولاً - ٨)

مسطح الجزء المخالف بالدور الأرضي $\times 105\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح
 وتقنين الأوضاع

+

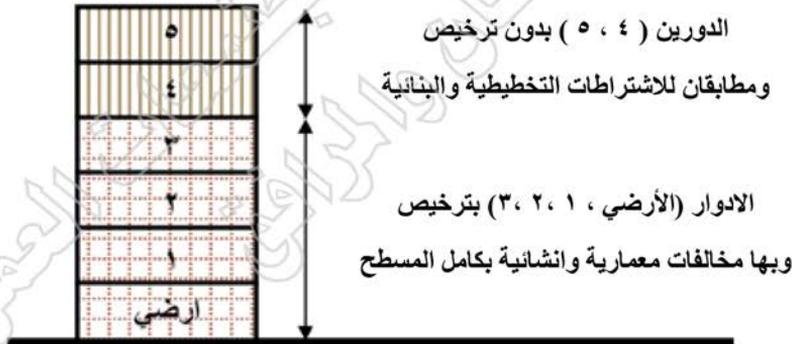
قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار (١ ، ٢ ، ٣)
 $\times 5\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع

ثانياً: حالة المبنى المخالف الذي يحتوي على أدوار مرخص بها ،
وأدوار بدون ترخيص مطابقه للاشتراطات التخطيطية والبنائية



شكل (ثانياً - ١)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٤،٥) × ٥٠٪ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع

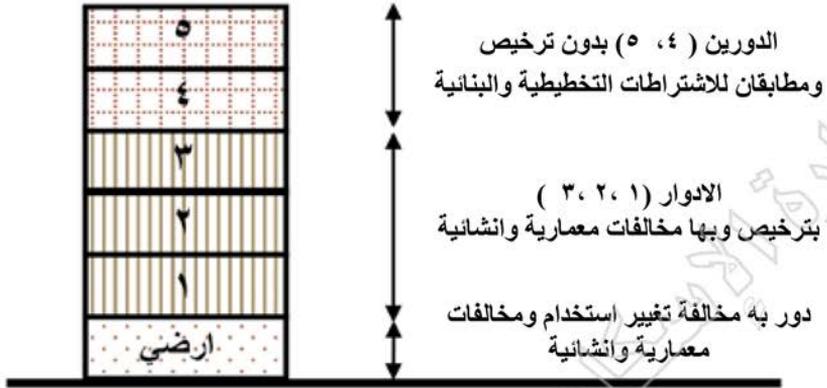


شكل (ثانياً - ٢)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار
(الأرضي ، ١ ، ٢ ، ٣) × ٢٥٪ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع

+

إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٤ ، ٥) × ٥٠٪ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح
وتقنين الأوضاع



شكل (ثانياً - ٣)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع = مسطح المخالفات بالدور الأرضي
 $\times 125\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع

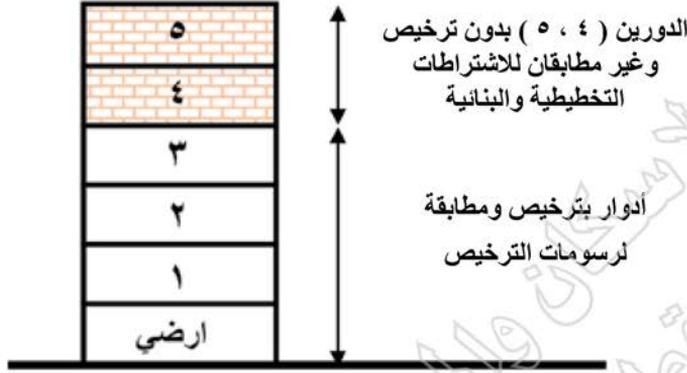
+

إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار (١ ، ٢ ، ٣) $\times 25\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل
 التصالح وتقنين الأوضاع

+

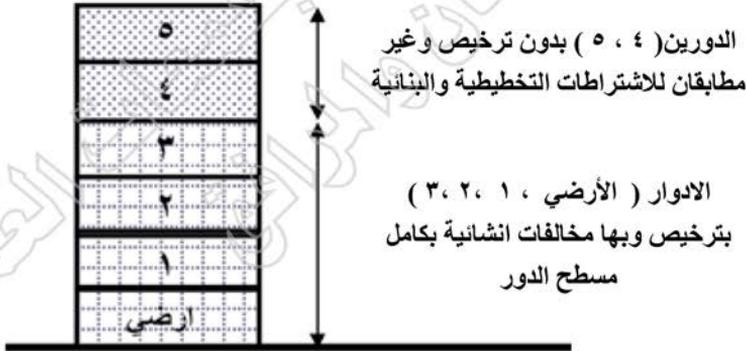
إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٤ ، ٥) $\times 50\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل
 التصالح وتقنين الأوضاع

ثالثاً: حالة المبنى المخالف الذي يحتوي على أدوار بترخيص ،
وأدوار بدون ترخيص غير مطابقة للاشتراطات التخطيطية والبنائية



شكل (ثالثاً - ١)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٤ ، ٥)
 $\times 100\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع



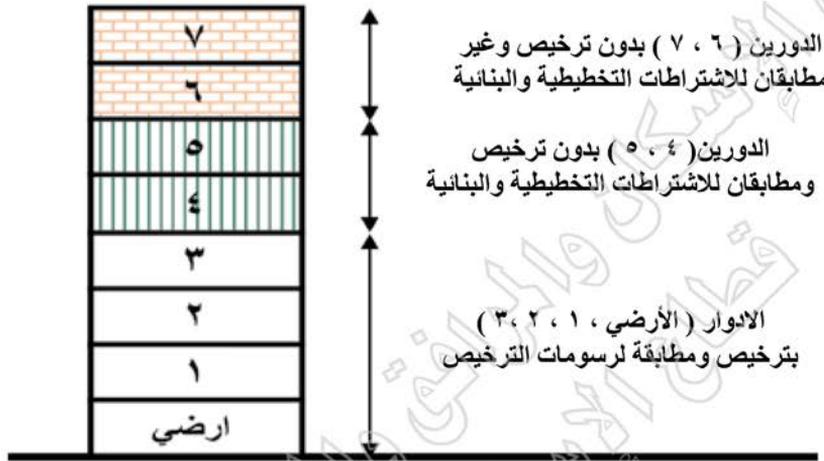
شكل (ثالثاً - ٢)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار
(الأرضي ، ١ ، ٢ ، ٣) $\times 20\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع

+

إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٤ ، ٥) $\times 100\%$ من قيمة المتر المسطح
مقابل التصالح وتقنين الاوضاع

رابعاً : حالة المبنى المخالف الذي يحتوي على أدوار مرخص بها،
وأدوار بدون ترخيص بعضها مطابق للاشتراطات التخطيطية والبنائية
وبعضها غير مطابق للاشتراطات التخطيطية والبنائية



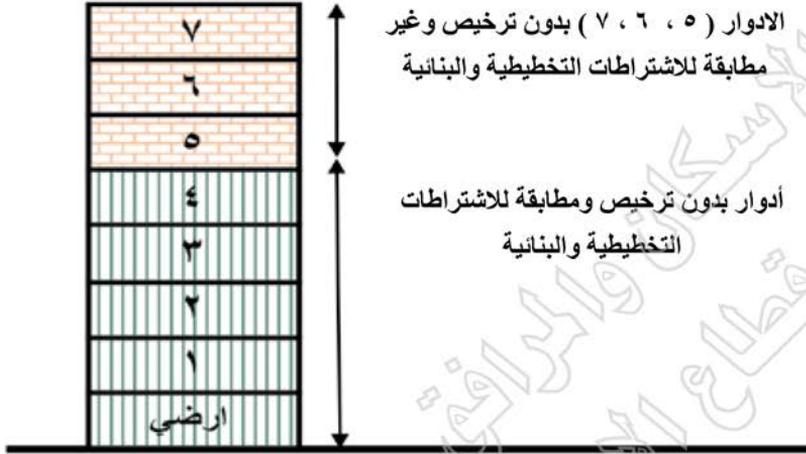
شكل (رابعاً)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع = إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٤ ، ٥) × ٥٠٪ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع

+

إجمالي مسطح المخالفات بالدورين (٦ ، ٧) × ١٠٠٪ من قيمة المتر المسطح
مقابل التصالح وتقنين الأوضاع

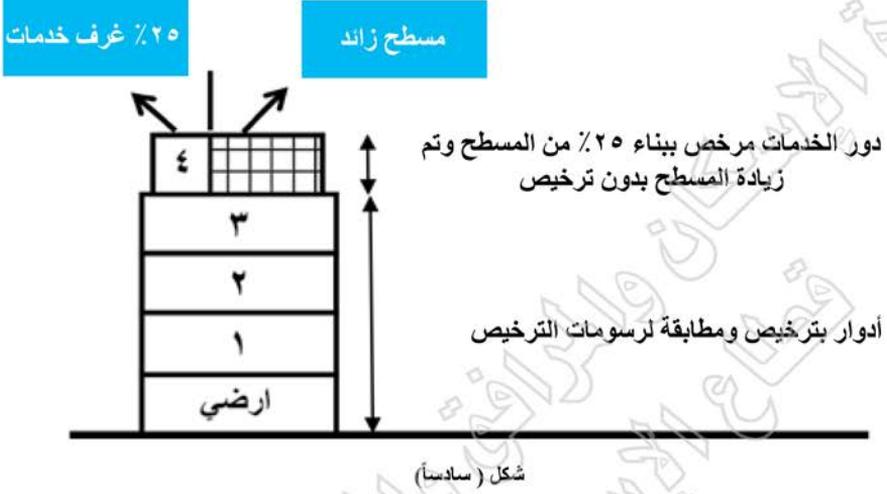
خامساً : حالة المبنى المخالف الذي تم بناءه بدون ترخيص



شكل (خامساً)

$$\begin{aligned} & \text{قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع} = \text{إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار} \\ & \text{(الأرضي ، ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤)} \times ٥٠\% \text{ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع} \\ & + \\ & \text{إجمالي مسطح المخالفات بالأدوار (٥ ، ٦ ، ٧)} \times ١٠٠\% \text{ من قيمة المتر المسطح} \\ & \text{مقابل التصالح وتقنين الاوضاع} \end{aligned}$$

سادساً : حالة المبنى المخالف بزيادة مسطح غرف الخدمات بدور السطح بدون ترخيص

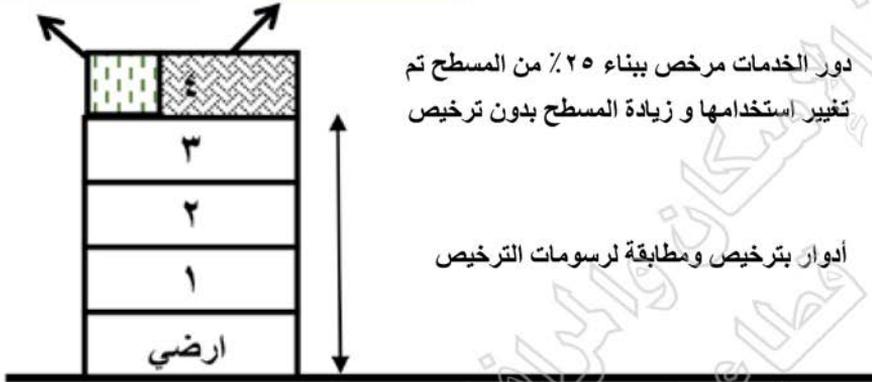


قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = المساحة المخالفة بزيادة مسطح غرف
الخدمات $\times 100\%$ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع

سابعاً : حالة المبنى المخالف الذي تم استكمال بناء غرف الخدمات على كامل مسطح المبنى وتم استخدامه سكني

٢٥٪ غرف خدمات تم
تغيير استخدامها

مسطح زائد



شكل (سابعاً)

قيمة مقابل التصالح وتقنين الاوضاع = المساحة المخالفة بزيادة مسطح غرف الخدمات
× ١٠٠٪ من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الاوضاع

+

مساحة غرف الخدمات المرخصة وتم تغيير استخدامها × ١٠٠٪ من قيمة المتر المسطح
مقابل التصالح وتقنين الاوضاع

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

الجزء الثالث

١. القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ فى
شأن التصالح فى بعض مخالفات
البناء وتقنين أوضاعها

المادة الأولى

مع مراعاة ما ورد فى شأنه نص خاص فى القانون المنظم للمحال العامة ، يجوز التصالح وتقنين الأوضاع فى الأعمال التى ارتكبت بالمخالفة لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وفى حالات تغيير الاستخدام فى المناطق التى لا يوجد لها مخططات تفصيلية معتمدة ، والتى ثبت القيام بها قبل العمل بأحكام هذا القانون وذلك على النحو المبين به .

ويحظر التصالح على أى من المخالفات الآتية :

- ١- الأعمال المخلة بالسلامة الإنشائية للبناء .
- ٢- التعدى على خطوط التنظيم المعتمدة ، وحقوق الارتفاق المقررة قانونا .
- ٣- المخالفات الخاصة بالمباني والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز .
- ٤- تجاوز قيود الارتفاع المقررة من سلطة الطيران المدنى ، أو تجاوز متطلبات شنون الدفاع عن الدولة .
- ٥- البناء على الأراضى المملوكة للدولة ما لم يكن صاحب الشأن قد تقدم بطلب لتوفيق أوضاعه وفقا للقانون .
- ٦- البناء على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار وحماية نهر النيل .
- ٧- تغيير الاستخدام للمناطق التى صدرت لها مخططات تفصيلية معتمدة من الجهة الإدارية .

٨- البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة ، ويستثنى من ذلك :

- أ. الحالات الواردة فى المادة الثانية من مواد إصدار قانون البناء المشار إليه .
- ب. المشروعات الحكومية والمشروعات ذات النفع العام .
- ج. الكتل السكنية المتاخمة للأحوزة العمرانية للقرى وتوابعها والمدن ، ويقصد بها المباني المكتملة والمتمتعة بالمرافق والمأهولة بالسكان والمقامة على مساحات فقدت مقومات الزراعة وطبقا للتصوير الجوى فى ٢٢/٧/٢٠١٧ ، والتى يصدر بتحديدها قرار من لجنة الأحوزة العمرانية المشكلة بقرار من وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة .

المادة الثانية

تشكل بكل جهة إدارية مختصة على النحو المبين فى المادة الرابعة من مواد إصدار قانون البناء المشار إليه لجنة فنية أو أكثر من غير العاملين بها ، تكون برئاسة مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية ، وعضوية اثنين على الأقل من المهندسين المعتمدين لدى الجهة الإدارية أحدهما متخصص فى الهندسة المدنية والآخر فى الهندسة المعمارية ، وممثل عن وزارة الداخلية .

ويصدر بتشكيل هذه اللجنة قرار من المحافظ أو رئيس الهيئة المختص بحسب الأحوال .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار رئيس وأعضاء اللجنة والإجراءات والضوابط التى تتبعها فى مباشرة اختصاصها .

المادة الثالثة

يقدم طلب التصالح وتقنين الأوضاع خلال مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية لهذا القانون إلى الجهة الإدارية المختصة بتطبيق أحكام قانون البناء المشار إليه ، وذلك بعد سداد رسم فحص يدفع نقدا بما لا يجاوز خمسة آلاف جنيه وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم .

ويتعين على الجهة الإدارية المختصة إنشاء سجلات خاصة تقيد فيها طلبات التصالح والإجراءات والقرارات التى تتخذ فى شأنها ويجب إعطاء مقدم الطلب شهادة تفيد تقدمه بالطلب مثبتاً بها رقمه وتاريخ قيده والمستندات المرفقة به .

ويترتب على تقديم هذه الشهادة إلى المحكمة أو الجهات المختصة ، بحسب الأحوال وقف نظر الدعاوى المتعلقة بالمخالفة ووقف تنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة محل هذا الطلب إلى حين البت فيه .

المادة الرابعة

تتولى اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثانية من هذا القانون البت فى طلبات التصالح وتقنين الأوضاع ، وعليها أن تجرى معاينة ميدانية للموقع محل المخالفة ، وأن تكلف طالب التصالح بتقديم تقرير هندسى من مكتب استشارى معتمد من نقابة المهندسين عن السلامة الإنشائية للمبنى المخالف وغيرها من المستندات اللازمة للبت فى هذا الطلب والتي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، خلال مدة الستة أشهر المحددة لتقديم الطلب .

ويعتبر التقرير الهندسى المشار إليه محرراً رسمياً فى نطاق تطبيق أحكام قانون العقوبات .

وعلى اللجنة المشار إليها الانتهاء من أعمالها خلال مدة لا تجاوز أربعة أشهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفياً المستندات المطلوبة ، وفى جميع الأحوال ، لا يجوز للجنة أن تنهى أعمالها إلا بعد الانتهاء من فحص جميع الطلبات التى قدمت إليها خلال المدة التى حددها القانون .

المادة الخامسة

تنشأ بكل محافظة لجنة أو أكثر بقرار من المحافظ المختص ، تتولى تحديد مقابل التصالح وتقنين الأوضاع على أساس قيمة سعر المتر لكل منطقة ، وتشكل هذه اللجان من :

أثنين من ممثلى الجهة الإدارية المختصة .

أثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من هيئة الرقابة المالية .

ممثل لوزارة المالية (الهيئة العامة للخدمات الحكومية) .

وتتولى اللجنة تقسيم المحافظة إلى عدة مناطق بحسب المستوى العمرانى والحضارى وحالة توافر الخدمات ، على ألا يقل سعر مقابل التصالح وتقنين الأوضاع للمتر المسطح عن خمسين جنيهاً ، ولا يزيد على ألفى جنيه .

ويجوز أداء قيمة التصالح وتقنين الأوضاع على أقساط على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

المادة السادسة

يصدر المحافظ أو رئيس الهيئة المختص ، بحسب الأحوال ، قراراً بقبول التصالح بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثانية من هذا القانون على الطلب وسداد قيمة مقابل تقنين الأوضاع ، ويترتب على صدور هذا القرار انقضاء الدعاوى المتعلقة بموضوع المخالفة ، وإلغاء ما يتعلق بها من قرارات وحفظ التحقيقات فى شأن هذه المخالفات إذا لم يكن قد تم التصرف فيها ، ويعتبر هذا القرار بمثابة ترخيص منتج لجميع آثاره بالنسبة للأعمال المخالفة محل هذا الطلب .

وتترتب على الموافقة على طلب التصالح فى حالة صدور حكم بات فى موضوع المخالفة وقف تنفيذ العقوبة المقضى بها ، وتأمير النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا حصل التصالح أثناء تنفيذها .

وفى جميع الأحوال ، لا يجوز إصدار قرار التصالح إلا بعد طلاء واجهات المبنى على أن تراعى اللجان المختصة وضع القرى وتوابعها .
كما لا يترتب على قبول التصالح على المخالفة فى جميع الأحوال أى إخلال بحقوق الملكية لذوى الشأن .

المادة السابعة

على الجهة الإدارية المختصة أن تخطر الجهات القائمة على شئون المرافق كالكهرباء والغاز والمياه والصرف الصحى بالقرار الصادر بقبول التصالح خلال الخمسة عشر يوماً التالية لصدوره لاتخاذ ما يلزم فى شأنها .

المادة الثامنة

تنول جميع المبالغ المحصلة طبقاً لأحكام هذا القانون إلى الخزانة العامة للدولة ،

ويخصص منها لصالح الجهة الإدارية الواقع فى ولايتها المخالفة النسبة الآتية :

- أ. نسبة (٢٥٪) لصالح صندوق الإسكان الاجتماعى والمشروعات التنموية .
- ب. نسبة (٣٩٪) لصالح مشروعات البنية التحتية من صرف صحى ومياه شرب وغيرها .
- ج. نسبة لا تزيد على (١٪) لإثابة أعضاء اللجان المنصوص عليها فى هذا القانون والعاملين بالجهة الإدارية المختصة القائمة بشئون التخطيط والتنظيم وغيرهم من العاملين بالوحدات المحلية والأجهزة ، ويصدر قرار من المحافظ المختص أو رئيس الهيئة المختص ، بحسب الأحوال ، بتحديد النسبة المقررة وما تستحقه من كل فئة من الفئات المشار إليها .

المادة التاسعة

فى حالة رفض اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثانية من هذا القانون طلب التصالح على المخالفة أو فى حالة عدم سداد قيمة مقابل تقنين الأوضاع خلال ستين يوماً من تاريخ موافقة اللجنة ، يصدر المحافظ أو رئيس الهيئة المختصة ، بحسب الأحوال ، قرارا بالرفض أو باستكمال الإجراءات التنفيذية اللازمة ، أو بتصحيح الأعمال المخالفة وفق أحكام قانون البناء المشار إليه ، ويتم استئناف نظر الدعاوى والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة .

المادة العاشرة

يجوز لمن رُفض طلبه للتصالح التظلم من قرار الرفض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره به .

وتتولى نظر التظلم لجنة أو أكثر تُشكل بمقر المحافظة أو الجهة الإدارية المختصة برئاسة مستشار من مجلس الدولة ، وعضوية مهندس استشاري متخصص في الهندسة المدنية لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاماً ، وثلاثة على الأقل من المهندسين على أن يكون أحدهم متخصصاً في الهندسة المدنية والآخر في الهندسة المعمارية لديهما خبرة لا تقل عن عشرة أعوام ومقيدين بنقابة المهندسين .

ويصدر بتشكيل لجنة التظلمات قرار من المحافظ أو رئيس الهيئة المختصة ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها واثنين على الأقل من أعضائها .

وتصدر اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوي يُرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت في التظلم خلال تسعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب ويعتبر انقضاء هذه المدة دون البت فيه بمثابة قبوله .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات عمل اللجنة .

المادة الحادية عشر

يصدر رئيس مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناء على عرض وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به .

المادة الثانية عشر

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .
يُبصر هذا القانون بخاتم الدولة ، ويُنفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢ شعبان سنة ١٤٤٠ هـ

(الموافق ٨ أبريل سنة ٢٠١٩ م)

عبد الفتاح السيسي

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

الجزء الثالث

٢. قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٣١
لسنة ٢٠١٩ بإصدار اللائحة التنفيذية
للقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ١٦٣١ لسنة ٢٠١٩

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩
في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها

رئيس مجلس الوزراء
بعد الاطلاع على الدستور

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩؛
وعلى قانون الرى والصرف الصادر بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٨٤؛
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛
وعلى القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها؛
وعلى قانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٩؛
وعلى ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية؛
وبعد موافقة مجلس الوزراء؛

قرر

(المادة الأولى)

يُعمل بأحكام اللائحة التنفيذية المرافقة في شأن قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه.

(المادة الثانية)

يقصد بالجهة الإدارية المختصة في تطبيق أحكام اللائحة التنفيذية المرافقة للجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم المنصوص عليها بالمادة الرابعة من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن إصدار قانون البناء.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.
صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٥ ذي القعدة سنة ١٤٤٠ هـ

رئيس مجلس الوزراء
الدكتور/ مصطفى كمال مدبولي

(الموافق ٨ يوليه سنة ٢٠١٩ م)

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها

مادة (١)

تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات ، بعد موافقة المحافظ المختص ، بموافاة لجنة الأحوزة العمرانية المشكلة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بمقترح تحديد حدود الكتل السكنية المتاخمة للحيز العمراني المعتمد للقري وتوابعها والمدن موقعا على خرائط التصوير الجوي بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٢ ، على أن تتضمن إحداثيات نقط المساحات المضافة المطلوب إقرارها وكذا حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة.

وتتولى لجنة الأحوزة العمرانية دراسة هذه الخرائط، وإصدار قرار بشأنها وموافاة المحافظة به.

مادة (٢)

تشكل بالجهة الإدارية المختصة لجنة فنية أو أكثر، من غير العاملين بها، للبت في طلبات التصالح وتقنين الأوضاع، وتكون برئاسة مهندس استشاري متخصص في الهندسة الإنشائية « تصميم منشآت خرسانية أو معدنية»، يختار بالتنسيق مع نقابة المهندسين وعضوية كل من:

أ. اثنان على الأقل من المهندسين المعتمدين لدى الجهة الإدارية أحدهما تخصص هندسة مدنية والآخر في الهندسة المعمارية، لا تقل خبرتهما عن خمس سنوات، ويتم اختيارهما بالتنسيق مع نقابة المهندسين.

ب. ممثل عن وزارة الداخلية، ترشحه إدارة الحماية المدنية المختصة .

وللجنة أن تستعين بمن تراه لمعاونتها في إنجاز أعمالها، وعلى الأخص من كليات الهندسة والمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، ودون أن يكون له صوت معدود في اتخاذ القرارات .

ويكون للجنة أمانة فنية يصدر بتشكيلها قرار من رئيس الجهة الإدارية المختصة على أن تكون برئاسة مدير الإدارة الهندسية وتضم في عضويتها كل من مدير التنظيم ومهندس المنطقة .

مادة (٣)

يُقدم ذوو الشأن إلى الجهة الإدارية المختصة طلب التصالح وتقنين الأوضاع على النموذج رقم (١) المرفق بهذه اللائحة خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بها ، وذلك بعد سداد رسم الفحص المنصوص عليه بالمادة (٤) من هذه اللائحة، ومرفقاً به المستندات الآتية:

- أ. صورة من بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب.
 - ب. المستندات الدالة على صفة مقدم الطلب بالنسبة للأعمال المخالفة بالمبني المطلوب التصالح عليه.
 - ج. المستندات الدالة على أن المخالفة المطلوب التصالح فيها تم القيام بها قبل العمل بأحكام قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه، ومنها على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي :
 - المستند الدال على تاريخ الإجراءات القانونية المحررة حيال المخالفة.
 - المستند الدال على تاريخ تركيب أي مرفق من مرافق العقار (كهرباء - مياه - غاز - تليفون - انترنت-....الخ).
 - مستخرج رسمي صادر من مصلحة الضرائب العقارية.
 - عقود البيع المشهورة ، أو الإيجار المشمولة بإثبات التاريخ بالشهر العقاري .
 - صورة ملتقطة من القمر الصناعي .
 - تقرير يثبت تاريخ ارتكاب المخالفة من إحدى كليات الهندسة بالجامعات المصرية أو المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء .
 - د. نسختان من الرسومات المعمارية للمبني المنفذ على الطبيعة معتمدتان من مكتب هندسي.
 - هـ. نسخة من الرسومات المرفقة بترخيص البناء وصورة أرنيك الترخيص إن وجدا.
 - و. تقرير معتمد من نقابة المهندسين مقدم من مكتب استشاري في الهندسة الإنشائية متخصص في تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية بحسب الأحوال، على أن يثبت بالتقرير أن الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته يحقق السلامة الإنشائية ولا يشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات وصالح للإسغال، ويحتوي على الأخص معاينة وفحص المبني وفقاً للنموذج رقم (٢) المرفق بهذه اللائحة.
 - ز. الإيصال الدال على سداد رسم فحص الطلب .
- وتقوم الجهة الإدارية المختصة بإعطاء مقدم الطلب شهادة طبقاً للنموذج رقم (٣) المرفق بهذه اللائحة، تفيد تقدمه بالطلب مثبتاً بها رقمه وتاريخ قيده والمستندات المرفقة به، ويترتب على تقديم هذه الشهادة إلى المحكمة أو الجهات المختصة، بحسب الأحوال، وقف نظر الدعوى المتعلقة بالمخالفة ووقف تنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة بشأن الأعمال المخالفة محل هذا الطلب إلي حين البت فيه .

مادة (٤)

يتم سداد رسم فحص الطلب المقدم للتصالح وتقنين الأوضاع نقدًا أو وفقاً لطرق السداد الواردة بقانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدي المشار إليه، وذلك طبقاً لفئات الرسم الآتية:

إجمالي مسطح الأعمال المخالفة	الفئة بالمدن	الفئة بالقرى وتوابعها
حتى ٢م ٢٥٠	٥٠٠ جنيه	١٢٥ جنيه
أكثر من ٢م ٢٥٠ حتى ٢م ٥٠٠	١٠٠٠ جنيه	٢٥٠ جنيه
أكثر من ٢م ٥٠٠ حتى ٢م ١٠٠٠	٢٠٠٠ جنيه	١٠٠٠ جنيه
أكثر من ٢م ١٠٠٠ حتى ٢م ٢٠٠٠	٣٠٠٠ جنيه	٢٠٠٠ جنيه
أكثر من ٢م ٢٠٠٠ حتى ٢م ٤٠٠٠	٤٠٠٠ جنيه	٣٥٠٠ جنيه
أكثر من ٢م ٤٠٠٠	٥٠٠٠ جنيه	٥٠٠٠ جنيه

مادة (٥)

تُنشئ الجهة الإدارية المختصة سجلاً خاصاً تقيد به العقارات المقدم عنها طلبات التصالح وتقنين الأوضاع، ويثبت به بيانات العقار، وعلى الأخص ما يأتي:

- اسم وصفة مقدم الطلب.
- رقم الطلب وتاريخ قيده.
- عنوان العقار محل المخالفة.
- رقم الترخيص وتاريخه إن وجد.
- بيان المخالفة المقدم عنها الطلب محدداً به المساحة.
- المستندات المقدمة رفق الطلب.
- قيمة رسم الفحص وتاريخ ورقم إيصال السداد.
- كافة الإجراءات المتخذة بشأن الطلب.

مادة (٦)

تقوم الأمانة الفنية للجنة الفنية بما يأتي:

- أ. مراجعة ملف طلب التصالح وتقنين الأوضاع والتأكد من استيفائه لجميع المستندات الواردة بالمادة (٣) من هذه اللائحة وذلك خلال أسبوعين من تاريخ استلام الملف، وفي حالة عدم استيفاء المستندات تقوم الأمانة الفنية خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين بإخطار مقدم الطلب، على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة، لاستكمال المستندات، وذلك بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يتجاوز شهراً من تاريخ الإخطار.
- ب. إعداد تقرير من واقع المستندات المرفقة بالطلب والإجراءات المحررة للمخالفة إن وجدت وفقاً للنموذج رقم (٥) المرفق بهذه اللائحة، وعرضه على اللجنة الفنية خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ استيفاء المستندات أو انتهاء المدة المحددة للاستيفاء.

مادة (٧)

تقوم اللجنة الفنية بما يأتي:

- أ. دراسة وفحص الملف وتقرير الأمانة الفنية، والتأكد من أن المخالفات المقدم عنها الطلب من الأعمال التي يجوز التصالح عليها وتقنين أوضاعها.
- ب. إجراء معاينة ميدانية لأعمال موضوع المخالفة على الطبيعة للتحقق مما يأتي:
 - مدى تطابق الأعمال المقدم عنها طلب التصالح للأعمال المنفذة على الطبيعة.
 - مراجعة المساحة المطلوب التصالح عليها مع المساحة المحددة بالرسومات الهندسية المقدمة بملف الطلب.
 - التحقق من السلامة الإنشائية للمبنى ظاهرياً ومدى مطابقته لتقرير السلامة الإنشائية المقدم بملف الطلب.
 - التحقق، بواسطة ممثل وزارة الداخلية باللجنة، من توافر اشتراطات حماية المنشآت القائمة من أخطار الحريق الصادر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
- ج. ولجنة بعد المعاينة والفحص استيفاء بعض المستندات من صاحب الشأن أو مطالبته باستكمال سداد رسم فحص الطلب في حالة اختلاف مساحة المخالفة على الطبيعة عن الواردة بالطلب، وذلك بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب موصي عليه بعلم الوصول طبقاً للنموذج رقم (٦) المرفق بهذه اللائحة على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يتجاوز شهراً

من تاريخ استلام الإخطار، وفي حالة قيام الطالب بتقديم الاستيفاءات غير كاملة أو عدم الاستيفاء خلال المدة المحددة يتم رفض الطلب وإخطار مقدم الطلب بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب موصي عليه يعلم الوصول موضحاً به أسباب الرفض وذلك طبقاً للنموذج رقم (٧) المرفق بهذه اللائحة ، واستكمال الإجراءات المنصوص عليها بالمادة (١٠) من هذه اللائحة.

د. البت في طلب التصالح، واحتساب قيمة إجمالي مقابل التصالح وتقنين الأوضاع ، في حالة الموافقة، طبقاً لسعر المتر المسطح الذي تحدده اللجنة المنصوص عليها في المادة (٨) من هذه اللائحة لكل منطقة ، وعلى أن تراعي النسب الآتية من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع المشار إليه بحسب نوعية المخالفة، وذلك على النحو الآتي:

- مخالفة البناء بدون ترخيص وتجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية: ١٠٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة تغيير الاستخدام في المناطق التي ليس لها مخططات تفصيلية: ١٠٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة البناء بدون ترخيص ومطابق للاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية: ٥٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة الرسومات المعمارية والإنشائية للترخيص الصادر وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها: ٢٥٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة الرسومات الإنشائية للترخيص الصادر ومطابقة للرسومات المعمارية وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها: ٢٠٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- مخالفة الرسومات المعمارية للترخيص الصادر ومطابقة للرسومات الإنشائية وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها: ٥٪ من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .

وذلك كله على الا تقل قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الاوضاع في أي حال من الأحوال المتقدمة عن خمسين جنيهاً للمتر المسطح .

وإذا تعددت المخالفات بالمبني الواحد يتم حساب قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع لكل مخالفة علي حدة بحسب نوع كل مخالفة وطبقاً للنسب الواردة بعاليه، وفي حالة اقتران مخالفة تغيير الاستخدام مع مخالفة أخرى علي ذات المسطح يتم احتساب قيمة كل مخالفة علي حدة علي ألا يزيد قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع للمتر المسطح عن ألفي جنيه .

٥. رفع تقرير إلى المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال، بالقبول أو الرفض وذلك خلال مدة لا تجاوز أربعة أشهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفياً المستندات المطلوبة طبقاً للنموذج رقم (٨) المرفق بهذه اللائحة.

وفي حالة قبول التصالح، تقوم اللجنة الفنية بالآتي:

- أ. إخطار مقدم الطلب بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً للنموذج رقم (٩) المرفق بهذه اللائحة لسداد قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
 - ب. التوقيع على الرسومات المقدمة والتي تم التصالح عليها.
- وفي جميع الأحوال تقوم اللجنة الفنية بموافاة الجهة الإدارية المختصة بملف الطلب مرفقاً به صورة تقرير اللجنة بالقبول أو الرفض لاستكمال الإجراءات المقررة قانوناً، وعلي اللجنة الا تنهي أعمالها إلا بعد الانتهاء من فحص جميع الطلبات التي قدمت إليها خلال المدة التي حددها قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه.

مادة (٨)

تُنشأ بكل محافظة، بناءً على اقتراح رئيس الجهة الادارية المختصة، لجنة أو أكثر بقرار من المحافظ، وتشكل هذه اللجان على النحو الآتي:

- أ. اثنان من ممثلي الجهة الإدارية المختصة، على أن يكون من بينهما رئيس اللجنة بدرجة مدير عام على الأقل.
 - ب. اثنان من المقيمين العقاريين المعتمدين من هيئة الرقابة المالية.
 - ج. ممثل عن الهيئة العامة للخدمات الحكومية، يرشحه رئيس الهيئة.
- وتتولي اللجنة تقسيم المحافظة أو نطاق ولاية الهيئة المختصة، بحسب الأحوال، إلى عدة مناطق بحسب المستوى العمراني والحضاري وحالة توافر الخدمات، وتقدير قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع لكل استخدام (سكني - تجاري - اداري- صناعي- وغيرها) على ألا يقل عن خمسين جنيهاً ولا يزيد على ألفي جنيه.
- ويصدر بتحديد قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع قرار من المحافظ بناءً على عرض اللجنة، وينشر بالوقائع المصرية.

مادة (٩)

في حالة قبول التصالح تقوم الجهة الادارية المختصة بما يأتي:

- أ. تحصيل مقابل التصالح وتقنين الأوضاع.
- ب. التأكد من طلاء كامل الواجهات القائمة وغير المشطوبة للمبني محل المخالفة، علي أن يراعي وضع القرى وتواجها.
- ج. إعداد مشروع القرار اللازم بقبول التصالح وتقنين الأوضاع لاعتماده من المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال، وفقاً للنموذج رقم (١٠) المرفق بهذه اللائحة.
- د. إخطار الجهات القائمة على شئون المرافق بالقرار الصادر بقبول التصالح خلال خمسة عشر يوماً التالية لصدوره لاتخاذ ما يلزم بشأنها.
- هـ. تسليم صاحب الشأن نسخة معتمدة من القرار الصادر بالتصالح مرفقاً به نسخة من الرسومات المقدمة موقعاً عليها من اللجنة الفنية ومختومة بخاتم الجهة الإدارية المختصة.

وفي جميع الأحوال لا يجوز إصدار قرار قبول التصالح إلا بعد سداد مقابل التصالح وتقنين الأوضاع أو كافة الأقساط، بحسب الأحوال، وتقديم ما يفيد توفيق الأوضاع في حالة مخالفة البناء على الأراضي المملوكة للدولة طبقاً للقوانين المنظمة لذلك.

ولا يحول صدور القرار بقبول التصالح دون تحصيل أية مستحقات للجهة الإدارية المختصة وفقاً للقوانين واللوائح الأخرى السارية.

مادة (١٠)

في حالة رفض اللجنة الفنية التصالح أو عدم سداد مقابل تقنين الأوضاع خلال ستين يوماً من تاريخ موافقة اللجنة، تقوم الجهة الإدارية المختصة بما يأتي:

- أ. إعداد مشروع قرار برفض الطلب لاعتماده من المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال، وفقاً للنموذج رقم (١٠) المرفق بهذه اللائحة.
- ب. إخطار مقدم الطلب بالقرار الصادر برفض التصالح بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المختار للمراسلات، وذلك طبقاً للنموذج رقم (١١) المرفق بهذه اللائحة.
- ج. قيد القرار الصادر بالرفض بسجلات الجهة الإدارية المختصة، واستكمال الإجراءات التنفيذية اللازمة وفق أحكام قانون البناء المشار إليه.
- د. إخطار الجهات القضائية طبقاً للنموذج رقم (١٢) المرفق بهذه اللائحة لاستئناف نظر الدعاوى والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والإجراءات والقرارات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة.

مادة (١١)

يجوز أداء قيمة التصالح وتقنين الأوضاع على أقساط لا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات بناءً على طلب يقدم للجهة الإدارية المختصة من صاحب الشأن مرفقاً به السند الدال على سداد مقدم التقسيط بمبلغ ٢٥٪ على الأقل من القيمة الإجمالية لمقابل التصالح خلال ستين يوماً من تاريخ موافقة اللجنة.

ويسدد باقي قيمة التصالح على أقساط ربع سنوية متساوية بفائدة تقسيط طبقاً لسعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي المصري وقت السداد ويتم احتسابها من تاريخ سداد المقدم وحتى تاريخ سداد القسط، ويستحق القسط الأول (القسط والفائدة) في نهاية ثلاث أشهر من تاريخ سداد المقدم.

وفي حالة التأخير عن سداد أي من الأقساط في موعد استحقاقه يتحمل صاحب الشأن غرامة تأخير تعادل سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي المصري من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

ويعد تأخير أي قسط من الأقساط عن مدة الثلاث سنوات بمثابة عدم سداد مقابل تقنين الأوضاع، وتقوم الجهة الإدارية المختصة باستكمال كافة الإجراءات المتبعة في حالة رفض طلب التصالح وتقنين الأوضاع.

مادة (١٢)

يجوز لمن رفض طلبه للتصالح وتقنين الأوضاع التظلم من قرار الرفض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره به.

وتختص بنظر التظلمات لجنة أو أكثر تشكل بقرار المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال، برئاسة مستشار من مجلس الدولة وعضوية كل من:

- أ. مهندس استشاري متخصص في الهندسة المدنية لا تقل خبرته عن خمس عشر عاماً.
- ب. ثلاثة على الأقل من المهندسين المقيدین بنقابة المهندسين، على أن يكون أحدهم متخصصاً في الهندسة المدنية وآخر متخصص في الهندسة المعمارية ولا تقل خبرتهما عن عشرة أعوام.

وللجنة أن تستعين بمن تراه لإنجاز أعمالها ولا يكون له صوت معدود في اتخاذ القرارات. وتقوم اللجنة بإعطاء مقدم التظلم ما يفيد تقدمه به وتاريخه والمستندات المرفقة به. وتتعد اللجنة للنظر في التظلمات المقدمة إليها، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها واثنان على الأقل من أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وتتولى اللجنة النظر في التظلم من قرار رفض طلب التصالح، ولها أن تطلب من ذوى الشأن استيفاء أية مستندات أو دراسات تراها لازمة لاتخاذ قرارها، وعلى اللجنة أن تبت في التظلم خلال تسعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون البت في طلب التظلم بمثابة قبوله وذلك متى كان صاحب الشأن قد تقدم بكافة الاستيفاءات المطلوبة.

وتصدر اللجنة قرار بقبول التظلم أو رفضه، وتتولى ما يأتي:

- أ. إخطار مقدم التظلم بقرار اللجنة بخطاب يسلم لصاحب الشأن أو بخطاب موسى عليه يعلم الوصول على العنوان المختار للمراسلات.
- ب. إخطار الجهة الإدارية المختصة بالقرار للالتزام به واستكمال جميع الإجراءات المقررة التي لم تتم قبل تقديم طلب التظلم وفقاً لأحكام قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليها وهذه اللائحة.

مادة (١٣)

تؤول جميع المبالغ المحصلة طبقاً لأحكام قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه وهذه اللائحة الي الخزانة العامة للدولة ، علي أن تودع بحساب خاص ضمن حساب الخزانة الموحد تحت مسمى حسابات غرامات التصالح في مخالفات البناء وتقنين أوضاعها.

يصدر وزير المالية بناء على اقتراح الجهات المختصة قراراً بتحديد المشروعات التنموية ومشروعات البنية التحتية، وآلية وطرق توزيع النسب المنصوص عليها بالمادة الثامنة من قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه.

مادة (١٤)

تشكل بقرار من وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية لجنة تختص بالرد على الاستفسارات التي قد تعن للجهات الإدارية المختصة واللجان المنصوص عليها في هذه اللائحة وهي في سبيلها للقيام بمهامها طبقاً لأحكام قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه وهذه اللائحة.

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

النماذج

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

نموذج رقم (١)

محافظة : بيانات القيد بسجل قرارات التصالح / تغيير الاستخدام
الوحدة المحلية لمدينة / قرية رقم القيد بالسجل
مركز / مدينة / حي التاريخ / /

طلب تصالح عن أعمال مخالفة / تغيير استخدام

بيانات العقار المطلوب التصالح منه

رقم العقار شارع منطقة
حي مركز / مدينة / قرية
الأعمال المطلوب التصالح عليها
إجمالي المساحة المطلوب التصالح عليها

كروكي الموقع



اتجاه سهم الشمال



بيانات الحدود :

الحد البحري
الحد الشرقي
الحد الغربي :
الحد الجنوبي

بيانات ترخيص العقار (إن وجد)

رقم الترخيص تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص
الأعمال المرخص بها

بيانات طالب التصالح

الاسم
الرقم القومي
شارع حي / منطقة مدينة محافظة
عنوان المراسلة

بيانات تملأ بمعرفة موظف الجهة الإدارية

المستندات المرفقة	يوجد	لا يوجد	ملاحظات / بيان المستندات
صورة من بطاقة الرقم القومي لتقديم الطلب .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
المستندات التي تثبت علاقة مقدم الطلب بالعقار المطلوب التصالح عليه .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
أحداث تاريخ ارتكاب المخالفة.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
عدد (٢) نسخ من الرسومات المعمارية للنقطة على الطبيعة .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
نسخة من الرسومات المرفقة بترخيص البناء .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
صورة أرونك الترخيص .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
تقرير من مكتب استشاري عن السلامة الإنشائية للمبنى .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
الإيصال الدال على سداد رسم فحص ودراسة الطلب .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
مستندات أخرى مقدمه رفق الطلب	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

توقيع مقدم طلب التصالح

..... / الاسم

..... / التوقيع

رقم التوكيل (في حال وجوده)

تقرير سلامة انشائية لمبنى

تقرر فني عن السلامة الانشائية
للعقار الكائن في
(العنوان بالتفصيل)
ملك
(الاسم بالكامل)

التاريخ

محتويات التقرير

١. مقدمه .
٢. بيانات عامه عن المبنى .
٣. المستندات المسلمة للمكتب .
٤. مطابقه الرسومات الإنشائية مع المبنى القائم .
٥. معاينه المبنى القائم .
٦. الاختبارات .
٧. التحليل الإنشائي .
٨. الخلاصة والتوصيات .

تقرير فنى عن سلامه إنشائية للعقار الكائن في

(العنوان بالتفصيل)

ملك (الاسم بالكامل)

١. مقدمه:

يجب ان تشمل هذه الفقرة على البيانات التالية :

- اسم الجهة او الشخص الذى قام بتكليف المكتب بإعداد التقرير المطلوب وصفته وعلاقته بالمبنى سواء كان من قام ببناء المبنى او مالك المبنى او ممثلاً لاتحاد الشاغلين او مالكاً او مستأجراً لأحدى وحدات العقار .
 - من قام بإعداد التقرير داخل المكتب بعمل التقرير سواء كان المهندس الاستشاري بنفسه او المهندس القائم بالعمل من خلاله (ويكون هذا المهندس هو المسئول قانونياً وجنائياً على ما هو وارد بالتقرير) وبصفه عامه يجب الا تقل خبرة من قام بإعداد هذا التقرير عن ١٥ سنه وان يكون مهندساً استشارياً في تخصص في الهندسة الإنشائية او تصميم المنشآت الخرسانية او اصلاح وتدعيم المنشآت الخرسانية ويرفق بالتقرير صورته من شهاده الاستشاري الصادرة من نقابه المهندسين في حاله المباني من الخرسانة المسلحة او المباني من الحوائط الحاملة. اما في حاله المباني من المنشآت المعدنية فيجب ان يقوم بإعداد التقرير مهندس استشاري متخصص في المنشآت المعدنية أو الهندسة الإنشائية.
 - ويذكر صراحه في هذا الجزء ان هذا التقرير جرى اعداده لتقييم مدى السلامة الإنشائية للمبنى القائم وتحديد الجزء الامن من هذا المبنى.
 - ذكر تاريخ التقرير .
 - عمر المبنى اثناء اعداد التقرير الفني (رخصه قديمه - مشافهة مع المالك).
٢. بيانات عامه عن المبنى.
- يتم في هذا الجزء من التقرير تحديد الآتي :-
- عدد أدوار المبنى القائم.
 - نوعيه المبنى القائم (مبنى خرساني او حوائط حاملة او مبنى من منشأ معدنى).
 - تحديد نوعيه الاسقف سواء كانت بلاطات مصمته او مفرغه او بلاطات مسطحه او بلاطات خرسانيه على كمرات معدنيه او.....).
 - النظام المستخدم لمقاومه الاحمال الجانبية للمباني التي تحتوى على اكثر من ٦ أدوار .
 - نوعيه الاساسات ومنسوب التأسيس المحددة بمعرفه الجهة الطالبة للتقرير .
 - نوعيه الاستخدام الخاصة بالمبنى بالأدوار المختلفة .
 - نوعيه الطوب المستخدم في اعمال المباني.
 - صورته حديثه للمبنى.

٣. المستندات المسلمة للمكتب.

يجب ذكر المستندات التي تم تسليمها للمكتب القائم بأعمال المراجعة والتي يجب ان تشمل على الآتي:

- الرسومات المعمارية وتتضمن الآتي:
 - لوجه الموقع العام للمبنى.
 - مسقط افقى لدور البدروم ان وجد.
 - مسقط افقى للدور الأرضي.
 - مسقط افقى لدور الميزانين ان وجد.
 - مساقط افقيه للأدوار المتكررة.
 - مسقط افقى لدور حجرات الخدمات بالسطح.
 - الواجهات الخاصة بالمبنى.
 - قطاع طولي بالمبنى محددًا عليه مناسيب الأدوار المختلفة.
 - الرسومات الإنشائية للمبنى وتتضمن الآتي:
 - لوجه الاساسات.
 - لوجه المحاور والأعمدة.
 - لوجه تسليح سقف دور البدروم ان وجد.
 - لوجه تسليح سقف الدور الأرضي.
 - لوجه تسليح سقف دور الميزانين ان وجد.
 - لوحات تسليح اسقف الأدوار المتكررة.
 - لوجه تسليح سقف غرف السطح.
 - نسخة من تقرير التربة والاساسات الخاص بالمبنى.
 - نسخة من نتائج الاختبارات وضبط الجودة لأعمال التنفيذ ان وجدت.
- وفي حاله عدم وجود المستندات السابقة يتم ذكر ذلك صراحة بالتقرير وبيان ان طالب العقار ليس لديه ايه مستندات خاصه بالمبنى.

٤. مطابقه الرسومات الإنشائية مع المبنى القائم.

يجب ان يتم خلال هذا البند عمل مطابقه للرسومات المقدمة الواردة بالبند (٣) من طالب الاختبار مع ما هو موجود بالمبنى القائم ويجب تحديد الاختلافات وتوقيعها على الرسومات لإصدار نسخه من الوضع القائم (AS Built Drawings) والتي سيتم المراجعة طبقا لها ويجب ان يتضمن وضع التعديلات التي تمت بالرسومات سواء تغيير بعض العناصر الإنشائية او الحوائط او تغيير نوعيه الاستخدام لهذه الأجزاء من المبنى. وبالتالي يتم اصدار نسخه معدله من الرسومات . وفي حاله عدم وجود رسومات يقوم المكتب بإعداد رسومات للمبنى القائم شامله جميع الرسومات الواردة بالبند السابق (٣) رسومات معماريه وإنشائية ويكتفى في هذه الحالة بان تكون الرسومات الإنشائية شامله الابعاد الخرسانية للعناصر الإنشائية للمبنى وتسليح بعض المناطق التي يمكن الكشف عليها من خلال المطابقة. اما في حاله عدم وجود اختلافات فيتم ذكر ذلك صراحة على اللوحات وتوقيع واعتماد ذلك.

ويصفه عامه فإن التقرير النهائي يجب أن يتضمن هذه الرسومات مختومة بختم المكتب ومعتمده من نقابه المهندسين

وانه تم تنفيذ المبنى بموجيها.

٥. معايه المبني القائم:-

يجب عمل معايه تفصيليه للمبني محل الدراسة وتحديد العيوب الموجوده بالمبني وبيان سبب ظهور هذه العيوب وبيان ما اذا كانت هذه العيوب تؤثر على سلامه المبني من عدمه مع عمل إيضاح ما اذا كانت هذه العيوب ناتجه عن سوء الاستخدام او ناتجه عن تنفيذ مباني ملاصقه لهذا المبني او ناتجه عن عيوب بالنظام الإنشائي المستخدم او هبوط بالتربة . ويجب ان يتم ارفاق صور للعيوب الموجوده بالمبني بالتقرير المقدم مع شرح لكل على حده.

٦. الاختبارات:-

- يجب ان يتم تنفيذ اختبارات على المبني لتحديد خواص بعض العناصر كالتالي:-
- في المباني الأكبر من ٦ أدوار يتم اجراء عدد لا يقل عن ثلاثة اختبار قلب خرساني للمباني اقل من ٢م٣٠٠ وعدد ستة اختبارات للمباني اكثر من ٢م ٣٠٠ للأعمدة الخرسانية بالأدوار السفلية لتحديد مقاومه الضغط للخرسانة القائمة بهذه العناصر ويتم تقييم النتائج طبقا لما هو موجود بالكود المصري لتصميم وتنفيذ المنشآت الخرسانية الصادر في ٢٠١٩ وذلك في حاله اعتبار مقاومه الخرسانة ذات رتبه اعلى من ٢٠٠ كجم / سم^٣.
 - في المباني الأكثر من ٦ أدوار يجب تنفيذ عدد من الجسات لا يقل عن ٢ جسه بعمق لا يقل عن ١٠ متر للمباني التي ليس بها دور بدروم ولا يقل عن ١٥ متر للمباني التي بها دور بدروم لتحديد طبقات الأرض وكذلك تحديد الاجهاد المسموح به عند منسوب التأسيس.(يقوم بعمل التقرير استشاري في التربة والاساسات).
 - يجب تنفيذ اعمال كشف على الاساسات لعدد ثلاثة قواعد او طرف اللبشة الخرسانية وذلك لتحديد ابعاد هذه القواعد ومطابقتها مع ما هو موجود بالرسومات وتحديد منسوب التأسيس الفعلى .
 - يجب اجراء اختبار لتحديد التسليح الخاص بالعناصر الخرسانية على عدد من العناصر الخرسانيه المكونه للمبني (هذا الاختبار غير متلف) وذلك في حاله اعتبار صلب التسليح رتبه تزيّد عن ٣٥/٢٤ للتسليح الاملس او على ٥٢/٣٦ للتسليح ذو النتوءات..
- ## ٧. التحليل الإنشائي.

يجب عمل دراسة إنشائية متكاملة للمبني اخذاً في الاعتبار الاحمال الواردة بالكود المصري للأحمال والقوى على المباني الصادر في ٢٠١٢ ويتم التحليل الإنشائي باستخدام برامج التحليل الإنشائي (Sap2000, Etabs) للمباني التي يزيد ارتفاعها عن ستة طوابق مع مراعاة ان يتم عمل تحليل إنشائي لدراسة احمال الزلازل على المباني التي يزيد ارتفاعها عن ستة طوابق ويتم تقييم النتائج طبقا للبنود الواردة بالكود المصري لتصميم وتنفيذ المنشآت الخرسانية المسلحة والصادر في ٢٠١٨ ويتم تقديم نوته حسابيه بهذه النتائج ملحقه بالتقرير شامله قيم الاحمال الواقعة على الأعمدة والاجهادات الواقعة عليها ومقارنتها بما ورد بنتائج الاختبارات. كما يجب دراسة الاساسات الخاصة بالمبني وتحديد الاجهادات الواقعة عليها وكذلك الاجهادات الواقعة على التربة اسفلها ومقارنه هذه النتائج مع نتائج الاختبارات التي تمت على التربة طبقا لتقرير التربة والاساسات الوارد بالبند السابق (٦).

٨. الخلاصة والتوصيات.

- بناءً على ما سبق يجب تحديد مدى سلامه المبني بالكامل او الجزء من المبني السليم انشائيا ويتم تحديد الأسلوب الأمثل للعيوب القائمة بالمبني والتي تكفل الأمان الإنشائي بعد تنفيذها.
- يتم توقيع التقرير من المهندس الاستشاري القائم بالأعمال وكذلك محتوم بخاتم المكتب ويجب اعتماد التقرير من نقابه المهندسين التابع لها .

نموذج رقم (٣)

محافظة : بيانات القيد بسجل قرارات التصالح / تغيير الاستخدام
الوحدة المحلية لمدينة / قرية رقم القيد بالسجل
مركز / مدينة / حي التاريخ / / الموظف المسؤول /

شهادة تنفيذ تقديم طلب التصالح عن أعمال مخالفة / تغيير استخدام

بيانات طالب التصالح

الاسم الصفة
الرقم القومي عقار رقم
شارع حي / منطقة مدينة محافظة

بيانات العقار المقدم عنه طلب تصالح

رقم العقار شارع منطقة
حي مركز / مدينة / قرية
الاعمال المطلوب التصالح عنها
إجمالي المساحة المطلوب التصالح عليها

بيانات طلب التصالح

رقم قيد الطلب تاريخ قيد الطلب / /

بملا بمعرفة الموظف المسئول

تشهد الوحدة المحلية / بقيام الذكور اعلاه بتقديم طلب التصالح عن أعمال مخالفة / تغيير استخدام عن العقار المبين اعاليه مرفقاً به المستندات وهي :

ملاحظات	لا يوجد	يوجد	المستندات المرفقة
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	صورة من بطاقة الرقم القومي لقدم الطلب .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	المستندات التي تثبت علاقة مقدم الطلب بالعقار المطلوب التصالح عليه .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	اثبات تاريخ ارتكاب المخالفة .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	عدد (٢) نسخ من الرسومات المعمارية المنفذة على الطبيعة .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	نسخة من الرسومات المرفقة بترخيص البناء .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	صورة اورنيك الترخيص .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	تقرير من مكتب استشاري عن السلامة الانشائية للمبني .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	الإيصال النال على سداد رسم فحص ودراسة الطلب .
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	رقم الايصال : بتاريخ : بمبلغ :
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مستندات اخري مقدمه ورقف الطلب :

وجاري عرض الطلب علي اللجنة المختصة لإبداء الرأي .

وقد اعطيت له هذه الشهادة طبقاً للمادة الثالثة من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها وذلك لوقف نظر دعاوي المتعلقة بالمخالفة تعليقاً ووقف تنفيذ الأحكام والقرارات والاجراءات الصادرة في شأن أعمال المخالفة محل هذا الطلب لحين البت في طلب التصالح .

مدير الإدارات الهندسية

مدير التنظيم

مهندس

..... / الاسم

..... / الاسم

..... / الاسم

..... / التوقيع

..... / التوقيع

..... / التوقيع

خاتم الجهة الادارية

نموذج رقم (٤)

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / قرية

مركز / مدينة / حي

اخطار استيفاء مستندات الامانة الفنية

السيد /

مقدم طلب التصالح المقيد برقم / بتاريخ

عن المخالفة :

بالعقار الكائن :

نفيديكم بضرورة استيفاء :

١-

٢-

٣-

٤-

٥-

خلال مدة شهر من تاريخه

رئيس الامانة الفنية

مدير التنظيم

مهندس

..... / الاسم

..... / الاسم

..... / الاسم

..... / التوقيع

..... / التوقيع

..... / التوقيع

خاتم الجهة الادارية

نموذج رقم (٥)

محافظة : بيانات القيد بسجل قرارات التصالح / تغيير الاستخدام
الوحدة المحلية لمدينة / قرية رقم القيد بالسجل
مركز / مدينة / حي التاريخ / /

تقرير الأمانة الفنية

اللجنة البت المنصوص عليها بالمادة الثانية من قانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩

بيانات طالب التصالح

الاسم الصفة
شارع حي / منطقة عقار رقم
مدينة محافظة

بيانات العقار المطلوب التصالح عليه

رقم العقار شارع منطقة
حي مركز / مدينة / قرية
الاعمال المطلوب التصالح عليها
إجمالي المساحة المطلوب التصالح عليها

الاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية بالمنطقة

خط التنظيم :- شارع تخطيطي بعرض : غير تخطيطي (قائم) بعرض :
ردود يوجد : أمامي جانبي خلفي :
لا يوجد :
الاستخدام المسموح به في المنطقة :
البنائي ذات الطراز المعماري المتميز :
قيود ارتفاع سلطة الطيران المدني :
قيود ارتفاع عمليات القوات المسلحة :
أراضي أملاك دولة :
أراضي خاضعة لقانون حماية الآثار :
أراضي خاضعة لقانون الري والصرف :
مخطط تفصيلي معتمد :
الحيز العمراني المعتمد :
تقدم بطلب لتوفيق أوضاعه : نعم / لا رقم الطلب إن وجد :
متعدي : غير متعدي :
متعدي : غير متعدي :
يوجد : لا يوجد :
خارج الحيز : داخل الحيز :
داخل الكتلة السكنية المتاخمة للأحوزة العمرانية : نعم / لا

مخاض المخالفات المحررة للعقار وبيان نوعها والأحكام الصادرة (إن وجدت)

.....
.....

بيان قرارات الإزالة الصادرة للعقار (إن وجدت)

.....
.....

والأمر معروض علي لجنة البت في طلبات التصالح وذلك تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها .

مهندس /
مدير التنظيم /
رئيس الامانة الفنية للجنة /
الاسم /
التوقيع /
الاسم /
التوقيع /

محافظة :

الوحدة المحلية لبلدية / قرية

مركز / مدينة / حي

اخطار استيفاء مستندات

للجنة البت المنصوص عليها بالمادة الثانية من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩

السيد

مقدم طلب التصالح المقيد برقم /

بتاريخ

عن مخالفة :

للقرار الكائن :

نفيدكم بضرورة استيفاء :

- ١-
- ٢-
- ٣-
- ٤-
- ٥-

خلال مدة شهر من تاريخ اخطاركم والا يعتبر طلبكم مرفوض .

اعضاء اللجنة
الاسم

التوقيع

رئيس اللجنة

..... / الاسم

..... / التوقيع

خاتم الجهة الادارية

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / قرية

مركز / مدينة / حي

اخطار رفض طلب التصالح

السيد /

رقم العقار شارع : منطقة حي :

بناء علي طلب التصالح المقدم رقم بتاريخ :

عن مخالفة /

للعقار الكائن :

نفيدكم بان لجنة البت في طلب التصالح قررت رفض الطلب المقدم منكم وذلك للأسباب التالية :-

.....
.....
.....
.....
.....

وس يتم استكمال الإجراءات القانونية وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

رئيس لجنة البت

الاسم :

التوقيع :

خاتم الجهة الإدارية

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / قرية

مركز / مدينة / حي

تقرير لجنة البت في طلب التصالح المنصوص عليها

بالمادة الثانية من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩

بيانات العقار المطلوب التصالح عنه

رقم العقار شارع منطقة
حي مركز / مدينة / قرية
الاعمال المطلوب التصالح عليها
إجمالي المساحة المطلوب التصالح عليها

الدراسة والفحص

المستندات مستوفاة / غير مستوفاة :
التقرير الهندسي المعد من المكتب الاستشاري الهندسي :
سجل هندسي استشاري رقم : قيد استشاري رقم : تخصص تصميم منشآت (خرسانية / معدنية) :
مطابق للعقار : غير مطابق :
التقرير الهندسي منتهي الي :
- عدد ادوار المبني :
- إجمالي مسطح المخالفات :
- السلامة الانشائية للمبني (ظاهرياً) :
- اشتراطات حماية المنشآت القائمة من اخطار الحريق : متوافرة : غير متوافرة :

قرار اللجنة

مقبول لاستيفاء الشروط المحددة بالقانون ١٧ لسنة ٢٠١٩ ولائحته التنفيذية .

مرفوض وسبب الرفض

.....
.....
.....

الاسم	التوقيع	عضو	رئيس اللجنة
/ م
/ م
.....	(عضو)

ممثل وزارة الداخلية

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / قرية

مركز / مدينة / حي

اخطار قبول طلب التصالح

السيد /

رقم العقار : شارع : منطقة : مخالفة : حي :

بناء علي طلب التصالح للقيد برقم بتاريخ :

عن مخالفة /

للعقار الكائن :

نفيدكم أن لجنة البت في طلب التصالح قررت قبول الطلب ويلزم سداد مبلغ

قدره مقابل التصالح وتقنين الأوضاع وذلك خلال مدة ستين يوماً من تاريخه .

مع التزامكم بطلاء كامل الواجهات القائمة وغير المشطوبة للعقار والا يعتبر ذلك الغاء لقبول الطلب وتستكمل

الاجراءات وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

رئيس لجنة البت

الاسم :

التوقيع :

التاريخ :

خاتم الجهة الإدارية

نموذج رقم (١٠)

بيانات القيد بسجل قرارات الإزالة والتصحيح

رقم القيد بالسجل
التاريخ
الموظف المسئول

محافظة

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية

مركز / مدينة / حي

قرار قبول / رفض التصالح عن أعمال مخالفة / تغيير استخدام

رقم بتاريخ / /

بيانات العقار محل المخالفة

رقم العقار
حي
الأعمال المخالفة محل التصالح :
.....
.....
إجمالي المساحة المطلوب التصالح عليها
رقم محضر المخالفة إن
رقم قرار الإزالة إن وجد
وحدد.....

كروكي الموقع



سهم اتجاه الشمال

الحدود

الحد البحري
الحد القبلي
الحد الشرقي
الحد الغربي

بيان طالب التصالح ومن يمثله قانوناً

اسم طالب التصالح : رقم قومي :
اسم من يمثله قانوناً : رقم قومي :

القرار

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين اوضاعها وقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وعلي موافقة / رفض لجنة البت علي طلب التصالح بجلستها بتاريخ

مادة أولى : تقرّر (قبول / رفض) طلب التصالح علي مخالفة البناء / تغيير الاستخدام وبياناتها
والخاصة بالعقار المذكور لبياناته اعلاه .

مادة ثانية : يسلم مقدم طلب التصالح صورة من القرار في حالة قبول التصالح / يعلن بكتاب موسى عليه بعلم الوصول على محل اقامته المختار في حالة رفض التصالح وتستكمل الاجراءات طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
مادة ثالثة : إبلاغ القرار إلى الجهات المعنية .

اسم	مدير التنظيم	مدير الادارة الهندسية	رئيس الجهة الادارية
.....
التوقيع	المحافظ/ رئيس الهيئة

محافظة :

الوحدة المحلية لمدينة / قرية

مركز / مدينة / حي

إخطار بصدور قرار السيد المحافظ / رئيس الهيئة برفض طلب التصالح

السيد /

رقم العقار شارع : منطقة حي :

بناء علي طلب التصالح المقدم منكم المقيد برقم بتاريخ :

عن مخالفة /

للعقار الكائن :

نفيدكم بصدور قرار السيد المحافظ / رئيس الهيئة رقم بتاريخ المتضمن رفض طلب

التصالح وتقنين الأوضاع للعقار المشار اليه وسيتم استكمال الإجراءات القانونية وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ .

رئيس الجهة الادارية

..... الاسم :

..... التوقيع :

خاتم الجهة الإدارية

..... محافظة :

..... الوحدة المحلية لمدينة / قرية

..... مركز / مدينة / حي

إخطار لاستئناف نظر الدعاوى الموقوفة

..... السيد الأستاذ /

تحية طيبة ... وبعد

بالإشارة الي طلب التصالح المقدم للجنة البت المنصوص عليها بالمادة الثانية من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ والمقيد برقم
لسنه من المواطن / بخصوص مخالفة بالعقار الكائن

والذي سبق تسليمه شهادة تفيد تقدمه بطلب التصالح لوقف نظر الدعاوى المتعلقة بالمخالفة تعليقياً لحين البت في
الطلب وفق أحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها .
يرجى التفضل بالإحاطة أنه صدر قرار السيد المحافظ / رئيس الهيئة رقم بتاريخ / / برفض طلب
التصالح المقدم للعقار المشار اليه .

الأمر الذي يرحي معه تفضلكم بالتنبيه باستئناف نظر الدعاوى والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والقرارات
والاجراءات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة عملاً بأحكام المادة التاسعة من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ المشار اليه .

مهندس	مدير التنظيم	رئيس الجهة الادارية
.....
.....
.....

خاتم الجهة الإدارية

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
قطاع الإسكان والمرافق

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية قطاع الإسكان والمرافق

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
١ شارع إسماعيل اباطة - القصر العيني - القاهرة
تليفون: ٢٧٩٢١٥٤٠ - فاكس: ٢٧٩٢١٥٤٩
رابط استفسارات اللجنة :

<http://www.mhuc.gov.eg/internal/internal/>

قانون ٢٠٪ التصالح ٢٠٪ ولائحته ٢٠٪ التنفيذيه



حقوق الطبع محفوظة لوزارة الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية طبقاً للقانون