



جمهورية مصر العربية

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية للمدن المصرية

ديسمبر ٢٠٢٠

**الضوابط والاشتراطات
التخطيطية والبنائية
(المفهوم والهدف)**



الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية

سيتم السماح بإستئناف أعمال البناء وضبط وحوكمة العمران بما يتوافق مع القوانين الحالية المنظمة للعمران لحين وضع الإطار الفني والقانوني الجديد لمنظومة رقمية متكاملة وذلك من خلال:

حوكمة منظومة إستصدار
تراخيص البناء ومتابعة تنفيذها



وضع الاشتراطات والضوابط
التخطيطية والبنائية لضبط
وحكومة العمران



الضوابط والإشتراطات التخطيطية والبنائية

الإجراءات التنفيذية

وضع تصور لكيفية التعامل مع حالات التصالح علي مخالفات أعمال البناء



تشكيل لجنة مشتركة من وزارتي التنمية المحلية والاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

الحالات التي لم تتقدم للتصالح أو تلك التي لا ينطبق عليها قانون التصالح

للرد على الاستفسارات التي ترد بخصوص تطبيق هذه الإشرطات

**منظومة الضوابط
والاشتراطات التخطيطية
والبنائية**

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

أولاً: أحكام عامة

١ تسري أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية فيما لم يرد به نص

٢ الالتزام باشتراطات الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم الواردة بالمادة الرابعة من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٣ الالتزام بقيود الارتفاع الواردة بهذه الاشتراطات وبما لا يتجاوز الحد الأقصى للارتفاع الصادر عن وزارة الدفاع واشتراطات الطيران المدني الواردة في المخططات الاستراتيجية العامة المعتمدة للمدن

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

أولاً: أحكام عامة

الالتزام بأسس التصميم وشروط تنفيذ المباني والمنشآت بالاكواد المصرية

٤

الالتزام بضوابط واشتراطات التقسيمات المعتمدة وقوائم الشروط المرفقة بقرارات اعتماد تلك التقاسيم طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٥

الالتزام بأسس وضوابط الحفاظ على المناطق والأماكن ذات القيمة المتميزة المعدة من الجهاز القومي للتنسيق الحضاري والمعتمد من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

٦

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

أولاً: أحكام عامة

الالتزام بخطوط التنظيم المعتمدة من الجهة الادارية المختصة

٧

تحل هذه الاشتراطات والضوابط محل الاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة بالمخططات الاستراتيجية والتفصيلية المعتمدة للمدن

٨

تحل هذه الإشتراطات والضوابط محل الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة الصادرة من السادة المحافظين للمدن التي ليس لها مخططات استراتيجية معتمدة

٩

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

أولاً: أحكام عامة

لا تسري هذه الاشتراطات على المشروعات القومية التي تنفذها الدولة (سكن كل المصريين – الإسكان البديل – الإسكان الاجتماعي - ... إلخ)

١٠

لا تسري هذه الاشتراطات على الأراضي الخاضعة لولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأراضي القوات المسلحة

١١

تسري هذه الضوابط والاشتراطات على تراخيص البناء التي ستصدر بداية من تاريخ العمل بها

١٢

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

لا يسمح بتغيير نشاط
الوحدات السكنية لغير
الاستخدام السكني

ثانيا الاستعمالات

لا يسمح بالتراخيص الجديدة
للإشغالات والأنشطة
التجارية أو الإدارية بالمباني
السكنية

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

ثالثا: الارتفاعات

مع عدم الاخلال بالضوابط المنظمة الصادرة من جهات الاختصاص للأنشطة المختلفة

الحد الأقصى للارتفاع بالأدوار	الحد الأقصى للارتفاع بالمتر	عروض الشوارع بالمتر
أرضى + ٢	١٠	٨-٦
أرضى + ٣	١٣	١٠-٨
أرضى + ٤	١٦	١٢-١٠

تحدد ارتفاعات المباني المطلية على
الشوارع طبقا للجدول الآتي:

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

لا تزيد نسبة البناء على
الأراضي عن ٧٠% من
مساحة قطعة الأرض

الالتزام بحقوق الارتفاق بمسافات الارتداد
الجانبية (من جانب واحد على الأقل) والخلفي
على أن يكون الحد الأدنى للارتداد ٢,٥ متر

لا يقل عرض واجهة قطعة
الأرض عن ٨,٥ م

رابعاً: مساحات قطع الأراضي ونسب البناء

الحد الأقصى لمساحة قطعة
الأرض للمبني السكني الواحد
٤٢٠٠ متر مربع

الحد الأدنى لمساحة قطعة
الأرض للخدمات المجتمعية
العامة والخاصة يتم الرجوع
فيها للضوابط والاشتراطات
المنظمة

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

يتم احتساب درجة ميل
مداخل ومخارج الجراجات
من حد الملكية بما لا يزيد
عن ١٥%

خامساً: أماكن انتظار السيارات

الالتزام بالكود المصري
لاماكن ايواء السيارات

سادساً:

يجوز تعديل أي بند من هذه الاشتراطات بعد موافقة المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء
على عرض السيد المحافظ المختص

الإجراءات التنظيمية والتنفيذية

الإجراءات التنفيذية لبدء أعمال البناء

01

صدور قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بالضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية للمدن على مستوى الجمهورية

02

يُصدر المحافظ المختص القرارات التنفيذية اللازمة لتطبيق الإشتراطات التخطيطية والبنائية الصادرة عن المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

03

صدور قرار من المحافظين كل في محافظته في تطبيق المادة ١٣٥ مكرر من اللائحة التنفيذية بخصوص التجاوز في إزالة المخالفات (المادة ١٣٥ مكرر يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قرار بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي تم تنفيذها

04

تُعلن الجهة الإدارية عن تلقي الطلبات للبدء أو استئناف الأعمال من المواطنين الصادر لهم تراخيص بناء سارية

الإجراءات التنفيذية لبدء أعمال البناء

تتولى اللجان المشكلة وفقاً لقرار وزير التنمية المحلية رقم (٢١٨) لسنة ٢٠٢٠ والمختصة بمراجعة تراخيص البناء السارية إخطار الجهة الإدارية المختصة بالنسبة للآتي :-

05

وفي جميع الأحوال لا
تحتسب فترة إيقاف الأعمال
الصادرة عن السادة
المحافظين ضمن مدة
سريان الترخيص

التراخيص غير المطابقة
لصحيح القانون لإعمال
شئونها طبقاً لقانون البناء
وإعادة الترخيص وفقاً
للإشتراطات الجديدة

التراخيص المطابقة
لصحيح القانون لإصدار
قرارات بدء أو استئناف
أعمال البناء مع الالتزام
بعدم السماح بالترخيص
أنشطة تجارية

الإجراءات العامة بإصدار تراخيص البناء

١

يتم تكليف الجامعات التي قامت بإعداد الإشرافات التخطيطية والبنائية للمدن بالمحافظات المختلفة بإعداد نماذج تصميمية عامة للواجهات المعمارية بما يتوافق مع البيئة المناخية والخصائص المكانية المميزة لكل مدينة

٢

من خلال خريطة المتغيرات المكانية والبيانات المتاحة لدي الجهة الإدارية المختصة يتم حصر الأراضي الفضاء الصالحة للبناء وإتاحتها للجامعة التي قامت بإعداد الإشرافات التخطيطية والبنائية أو من تقوم بتكليفه لإعداد شهادات صلاحية المواقع وفقاً للإشرافات التخطيطية والبنائية لها

الإجراءات الخاصة بإصدار تراخيص البناء

١

حال الرغبة في الترخيص يقوم المواطن يقوم المواطن بإستيفاء النموذج المخصص لذلك بالمركز التكنولوجي التابع للمحافظة

٢

يقوم المركز التكنولوجي بإرسال شهادة الصلاحية وإستمارة الرغبات إلي الجامعة لتحديد المكتب الهندسي أو المهندس الذي سيقوم بإعداد مستندات الترخيص وفقاً للقوائم المرسلة من نقابة المهندسين وإعمالاً بقوانين مزاولة المهنة مع إخطار النقابة بذلك

٣

تقوم الجامعة بإرسال ملف الترخيص إلي المركز التكنولوجي خلال فترة تتراوح من ٣٠-٦٠ يوم وفقاً لمساحة الارض

٤

تقوم لجنة الفحص المشكلة بالجهة الإدارية المختصة بمراجعة كافة مستندات الترخيص في مدة أقصاها عشرة أيام عمل

٥

يقوم المركز التكنولوجي بتسليم مقدم الطلب صورة من التصميمات المعمارية والإنشائية ليقوم بالتعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي مسجل للإشراف علي التنفيذ والتعاقد مع كمقاول أو شركة مقاولات وفقاً للضوابط للاتحاد المصري للتشييد والبناء

الإجراءات الخاصة بإصدار تراخيص البناء

٩

تقوم لجنة الفحص والجهات الرقابية خلال خمسة عشر يوم من إستلام شهادة الصلاحية من المشرف بمعاينة الأعمال المنفذة والتأكد من مطابقتها للترخيص ومخاطبة المركز التكنولوجي لإصدار خطابات المرافق.

٨

عند إنتهاء كافة الأعمال الواردة بالترخيص يتقدم المهندس المشرف على التنفيذ بطلب للمركز التكنولوجي بإصدار شهادة بصلاحية المبنى للإشغال

٦

يقوم المواطن قبل الشروع في التنفيذ بخمسة عشر يوم عمل بإخطار المركز التكنولوجي بالبدء في التنفيذ

٧

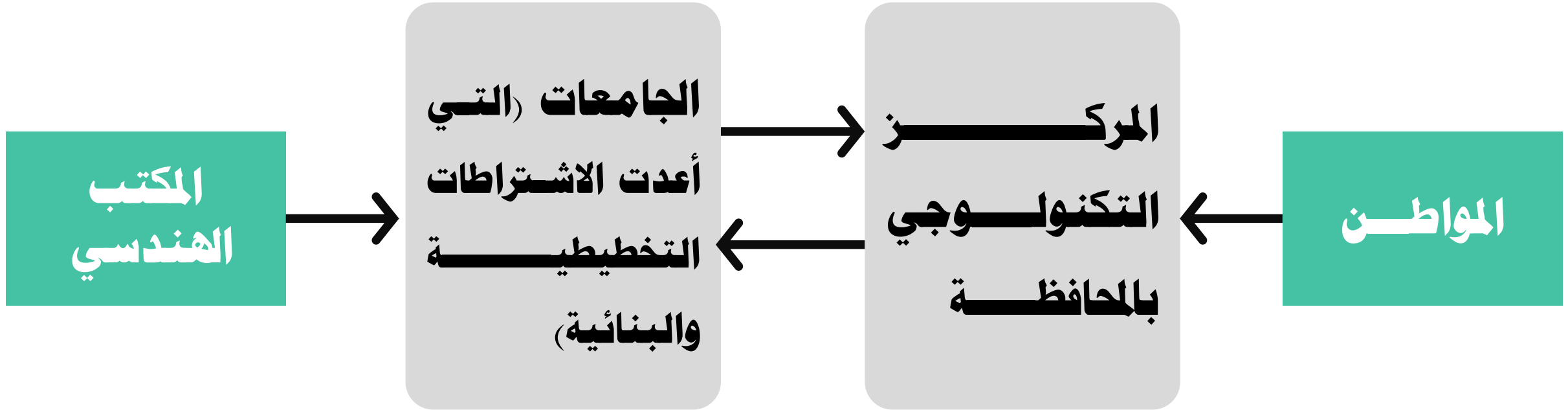
يُصدر المهندس المشرف على التنفيذ تقارير ربع سنوية توضح تقدم سير الأعمال وفقاً للترخيص الصادر ويسلمها للمركز التكنولوجي

٥

يقوم المواطن بتسليم عقد الإتفاق مع المكتب الهندسي و المقاول إلي المركز التكنولوجي وقيام كل من المالك و المقاول و المشرف علي التنفيذ بتوقيع الإقرارات الخاصة بالترخيص، وعند إذن يتم صرف الترخيص

الإجراءات الخاصة بإصدار تراخيص البناء

الجهات المسؤولة



لجنة الفحص ومسئولياتها

٤

تشكيل لجنة الفحص ومسئولياتها

تُشكل بكل محافظة لجنة أو أكثر برئاسة السيد المحافظ أو من يفوضه وعضوية كل من:

مدير ادارة التخطيط والتنمية
العمرانية أو من ينوب عنه

مدير الادارة الهندسية أو من
ينوب عنه

ممثل وحدة المتغيرات
المكانية

احدى الوحدات ذات الطابع الخاص بالجامعة التي أعدت الاشتراطات التخطيطية أو
من ترشحه ممثلاً عنها

المركز التكنولوجي لخدمة المواطنين

للجنة أن تستعين بمن تراه لإتمام أداء عملها

تشكيل لجنة الفحص ومسئولياتها



فحص شهادة صلاحية المبنى
للإشغال ومعاينة المبنى قبل الإصدار
بالتنسيق مع الجهة الإدارية
المختصة

(سبعة ايام عمل)



فحص ملف إصدار تراخيص
أعمال البناء قبل الإصدار

(خمسة ايام عمل)



فحص مسودة بيان صلاحية
الموقع للبناء قبل صدورها

(يومي عمل)



الجهات الإشرافية والرقابية

٥

الجهات الإشرافية والرقابية



جهاز التفيتش
الفنني على
أعمال البناء



قطاع التفيتش
بوزارة التنمية
المحلية



هيئة الرقابة
الإدارية



الهيئة الهندسية
للقوات المسلحة



ملحق نموذج إصدار الترخيص وعقد الترخيص

٦

نموذج إصدار ترخيص

قرار الترخيص

القيمة التقديرية للأعمال جنيها مصريا فقط لاغير وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمعتمدة والمرفقة لهذا الترخيص والتي تعتبر جزءاً متمماً له وعلى أن يتم إتباع أحكام القانون ولائحته التنفيذية **والأكواد** والقرارات والمواصفات المنظمة ذات الصلة.

الرسوم المسددة (المبالغ بالجنيه المصري)

المبلغ	بيان
	رسم إصدار او تجديد الترخيص
	التأمين % من قيمة الأعمال
	اجمالي الرسوم

الأعمال المرخص بها

طبقاً للرسومات الهندسية المرفقة بطلب الترخيص وطبقاً لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية فإن الأعمال المرخص بها عبارة عن:

نوع المبنى:

وصف المبنى:

.....

.....

.....

.....

.....

في حالة المباني السكنية يحدد:

- عدد الوحدات السكنية بكل دور
- اجمالي عدد الوحدات السكنية
- اجمالي المسطح التجاري
- اجمالي المسطح الاداري
- عدد اماكن انتظار السيارات

عدد المصاعد المخصصة للعقار:

محافظة:
الوحدة المحلية:
لمدينة/ لقرية:
الادارة الهندسية:

بيانات الترخيص

رقم الترخيص:

تاريخ الترخيص: **نوع الترخيص: بناء**
.....**تعلية: اخرى**.....

بيانات الموقع

رقم القطعة: رقم البلوك: شارع:

مجاورة: حي:

منطقة / مدينة: محافظة:

بيانات صاحب الترخيص (المالك)

صفته:

الاسم: رقم قومي: شارع: عقار رقم: عنوان:

دور: شقة: تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصاة: شياخة قرية: قسم/ مركز: محافظة:

بيانات مقدم الترخيص (المهندس / المكتب الهندسي)

الاسم: الرقم القومي (المهندس):

السجل الهندسي: رقم القيد بالنقابة: رقم القيد بالنقابة: الرقم الاستشاري:

بيانات التوكيل (نوعه ورقمه وتاريخه):

بيانات المشرف علي التنفيذ

الاسم: الرقم القومي (المهندس):

السجل الهندسي: رقم القيد بالنقابة: الرقم الاستشاري:

بيانات المقاول

الاسم: الرقم القومي:

رقم القيد في اتحاد المقاولين: فئة التسجيل:

بيانات وثيقة التأمين

رقم وثيقة التأمين: تاريخ الوثيقة: جهة الإصدار:

نموذج إصدار ترخيص

إقرار

في حالة مخالفة اي من البنود الواردة في الترخيص أو في هذا الاقرار يتم تطبيق العقوبات الواردة بقانون البناء **الدقة** **اللائحة التنفيذية**، كما يقر المرخص له بالآتي:

- 1- يلتزم المرخص له والخلف العام والخاص له قبل البدء بأعمال الحفر بما يلي:
 - الحصول على تصريح الحفر من الجهة المختصة
 - وضع لافتة موضح عليها بيانات الموقع والاعمال المرخصة بوضوح طبقا للنموذج الوارد باللائحة التنفيذية للقانون.
- 2- يلتزم المرخص له والخلف العام والخاص له بما يلي:
 - عدم اجراء أية تعديلات جوهرية طبقا لاحكام القانون **الدقة** **اللائحة التنفيذية** على العقار تخالف هذا الترخيص والرسومات المعتمدة له الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة.
 - عدم تغيير استخدام أي وحدة من وحدات العقار الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة كتابيا.
 - عدم استخدام اماكن إيواء السيارات لغير الغرض المخصص لها.
 - في حالة الترخيص بوجود مصعد بالعقار يتم الالتزام بضوابط تأمينه وترخيصه.
 - في حالة خضوع المبنى لكود الحريق يتم الالتزام باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق

المقر بما فيه

الاسم:

الرقم القومي:

اعتماد الجهة الادارية المختصة

تحديد الحدود وخطوط التنظيم

رسم كروكي للموقع العام



البحرية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/ رادة بمقدار
الغربية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/ رادة بمقدار
الشرقية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/ رادة بمقدار
الجنوبية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/ رادة بمقدار

لا يتم تسليم هذا الترخيص الا بعد توقيع المرخص له على الاقرار المرفق والذي يعتبر جزء لا يتجزأ من هذا الا

مدير عام الإدارة الهندسية

مدير التنظيم

رئيس القسم

المهندس المسنول

الاسم

التوقيع

خاتم الجهة الإدارية

نموذج إصدار ترخيص

(تابع) بيان صلاحية

الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الحدود

الحد البحرى	بطول.....متر	يطل على
الحد الغربى	بطول.....متر	يطل على
الحد الشرقى	بطول.....متر	يطل على
الحد الجنوبى	بطول.....متر	يطل على

الاشتراطات الخاصة بقطعة الأرض

1 الردود الأمامي :
الخلفي
الجانبى :

2 الارتفاع المقرر لقطعة الأرض عدد الأدوار :
الارتفاع بالمتر :

3 الاستخدامات المقررة للموقع :
الدور الأرضي :
الدور الأول :
الأدوار المتكررة :

4 نسبة البناء :

5 الجراجات (المساحة المخصصة لإيواء السيارات): الالتزام بكود الجراجات المصري لاشتراطات الامان للمنشآت متعددة

الاشتراطات البنائية العامة

الاشتراطات البنائية العامة الواردة بالفصل الأول من الباب الثالث (تنظيم أعمال البناء) باللائحة التنفيذية لقانون البناء

اشتراطات صادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

الموقع صالح للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ولا تعتبر هذه الشهادة بأى حال من الأحوال سنداً ناقلاً للملك

التوقيع

المهندس المسنول	مدير التنظيم	رئيس الجهة الإدارية	الاسم
.....	التوقيع
.....	خاتم الجهة الإدارية

/ لقرية :

الإدارة الهندسية :

بيان صلاحية الموقع

من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الطلب

تاريخ الطلب :

الاسم : رقم قومي :

الصفة :

بيانات الموقع

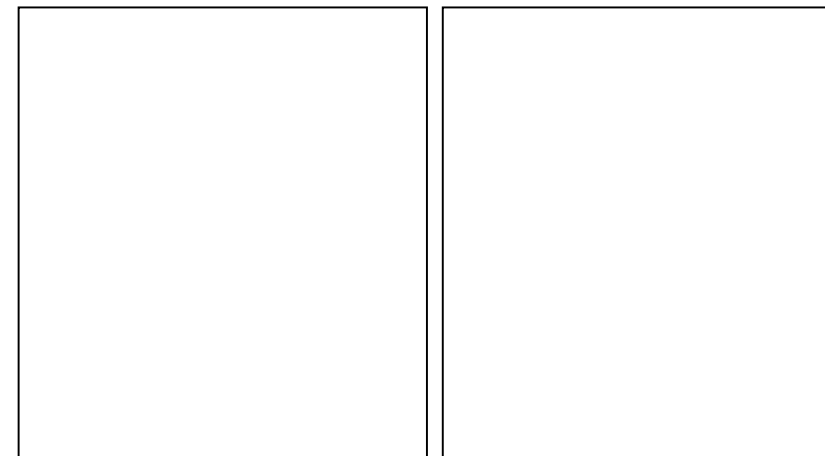
رقم القطعة : شارع :

حي : مدينة / منطقة : محافظة :

مساحة الأرض :

الصورة الفضائية للموقع

كروكي الموقع بالشوارع المحيطة



سهم اتجاه الشمال