

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بالقرار الوزارى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاتها ؛

وعلى توصية لجنة متابعة تطبيق قانون البناء ودراسة الشكاوى المشككة بالقرار الوزارى

رقم ٥٤٢ لسنة ٢٠١٣ ؛

وعلى موافقة اللجنة الدائمة لإعداد ومراجعة وتعديل التشريعات الخاصة بالإسكان والبناء

المشككة بالقرار الوزارى رقم ٣٨٥ لسنة ٢٠١٣ ؛

وعلى ما عرضه علينا رئيس قطاع الإسكان والمرافق ، ورئيس مجلس إدارة الهيئة العامة

للتخطيط العمرانى ؛

قرر:

(المادة الأولى)

يُستبدل بنصوص المواد (٥١ ، البند « ٦ » من أولاً من المادة ٥٣ ، ٥٧ ، ٥٨ ، ٦٠)

من اللائحة التنفيذية لقانون البناء ، النصوص الآتية :

مادة ٥١ - تنقسم حالات التقسيم إلى :

الحالة الأولى :

وهى خاصة بقطع الأراضى الواقعة على طرق قائمة أو مخططة ولا يحتاج تقسيمها

لشق طرق جديدة أو إمدادها بالمرافق مع تطبيق كامل الاشتراطات التخطيطية والبنائية

الموضوعة من خلال المخططات المعتمدة .

الحالة الثانية :

وهى خاصة بقطع الأراضى التى يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقاً للمخططات المعتمدة خصماً من مساحة أرض التقسيم .

البند (٦) من أولاً من المادة (٥٣) :

٦ - فى الحالة الثانية من حالات التقسيم والتى يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقاً للمخططات المعتمدة خصماً من مساحة أرض التقسيم يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات والخدمات العامة دون مقابل .

أما فى حالة مساحة أرض التقسيم الأقل من خمسة أفدنة ولا تتطلب إقامة خدمات عامة عليها وفقاً للمخططات المعتمدة فيجب تخصيص نسبة (٢٥٪) على الأقل من مساحة أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات دون مقابل .

وذلك كله مع مراعاة ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للطرق عن (٢٠٪) من المساحة الكلية لأرض التقسيم .

وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسب الواردة عليه إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها ، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة .

مادة ٥٧ - خطوات الإعداد والاعتماد :

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم - فى المناطق التى لها مخططات معتمدة - من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية وفقاً لحالات التقسيم وذلك على النحو التالى :

أولاً - بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم بالمدن والقرى :

صورة الموافقة الصادرة لصلاحيه الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخططات المعتمدة للمدينة أو القرية .

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .
الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .
خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم مناسب مبيّنًا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم
بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة .

ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم .
وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص
وفقًا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن .

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع .
اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسى المتخصص
الذى أعد مشروع التقسيم .

أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالطرق والتقاسيم والمناطق المجاورة
وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات .

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة .

ثانيًا - بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم بالمدن والقرى :

صورة الموافقة الصادرة لصلاحيّة الموقع من الناحية التخطيطية موضحًا بها
على الأخص الاستعمالات المقررة وفقًا للمخططات المعتمدة .

خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠٠٠ مبيّنًا عليه موقع الأرض
موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة .

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

سبع نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض ، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة ، وبمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفياً للتعليمات والبيانات التى تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .

سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع .

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن .

كما يجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

أرقام وأبعاد ومساحات القطع والبلوكات المنشأة بالتقسيم مثبتة فى جدول .

خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة .

لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء .

قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع .

برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله .

برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم .

ميزانية استعمالات الأراضى لأرض التقسيم موضحاً بها على الأخص :

المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية (إن وجدت) .

قطع الأراضى المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص .

مساحة الطرق والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها

بالطرق القائمة فى التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة

أرض التقسيم .

إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق

التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقاً لما ورد بالمخططات المعتمدة .

مادة ٥٨ - فحص واعتماد مشروع التقسيم :

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم

وإخطار طالبه بما يلى :

فى حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم مع بيان أسباب الرفض .

فى حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم بالملاحظات .

وفى هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات ، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن ، فإذا انقضت مدة الستة أشهر دون تقديم المشروع بعد التعديل ، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى .

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت فى مشروع التقسيم المعدل بالموافقة أو التعديل فى ضوء ذات الملاحظات التى أبدت على المشروع أو الرفض وذلك فى مدة لا تتجاوز شهراً بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم ، وشهرين بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم وذلك من تاريخ تقديم المشروع المعدل .

وفى حالة التعديل أو الرفض تتبع ذات الإجراءات المشار إليها بالفقرات السابقة .

وفى حالة الموافقة يتبع ما يلى :

١ - بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقاً لقانون التفويض ، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .

٢ - بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد ، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .
تحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ، ونسخة من الرفع المساحى للموقع ، ونسخة من الرفع المساحى للموقع ، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد .
كما ترسل نسخة لمشروع التقسيم المعتمد والرفع المساحى للموقع وقرار الموافقة للوحدة المحلية المختصة .

ينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيده به قرارات الموافقة على اعتماد مشروع التقسيم والبيانات والإجراءات التى تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام سلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره فى الوقائع المصرية .

تسلم للمالك نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد .

مادة ٦٠ - الإعلان عن مشروعات التقسيم :

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة / أفراد) بإيداع المستندات التالية

لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقارى المختص :

بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم :

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد .

بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم :

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد .

خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضى التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها .

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالى قطع أراضى التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود الجار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى .

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية) ، وشبكات مياه الشرب والرى (إن وجدت) والحريق العمومية وشبكات الصرف الصحى وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات (وشبكات الغاز إن وجدت) .
ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه أو ما يفيد أداء التكلفة المطلوبة لتوصيل الشبكات .

على أن يحصل صاحب المشروع فى حالتى التقسيم على شهادة بإتمام الإيداع .

(المادة الثانية)

يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به اعتباراً من تاريخ نشره .

صدر فى ٢٣/١/٢٠١٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / إبراهيم محلب