



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

الدليل الإرشادي للمواطن للتصالح على مخالفات البناء

طبقاً للقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣

ولائحته التنفيذية

(في نطاق المدن التابعة لهيئة المجمعات العمرانية الجديدة)

سادساً: رسوم جدية التصالح

في نطاق المدن التابعة لهيئة المجمعات العمرانية الجديدة

يتم سداد مقابل جدية التصالح وتقنين الأوضاع المنصوص عليه بالمادة (٦) من القانون بنسبة (٢٥%) من مقابل التصالح وتقنين الأوضاع طبقاً للمساحة الواردة بطلب التصالح، ويحد أقصى المبالغ الآتية:

م	المخالفة	المدن والمناطق الصناعية	
١	مخالفات الرسومات المعمارية والإنشائية	٢٠ ألف جنيه	
٢	تغيير الاستخدام	١٢٠ ألف جنيه	
٣	البناء بدون ترخيص	الاسوار	٢٠ ألف جنيه
		مخالفات الردود	٤٠ ألف جنيه
		الزيادة في مسطح غرف السطح	٥٠ ألف جنيه
		بناء السطح بالكامل	٨٠ ألف جنيه
		بناء مباني او منشآت او أقامه اعمال	٢٥٠ ألف جنيه

سابعاً: حالات رفض طلب التصالح أو اعتبار قرار القبول كأن لم يكن

- ١- رفض اللجنة المنصوص عليها في المادة (٥) من القانون طلب التصالح، وفوات مواعيد التظلم، أو تأييد لجنة التظلمات لقرار اللجنة بالرفض.
- ٢- عدم سداد كامل مبلغ مقابل التصالح خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار مقدم طلب التصالح بموافقة اللجنة على الطلب، وذلك في أحوال السداد الفوري.
- ٣- التقاعس عن سداد قسطين من الأقساط المستحقة من مقابل التصالح.
- ٤- حدوث تغيير أو تعديل في محل التصالح.
- ٥- عدم صحة المستندات أو البيانات المتعلقة بطلب التصالح مقارنة بالواقع.

ثامناً: حالات يجوز للمواطن التظلم بشأنها

- ١- يجوز لذوى الشأن الذين رفضت طلبات تصالحهم وتقنين أوضاعهم طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ ولم تنقض المدة المقررة للتظلم منها، التقدم بتظلماتهم للجان التظلمات المشكلة بالمادة رقم (١٤) من القانون خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ العمل باللائحة.
- ٢- يجوز لمقدم طلب التصالح طبقاً لأحكام القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ التظلم من قرار الرفض، أو من مقابل التصالح خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره به أمام اللجنة المنصوص عليها بالمادة (١٤) من القانون.

أولاً: الطلبات التي يتم دراستها وفقاً لأحكام القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣

- ١- طلبات التصالح وتقنين الأوضاع التي لم يتم البت فيها بالقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩
- ٢- طلبات التصالح وتقنين الأوضاع التي تم رفضها طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ ، وانقضت المدة المقررة للتظلم أو تم البت فيه بتأييد الرفض مع مراعاة الآتي:
 - سداد رسم فحص جديد.
 - سداد مقابل جديده التصالح وتقنين الأوضاع المحدد باللائحة أو الفرق المستحق بعد إجراء مقاصة بينه وبين ما سبق سداه من مقابل جديده التصالح ولم يُسترد.
- ٣- طلبات التصالح المقدمة وفقاً للقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣

ثانياً: الحالات التي يجوز التصالح عليها بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣

في نطاق المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

- يجوز للجهة الإدارية المختصة التصالح في مخالفات البناء التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام القوانين المنظمة للبناء الصادرة قبل العمل بأحكام القانون ولا تخل بالسلامة الإنشائية للبناء .
- يجوز للجهة الإدارية المختصة التصالح في المخالفات التي وقعت قبل العمل بأحكام القانون في الحالات والضوابط الآتية :
 - التعديت الواقعة على خطوط التنظيم المعتمدة وذلك بالنسبة للتعديت الواقعة قبل اعتماد خط التنظيم، أو الواقعة على الشوارع التخطيطية غير المنفذة على الطبيعة أو الواقعة على الشوارع التخطيطية التي لم يكتمل تنفيذها على الطبيعة.
 - التعدي على حقوق الارتفاق المقررة قانوناً بشرط الاتفاق بين طالب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق ، ويستثنى من شرط الاتفاق المشار إليه الإخلال بحقوق الارتفاق من جميع أصحاب حقوق الارتفاق.
 - تجاوز قيود الارتفاع المقررة وفق قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ شريطة ألا تكون مؤثرة على حركة الملاحة الجوية وموافقة الوزارة المعنية بشئون الطيران المدني على ذلك، أو تجاوز متطلبات شئون الدفاع عن الدولة متى وافقت وزارة الدفاع على ذلك.
 - البناء على الأراضي المملوكة للدولة متى ووفق على طلب تقنين وضع اليد وفقاً للقوانين المنظمة لذلك.
 - تغيير استخدام العقارات بالمناطق التي صدرت لها مخططات تفصيلية معتمدة من الجهة الإدارية، شريطة عدم تعارض الاستخدام المطلوب التصالح عليه مع الاستخدامات المصرح بها بالمنطقة.

ثالثاً: الحالات التي يحظر التصالح عليها بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣

في نطاق المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

- ٢- البناء على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ، وللقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٨٢ في شأن حماية نهر النيل والمجري المائية من التلوث.

رابعاً: مستندات التصالح

في نطاق المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

- يقدم ذوو الشأن طلب التصالح إلى الجهة الإدارية المختصة، وفقاً للنموذج رقم (١) خلال المدة المقررة قانوناً ، مصحوباً بالمستندات التالية ونسخة رقمية منها :
 - ١- صورة من بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب .
 - ٢- المستندات الدالة على صفة مقدم الطلب بالنسبة للأعمال المطلوب التصالح عليها
 - ٣- الإيصال الدال على سداد رسم فحص الطلب، وسداد مقابل جديده التصالح وتقنين الأوضاع طبقاً للفئات التي تحددها المادتان (٦ ، ٧) من اللائحة .
 - ٤- نسختان من الرسومات المعمارية للأعمال المخالفة المنفذة على الطبيعة المقدم عنها طلب التصالح معتمدتان من مكتب هندسى أو مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة، بحسب الأحوال .
 - ٥- تقرير هندسى عن السلامة الإنشائية للمبنى المخالف، صادر من أحد المكاتب الهندسية الاستشارية أو من مهندس استشارى مقيد بنقابة المهندسين متخصص فى تصميم المنشآت الخرسانية أو المعدنية بحسب الأحوال، أو من أحد المراكز البحثية أو كليات الهندسة على أن يُوقَّع عليه من مهندس استشارى متخصص بذات الجهة مصدرة التقرير، وفقاً للنموذج رقم (١٢).
 - ويُكتفى بتقرير من مهندس مقيد بنقابة المهندسين متى كانت مساحة المبنى محل المخالفة لا تزيد على مائتى متر مربع ولا يجاوز ارتفاعه ثلاثة أذوار، وفقاً للنموذج رقم (٢ب).
 - ٦- شهادة قيد مؤمنة للمهندس مُصدر التقرير، صادرة من نقابة المهندسين، أو صورة منها بعد الاطلاع على الأصل.
 - ٧- نسخة من الرسومات المرافقة لترخيص البناء، وصورة الترخيص إن وجد.
 - ٨- ما يفيد الموافقة على تقنين وضع اليد طبقاً للقانون المنظم لذلك، وذلك بالنسبة لمخالفة التعدي بالبناء على الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة.
 - ٩- الاعتداد فى تحديد تاريخ المخالفة البنائية بأى من المستندات الآتية:
 - المستند الدال على تاريخ الإجراءات القانونية التي تم اتخاذها حيال المخالفة
 - تقرير معاينة سابق على تقديم الطلب من إحدى اللجان الفنية المختصة أو أى جهة إدارية .
 - المستند الدال على تاريخ توصيل أى مرفق من مرافق العقار (كهرباء - مياه - غاز - تليفون - إنترنت) .
 - مستخرج رسمى صادر من مصلحة الضرائب العقارية .
 - عقود البيع المشهورة ، وعقود الإيجار مثبتة التاريخ .
 - صورة ملتقطة من القمر الصناعى صادرة من جهة رسمية .

- تقرير هندسى يثبت تاريخ ارتكاب المخالفة صادر من إحدى كليات الهندسة بالجامعات المصرية الخاضعة لقانون تنظيم الجامعات الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ أو المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء .

- ١٠- بالنسبة لمخالفة التعدي على حقوق الارتفاق المقررة قانوناً يرفق بطلب التصالح عقد اتفاق موثق بالشهر العقارى بين طالب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق المتبادلة بالموافقة على تقديم طلب التقنين على التعديت القائمة الموضحة بالعدد .
- ويستثنى من تقديم عقد الاتفاق المشار إليه بالفقرة السابقة ، الإخلال بحقوق الارتفاق من جميع أصحاب هذه الحقوق .
- ١١- بالنسبة لمخالفة تجاوز قيود الارتفاع يُرفق بالطلب - بالإضافة إلى ما سبق - المستندات الآتية:
 - شهادة منسوب لأعلى نقطة بالعقار صادرة من الهيئة المصرية العامة للمساحة أو إدارة المساحة العسكرية.
 - إحداثى للمبنى محل المخالفة معتمد من إحدى الجهات الإدارية.
 - ١٢- إقرار بصحة المستندات المرافقة للطلب والبيانات المثبتة به ومنها المساحة وعدد الأدوار وفقاً للنموذج رقم (١).
 - ١٣- إقرار بأن المبنى محل المخالفة لا يقع كلياً أو جزئياً داخل أراضى القوات المسلحة وكذلك بالمسؤولية عن الأضرار التي قد تنشأ عن عدم مطابقة المبنى محل المخالفة لاشتراطات الحماية المدنية، وذلك كله وفقاً للنموذج رقم (٥)
 - وعلى الجهة الإدارية المختصة استلام طلب التصالح، وإعطاء مقدم الطلب شهادة طبقاً للنموذج رقم (٣) تفيد تقدمه بالطلب مثبتاً بها رقمه وتاريخ قيده والمستندات المرافقة له.

خامساً: رسوم الفحص

في نطاق المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

يتم سداد رسم فحص طلب التصالح طبقاً لفئات الرسم الآتية:

إجمالي مسطح الأعمال المخالفة	الفئة بالمدن والمناطق الصناعية
حتى ٢م٢٥٠	٥٠٠ جنيه
أكثر من ٢م٢٥٠ حتى ٢م٥٠٠	١٠٠٠ جنيه
أكثر من ٢م٥٠٠ حتى ٢م١٠٠٠	٢٠٠٠ جنيه
أكثر من ٢م١٠٠٠ حتى ٢م٢٠٠٠	٣٠٠٠ جنيه
أكثر من ٢م٢٠٠٠ حتى ٢م٤٠٠٠	٤٠٠٠ جنيه
أكثر من ٤٠٠٠ م	٥٠٠٠ جنيه

