

اللائحة التنفيذية لقانون التصالح

في بعض مخالفات البناء، وتقنين أوضاعها الصادر بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣

المادة (١)

يقصد في تطبيق أحكام هذه اللائحة بالعبارة التالية المعنى المبين قرين كل منها :

القانون : قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها الصادر بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ .
اللائحة : اللائحة التنفيذية لقانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها الصادر بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ .

الطلبات التي لم يتم البت فيها : الطلبات المقدمة للتصالح وفقاً للقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ ، ولم تقم اللجنة الفنية للتصالح بالبت فيها سواء بالقبول أو الرفض حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ .

الطلبات التي لم تنقض مواعيد فحصها : الطلبات المقدمة للجنة التظلمات وفقاً للقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ ، ولم يتم البت فيها ولم تنقض مدة التسعين يوماً المحددة للبت حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ .

إخطار مقدم الطلب : إخطار بخطاب يسلم لمقدم الطلب أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المختار للمراسلات بالإضافة إلى وسيلة الإخطار المحددة بطلب التصالح ، وذلك طبقاً للنموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة.

المطور العقاري : كيان اعتباري له حق مزاولة نشاط التطوير العقاري ، وبشرط ان يكون مزاولة نشاط التطوير العقاري أحد الأنشطة المرخص له بمزاومتها في مستندات تأسيسه من سجل تجاري ونظام أساسي وتعديلاتها الرسمية وخلافه .

مهندس مقيد بنقابة المهندسين : مهندس مقيد بنقابة المهندسين المصرية بموجب شهادة قيد صادرة من النقابة تفيد ذلك.

المادة (٢)

تصدر السلطة المختصة خلال شهرين من تاريخ صدور هذه اللائحة قراراً بضوابط محددة لقبول التصالح في حالات تغيير الاستخدام في المناطق التي لا يوجد لها مخططات تفصيلية معتمدة بمراعاة الاستخدام السائد بالمنطقة ، نوع الاستخدام ، عروض الشوارع ، الملاءمة مع باقي الاستخدامات بالمنطقة.

المادة (٣)

تشكل بقرار من السلطة المختصة لجنة فنية أو أكثر ، من العاملين بالجهة الإدارية المختصة أو من غير العاملين بها . للبت في طلبات التصالح ، تكون برئاسة مهندس متخصص في الهندسة المدنية أو المعمارية خبرة لا تقل عن ١٥ سنة أو مهندس استشاري بالنسبة لغير العاملين بالجهة الإدارية المختصة ، بحسب الأحوال ، وبعضوية كل من :
أ- اثنين على الأقل من المهندسين المقيدين بنقابة المهندسين أحدهما متخصص في الهندسة المدنية والآخر في الهندسة المعمارية ، ولا تقل خبرتهما عن خمس سنوات .
ب- ممثل عن وزارة الداخلية ، ترشحه إدارة الحماية المدنية المختصة .
وللجنة ان تستعين بمن تراه لمعاونتها في إنجاز أعمالها .
ويكون للجنة أمانة فنية يصدر بتشكيلها قرار من رئيس الجهة الإدارية المختصة على أن تكون من العاملين بالجهة الإدارية .

المادة (٤)

يقدم ذوو الشأن إلى الجهة الإدارية المختصة طلب التصالح على النموذج رقم (١) المرفق بهذه اللائحة ، ومرفقا به المستندات الآتية :

- (أ) صورة من بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب .
- (ب) المستندات الدالة على صفة مقدم الطلب بالنسبة للأعمال المطلوب التصالح عليها .
- (ج) شهادة بتحديد جهة الولاية من المركز التكنولوجي بالنسبة للمخالفات الواقعة بنطاق وحدات الإدارة المحلية .
- (د) أي مستند يدل على أن المخالفة المطلوب التصالح عليها تم القيام بها قبل العمل بأحكام قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه ، ومنها على سبيل المثال لا الحصر أحد المستندات الآتية :
 - المستند الدال على تاريخ الإجراءات القانونية المحررة حيال المخالفة .
 - تقرير معاينه سابق من إحدى اللجان الفنية المختصة أو أي جهة إدارية أو جهة حكومية مثبت به تاريخ ارتكاب المخالفة .

- المستند الدال على تاريخ تركيب أي مرفق من مرافق العقار (كهرباء - مياه - غاز - تليفون - إنترنت -.....).
- مستخرج رسمي صادر من مصلحة الضرائب العقارية .
- عقود البيع المشهورة .
- شهاده تسجيل مكاني على وثائق مؤمنة موقع عليها الاحداثيات المدرجة بالطلب .
- صورة ملتقطة من القمر الصناعي .
- تقرير هندسي يثبت تاريخ ارتكاب المخالفة صادر من إحدى كليات الهندسة بالجامعات المصرية أو المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء .
- (ه) نسختين من الرسومات المعمارية للأعمال المخالفة المنقذة على الطبيعة المقدم عنها طلب التصالح معتمدين من مكتب هندسي أو مهندس نقابي تخصص مدنى أو عمارة .
- (و) نسخة من الرسومات المرفقة بترخيص البناء ، وصورة الترخيص إن وجدا .
- (ز) تقرير هندسي وفقاً للنموذج رقم (١٢) المرفق بهذه اللائحة من أحد المكاتب الهندسية الاستشارية أو من مهندس استشاري مقيد في النقابة متخصص في تصميم المنشآت الخرسانية أو المعدنية بحسب الاحوال ، أو المراكز البحثية أو كليات الهندسة على يوقع من مهندس استشاري متخصص بذات الجهة ، وذلك عن السلامة الإنشائية للمبنى المخالف ، ويكتفى بتقرير وفقاً للنموذج رقم (٢ب) المرفق بهذه اللائحة من مهندس مقيد في النقابة متى كانت مساحة المبنى محل المخالفة لا تزيد على مائتي متر مربع ولا يتجاوز ارتفاعه عن ثلاثة أدوار .
- (ح) عقد اتفاق موثق بالشهر العقاري بين طالب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق المتبادلة بالموافقة على تقديم طلب التقنين على التعديت القائمة الموضحة بالعقد ، وذلك بالنسبة لمخالفة التعدي على حقوق الارتفاق المقررة قانوناً.
- ويستثنى من شرط الاتفاق المشار إليه الإخلال بحقوق الارتفاق من كافة أصحاب حقوق الارتفاق .
- (ط) ما يفيد الموافقة على تقنين وضع اليد طبقاً للقانون المنظم لذلك ، وذلك بالنسبة لمخالفة التعدي بالبناء على أراضي أملاك الدولة.
- (ي) الإيصال الدال على سداد رسم فحص الطلب ، وسداد مقابل جديده التصالح وتقنين الاوضاع طبقاً للفتاى التي تحددها المادتين (٥ ، ٦) من هذه اللائحة .
- (ك) موافقة كتابية من المطور العقاري او من يمثله قانوناً على تقديم طلب التصالح في حالة صدور ترخيص البناء باسعه .
- (ل) إقرار بصحة المستندات المرفقة بالطلب والبيانات المثبتة به ومنها المساحة وعدد الأدوار وفقاً للنموذج رقم (١) المرفق بهذه اللائحة.

المادة (٧)

تنشئ الجهة الإدارية المختصة سجلات خاصة، ورقية أو مميكنة ، تقيد بها طلبات التصالح والإجراءات والقرارات التي تتخذ في شأنها ، ويثبت بها بيانات العقارات المقدم عنها طلبات التصالح وتقنين الأوضاع ، 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 المعقمة رفق الطلب .
- قيمة رسم الفحص ومقابل جدية التصالح وتاريخ ورقم إيصالات السداد .

المادة (٨)

تقوم الأمانة الفنية للجنة الفنية بإعداد تقرير من واقع البيانات لدى الجهة الإدارية المختصة والمستندات المرفقة بالطلب وفقاً للنموذج رقم (٥) المرفق بهذه اللائحة ، وعرضه على اللجنة الفنية خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ استلام الملف .

المادة (٩)

تقوم اللجنة الفنية بدراسة وفحص الملف وتقرير الأمانة الفنية ، والتأكد من استيفاء الملف المستندات الواردة بالمادة (٤) من هذه اللائحة ، وذلك خلال أسبوعين من تاريخ استلام الملف . ويجوز للجنة استيفاء ما تراه من مستندات لازمة للبت في الطلب .
وفي حالة عدم استيفاء المستندات :

تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين بإخطار مقدم طلب التصالح لاستكمال المستندات ، على أن يحدد بالإخطار الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يتجاوز شهر من تاريخ الاستلام .
وفي حالة قيام الطالب بتقديم الاستيفاءات غير كاملة أو عدم الاستيفاء خلال المدة المحددة يتم رفض الطلب ، وإخطار مقدم الطلب بالرفض مع توضيح الأسباب .
وفي حالة استيفاء المستندات تقوم اللجنة بما يأتي :

- التأكد من أن المخالفات المقدم عنها الطلب من الأعمال التي يجوز التصالح عليها وتقنين أوضاعها .

• يتولى ممثل وزارة الداخلية باللجنة التأكد من الالتزام باشتراطات الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق بالنسبة للمباني الخاضعة لقانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها المشار إليه .

• مخاطبة الجهات المشار إليها في المادتين (٢ ، ٤ / فقرة أخيرة) من القانون ، بحسب الأحوال خلال أسبوع من إحالة ملف التصالح المقدم علي ان ترفق صورة معتمدة من ملف التصالح الي الجهات المشار إليها وتقوم تلك الجهات بموافاة اللجنة بالرد خلال ١٥ يوماً.

• ألت في طلب التصالح واحتماب قيمة إجمالي مقابل التصالح وتقنين الأوضاع ، في حالة الموافقة ، طبقاً لسعر المتر المسطح الصادر بقرار السلطة المختصة لكل منطقة ، وعلى أن تراعى النسب الآتية من قيمة المتر المسطح مقابل التصالح وتقنين الأوضاع المشار إليه بحسب نوعية المخالفة ، وذلك على النحو الآتي :

○ المخالفات وفقاً للحالات الواردة بالبنود (٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦) من المادة (٢) من القانون : (١٥٠ %) من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .

○ مخالفه البناء بدون ترخيص وتجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية : (١٠٠ %) من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .

○ مخالفه البناء بدون ترخيص ومطابق للاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية : (٥٠ %) من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .

ويتم احتساب الاعمال المرهلية لمخالفات البناء بدون ترخيص بحسب المخالفة كنسبة

من النسب الواردة بالبندين السابقين على النحو التالي :

• الحوائط (٢٥ %) .

• الاعمدة (٢٥ %) .

• السقف (٥٠ %) .

○ مخالفه تغيير الاستخدام في المناطق الصادر لها مخططات تفصيلية معتمدة : (١٠٠ %) من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .

○ مخالفه تغيير الاستخدام في المناطق التي ليس لها مخططات تفصيلية معتمدة : (٥٠ %) من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .

○ مخالفة الرسومات المعمارية والإنشائية للترخيص الصادر وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها : (١٥ %) من قيمة المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع.

- مخالفة الرسومات الإنشائية للترخيص الصادر ومطابقة للرسومات المعمارية وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها : (١٠٪) من قيمه المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .
- مخالفة الرسومات المعمارية للترخيص الصادر ومطابقة للرسومات الإنشائية وبذات المسطح وعدد الأدوار المرخص بها : (٥٪) من قيمه المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .
- مخالفة الأسوار : تحتسب بالمتر الطولي (١٥ ٪) من قيمه المتر المسطح لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع .
ونك كله على ألا تقل قيمة المتر لمقابل التصالح وتقنين الأوضاع في أي حال من الأحوال المتقدمة عن خمسين جنيها للمتر المسطح بالنسبة للمباني او للمتر الطولي بالنسبة للأسوار ، وإذا تعددت المخالفات يتم حساب قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع لكل مخالفة على حدة بحسب نوع كل مخالفة وطبقا للنسب الواردة بعاليه ، وفي حالة اقتران مخالفة تغيير الاستخدام مع مخالفة أخرى على ذات المسطح يتم احتساب قيمة كل مخالفة على حدة على ألا يزيد قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع للمتر المسطح على ألفين وخمسمائة جنية .
- رفع تقرير إلى السلطة المختصة ، بالقبول أو الرفض طبقا للنموذج رقم (٦) المرفق بهذه اللائحة وذلك خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا المستندات المطلوبة .

وفي حالة قبول التصالح ، تقوم اللجنة الفنية بالآتي :

- (أ) إخطار مقدم الطلب لسداد قيمة مقابل التصالح وتقنين الأوضاع خلال ستين يوماً من تاريخ الإخطار .
- (ب) التوقيع على الرسومات المقدمة ، والتي تم التصالح عليها .

وفي جميع الأحوال تقوم اللجنة الفنية بموافاة الجهة الإدارية المختصة بملف الطلب مرفقاً به أصل تقرير اللجنة بالقبول أو الرفض لاستكمال الإجراءات المقررة قانوناً ، وعلى اللجنة ألا تنهى أعمالها إلا بعد الانتهاء من جميع الطلبات التي قدمت إليها خلال المدة التي حددها القانون .

المادة (١٠)

يجوز أداء قيمة التصالح وتقنين الأوضاع على أقساط لا تتجاوز مدتها خمس سنوات بناءً على طلب يقدم للجهة الإدارية المختصة من صاحب الشأن خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار مقدم طلب التصالح بموافقة اللجنة ، ويعتبر مبلغ جدية التصالح هو مقدم التسيط في هذه الحالة .

ويسد باقي قيمة التصالح على أقساط ربع سنوية متساوية ، ويستحق القسط الأول في نهاية ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم طلب التقسيط.

على أن يستحق عائد من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد ، وذلك إذا زادت مدة التقسيط على ثلاث سنوات وفقاً لمعد التقسيط الآتية:

- يستحق عائد ٥ % وذلك إذا كانت مدة التقسيط حتى ٤ سنوات .
 - يستحق عائد ٧ % وذلك إذا كانت مدة التقسيط حتى ٥ سنوات .
- 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 .

المادة (١١)

في حالة قبول التصالح من اللجنة الفنية ، تقوم الجهة الإدارية المختصة بما يأتي :

- تحصيل باقي مقابل التصالح وتقنين الأوضاع خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار مقدم طلب التصالح بموافقة اللجنة ، وبمراعاة نسبه التخفيض الصادرة بهذا الشأن وخصم ما سبق سداده تنفيذاً لأحكام قضائية خاصة بالمخالفات محل الطلب ، وذلك بموجب إفادة يقدمها مقدم طلب التصالح صادرة من النيابة العامة .
 - إعداد مشروع القرار اللازم بقبول التصالح وتقنين الأوضاع لاعتماده من السلطة المختصة ، وفقاً للنموذج رقم (٧) المرفق بهذه اللائحة .
 - تسليم طالب التصالح نسخة معتمدة من القرار الصادر بالتصالح مرفقاً به نسخة من الرسومات المقدمة موقفاً عليها من اللجنة الفنية ومختومة بخاتم الجهة الإدارية .
 - إخطار الجهات القائمة على شئون المرافق بالقرار الصادر بقبول التصالح خلال خمسة عشر يوماً التالية لصدوره لاتخاذ ما يلزم بشأنها. ويجوز لصاحب الشأن التقدم منفرداً لجهات المرافق مع تقديم الإفادة بقبول التصالح.
- وفي حالة السداد على أقساط يتم إصدار قرار تصالح مؤقت يجوز بموجبه توصيل مرافق واستمرار إيقاف نظر الدعاوي المتعلقة بالمخالفة ووقف تنفيذ الاحكام والإجراءات .
- وفي جميع الأحوال لا يجوز إصدار قرار قبول التصالح الا بعد سداد كامل مقابل التصالح وتقنين الأوضاع وتحصيل مستحقات الدولة طبقاً للقوانين واللوائح المنظمة .

وبالنسبة لوحدات الإدارة المحلية يتم إخطار إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة بالهيئة الهندسية للقوات المسلحة لإجراء معاينة ، وذلك للتأكد من تطابق منطوق التصالح الصادر من الجهات الإدارية من حيث المساحة .
وفي حال المطابقة والطلاع تصدر إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة شهادة المطابقة المؤمنة خلال مدة أقصاها اثنا عشر يوماً من تاريخ الإخطار ، وإصدار خطابات توصيل المرافق على أوراق الوثائق الثبوتية المؤمنة وتسليمها للجهة الإدارية لإرسالها للجهات القائمة على شئون المرافق لاتخاذ ما يلزم بشأنها .
ويجوز للمتصالح التقدم منفرداً لجهات المرافق بمحضر المطابقة وخطابات توصيل المرافق المشار إليها عاليه مع تقديم القرار الصادر بقبول التصالح .
وفي حالة عدم تطابق الاعمال المنفذة علي الطبيعة مع الاعمال الصادر بها قرار التصالح، يتم إخطار الجهة الإدارية المختصة لمطالبة ذوي الشأن باستكمال سداد فرق قيمة مقابل التصالح.

المادة (١٢)

في حالة رفض طلب التصالح وتقنين الأوضاع ، أو اعتبار قرار قبول التصالح وتقنين الأوضاع كأن لم يكن ، بحسب الأحوال ، وذلك في الحالات الواردة بالمادة (١٢) من القانون ، تقوم الجهة الإدارية المختصة بما يأتي :

- (أ) إعداد مشروع القرار اللازم لاعتماده من السلطة المختصة وفقاً للنموذج رقم (٧) المرفق بهذه اللائحة على ان يتضمن القرار استكمال الإجراءات القانونية والتنفيذية اللازمة او تصحيح الأعمال المخالفة وفق أحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتها .
- (ب) إخطار مقدم الطلب بالقرار الصادر .
- (ج) قيد القرار بسجلات الجهة الإدارية المختصة .
- (د) إخطار الجهات القضائية لاستئناف نظر الدعاوى والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والإجراءات والقرارات الصادرة في شأن الأعمال المخالفة .

المادة (١٣)

يجوز لمن رفض طلبه للتصالح وتقنين الأوضاع التظلم من قرار اللجنة الفنية بالرفض أو من قيمة التصالح خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره به امام اللجنة المنصوص عليها بالمادة (١٤) من القانون .
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 وبيان بالمستندات المرفقة به .

وتنقذ اللجنة للنظر في التظلمات المقدمة إليها ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها واثنين على الأقل من أعضائها ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة .
وتتولى اللجنة النظر في التظلم المقدم ، ولها أن تطلب من ذوي الشأن استيفاء أية مستندات أو دراسات تراها لازمة لاتخاذ قرارها ، وعلى اللجنة أن تبت في التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب ، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون البت في طلب التظلم بمثابة رفضه .

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

(أ) إخطار مقدم طلب التظلم بقرار اللجنة .

(ب) إخطار الجهة الإدارية المختصة بالقرار للالتزام به ، واستكمال جميع الإجراءات المقررة التي لم تتم قبل تقديم طلب التظلم وفقاً لأحكام القانون .

المادة (١٤)

تشكل لجنة بوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بقرار من وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية برئاسة وزارة الإسكان وعضوية كل من وزارة التنمية المحلية والهيئة الهندسية للقوات المسلحة تختص بالرد على استفسارات الجهات الإدارية المختصة واللجان المنصوص عليها في هذه اللائحة وهي في سبيلها للقيام بمهامها طبقاً لأحكام القانون واللائحة.