



وزارة التنمية المحلية

وزارة الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة للمدن المصرية



الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

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

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

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

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

لا تسري هذه الإشتراطات علي المحاور الرئيسية بالمدن التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص وإعتمادها من المجلس الاعلي للتخطيط والتنمية العمرانية

١٢

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

١٣

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

ثاني: الاستعمالات

- لا يسمح بالتراخيص الجديدة للإشغالات والأنشطة الغير سكنية بالمباني السكنية
- لا يسمح بتغيير نشاط الوحدات السكنية لغير الاستخدام السكني

ثالث: الارتفاعات

- مع عدم الاخلال بالضوابط المنظمة الصادرة من جهات الاختصاص للأنشطة المختلفة، تحدد ارتفاعات المباني السكنية المظلة على الشوارع طبقا للجدول الآتي:

| عروض الشوارع بالمتر | الحد الأقصى للارتفاع بالمتر | الحد الأقصى للارتفاع بالأدوار |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| أقل من ٨ | ١٠ | أرضي + ٢ |
| من ٨ - ١٢ | ١٣ | أرضي + ٣ |
| أكبر من ١٢ | ١٦ | أرضي + ٤ |

الارتفاع الاقصى لسقف البدروم ١.٢ متر من الصفر المعماري

الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية على مستوى المدينة

رابعاً: مساحات قطع الأراضي ونسب البناء للمباني السكنية

- قطع الأراضي التي مساحاتها حتى ١٧٥ م يتم البناء بنسبة بناء ١٠٠ % وبدون ردود
- قطع الأراضي التي تزيد مساحاتها على ١٧٥ م تكون نسبة البناء ٧٠% كحد أقصى مع الالتزام بحقوق الارتفاق بمسافات الارتداد الجانبي (من جانب واحد على الأقل) بما لا يقل عن ٢.٥ متر ، علي أن تحمل قطعة الارض الملاصقة حق الارتفاق بضلع التماس بما لا يقل عن ٢.٥ متر.
- لا يقل عرض واجهة قطعة الارض عن ٨.٥ م.
- 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 لكل نشاط .

خامساً: أماكن انتظار السيارات

- الالتزام بالكود المصري لاماكن ايواء السيارات ، ويتم احتساب درجة ميل مداخل ومخارج الجراجات من حد الملكية.



دليل المواطن

للحصول على بيان صلاحية الموقع للبناء

١- يتقدم المواطن الي المركز التكنولوجي للمدينة او الحي محل العقار للحصول على شهادة صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية وفقاً للنموذج المعد لذلك بالمركز ويرفق به (صورة تحقيق الشخصية / رسم كروكي للموقع) ويتم تحديد موعد للمواطن لعمل الرفع المساحي وكشف الاثبات .

٢- يتم تسليم بيان الصلاحية للمواطن بعد ١٠ ايام من استلام الكروكي وكشف الاثبات بعد سداد الرسوم المقررة وفقاً لقانون البناء .



دليل المواطن

للحصول على رخصة بناء

العقد المشهر شرط اساسي للتقديم للتراخيص

١- يتقدم المواطن الي المركز التكنولوجي للمدينة او الحي محل العقار للحصول على رخصة بناء وفقاً للنموذج المعد لذلك بالمركز ويرفق به (صورة من تحقيق الشخصية /صورة من العقد المشهر /صورة من بيان الصلاحية) على ان يطلع المسئول بالمركز التكنولوجي على اصل العقد المشهر لقطعة الارض ويحصل المواطن على النماذج النمطية للواجهات للاختيار منها وكذلك بيان يوضح المستندات التي يحويها ملف الرخصة

٢- يقوم المواطن بالتعاقد مع مهندس او مكتب هندسي لاعداد ملف الرخصة وكذا التعاقد مع مهندس او مكتب هندسي او بيت خبرة لاعداد التصميمات الهندسية للمبنى على ان يتضمن الملف كافة المستندات التي نص عليها قانون البناء وفقاً للبيان الذي تسلمه المواطن عند تقديم الطلب وكذا اصل بيان الصلاحية واصل العقد المشهر.

لن يتم التعامل مع اي مهندس (تقديم ملف / اشراف)

الا بعد تقديم شهادة مؤمنة من النقابة تثبت استمرار عضويته وعدم وجود اي عقوبات

٣- يقوم المهندس بتسليم ملف الرخصة للمركز التكنولوجي وفقاً للتوكيل الصادر له من المواطن على ان يكون الملف مستوفى كافة المستندات.

٤- يقوم المركز التكنولوجي باستلام ومراجعة ملف الرخصة واعطاء المواطن مايفيد الاستلام.

٥- يتم اخطار المواطن بعد ٣٠ يوماً من تسليم ملف الرخصة للحضور للمركز التكنولوجي لاستلام الرخصة ودفع الرسوم وفقاً لقانون البناء

لن يتم التعامل مع اي مهندس (تقديم ملف / اشراف)

الا بعد تقديم شهادة مؤمنة من النقابة تثبت استمرار عضويته وعدم وجود اي عقوبات

٦- حال رغبة المواطن فى شروع فى البناء على المهندس المشرف التقدم للمركز التكنولوجى وفقا للطلب المعد لذلك على ان يتولى المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ توقيع عقد ثلاثى بالمركز التكنولوجى ، ويقوم مهندس التنظيم بالمعاينة على الطبيعة مع المهندس المشرف لتحديد خط التنظيم وبدء الاعمال على ان يلتزم المهندس بتقديم تقارير ربع سنوية عن ما يتم من اعمال الى المركز التكنولوجى .

٧- حال اتمام عملية البناء يقوم المهندس المشرف بتقديم شهادة صلاحية المبنى للاشغال للمركز التكنولوجى والذى يتولى معاينة الاعمال المنفذة وحال المطابقة يقوم باعطاء المواطن خطابات الى جهات المرافق المختلفة .

لن يتم التعامل مع اى مهندس (تقديم ملف / اشراف)

الا بعد تقديم شهادة مؤمنة من النقابة تثبت استمرار عضويته وعدم وجود اى عقوبات

تكلفة أعمال التصميمات

واعداد ملف الترخيص والاشراف على التنفيذ طبقاً للاشتراطات البنائية

(ارضى + اربع أدوار) للأعمال السكنية والمدن بالمرحلة الانتقالية

تكلفة أعمال مراجعة التراخيص للجامعات

رسوم التراخيص تدفع في المركز التكنولوجي وفقا لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بلاى تغيير علاوة على ١٠٠٠ جنيه تدفع لعمل شهادة المطابقة وخطابات المرافق المؤمنة



تكلفة اعمال التصميمات

واعداد ملف التراخيص والاشراف على التنفيذ طبقاً للاشتراطات البنائية
(ارضى + اربع ادوار) للاعمال السكنية والمدن بالمرحلة الانتقالية

| م | مساحة الارضى بالمتر المربع | مساحة الدور بالمتر المربع | اجمالي مسطحات بالمتر المربع | اتعاب التصميم ج.م / متر المسطح | اجمالي اتعاب التصميم ج.م | اتعاب الاشراف ج.م / متر المسطح | اتعاب اجمالي الاشراف ج.م |
|---|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| ١ | ٢٠٠ | ١٤٠ | ٧٠٠ | ٣٥ | ٢٤٥٠٠ | ٣٢ | ٢٢٤٠٠ |
| ٢ | ٤٠٠ | ٢٨٠ | ١٤٠٠ | ٣٠ | ٤٢٠٠٠ | ٢٦ | ٣٩٢٠٠ |
| ٣ | ٦٠٠ | ٤٢٠ | ٢١٠٠ | ٢٥ | ٥٢٥٠٠ | ٢٤ | ٥٠٤٠٠ |
| ٤ | ٨٠٠ | ٥٦٠ | ٢٨٠٠ | ٢٠ | ٥٦٠٠٠ | ٢٠ | ٥٦٠٠٠ |
| ٥ | ١٠٠٠ | ٧٠٠ | ٣٥٠٠ | ١٧ | ٥٩٥٠٠ | ١٨ | ٦٣٠٠٠ |



تكلفة اعمال مراجعة التراخيص للجامعات

| م | مساحة الارضى بالمتر المربع | مساحة الدور بالمتر المربع | اجمالي مسطحات بالمتر المربع | اتعاب الجامعة ج.م / متر المسطح | اتعاب الجامعة ج.م |
|---|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| ١ | ٢٠٠ | ١٤٠ | ٧٠٠ | ٧٥,٨ | ٦١٢٥ |
| ٢ | ٤٠٠ | ٢٨٠ | ١٤٠٠ | ٧,٥ | ١٠٥٠٠ |
| ٣ | ٦٠٠ | ٤٢٠ | ٢١٠٠ | ٢٥,٦ | ١٣١٢٥ |
| ٤ | ٨٠٠ | ٥٦٠ | ٢٨٠٠ | ٥ | ١٤٠٠٠ |
| ٥ | ١٠٠٠ | ٧٠٠ | ٣٥٠٠ | ٢٥,٤ | ١٤٨٧٥ |