

1. نظام الطرق والابنية رقم 44 لسنة 1935

اهم المواد التي تضمنها النظام :

اولا. في الطرق

1. ان زوايا ملتقى الطرق التي تقل سعتها عن 120 درجة يقطع ضلعاها من الجانبين بمسافة تساوي ربع العرض المقرر للطريق الفرعي ويوصل بخط مستقيم او منحني حسب الوضع الهندسي اللازم
2. لا يجوز بصورة من الصور تحويل ما قد اسس للاستعمال العام او الجمهور من الطرق عدا محلات الاسواق الى اماكن خصوصية غير انه يجوز تزيين الطرق بجعلها حدائق عامة كما انه يجوز بقرار من المجلس البلدي استبدال جزء من الطريق او بيعه بثمان المثل لغرض تنظيم الشكل كما يجوز بيع الطرق التي تبقى عديمة الفائدة بنتيجة فتح طريق اخر قريب منها
3. يؤخذ من جانبي كل طريق لتوسيعه بمقتضى التصميم على وجه المناصفة اذا لم تكن الاستقامة تنافي ذلك والا فيؤخذ ما يجب اخذه من احدهما اكثر من الآخر او من احدهما دون الآخر
4. اذا زاد الملك شرفية بفتح الطريق او توسيعه او تعديل استقامته فازدادت قيمته تستوفي البلدية من اصحابه رسم شرفية بنسبة ربع الفرق بين قيمته السابقة والحالية عند الفتح او التوسيع
5. لا يجوز احداث طوق على الطرق او اجراء كل ما من شأنه ان يؤول الى تقوية ما كان موجودا منها باية صورة كانت
6. يجوز تسقيف الاسواق من قبل اصحابها اذا وافق المجلس البلدي
7. يجوز انشاء النتوءات فوق الانهر ممتدة على طول جبهة البناء المراد انشاؤها فيه بعمق لا يتجاوز المترين
8. تهدم الطوق والنتوءات الكائنة فوق الطرق والتي تعيق مرور وسائط النقل او مما يقل ارتفاعها عن مترين من معدل مستوى سطح الطريق
9. لا يجوز اشغال الطرق بانقاض الابنية المهدمة او مواد الانشاء الحديثة الا باجازة البلدية خلال المدة التي تسمح بها والا فينذر صاحبها بلزوم رفعها خلال مدة مناسبة فان امتنع او تاخر فلها ان ترفعها مباشرة وتستوفي المصاريف منه . ولا يجوز ان تتضمن الاجازة اشغال اكثر من ثلث عرض الطريق بالانقاض والمواد الانشائية ضمن المناطق الثانية

ثانيا في تقسيم الاملاك الى عرصات :

1. على الذين يرومون تقسيم املاكهم او بساتينهم او عقاراتهم ان يقدموا الى البلدية عريضة تشمل على كيفية التقسيم والغرض منه
2. عندما تستلم البلدية العريضة المذكورة في المادة السابقة تقوم بتعيين الاستقامات وسعة الطرق حسب التصميم ان كان كاملا والافتقار البلدية بتعيين ذلك بصورة تلائم الاسس الموضوعه ذلك على الخارطة ولايجوز مخالفة هذه الخارطة بفتح الطرق الاخرى او تجزئة العرصات المؤشرة بدون موافقة البلدية
3. ليس لاصحاب الاملاك الذين يرومون انشاء اي بناء ثابت داخل املاكهم وبساتينهم وعقاراتهم القابلة للتقسيم او المحتملة التقسيم الى دور ان يقوموا بانشاء البناء الا بعد مراجعة البلدية لتعيين الساحات التي لا يجوز اقامته عليها من تلك الاملاك والبساتين والعقارات
4. اذا كانت مساحة الاملاك والبساتين والعقارات المراد تقسيمها بموجب المواد السابقة تتجاوز (10000) متر مربع يترك مجانا ما يقتضي لفتح مدرسة ومخفر اذا تحققت ضرورة لذلك على ان لا تزيد مساحتها مع مساحة الطرق على ربع مجموعة الملك المراد تقسيمه . واذا لم يوافق صاحب الملك على ترك المخفر والمدرسة مجانا فحينئذ تستوفي منه رسوم

2. تعليمات حول بناء المساكن و الدور

اولا. بناء المساكن المنفردة

ضوابط البناء

1. لايجوز بناء وحدة سكنية واحدة على قطعة ارض سكنية مساحتها تزيد على 800 متر مربع
2. يجوز بناء اكثر من وحدة سكنية واحدة على قطعة الارض التي تزيد مساحتها على 800 متر مربع بشرط ان لايزيد نصيب الدار الواحدة على 800متر مربع
3. يجوز بناء اكثر من وحدة سكنية على قطعة الارض شريطة توفر مساحة لا تقل عن 200 متر مربع ولكل وحدة
4. لايعتمد فيما يظهر من زيادة ونقص في المساحات المقررة في الفقرات الثلاثة اعلاه اذا لم تزد على نسبة (5%)
5. ارتداد البناء عن حد الطريق المحاذي لقطعة الارض ونسب البناء تكون كالآتي:-

| الارتداد عن الطريق الفرعي | الارتداد عن الطريق العام | نسبة البناء % | مساحة القطعة بالمتر المربع |
|---------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|
| صفر | 1,5 | %80 | 240-120 |
| 1,25 | 2,5 | %65 | 400 -241 |
| 1,25 | 2,5 | %60 | 600 -401 |
| 2 | 4 | %55 | 800 -601 |

6. يجوز البناء بدون ارتداد بالنسبة للجهات المطلة على الحدائق العامة وفي هذه الحالة لايسمح بفتح منافذ على الحدائق او بناء بالكونات او بروزات تتجاوز حدود القطعة المتصلة بالحديقة
7. لايجوز فتح شبابيك على الاملاك المجاورة الا بعد الرجوع مسافة لاتقل عن 1 متر من حدود القطع المجاورة.
8. يكون الارتداد بالنسبة للجهات المطلة على طرق المشاة التي يزيد طولها على 100 متر كالاتي:-

| الارتداد عن طريق المشاة | مساحة القطعة بالمتر المربع |
|-------------------------|----------------------------|
| 0,65متر | 400 -241 |
| 1 متر | 600 -401 |
| 1 متر | 800 -601 |

ملاحظة لايتجاوز ارتفاع الدور السكنية 9 متر من مستوى الرصيف الى اسفل مرد الماء أي يمكن ان يكون الدار بثلاث طوابق ضمن محددات الارتفاع اعلاه.

9. يجوز البناء بدون ارتداد بالنسبة للجهات المطلة على طرق المشاة التي يقل طولها على 100 متر
10. في حالة كون القطعة المراد تشييدها غير نظامية من ناحية الشكل او المساحة يتم استحصال موافقة قسم التصميم الاساسي على تشييدها فيما يخص نسبة البناء والارتداد مع مراعاة الابنية المجاورة
11. يتم استحصال اجازة بناء على اضافة بناء بمساحة 30 متر مربع في الطابق الارضي او الطابق الاول بدون تقديم خرائط بناء في حالة كون الطلب مطابقا" للضوابط والتعليمات (من حيث الارتداد ونسبة البناء .. الخ)

ثانيا.العمارات السكنية

1. توفير ارتداد امامي خمسة امتار عن الشارع الرئيسي وثلاثة امتار عن الشارع الفرعي والخلفي في حالة كون القطعة تطل على اكثر من شارع.
2. نسبة البناء لكل طابق 75% من مساحة القطعة .
3. لاتقل مساحة الشقة السكنية الواحدة عن 75متر مربع.

4. يحدد عدد الطوابق بالكثافة البنائية للقطعة وحسب المحددات التالية :-
- تعتمد كثافة بنائية بمقدار 5 من مساحة الارض في حالة كون القطعة تقع على شارع بعرض (20 - 40) متر
 - تعتمد كثافة بنائية بمقدار 6 من مساحة الارض في حالة كون القطعة تقع على شارع بعرض اكثر من (40) متر
 - السماح بزيادة عدد الطوابق عن طريق تقليل نسبة البناء اذا ظهرت ارقام غير صحيحة والتي تمثل عدد الطوابق فيقرب الكسر الى الرقم الاعلى مثلاً " (6,2) طابق يقرب الى (7) طابق.
 - 5. تعتمد كثافة بنائية بمقدار 3,5 من مساحة الارض في حالة كون القطعة تقع على شارع بعرض اقل من 20 متر
 - 6. يجب توفير مصعد كهربائي وسلم هروب اضطراري اذا كان ارتفاع المبنى اربعة طوابق فاكثر
 - 7. لايجوز فتح شبابيك على الاملاك المجاورة الابعد الرجوع مسافة لاتقل عن 2 متر من حدود القطعة المجاورة
 - 8. لايجوز ان يزيد مستوى الطابق الارضي على مستوى الرصيف بارتفاع اكثر من متر واحد ولايجوز وضع سلم دخول ضمن الارتداد الامامي
 - 9. يجب ان لايتجاوز حدود بناء السرداب عن خط البناء للطابق الارضي من جهة الشارع الامامي والجانب الخلفي

يجب توفير المتطلبات البيئية التالية :

- الانارة والتهوية الطبيعية لجميع فضاءات المبنى بصورة مباشرة او غير مباشرة عن طريق المناور وبالشكل التالي:-
- يجب ان لاتقل مساحة المنور غير الخدمي الذي تطل عليه المرافق السكنية عن 6 امتار مربعة وعلى ان لايقبل اصغر بعد فيه عن 2 متر.
- يجب ان لاتقل مساحة المنور الخدمي الذي تطل عليه المرافق الخدمية مرافق ، حمامات ، غيرها عن متر مربع واحد وعلى ان لايقبل اصغر بعد فيه عن 0.6 متر.

الافرازات

أولاً: الافراز ضمن المناطق السكنية (السكن المنفرد)

1. لاتقل مساحة القطعة المفرزة عن 200م2 مع مراعاة التناسب في الابعاد
2. لايقبل عرض واجهة القطعة المفرزة عن (8) م للقطع الغير مشيده (الخالية) وبالنسبة للدور المشيدة يجب توفير مربع (8×8) ضمن الدار المفرزة واحداث ممر او مسلك بعرض لا يقل عن (2) متر لتأمين الدخول اليها .
3. اذا كانت قطعة الارض مشيد عليها أكثر من دار سكنية واحدة وفق القوانين والانظمه (أجازة أصولية) جاز أفراز كل دار منها اذا ما توفر لها مساحة من الارض لاتقل عن الحد الأدنى المقرر , فأن تعذر ذلك أو تعارض مع وضعية البناء ألمشيد جاز أفراز كل دار منها اذا ماتوفر لها مساحة من الارض لايقبل مقدارها عن 30% من مساحة القطعة العمومية بصرف النظر عن أبعادها , وأذا أدى الافراز الى حبس الدار عن الطريق جاز أيضاها

به عن طريق مسلك (ممر) خاص يراعى في تحديد عرضه واقع الارض والبناء على أن لا يقل عن متر واحد ووفق أحكام القرار 850 لسنة 1979 .

4. اذا كانت قطعة الارض مشيد عليها دار سكن واحدة او اكثر وفق القوانين والانظمة (اجازة اصولية) جاز افراز المساحة الخالية منها الى قطعة واحدة او اكثر بشرط ان لا تقل مساحة كل قطعة عن الحد الادنى المقرر ولا يقل عرضها عن (8) متر ويجوز احداث مسلك (ممر) خاص لتأمين مداخل القطع المفرزة لا يقل عرضه عن (2)متر.
5. اذا كانت قطعة الارض مشيدا عليها دارين سكن او اكثر بأجازة رسمية وقبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 940 لسنة 1987 جاز افراز القطعة الى قطع بمساحة لا تقل عن 120 متر مربع للقطعة الواحدة.
6. لا يعتمد فيما يظهر من زيادة او نقص في المساحات المقررة اعلاه اذا لم تزد على نسبة (5%) منها.

ثانيا: الإفrazات ضمن مناطق العمارات السكنية

1. لا تقل مساحة القطعة المفرزة عن 300 متر مربع
2. لا تقل واجهة القطعة المفرزة عن (10) متر
3. اعتماد نسبة سماح بمقدار 5% نقصان لكل من الواجهة والمساحة او لا تقل عرض الواجهة عن 9.5 والمساحة عن (285)متر مربع