

## " تكامل التشريعات الخاصة بالمباني وال عمران "

رسالة العالمية " دكتوراه الفلسفة "

مقدمة من

المهندس/ أحمد سعد عبد الرحمن دبور  
المدرس المساعد بقسم العمارة – كلية الهندسة جامعة الأزهر

تحت إشراف

أد0/ صلاح الدين زكي سعيد  
عميد كلية العلوم والفنون الهندسية  
جامعة مصر الدولية

أد0/ أحمد خالد علام  
أستاذ التخطيط العمراني  
كلية الهندسة – جامعة الأزهر

أد0/ مصطفى عدلي بغدادادي  
أستاذ ورئيس قسم هندسة العمارة  
كلية الهندسة – جامعة الأزهر

بسم الله الرحمن الرحيم

**قالوا سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا  
إنك أنت العليم الحكيم**

صدق الله العظيم

إهداء

إلى والدي الحبيب .. أمد الله في عمره  
إلى زوجتي وأولادي

## شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين .. حمدا كثيرا .. طيبا .. طاهرا .. مبارك فيه .. ملء السماوات وملء الأرض .. وملء ما شئت ربنا من شيء بعد .. حمدا كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك .

أتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرفان إلى أساتذتي الأفاضل :

**الأستاذ الدكتور/ أحمد خالد علام**

**الأستاذ بقسم التخطيط العمراني  
كلية الهندسة – جامعة الأزهر**

**الأستاذ الدكتور/ صلاح الدين زكي سعيد**

**الأستاذ بقسم هندسة العمارة بكلية الهندسة  
جامعة الأزهر – وعميد كلية العلوم والفنون الهندسية  
جامعة مصر الدولية**

**الأستاذ الدكتور/ مصطفى عدلي بغدادبي**

**أستاذ ورئيس قسم هندسة العمارة  
كلية الهندسة – جامعة الأزهر**

لتفضلهم جميعا بالموافقة على الإشراف على هذا البحث ، وعلى كل ما قدمته لي من عون صادق وجهد كبير وتشجيع دائم ومتابعتهم المستمرة ، وإسهاماتهم الفعالة .. الأمر الذي كان له أكبر الأثر في إخراج هذا البحث إلى حيز الوجود.. فجزاهم الله عنا وعن جميع الباحثين كل الخير.

الباحث

## بيان المحتويات

الصفحة	البيان
أ	- موضوع البحث وأهميته
ب	- الهدف من البحث
ج	- خطة البحث
د	- هيكل البحث

### الباب الأول : مدخل نظري للبحث

2	- مقدمة في القانون
2	- التشريع
2	- القانون
2	- القاعدة القانونية
3	- جوهر القاعدة القانونية
4	- التقنين
4	- العلاقة التاريخية بين القانون وأرض الحضر
5	- بداية أرض الحضر
5	- التحكم في بعض استخدامات أرض الحضر
5	- القوانين المبكرة وبداية التشريع
6	- تحديد المناطق
6	- التشريعات المتقدمة
7	- عناصر المنفعة العامة
7	- الصحة العامة والأمن والأمان
7	- الراحة والاقتصاد
7	- النواحي الجمالية
7	- سلطات الدولة في تنفيذ التشريعات المنظمة للعمران
7	- سلطة فرض رسوم وضرائب
8	- سلطة نزع الملكية
8	- السلطة البوليسية القضائية
8	- التشريعات التي تحكم شؤون العمران
11	- نتائج الباب الأول

### الباب الثاني : تشريعات في مجال التخطيط العمراني .

14	- مقدمة في التخطيط العمراني
14	- التخطيط القومي
14	- التخطيط الإقليمي
14	- تخطيط المدن
15	- نشأة وتطور التشريعات الخاصة بالتخطيط العمراني
15	- الأمر العالي لسنة 1881م
15	- الأمر العالي لسنة 1889م

- 16 - القانون 52 لسنة 1940
- 16 - قانون المساكن الشعبية 206 لسنة 1951
- 16 - قانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982

### 1- قانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982

- 17 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 17 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 18 أولا : المخطط العام للمدن والقرى.
- 18 أ - مقدمة
- 18 ب - خصائص المخطط العام
- 19 ج - محتويات المخطط العام
- 20 د - المخطط العام - الولايات المتحدة
- 24 د - إعداد المخطط العام
- 26 - إعداد مخطط التنمية العمرانية - بولندا
- 28 هـ - الموافقة الاعتماد
- 29 ثانيا : المخطط التفصيلي
- 29 أ - مقدمة
- 29 ب - خصائص المخطط التفصيلي
- 29 ج - محتويات المخطط التفصيلي
- 30 د - إعداد المخطط التفصيلي
- 34 هـ - الموافقة الاعتماد
- 34 ثالثا : تقسيم الأراضي الفضاء
- 34 أ - مقدمة
- 35 ب - متطلبات لائحة التقسيم التصميمية
- 36 ج - متطلبات لائحة التقسيم التنفيذية
- 38 د - إجراءات وخطوات الموافقة واعتماد مشروع التقسيم
- 39 - إعداد مشروعات تقسيم الأراضي - بولندا
- 41 رابعا : تجديد الأحياء
- 41 أ - مقدمة
- 41 ب - معايير تجديد الأحياء في مصر
- 44 ج - أساليب تجديد الأحياء
- 44 1 - إزالة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة.
- 46 2 - إصلاح وتحسين الأحياء التي لم تصل فيها حالة التدهور إلى مايجب الإزالة .
- 47 3 - الحفاظ على الأحياء الجديدة وصيانتها.

### 2 - قانون المجتمعات العمرانية الجديدة 59 لسنة 1979

- 51 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 51 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 51 أولا : أحكام عامة
- 52 ثانيا : التخطيط واختيار الموقع
- 53 ثالثا : تنفيذ المشروعات
- 53 رابعا : التزامات المنتفعين بالأراضي داخل المجتمعات الجديدة
- 53 خامسا : التيسيرات والإعفاءات
- 54 سادسا : هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها
- 55 سابعاً : أموال الهيئة ومواردها

**3- قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة رقم 10 لسنة 1990**

- 56 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 56 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 56 اولاً : أعمال المنفعة العامة
- 57 ثانياً : حصر الممتلكات وتقدير التعويض
- 57 ثالثاً : الاعتراضات والطعون
- 57 رابعاً : الإستيلاء المؤقت على العقارات
- 57 خامساً : أحكام عامة ووقفية

**4- قانون فرض مقابل تحسين على العقارات 222 لسنة 1955**

- 58 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 58 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 58 اولاً : أعمال المنفعة العامة التي يفرض عليها مقابل تحسين
- 58 ثانياً : تحديد مناطق التحسين
- 58 ثالثاً : قيمة مقابل التحسين وخطوات تقديره
- 59 رابعاً : الأداء الإختياري لمقابل التحسين
- 59 خامساً : الأداء الجبري لمقابل التحسين
- 60 - نزع الملكية وفرض مقابل تحسين - بولندا

**5- قرار جمهوري بتقسيم مصر إلى أقاليم رقم 475 لسنة 1977**

- 62 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 64 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 64 اولاً : تحديد الأقاليم
- 56 ثانياً : إنشاء لجنة عليا للتخطيط بكل إقليم
- 56 ثالثاً : إنشاء هيئة للتخطيط الإقليمي تتبع وزير التخطيط
- 66 - نتائج الباب الثاني

**الباب الثالث : تشريعات في مجال تنظيم المباني والإسكان**

- 69 - مقدمة في تنظيم المباني
- نشأة وتطور التشريعات الخاصة بتنظيم المباني
- 69 - قانون تنظيم المباني رقم (51) لسنة 1940
- 70 - قانون تنظيم المباني رقم 656 لسنة 1954
- 70 - قانون تنظيم المباني رقم 45 لسنة 1962
- 71 - قانون تنظيم المباني 106 لسنة 1976

**1- قانون تنظيم المباني 106 لسنة 1976**

- 71 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 71 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 72 اولاً : النواحي الإدارية
- 72 أ - المستندات التي تقدم إلى الجهة الإدارية.
- 72 ب - الرسوم المستحقة على صرف الترخيص.
- 72 ج - الخطوات الواجب إتباعها في عملية الترخيص.
- 73 د - التزامات المرخص له.

74	هـ - الإجراءات المتبعة نحو الأعمال المخالفة.
75	ثانيا : النواحي الفنية
76	أ - اشتراطات عامة
76	ب - عروض الطرق وارتفاعات المباني
78	ج - الفراغات الداخلية
79	د - إضاءة وتهوية المباني
80	هـ - السلالم
81	و - البروزات
82	ز - عوامل أمنية
82	ح - السلطات الممنوحة لمجلس المدينة

### 2- قانون رقم 78 لسنة 1974 في شأن المصاعد الكهربائية

83	- نيذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
83	- أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولأئحته
83	أولا : مجال تطبيق القانون
83	ثانيا : مكونات المصاعد والشروط الواجب توافرها فيها
83	أ - آبار المصاعد
84	ب - حفرة المصاعد
84	ج - حجرة الماكينات
85	د - أبواب الأدوار
86	هـ - دلائل الحركة
86	و - مخمدات الصدمات
87	ز - الصاعدة وملحقاتها
88	ح - ثقل الموازنة
88	ط - حبال الجر

### 3- قانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط

89	- نيذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
89	- أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولأئحته
89	أولا : نطاق تطبيق القانون
89	ثانيا : الإجراءات المتبعة للهدم
89	ثالثا : العقوبات

### 4- قانون الإسكان التعاوني 14 لسنة 1981

90	- نيذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
90	- أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولأئحته
90	أولا : وحدات ( جمعيات ) الإسكان التعاوني
92	ثانيا : الجهات المختصة بالإسكان التعاوني
92	ثالثا : تنظيم عمل جمعيات التعاون الإسكاني
92	رابعا : تمويل الإسكان التعاوني
93	خامسا : إعفاءات ومزايا الإسكان التعاوني
94	- الإسكان في الولايات المتحدة
97	- نتائج الباب الثالث

## الباب الرابع : تشريعات في مجال الطرق والمحلات وتحسين البيئة

## الجزء الأول : تشريعات في مجال الطرق

## 1- قانون الطرق العامة 84 لسنة 1968

- 100 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه  
 100 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته  
 100 أولا : أنواع الطرق  
 100 ثانياً : الانتفاع بالطرق العامة  
 101 ثالثاً : القيود المفروضة على الأرض الواقعة على جانبي الطرق العامة  
 102 - الطرق العام – الولايات المتحدة

## 2- قانون اشغال الطرق العامة رقم 140 لسنة 1956

- 105 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه  
 105 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته  
 105 أولا : أنواع الطرق ودرجاتها  
 106 ثانيا : أنواع الإشغالات وشروطها  
 109 ثالثاً : التراخيص  
 110 رابعا : إزالة الإشغال بالطريق الإداري وإصلاح التلف  
 110 خامسا : التظلمات

## 3- قانون الإعلانات رقم 66 لسنة 1956

- 111 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه  
 111 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته  
 111 أولا : الإعلانات المعفاة من الترخيص  
 112 ثانيا : المنشآت التي يحظر مباشرة الإعلانات عليها  
 112 ثالثاً : الاشتراطات الواجب توافرها في الإعلانات  
 114 رابعا : إشتراطات عامة

## الجزء الثاني : تشريعات في مجال المحال

## 1- قانون المحال الصناعية والتجارية 453 لسنة 1954

- 115 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه  
 115 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته  
 115 أولا : نطاق تطبيق القانون  
 116 ثانيا : التراخيص  
 117 ثالثاً : الاشتراطات الواجب توافرها في المحال  
 118 رابعا : أحكام عامة  
 118 خامسا : العقوبات

## 2- قانون المحال العامة 371 لسنة 1956

- 119 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه  
 119 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته  
 119 أولا : تراخيص متعلقة بالمحال العامة  
 120 ثانيا : الأماكن المحظور فتح محال عامة بها  
 120 ثالثاً : الأعمال المحظورة في المحال العامة  
 121 رابعا : العقوبات

**3- قانون الملاهي 372 لسنة 1956**

- 122 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 123 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 123 أولا : الترخيص
- 123 ثانيا : التراخيص المتعلقة بالملاهي
- 123 ثالثا : الأعمال المحظورة في الملاهي
- 124 رابعا : الاشتراطات الواجب توافرها في الملاهي

**الجزء الثالث : تشريعات في مجال تحسين البيئة****1- قانون النظافة 38 لسنة 1967**

- 126 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 126 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 126 أولا : أحكام عامة وتعريف
- 127 ثانيا : جمع ونقل القمامة والتخلص منها
- 129 ثالثا : نزع ونقل المخلفات السائلة
- 130 رابعا : تسوير الأراضي الفضاء أو الخربة

**2- قانون التخلص من البرك والمستنقعات رقم 57 لسنة 1978**

- 131 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 131 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 131 أولا : الإجراءات المتبعة نحو التخلص من البرك والمستنقعات
- 132 ثانيا : أسلوب التخلص من البرك والمستنقعات

**3- قانون صرف المخلفات السائلة 93 لسنة 1962**

- 133 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 133 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 133 أولا : شبكات الصرف الصحي والجهات الإدارية القائمة عليها
- 133 ثانيا : إنشاء شبكة الصرف الصحي والتوصيل عليها
- 133 ثالثا : الترخيص بصرف المخلفات
- 134 رابعا : المعايير والمواصفات الواجب توافرها في المخلفات السائلة .
- 134 خامسا : اشتراطات عامة
- 134 سادسا : أحكام عامة

**4- قانون الجبانات 5 لسنة 1966**

- 135 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 135 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 135 أولا : حصر وتسجيل الجبانات
- 136 ثانيا : الشروط اللازمة لإنشاء جبانات جديدة
- 136 ثالثا : الشروط الواجب توافرها لمواقع الجبانات الجديدة وامتداد الجبانات القائمة
- 136 رابعا : اختصاصات المجلس المحلي
- 137 خامسا : الانتفاع بالمقابر
- 137 سادسا : شروط المدافن الخاصة
- 137 سابعا : أحكام أخرى

**5- قانون الباعة الجائلين رقم 33 لسنة 1957**

- 138 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 138 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 138 أولاً : الترخيص
- 138 ثانياً : سلطات المجالس المحلية
- 139 - نتائج الباب الرابع

**الباب الخامس : تشريعات أخرى لها صلة بالعمران****1- قانون نظام الإدارة المحلية 43 لسنة 1979**

- 141 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 142 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 142 أولاً : مهام الإدارة المحلية
- 143 ثانياً : مستويات الإدارة المحلية
- 143 ثالثاً : تشكيل الإدارة المحلية
- 144 رابعاً : اختصاصات الإدارة المحلية
- 147 خامساً : شؤون التخطيط

**2- قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر**

- 148 أولاً : فترة الحرب العالمية الأولى وما بعدها
- 148 ثانياً : فترة الحرب العالمية الثانية
- 149 ثالثاً : الفترة التي تلت الحرب العالمية الثانية – القانون 121 لسنة 1947م
- 149 رابعاً : فترة الخمسينيات والستينيات – فترة قوانين تخفيض الإيجارات
- 150 خامساً : فترة الستينيات والسبعينيات والثمانينيات
- 153 سادساً : فترة التسعينيات – نحو إطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر (القانونان رقم 4 لسنة 1996 ورقم 6 لسنة 1997)

**3- قانون المنشآت الفندقية والسياحية 1 , 2 لسنة 1973**

- 154 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 154 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 154 أولاً : قانون المنشآت السياحية
- 155 ثانياً : قانون إشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية واستغلالها

**4- قانون الآثار رقم 117 لسنة 1983**

- 156 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 156 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 156 أولاً : تعريفات وأحكام عامة
- 157 ثانياً : تسجيل الآثار وصيانتها والكشف عنها
- 158 ثالثاً : الأحكام الختامية

**5- قانون حماية الأراضي الزراعية رقم 116 لسنة 1983**

- 159 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 159 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 159 أولاً : المقصود بالأراضي الزراعية
- 159 ثانياً : حظر البناء على الأراضي الزراعية
- 160 ثالثاً : المناطق المستثناة من الحظر

**6- قانون حماية نهر النيل رقم 48 لسنة 1982**

- 161 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 161 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 161 أولا : تعريف المجاري المائية
- 161 ثانيا : الترخيص في إلقاء المخلفات وشروطه
- 162 ثالثا : التفتيش على المنشآت والعائمات
- 162 رابعا : محظورات

**7- قانون البيئة 4 لسنة 1994**

- 163 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 163 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 163 اولاً : التعريفات
- 164 ثانيا : جهاز شؤون البيئة
- 165 ثالثاً : صندوق حماية البيئة
- 165 رابعا : حماية البيئة الأرضية من التلوث
- 166 خامسا : حماية البيئة الهوائية من التلوث
- 166 سادسا : حماية البيئة المائية من التلوث
- 167 سابعا : الشهادات الدولية والعقوبات

**8- قانون المحميات الطبيعية رقم 102 لسنة 1983**

- 168 - نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه
- 168 - أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته
- 168 أولا : الأعمال المحظورة بالنسبة للمحميات
- 168 ثانيا : الترخيص لممارسة نشاط بالمحمية
- 168 ثالثا : الشروط والقواعد الخاصة بممارسة نشاط بالمحمية
- 169 - نتائج الباب الخامس

**الباب السادس : العلاقات المتبادلة بين التشريعات العمرانية**

- 215 - نتائج الباب السادس

**الباب السابع : نتائج البحث و التوصيات**

216

## بيان الأشكال

الصفحة	البيان
ج	شكل رقم [1] يوضح خطة البحث
د	شكل رقم [2] يوضح هيكل البحث
12	شكل رقم [3] يوضح التشريعات التي تحكم شئون العمران في مصر
64	شكل رقم [4] يوضح أقاليم مصر التخطيطية
141	شكل رقم [5] يوضح نظم الحكم في العالم
171	شكل رقم [6] يوضح العلاقات المتبادلة بين التشريعات

## بيان الجداول

الصفحة	البيان
10	جدول رقم [1] يوضح الكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال
10	جدول رقم [2] يوضح المواصفات القياسية لتنفيذ بنود الأعمال
77	جدول رقم [3] يوضح الشق الخاص بارتفاعات المباني
78	جدول رقم [4] يوضح الحد الأدنى لمسطح عناصر المسكن
78	جدول رقم [5] يوضح الشق الخاص بالارتفاعات الداخلية
79	جدول رقم [6] يوضح الحد الأدنى لأبعاد الأفنية
80	جدول رقم [7] يوضح الحد الأدنى للفتحات
81	جدول رقم [8] يوضح الشروط الخاصة بالسلام
223	جدول رقم [9] يوضح المسطحات والأبعاد المقترحة للفناء السكني.

## بسم الله الرحمن الرحيم

### موضوع البحث وأهميته .

إن البيئة العمرانية المحيطة بنا هي نتاج طبيعي لتصرف الأفراد والجماعات تجاه تلك البيئة ، حيث تخرج العناصر المعمارية والعمرانية إلي حيز الوجود من خلال مجموعة من القرارات التي تترجم الاحتياجات المادية والمعنوية للأفراد والجماعات إلي عناصر معمارية وعمرانية محددة , ولما كانت تلك القرارات تخضع لأراء وأهواء متعددة .. كان من الضروري وضع مجموعة من الأسس والمعايير كحد أدنى لا يمكن لهذه القرارات أن تتعداها - وذلك لضمان ظهور البيئة المحيطة بصورة جيدة.

ولضمان تنفيذ ذلك بالوضع الكيفية اللازمة.. كان من الضروري وضع تلك الأسس والمعايير في إطار قانوني .. ليكون القانون هو أحد المؤثرات الرئيسية الذي يمكن من خلاله التحكم في مستوى البيئة المعمارية والعمرانية , وكذلك يمكن من خلاله تحسين وضع تلك البيئة.

وقد صدر تبعا لذلك العديد من التشريعات التي تغطي مختلف مجالات المباني والعمران والتي تستهدف تحقيق المشروعات الخاصة بالتنمية العمرانية وضمان إقامتها بأسلوب علمي منظم ومستوفاه للاشتراطات التي تكفل تحقيق المنفعة العامة للمجتمع , و من أبرز هذه التشريعات قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني , و الطرق العامة والإعلانات , والمحال الصناعية والتجارية والمحال العامة , وتحسين البيئة والنظافة و ردم البرك و صرف المخلفات السائلة و الجبانات , وغيرها .

### المشكلة

كان من المنطقي أن ينتج عن تلك التشريعات السابق ذكرها بيئة عمرانية جميلة مريحة آمنة ومستقرة غير أن بعض الأبحاث والنشرات التي تناولت التشريعات المعمارية والعمرانية , وما قام به الباحث من دراسات أولية .. أمكن الوصول إلي النقاط التالية:

- 1 - تداخل التشريعات وازدواجها ووجود بعض التعارض بينها.
- 2 - افتقار الأحكام الواردة بالتشريعات إلى التدرج الذي يمكن تطبيقه على مختلف المناطق
- 3 - عدم وضوح بعض المواد التشريعية مما تؤدي إلي تفسيرها بالعديد من التفسيرات المتباينة<sup>1</sup>
- 4 - عدم توافر العناصر اللازمة لوضع القواعد القانونية موضع التنفيذ.
- 5 - غياب التنسيق بين الجهات الإدارية والسلطات القائمة على تنفيذ التشريعات.
- 6 - ضعف القدرات الفنية والمالية للأجهزة الإدارية.
- 7 - غياب الوعي الشعبي بأهمية التشريعات وعدم مشاركتهم بالرأي في مخططات التنمية

ونستخلص من ذلك عدم واقعية وملائمة السياسات والأحكام التي تفرضها التشريعات للظروف المحلية ، وهذا يقودنا إلى البحث في مجال التشريعات للوصول إلى ما هو مستهدف منها للارتقاء

بالبيئة المعمارية والعمرانية وذلك تحت عنوان ..

### " تكامل التشريعات الخاصة بالمباني والعمران "

<sup>1</sup> رأفت عبد العزيز شمس "نظم متابعة تطبيق إشتراطات البناء " رسالة دكتوراه – جامعة الأزهر - 2002

## الهدف من البحث:

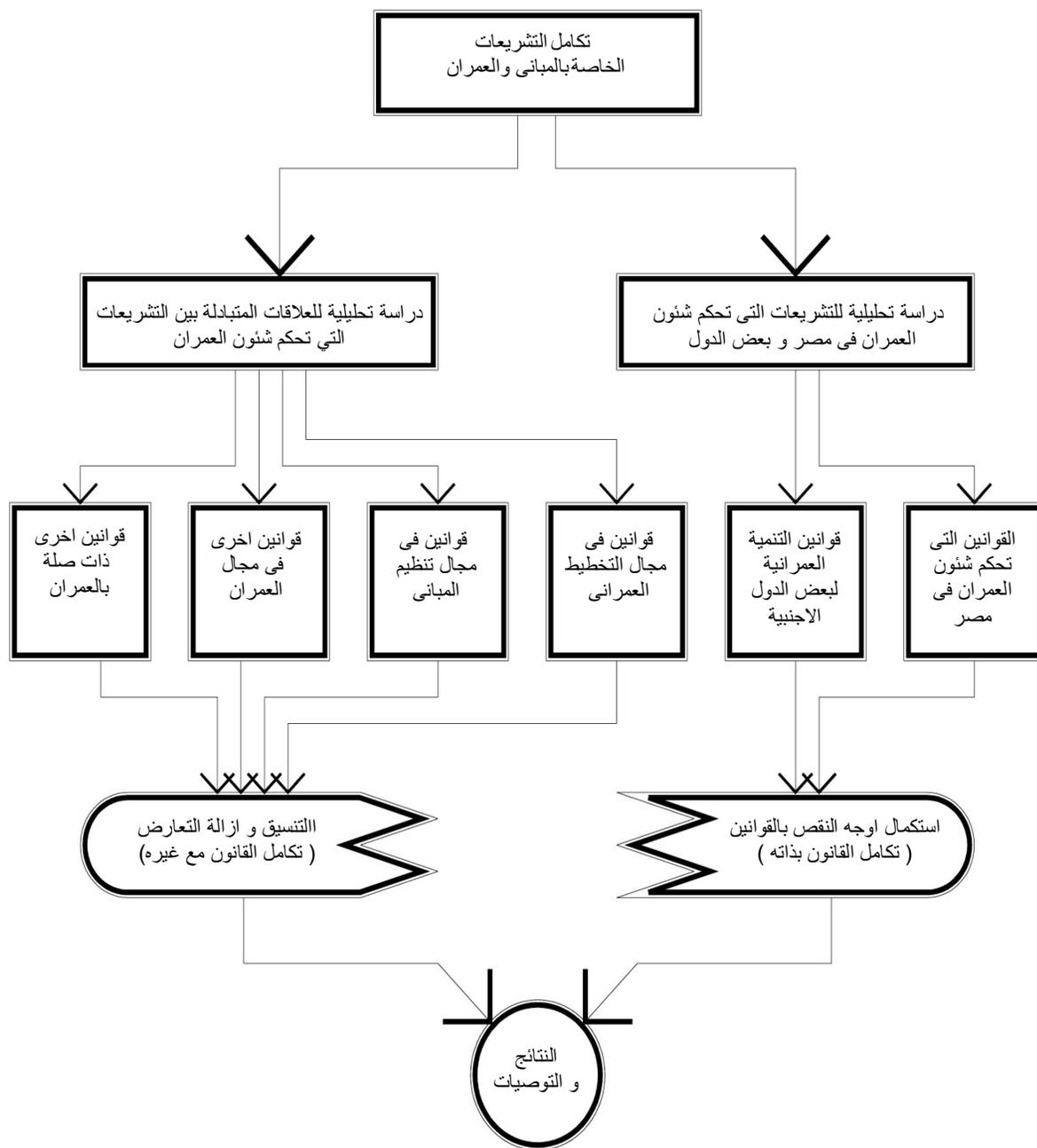
إن الوصول إلى بيئة معمارية وعمرانية أفضل يعتبر من الأهداف العامة لكثير من الباحثين، ولكن أسلوب تحقيق ذلك الهدف مختلف. ولما كان المدخل التشريعي من أهم المداخل اللازمة للتأثير على شكل وجوهر البيئة المعمارية والعمرانية .. كان من الضروري التعرض للتشريعات المنظمة للعمارة بطريقة شمولية للتعرف على أصل المشكلة المطروحة ورصد مجموعة من الأهداف الرئيسية للبحث – كعلاج للمشكلة – و منها:

- 1- إيجاد أرضية مشتركة تجمع القوانين الخاصة بالمباني والعمارة في صورة تكاملية يمكن من خلالها تحقيق الترتيب والتنسيق اللازم
- 2- الكشف عن نقاط الضعف في تلك القوانين والتعرف على أوجه القصور والنقص ومحاولة سد الثغرات القائمة التي تظهر لنا في مراحل البحث المختلفة.
- 3- العمل على تفعيل تلك القوانين بعد معالجة أوجه القصور ووضع آلية أفضل في تنفيذها

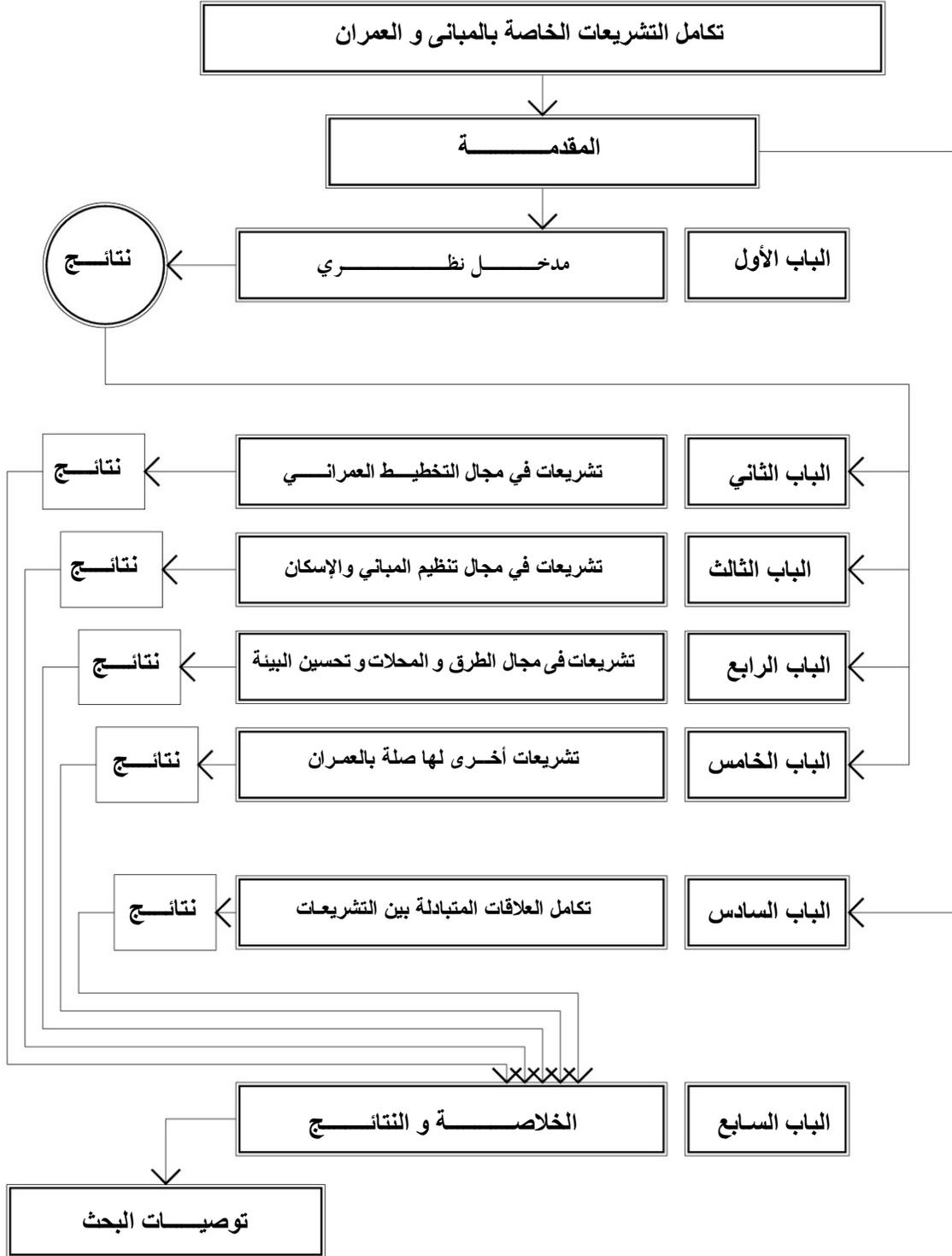
## خطوات البحث:

إن الأسلوب الأمثل للوصول إلى الأهداف السابقة هو إتباع المنهج التحليلي لدراسة التشريعات الخاصة بالمباني والعمارة والإستعانة بخبرات بعض الدول في هذا المجال والعمل على تعديل و تفعيل القوانين السارية وإيجاد المرونة الكافية للتغلب على العقبات التي تواجهها مع بحث التنسيق اللازم للوصول إلي منظومة تشريعية يمكن من خلالها إزالة التعارض بالنسبة للأحكام المشتركة في القوانين المختلفة و يمكن تلخيص ذلك في عدة خطوات:

- 1 - تجميع شامل للقوانين واللوائح التي تحكم المباني والعمارة في مصر واختيار منها ما يختص بالتنمية العمرانية ومحاولة وضعها في تصنيف واضح تمهيدا لدراستها .
- 2 - عمل دراسة تحليلية مفصلة لكل قانون وبيان أهدافه وفلسفته وظروف إصداره ومراحل تطويره , وأهم النقاط التي وردت بكل قانون , وكذلك تشمل هذه الدراسة عمل تحليل مقارنة لبعض البنود مع قوانين بعض الدول الأجنبية مع الأخذ في الاعتبار اختلاف النظام التشريعي لكل دولة تبعا لنظام الحكم فيها .
- 3 - دراسة العلاقة المتبادلة بين مختلف القوانين لوضع منظومة متكاملة يمكن من خلالها تحقيق التنسيق اللازم بين القوانين والتغلب على الازدواج والتعارض القائم بينها .
- 4 - استعراض الملاحظات الناتجة عن الدراسة التحليلية , و استخلاص أهم النقاط التي يمكن الاستفادة منها في سد الثغرات التي تظهر لنا أثناء البحث .
- 5 - الوصول إلى ما هو مقترح لمواجهة أوجه القصور في التشريعات في مصر .
- 6 - استخلاص نتائج البحث وعمل التوصيات .



شكل رقم (1) يوضح خطة البحث



شكل رقم ( 2 ) يوضح هيكل البحث

## الباب الأول " مدخل نظري للبحث "

يحتوي الباب الأول على خلفية قانونية عن التشريع , والقانون , والقاعدة القانونية , وكذلك جوهر القاعدة القانونية , والمدارس المختلفة في تكوين القاعدة القانونية ، كما يحتوي على خلفية تاريخية عن الأرض وتطور التشريعات المنظمة لها بداية من التحكم في استخدام أرض الحضرة , ومرورا بالقوانين المبكرة وبداية التشريع وتحديد المناطق ، وانتهاء بالتشريعات المتقدمة .

كما يحتوي الباب الأول على عناصر المنفعة العامة التي تبرر فرض بعض القيود القانونية على أفراد المجتمع في استخدام حق الملكية بهدف تحقيق الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والاقتصاد والنواحي الجمالية والأخلاقية ، كما يحتوي الباب الأول كذلك على سلطات الدولة في تنفيذ التشريعات ومنها سلطة فرض رسوم وضرائب وسلطة نزع الملكية والسلطة البوليسية القضائية وأخيرا التشريعات التي تحكم شؤون العمران وتصنيفها.

## أولاً : مقدمة في القانون

إن الهدف من الخلفية القانونية هو التعرف على مدلول ومفهوم بعض المصطلحات القانونية التي ترد في البحث وكذلك استعراض بعض الآراء التي يمكن أن تساعد على تدارك بعض الأمور التي سترد في مراحل البحث المختلفة من خلال ما يلي:

### - التشريع

هو عبارة عن وضع القواعد القانونية في صيغة مكتوبة تصدرها السلطة المختصة في الدولة وتندرج التشريعات من ناحية القوة إلى ثلاث مراتب<sup>I</sup>.

- الدستور : وهو التشريع الأساسي في الدولة ، وهو عبارة عن مجموعة القواعد الأساسية التي تحدد شكل الدولة وترسم نظام الحكم فيها.

- القانون : هو التشريع الرئيسي الذي تصدره السلطة التشريعية ، ويتضمن كليات الأحكام للموضوعات التي يتطرق إليها تاركاً أمر تفاصيل المسائل الفرعية وإجراءاتها لللائحة التنفيذية.

- اللائحة : وهي مجموعة القواعد التي تصدر عن السلطة التنفيذية وتوضع لتطبيق القانون وهي تشريع ثانوي يقوم بجوار التشريع البرلماني لتحقيق حكمة إيراد الجزئيات والتفصيلات اللازمة لنفاذ القانون.

ومن الملاحظ أن لفظ القانون كثيراً ما يطلق للتعبير عن التشريع ، ولعل أهمية التشريع بين مصادر القانون هي التي بررت الترخيص في إطلاق اصطلاح القانون على التشريع ، ويسرت بذلك الخلط بين القانون ذاته كمجموع قواعد السلوك الملزمة للأفراد في المجتمع وبين أحد مصادره الرسمية الهامة وهو التشريع<sup>II</sup>.

### - القانون

استحوذت اللغة القانونية على هذا الاصطلاح ورصدته أساساً للدلالة – بوجه عام – على " مجموع قواعد السلوك الملزمة للأفراد في المجتمع " وبذلك يشمل اصطلاح القانون في هذا المدلول العام كل ما قد يوجد في الجماعة من قواعد تحكم سلوك الأفراد حكماً ملزماً بقصد إقامة نظام هذه الجماعة<sup>III</sup>.

وتلك هي فكرة القانون في نشأتها وبساطتها : إنسان لا يعيش إلا في مجتمع ، ومجتمع لا يقوم إلا على نظام ، ونظام لا يستوي إلا على قواعد أمرة ملزمة يحمل الأفراد على طاعتها بما تملك الجماعة من سلطة القهر والإجبار ، ويقول الفيلسوف الفرنسي " بسويه BOSSUIT " [حيث يملك الكل فعل ما يشاءون .. لا يملك أحد فعل ما يشاء ، وحيث لا سيد فالكل سيد ، وحيث الكل سيد فالكل عبيد<sup>IV</sup>].

### - القاعدة القانونية

هي قاعدة عامة مجردة تحكم سلوك الأفراد في المجتمع حكماً ملزماً بما تملك الجماعة من سلطة القهر والإجبار<sup>V</sup>.

<sup>I</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمران. القاهرة - 1986 .

<sup>II</sup> حسن كيرة : المدخل إلى القانون. الإسكندرية – منشأة المعارف – 1974 – ص 11 – 12

<sup>III</sup> حسن كيرة : المصدر السابق ، ص 11

<sup>IV</sup> حسن كيرة : المصدر السابق ، ص 18 - 19

<sup>V</sup> عماد الشربيني : المدخل للعلوم القانونية . الإسكندرية- 1989. ص 138

## \* جوهر القاعدة القانونية<sup>1</sup>

والمقصود منه بيان المادة الأولية التي تتكون منها القاعدة القانونية ، والاختلاف كبير بين فلاسفة وفقهاء القانون بشأن النظر إلى جوهر القانون ، فمدرسة لا تبصر من هذا الجوهر إلا المثل الأعلى الذي يكشف عنه العقل ، ومدرسة أخرى لا تبصر منه إلا الحقائق التي تزخر بها الحياة الإجتماعية.

وباختصار شديد سوف نعرض لمذهب كل من المدرسة المثالية والمدرسة الواقعية ، و ما انتهى إليه جمهور الفقهاء اليوم من ضرورة الجمع بين فقه ونهج كلا من المدرستين على السواء.

### - المدرسة المثالية :

سادت المدرسة المثالية حتى مطلع القرن التاسع عشر فكان الاعتقاد السائد عن جوهر القانون حتى ذلك الحين أنه مثل أعلى يستخلصه العقل وتتخلص الفكرة التي كان يقوم عليها مذهب تلك المدرسة في وجود قانون مثالي نموذجي يتضمن قواعد تفصيلية ويضع حلولاً مثالية لكل ما يعرض من المشاكل ويصدر عن طبيعة الأشياء ليعبر عن نزعة الإنسان إلى الكمال.

ولكن هذا الاتجاه قد لاقى كثير من النقد إذ أن المشاكل لا تعرض دائماً بنفس الصورة في كل الجماعات حتى يمكن الإدعاء بوجود قانون مثالي يضع لكل المشاكل قواعد واحدة مشتركة تكون ثابتة لا تتأثر باختلاف الزمان أو المكان.

ومن أجل ذلك اتجهت حركة إحياء هذا المذهب في مطلع القرن الحالي إلى العدول عن هذا الشطط في تصور تلك الفكرة فقصرت مذهبها على بضعة مبادئ مثالية ثابتة تمثل الحد الأدنى للمثل الأعلى ، وهكذا تنحدر وظيفة القانون في مذهب تلك المدرسة بأنه لا يضع حلولاً عملية مثالية لمشاكل الحياة ولكنه يكتفي بالتوجيه إلى تلك الحلول على أساس وجود قدر مشترك من الأصول العامة الناتجة عن تشابه الطبيعة الإنسانية على اختلاف الزمان والمكان.

### - المدرسة الواقعية :

شهد القرن التاسع عشر مع تقدمه فلسفة جديدة تظهر وتنتشر .. تلك هي الفلسفة الواقعية التي تناقض الفلسفة المثالية ولا تؤمن إلا بالواقع المحسوس الملموس الذي تسجله المشاهدة وتؤيده التجربة.

وتكاد تنحصر مبادئ تلك المدرسة في مذهبين أساسيين :

#### أ - المذهب التاريخي :

ينادي هذا المذهب بأن القانون يخضع في تكوينه وتطويره لعوامل بيئية مختلفة ومتعددة ويكون موافقاً ومسائراً لتطور البيئة نفسها ، وعلى هذا فالقانون في منطق المذهب التاريخي ليس من خلق إرادة إنسانية ولا هو مثل أعلى يوجه إلى إدراك غاية معينة ولكنه من صنع الزمن ونتاج التاريخ ، وهو بذلك يعتبر العرف - القواعد التي ألف الناس على إتباعها فترة طويلة من الزمن حتى استقرت بينهم وأصبحت ملزمة - هو الشكل الأكمل والأصدق للقانون.

#### ب - المذهب الاجتماعي :

ينادي هذا المذهب بأن القاعدة القانونية ليست هي القاعدة التي توضع بالتطبيق لأصل أو مثل أعلى وإنما هي القاعدة التي تتبع من الواقع المحسوس والتي يشعر جمهور الأفراد والمكونين للجماعة أنها ضرورية ولازمة لصيانة التضامن الاجتماعي.

<sup>1</sup> حسن كيرة : المدخل إلى القانون : مصدر سبق ذكره - ص 85-301

ومن الواضح أن كلا المذهبين يرتكز على عنصر الواقع سواء كان واقع تاريخي أو واقع اجتماعي ولكن من غير المنكور.. أن الحقائق المثالية لا تتمتع بنفس الحجية التي تتمتع بها الحقائق الفعلية المقامة على أساس من الواقع الاجتماعي وضوء من التاريخ ، إلا أنه من فوق عوامل الواقع الاجتماعي والتاريخي يوجد وعى الإنسان وعقله وهو ما يبصر بالغاية التي يجب على القانون أن يستهدفها .. حيث يفرض القانون واجبا بتحقيق غاية ، ويقوم سلوك الأفراد تقويما يوافق تلك الغاية فهو لا يقرر إذا ما هو كائن ، وإنما يقوم ما هو كائن بالانتقال من الواقع إلى الواجب ، ولا يتأتي هذا إلا من خلال المثل الأعلى الذي يستخلصه العقل فيما وراء دائرة المشاهدة والحث.

وبناء على ما سبق فإن تكوين القاعدة القانونية إنما يقوم على معرفة الواقع والبصر بمقتضياته وحاجاته بعداً صحيحاً عن طريق المشاهدة والتجربة ، وعلى فرض الواجب في شأن هذا الواقع وفق ما يمليه العقل من غاية أو مثل أعلى ، وعلى ذلك فالجمع بين عنصري الواقع والمثال يعتبر الأساس الصحيح لتكوين القاعدة القانونية ، وهذا ما ينادي به فلاسفة وفقهاء القانون اليوم.

### - التقنين

لا يخرج التشريع في صورة واحدة على الدوام .. فقد يخرج مجزءاً لا يتناول إلا مسألة بعينها ، وقد يخرج مجمعا تجميعا علميا منطقيا يضم فى وثيقة رسمية واحدة القواعد المتعلقة بفرع من فروع القانون ، ويطلق على عملية التجميع هذه اسم [ التقنين ]<sup>1</sup> .

ويعرف التقنين على أنه تجميع القواعد القانونية الخاصة بفرع من القانون بعد أن ترتب وتيوب بحسب المسائل التي تنظمها في مجموعة قائمة بذاتها<sup>2</sup> .

وعملية التقنين ضرورة يقتضيها تقدم المدنية ، ونشاط حركة التشريع نشاطا كبيرا لا يؤمن مع وفرته.. التعارض و التضارب بين نصوص التشريع المتناثرة فيحتاج الأمر إلى جمع - ما يخص من هذه النصوص - كل فرع مستقل من فروع القانون فى وثيقة واحدة جامعة<sup>3</sup> .

ومن مزايا التقنين أنه<sup>4</sup> :

- 1 - يسهل على الأفراد معرفة الأحكام القانونية بدلا من الدخول في دوامة من التشريعات المختلفة.
- 2 - يؤدي إلى إزالة التعارض والتناظر بين النصوص مما يجعلها متناسقة.
- 3 - يؤدي إلى الإلمام بوحدة القوانين في الدولة بدلا من تركها لقواعد متفرقة .

### ثانيا : العلاقة التاريخية بين القانون وأرض الحضر

قال الفيلسوف اليوناني " Heraclitus " أن مشكلة المجتمع الإنساني تنحصر في كيفية جمع .. تلك الدرجة من القانون والتي بدونها تصبح الحرية انحلال .. مع تلك الدرجة من الحرية والتي بدونها يصبح القانون استبدادا<sup>5</sup> , وهكذا كان تاريخ الأرض ولاسيما أرض الحضر والتشريعات التي تحكمها - تاريخ طويل مر بمراحل مختلفة حتى وصل إلى الوضع الحالي.

### - بداية أرض الحضر

كان الإنسان البدائي يبحث عن غذاءه في الطبيعة فيجمع القوت من الأشجار والنباتات او يصطاد الحيوانات إلى أن تعلم الزراعة من 10 الاف سنة ، فكان لذلك أثرا بالغاً في تطور الجنس البشري وكانت بداية التفاهم والمشاركة والتجمع في قرى أو في مستعمرات.

<sup>1</sup> حسن كيرة : المدخل إلى القانون . مصدر سبق ذكره - ص 259 , 260

<sup>2</sup> عماد الشربيني: المدخل للعلوم القانونية . مصدر سبق ذكره. ص 145 , 146

<sup>3</sup> حسن كيرة : المدخل إلى القانون . مصدر سبق ذكره - ص 259 , 260

<sup>4</sup> عماد الشربيني: المدخل للعلوم القانونية . مصدر سبق ذكره - 1989. ص 145 , 146

<sup>5</sup> Arthur Gallion, Simon Eisner : The Urban Pattern, Second Edition. New York, 1963.

وبمرور الزمن تطورت الأمور وامتد التفاهم والتعاون من القرية الواحدة إلى القرى المجاورة فنشأت طرق القوافل للتبادل التجاري حتى إذا تقاطعت الطرق كانت نقطة هامة تجذب إليها الناس.. بعضهم جاء للتبادل والشراء والبعض الآخر يتخذها مقرا دائما له ، ويعتمد في معيشته على خدمة المسافرين أو على حرف يدوية ، وهنا تتكون مراكز التبادل التجاري ، وإذا كبرت واشتهرت جذبت إليها أعدادا أكبر من الناس فتنمو من قرية إلى بلدة ثم إلى مدينة ، وفي هذه البلدان تتكون العلاقات وتتشابك ، وتسن القوانين ، وتوضع أصول المعاملة والأخلاق ويتكون المجتمع<sup>1</sup>.

### - التحكم في بعض استخدامات أرض الحضر

إن بداية التحكم في استخدامات أرض الحضر تعتبر لغز مدفون في فترة ما قبل التاريخ الفمذ القدم كانت أرض الحضر تدخل في نطاق إستعمال حق الملكية بحيث لا يجوز أن تكون محلا لقيود خاصة أو قاصرة على استخدام معين ، وكانت قطعة الأرض التي يمتلكها الفرد تكمن فيها عدة خصائص .. منها :<sup>III</sup>

- أ - الحق في قدرة صاحبها على أن يمنع الآخرين عن أرضه.
- ب - سلطة صاحبها في أن ينقل ملكيتها إلى شخص آخر.
- ج- قدرة صاحبها على أن يستعملها كيف يشاء بما يعود عليه من فوائد ومزايا.

وهكذا ظلت أرض الحضر لفترة طويلة لم يتم فيها فرض أي قيود على استخدامات الأرض ، ولكن مع النمو الحضاري وبناء المدن أدرك الحكام أنه لابد من اتخاذ بعض الإجراءات بتخصيص بعض الأماكن من أرض الحضر لاستعمالات معينة<sup>IV</sup>.

- ففي أسبانيا : نجد أن الملك فيليب عندما كان يوضح الخطوط العريضة لبناء المجتمعات في العالم الجديد قد أمر معاونيه أن تكون أماكن ذبح الماشية على حافة البلدة حتى لا تكون الروائح الكريهة مزعجة للسكان.
- وفي بوسطن بالولايات المتحدة الأمريكية : تم عزل أماكن تخزين البارود عن وسط البلدة وكان هذا هو أول مرسوم أمريكي مسجل بخصوص عملية استخدامات أرض الحضر.
- وفي فرنسا وروسيا : وجدت بعض القرارات والمراسيم المعنية بذلك.
- وفي بعض الدول تم تحديد أماكن خاصة بالأسواق كما تم تخصيص بعض الأماكن للتوسع في إقامة مساكن لعلية القوم.

ويعتبر هذا التخصيص لبعض الأماكن من أرض الحضر بداية لقصر استخدام أرض معينة على استعمال معين في سبيل الصالح العام.

### - القوانين المبكرة .. وبداية التشريع

معظم القوانين المبكرة كانت مهتمة فقط بالاستخدامات التي تشكل خطرا أو تهديدا للحياة نفسها ، وقد كانت القوانين التي تشرع ضد هذه الاستخدامات أو الاستعمالات الخطرة تشرع على أساس تقديم الدليل في المحكمة على أن هذه الاستخدامات موجودة بالفعل ، وقد ثبت أنها خطيرة. ومثل هذه القضايا التي تتعامل مع الاستخدامات المسببة للإزعاج قد عاملتها المحاكم كمسائل فردية ومنفصلة ، وفي كل قضية كانت المحكمة تقرر ما إذا كان الاستخدام يعتبر مضرًا للصحة أو للسلامة أو للصالح العام للناس<sup>V</sup>.

<sup>I</sup> عرفان سامي : نظريات العمارة ، مقرر الفرقة الأولى ، القاهرة ، دار نافع للطباعة والنشر ، 1978.

<sup>II</sup> Arthur Gallion, Op. Cit. p; 167.

<sup>III</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة لل عمران . مصدر سبق ذكره ، ص 19.

<sup>IV</sup> Arthur Gallion, Op. Cit. p; 168

<sup>V</sup> Ibid, P. 173.

وبمرور الوقت فإن المحاكم طلبت أدلة أكثر كأساس للرجوع إليه ، وكذلك أدلة تحدد نوعية وسمات المجتمع قبل أن تصدر قرارا بخصوص صلاحية الاستخدام ، وكان عليها الإجابة على العديد من الأسئلة<sup>I</sup> مثل : ماهو الصالح العام ؟ ، ومتى كانت الصحة مهددة ؟ ، أو كانت الحياة مهددة ؟ ، وماهو الاستخدام الضار ؟ ، ومتى يكون بناء منطقة معقولا ؟ ، ومتى يصبح استنادا ؟ ومتى يستطيع مجتمع أن يسمح باستخدام معين في منطقة معينة عن غيرها ؟.

وهذه الدعوة من المحاكم بوجود خطة شاملة للمدينة تمت الاستجابة لها ، وساهمت في وضع أساس قانون تحديد المناطق أو القانون الذي ينظم توزيع المناطق ويسمى [Zoning Law] وكان ذلك بمثابة بداية لتطوير التشريعات المبكرة.

### - تحديد المناطق [Zoning]

بعد أن كان المتبع هو فرض القوانين لوقف أعمال رأت المحكمة أنها مخالفة أصبح المتبع هو وضع القوانين للعمل على إحباط وعدم تشجيع مثل هذه الأعمال مسبقا ، والتي يمكن منعها قبل حدوثها عن طريق قانون تحديد المناطق [Zoning Law]<sup>II</sup>

ولم يشمل هذا القانون الاستخدامات الضارة فقط التي تشكل خطرا على حياة السكان ، وإنما تعدى ذلك إلى الاستعمالات الأخرى ، وأصبحت المسؤولية ليس فقط الحفاظ على حياة السكان وقيمة الممتلكات ، وإنما أيضا مسؤولية إنشاء مدينة أفضل وأمة أكثر رخاءاً.

### - التشريعات المتقدمة III

تطور مفهوم تحديد المناطق [Zoning] وأصبح أدق وأكثر تفصيلا ، وعرف على أنه عملية تقسيم المدينة إلى مناطق .. كل منها لها متطلبات قانونية ودخل كل منطقة تنظيم خاص يحدد حجم وشكل المباني التي يمكن أن تقام فيها ، وكذلك الاستخدامات الممكنة لهذه المباني .

وقد ظهر أول تشريع بهذا الشأن في نيويورك سنة 1916 بهدف :

- توفير الحد الأدنى من الضوء والهواء للشوارع.
- فصل الأنشطة غير المتوافقة مثل المصانع عن المتاجر والمنازل.
- تنظيم الأنشطة التي يمكن أن تقام في كل منطقة.
- ارتداد المباني التي يزيد ارتفاعها عن حد معين لكي يسمح للهواء والضوء بالدخول إلى المباني.
- وضع قيود مطلقة على حجم المباني في مناطق معينة لعمل المناطق المركزية.

وبمرور الزمن زادت سلطة الحكومات في التحكم في استعمالات أرض الحضر والمباني التي تقام عليها فصدرت التشريعات الخاصة بالمباني والتي تفرض قيودا واشترطات تتعلق بسلامة وأمن المبنى وحمايته من الأخطار ، وكذا التشريعات الخاصة بالإسكان والتي تتعلق بصحة السكان ، وكذلك التشريعات التي تتحكم في الأرض المطلوب ضمها للحضر – قانون تقسيم الأراضي – والتي يرغب أصحابها في تقسيمها إلى قطع وبيعها للأهالي لإقامة مساكن عليها ، كما صدرت التشريعات التي تمنح المجالس المحلية سلطة تخطيط المدن وتجديد أحيائها وسلطة نزع الملكية لإغراض التخطيط ، وسلطة فرض رسوم بلدية على العقارات والمنشآت نظير الخدمات التي يقدمها مجلس المدينة<sup>IV</sup> ، وغير ذلك العديد من التشريعات التي تحكم أرض الحضر اليوم.

<sup>I</sup> Ibid. P. 171.

<sup>II</sup> Ibid. P. 174.

<sup>III</sup> Jonathan Barnett: An Introduction to Urban Design, First Edition. New York. 1982.

<sup>IV</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمران. مصدر سبق ذكره ، ص 20.

### ثالثاً : عناصر المنفعة العامة

قبل الدخول في تفاصيل التشريعات التي تحكم شئون العمران كان من الضروري ان نستعرض أولاً أهم عناصر المنفعة العامة التي تهدف إليها تلك التشريعات , والتي تبرر فرض بعض القيود القانونية على الملكيات الخاصة لصالح المنفعة العامة , كما نتعرض لبعض سلطات الدولة التي تملكها بموجب الدستور لتنفيذ هذه التشريعات .

وتشمل عناصر المنفعة .. الصحة العامة والأمن والأمان , والراحة والاقتصاد , والنواحي الجمالية والأخلاقية.

#### 2،1 - الصحة العامة والأمن والأمان

تعتبر الصحة العامة والأمن والأمان من أهم عناصر المنفعة العامة ويرتبط هذان العاملان دائماً مع بعضهما البعض حيث تتطلب المناطق العمرانية تجنب الأراضي شديدة الميل والمنحدرة والوعرة والمعرضة للفيضانات والمعرضة للتلوث ، كما تتطلب المباني الحماية من عوامل الطبيعة الخطرة وتجنب الانهيارات الأرضية أو انهيار المنشآت وتوفر عنصر المتانة والعمل على نفاذ أشعة الشمس داخل المباني وتوفير الإضاءة الطبيعية والتهوية اللازمة والحماية من الضوضاء وزيادة مستوى الصوت وجميع الأمور التي تتطلبها الصحة العامة والأمن والأمان والتي يمكن التحكم فيها عن طريق الاختيار الصحيح للمناطق وتحديد استعمالات الأراضي وتوفير المساحات المفتوحة والتوجيه السليم لمواقع الصناعة والإسكان والتخطيط السليم للأحياء السكنية وشوارع المرور عالية الكثافة وتقليل مضايقات المرور وتلوث الهواء والضوضاء وذلك للوصول إلى بيئة صحية آمنة .

#### 4،3 - الراحة والاقتصاد

تقاس الراحة داخل مناطق الحضر بعدة مقاييس أهمها المسافة والزمن ويرتبط عامل الاقتصاد بكفاءة هيكل استعمالات الأرض والذي يتمثل في صورة مصروفات الحكومة اللازمة لإنشاء وتشغيل وصيانة المرافق العامة والخدمات ، والاقتصاد له علاقة كبيرة بعامل راحة السكان فالاثان مرتبطان مع بعضهما مثل ارتباط عامل الصحة العامة والأمان والأمثلة على ذلك كثيرة ، فتخطيط سكن العمال بالقرب من مكان العمل يجسد عنصر الراحة والاقتصاد لأن راحة السكان مرتبطة بما يبذلونه من جهد وما ينفقونه من مال ولهذا يجب أن يؤخذ عامل الراحة والاقتصاد في الاعتبار عند تخطيط استعمالات الأرض كما يجب موازنة كل هذه العوامل مع القيم الاجتماعية والاقتصادية السائدة في المجتمع.

#### 6،5 - النواحي الجمالية والأخلاقية

يبحث الجمال في النفس المتعة والانشراح والراحة وهو عامل أساسي في التخطيط العمراني والتصميم العمراني فمن الأشياء ما تتضاءل فائدتها العملية إلى جانب المتعة الفنية منها فلا يكفي أن يؤدي الحى السكنى أو المبنى الجانب الوظيفى فقط ؛ بل يجب أيضاً أن يكون جميلاً جذاباً يبعث في النفس البهجة والسرور ويمكن تحقيق ذلك بخلق فراغات حول المباني وتخطيط الميادين والشوارع الواسعة والمساحات الخضراء والتحكم في ارتفاعات المباني والردود غير ذلك من الأمور التي تحقق النواحي الجمالية.

### رابعاً : سلطات الدولة في تنفيذ التشريعات المنظمة للعمران

#### 1 - سلطة فرض رسوم بلدية وضرائب محلية

لما كانت المجالس المحلية في حاجة إلى مال للإنفاق منه على المشروعات العامة التي تنشئها هذه المجالس أصدرت الحكومة المركزية في معظم - إن لم يكن في كل - دول العالم تشريعات الإدارة المحلية التي تمنح المجالس المحلية سلطة فرض رسوم بلدية وضرائب محلية على أرض الحضر

واستعمالاتها مقابل الخدمات التي يقوم بها المجلس من كنس ورش ونظافة وإنارة الشوارع ورصف الطرق وإنشاء الحدائق العامة وتشغيل محطات مياه الشرب وتوفير الخدمات العامة الضرورية.

ولقد اشترطت مثل هذه التشريعات التي تصدر في هذا المجال أن تكون الرسوم البلدية التي تفرض على العقارات موحدة وتطبق على الجميع ، ولا يعنى هذا أن تتوحد الضريبة بل يمكن أن تقسم إلى مستويات كما تقسم الأرض إلى أنواع ، كما تجيز هذه التشريعات في بعض الحالات إعفاء بعض أجزاء من الأرض من الرسوم البلدية لفترة زمنية بهدف تشجيع الاستثمار في أرض الحضرة أو تعمير منطقة ما.

## 2 - سلطة نزع الملكية

تنص دساتير معظم دول العالم على أن للدولة الحق في ممارسة سلطة نزع الملكية ملكية الأفراد والاستيلاء عليها نظير دفع ثمن مناسب لها لإغراض المنفعة العامة التي تعود بالفائدة على المجتمع ككل مثل نزع ملكية أرض لإنشاء طريق عليها أو شق ترعة أو إنشاء مستشفى عام أو جامعي ، وقد أجازت بعض هذه الدساتير أن تمنح الحكومة المركزية هذه السلطة للمجالس المحلية مثل مجلس المدينة ، ولقد وصل الأمر في بعض الدول أن منحت هذه السلطة لبعض الشركات كشركة السكك الحديدية في الولايات المتحدة وذلك للاستيلاء على الأرض اللازمة لمد خطوط السكك الحديدية عليها

## 3 - السلطة البلطيسية القضائية

تمنح الحكومة المركزية المجلس المحلي .. السلطة البلطيسية القضائية لفرض بعض القيود اللازمة لتنفيذ المخططات والمشروعات التي يضعها المجلس والتي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة للمجتمع ككل وليس منفعة جزء منه ، ولا يستلزم أن يدفع مجلس المدينة أي تعويض للمالك الذي يمارس معه المجلس هذه السلطة ، حيث أن المجلس لم يستولي هنا على ملكية المالك بل وضع أو فرض على هذه الملكية بعض القيود والاشتراطات من أجل المنفعة العامة.

ومن أمثلة هذه القيود الاشتراطات الواردة بقانون المباني والتي تتعلق بسلامة وأمن المبنى وحمايته من أخطار الحريق والانهييار ، وكذا الاشتراطات الواردة بقانون الإسكان التي تتعلق بصحة السكان عن طريق توفير إضاءة كافية وتهوية طبيعية ومرافق عامة صحية بكل وحدة سكنية - وكذا الاشتراطات الواردة بتخطيط المدن التي تتحكم في استعمال أرض المواطنين وتخصيصها لاستعمالات محددة (سكنية أو تجارية أو صناعية) من أجل منفعة المجتمع.

## خامساً : التشريعات التي تحكم شؤون العمران في مصر

بالبحث في مفردات البيئة العمرانية .. نجد أنها تشتمل على العديد من العناصر ، حيث تضم المباني والمنشآت والفراغات والخدمات والمرافق والطرق والأرصفت والإعلانات والمصانع والمحلات وحتى الجبانات وكل مايقع داخل الحيز العمراني هو من مفردات البيئة العمرانية للمدينة .

ويتم تنظيم تلك المفردات من خلال القوانين التي تحكم شؤون العمران ، وبالبحث في التشريعات أمكن الوصول إلى العديد من هذه القوانين التي تتعامل مع العمران بصور مختلفة ، وتم تجميعها وتصنيفها تبعاً للمجال الذي تنظمه على النحو التالي :

## تشريعات في مجال التخطيط العمراني.

- 1 - قانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982
- 2 - قانون المجتمعات العمرانية الجديدة 59 لسنة 1979
- 3 - قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة رقم 10 لسنة 1990

- 4 - قانون فرض مقابل تحسين 222 لسنة 1955
- 5 - قرار جمهوري بتقسيم مصر إلى أقاليم 475 لسنة 1977

### تشريعات في مجال تنظيم المباني والإسكان

- 1 - قانون تنظيم المباني 106 لسنة 1976
- 2 - قانون المصاعد الكهربائية 78 لسنة 1974
- 3 - قانون الهدم والإزالة 178 لسنة 1961
- 4 - التعاون الإسكاني 14 لسنة 1981

### تشريعات في مجال الطرق و المحلات و تحسين البيئة

#### أولا : الطرق

- 1 - قانون الطرق العامة 84 لسنة 1968
- 2 - قانون إشغال الطرق العامة رقم 140 لسنة 1956
- 3 - قانون الإعلانات رقم 66 لسنة 1956

#### ثانيا : المحلات

- 4 - قانون المحال الصناعية والتجارية 453 لسنة 1954
- 5 - قانون المحال العامة 371 لسنة 1956
- 6 - قانون الملاهي 372 لسنة 1956

#### ثالثا : تحسين البيئة

- 7 - قانون النظافة 38 لسنة
- 8 - قانون ردم البرك والمستنقعات 58 لسنة 1978
- 9 - صرف المخلفات السائلة 57 لسنة 1978
- 10 - قانون الجبانات 5 لسنة 1966
- 11 - الباعة الجائلون 33 لسنة 1957

### تشريعات أخرى لها صلة بال عمران

- 1 - قانون نظام الإدارة المحلية 43 لسنة 1979
- 2 - قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر
- 3 - قانون المنشآت الفندقية والسياحية 1 لسنة 1973
- 4 - قانون حماية الآثار رقم 117 لسنة 1983
- 5 - قانون حماية الأراضي الزراعية 116 لسنة 1983
- 6 - قانون حماية نهر النيل من التلوث 48 لسنة 1982
- 7 - قانون البيئة 4 لسنة 1994
- 8 - قانون المحميات الطبيعية 102 لسنة 1983

هذا بالإضافة إلى الكود المصري الذي يتناول أسس تصميم وشروط تنفيذ بعض الأعمال وذلك علي النحو التالي<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> رافت عبد العزيز شemis :نظم متابعة تطبيق اشتراطات البناء . رسالة دكتوراه , جامعة الأزهر - 2002

عدد الأجزاء	رقم قرار وزاري	مجال إصدار الكود
10	194: 203 لسنة 95	ميكانيكا التربة وتصميم وتنفيذ الأساسات
10	157:166 لسنة 98	أعمال الطرق الحضرية والخلوية
7	478:484 لسنة 98	أسس تصميم واشتراطات أعمال المباني
3	172 لسنة 94	أسس تصميم واشتراطات تنفيذ التوصيلات الكهربائية في المباني
1	52 لسنة 98	أسس تصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق
1	208 لسنة 95	تصميم وتنفيذ المنشآت الخرسانية المسلحة
1	85 لسنة 95	المنشآت والكباري المعدنية
1	286 لسنة 90	تصميم وتنفيذ خطوط المواسير لشبكات مياه الشرب والصرف الصحي
1	289 لسنة 92	أسس تصميم وشروط التنفيذ لهندسة التركيبات الصحية في المباني
1	45 لسنة 93	الأحمال والقوى الإنشائية وأعمال المباني
1	167 لسنة 97	أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية (عربي)
1	82 لسنة 94	أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية (إنجليزي)
1	168 لسنة 97	أسس تصميم وشروط تنفيذ أعمال الرفع (الصرف الصحي) مجلد أول
1	169 لسنة 97	أسس تصميم وشروط تنفيذ أعمال المعالجة (الصرف الصحي) مجلد ثاني
1	52 لسنة 98	أسس تصميم وشروط تنفيذ أعمال التنقية (الصرف الصحي) مجلد ثالث
1	53 لسنة 98	أسس تصميم وشروط تنفيذ الرفع (مياه الشرب) مجلد رابع
1	454 لسنة 91	تصميم واختيار أسس تنفيذ البياض الخارجي - الداخلي - الخاص

جدول رقم ( 1 ) يوضح الكود المصري لاسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال

وكذلك صدرت المواصفات القياسية لبعض الأعمال علي النحو التالي :

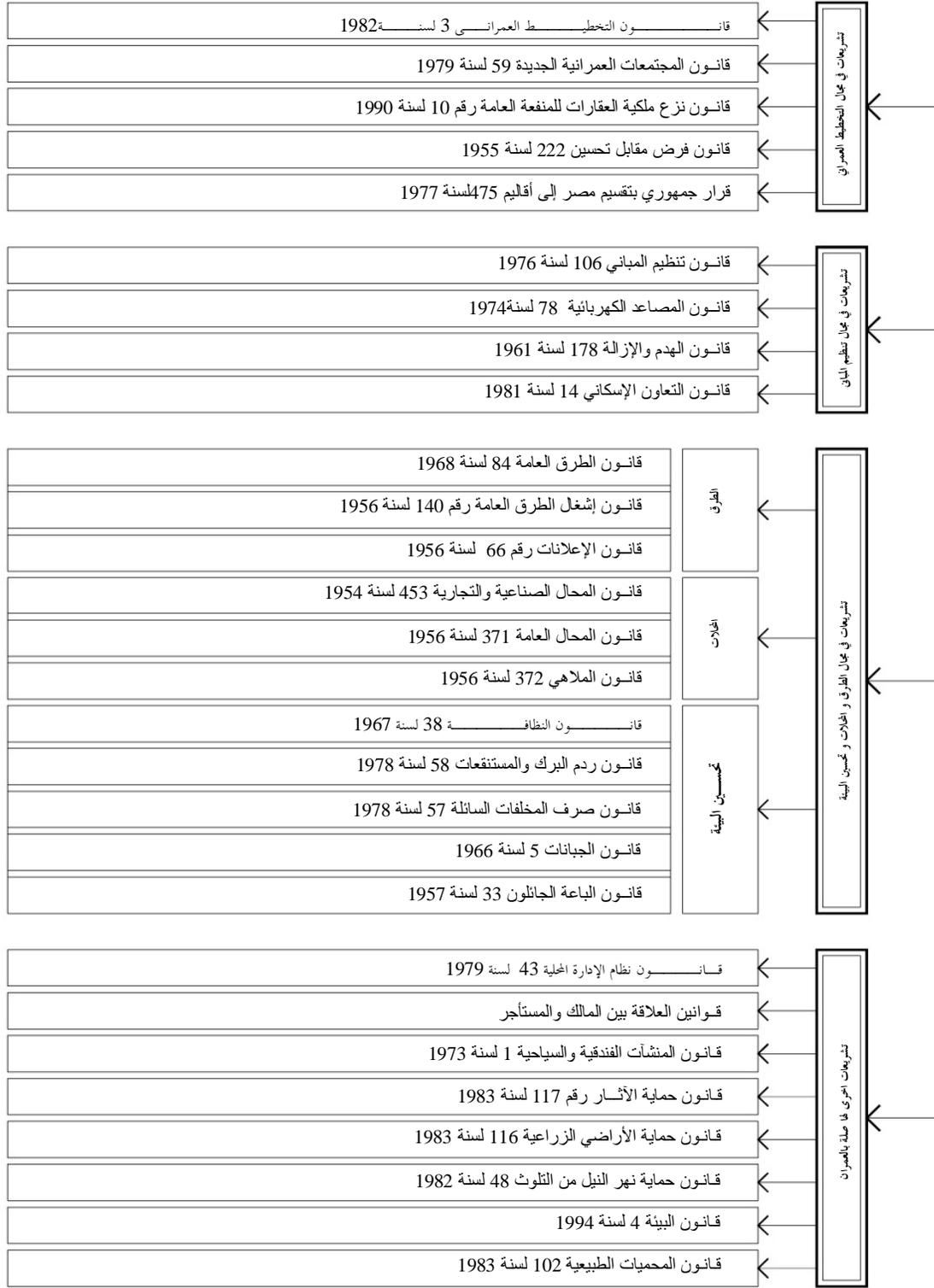
عدد الأجزاء	رقم قرار وزاري	المواصفات وبنود الأعمال
1	207 لسنة 94	النجارة المعمارية
1	220 لسنة 94	الألومنيوم
1	205 لسنة 94	الصحية
1	206 لسنة 94	الأرضيات والتكسيات وأعمال الرخام
1	205 لسنة 95	أعمال عزل الرطوبة
1	207 لسنة 95	الدهانات
1	206 لسنة 95	الخرسانة والخرسانة المسلحة
1	204 لسنة 90	الأعمال الترابية (الحفر والردم)
1	256 لسنة 95	المصروفات العمومية والالتزامات المالية
1	166 لسنة 97	الحدادة المعمارية
1	164 لسنة 97	البياض
1	176 لسنة 98	العزل الحراري
1	173 لسنة 98	الكهرباء ( الجزء الأول - الجزء الثاني)
1	223 لسنة 94	خدمات استشارية هندسية للدراسات والتصميمات
1	223 لسنة 94	خدمات استشارية هندسية للإشراف المستمر على التنفيذ
1	222 لسنة 94	الشروط العامة لعقد أعمال المقاولات
1	165 لسنة 97	خدمات استشارية هندسية للدراسات والإشراف المستمر على التنفيذ

جدول رقم ( 2 ) يوضح المواصفات القياسية لتنفيذ بعض الأعمال

ونظرا لإتساع مجال التشريعات التي تحكم شئون العمران فان البحث يشمل فقط القوانين واللوائح دون التعرض للقرارات أو الكود المصري أو المواصفات القياسية للأعمال .

## الخلاصة والنتائج

- 1- إن تكوين القاعدة القانونية إنما يقوم على معرفة الواقع والبصر بمقتضياته وحاجاته بعداً صحيحاً عن طريق المشاهدة والتجربة ، وعلى فرض الواجب في شأن هذا الواقع وفق ما يمليه العقل من غاية أو مثل أعلى ، وعلى ذلك فالجمع بين عنصري الواقع والمثال يعتبر الأساس الصحيح لتكوين القاعدة القانونية ، وهذا ما ينادي به فلاسفة وفقهاء القانون اليوم.
- 2- يعرف التقنين على أنه تجميع القواعد القانونية الخاصة بفرع من القانون بعد أن ترتب وتيوب بحسب المسائل التي تنظمها في مجموعة قائمة بذاتها وتعتبر عملية التقنين ضرورة يقتضيها تقدم المدنية ، ونشاط حركة التشريع نشاطا كبيرا لا يؤمن مع وفرته.. التعارض و التضارب بين نصوص التشريع المتناثرة فيحتاج الأمر إلى جمع - ما يخص من هذه النصوص - كل فرع مستقل من فروع القانون في وثيقة واحدة جامعة .
- 3 - التشريعات التي تحكم شئون العمران في مصر وتم تجميعها وتصنيفها تبعا للمجال الذي تنظمه في الشكل رقم -2



شكل رقم (3) يوضح التشريعات التي تحكم شئون العمران في مصر

## الباب الثاني " التشريعات في مجال التخطيط العمراني "

يتناول الباب الثاني مجموعة من التشريعات في مجال التخطيط العمراني ويبدأ بمقدمة في التخطيط العمراني ، وتتناول التخطيط القومي والإقليمي وتخطيط المدن ، ثم نبذة عن التشريعات التي تعرضت للتخطيط بدءاً من الأمر العالي لسنة 1881 ، حتى قانون التخطيط العمراني رقم (3) لسنة 1982 والذي يعرض للأربعة أقسام رئيسية : القسم الأول .. يدور حول المخطط العام للمدن والقرى.. و القسم الثاني يتناول المخطط التفصيلي والقسم الثالث عن تقسيم الأراضي.. أما القسم الأخير من قانون التخطيط العمراني فهو عن تجديد الأحياء .

ويحتوي الباب الثاني أيضا على أربعة قوانين أخرى هي .. قانون المجتمعات العمرانية الجديدة , قانون نزع الملكية , قانون فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة [وفيه نعرض لعملية نزع الملكية وفرض مقابل تحسين على العقارات الي وردت بالمخطط التنموية العمرانية في جمهورية بولندا] أما القانون الرابع فهو عبارة عن قرار جمهوري بتقسيم مصر إلى أقاليم ..

وفي كل قانون من القوانين السابقة نتناول نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه وأهم النقاط التي وردت بكل قانون .

ثم أخيرا نستعرض نتائج الباب الثاني

## مقدمة في التخطيط العمراني

يهدف التخطيط كأسلوب ومنهج إلى حصر ودراسة كافة الإمكانيات والموارد المتوفرة ، وتحديد كيفية استغلالها لتحقيق أهداف محددة خلال مراحل زمنية متتالية ، والتخطيط بهذا التعريف يرتبط بكل العلوم والدراسات والبحوث الخاصة بالموارد الطبيعية والبشرية لتحديد مدى إمكانية استغلالها لتحقيق أكبر قدر من الإنتاج والتنمية<sup>1</sup> ، وعند التعرض لمسألة التخطيط العمراني بطريقة شمولية نجد أنها تمر بعدة مستويات تتدرج من عموم التخطيط على مستوى الدولة حتى تصل إلى أدق التفاصيل المعمارية على مستوى المبنى وهذه المستويات مرتبطة مع بعضها البعض أشد الارتباط ، وهي على النحو التالي<sup>2</sup> :

### أ - التخطيط القومي

وهو أول مستويات التخطيط ويحدد خطة الدولة (الخطة الخمسية) في جميع المجالات منها الزراعة والصناعة والتجارة والسياحة.. الخ، وتكون السياسة العمرانية شأنها كباقي المجالات حيث يتم وضع الخطوط العريضة للعمران وارتباطه بالمجالات الأخرى

### ب - التخطيط الإقليمي

وهذا المستوى من التخطيط يتناول الأنشطة العمرانية والخدمات اللازمة لتنمية الإقليم ، كما يسعى إلى خلق مناطق جذب حضرية محلية تساعد على الحد من الهجرة إلى المراكز الحضرية الكبرى كالقاهرة والأسكندرية ، كما يقوم التخطيط الإقليمي بتنظيم حركة العمران ، ومعالجة مشاكل المدن والقرى والأراضي داخل الإقليم وهي نفس موضوعات المستوى السابق ولكن بمقياس أقل في عمومياته وأكثر في تفصيلاته.

### ج - تخطيط المدن

وهو المستوى الثالث والأخير من مستويات التخطيط الشامل ويكون على مستوى المدن والقرى ويضم هذا المستوى ثلاث مراحل<sup>3</sup>:

- المرحلة الأولى .. المخطط العام : ويختص بتحديد استعمالات الأراضي وتوزيعها ونسبها ومعدلاتها وتخطيط شبكات الطرق بمستوياتها ودرجاتها وشبكات المرافق وسعتها وتوزيع الخدمات العامة الصحية والتعليمية والترفيهية وغيرها.

- المرحلة الثانية .. المخطط التفصيلي : ويطلق عليه عادة تخطيط المناطق أو التصميم الحضري وهو ترجمة المخطط العام إلى مخطط تفصيلي يتناول تكوين العلاقة بين الكتل المعمارية والفراغات وتتابعها وتدرجها وأبعادها وشكلها وعلاقتها والتشكيل البصري وأبعاده ومسارات الحركة وتفاصيلها وتنسيق المواقع وما إلى ذلك من التفاصيل التي تجمع بين العمارة والتخطيط ، وإذا كانت المستويات السابقة من نصيب المخططين وليس للمعماري فيها دور ، فإن مرحلة التصميم الحضري يتقاسمها المعماري والمخطط معاً في حين ينفرد المعماري بالتصميم المعماري وتفصيله.

- المرحلة الثالثة .. التصميم المعماري : ويعتبر التصميم المعماري وملحقاته هو المستوى النهائي للصورة العمرانية ، ويتناول شكل المبنى وتكوينه والتوزيع الداخلي لعناصره ومساحاته وفراغاته وعلاقتها ببعضها البعض وبالفراغ الخارجي ونظام السير والحركة

<sup>I</sup> المجالس القومية المتخصصة : المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية " رؤية عصرية " ، القاهرة ، 2001

<sup>II</sup> أحمد خالد علام " أساسيات التخطيط القومي الشامل " القاهرة - 1977

<sup>III</sup> أحمد خالد علام " التخطيط وتقسيم مصر الى أقاليم " القاهرة - 1973

<sup>IV</sup> احمد كمال عفيفي " دراسات في التخطيط العمراني " العين ، مطبعة جامعة الإمارات - 1988

وأسلوب التهوية والإضاءة ووسائل إعداد المبنى بالخدمات الأساسية وما إلى ذلك من العناصر التي تناولها التصميم المعماري.

وعليه فإن الموضوعات الخاصة بالتخطيط العمراني والتصميم الحضري والتصميم المعماري تمثل منظومة عمرانية معمارية متكاملة ، ورغم تنوع مستويات تلك المنظومة إلا أنها تتصل ببعضها اتصالاً مباشراً يجعلها في النهاية بمثابة مراحل متدرجة لعملية واحدة لا يمكن فصلها.

### نشأة وتطور التشريعات الخاصة بالتخطيط العمراني

في نهاية القرن التاسع عشر ، وبعد الخطوات التي تمت في عهد الخديوي إسماعيل لتحسين مظهر المدينة ، كانت الأحوال مهينة لاستقبال وضع جديد يتم فيه استخدام القانون للتحكم في شئون العمران وقد صدر منذ ذلك الحين العديد من القوانين والتشريعات التي تنظم عملية التخطيط والبناء وذلك على النحو التالي :

#### الأمر العالي لسنة 1881م<sup>I</sup>

صدر أول تشريع لتنظيم أعمال البناء وتخطيط المدن في 12 مارس 1881م في صورة أمر عالي وصدرت لائحته في 25 ديسمبر 1882م والتي كانت تنص على ضرورة تهذيب وتنظيم حدي الطريق في معظم المدن وفرض الرقابة على أعمال المباني ، وتوجيه حركة العمران ، ونظراً لأن هذا هو أول قانون يصدر في هذا المجال ، فقد تناول بعض الأمور التنظيمية في إطار محدود وبدون تفاصيل ، وقد استمر هذا القانون ولائحته لفترة قصيرة لا تتعدى سبع سنوات حتى ألغى بالأمر العالي التالي.

#### الأمر العالي لسنة 1889م<sup>II</sup>

في 26 أغسطس عام 1889م صدر الأمر العالي الذي ألغى ما سبقه وصدرت لائحته في 9 ديسمبر من نفس العام ، وكانت تنص على ضرورة هدم العقودات والأسبطة المقامة فوق الطرق العمومية وإزالة ما يبرز عن المباني من مصاطب وسلالم خارجية ودرج وتقرير خطوط التنظيم على الخريطة العمومية وترتيب الشوارع وتعيين أسمائها وعروضها وعروض الطرق الممتدة والأزقة غير النافذة ، كما تناولت بروتات المباني من أسفال وأكتاف وجلسات الشبابيك وكذلك البلكونات والماوردات التي برز عن واجهات المباني.

ومن الواضح أن القانون ولائحته تناولوا مجموعة من القواعد التي تهدف إلى تحسين مظهر المدينة على محورين ، الأول لمعالجة الأوضاع القائمة التي تتعلق بعمليات الهدم والإزالة ، والثاني لفرض قيود على ما يستجد من مباني لتتلاءم والظروف الجديدة للعمران والتطورات القائمة في ذلك الوقت ، وهكذا يعتبر هذا القانون ولائحته ركيزة أساسية لعمليات الإصلاح الأولى التي تمت في تلك الفترة لتحسين أوضاع البيئة السكنية ، وقد ظل معمولاً به حتى تغيرت الأوضاع وتطلب الأمر إصدار قوانين أخرى لمواجهة التطورات المستجدة.

#### القانون 52 لسنة 1940<sup>III</sup>

حتى عام 1940 لم يكن يحكم شئون العمران في مصر سوى لائحة التنظيم الصادرة في ديسمبر 1889 والتي استمر العمل بها طوال نصف قرن تقريباً ، وخلال هذه الفترة تغيرت الأمور بشكل ملحوظ ، وشهدت النواحي العمراني تطوراً هائلاً ، وظهر العديد من المستجدات التي تحتاج إلى تنظيم

<sup>I</sup> الوقائع المصرية : العدد 28 – أبريل 1982

<sup>II</sup> الوقائع المصرية : العدد 99 – ديسمبر 1989

<sup>III</sup> الوقائع المصرية : العدد 79 – يونيو 1940

، وترتب على ذلك صدور القانون 52 لسنة 1940 خاص بعملية تقسيم الأراضي الفضاء بهدف إقامة مساكن عليها.

وقد صدر هذا القانون بناء على العديد من التطورات التي أدت إلى تحويل الأراضي الكائنة في ضواحي المدن إلى أراضي صالحة لإقامة مساكن عليها، وهذا يقتضي إجراء بعض الأعمال لتهيئة الأرض لهذا الغرض ، حيث لو ترك المقسم وشأنه ، فقد يخشى بسبب عدم خبرته بشئون العمران أن يضع رسوما للتقسيم لا تتفق وما تتطلبه قواعد العمران ، ولا تتماشى مع المشروع الموضوعي لتوسيع المدينة ، وعلاوة على ذلك فقد تدفع المقسم الرغبة في ضغط النفقات إلى إنشاء مرافق ناقصة أو قاصرة أو منعدمة أصلا للحصول على أكبر ربح ممكن.

وقد دعت هذه الأسباب إلى تدخل المشرع لتنظيم عملية التقسيم ، فتناول القانون بعض المسائل الهامة منها تحديد نسبة من أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة وغيرها ، كما وضع الحد الأدنى لعروض الطرق والحد الأقصى لنسبة إشغال المبنى لقطعة الأرض ، كما فرض على المقسم تزويد التقسيم بالمرافق اللازمة من مياه وكهرباء وصرف صحي.

وقد ظل هذا القانون معمولا به بجانب قوانين التنظيم حتى عام 1982 ، حيث انضمت إلى المدن آلاف الأفدنة من الأرض الفضاء بدون تنسيق مع باقي أجزاء المدينة ، وأصبح الاتجاه السائد أن يكون الإشراف على تقسيم هذه الأراضي له علاقة بالمخطط العام للمدينة بهدف إنشاء أحياء متكاملة في خدماتها ومنتاسقة مع بقية الاستعمالات الأخرى ، وعلى هذا الأساس ألغى قانون تقسيم الأراضي 52 لسنة 1940 وأدرجت اشتراطاته ضمن قانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982.

### قانون المساكن الشعبية 206 لسنة 1951

تضمن قانون المساكن الشعبية 206 لسنة 1951 باب خاص بإعادة تخطيط المدن والقرى ، وفيه يتم تحديد المناطق المخصصة للسكن والمنشآت العامة وكذلك المناطق التجارية والصناعية بجميع أنواعها ومناطق المحال العامة ، وينص القانون على أن يراعى تعيين نسبة عدد السكان في كل منطقة إلى مساحتها ، ومساحة الحدائق العامة.

وقد ورد بالقانون أيضا أنه عند إعداد تخطيط المدن والقرى يجب تخطيط حدين لكل مدينة أو قرية يحدد أولهما المدى الذي يتطلبه التوسع المنتظر في البناء لمواجهة نمو عدد السكان لمدة خمسين عاما مقبلة ، ويحدد الثاني منطقة زراعية خارج الحد الأول لا يجوز إقامة منشآت فيها لغير الأغراض الزراعية إلا بموافقة السلطة المختصة بالتخطيط ويبين في تخطيط الحد الأول أنواع المنشآت البنائية التي يسمح بإقامتها في كل منطقة دون رجوع إلى السلطة المختصة بالتخطيط ، وكذلك المنشآت التي يقتضى إقامتها موافقة السلطة المذكورة ، وأيضا المنشآت التي لا يسمح بإقامتها مطلقا ، وهذا كله مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى.

من الملاحظ أن موضوع تخطيط حدين لكل مدينة أو قرية ، الأول للتوسع المستقبلي ، والثاني منطقة زراعية لا يجوز إقامة منشآت بها هو أمر ضروري وهام لتنظيم عمليات التنمية العمرانية ، ولم يرد فيه نص بقانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982 الجاري العمل به.

### قانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 8 - فبراير 1982

أصبحت عملية التنمية العمرانية لأرض الحضر عملية معقدة ومتشابكة وأصبحت المدينة بمفهومها الحديث عبارة عن مجموعة مركبة من المشاكل التي يجب التعامل معها في إطار عام يهدف إلى تحقيق التوازن بين عدد السكان وبين المرافق العامة ، وكذلك الطرق والخدمات التي توفر لهم بالمناطق وغير ذلك من المسائل التي بدون التعامل معها في إطار عام يصح من الصعب بل من المستحيل حل مشاكل المدن .

وتختلف طبيعة قانون التخطيط العمراني عن أي قانون آخر ، فمن المؤلف أن يصدر أي قانون لعلاج أحد الجوانب التي تحتاج إلى تنظيم حيث يعرض المادة اللازمة للعلاج بطريقة مباشرة صالحة للتطبيق أو يعرضها في إطار عام تاركاً أمر تفاصيلها للسلطة التنفيذية التي تعدها بصورة مفصلة تجعلها صالحة للتطبيق.

أما قانون التخطيط فهو يختلف عن هذا .. ففي ظل التغيرات اللانهائية في طبيعة المدن ، كان من الطبيعي أن يختلف المخطط العام والتفصيلي لكل مدينة تبعا لهذه المتغيرات ، ولذلك فإن القانون ولائحته لا يتناول المادة التي تعالج الموضوع - أي أنه لا يضع مخطط عام كخطوط عريضة أو تفاصيل ، وإنما يقوم بتعيين الجهات المختصة بذلك في كل مدينة ويحدد الأعمال الموكلة إليها ، والمنهج الواجب اتباعه ، وتقوم بعد ذلك تلك الجهات بدورها في وضع المخطط تبعا للمنهج الذي يحدده القانون<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس صدر قانون التخطيط (3) لسنة 1982 لتحقيق عدداً من الأهداف.. أهمها<sup>2</sup>:

- توجيه عملية التنمية الفيزيائية للمدن.
- تنظيم العلاقة بين الاستعمالات المختلفة لأرض الحضر.
- ربط عمليات التنمية الخاصة بالمدى البعيد مع عمليات التنمية الخاصة بالمدى القصير
- التنسيق بين السياسة العامة التي يضعها مجلس المدينة وبين عمليات التنمية التي يقوم بها أفراد المجتمع.
- تحسين وتنمية المنفعة العامة للسكان.

#### أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته

- أولاً : المخطط العام للمدن والقرى.
- ثانياً : المخطط التفصيلي.
- ثالثاً : تقسيم الأراضي الفضاء.
- رابعاً : تجديد الأحياء.

#### أولاً : المخطط العام للمدن والقرى

##### 1 - مقدمة

المخطط العام هو رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية الفيزيائية (العمرانية) موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي من سكنية وتجارية وصناعية وشبكات الطرق والمرافق العامة والخدمات وغيرها مع توفير مساحات كافية وفي مواقع مناسبة للاستعمالات الأخرى.

<sup>1</sup> احمد سعد دبور : قانون المباني و اللانحة لة و اثرهما على البيئه السكنية و العمرانية , رسالة ماجستير - الأزهر - 1994  
<sup>2</sup> أحمد خالد علام : الإشريات المنظمة للعمران القاهرة , مكتبة الأنجلو - 1986

وينص قانون التخطيط العمراني على أن تتولى مجالس المدن والقرى كل في دائرة اختصاصه من خلال لجنة بكل محافظة تختص بشئون التخطيط العمراني إعداد مشروعات المخطط العام للمدن القرى وتشكل اللجنة بقرار من المحافظ من عناصر ذوي الخبرة في التخطيط العمراني والعمارة والمرافق العامة والنقل والطرق والشئون الاجتماعية والاقتصادية والزراعية والصناعية والسياحية والبيئية والقانونية وكذلك عناصر من المهتمين بالتخطيط من أعضاء المجلس الشعبي للمحافظة أو المدينة أو القرية وعدد من المقيمين بالوحدة المحلية التي يجرى إعداد المشروع لها ، ويمكن للجنة التخطيط العمراني أن تستعين في مباشرة اختصاصها بالجهاز الفني المختص بشئون التخطيط العمراني بالوحدة المحلية أو بأحد المكاتب الهندسية المختصة.

ومن الملاحظ أنه يتم إعداد المخططات العمرانية في مصر من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني (هيئة مركزية) باعتبار أنها مسؤولة عن عمليات التخطيط العمراني في مصر في حين ينص القانون على قيام الوحدات المحلية من خلال لجنة بكل محافظة بإعداد مشروعات التخطيط العمراني ، وهو أمر غير واضح.

وفي الدول الأخرى - بولندا مثلاً - تقوم أصغر وحدة إدارية " الكوميون " بإعداد المخطط العام الخاص بها ، ومن ميزانيتها ، وفي إطار السياسة العامة للدولة ، ويمكنها الاستعانة بمكاتب أو أفراد أو هيئات متخصصة لإعداد المخطط ، ويكون المجلس المحلي هو المسؤول عن متابعة خطوات عمل المخطط وتنفيذه.

ومن الجدير بالذكر أن الأشخاص الذين يقومون بإعداد المخططات في بولندا ، أو يقومون بعملية تقسيم الأراضي ووضع شروط بنائية لآبد وأن يكونوا مخططين معتمدين ، ويملك كل منهم رخصة بذلك ، ويشترط في المخطط المعتمد مجموعة شروط منها .. الحصول على درجة جامعية مناسبة ، وإثبات الخبرة ، واجتياز اختبار في التشريعات القانونية ذات الصلة ، وكذلك اجتياز دورات تأهيلية واختبار ممارسة مهنة في مجال التخطيط العمراني ، ويذكر أن إجراءات تصريح تخطيط المدن تحتل جزء رئيسي من قانون التنمية العمرانية في بولندا .

#### ب. خصائص المخطط العام

ينص القانون على أن يراعى في إعداد مشروع المخطط العام للمدن والقرى أن يكون عاما وشاملا ومحققا للاحتياجات العمرانية على المدى البعيد وأن يراعى فيه وجهات النظر العسكرية ومقتضيات الدفاع عن الدولة كما يراعى فيه وضع المدينة أو القرية بالنسبة للمحافظة أو الأقاليم المحيطة بها وأن يكون قائما على الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية ، وتنقسم خصائص المخطط العام إلى خصائص موضوعية وخصائص تتعلق بالإجراءات الإدارية كما يلي :

#### 1 - الخصائص الموضوعية :

- يجب أن يركز المخطط العام على عمليات التنمية العمرانية للمدينة وتوجيه نموها.
- يجب أن يكون المخطط عاماً بمعنى أن يركز ويهتم بالموضوعات الرئيسية والأفكار الكبيرة حتى يمكن إعطاء صورة عامة عن أرض الحضر وعن إجمالي عناصر التنمية الرئيسية وعن استعمالات الأرض بصفة عامة وليست تفصيلية.
- أن يتعامل التخطيط مع كل العناصر العمرانية داخل المساحة التخطيطية وأن يغطي المدينة كلها وليس حي أو عدة أجزاء منها.

<sup>1</sup> أحمد خالد علام : تخطيط المدن . القاهرة ، مكتبة الأنجلو - 1983

- أن يأخذ التخطيط في اعتباره عمليات التنمية واتجاهاتها في الإقليم الجغرافي الأكبر والذي تقع فيه المدينة موضوع الدراسة.
- يجب أن يكون المخطط العام طويل المدى ، وأن يمد المجتمع المحلي باحتياجات المستقبل للمساعدة في اتخاذ القرارات المناسبة في هذا الشأن.

## 2 - الخصائص المتعلقة بالإجراءات الإدارية:

- أن يكون المخطط العام في شكل مناسب للمناقشة.
- يجب أن يكون المخطط العام سهل الحصول عليه ويمكن فهمه بسهولة بالنسبة للعامّة.
- يجب أن يصمم المخطط العام على أساس أن يوفر قاعدة عريضة من العلوم والمعارف لكل قاريء له.
- يجب أن يكون المخطط العام قابلاً للتعديل ، وعلى أساس مراجعة عامة كل سنة ، ومراجعة شاملة كاملة كل 5 أو 10 سنوات.

## جـ محتويات المخطط العام

### 1 - مجموعة خرائط .. وتشمل :

- خرائط استعمالات الأراضي موضحة عليها المناطق السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والسياحية والتاريخية والأثرية والزراعية وغيرها.
- خرائط شبكات الطرق والشوارع الرئيسية والمطارات والسكك الحديدية والمجاري المائية والموانئ البحرية والمراسي المائية.
- خرائط مواقع الخدمات العامة مثل المدارس والمستشفيات والمباني الإدارية والحدائق والملاعب والمتنزهات وغيرها.
- شبكة المرافق العامة كالمياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز والتليفونات.

### 2 - تقرير .. ويشتمل على :

- المقدمة التي تتضمن طبيعة وغرض وأهداف التخطيط العام وتعريف لبعض الألفاظ والكلمات الواردة في التقرير والتطور التاريخي لنمو الوحدة.
- الأهداف والسياسات العامة لاستعمالات الأراضي في تنمية المشروعات العامة وشرح التخطيط العام بالنسبة للاستعمالات الترفيهية والسياحية والتعليمية والخدمات العامة الأخرى والمباني العامة وشبه العامة كدور العبادة والنقل والاتصالات والمرافق العامة.

ومن الملاحظ أن عناصر الخطة العامة الرئيسية هي أربعة عناصر تشمل استخدامات الأراضي وشبكات الطرق والنقل وشبكات المرافق والخدمات العامة.

والواقع أن عناصر الخطة العامة تختلف من دولة لدولة تبعاً للظروف المحلية بكل دولة .

ففي الولايات المتحدة – كاليفورنيا – تشمل الخطة العامة على سبعة عناصر رئيسية حيث تفرض القوانين الحكومية على المدن والأقاليم أن تعد وتتبنى خطة عامة شاملة طويلة المدى للتنمية المادية للمجتمع<sup>1</sup> وتتألف أي خطة من [ بيان ] بسياسة التطوير [ وأشكال ] توضيحية [ ونصوص ] تشرح

<sup>1</sup> GENERAL PLAN GUIDELINES TABLE OF CONTENTS . p 1  
California [http://ceres.ca.gov/planning/genplan/gp\\_guidelines.html](http://ceres.ca.gov/planning/genplan/gp_guidelines.html)

<sup>11</sup> Ibid, P1

أهداف ومبادئ ومقاييس ومقترحات الخطة<sup>1</sup>. ويجب أن تتناول تلك الخطة سبع عناصر رئيسية مدرجة مدرجة في نص القانون وهي<sup>1</sup>:

Land use	L.U	1 - استخدامات الأرض
Circulation	C.I	2 - الاتصال والتوزيع
Housing	H	3 - الإسكان
Conservation	CO	4 - الحفاظ على الطبيعة
Open Space	OS	5 - الفراغات المفتوحة
Noise	N	6 - الإعلان
Safty	S	7 - الأمان

وعلى الرغم من أن قانون التخطيط يقسم المحتويات المطلوبة لأي خطة عامة إلى سبعة عناصر واضحة إلا أن هذه العناصر تتداخل وتتشابك في علاقة تبادلية .

ومثل هذه العلاقات التركيبية والفعالية تظهر لنا المشاكل الكامنة في معالجة القضايا بشكل منفرد [على حده] كما تبين لنا الحاجة إلى التفكير في الخطة العامة كوحدة كلية متكاملة , حتى لا يؤدي الأمر في النهاية إلى خطة متناقضة داخليا.

ولتلك الأسباب فقد أصبح لزاما على أي مدينة أو إقليم -عند إعداد او تنقيح أحد عناصر الخطة العامة- القيام بفحص العناصر الأخرى بدقة ووعي لضمان توافق جميع العناصر المدرجة بالخطة وسوف نتناول فيما يلي عناصر الخطة العامة باختصار شديد.

#### ■ عنصر استخدام الأرض

يحتل عنصر استخدام الأرض المجال الأوسع بين العناصر السبعة الإيجابية فهو - من الناحية النظرية - يلعب الدور المركزي في ربط كل قضايا استخدام الأرض ببعضها في مجموعة من سياسات تنموية متماسكة ومترابطة ، وتتعلق أهدافه وأغراضه وسياساته وبرامجه - بشكل مباشر- بالعناصر الأخرى- ومن الناحية العملية – فإنه يمثل أكثر العناصر وضوحا وأغلبها استخداما في الخطة العامة. وعلى الرغم من أن كل عناصر الخطة العامة تحمل أهمية مماثلة إلا أن عنصر استخدام الأرض غالبا ما يرى أنه أبرز العناصر التي تمثل (الخطة العامة).

وينص البند ( أ ) من المادة رقم ( 65302 ) من قانون الحكومة على أنه .. يجب أن تشمل الخطة العامة على- عنصر استخدام الأرض - الذي يوضح الموقع العام والتوزيع المقترح لاستخدامات الأراضي في الإسكان والأعمال والصناعة والفراغات المفتوحة بما فيها مناطق الزراعة والمناطق التي تحتوى على موارد طبيعية ومناطق الاستجمام والترفيه والمناطق المخصصة للمباني التعليمية والمباني العامة والأراضي المحيطة بها وكذلك المناطق المخصصة لتصريف الفضلات الصلبة والسائلة ، كما يتعرض عنصر استخدام الأرض للمناطق المعرضة للتسيخ (زيادة نسبة الملوحة) وكذلك مناطق الغابات المخصصة لإنتاج الأخشاب وذلك بالإضافة إلى أنواع أخرى من الاستخدامات العامة والخاصة التي يتناولها عنصر استخدام الأرض .

<sup>1</sup> Ibid, P 2

ويجب أن يشتمل عنصر استخدام الأرض على بياناً بمقاييس الكثافة السكانية وكثافة المباني المقترحة لمختلف المناطق التي تغطيها الخطة العامة .

وتنص المادة (65303) من قانون الحكومة على أنه .. يمكن للخطة العامة أن تناقش أى موضوعات أخرى مادامت أنها - طبقاً لحكم الهيئة التشريعية - تتعلق بالتنمية العمرانية للإقليم أو المدينة .

#### ■ عنصر التوزيع والاتصال والحركة

إن عنصر التوزيع والاتصال الذي اشترطه قانون الولاية ( ولاية كاليفورنيا ) منذ عام 1955 ليس فقط مجرد خطة للمواصلات وإنما هو في الحقيقة خطة كاملة تهدف إلى نشر وتوزيع البشر والبضائع والطاقة والماء وتصريف المخلفات ونشر وسائل الاتصال .

ويشترط قانون الولاية ربط وإشراك عنصر التوزيع والاتصال مع عنصر استخدام الأرض وذلك قبل فترة طويلة من فرض أي عنصر من عناصر الخطة العامة الأخرى. وتؤثر بنود عنصر التوزيع والاتصال على البيئة الفيزيائية والاجتماعية والاقتصادية لأي مجتمع كالآتي:

#### التأثير الفيزيائي :

إن نظام التوزيع والاتصال هو أحد العوامل الرئيسية التي تؤسس أشكال الاستقرار الفيزيائي البيئي ، كما أن لموقعه وأشكاله المتكاملة تأثيرات كبرى على طبيعة الهواء والبيئات النباتية والحيوانية والضوضاء البيئية ، واستخدام الطاقة ومظهر المجتمع والعناصر البيئية الأخرى.

#### التأثير الاجتماعي :

يعد نظام التوزيع والاتصال من العوامل الرئيسية التي تحدد وتقرر شكل الاستقرار البشري إذ أن له تأثير كبير على المناطق والأنشطة التي يخدمها وعلى ترابط المجتمع وعلى نوعية الحياة البشرية وتنبغي أن تكون خدمة الاتصال والانتقال متاحة لكل شرائح السكان بما فيهم المحرومين والصغار والفقراء والعجائز والمعوقين .

#### التأثير الاقتصادي :

تتطلب الأنشطة الاقتصادية طبيعياً نقل المواد الخام والمنتجات والأفكار والعاملين بها , وهكذا فإن إمكانية نمو اقتصاد المجتمع تتأثر بشكل مباشر بعنصر الاتصال والنقل . وأن كفاءة نظام الاتصال والنقل بأي مجتمع إما أن تساهم أو تؤثر بالسلب على اقتصاد هذا المجتمع .

ولا يمكن لأي مدينة أو إقليم أن تعيش بمعزل عن محيطها الإقليمي ولهذا فإن من الحكمة لأي جهاز تخطيط محلي أن ينسق خطته الخاصة بعنصر الاتصال والنقل مع خطط المواصلات الإقليمية والقومية المرتبطة بها وبالمثل فإن على الولاية أن تنسق خططها مع الحكومات المحلية وكذلك فإن الحكومة المركزية مطالبة بنفس الالتزام ( بند رقم 134 ، مادة 23 من قانون الولايات المتحدة الأمريكية) .

وينص البند (ب) من المادة رقم ( 65302 ) من قانون الحكومة على أنه :

يجب أن تشمل الخطة العامة على - عنصر التوزيع والاتصال والحركة - التي يتناول الموقع العام والمدى المطلوب - للطرق العامة وطرق المواصلات والمحطات (سواء الموجود منها بالفعل أو المخطط إنشاؤه ) والمرافق والخدمات العامة المحلية الأخرى بحيث يكون ذلك مرتبطاً بعنصر استخدامات الأرض المدرج بالخطة .

<sup>1</sup> Ibid., P 10

## ■ عنصر الإسكان<sup>I</sup>

كانت الهيئة التشريعية هي أول من سن اشتراط عنصر الإسكان كعنصر أساسي في الخطة في عام 1969 ولكن لم يحتوى هذا الشرط على بنود قانونية مفصلة ، وفي عام 1975 صدرت تعليمات إلى وزارة الإسكان وتنمية المجتمع بالولاية بضرورة تبني ووضع اشتراطات لتنظيم عنصر الإسكان وخولت الوزارة الحق في مراجعة عناصر الإسكان بالمخططات المحلية وإبداء رأيها فيها . ومن ثم جاءت تعليمات 1977 التي اشترطت أن تشمل عناصر الإسكان بالمخططات المحلية الجديدة على درجة غير مسبوقه بالتفصيل الدقيق في تحليلها وفحصها لحاجات الإسكان وموارده .

وتنص المادة 65583 من قانون الحكومة على أنه ينبغي أن يشمل عنصر الإسكان على :

- توضيح وفحص الاحتياجات السكانية المتوقعة .
- بيان بأهداف وسياسات وأغراض محددة .
- برامج محددة المواعيد للحفاظ على وتطوير وتنمية الإسكان .

وينبغي أن يعين عنصر الإسكان أماكن كافية لإقامة المساكن بما فيها المساكن الإيجارية ومساكن التجمعات الصناعية والمنازل المتحركة كما ينبغي أن تقدم عنصر الإسكان الإمدادات الكافية من المساكن للإحتياجات القائمة والمتوقعة لكل شرائح المجتمع الاقتصادية وسيتم استعراض عنصر الإسكان بشيء من التفصيل عند تناول قوانين تنظيم المباني في الباب الثالث .

## ■ عنصر الحفاظ<sup>II</sup>

يتناول عنصر الحفاظ العديد من الموارد حيث أصبحت القضايا المتعلقة بالحفاظ أكثر ملائمة اليوم عن ذي قبل ، ففي الوقت الذي يزداد فيه التعداد السكاني تقل الموارد المتاحة ، ويترتب على ذلك زيادة الطلب أكثر وأكثر على الموارد ، ومن ثم أصبح هاماً وحيوياً ولزاماً على الحكومات المحلية الحفاظ على الموارد وترشيد إستغلالها تبعاً لما هو مخطط .

ويتضمن عنصر الحفاظ العديد من المواد ومنها :

- التربة بجميع أنواعها ومواطن التآكل بها وطرق الحفاظ عليها.
- الحياة البرية (حيوانات - مناطق الرعي - والمساحات الفضاء اللازمة لها).
- الثروة السمكية وما يتبعها من مناطق التعايش ومناطق التكاثر - مواسم الصيد.
- الأرض الزراعية (كمية المحاصيل وأنواعها).
- الموارد المعدنية (بكافة تصنيفاتها).
- الموارد البترولية والغاز ومصادر الطاقة الأخرى.
- مصادر المياه (أنهار - بحيرات - المياه الجوفية).
- الغابات و مناطق إنتاج الأخشاب .
- المحميات الطبيعية والمناطق ذات القيمة الثقافية والتاريخية والجمالية.
- الهواء واتجاهاته ومصادر تلوثه.

## ■ عنصر الفراغات المفتوحة<sup>III</sup>

<sup>I</sup> Ibid. P 23

<sup>II</sup> Ibid. p 50

<sup>III</sup> Ibid. P 63

لا يقتصر عنصر الفراغ المفتوح على الفراغات النسيجية فقط داخل الكتلة العمرانية ولكن يمتد ليشمل جميع المساحات الخالية ، وهي أي مساحة يتم استغلالها أو الحفاظ عليها ومنها:

1) المساحات الخالية للحفاظ على الموارد الطبيعية : وتشمل المناطق اللازمة للمحافظة على الحياة النباتية والحيوانية ، ويشمل ذلك أيضا مناطق معيشة الأسماك والأنواع المختلفة من الحيوانات البرية والمناطق اللازمة للدراسة العلمية والبيئية - الأنهار - الروافد المائية - الخلجان - مصبات الأنهار - الشواطئ الساحلية - شواطئ البحيرات - ضفاف الأنهار الجداول وخطوط المياه.

2) المساحات الخالية التي تستخدم لإنتاج الموارد : وتشمل أراضي الغابات والمناطق الوعرة والأراضي الزراعية والمناطق ذات الأهمية الاقتصادية لإنتاج الطعام والمناطق اللازمة لإعادة تصريف المياه والمستنقعات والجداول التي لها أهمية في إدارة المشروعات التجارية والمناطق التي تحتوي على رواسب معدنية.

3) المساحات الخالية اللازمة للترويج خارج المنازل والمناطق ذات القيمة الثقافية والتاريخية والجمالية البارزة والأماكن المخصصة والملائمة لإنشاء المتنزهات وأغراض الترفيه وشواطئ البحيرات والبلجات والأماكن التي تربط بين أماكن الترفيه الرئيسية والمحميات الفسيحة ، وتضم الطرق والممرات.

4) المساحات الخالية اللازمة للأمن والمصالح العامة ومنها المناطق الضارة كالزلازل والمناطق غير المستقرة والشلالات وسهول الفيضانات .. وغيرها.

#### ■ عنصر الضوضاء<sup>1</sup>

إن الهدف الأساسي من هذا العنصر هو الحد من تعرض المجتمع لمستويات مفرطة من الضوضاء ، وتقوم الحكومات بوضع البيانات التي تتعلق بمصادر الضوضاء ورسم إحدائيات لمختلف مصادر الضوضاء ليتم استخدام هذه النتائج كأساس لاتخاذ قرارات تتعلق بعنصر استخدام الأرض ، وقد وردت بعض مصادر الضوضاء في المادة 65303 من قانون الحكومة المحلية على النحو التالي :

- 1 - الطرق السريعة والطرق الحرة.
- 2 - المخارج الرئيسية والشوارع المحلية الرئيسية.
- 3 - رحلات السكك الحديدية للمسافرين وللشحن وأنظمة النقل السريع.
- 4 - الملاحة الجوية العامة والتجارية والمحطات والموانئ والمطارات العسكرية ومحطات اختبار المحرك النفاث وعمليات الصيانة التي تتعلق بالمطارات.
- 5 - المصانع المحلية بما فيها المساحات اللازمة للسكك الحديدية.

#### ■ عنصر الأمان<sup>2</sup>

في عام 1976 تطلب التشريع من المدن والمقاطعات أن تتبنى خطة عامة تتعلق بالأمن والحماية من الفيضانات والأخطار الجيولوجية ، وبعد تسع سنوات تبني هذا التشريع الوقاية من الزلازل والتي تهدف إلى الحد من الوفيات وتلف الممتلكات ، كما تناقش إلى جانب ذلك عوامل أمنية أخرى منها الوقاية من حوادث السيارات والمواد الخطرة والجريمة والأعاصير وتصدع القشرة الأرضية ونوبات المد والجزر وانهيار السدود والإنحدارات الأرضية

<sup>1</sup> Ibid. P 73

<sup>2</sup> Ibid. P 77

والفيضانات والحرائق وكلها تؤثر في عنصر استخدام الأرض ، والمعايير اللازمة للطرق والمباني ومخزون المياه اللازم في حالة الطوارئ ومواقع الوقود والطاقة ودفن النفايات وغيرها من العوامل اللازمة للاعتبارات الأمنية.

#### د - إعداد المخطط العام

يتعامل التخطيط مع كل العناصر الطبيعية الواقعة في نطاق الوحدة المحلية ككل وليس جزء منها وذلك في إطار التخطيط الإقليمي الذي تقع فيه ، ويقوم علي أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية وفقاً لما يلي:

- الدراسات البيئية وتشمل: الخصائص الطبيعية للموقع وتتناول التضاريس وطبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية وخصائص المحيط الحيوي من حيث تأثيرها على راحة ونشاط الإنسان ، والدراسات البصرية للتشكيل العمراني بما يحقق الطابع المميز للموقع.
- الدراسات الاجتماعية وتشمل: تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطويرها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المنطقة والخدمات الاجتماعية القائمة والمستهدفة.
- والامكانات الإنمائية به ، وتقديرات فرص العمل ، ومتوسطات الدخول والإنفاق ودراسة هيكل التمويل المتاح.
- الدراسات العمرانية وتشمل: التطور التاريخي واستعمالات الأراضي وحالات المباني وشبكات الطرق والنقل وشبكات المرافق العامة وغيرها من الدراسات العمرانية الأخرى. ودراسة علاقة منطقة الدراسة بما يحيط بها من حيث المكان والوظيفة ، ودراسة لتحديد أولويات المناطق التي يتم إعداد التخطيط التفصيلي لها.

وتمر عملية تصميم المخطط العام للمدينة بمراحل عديدة ، يمكن تلخيصها في ثلاث مراحل رئيسية<sup>1</sup>

#### - مرحلة التصميم المبدئي الإسكيم Scheme :

تبدأ المرحلة الأولى من تصميم التخطيط بفكرة عامة عن صورة المدينة وهي عبارة عن تشكيل وترتيب الاستعمالات المختلفة للأرض بشكل عام في صورة مبدئية ، ومع أن تصميم التخطيط عملية فن وخلق لا تخضع لمعادلة هندسية – إلا أن الأسس والقواعد والمعدلات التخطيطية الخاصة بمتطلبات المكان والمساحة يمكنها أن توفر أساساً يمكن في إطاره تحضير مثل هذا التصميم.

وقد يصمم المخطط إسكيم واحد – أي محاولة واحدة - أو اثنين أو ثلاثة ، وبمعنى آخر يوجد أكثر من تصميم مبدئي ينبثق من نسب استعمالات الأرض ، وبعد تحضير هذه المحاولات تختبر كل محاولة من ناحية مدى كفاءتها من ناحية الوظيفة والجمال.

#### - مرحلة الإسكتشات Sketches :

بعد اختبار المحاولات الأولى تنتقل عملية تصميم التخطيط العام إلى المرحلة الثانية وهي عبارة عن بلورة الفكرة المبدئية ، أو مرحلة النسيج والتوفيق بين التعارضات التي تظهر بين تخطيط استعمالات الأرض وتخطيط شبكة الطرق والشوارع الرئيسية ، وعدم تمشي بعض الاستعمالات مع بعضها .. وغالبا ما يبدأ المخطط في هذه المرحلة بالمركز التجاري الإداري

<sup>1</sup> أحمد خالد علام : تخطيط المدن . القاهرة : مكتبة الأنجلو - 1998

للمدينة حيث يعالج حركة المرور التي تحيط به ثم يمتد فيوسع تخطيطه حتى يصل إلى الضواحي.

ويتأثر حجم المركز التجاري بالسياسة الموضوعة مسبقاً .. هل هي سياسة موضوعة على أساس إنشاء مراكز تجارية ثانوية في الضواحي ؟ أم تقتصر على مركز رئيسي مستقل قائم ذاته ؟ كما سيتأثر المركز بشكل وأسلوب المواصلات.

وبعد اختبار الفكرة المبدئية للمركز الرئيسي ينتقل المخطط إلى المساحة الخارجية فيخطط مثلا (بجانب الحلقة الداخلية التي تحيط بالمركز) حلقة وسطى وحلقة خارجية تحيط بالمدينة من الخارج تتقاطع مثل هذه الحلقات بشبكة شوارع المدينة ، وتوفر هذه الحلقات في نفس الوقت وسيلة لفصل – أو لربط المساحات السكنية المختلفة والمساحات الصناعية والتجارية ، وتعتبر بعض الشوارع التي تتقاطع مع هذه الحلقات الأقطار الرئيسية – الطرق السريعة القطرية – التي تشع من وسط المدينة متجهة إلى الخارج.

وبالنسبة لعلاقة استعمالات الأرض مع بعضها فتوجد ارتباطات جوهرية بين هذه الاستعمالات حيث تتداخل الأنشطة المختلفة السكنية والتجارية والصناعية والخدمات الترفيهية والتعليمية والصحية والاجتماعية وغيرها.

وقد تشكل وتختبر علاقة هذه الاستعمالات تبعاً لمتطلبات المكان والمساحة على أساس :

- 0 مناسبة استعمال المساحات مع بعضها.
- 0 العلاقة بين اتجاه هبوب الرياح ومواقع التجمعات السكنية والصناعية.
- 0 مدى تأثير المصادر المقلقة للراحة والخطرة على الصحة.
- 0 تمشي تخطيط الاستعمالات مع هيكل أسعار الأرض.
- 0 أن عناصر الجمال الموجودة قد أخذت في الاعتبار.
- 0 أن أفضليات ورغبات السكان في نوعية المساكن قد أخذت في الاعتبار قدر الإمكان.
- 0 أن مصروفات مجلس المدينة اللازمة لتنفيذ هذا التخطيط تتمشى مع هيكل العوائد والرسوم البلدية المحتمل تحصيلها على المدى الطويل.

## - مرحلة إخراج تصميم المخطط العام

وهي مرحلة إخراج تصميم المخطط العام في صورته النهائية إن إخراج التصميم في صورته النهائية هو نهاية للاقتراحات التي تنظم شكل استعمال أرض الحضر ويميل كثير من المخططين بوضع كل استعمال من استعمالات الأرض على لوحة شفاف على حدة الاستعمالات السكنية - الاستعمالات التجارية - الاستعمالات الصناعية - الاستعمالات الترفيهية - والتعليمية والاجتماعية وغيرها - وشبكات الشوارع والسكك الحديدية والنهرية والموانئ البحرية والجوية والمحطات النهائية لوسائل النقل العام والنقل السريع.

وبعد رسم كل استعمال على لوحة شفاف على حدة توضع فوق بعضها لاختيار تخطيط مواقع هذه الاستعمالات ومدى تعارض أو توافق شبكة الطرق معها ، ومدى تمشي هذه الاستعمالات مع بعضها البعض أو بعض الظواهر الطبيعية كالأرض الوعرة أو المعرضة للفيضان أو النواحي الاجتماعية أو الاقتصادية .

ويجب أن يشمل المخطط العام لوحة بمقياس رسم صغير لكل المساحة الحضرية للمدينة والضواحي المحيطة بها واقتراح استعمال هذه المساحة ، ثم مجموعة من الرسومات التفصيلية بمقياس رسم كبير للمدينة الدراسة تشمل استعمالات الأرض وشبكة الشوارع والخدمات العامة والمرافق.

وتأتي الخطوات النهائية في الإخراج وهي اختبار البدائل ، أي تقييم كل مشروع من المشروعات المقترحة على أساس :  
0 الفائدة والتكاليف. 0 الزمن والمساحة. 0 النواحي الجمالية.

- إعداد مخطط التنمية العمرانية في بولندا<sup>1</sup>

يتخذ قرار التحضير المبدئي لمخطط التنمية بواسطة مجلس الكوميون عن طريق تحديد مساحة المناطق التي تشملها الخطة بما فيها المساحات التي تقع في نطاق مخططات سابقة سواء كانت لاغية أو فاعلة ، وكذلك المشروعات والشروط الواردة بالمخططات الأخرى لتنسيق الحلول والقرارات الخاصة بمختلف الكوميونات ليتم إعداد المخطط تبعاً للخطوات التالية :

1- يقوم مجلس الكوميون بعمل الدراسات اللازمة لإعداد مخطط التنمية المحلي والتي تشمل الوضع القائم وأهداف التنمية واتجاهات الحلول أخذاً في الاعتبار سياسة الدولة المكانية في المنطقة المراد تخطيطها.

- وتشمل الدراسة على وجه الخصوص تحديد مايلي :
- استعمالات الأراضي - مراحل التنمية - الاشتراطات الفنية للبنية التحتية.
  - أماكن وجود المواقع والمنشآت المحمية بقوانين خاصة.
  - أماكن المحميات الطبيعية والثقافية القائمة.
  - القيمة المحلية للبيئة الطبيعية وما يهددها.
  - حالات واستعمالات البيئة الطبيعية والحضرية بما فيها المناطق الزراعية المنتجة.
  - المساحات اللازمة للكثلة المبنية عند تشكيلها أو إعادة تجديدها.
  - المساحات اللازمة للبناء عند التخطيط من أجل التنمية.
  - اتجاهات التنمية العمرانية ومايلزم من مساحات خاصة بالبنية التحتية والصرف الصحي
  - مراجعة المنشآت القائمة ونظم التقنية.
  - الملكية القائمة للأرض.
  - مستوى معيشة السكان.
  - الأعمال المطلوبة عند استكمال المشروعات العمومية المحلية الكبرى.

وكذلك تشمل الدراسة أفكار واقتراحات الحكومة بالنسبة للمشروعات العامة والتي يجب ان توضع في الاعتبار عند إعداد مخطط التنمية ، وتكون سلطات الإدارة الحكومية مطلوبة للمعاونة في إعداد مسودة خطة التنمية وفي شرح الأفكار والاقتراحات والإمداد بالمعلومات على نفقتها الخاصة وتخضع احتجاجات هذه السلطات التي جمعت ضد مسودة الخطة للرفض إذا فشلت في تحقيق المتطلبات اللازمة للتعاون في إعداد مسودة الخطة.

2- يبدأ إعداد مخطط التنمية العمرانية بالإعلان من خلال الطبع والنشر - و بالأسلوب الذي يناسب مع النظام المحلي - عن البدء في إعداد مخطط التنمية والذي يبدأ بتعريف (الشكل - المكان - المدة اللازمة) وذلك خلال 21 يوماً من تاريخ النشر، ثم إعلان مجلس الحكومة المحلية - كتابة - وكذلك السلطات التي تختص بالموافقة على مسودة الخطة عن البدء في إعداد مخطط التنمية المحلي وتكون السلطات المختصة بالموافقة على مسودة الخطة كل في حدود اختصاصه المحلي أو الإقليمي على النحو التالي :

- السلطة المختصة لتوفيق خطة التنمية مع أسس التشريعات الخاصة.

<sup>1</sup> Compendium of spatial planning systems in the baltic sea region .  
Poland <http://vasab.leontief.net/countries/poland.htm>

- المحافظ في بعض أجزاء المخطط المحلي والتي تتطابق مع أعمال المحافظة والتي تدخل في سجلات المحافظة.
- مجالس الكوميونات المجاورة.
- مجلس المدينة الذي يكون ملزماً لاتحاد الكوميونات لو أن الخطة تنطبق في بعض اجزائها مع المخطط المحلي للمدينة.
- السلطات العسكرية وسلطات الحدود وسلطات أمن الدولة كل في حدود اختصاصاته.

3- مع الأخذ في الاعتبار الدراسات الأولية التي تحدد الوضع القائم وأهداف واتجاهات التنمية يقوم مجلس الكوميون- تلبية لمختلف احتياجات المجتمع عن طريق الشروط المكتوبة والرسومات المرفقة - بعمل مسودة لخطة التنمية والحلول المتاحة لاطلاع الجمهور عليها مع تحديد مايلي :

- استعمالات الأراضي المطلوبة (المستهدفة) وتحديد المساحات المطلوبة لمختلف الأنشطة التي تحقق الهدف.
- الشوارع والميادين والطرق العامة لتحقيق السيولة المطلوبة.
- المواقع اللازمة للمشروعات العامة ومحدداتها.
- محددات وأسس تطوير الأراضي والمنشآت التي تعمل في مجال الحماية.
- أسس ونظام الإمداد بالمرافق العامة ومحددات المواقع اللازمة لها.
- أسس ومعايير البناء وتنمية الأرض (خطوط التنظيم وارتفاع المباني) والحد الأقصى والأدنى لشدة استخدام الأرض (الكثافة البنائية).
- أسس تقسيم الأراضي المخصصة للبناء.
- تحديد الحالات الخاصة مثل منع البناء في مكان ما لحماية الطبيعة أو التراث الثقافي والإدارة الصحيحة لمصادر الطبيعة والحماية من الحرائق وحماية المناطق الزراعية.
- المساحة اللازمة للصرف الصحي ووسائله سواء كان ذلك شخص أو مجموعة أو خزانات تجميع.
- الطرق المؤقتة للتنمية (الشكل - المنفعة).
- الأعمال المطلوبة لتغيير وضع الأرض ذات القيمة المنخفضة.
- نسبة الرسوم المطلوبة لمختلف أنواع التنمية.

## هـ - الموافقة الاعتماد

بعد تحضير مشروع التخطيط العام يعرض المشروع بمقر الوحدة المحلية المختصة لمدة شهر ، ثم تعلن الوحدة المحلية عن موعد ومكان عقد جلسة الاستماع في جريدين يوميتين قبل الموعد المحدد بأسبوعين على الأقل.

وفي الموعد المحدد يتولى المخططون الذين قاموا بإعداد المشروع شرحه للمواطنين ومناقشته مع تدوين تعليقاتهم وملاحظاتهم واقتراحاتهم ، وبعد ذلك يعاد المخطط العام إلى لجنة التخطيط لإجراء ما تراه من تعديلات على ضوء الملاحظات التي ظهرت أثناء المناقشة ، ثم يعرض المشروع بعد ذلك على المجلس الشعبي للمحافظة للموافقة عليه ثم يعرض على وزير الإسكان لاعتماده.

ومن الملاحظ بشأن خطوات الموافقة والاعتماد الواردة بالقانون المصري أن اللجنة التي قامت بتحضير مشروع القانون قد اختصرت خطوات كثيرة وتجنبت الدخول في التفاصيل واكتفت بالخطوط العريضة ، بينما أفردت قوانين التخطيط في دولاً أخرى كالولايات المتحدة خطوات كثيرة للموافقة على مشروع المخطط واعتماده حتى يكسب هذا التخطيط تأييد شعبي يساعد على تنفيذه بعد اعتماده.

فتنص هذه القوانين على ضرورة توفير لفترة طويلة من الحوار لمناقشة مشروع التخطيط العام غالباً ما يتراوح طول هذه الفترة بين 6 - 12 شهراً ، وقد تمتد لأكثر من ذلك لشد انتباه الرأي العام لهذا المخطط على أن يعرض المشروع في مجلس المدينة ، وفي أماكن أخرى ليطلع عليه المواطنون ويبدون رأيهم فيه وتجمع وتدون ردود فعل المواطنين وملاحظاتهم عليه ، وهذه الفترة من الحوار من أجل تحسين المخطط العام وجعله متجاوباً أكثر لرغبات المجتمع المحلي وأعضاء مجلس المدينة!

كما يتم عرض المشروع على كثير من الأجهزة الإدارية - إن لم تكن كلها - كإدارة التنظيم والكهرباء والمياه والصرف الصحي والشوارع والحدائق العامة والتعليم وغيرها ، وذلك لتبدي كل جهة رأيها في المخطط العام كل فيما يخصه .

كما تنص معظم قوانين تخطيط المدن في كثير من الدول على ضرورة تشكيل لجنة استشارية عامة من مجموعة من المواطنين يختارهم العمدة لهم تأثير ونفوذ على المواطنين ولجان استشارية فنية من مواطنين فنيين متخصصين في مجالات مختلفة معماريين ومهندسين ورجال اقتصاد وتشريع واجتماع وغيرهم ممن يختارهم العمدة لدراسة مشروع التخطيط العام وتقديم النصائح لعمدة المدينة

وبجانبا للجان الاستشارية السابقة توجد في المدينة - موضوع الدراسة - كثير من المنظمات والمؤسسات المدنية كالنوادي الاجتماعية والنقابات المهنية أو فروعها والجمعيات العلمية والغرفة التجارية والجامعات وسماسة العقارات ومقاولو بناء المساكن وغيرهم ، ويعرض مشروع المخطط العام على هذه المنظمات لدراسته لإبداء رأيها فيه ، حتى يكسب تأييد الرأي العام عند عرضه في جلسة الاستماع ، ولهذا تنص قوانين تخطيط المدن على ضرورة عرض مشروع المخطط العام على هذه المنظمات قبل عرضه على مجلس المدينة.

وبعد تشكيل اللجان الاستشارية وعرض مشروع المخطط العام على الهيئات والمنظمات المدنية تعقد جلسة استماع إلى الرأي العام يعلن عن موعد ومكان عقدها عن طريق النشر في الصحف وعن طريق أجهزة الإعلام الأخرى ، وفي الموعد المحدد يقوم المخططون بشرح مشروع التخطيط.

بعد مرور المخطط العام بهذه القنوات ، وبعد تعديله على ضوء الملاحظات الهامة يعرض على مجلس المدينة للموافقة عليه ، وبعد الموافقة يعتمده عمدة المدينة ، ويصبح مستندا رسمياً.

## ثانياً : المخطط التفصيلي

<sup>1</sup> أحمد خالد غلام " التشريعات المنظمة للعمارة " القاهرة : مكتبة الأنجلو - 1986

## أ - مقدمة

تعتبر لائحة تخطيط المناطق (والمسماة بالتخطيط التفصيلي في قانون التخطيط العمراني في مصر) هي الوسيلة القانونية الأساسية لتنفيذ المخطط العام للمدينة ، وتختص هذه اللائحة بالمناطق الواقعة داخل كردون المدينة فقط فتتحكم في نوع الاستعمالات بالنسبة للأرض والمباني المقامة عليها في الملكيات الخاصة ، كما أنها قانونا تشرف على بعض الملكيات العامة كالإشراف على المدارس والمساجد ومناطق الترفيه وغيرها.

ويقوم بإعداد هذه اللائحة في كثير من مدن الدول الصناعية لجنة تسمى لجنة لائحة تخطيط المناطق وفي بعض المدن الأخرى تقوم لجنة التخطيط العام بتحضير هذه اللائحة ، ويفضل أن تقوم اللجنة الأخيرة بهذا العمل ، حيث أنها قامت من قبل بتحضير التخطيط العام ، كما توجد مميزات أخرى لقيام هذه اللجنة بتحضير اللائحة .. منها :

- توفير وقت كبير تستغرقه اللجنة الأخرى في دراسات سابقة بمعرفة لجنة التخطيط العام.
- لائحة تخطيط المناطق هي وسيلة وأداة لتنفيذ المخطط العام الذي قامت بتحضيره لجنة التخطيط العام.
- لجنة التخطيط العام هي لجنة دائمة موجودة بقوة القانون في هيكل الجهاز الحكومي للمدينة.

وعلى أي حال تقوم اللجنة التي سيعهد إليها بتخطيط المناطق التي يتكون منها المخطط العام بإعداد مخطط تفصيلي مبدئي لهذه المناطق على أساس المنفعة العامة (الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والاقتصاد والنواحي الجمالية) ومن الطبيعي أن تختلف الأسس والمعايير والاشتراطات التي سترد في لائحة تخطيط المناطق من منطقة لأخرى وذلك بعكس قوانين المباني والإسكان التي تطبق حرفيا على كل أجزاء المدينة.

## ب - خصائص المخطط التفصيلي

- يجب ألا يخرج المخطط التفصيلي عن الخطوط العريضة للمخطط العام.
- يجب أن تحدد كل منطقة من المناطق المخططة بالتفصيل مع توضيح استعمالاتها.
- يجب تطابق الحدود الفاصلة بين المناطق الواردة بالمخطط التفصيلي مع حدود الملكيات القائمة ما أمكن.
- يجب أن تكون اشتراطات المناطق متمشية مع استعمالاتها الحالية واشغالاتها مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة لمدة محددة بدون تدعيم أو زيادة.
- يجب أن تكون اشتراطات المناطق متمشية مع الأهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمنفعة العامة.
- يجب أن تغطي اشتراطات المناطق المدينة أو القرية ككل وليس جزء منها.
- يجب أن توحد الاشتراطات داخل المنطقة الواحدة.
- يجب السماح بالاستعمالات الأشد قيودا في المناطق ذات الاستعمالات الأقل قيودا وليس العكس.

## ج - محتويات المخطط التفصيلي

### 1 - الخرائط

عبارة عن مجموعة من الخرائط التي توضح مناطق الاستعمالات الرئيسية الثلاث (السكنية-التجارية- والصناعية) ومناطق الخدمات العامة (تعليمية وإدارية واجتماعية وصحية وثقافية ودينية وغيرها) والمناطق ذات الطابع الخاص (أثري - تاريخي - سياحي

الأماكن الطبيعية الواجب الحفاظ عليها) وكذلك المناطق الزراعية والمراعي والاستعمالات المختلفة الأخرى.

وبجانب هذه الاستعمالات يجب أن تشمل مجموعة الخرائط علي الدراسات التخطيطية والتفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة ، وتوزيع والمساحات الخضراء والفراغات وغيرها.

## 2 - التقرير المكتوب

يشتمل التقرير المكتوب على القواعد والاشتراطات الخاصة بالاستعمالات والأبعاد وتتناول:

- كثافة استعمالات الأراضي واشغالات المباني
- ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها البنائية وعدد الوحدات
- الحد الأدنى لعدد الوحدات وأبعادها
- النسبة المئوية القصوى للمساحة المشغولة
- شبكات الشوارع ومواقع الخدمات والمرافق العامة
- الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها
- أي اشتراطات أخرى بغرض توجيه وتحديد الاستعمالات

وكذلك يشمل المخطط التفصيلي على الشق الخاص بالبرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة (إسكان- مرافق - خدمات - نقل.. إلخ) وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها.

## د - إعداد المخطط التفصيلي

يتم تجهيز لائحة تخطيط المناطق على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية التي أعد على أساسها المخطط العام بالإضافة إلى دراسات تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي لمنطقة الدراسة لإعداد المخطط التفصيلي واشتراطات المناطق المقترحة وعلى الأخص بالنسبة لما يلي :

- الاستعمال لكل قطعة أرض (خالية أو مشغولة).
- إشغالات المباني.
- اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها - إن وجدت.
- الأسعار التقديرية للأراضي.
- حالات وارتفاعات المباني.
- الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.
- الكثافة البنائية التي تحقق الكثافة السكانية المنصوص في البند السابق.
- الخدمات التعليمية والترفيهية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.
- شبكات المرافق العامة ( مواقعها وقدرتها).
- شبكات الشوارع (قطاعاتها ومساراتها وحالتها وتقاطعاتها).
- حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.
- أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ بالملكيات الخاصة وخارج حدود الشارع.
- مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
- الطابع العمراني والمعماري للمنطقة.

وبعد تجميع هذه المعلومات وغيرها من البيانات الأخرى وتوقيعها على الخرائط المساحية .. يجرى تحليلها وحساب كمية الأرض المستعملة لكل نوع من أنواع الإسكان والتجارة والصناعة ويستنتج منها التنبؤ بمساحة الأرض المطلوبة لهذه الاستعمالات ، ويجب الأخذ في الاعتبار الشكل المسيطر

على الأرض في الماضي ، وارتفاعات المباني وكثافة السكان التي قد تحدد قيمة الأرض لأنواع محددة من التنمية واتجاهات النمو ، ويمكن استخدام مثل هذه الدراسة كبدائية المخطط التفصيلي المقترح وذلك علي النحو التالي :

## 1 - الخرائط

عند تحضير خرائط المناطق التي تتكون منها المدينة يجب أن تكون البداية بالاستعمالات الرئيسية الثلاث (سكنية - تجارية - صناعية) فينقسم الاستعمال السكني حسب أنماط المباني (فيلات - دوبلكس - عمارات بدون مصعد - عمارات عالية) ويجب تحديد الاستعمالات الملائمة والمسموح بها بجانب الاستعمال السكني كالنوادي وعيادات الأطباء وكذلك يجب تحديد أدنى مسطح لقطع الأراضي والارتدادات المطلوبة ، وأي قواعد أخرى لازمة للاستعمال السكني.

أما المناطق التجارية فيحدد موقعها (وسط المدينة - في الحي السكني - في المجاورة السكنية - على امتدادات الطرق الرئيسية) ويحدد نوع وحجم المحلات المسموح بها ونوع البضاعة ونمط التداول (جملة - قطاعي) وأي قواعد أخرى لازمة للمناطق التجارية.

وكذلك المناطق الصناعية تحدد تبعاً لنوع الصناعة (خفيفة - متوسطة - ثقيلة) والكثافة العمالية وكثافة رأس المال ، ويجب في المناطق الصناعية تحديد المعايير المسموح بها والممكن تحملها من ضوضاء وضجيج وروائح وحرارة وغازات واهتزازات ودخان وأتربة ووهج وغيرها من المضايقات والملوثات والمعايير التي تتعلق بطبيعة ومستلزمات الإنتاج وأية اشتراطات أخرى قد تكون لازمة للمناطق الصناعية.

وبجانب الاستعمالات الرئيسية للثلاث توجد استعمالات أخرى منها المناطق الترفيهية - مراكز الحضر - المراكز الطبية - المدن الجامعية .. وغيرها.

وبجانب هذه الاستعمالات يجب أن تشمل مجموعة الخرائط على الدراسات التخطيطية التفصيلية الخاصة بشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة وغيرها.

## 2- التقرير المكتوب:

عادة ما يشتمل الجزء المكتوب من اللائحة علي .. مقدمه تشرح الغرض من اللائحة ومجموعه من الاشتراطات الخاصة بالاستعمالات .. والاشتراطات الخاصة بالأبعاد.

### - المقدمة :

تشرح المقدمة الغرض من اللائحة وأنها من أجل المنفعة العامة لسكان المدينة ككل من أجل توفير الإضاءة النهارية والتهوية الطبيعية ووصول أشعة الشمس داخل المساكن ، ومن أجل تخفيف تكديس المواصلات وتوفير شبكة نقل مريحة وأمونة واقتصادية وتوفير شبكة من الخدمات والمرافق العامة ذات كفاءة عالية ، وقد تشمل المقدمة على تعريفات للألفاظ والعبارات غير المألوفة وغالباً ما يرد في اللائحة نصوصاً بضرورة الالتزام باللائحة وبالمواد الواردة بها.

- اشتراطات الاستعمالات :

بالنسبة لاشتراطات الاستعمالات تنقسم لوائح التخطيط التفصيلي إلى نوعين : لائحة شمولية ولائحة لاشمولية.. فاللائحة الشمولية هي اللائحة التي تنص على الاستعمالات

المسموح بها في كل منطقة أي تكتب قائمة بالاستعمالات المسموح بها ، وكل ما هو غير مذكور في القائمة فغير مسموح به. أما اللائحة اللاشمولية فهي اللائحة التي تنص على الاستعمالات غير المسموح بها في كل منطقة أي تكتب قائمة بالاستعمالات غير المسموح بها ، وما هو غير مذكور بالقائمة فمسموح به في المنطقة.

وغالبا ما تستخدم اللائحة الشمولية في عملية تخطيط المناطق كما هو الحال في مصر ويتم تحديد هذه المناطق على النحو التالي :

#### 0 الاستعمالات السكنية :

يهدف تخطيط المناطق السكنية إلى توفير الهدوء والأمن والأمان والصحة والتهوية والإضاءة ، ولتحقيق ذلك يجب أن تخرج المؤسسات التجارية والصناعية من هذه المناطق والتحكم في ارتفاعات المباني وأحجامها ومساحة قطع الأراضي ومساحة المباني المقامة عليها (نسبة الإشغال) ومناطق الردود وغيرها.

وغالبا ما تشغل قطع الاراضي المخصصة للإسكان النسبة الكبيرة من مساحة المدينة والاشتراطات الخاصة بهذه القطع كثيرة جدا كما ونوعا ، ولقد استخدمت نظريات كثيرة لتخطيط الأحياء والمجاورات السكنية.

وكانت لوائح التخطيط في بادئ الأمر لا تسمح إلا بإقامة مساكن للمعيشة فقط وأصبحت الآن تسمح بإقامة مباني مساعدة تابعة للمبنى الأصلي على نفس قطعة الأرض مثل الجراجات وغيرها من مستلزمات المسكن.

وقد لا تسمح اللائحة بمزاولة نشاط تجاري داخل المسكن ، أما المهنيين كالطبيب والمحامي فقد تسمح لهم بمزاولة المهنة في المنطقة السكنية في نطاق محدود.

وقد تسمح اللائحة بإقامة بعض المباني ذات الاستعمالات الخاصة (المدارس- المستشفيات - المساجد) على أن يتم ذلك بتصريح خاص من لجنة التخطيط العام أو لجنة تخطيط المناطق.

#### 0 الاستعمالات التجارية :

غالبا ما تشغل مناطق التجارة والأعمال من 2 إلى 5 % من مساحة الأرض الحضرية مقسمة بين وسط المدينة والأحياء والمجاورات السكنية وبالنسبة لمنطقة وسط المدينة ، فقد أفرد لها القانون ولائحته جزء خاص ، وعرفها على أنها المنطقة المركزية للأعمال والتجارة التي توجد بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية ، وكذا الإدارية الرئيسية وبعض المساكن .

وتتولى الوحدة المحلية بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد وسط المدينة ووضع الاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني على ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية كما تتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التي يتطلبها الاستعمال المسموح به

#### 0 الاستعمالات الصناعية :

تحتاج الصناعة اليوم إلى مساحات أوسع مما مضى نتيجة للتطور الصناعي ، وتقسم معظم اللوائح المساحة المخصصة لإغراض الصناعة إلى مستويات أو أنواع مثل

منطقة صناعات خفيفة ومتوسطة وثقيلة ، والفرق أو التمييز هو درجة تأثير المضايقات الناتجة من عمليات التشغيل الداخلي.

وقد أفرد القانون ولائحته جزء خاص للمناطق الصناعية .. وتشترط أن يكون الترخيص بإقامة وإدارة أية منشأة في المناطق الصناعية وفقاً لإحكام القانون 453 لسنة 1954 ، والقانون 106 لسنة 1976 وغيرهما من القوانين واللوائح المعمول بها ، كما تسري على التقاسيم في المناطق الصناعية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضي

#### 0 الأرض الفضاء (الزراعية)

تهدف اللائحة من تخصيص هذه الأرض للنشاط الزراعي ليس لحماية الزراعة فقط ، بل للاحتفاظ بها بكرا بدون أي تنمية حضارية عليها حتى يسهل الحصول عليها مستقبلاً عند نمو المدينة وامتدادها خارج حدودها ، أي أن الهدف هو الحفاظ عليها لحين طلبها بمعرفة المخطط ومجلس المدينة.

#### 0 المناطق الخاصة

تنص بعض اللوائح على تخصيص مناطق ذات استعمال خاص مثل المناطق المحيطة بالمطارات التي تتناسب مع الاستعمالات الترفيهية والزراعية التي لا تتعارض مع متطلبات الطيران ، وهناك بعض الاستعمالات التي بها طابع خاص مثل الصناعات الإستخراجية كالمناجم والمحاجر والبتروكيمياويات وهذه لها مناطق خاصة وتحرم اللائحة إقامة أي نوع من الإسكان في هذه المناطق.

#### - اشتراطات الأبعاد :

إن تقسيم الأرض إلى مناطق سكنية وتجارية وصناعية هي أول مرحلة للإشراف على الأرض والمرحلة الثانية هي تقييد الكثافة الاستعمالية ، وتنص بعض اللوائح على الارتدادات من الواجهات والجوانب والخلف على أساس الارتداد الأمامي للزرع والخضرة يحفظ المبنى من الأتربة والضوضاء ، كما يضيف على الحي السكني راحة وجمال ، وأن ارتداد المبنى عن حد الجيران سواء من الجانبين أو الخلف يزيد من معامل الأمان ويساعد على توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية ونفاذ أشعة الشمس داخل المسكن ، كما تنص اللائحة على الحد الأقصى للارتفاع المسموح به ، والحد الأدنى لمساحة قطع الأرض حسب نوعية المسكن والنسبة المئوية من المساحة المسموح بإقامة مبنى عليها ، وتوضع الاشتراطات على أساس الكثافة السكانية الصافية والاستعمالات المساعدة على نفس القطعة ، وتسمى هذه الاشتراطات التي تتعامل مع سطح قطعة الأرض والارتفاع وحجم المباني بمتطلبات الأبعاد.

#### 0 المساحة :

تتوقف مساحة قطعة الأرض المخصصة للاستعمال السكني على نمط البناء (فيلات - عمارات) ولكل نمط متطلباته من الأبعاد حيث يحدد أولاً العرض المطلوب لكل قطعة ، ثم يحدد العمق على أساس توفير المساحة المخصصة للمبنى والارتدادات عن الشوارع والجيران من الجوانب والخلف.

#### 0 نسبة الإشغال :

وهي عبارة عن نسبة مساحة الأرض المغطاة بالمباني بالنسبة للمساحة الكلية لقطعة الأرض ، فمثلاً عندما تغطي المباني نسبة 40 % .. هذا يعني أن 60 % من الأرض

مفتوحة فضاء ومخصصة للاستعمالات الخارجية (من معيشة خارجية وجراج) ، وقد يستعان بهذه الوسيلة لتوفير الإضاءة والتهوية والخصوصية والهدوء ، إذ أنه يجب أن يراعى أن هذه النسبة لا تعني شيئا لو لم يحسن استعمالها.

#### 0 الارتدادات :

الارتدادات عبارة عن ارتداد المبنى عن الواجهة والجانبين والخلف ، وهي وسيلة تستخدمها لائحة تخطيط المناطق لتوفير الهدوء وتخفيف حدة الضوضاء ، وتوفير الإضاءة والتهوية والخصوصية للشبابيك الجانبية ، وتجنب انتشار الحرائق.

#### 0 الكثافة البنائية :

الكثافة البنائية هي عبارة عن نسبة مساحة أراضيات جميع أدوار المبنى إلى المساحة الكلية للأرض المخصصة للاستعمال السكني ، وهذا القياس مناسب ومفيد للتحكم في الكثافة السكانية كما يعطي المعماري حرية التصرف وفرصة لاختيار الأنواع المختلفة من الأشكال على أساس تبقى الكثافة البنائية ثابتة وقد حددت اللائحة الحدود القصوى للكثافة البنائية علي النحو التالي:

- .. المدن القائمة ( منطقة وسط المدينة ) بكثافة بنائية (5).
- .. المدن القائمة ( أية منطقه أخرى ) بكثافة بنائية (4).
- .. المدن الجديدة والامتدادات العمرانية للمدن القائمة بكثافة بنائية (2).

#### 0 الارتفاع :

يعبر عن ارتفاع المبنى بعدد الأدوار أو بالأمتار ، وتحديد الارتفاع بالمتر أفضل من تحديده بعدد من الأدوار حيث يختلف ارتفاع المبنى بارتفاع الدور ، وتحدد بعض اللوائح بالأ يزيد ارتفاع المبنى في منطقة ما عن 1ر5 مثل عرض الطريق ، وفي منطقة أخرى 1ر25 مثل عرض الطريق ، ومنطقة ثالثة مثل عرض الطريق أو ثلاثة أرباع عرض الطريق .. وهكذا.

#### هـ- الموافقة والاعتماد

بعد تحضير اللائحة على النحو السابق شرحة تنص التشريعات التي منحت مجلس المدينة السلطة البوليسية القضائية لتحضير لائحة تخطيط المناطق أن تعرض هذه اللائحة على الرأي العام قبل اعتمادها ، فيعقد اجتماع عام يحضره عدد كبير من سكان المدينة ، ويقوم المخططون بشرح التخطيط التفصيلي والاشتراطات الخاصة باستعمالات الأرض وأبعاد ومساحات المباني المقترح إقامتها ، ويجيبون على أسئلة المستفسرين ، وتدون ملاحظات وتعليقات واعتراضات المواطنين ثم تجري التعديلات على اللائحة في ضوء الملاحظات الهامة ، وبعد إجراء التعديل ، يعرض مشروع اللائحة على مجلس المدينة للموافقة عليه ، وبعد ذلك تعتمد اللائحة من المحافظ أو وزير الإسكان حسب ما ينص عليه القانون ، ثم تطبع حتى تكون في متناول أيدي المواطنين والهيئات.

#### ثالثا : تقسيم الأراضي الفضاء

##### أ - مقدمة :

إن عملية تقسيم الأراضي الفضاء بهدف إقامة مساكن عليها من أهم العمليات التي تحتاج إلى ترتيبات خاصة وإشراف دقيق.

فعملية التقسيم لا تعني مجرد التجزئة لقطع الأراضي ذات المساحات الكبيرة، وإنما هي عملية تنمية لتوفير الأساس التخطيطي السليم للمسكن قبل إقامته، وهو ما يعني إنشاء الطرق ذات العروض المناسبة ورففها وإقامة شبكات المرافق (مياه - كهرباء - صرف صحي..) وتوفير المسطحات المطلوبة للخدمات العامة (تعليمية.. ترفيهية..) وتحديد أبعاد قطع الأراضي بما يكفي لإقامة المسكن ووضع الشروط البنائية اللازمة لهذه القطع بما يحقق توفير التهوية والإضاءة الطبيعية وغير ذلك من الأمور التي تعتبر مؤشرا لما ستكون عليه البيئة السكنية في المستقبل.

وكانت عملية تقسيم الأراضي فيما مضى تدخل في نطاق استعمال حق الملكية بحيث لا يجوز أن تكون محلا لقيود خاصة ولكن زيادة عدد السكان واتساع المدن أدى إلى تحويل الأراضي الكائنة في ضواحي المدن إلى أراضي مخصصة لإقامة مساكن عليها وهو ما يقتضي إجراء بعض الأعمال لتهيئة الأرض لهذا الغرض، فلو ترك المقسم وشأنه يخشى بسبب عدم خبرته بشئون العمران أن يضع رسوما للتقسيم لا تتفق وما تتطلبه قواعد العمران، ولا تتماشى مع المشروع الموضوع لتوسيع المدينة، وعلاوة على ذلك فقد تدفع المقسم الرغبة في ضغط النفقات إلى عمل مرافق ناقصة أو قاصرة أو منعدمة أصلا للحصول على أكبر ربح، وقد دعت هذه الأسباب إلى تدخل المشرع لتنظيم عملية التقسيم، فكان أول قانون يصدر في هذا المجال هو القانون رقم (52) لسنة 1940 الذي تناول بعض المسائل الهامة منها:

- تحديد نسبة من أراضي التقسيم للطرق والبيادين والحدائق والمنزهات العامة وغيرها من الأراضي الخالية.
- وضع الحد الأدنى لعروض الطرق والحد الأقصى لنسبة إشغال المبنى لقطعة الأرض، كما فرض على المقسم تزويد التقسيم بالمرافق اللازمة من مياه وكهرباء و صرف صحي، كما أوقفت عملية بيع الأراضي والبناء عليها إلا بعد تقديم ما يدل على توصيل المرافق.

وقد ظل هذا القانون معملا به بجانب قوانين التنظيم حتى انضمت مؤخرا إلى المدن آلاف الأفدنة من الأراضي الفضاء بدون تنسيق مع باقي أجزاء المدينة، وأصبح الاتجاه السائد أن يكون الإشراف على تقسيم هذه الأراضي له علاقة بالمخطط العام للمدينة بهدف إنشاء أحياء متكاملة في خدماتها ومتناسقة مع بقية الاستعمالات الأخرى.

وعلى هذا الأساس ألغي قانون تقسيم الأراضي 52 لسنة 1940 وأدرجت اشتراطاته ضمن قانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982 بعد تطويرها وإضافة اشتراطات أخرى من شأنها المساهمة في إخراج البيئة السكنية المستقبلية في صورة طيبة.

#### ب - متطلبات لائحة التقسيم التصميمية

تعتبر عملية تقسيم الأراضي هي عملية امتداد للمساحة الحضرية وتوسع مستقبلي للمدينة ويشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقا للأسس والمبادئ التي يتم عليها التخطيط العام والتفصيلي للمدينة.

ويجب أن يؤخذ في الاعتبار أن الحد الأدنى لمعايير التنمية الحضرية الواردة في المخطط العام والمخطط التفصيلي وقوانين المباني والإسكان تعبر عن السياسة العامة التي تهدف إلى تحقيق مستويات مقبولة كحد أدنى في أرض الحضر ولو أن الحد الأدنى لهذه المعايير اتبع كما هو وارد في هذه التشريعات المختلفة لترتب عليه خلق تنمية ذات توحيد قياسي ونمط متماثل لكل عمليات التنمية ينتج عنه شكل ممل لهذا يجب أن يحمل تصميم أرض التقسيم مستوى عال للتنمية لتنفيذ روح التخطيط العام للمدينة والاشتراطات الواردة ببقية القوانين واللوائح، ولا يكون التصميم محكوما عليه بالحد الأدنى للمعايير الواردة بلائحة تقسيم الأراضي.

وقد اشترط المشرع في لائحة التقسيم مجموعة من المعايير الخاصة بالشوارع والبلوكات وقطع الأراضي والخدمات على النحو التالي :

## 1- الشوارع

تعتبر الشوارع عنصراً هاماً من عناصر التقسيم ، حيث توفر وسيلة مواصلات للسيارات والمشاة ، كما أنها توفر مكاناً لمد خطوط المرفق وغالباً ما تشغل مساحة تصل إلى حوالي ثلث مساحة أرض التقسيم ، وينص قانون التخطيط العمراني في مصر بالألا تتجاوز مساحة الشوارع والميادين والحدائق ثلث المساحة الكلية للتقسيم المقترح.

ويجب أن يراعى الاشتراطات الواردة بلائحة التقسيم على النحو التالي :

- يجب أن يكون تخطيط الشوارع وترتيبها وعروضها وفقاً للأوضاع المقررة في التخطيط العام والتفصيلي وبشكل لا ينتج عنه صعوبات عند التقدم بمشروعات أي تقسيم الأملاك للمجاورة أو قطع الأراضي ذات المساحات الكبيرة التي تزيد على المساحات العادية لقطع البناء.
- يجب أن يكون التخطيط الداخلي على نحو لا يشجع حركة المرور الرئيسية على اختراقها وذلك لتحقيق عوامل أمنية.
- يجب ألا يقل عرض الشارع المقترح عن عروض الشوارع القائمة التي تكون امتداداً لها وذلك لاستيعاب حركة المرور.
- إذا قل عرض الشارع الذي يحدد أرض التقسيم عن العرض المقرر وجب توسيع هذا الشارع من جانب أرض التقسيم بمقدار نصف الفرق بين عرض الشارع القائم والحد الأدنى للعرض المقرر.
- يجب ألا يقل عرض الشارع عن 10 متر شاملة نهر الشارع والأرصفة ، وتنص بعض اللوائح الأخرى على العروض التالية :
  - 0 شارع مرور رئيسي 40 متر فأكثر.
  - 0 شارع مرور ثانوي 30 متر فأكثر
  - 0 شارع تجميحي 20 متر (الرصف بين 7-15 متر)
  - 0 شارع خدمة محلي 12-15 متر (الرصف بين 6-9 متر)
- يجب أن يكون الجزء المرصوف بعرض يتفق مع متطلبات حركة المرور القائمة والمستقبلية ، وتنص بعض اللوائح على أن يتراوح عرض حارة المرور بين 3,3 – 6,3 متر، وحارة الانتظار بين 3ر00 – 3ر3 متر للشوارع المحلية .
- يجب تلاقي التقاطعات الخطرة التي تقل المساحة بين محاورها عن 60 متر
- يجب ألا تقل أنصاف أقطار المنحنيات عن 250ر00 متر للشوارع الرئيسية .
- ألا يزيد ميل شوارع التجميع عن 5 % ، 10 % للشارع المغلقة.
- في حالة عمل ممرات مشاة لا يقل عرض الممر عن 3ر00 متر.
- تجنب إنشاء أنصاف شوارع إلا بعد أن يقدم المقسم ما يثبت أنه سوف تنشأ الأنصاف الأخرى من الأرض المجاورة.
- يجب مراعاة الأتي بعد في الشوارع ذات النهايات المغلقة :
  - 0 ألا يزيد طول الشارع عن 150 م من مدخله إلى مركز حيز الدوران في نهايته.
  - 0 حيز الدوران بنصف قطر لا يقل عن 12 م إلى حد الرصيف 15 م إلى حد الأملاك.
  - 0 جيرة حيز الدوران بنصف قطر لا يقل عن 1ر5 م ولا يزيد عن 2ر5 م.
- يجب توفير شوارع خدمة محلية أو قطع ذات واجهات مزدوجة (أمامية وخلفية) أو قطع كبيرة العمق أو أي علاج آخر للمناطق السكنية التي يمر بها شارع رئيسي قائم أو مقترح.

## 2 - البلوكات

- يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال البلوكات في التصميم ما يلي :
- أن تكون مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع.
- توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور.
- أن يزيد طول البلوكات السكنية عن 250 م وإلا يجب توفير ممر بعرض 4 م كحد أدنى ارتفاعاً يخصص لمرور المشاة عبر البلوكات بحيث لا تزيد المسافة بين محور الممر ونهاية البلوك عن 150 متر.

### 3 - قطع الأراضي

- من أهم الشروط التي تحددها لائحة التقسيم والخاصة بقطع الأراضي ضرورة مطابقتها للأبعاد الواردة بلائحة تخطيط المناطق مع مراعاة الآتي :
- أن يحد كل قطعة في مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد على الأقل.
- ألا يقل عرض قطع الأراضي المخصصة للاستعمال السكني عن 10 متر ويمكن التجاوز بقرار من المحافظ ، وهنا يجب ملاحظة أن اللائحة تضع حداً أدنى بسيط جداً حتى تلائم الأوضاع الحالية.
- لا يزيد عمق القطعة عن مثل العرض.
- لا تزيد نسبة الإشغال عن 60% مباني مقفلة و 6 % مباني غير مقفلة بالنسبة لمساحة الأرض.
- ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن 500 م<sup>2</sup> عند الصرف بواسطة خزان تحليل.

### ج - متطلبات لائحة التقسيم التنفيذية

#### 1 - الشوارع والميادين والحدائق العامة

تنص اللائحة على أن يقوم صاحب التقسيم بتخطيط وتسوية ورصف كل الشوارع التي حددت على خريطة التقسيم طبقاً للمواصفات الفنية ، فيقوم بتحديد معالم التقسيم على الطبيعة كالشوارع والميادين والحدائق والأفاريز ، وكذا إنشاء الحدائق العامة والمساحات الخضراء الأخرى كالجزر المنزرعة في الشوارع والميادين وغرس الأشجار وفقاً لما تقرره البلدية.

وإنشاء الشوارع له متطلبات .. منها الميول لجعلها مناسبة لمرور السيارات ، ونوع طبقة السطح التي تختلف بالنسبة للمناطق السكنية عن المناطق الصناعية والتجارية تبعاً للأحمال. كما يرتبط بإنشاء شبكة الشوارع عملية صرف المياه السطحية ومياه الأمطار وما تحتاجه من البوعات وأرصفتها ، المجاري ذات الميول البسيطة على امتداد المساحة المجاورة للأرصفت ، ويكون تنفيذ هذه الأعمال طبقاً للمواصفات الفنية التي تقررها البلدية.

ومن الملحقات الأخرى للشوارع والأرصفت والمماشي وأعمدة الإنارة ولوح الإعلانات والأعلام والشجيرات والأشجار ، فقد أصبحت المماشي والأرصفت عناصر هاماً في الشوارع ، وتزداد أهميتها بالنسبة للأطفال عند ذهابهم إلى مدارسهم والعودة منها ، كما تربط المماشي قطع التقسيم بمواقع مركز الخدمات العامة داخل لمجاورة السكنية كالمركز التجاري والمدرسة الابتدائية والحديقة العامة ، وتهتم البلدية بالإضاءة في المناطق السكنية كإضاءة السكان ، وأعمدة الإنارة لها مواصفات محددة تضعها إدارة الكهرباء ، ومن المتطلبات الأخرى توفير العلامات والإعلانات وتجهيز لوح بأسماء الشوارع تركيب على أعمدة لها مواصفاتها.

## 2 - البلوكات .. والقطع :

يقوم المقسم بوضع علامات حديدية من مواسير وزوايا عند أركان البلوك وقطع الأراضي تثبت في الأرض بعمق كاف وبشكل يضمن عدم القدرة على نزعها بسهولة ، ويجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركان أرض التقسيم تنشأ بطريقة تضمن بقائها وتكون العلامات المذكورة وفقا للأبعاد والرسومات التي تحددها البلدية.

## 3 - شبكة المياه

تزود أرض التقسيم بشبكة مياه داخلية ، وتركب حنفيات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقا للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها البلدية ، وتحت إشرافها ، ويجوز للبلدية أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارج حدود التقسيم ، وفي هذه الحالة تلتزم البلدية بنفقات الزيادة في التكاليف وغالباً ما تحملها لأصحاب التقاسيم الأخرى.

## 4 - شبكة الكهرباء

يتم تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائي لمباني التقسيم ، وكذا شبكة الإنارة العامة ، ويدخل في ذلك الكابلات والمحولات والأعمدة وملحقاتها ، وتحمل البلدية أو الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها ، وكذا نفقات الأعمال الزائدة المطلوبة لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارج أرض التقسيم.

## 5 - المجاري والصرف الصحي

يتم تزويد أرض التقسيم بشبكة مجاري عامة – إن وجدت بالمدينة شبكة صرف صحي – وإذا تيسر توصيل شبكة مجاري التقسيم بها وفقاً لما تقرره البلدية ، وتشمل الشبكة محطات الرفع اللازمة ، وكذا بالوعات صرف مياه الشوارع ، وإذا رأت الجهة المختصة بالصرف الصحي زيادة بعض أقطار المواسير الرئيسية تلتزم بنفقات الزيادة ، وقد تحملها على أصحاب التقاسيم المجاورة ، ويكون تصميم وتنفيذ شبكة المجاري وفقاً للشروط والأوضاع التي تقررها البلدية أو الجهة المشرفة على المرافق.

وفي حالة صرف المخلفات بواسطة خزانات تحليل أو أي وسيلة أخرى مماثلة ، تنص اللوائح على ألا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة للأغراض السكنية عن 700 م<sup>2</sup> (في مصر 500 م<sup>2</sup>) وألا تقل المسافة بين خزان التحليل المقام على قطعة الأرض وحد الشارع عن 3 متر.

وتنص اللائحة في مصر على أنه يجوز للبلدية إذا زادت مساحة أرض التقسيم عن 30000 م<sup>2</sup> أن تلتزم المقسم بتزويد التقسيم بشبكة صرف صحي وإنشاء عملية تنقية خاصة لتنقية المخلفات السائلة للمباني التي ستقام عليها أرض التقسيم.

## د - إجراءات وخطوات الموافقة واعتماد مشروع التقسيم

تمر عملية الموافقة واعتماد مشروعات تقسيم الأراضي بعدة مراحل على النحو التالي :

1 - مرحلة ما قبل تقديم الطلب وخريطة التقسيم الابتدائي ، وفيها يتقدم صاحب التقسيم باقتراح مبدئي إلى لجنة التخطيط مبيناً عليه الملامح المبدئية للتقسيم لأخذ رأيها فيها.

- 2 - بعد تحضير خريطة التقسيم الابتدائي يقدم صاحب التقسيم طلب للجنة التخطيط للموافقة على مشروع التقسيم ، ويتضمن الطلب خريطة مساحية بمقياس رسم لا يقل عن 1 : 5000 تبين موقع الأرض بالنسبة للشوارع القائمة والتقسيم المجاورة ، ويبين عليها أيضا :
- مقياس الرسم واتجاه الشمال .. والتاريخ.
  - اسم وعنوان المالك والمقسم والمهندس المعد للمشروع.
  - أطوال حدود أرض التقسيم والموقع وعروض الشوارع والممرات.
  - موقع وحجم ونوع المرافق الحالية والمقترحة.
  - تصنيف شوارع التقسيم (شوارع رئيسية – فرعية – تجميعية – شوارع خدمة محلية).
  - المواقع المقترحة تخصيصها لمنشآت الخدمات العامة مع توضيح نوع المنشأ المقترح مدرسة – حديقة – محطة رفع ..
  - المواقع المقترحة تخصيصها للمباني السكنية وكذا التجارية والصناعية- إن وجدت .
  - الاسم المقترح للتقسيم

وتتولى لجنة التخطيط فحص المشروع الابتدائي عن طريق الأجهزة الفنية والإدارية (إدارات المياه والصرف الصحي والكهرباء ورصف الشوارع) فإن تبين أن المشروع يتفق مع أحكام القانون ، اخطر المقسم بإعداد المشروع النهائي للتقسيم للموافقة عليه واعتماده وذلك خلال فترة تحددها اللائحة (شهرين في مصر) وفي حالة الرفض تبين الأسباب وإذا انقضت المدة المذكورة دون إخطار الطالب كان له الحق في إعداد المشروع النهائي.

### 3 - تحضير المشروع النهائي وتقديم خريطة التقسيم النهائي

بعد موافقة مجلس المدينة (لجنة التخطيط) على مشروع التقسيم الابتدائي يقوم المقسم بإعداد المشروع النهائي (بمقياس رسم 1 : 1000) وتقديمه للجنة التخطيط خلال عام من تاريخ إخطار المقسم من سبعة نسخ .. وإلا اعتبرت الموافقة على المشروع الابتدائي لاغية ويبين على خريطة التقسيم النهائي ما يلي :

- اسم التقسيم وعنوان المالك
- اتجاه الشمال ومقياس الرسم والتاريخ
- الحدود الخارجية لأرض التقسيم وأبعادها
- خطوط الشوارع المقترحة للتقسيم وأطوالها
- البلوكات والقطع المقترحة للتقسيم وأبعادها

- مواقع وأبعاد خطوط البناء داخل قطع الأراضي والارتدادات المقترحة بالتقسيم.
- قطع الأراضي المخصصة للخدمات وأبعادها وبيان نوع التخصص.
- الخطوط الخارجية للمساحات المخصصة للخدمات والتي يتنازل عنها المقسم.
- عروض وأسماء الشوارع المقترحة بالتقسيم وكذا الشوارع المجاورة للتقسيم.
- بيان مراحل التنفيذ – إن تم على مراحل
- برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم

#### 4 - الموافقة النهائية على مشروع التقسيم

تقوم لجنة التخطيط بمراجعة مشروع التقسيم النهائي للتأكد من مطابقته لأحكام قانون التخطيط ولائحة تقسيم الأراضي.

وفي حالة الموافقة يعرض على مجلس المدينة للموافقة عليه ، وتوضع موافقة مجلس المدينة ولجنة التخطيط على التقسيم ، ويعتمدها عمدة المدينة أو المحافظ.

وتنص اللائحة على أن تقدم لجنة التخطيط مشروع التقسيم النهائي لمجلس المدينة خلال فترة محددة ( شهرين في مصر ) وإذا لم تتخذ الجهة الإدارية إجراء خلال تلك الفترة يعتبر موافقة عليه في حالة عدم موافقة الجهة الإدارية يخطر صاحب التقسيم.

#### 5 - تسجيل خريطة التقسيم النهائي

بعد موافقة مجلس المدينة على المشروع النهائي واعتماده من المحافظ واستيفاء كل التوقيعات يحق للمقسم تسجيل التقسيم في الشهر العقاري أو المحكمة وذلك خلال فترة معينة من تاريخ الاعتماد (سنتين) وإلا اعتبرت الموافقة لاغية.

#### هـ- إعداد مشروعات تقسيم الأراضي في بولندا ( وضع شروط البناء وتنمية الأرض )<sup>1</sup>

إن عملية تنمية الأرض والبناء عليها يتطلب مجموعة من الاشتراطات والأسس التي تكون مرجعا للتنمية ولا شك أن للأرض استخدامات مختلفة ، ولكل استخدام شروطه ، وتختلف تلك الشروط تبعاً لمكان ونوع استخدام الأرض.

عند البدء في تنمية الأرض والبناء عليها يتطلب الأمر إصدار قراراً بشروط تنمية الأرض والبناء عليها تبعاً لما ورد بمخطط التنمية على النحو التالي.

■ يصدر قرار شروط البناء وتنمية الأرض بناء على طلب يقدم للجهة المختصة موضحاً مايلي:

- حدود الموقع محل الطلب.
- وظيفة وأسلوب تطوير الأبنية والمواقع المقترحة للتطوير.
- متطلبات الإمداد بالمياه والطاقة وتصريف المخلفات ومعالجتها وكل ما يتعلق بالنواحي الفنية للبنية التحتية والحالات الخاصة للصرف وأسلوب توجيه الفاقد.
- تقدير للتأثير البيئي الضار لأعمال التنمية في حالة عدم وجود إلزام بذلك.

<sup>1</sup> Compendium of spatial planning systems in the baltic sea region . . , Op.Cit. p; 24

- تصدر القرارات في حالات البناء وتنمية الأرض بعد الحصول على الموافقات التالية<sup>1</sup>:
  - وزير حماية البيئة والمصادر الطبيعية والغابات ومفتش الصحة الرئيسي الخاص بالتنمية التي ربما تكون ضارة على البيئة وصحة الإنسان.
  - المحافظ ومفتش الصحة الإقليمي الخاص بالتنمية التي ربما تسيء لحالة البيئة.
  - وزير الصحة وتحسين المجتمع الخاص بتطوير المجتمعات الصحية.
  - مدير الإدارة البحرية في المناطق الواقعة بالحزام المحدد للموانئ والمياه الإقليمية.
  - المسئول - على مستوى المحافظة - عن الآثار التاريخية في المناطق المحمية ، ويصدر وزير حماية البيئة والمصادر الطبيعية والغابات بالتشاور مع وزير الصحة تعليمات بأعمال التنمية التي تضر أو من المحتمل أن تضر بالبيئة ومتطلبات التنبؤ بالآثار الضارة الناتجة عن تطبيق شروط الخطة مع المتابعة المستمرة وتدارك تلك الآثار حيث يعد تقرير التأثير البيئي خبراء معتمدين من وزارة حماية البيئة.
- تصدر القرارات في حالات البناء وتنمية الأرض بواسطة المجلس الريفي أو عمدة البلدة أو رئيس المدينة ، مع تحديد ما يلي :
  - نوع التنمية.
  - الأوضاع الناتجة عن الشروط الواردة بخطة التنمية المحلية لو أن مثل هذه الخطة طبقت في المناطق محل النقاش.
- يقدم مجلس إدارة الكوميون إلى مجلس شوري الكوميون قائمة بالقرارات المذكورة بالبناء والتنمية مع تقييم آثار تلك القرارات على التنمية الطبيعية للكوميون.
- الإدارة الريفية أو عمدة البلدة أو رئيس المدينة سوف يتسلم نسخا من القرارات التي صدرت (بشروط البناء وتنمية الأرض) مع تسجيل هذه القرارات ويترتب على ذلك مايلي:
  - أي سلطة تفشل في أن ترسل النسخ السابقة خلال سبعة أيام من تاريخ إصدار القرار سوف تكون مسؤولة عن أي أضرار تحدث.
  - أكثر من مقدم طلب يمكن أن يصدر له نسخة (بقرار شروط البناء وتنمية الأرض) لنفس الموقع بشرط أن تسلّم هذه النسخ على سبيل الإعلان للمشاركين الآخرين ومالك العقار والمنتفع الدائم له.
  - القرار الخاص بشروط البناء وتنمية الأرض لا تسبب تسمية للأرض ولا ينتهك حقوق المالك أو الآخرين (لا يعتد بها كسند ملكية).
  - مقدم الطلب الذي يفشل في أن يحوز سند للموقع ليس له أن يطالب باستعادة النفقات التي تعرض لها والمصاحبة لتسليم القرار.
  - تعتبر شروط البناء وتنمية الأرض مساندة للسلطات التي تصدر تصاريح البناء.

رابعا : تجديد الأحياء

<sup>1</sup> Ibid, P 27

إن الفكرة الأولى لعملية تجديد الأحياء كانت عبارة عن قيام مجلس المدينة في بعض الدول بتحديد المنطقة المتخلفة التي تكون معظم مبانيها قديمة أو آيلة للسقوط أو غير صالحة للسكنى..فتنزع ملكية الأرض وما عليها من مباني طبقا لقانون نزع الملكية ، وينقل سكان المنطقة المتخلفة إلى مناطق أخرى ثم تزال المباني ويعاد تخطيط المنطقة في إطار التخطيط العام للمدينة ، ويتم إنشاء ورصف شوارع جديدة ومد شبكات المرافق العامة وتقسيم أرض المنطقة إلى قطع وبيعها للأهالي لإقامة مساكن عليها طبقا للاشتراطات التي يضعها مجلس المدينة ، وقد تقام على أرض هذه المنطقة مباني تجارية أو صناعية أو سياحية وذلك طبقا للتخطيط (المخطط) العام الذي سيحدد مسبقا نوع استعمال أرض هذه المنطقة وأخذت كثير من الدول بهذا الأسلوب لعلاج المناطق المتخلفة في كثير من المدن.

ولما نجح الأخذ بهذا الأسلوب امتدت فكرة تجديد الأحياء من إزالة وتعمير المناطق المتخلفة إلى ترميم وإصلاح المناطق التي تكون معظم مبانيها سليم لا تحتاج إلى إزالة ، ولقد عالجت الدول هذه الحالات بإعطاء مساعدات وقروض إلى ملاك هذه المساكن للقيام بإصلاح وترميم وطلاء مساكنهم لتصبح مساكن صحية تقابل الحد الأدنى من الاشتراطات الصحية ، كما شجعت السكان على إنشاء جمعيات من الأهالي تقوم بإصلاح وترميم وتحسين المساكن ، وفي نفس الوقت تعلم المواطنين وتشجعهم على أن يحسنوا مساكنهم بأنفسهم ويرفعوا من مستوى معيشتهم على أساس شعار رفوعه وهو : " قليل من الوقاية خير من العلاج " .

ثم امتدت الفكرة إلى الأحياء التي توجد بها مساكن سليمة جديدة صحية ليس بها أي خلل ولكن يخشى عليها من أن تصبح متخلفة ، حيث أن المبنى السليم الذي لا يصاب بعد فترة غير صحي وغير مأمون

## ب - معايير تجديد الأحياء في مصر

تحدد اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني الأسس والمعايير والدراسات البيئية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية التي تتخذ أساسا لإزالة أو تحسين الأحياء والمناطق على النحو التالي :

### 1 . الموقع

- نسبة إشغال قطع الأرض بالمباني
- الكثافة السكانية
- الكثافة البنائية
- المسافة بين فتحات الوحدات المتقابلة المطلة على الشوارع أو الأحواش
- دخول أشعة الشمس للأدوار السكنية السفلية.
- عروض الشوارع وارتدادات المباني.
- إمكانية الوصول إلى الخدمات اليومية.

### 2 . استعمالات الأراضي غير السكنية بالمنطقة السكنية :

- نسبة مساحة قطع الأراضي غير السكنية إلى السكنية منها.
- نسبة طول واجهات المباني غير السكنية إلى السكنية منها.
- نسبة مساحة قطع الأراضي التي عليها بعض الاستعمالات الضارة بالمناطق السكنية من حيث الضوضاء والاهتزازات والروائح الضارة وخطورة نشوب حريق أو تولد حشرات أو حيوانات ضارة بالصحة العامة أو أتربة أو دخان أو ما يخل بالأمن العام والأمان .

<sup>1</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمران مصدر سبق ذكره.

### 3 - المخاطر الناتجة عن وسائل النقل

- المرور بالشوارع وأنواعه.
- السكك الحديدية وما ينتج عنها من اهتزازات وأتربة وأدخنة.
- المطارات واتجاه إقلاع الطائرات وما ينتج عنه من اهتزازات وضوضاء.

### 4 - المخاطر الناتجة من مسببات طبيعية :

- الفيضانات وتآكل الشواطئ.
- طبوغرافية السطح ومخار السيول
- الكوارث الطبيعية

### 5 - صلاحية المرافق والصرف الصحي والشوارع ونظافة البيئة

- نظام التغذية بمياه الشرب ومدى ملائمته لحجم السكان
- نظام الصرف الصحي ومدى صلاحيته.
- الشوارع وممرات المشاة والأرصفت وصلاحية الرصف والتبليطات بها.
- حالة النظافة العامة وتأثيرها على البيئة.

### 6 - صلاحية الخدمات الاجتماعية الأساسية بالمنطقة

- المسطح المخصص لملاعب الأطفال.
- المسطح المخصص للمنتزهات.
- مدى كفاءة النقل العام بالمنطقة.
- توفر المحلات التجارية للاحتياجات اليومية.
- المدارس بمراحل التعليم الأساسي (مسطحاتها ومدى كفاءتها).

### 7 - صلاحية المباني السكنية :

- إمكانية الوصول إلى المبنى (السيارات - الإسعاف - المطافئ .. وغيرها).
- توصيل الصرف الصحي له.
- دخول أشعة الشمس للمبنى.
- توصيلة الكهرباء للمبنى.
- توصيلة مياه الشرب للمبنى.
- توفير السلام الرئيسية (والثانوية إن لزم الأمر) وحالتها الإنشائية.
- حالة المبنى الإنشائية.

### 8 - صلاحية الوحدة السكنية :

- كفاية الإضاءة والتهوية للوحدة السكنية.
- توفر وجود مطبخ بالوحدة السكنية مع دراسة مدى مطابقة أبعاده للأبعاد القانونية
- توفر وجود دورة مياه داخل الوحدة وكفاءة صرفها.
- توفر وجود حمام داخل الوحدة السكنية.
- توصيلة مياه الشرب للوحدة السكنية.
- توصيلة الكهرباء للوحدة السكنية.
- عدد الرف التي تفتقر إلى فتحات تطل على الخارج أو على أفنية قانونية.
- عدد الغرف التي تقل مساحتها عن (10 م<sup>2</sup>) وفقا لقانون التنظيم ولائحته التنفيذية م(2).

### 9 - مؤثرات اجتماعية أخرى :

- درجة تزام الأفراد داخل الغرفة السكنية والمسطح المخصص للفرد (كثافة الإسكان).

- شغل أكثر من أسرة واحدة للوحدة السكنية الواحدة.

ويتم تصنيف الأحياء من خلال تقييم المساكن والبيئة المحيطة بها، حيث يغطي تقييم المسكن نواحي كثيرة منها الخلل والقدم والصيانة ودرجة الإصلاح المطلوبة والأمن والتهوية والإضاءة الطبيعية والفتحات والأجهزة الصحية ومياه الشرب والصرف الصحي وحالة السلالم والشبابيك والأرضيات والحوائط والأسقف ، كما يغطي عناصر المسكن من ناحية المسطح والأبعاد ، وتشمل هذه العناصر غرف النوم والمعيشة والمطبخ والحمام ودورة المياه والشرفات ، كما يشمل التقييم درجة التكدس بالنسبة للمسكن ، وبالنسبة لغرف النوم.

أما تقييم البيئة العامة المحيطة بالمسكن فيشمل مساحة الأرض المغطاة بالمباني بالنسبة لمساحة الأرض الكلية وطول الواجهات وعمق قطعة الأرض ومدى توافر المرافق العامة من مياه وكهرباء وصرف صحي وحدائق عامة وسعة الشوارع وتخطيطها وتصميمها وحالتها ومدى توافر الخدمات العامة من مدارس ودور عبادة ومستشفيات ، كما يشمل المصادر المقلقة للراحة والخطرة على الصحة كالضوضاء والأتربة والدخان والغازات والروائح الكريهة وكثافة المرور والقرب من خطوط السكك الحديدية والمطارات وأخطار الطبيعة من منحدرات ومناطق وعرة وتضاريس حادة وتآكل الشواطئ ومستنقعات وفيضانات وتداخل استعمالات الأرض والكثافة السكانية.

ويوضح الجدول التالي تقييم المسكن والبيئة العامة المحيطة به

المستوى والفة	نقط تخلف المسكن	نقط تخلف البيئة العامة	إجمالي نقط التخلف به
ممتاز أ	0 - 29	0 - 19	0 - 49
ممتاز ب	30 - 59	20 - 39	50 - 99
مشكوك فيه ج	60 - 89	40 - 59	100 - 149
تحت المستوى د	90 - 119	60 - 79	150 - 199
غير صالح للسكنى هـ	120 - فما فوق	80 - فما فوق	200 - فما فوق

يتضح من هذا الجدول أن المساكن والبيئة العامة التي تقع في المستوى ( د ) ، ( هـ ) هي مناطق الغالبية العظمى من مساكنها وبيئتها متخلفة لدرجة تحتاج إلى الإزالة بالكامل وإعادة تخطيطها وتعميرها، أما المستوى (ج) فهي مناطق تحتاج نسبة بسيطة من مبانيها إلى إزالة ونسبة كبيرة إلى ترميم وإصلاح ، ولا يحتاج الأمر إلى إزالة المنطقة بأكملها، أما المستوى ( أ ) ، ( ب ) فهي مناطق الغالبية العظمى من مبانيها جيدة ، ويجب الحفاظ عليها، ومن هنا نجد أن أساليب تجديد الأحياء تنحصر في المجالات التالية<sup>1</sup>:

- 1 - إزالة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة.
- 2 - إصلاح وتحسين الأحياء التي لم تصل فيها حالة التدهور إلى ما يوجب إزالة الحي بأكمله.
- 3 - الحفاظ على الأحياء الجديدة وصيانتها.

ج - أساليب تجديد الأحياء

- 1 - إزالة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة.

تتم الإزالة وإعادة التعمير من خلال مجموعة خطوات على النحو التالي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> أحمد خالد علام " التشريعات المنظمة للعمارة " القاهرة : مكتبة الأنجلو - 1986

<sup>2</sup> المرجع السابق

- إعلان المدينة عن وجود مساحة متخلفة

يرد في معظم قوانين تجديد الأحياء بند ينص على أن يعلن مجلس المدينة أنه يوجد داخل كردون المدينة مساحه متخلفة تشكل خطورة على سكان المدينة تنمو باستمرار.. وان بقاء هذه المساحة المتخلفة يساهم في انتشار الأمراض والأوبئة ويوقف عمليات النمو السليم لأرض الحضر كما أن هذه المساحة تستحوذ على نسبة كبيرة من الرسوم التي تحصلها البلدية لتغطية تكاليف تشغيل المرافق, ويعلن مجلس المدينة أن هذه المساحة المتخلفة مطلوب الاستيلاء عليها وإزالة المباني المقامة فوقها وإعادة تخطيط الأرض من جديد.

- تشكيل هيئة لتجديد الأحياء

تنص معظم القوانين الخاصة بتجديد الأحياء على إنشاء هيئة أو وكالة في كل مدينة تسمى هيئة تجديد الأحياء - لها شخصيتها الاعتبارية ويختص القانون هذه الهيئة سلطة تحضير مشروعات تجديد الأحياء , وتشمل هذه الإختصاصات:

- إجراء الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بهدف إعداد تخطيط لإزالة وتعمير المناطق المتخلفة أو إصلاحها وترميمها
- سلطة الإستيلاء على أي ملكية سواء عن طريق الشراء أو النزاع لتحقيق أهداف التخطيط
- تحضير برنامج لإعادة إسكان الأسر وبيوت الأعمال المطلوب نقلهم وترحيلهم من منطقة العمل.
- إنشاء شبكة شوارع وتوفير أماكن لوقوف السيارات ومد شبكات المرافق العامة وإنشاء فراغات مفتوحة وأي تحسينات أخرى .

- تجهيز مخطط تجديد الحي والإستماع الى الرأى العام

تقوم الهيئة المشرفة على تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء بعمل الدراسات البيئية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية للمساحة المتخلفة المطلوب إزالتها وإعادة تعميرها وإعداد تخطيط لهذه المساحة, وينص قانون كثير من الدول أنه بعد موافقة لجنة التخطيط علي تخطيط الحي المتخلف يقوم مجلس المدينة يعقد جلسة استماع للرأى العام يعرض فيها التخطيط بعد الإعلان عن جلسة الإستماع عن طريق النشر

- الموافقة والاعتماد

- بعد جلسة الاستماع للرأى العام.. يعرض التخطيط الخاص بالحي المتخلف على مجلس المدينة.. ويوافق المجلس على المشروع إذا تأكد من الأتي :
- وجود طريقة عملية وفعالة لإعادة إسكان الأسر وبيوت الأعمال من منطقة المشروع.
  - أن مشروع تجديد الحي يشمل علي وسيلة فعالة لتمويله.
  - أن المشروع جهز علي أساس توفير الحد الأقصى لتنفيذ عمليات التنمية عن طريق المشروعات الخاصة والجهود الذاتية.
  - أن تخطيط الحي المتخلف يتمشى مع المخطط العام ويساعد على تنفيذه.

وقد أخذت بعض دول الغرب بهذا الأسلوب - الإزالة وإعادة التعمير - لتجديد الأحياء ففي إنجلترا اتبعت هذه السياسة بطريقة غير نمطية على المناطق المتدهورة حيث طبقت فقط على المناطق غير الصالحة من الناحية الإنسانية , وأخذت فرنسا بهذا الأسلوب في مواجهة آثار الحرب وإعادة بناء المناطق المدمرة وفي ألمانيا كانت سياسة تجديد الأحياء تقوم على هدم

الأحياء المتهاكلة وسط المدينة ونقل سكانها إلي الضواحي ثم إعادة بناء المناطق القديمة وإقامة الأبراج والعمارات العالية لتحقيق الاستغلال الأمثل لأراضي تلك المناطق.

وكذلك أخذت مصر بأسلوب الإزالة وإعادة التعمير في عدة مناطق منها:

- منطقة معروف : قامت الدولة بعد إزالتها بإنشاء برجين سكنيين فقط وتركت باقي الأرض فضاء بدون تنمية.
- منطقة عشش الترجمان : تمت إزالتها بعد نقل السكان وتسكينهم بمدينة السلام وعين شمس ، وقد كان الغرض من الإزالة هو إعادة تخطيط المنطقة وتقسيمها وتمويل عملية التسكين والإزالة من حصيلة بيع قطع الأراضي.
- منطقة عرب المحمدي : قامت الدولة بإزالة العشش وتم تسكين السكان في منطقة أخرى وتأثرت عمليات إعادة تعمير المنطقة بالاتجاهات السائدة في هذه الفترة التي كانت تدور حول الاهتمام بالطفل وثقافته وتحولت المنطقة إلى حديقة عامة بداخلها مكتبة الطفل.

2- إصلاح وتحسين الأحياء التي لم تصل فيها حالة التدهور إلى ما يوجب إزالة الحي بأكمله.

يتم العمل بهذا الأسلوب في المناطق التي لم تصل فيها حالة التدهور إلى ما يوجب إزالة الحي بأكمله ولكن قد يستدعى الأمر إزالة بعض المنشآت أو المساكن مراعاة لعوامل الأمن والأمان أو لأن تكاليف إصلاحها أو ترميمها أعلى من تكاليف الهدم وإعادة البناء أو بهدف إنشاء أو توسيع طريق أو لتحقيق منفعة عامة أخرى.

وتمر عملية الإصلاح والتحسين بنفس الإجراءات السابقة تقريبا – إعلان المدينة عن وجود مساحة متخلفة , تشكيل هيئة لتجديد الأحياء , تجهيز مخطط تجديد الحي والاستماع إلى الرأي العام , الموافقة والاعتماد - مع بعض الفوارق البسيطة مثل تحضير برامج تطوعية أو إجبارية لعمليات الإصلاح والترميم وكذلك إنشاء شركات تجديد الأحياء حيث تنص قوانين كثير من الدول على تشجيع إنشاء شركات تنمية في هذا المجال, تتعاقد معها هيئة تجديد الأحياء علي القيام بإعادة تخطيط وتعمير وإصلاح المساحات المتخلفة طبقا للاستعمالات الواردة في مشروع تجديد الحي المتخلف

وقد أدت معارضة الرأي العام في دول الغرب لسياسة الهدم والإزالة وعدم توافر المصادر الكافية لتمويلها إلي اتجاه المخططين للبحث عن بديل أكثر واقعية من عملية الهدم والإزالة حيث ظهرت فكرة الحسين والارتقاء بالمناطق السكنية وحصر عمليات الهدم والإزالة في أضيق الحدود , ففي إنجلترا شملت سياسة تجديد الأحياء ثلاثة أنواع<sup>1</sup>:

- مباني لم تعد صالحة للاستعمال وهذه يتم هدمها وإزالتها وإعادة بناءها.
- مباني يتم تجديد لها مع إخلاء سكانها وإحلالهم بمساكن بديلة خلال عملية التنفيذ.
- مباني يتم تحسينها مع الإبقاء على السكان داخل وحداتهم السكنية خلال عملية التنفيذ.

وفي ألمانيا عام 1979 تم تحديد ثلاث درجات من التطوير<sup>2</sup>:

- الدرجة الأولى : وتشمل إجراء أدنى حد من الإصلاحات والتحسينات بالوحدات السكنية وتعادل تكاليف التحسين فيها بين 30- 50 % من تكاليف إنشاء الوحدة السكنية .
- الدرجة الثانية : وتشمل الطلاء والتركيبات الصحية والكهربائية والتدفئة وتمثل التكاليف نحو 70 % من تكاليف إنشاء الوحدة.

<sup>1</sup> عزة حسين: التجارب العالمية في الارتقاء بالبيئة العمرانية ، مركز الدراسات التخطيطية – الدورة التدريبية الثالثة – القاهرة 1991  
<sup>2</sup> أحمد خالد علام ، يحيى شديد ، ماجد المهدي : " تجديد الأحياء " مكتبة الأنجلو – القاهرة – 1997.

- الدرجة الثالثة : وتشمل ترميم الوحدات السكنية ذات القيمة التاريخية أو الفنية أو المعمارية وتمثل الإصلاحات 100 % أو أكثر من تكلفة الوحدة السكنية.

وقد أخذت مصر بأسلوب التنمية والارتقاء " إصلاح وتحسين الأحياء التي لم تصل فيها حالة التدهور إلى ما يوجب الإزالة " في عدة مناطق علي النحو التالي :

- قامت وزارة الإسكان بالتعاون مع الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بتنفيذ مشروع يقع في حي جنوب حلوان سنة 1978 ويشتمل على جزئين :

- الجزء الأول : تطوير وتحسين سبع مناطق متخلفة يقيم فيها نحو 100 ألف وهي :

- عرب راشد 18 ألف نسمة - عرب غنيم 32 ألف نسمة
- عرب صدقي 26 ألف نسمة - غنيم البحرية 8 آلاف نسمة
- كفر العلو 8 آلاف نسمة - عرب زين 5 آلاف نسمة
- عزبة الوابور 2 ألف نسمة

- الجزء الثاني : إنشاء مجمع سكني جديد على أساس إنشاء وحدات سكنية لمحدودي الدخل ، وتقوم فكرة هذا التجمع على ما يعرف بالمسكن النواة Core House وتتكون عناصر المشروع من :

- الارتقاء بعناصر البنية الأساسية
- توفير الخدمات العامة من مراكز اجتماعية وصحية ومدارس ومركز شباب.
- منح قروض لتحسين المساكن وتنمية المشروعات الحرفية.
- الارتقاء بالبيئة من خلال رصف الطرق وجمع القمامة.
- تطوير منطقة الزبالين بالقاهرة :

شمل برنامج تطوير منطقة الزبالين التي تقع شرق القاهرة<sup>1</sup> :

- تحسين بيئة الوحدة السكنية.
- تحضير التخطيط العام للمنطقة .

وقد أخذ في الاعتبار صعوبة إحداث تغيير كبير في استعمالات الأرض الحالية سوى ما يمكن إضافته من خدمات للمنطقة في مركز إداري وتجاري وثقافي ، مع صعوبة إحداث تغيير كبير أيضا في شبكة الطرق ، وبالتالي فإن الدراسات تركزت أساسا على إنشاء مركز التجمع وهي المنطقة الصناعية ، وتطوير الإسكان وتحسينه سواء من حيث التصميم الداخلي أو من حيث مواد البناء مع وضع برنامج زمني مرحلي يتم من خلاله تغيير الهيكل العمراني للمنطقة وليكن من 10- 20 عام بمعدل (50 منزل / سنة).

### 3- الحفاظ على المباني والمنشآت القائمة وصيانتها<sup>2</sup>

تعتبر الصيانة هي العنصر الثالث الأساسي بعد التصميم والتنفيذ بالنسبة لأي مبنى أو منشأ فالصيانة هي العنصر المحافظ عليه مع الزمن والضامن لبقائه سليما متماسكا طوال فترة عمره الافتراضي أو لأطول فترة زمنية إذا كان من النوع الأثري.

<sup>1</sup> وزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديد والإسكان : الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومحافظة القاهرة : الارتقاء بمنطقة الزبالين بمنشأة ناصر بالقاهرة .

<sup>2</sup> المجالس القومية المتخصصة - شعبة الإسكان والتعمير " أسلوب الحفاظ على ثروة مصر القومية من المنشآت " القاهرة - 1998

وتحتاج المنشآت بصفة عامة إلى الصيانة مهما كان الغرض التي أقيمت من أجله سواء كان الإشغال سكني أو إداري أو صناعي أو سياحي أو أثري أو منشآت مثل الأنفاق والكباري وغيرها ، فالمباني يجب البدء في صيانتها مباشرة بعد الانتهاء من تنفيذها وفقا لبرنامج دورى يتم بواسطة متخصصين في هذا المجال يكونون مسئولين وقادرين على تحديد مدى خطورة ما يلاحظونه في المنشآت ويحددون الأسلوب الأمثل للعلاج والسرعة المطلوبة له.

ويمكن القول بأن هناك نوعان من الصيانة : الصيانة الوقائية والصيانة العلاجية .. وتعني الصيانة الوقائية المرور الدوري على فترات زمنية مناسبة على كافة عناصر المبنى المدنية والميكانيكية والكهربائية بهدف الاكتشاف المبكر لأي خلل ومعالجته قبل أن يستفحل خطره أما الصيانة العلاجية فهي تعني القيام بإصلاحات الخلل والعيوب التي تظهر في عناصر المبنى ومكوناته ، والتي تقوم بها شركات المقاولات أو الشركات المتخصصة ، وغني عن الذكر أنه مع وجود نظام محكم للصيانة الوقائية .. يؤدي ذلك بالضرورة إلى انخفاض كبير في التكلفة الكلية للصيانة.

#### - أسلوب المعاينة والصيانة :

الأسلوب الأمثل للحفاظ على المنشآت وصيانتها يبدأ كالاتي :

- يلزم وجود شخص أو جهاز فني حسب حجم المنشأ أو نوعيته يكون مسئولاً عن الإشراف على أعمال الصيانة ، ويكون لدى هذا الجهاز مجموعة رسومات كاملة للمواصفات لكافة أعمال المنشأ المعمارية والإنشائية والميكانيكية والصحية والكهربائية.
- يتم التعاقد مع المهندسين الإخصائيين ومع الشركات المتخصصة للقيام بأعمال كل من الصيانة الوقائية والصيانة العلاجية ، وتتص هذه العقود تفصيلياً على مسؤوليات الشركات بالمرور الدوري والمعاينة وتحديد الإصلاحات المطلوبة والبرنامج الزمني لتنفيذها وتكلفتها.
- يقوم مالك المنشأة أو الجهة التي تقوم بإدارتها باعتماد الإصلاحات المطلوبة والبرنامج الزمني لتنفيذها وتكلفتها.
- تعد سجلات بالجهاز الفني يتم فيها تسجيل تواريخ الزيارات التي يقوم بها المهندسون الإخصائيون ومندوبوا شركات الصيانة وتدون فيها ملاحظاتهم والأعمال التي يقومون بها وذلك وفق بنود محددة على نماذج يتم ملئها واعتمادها بواسطتهم.
- معدلات المعاينة تكون وفقاً لأهمية المنشأ والظروف المعرض لها سواء من التشغيل أو البيئة المحيطة.

#### - البنود المطلوب معاينتها بصفة دورية

تكون البنود المطلوب معاينتها بصفة دورية على النحو التالي:

- النشع الناتج من دورات المياه ومواسير الصرف والمياه وغرف التفريش وخزانات المياه الذي يؤثر على الواجهات والمناور والأسقف.
- الهيكل الخرساني للمنشأ ابتداء من الأساسات والبدروم وما به من شروخ ابتداء من الشروخ الشعرية في الأعمدة والكمرات.
- الحوائط سواء كانت حاملة أو بين مكونات الهيكل الخرساني وما بها من شروخ رأسية أو أفقية أو مائلة.

- الأسقف وما بها من شروخ خاصة أسفل دورات المياه والمطابخ.
- معاينة انفصال الغطاء الخرساني نتيجة صدأ الحديد سواء الأسقف أو الكمرات أو الأعمدة حتى لو كانت مكسوة برخام أو بأنواع دهانات لا تظهر الشروخ.
- الأعمال الميكانيكية والكهربائية بالمبنى مثل المصاعد وشبكات الإنارة وشبكات الغاز والإنذار بالحريق والغلايات والتكييف والتهوية وأجهزة المطابخ والمغاسل وغيرها.
- معاينات غير دورية
- تتم المعاينات غير الدورية بعد الزلازل أو بعد ملاحظة شروخ مفاجئة أو أي ظواهر مقلقة بواسطة شاغلي الوحدات أو الأشخاص المسؤولين عنها نتيجة أعمال تعليات أو مباني جديدة بجوار المنشأ الأصلي تشمل دق الخوازيق أو أساسات سطحية تسبب هبوط أساساته.
- الصيانة الدورية والتي يجب أن يقوم بها المسئولون عن المنشآت
- التأكد من كفاءة الأدوات الصحية والصرف الصحي والتغذية لمنع تسرب المياه إلى الأرضيات والأسقف والواجهات وتغيير التالف منها وإصلاح وصلات المواسير التي تتسرب منها المياه ومنع السد بالتنظيف الدوري لغرف التفتيش والمواسير بواسطة أدوات التسليك أو المياه المضغوطة.
- إعادة أي بياض متساقط من فوق الكمرات والأعمدة لعدم تعرض العناصر الإنشائية للرطوبة وبالتالي صدأ الحديد.
- إصلاح الشروخ أو لا بأول لمنع اتساعها ودخول الرطوبة من خلالها لحديد التسليح وذلك وفقا للأصول الفنية السليمة والامتناع عن استخدام المون الجيرية والجبسية.
- الاهتمام بالدهانات سواء داخل المنشآت أو خارجها وخاصة في المناطق الساحلية والترميم المستدام لأي أجزاء تالفة منها.
- إصلاح المادة العازلة سواء في البدرومات أو الأسطح أو آبار المصاعد.
- التأكد المستمر من نظافة مجاري صرف مياه الأمطار في الأسطح أو مجاري غسل السيارات في الجراجات والتأكد من كفاءة ظلمبات رفع المياه من البدرومات ومتابعة نشع المياه الأرضية.
- صيانة خزانات المياه تباعا ومنع صدأ ما هو معدني منها والتأكد من إغلاق فتحاتها العلوية حفاظا على الصحية من التلوث أو حدوث خروم في الخزانات يؤدي على تسرب المياه منها.
- التأكد من مليء الفواصل بين البلاط أو الرخام أو الأرضيات بصفة عامة وخاصة في مناطق الأسطح أو السلالم ومداخل المنشآت والحمامات والمطابخ.
- التأكد من عدم تأثير المواد الكيماوية على العناصر الإنشائية سواء كانت أدوات نظافة في المستشفيات أو الفنادق أو في المصانع.
- معاينة دورية للأسقف المغطاة من أسفل بلاطات الديكور أو أي قطع أخرى تخبيء العنصر الإنشائي.
- التحفظ في استخدام المياه أو منعها بصفة دائمة في أعمال النظافة الداخلية وللجوء لوسائل التنظيف الجاف أو المكاسن الكهربائية.
- التأكد من سلامة السلالم الحديدية في المناور ومداومة دهانها بالدهانات المانعة للصدأ.
- معاينة الأسقف والعناصر الإنشائية الحاملة لأرضيات المناور وخاصة المفتوحة (السماوية) وتنظيفها من المخلفات بصفة دورية لاكتشاف أي نشع أو تراكم للمياه.
- معاينة الأنفاق الخاصة بالصرف الصحي أو وسائل النقل بصفة دورية وخاصة خلف ألواح الديكورات لمتابعة وإصلاح أي نشع للمياه من التربة المحيطة للنفق وإصلاحه أو لا بأول.

- معاينة وصيانة الكباري سواء كانت معدنية أو خرسانية ودهانها أو إصلاح ما بها من مسامير الربط أو لحامات أو عزل للقواعد أو بياض للأعمدة أو إصلاح للفواصل أو ترميم مستمر للأسقف.
  - صيانة دورية للأماكن التي بها رطوبة بصفة مستمرة والتي يصعب تهويتها مثل الأماكن التي يوجد بها توربينات محطات توليد الكهرباء ودهانها بإيبوكسيات مانعة للصدأ كل فترة زمنية لمنع تآكله.
  - الصيانة الدورية للمصاعد بالتشحيم المستمر وتغيير الأجزاء الضعيفة أو التي انتهى عمر استخدامها مثل البكر والكابلات المعدنية الحاملة للمصعد.
  - صيانة كافة التركيبات الميكانيكية والكهربائية بالمبنى صيانة شاملة.
  - التوعية بالصيانة والمحافظة على المنشآت وأهمية ذلك بواسطة وسائل الإعلام.
- تفعيل عمليات الصيانة

أن التكلفة المتزايدة للصيانة قد أدت إلى تهيمش كيانها فلم يعد للصيانة الوقائية مكان في الواقع ، كما أن الصيانة العلاجية لا تتم إلا إذا استفحل الأمر ، وقد تنفذ بصورها الدنيا ، اقتصادا للتكلفة التي قد لا تتوافر أصلا لدى المسؤولين عن واجب الصيانة.

ولذلك فإنه من الضروري – فضلا عن خلق وعي عام لدى المواطنين بأهمية وضرورة الصيانة – ضمان أسلوب ملائم يكفل قيام اعتماد مالي للصيانة ، وسواء كان ذلك بالنسبة للمباني العامة أو الخاصة.

وكذلك إنشاء شركات للصيانة تحت رعاية وزارة الإسكان والمرافق فتنولى تسجيلها والإشراف على تدريب العاملين بها ، وتحديد فئاتهم (مراتبهم الحرفية) والتأمين على نتائج أعمالهم.

## قانون المجتمعات العمرانية الجديدة 59 لسنة 1979<sup>1</sup>

### نبذة عن القانون ... فلسفته ... أهدافه

إن تزايد المشكلة السكانية سنة بعد أخرى أدى إلى التوسع العشوائي حول المدن القائمة وخلق مجتمعات هامشية لاستيعاب جزء من التزايد السكاني العام دون تخطيط سليم مما أثر على الكفاءة المحدودة للمرافق من المياه والكهرباء والصرف الصحي وباقي الخدمات العامة فضلا عن تزايد ظاهرة الازدحام وتلوث البيئة وعدم الاستغلال الأمثل لمساحات أراضي البناء.

وبدراسة أبعاد المشكلة يتضح أنها ليست مجرد النقص في المأوى المجرى وإنما المشكلة في ضرورة توفير متطلبات المجتمعات الجديدة بكل ما يحمل هذا المعنى من سمات المجتمعات المتحضرة.

وفي الإجمال فإننا أصبحنا في حاجة ماسة وعاجلة إلى إيجاد مدن وقرى جديدة والعمل على إقامة مجتمعات حضارية متكاملة اقتصاديا واجتماعية.

ولما كان إنشاء إدارة المدن الجديدة من الأمور الهامة التي تخوضها البلاد فإن الأمر يستلزم تنظيم وضبط العلاقات الناشئة عن ذلك مما يتعين معه إصدار تشريع ملائم لتنظيمه أهم ما يتعلق بالمدن الجديدة خاصة مع وجود فراغ تشريعي في هذا المجال خلافا لما هو معمول به في معظم دول العالم<sup>2</sup>.

ومن ثم فقد صدر أول تشريع في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة مكون من ثلاثة أبواب، الأول في شأن المدن والقرى الجديدة، والثاني في شأن هيئة تنمية المدن الجديدة والأجهزة التابعة لها، والثالث للأحكام العامة والانتقالية

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً: أحكام عامة

ينص القانون على أنه يقصد بالمجتمعات العمرانية الجديدة كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة، تحقق الاستقرار الإجتماعي والرخاء الإقتصادي (الصناعي.. الزراعي... التجاري.... الخ) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة.

كما ينص القانون على إنشاء هيئة تكون دون غيرها جهاز الدولة المسؤولة عن إنشاء المجتمعات الجديدة وتحمل هذا الاسم.

ويحظر القانون إنشاء المجتمعات الجديدة في الأرض الزراعية كما ينص على أنه يجب المحافظة على ما قد يوجد بالأرض التي يقع عليها الاختيار من ثروات معدنية أو بترولية أو ما تحويه من آثار أو تراث تاريخي وفقا للتشريعات السارية في هذا الشأن، وإذا تداخلت في مشروعات إنشاء المجتمعات الجديدة والطرق الموصلة إليها أرضا مملوكة للأفراد أو الجهات الخاصة فيكون الحصول عليها بالطريق الودي بالثمن والشروط التي يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والمالك فإذا تعذر الاتفاق تنزع الملكية وفقا للقانون المنظم لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ويكون التعويض نقدا، كما يجوز أن يكون عينا بموافقة المالك.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 48 - نوفمبر 1979

<sup>2</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمارة . مصدر سبق ذكره .

## ثانيا : التخطيط واختيار الموقع

تتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات الجديدة وإعداد المخططات العامة والتفصيلية لها وذلك طبقا للخطة العامة للدولة وتخصص مسافة من الأرض لا تزيد عن 5 كم حول التجمع العمراني الجديد من جميع الجهات تحدها الهيئة - يحظر التصرف فيها بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو إدخالها فى تقسيم أو إقامة أى منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها إلا بعد موافقة الهيئة ، كما تخصص مسافة من الأرض مقدارها 100 متر على جانبي وبطول الطرق العامة الموصلة إلى المجتمعات الجديدة تخضع لذات القيود .

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بتخصيص الأرض المملوكة للدولة التى يقع عليها الإختيار لإقامة المجتمعات الجديدة عليها وكذا الطرق الموصلة إليها بدون مقابل ، ويكون هذا القرار ملزما لجميع الوزارات والأجهزة المعنية بأملاك الدولة ويحظر على أى شخص طبيعى أو معنوى بعد صدور هذا القرار أن يجوز أو يضع اليد أو يعتدى على أى جزء من أجزاء الأراضى التى تخصص لأغراض هذا القانون كما يحظر إجراء أى أعمال أو إقامة أى منشآت أو أشغال إلا بإذن من الهيئة .

ويزال بالطريق الإدارى بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة ما قد يوجد على هذه الأراضى من تعديت أو وضع يد أو إشغالات أيا كان سندها أو تاريخ وقوعها وتكون الإزالة مقابل تعويض عادل فى حالة الإشغالات التى يثبت أن إقامتها كان بسند قانونى .

## ثالثا : تنفيذ المشروعات

يعطى القانون للهيئة فى سبيل تحقيق أهدافها أن تجرى جميع التصرفات أو الأعمال التى من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة ولها أن تتعاقد مباشرة مع الشركات والأشخاص والمصارف والهيئات المحلية والدولية وذلك طبقا للقواعد التى تحددها اللائحة الداخلية للهيئة .

ويجيز القانون للهيئة أن تقرر التزامات أو منح امتيازات المرافق العامة والمشروعات بالمجتمعات الجديدة وفقا لقواعد وإجراءات منها :

- أ - إختيار الملتزم فى إطار المنافسة والعلانية .
- ب - ألا تزيد مدة الإلتزام عن 40 عاما من تاريخ التعاقد .
- ج - ألا تتجاوز حصة الملتزم السنوية فى صافى الربح 20 % من رأس المال الموظف
- د - أن يستخدم ما زاد عن صافى الأرباح عن 20 % فى تكوين احتياطي خاص للسنوات التى يقل فيها عن ذلك ، ويستخدم القدر الزائد بعد ذلك فى تحسين وتوسيع المرفق أو المشروع وتخفيض الأسعار وفقا لما تحدده الهيئة .

ويصدر بمنح الإلتزام قرار من مجلس الوزراء بناء على إقتراح من مجلس إدارة الهيئة . إذا لم يجاوز رأس المال الموظف أو الترخيص به 10 مليون جنيه وفى غير هذه الحالات يصدر بمنح الإلتزام أو الإمتياز قانون يصدر من المجلس التشريعى .

وعلى جميع الجهات المختصة بإقامة المشروعات والصناعات أيا كانت طبيعتها أو مجالاتها وسواء كانت حكومية أو غير حكومية أن تخطر الهيئة لإبداء الرأى فى مواقعها والعمل على أن يتم إنشاؤها فى المجتمعات الجديدة ، وذلك بما يتفق مع المخططات المقررة لهما والأغراض التى أنشئت من أجلها .

والى أن يتم تسليم المجتمع العمرانى الجديد إلى الحكم المحلى والمجالس المحلية يكون للهيئة وللأجهزة وللوحدات التى تنشئها فى سبيل مباشرة اختصاصها جميع السلطات والصلاحيات المقررة قانونيا بالوحدات المحلية كما يكون للهيئة الموارد المالية المقررة للمحليات . كما تختص الهيئة بالموافقة وإصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل فى اختصاصها من أنشطة ومشروعات وأعمال وأبنية ومرافق وخدمات وذلك كله وفقا للقوانين واللوائح والقرارات السارية .

رابعا : إلتزامات المنتفعين بالأراضى داخل المجتمعات الجديدة

يكون الإنتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا للأغراض والأوضاع ووفقا للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن. وفي حالة المخالفة يكون لمجلس إدارة الهيئة إلغاء تراخيص الإنتفاع أو حقوق الامتياز إذا لم يقم المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التى تحددها له الهيئة بكتاب موسى عليه وينفذ قرار الإلغاء بالطريق الإداري.

ويحظر على كل من تملك أرضا أو منشآت داخله مجتمع عمرانى جديد التصرف فيها بأي جهة من وجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملا وملحقاته وفي حدود ما تتضمنه العقود المبرمة مع ذوى الشأن ، ويقع باطلا كل تصرف يخالف هذا الخطر ، ولا يجوز شهره .

خامسا : التيسيرات والإعفاءات

للهيئة أن تستورد بذاتها أو عن طريق الغير ، دون ترخيص ، ما تحتاج اليه من المستلزمات والمهمات والمواد والألات والأدوات والأجهزة والمعدات وقطع الغياب ووسائل النقل التى تتناسب وطبيعة العمل فى مواقع الهيئة ، وتعفى الهيئة الأفراد والشركات والجهات المتعاقد معها من الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم على الواردات اللازمة للمشروعات المتعلقة بإنشاء المجتمعات الجديدة ، كما تعفى من جميع الضرائب والرسوم للفوائد المستحقة على القرض والتسهيلات الإئتمانية التى تمنح للهيئة لتمويل مشروعاتها .

ويعفى شاغلوا العقارات التى تقام فى المجتمعات الجديدة مما يكون مستحقا عليهم من الضريبة على العقارات المبنية ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها أيا كانت تسميتها أو مصدر فرضها وذلك لمدة عشرة سنوات من تاريخ إتمام العقار وصلاحيته للإنتفاع به فى الغرض المنشأ من أجله متى تم ذلك فى المواعيد التى تحددها الهيئة أو يتضمنها العقد المبرم مع ذوى الشأن كما تعفى الأراضى الواقعة فى نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة والتى يتم استصلاحها وزراعتها فى المواعيد التى تحددها الهيئة أو يتضمنها العقد المبرم مع ذوى الشأن وذلك مما قد يكون مستحقا من ضريبة الأطينان ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها أيا كانت تسميتها أو مصدر فرضها ويكون الإعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ جعل الأرض صالحة للزراعة وفقا لشهادة تصدر من الهيئة فى هذا الشأن .

وتشجعا لشركات الاستثمار العربى والأجنبي ينص القانون على ينص القانون على أنه مع عدم الإخلال بأية إعفاءات ضريبية افضل مقررة فى قانون آخر ، تعفى أرباح المشروعات والمنشآت التى تزاول نشاطها فى المجتمعات الجديدة من الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وملحقاتها كما تعفى الأرباح التى توزعها أي منها من الضريبة على إيرادات اليم المنقولة وملحقاتها لمدة عشر سنوات اعتبارا من أول سنة مالية تالية لبداية الإنتاج أو مزاولة النشاط بحسب الأحوال ، كما تعفى من الضريبة العامة على الإيراد ولذات المدة كافة الأوعية المعفاة من الضرائب النوعية.

سادسا : هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها

يشمل القانون بابا في شأن الهيئة وبيان اختصاصاتها وتشكيل مجلس إدارتها وأموالها وأجهزة التنمية التابعة لها , فينص على إنشاء هيئة تسمى " هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة " تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة ويصدر قرار من رئيس الجمهورية بتحديد تبعية ومقر الهيئة ورئيس مجلس إدارتها ، وقد صدر هذا القرار بتعيين وزير التعمير رئيسا لمجلس إدارتها ، وقد صدر هذا القرار بتتبع وزارة التعمير ، ولقد أعطى القانون للهيئة - في سبيل تحقيق أغراضها - أن ينشئ أجهزة تنمية للمجتمعات العمرانية الجديدة لمباشرة الاختصاصات التي تحددها لها.

تختص الهيئة ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات الجديدة طبقا لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة للدولة ، ويكون لها على الأخص ما يأتي :

- 1 - رسم سياسة وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية لإنشاء المجتمعات الجديدة والتنسيق بينها وبين خطط وبرامج الانتاج والخدمات.
- 2 - إجراء الدراسات الخاصة باختيار أنسب المواقع للمجتمعات الجديدة.
- 3 - تنسيق وتنظيم وتبادل المشورة مع الوزارات والهيئات والجهات التي تعمل في نشاط التعمير مما يتصل به من مجالات ، ودراسة وتنفيذ المرافق الإقليمية ومنشآت الخدمات لمشروعات المجتمعات الجديدة.
- 4 - متابعة تنفيذ الخطط الموضوعة لتعمير المجتمعات الجديدة وتذليل ما قد يعترض التنفيذ من عقبات مادية وفنية وتقييم الانجازات.
- 5 - تحضير المخطط العام والتخطيط التفصيلي للمواقع التي يقع عليها الاختيار والعمل على تنفيذ المشروعات والأعمال عن طريق إجراء المزايدات أو المناقصات أو الممارسات العالمية والمحلية أو التعاقد المباشر والإشراف على تنفيذ هذه المشروعات سواء بذاتها أو عن طريق جهاز التنمية بكل مجتمع عمراني جديد.
- 6 - دراسة أفضل السبل لتنفيذ المرافق الإقليمية بمواقع المجتمعات الجديدة وتقسيم الأراضي وإنشاء المرافق الداخلية لها سواء عن طريق أجهزة الهيئة مبرة أو عن طريق أجهزة التنمية المختصة أو بأي طريقة أخرى تراها الهيئة مناسبة.
- 7 - عقد القروض أو الحصول على منح وذلك وفقا للقواعد المقررة قانونا بالإضافة إلى ما يخصص للهيئة من اعتمادات بما يضمن كفاية التمويل للمشروعات.
- 8 - المعاونة في تدبير المعدات والمهمات اللازمة لتنفيذ المشروعات.
- 9 - الترويج لبيع أو لتأجير أو الانتفاع بأراضي المجتمعات الجديدة وذلك للمصريين والأجانب بهدف التنمية الاقتصادية للمشروعات وذلك دون الاخلال بالقواعد المنظمة لتملك الأجانب.
- 10 - اقتراح تقدير التزام أو منح امتياز.

وللهيئة أن تقسم المجتمع العمراني إلى مدن وقرى ومناطق وأحياء تضع لكل منها الاشتراطات والمواصفات والنماذج البنائية الخاصة بها والتي تكفل طابعا مميزا ، وارتفاعا محددا ولونا معيناً للمباني وتصدر التراخيص وفقا لها ، ويلتزم بها ذوي الشأن.

ويشكل مجلس إدارة الهيئة من رئيس المجلس وأعضاء من القيادات السياسية وممثلين للقطاعات والوزارات والجهات المعنية بنشاطها وعدد من أهل الخبرة ، ويدعى رؤساء أجهزة تنمية المجتمعات لحضور اجتماعات مجلس إدارة الهيئة ، ويكون لكل منهم صوت معدود بالنسبة للموضوعات التي تدخل في مجال اختصاصه.

سابعاً : أموال الهيئة ومواردها

يتكون راس مال الهيئة من الأموال التي تخصصها الدولة ، ومن الأراضي التي يقع عليها الاختيار لإنشاء المجتمعات الجديدة ، وما ينول إلى الهيئة من أصول ثابتة ومنقولة ، وتعتبر أموال الهيئة من أموال الدولة الخاصة.

أما موارد الهيئة فتتكون من الاعتمادات التي تخصصها الدولة ومن حصيلة بيع وإيجار ومقابل الانتفاع بالأراضي والعقارات المملوكة للهيئة ، ومن حصيلة نشاط الهيئة ومقابل الأعمال أو الخدمات التي تؤديها للغير ، ومن القروض والهبات والإعانات والتبرعات والوصايا.

ويكون للهيئة ميزانية خاصة وحسابات ختامية سنوية ، كما يكون لها حساب خاص تودع فيه مواردها المحلية أو الأجنبية.

وقد ورد بالقانون فصل كامل عن اختصاصات مجلس إدارة الهيئة ونظام سير العمل ، وكذلك اختصاصات رئيس مجلس الإدارة.

يجوز للهيئة أن تنشئ جهازاً لتنمية المجتمع العمراني الجديد وإدارة المرافق والمشروعات الداخلة فيه ، وقد تم بالفعل إنشاء عدد من الأجهزة في المجتمعات الجديدة منها مدن : العاشر من رمضان و 15 مايو والعامرية والسادات والسادس من أكتوبر ، كما ذكر سابقاً وتحدد الهيئة في كل حالة على حدة السلطات والاختصاصات التي يمارسها جهاز التنمية.

يقدم الجهاز المشرف على المجتمع الجديد بالإشراف على إنشاء وتشغيل وصيانة المرافق العامة للمدن الجديدة ، وقد ورد نص في القانون على أنه في حالة تسليم المجتمع العمراني الجديد إلى الوحدة المحلية المختصة ينقل إلى هذه الوحدة العاملون بجهات التنمية المختصة الذين تتطلب حاجة العمل إلحاقهم بالمجلس المحلي.

## قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة رقم 10 لسنة 1990<sup>1</sup>

### نبذة عامة عن القانون .. فلسفته وأهدافه

إن تعدد المهام الملقاة على عاتق الحكومة في شتى المجالات يقتضى منها إقامة العديد من المشروعات المختلفة التي تعود بالنفع العام على مواطنيها ، وقد تضطر الدولة عند تنفيذها لهذه المشروعات أن تنزع ملكية بعض العقارات المملوكة للمواطنين مما يترتب عليه حرمان مالك العقار من ملكه جبراً ، وقد نصت المادة 34 من الدستور على أن الملكية الخاصة مصونة ، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا بحكم قضائي ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض وفقاً للقانون ، وبذلك أجاز الدستور للدولة - بصفة استثنائية - اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقاً لضوابط معينة أهمها :

- أن يكون نزع ملكية هذه العقارات لازماً للمنفعة العامة.
- أن يتم ذلك مقابل تعويض الملاك الذين تنزع ملكيتهم تعويضاً عادلاً عن طريق قواعد خاصة تحقق لهم اقتضاء هذا التعويض وبالسرعة الواجبة

ولذلك صدرت قوانين نزع الملكية المتعاقبة والتي كان آخرها القانون رقم 10 لسنة 1990 والذي تضمن خمسة أبواب يتناول الباب الأول فيها تقدير المنفعة العامة والثاني حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها وتقدير التعويض والثالث للفصل في المعارضات والطعون والرابع في الإستلاء المؤقت على العقارات أما الباب الخامس فقد تخصص للأحكام العامة والوقائية .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

#### أولاً : أعمال المنفعة العامة

- أ - إنشاء الطرق والشوارع والبيادر أو توسعها أو تعديلها أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة.
- ب - مشروعات المياه والصرف الصحي .
- ج - مشروعات الري والصرف .
- د - مشروعات الطاقة .
- هـ - إنشاء الكباري والمجازات السطحية ( المزلقات ) والممرات السفلية أو تعديلها .
- و - مشروعات النقل والمواصلات .
- ز - أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق .
- ح - ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر .

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة ويكون تقدير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية وينشر في الجريدة الرسمية وبالنسبة للمباني والمشروعات الموقعة فيحظر ذوى الشأن بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار.

### ثانياً : حصر الممتلكات وتقدير التعويض

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 22 تابع - مايو 1990

- أ- يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت بواسطة لجنة مكونة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية وأحد رجال الإدارة المحلية والطرق وتقوم بتحديد وإعلان موعد الحصر ثم تقوم بعد ذلك بعمل محضر يبين الممتلكات وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم .
- ب - يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال ومكونة من مندوب عن هيئة المساحة (رئيس) وعضوية مندوبين عن مديرية الزراعة والإسكان والمرافق والضرائب على الدرجة الأولى ويتغير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين .
- ج- يقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية وتودع الجهة نازعة الملكية مبلغ التعويض المقرر خلال شهر في خزنة الجهة القائمة بنزع الملكية ويعلن ذوى الشأن بذلك .

#### ثالثاً : الاعتراضات والطعون

لذى الشأن الإعتراض فى الجهة القائمة بنزع الملكية خلال شهر من إخطارهم وتقديم المستندات اللازمة خلال ثلاثة شهور ولهم الطعن على قرار الإعتراض أمام المحكمة الابتدائية خلال شهرين من صدور قرار الإعتراض , وتعد كشوف نزع الملكية نهائية إن لم يتم الإعتراض عليها والطعن خلال المدة المذكورة والتوقيع عليها والإقرار بنزع الملكية .

#### رابعاً : الإستيلاء المؤقت على العقارات

للووزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة فى حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفسى وباء وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالإستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم والوقاية أو غيرها ويحصل هذا الإستيلاء بمجرد إنتهاء مندوبى الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومساحتها وحالاتها دون حاجة لاتخاذ إجراءات أخرى .

ويتم تقدير التعويض الذى يستحق لذوى الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالعقار خلال شهر من تاريخ الإستيلاء.

تحدد مدة الإستيلاء على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الإستيلاء الفعلى أيهما أقرب وإذا أصبح العقار نتيجة للإستيلاء المؤقت غير صالح للإستعمال وجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار إلى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضا عادلا للمالك أو صاحب الحق

#### خامساً : أحكام عامة ووقفية

- 1- يلزم ملاك العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذى نتج عنه هذا التحسين .
- 2- يجب مراعاة زيادة أو نقص قيمة الجزء الذى لم ينزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة ولم تحسب الزيادة إذا كانت نتيجة لأعمال سابقة مضى عليها خمس سنوات .
- 3 - يجب نزع ملكية العقار كله إذا تعذر الإنتفاع بالباقى وذلك بطلب من المنتفع .

## قانون فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة - 222 لسنة 1955<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون ... فلسفته ... أهدافه

تنفق الدولة مبالغ كبيرة في مشروعات التنمية العمرانية ورفع مستوى المعيشة ومن هذه المشروعات ما كان أثره مباشراً في رفع قيمة العقارات والأراضي الواقعة في نطاقها وقد روى أنه من العدالة أن يتحمل الملاك الذين ارتفعت قيمة أملاكهم جزءاً من النفقات نظير ما عاد عليهم من نفع وقد دعا ذلك الحكومة في مصر إلى استصدار القانون 222 لسنة 1955 في شأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة .

وقد اشتمل القانون على 20 مادة تتضمن تحديد مقابل التحسين وحدود مناطق التحسين والسلطة المعنية بالتنفيذ والخطوط المتبعة في ذلك ونظام تحصيل مقابل التحسين وغير ذلك من الأمور التنظيمية .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً : أعمال المنفعة العامة التي يفرض عليها مقابل تحسين هي:

- 1 - إنشاء الطرق والبيادر أو توسيعها أو تعديلها .
- 2 - إنشاء الصرف الصحي .
- 3 - إنشاء الكباري والمجازات السطحية ( المزلقات ) والممرات السفلية أو تعديلها .
- 4 - إنشاء أية أعمال أخرى ذات منفعة عامة يصدر بها قرار من مجلس الوزراء .

ثانياً : تحديد مناطق التحسين

- 1 - بالنسبة لإنشاء الطرق والبيادر أو توسيعها أو تعديلها المنطقة المحدودة بخطوط توازي حدود الطريق أو الميدان ولا يجاوز بعدها عن تلك الحدود 150 متر .
- 2 - بالنسبة لمشروعات الصرف الصحي تحده المنطقة بالعقارات التي تتصل مباشرة بطريق زود بخط من شبكة المجارى وكذلك العقارات التي تطل على طريق ليس بها شبكة مجارى متى كانت المسافة بينها وبين أقرب وصلة جديدة لا تزيد عن 100 متر .
- 3 - بالنسبة لإنشاء أو تعديل الكباري والمجازات السطحية والممرات السفلية تحدد المنطقة بالعقارات التي تقع داخل منطقة محددة بخطين متوازيين لمحور الكباري أو المجاز السطحي أو الممر السفلي وعلى بعد لا يجاوز 300 متر من هذا المحور وخطين متوازيين لنهايتي الكوبري أو المجاز أو الممر وعلى بعد لا يجاوز 300 متر من هاتين النهايتين .

ثالثاً : قيمة مقابل التحسين وخطوات تقديره :

يقدر مقابل التحسين بما يوازي نصف الفرق بين قيمة العقار قبل التحسين وبعده حسب تقدير اللجنة وتبدأ للخطوات التالية :

<sup>1</sup> الوقائع المصرية : العدد 23 مكرر " غير اعتيادي " - إبريل 1955

- 1 - تخطر الجهة التي تقوم بعمل من أعمال المنفعة العامة وزارة الإسكان بمجرد البدء في التنفيذ ببيان واف عنه وعن مراحلہ والتقدير المبدئي للتكاليف .
- 2 - يصدر قرار من المحافظ المختص باعتبار العمل من أعمال المنفعة العامة وينشر هذا القرار رسميا .
- 3 - تقوم مصلحة المساحة شامل للعقارات الداخلة في منطقة التحسين وحصر ملاكها .
- 4 - تتولى لجنة خاصة بتقدير قيمة العقارات في منطقة التحسين - قبل التحسين وبعده وتصدر اللجنة قرارها بالتقدير في خلال شهرين من تاريخ ورود الأوراق لها .
- 5 - يبلغ قرار اللجنة بالتقدير إلى المجلس المحلي المختص لاعتماده في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما .
- 6 - يعلن المجلس المحلي إلى ذوی الشأن قرارات اللجنة التي اعتمدها .
- 7 - لكل ذي شأن من الملاك وأصحاب الحقوق وغيرهم الطعن في قرارات اللجان خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانهم .
- 8 - يفصل في الطعون لجنة تشكل في كل محافظة .
- 9 - يعلن الطاعن بموعد الجلسة قبلها بثمانية أيام على الأقل .

#### رابعا : الأداء الاختياري لمقابل التحسين :

تخفيفا لعبأ المقابل عند ذوی الشأن وتيسيرا عليهم في أدائه خول القانون للمالك خلال ستين يوما من تاريخ إعلانه بالتقدير النهائي لقيمة العقار أن يختار إحدى الطرق الآتية لأداء المقابل:

- 1 - أداء المقابل فورا .
- 2 - أداءه على عشرة أقساط سنوية متساوية واجبة الأداء كلها في حالة التصرف في العقار .
- 3 - أداء المقابل كله أو بعضه عينا إذا كان العقار أرض فضاء وفقا للأوضاع التالية :
  - أن يقدم طلب بذلك من خريطة مبين عليها قطعة الأرض الفضاء .
  - ألا تقل مساحة الأرض المعروضة عن 300 متر مربع .
  - تقدر قيمة الأرض بمعرفة لجنة التقدير .
  - يعرض تقدير اللجنة على المجلس المحلي فإذا أقره اتخذ الإجراءات اللازمة للتعاقد

#### خامسا : الأداء الجبري لمقابل التحسين :

إذا لم يستعمل المالك حق الاختيار سالف الذكر يكون مقابل التحسين مستحق الأداء في الأحوال وبالشروط التالية :

- 1 - في حالة بناء الأرض الفضاء أو تعلية المبنى القائم أو تعديله يحصل مقابل التحسين على خمسة أقساط سنوية متساوية يحل أولها عند الحصول على رخصة البناء .
- 2 - في حالة انتقال الملكية بالميراث يحصل المقابل على خمسة أقساط سنوية متساوية يحل أولها بعد سنة من تاريخ وفاة المورث .
- 3 - في حالة التصرفات في جزء من العقار استحق المقابل بنسبة هذا الجزء .

والواقع أن قانوني نزع الملكية وفرض مقابل تحسين هما قانونان مرتبطان ببعضهما اشد الارتباط فالأول .. يختص بصرف تعويض لأصحاب العقارات المنزوع ملكيتها لأعمال المنفعة العامة والثاني .. يختص بفرض رسوم علي أصحاب العقارات التي يتحسن وضعها نتيجة لأعمال المنفعة العامة – وفي بولندا – وضع المشرع ذلك في محتويات خطة التنمية حيث تعتبر عملية التنمية العمرانية و الأعمال المقررة لها من أعمال المنفعة العامة التي يلزم معها الاستيلاء علي بعض الملكيات الخاصة أو جزء منها والتعويض عنها وكذلك فرض بعض الرسوم علي الملكيات الخاصة التي تحسن وضعها نتيجة تطبيق خطة التنمية وقد نظم القانون في بولندا الأوضاع الناشئة عن تطبيق خطة التنمية ومصادر التمويل الخاصة بها علي النحو التالي :

#### 1 - الأوضاع الناشئة عن تطبيق خطة التنمية

- لو أن استخدام جزء من العقار كاستخدامه السابق أصبح مستحيلا أو محددًا نتيجة لتطبيق خطة التنمية ، فإن المالك أو المؤجر الدائم له أن يطلب من الكوميون واحدا مما يلي:
  - تعويضاً لخسارة العقار التي تعرض لها.
  - شراء العقار أو جزء منه.
  - استبدال العقار بملكية أخرى.
- لو أن قيمة العقار هبطت نتيجة لتطبيق خطة التنمية المحلية أو تعديلها ولم يحصل المالك علي ميزة سابقة للحقوق المذكورة في البند (1) فله أن يطلب من الكوميون التعويض المادي لقيمة التدهور الذي حدث للعقار.
- لو أن قيمة العقار ازدادت نتيجة لتطبيق خطة التنمية المحلية أو تعديلاتها وباع المالك هذا العقار ، فإن الإدارة الريفية وعمدة البلدة أو رئيس المدينة سوف يحصل على رسم موحد المحدد في خطة التنمية المحلية كنسبة مئوية من هذه الزيادة بحيث لا يزيد عن 30% من الزيادة في قيمة الملكية.
- مستوى التعويض المذكور في البند (2) الناتج عن تدني قيمة العقار - ومستوى المدفوع المذكور في البند رقم (3) الناتج عن زيادة قيمة العقار.. تحدد هذه المستويات بالتاريخ الذي يباع فيه العقار وأن هذه الزيادة أو الهبوط يحدد بالفرق بين قيمة العقار عند تحديد الاستخدام المستهدف له وبين قيمة العقار بعد تطبيق الخطة مباشرة أو تعديلاتها.
- الرسوم المحددة في بند (3) يخصم منها (تبعاً للأسعار التي تحددها الحكومة) النفقات التي يتعرض لها المالك أثناء الفترة بين تطبيق الخطة أو تعديلاتها والتاريخ الذي يبيع فيه المالك العقار بشرط أن تكون هذه النفقات أثرت في زيادة قيمة العقار.
- المستحقات المذكورة في بند (2) ، (3) يتم على مدى 5 سنوات من تاريخ سريان خطة التنمية أو تعديلاتها.
- مطلوب خلال سبعة أيام من توقيع اتفاق بيع العقار الموثق إرسال نسخة لمجلس الكوميون.
- يحدد إدارة المجلس الريفي أو عمدة البلدة أو رئيس المدينة الرسم المذكور في فقرة (3) بقرار فوري بمجرد تسلم نسخة من عقد البيع الموثق.
- مالك العقار الذي زادت قيمته نتيجة لتطبيق قرار خطة التنمية المحلية أو تعديلاتها له أن يطلب من الإدارة الريفية أو عمدة البلدة أو رئيس المدينة- الذي يقرر مستوى الرسم المذكور من بند (3)- أن يصدر قرار بهذا الخصوص.
- في كل مرة يقدم مدير إدارة الريف أو عمدة البلدة أو رئيس المدينة معلومات في جلسات مجلس الكوميون للمطالب أو القرارات المتخذة المذكورة في البندين السابقين.

- تنفيذ الاستحقاقات المذكورة في بند (1) ، (2) يجب أن تتم خلال ستة شهور وذلك من تاريخ ورود الطلبات الخاصة بذلك إذا لم يقرر الأطراف خلاف ذلك ، وسوف تحمل الفوائد القانونية على التأخير في مدفوعات التعويض أو التأخير في شراء العقار.
- المنازعات المذكورة في بند (1) ، (2) سوف يفصل فيها أمام المحاكم العامة.
- أسس إقرار قيمة العقار والأشخاص المؤهلين لإقرار تلك القيمة يكونوا تابعين لجهات إدارة الأراضي ونزع الملكية الذي يختص بتقييم العقارات موضوع البيع.

#### ب - مصادر التمويل

- تكون التكلفة الخاصة بإعداد أو تعديل مخطط التنمية العمرانية المحلية مغطاة من ميزانية الكوميون ماعدا :
- عندما تطلب خطة التنمية من خلال تشريعات خاصة وكان المخطط يمتد ليشمل أعمال خارج نطاق الكوميون يكون التمويل من ميزانية الولاية والكوميون.
- عند توفير المساحات اللازمة للمشروعات العامة المطلوبة في برامج الحكومة يكون التمويل من ميزانية الولاية.
- السلطة التي لديها - مسودة خطة التنمية المحلية المتفق عليها - عليها تحمل أي تكلفة تتعلق بتعديل الناتج عن تغيير الوضع الذي يستجد أثناء عملية الموافقة على الخطة.
- المخاصمات بين الخزانة المحلية وخزانة الولاية سوف تقرر بواسطة المحاكم العامة.
- يمرر مجلس الكوميون مصادر تمويل المستحقات - المطلوبة للتعويض عند تطبيق خطة التنمية - حيث تصدر سندات لهذا الغرض طبقاً للأسس المحددة في قوانين منفصلة على ألا يتعدى حجم مبلغ التمويل نصف الدين الكلي وألا تتعدى فترة استحقاق السندات عشرة سنوات من تاريخ سداد الدين بهذا الشكل.

## قرار جمهوري بتقسيم مصر إلى أقاليم رقم 475 لسنة 1977

### نبذة عامة عن القرار .. فلسفته .. أهدافه

كلمة إقليم لا يمكن تحديدها بسهولة حيث تتفاوت بشأنه الآراء ، فالبعض يعتبر المدينة الكبيرة إقليم مثل أقاليم مدن نيويورك وطوكيو ولندن وموسكو ، والبعض يعتبر جزء من الدولة مثل دلتا نهر أو السهل إقليم ، والبعض يعتبر الدولة كلها إقليم وذهب البعض إلى اعتبار عدة دول مستقلة إقليم مثل إقليم مصر والسودان الذي يربطه نهر النيل أو إقليم الوطن العربي الذي يربطه الجنس واللغة والدين

ويمكن القول بوجه عام أن الإقليم عبارة عن وحدة طبيعية جغرافية اقتصادية اجتماعية يتكون من عدة أجزاء مرتبطة مع بعضها وبينها تناسق وكل جزء له مكانة حسب أهميته والوظيفة التي يؤديها<sup>2</sup>.

وفي الواقع لا يوجد نظريات أو قواعد محددة يمكن إتباعها عند تقسيم الدولة إلا أن هناك بعض العوامل التي تساعد على هذا التقسيم .. منها<sup>3</sup> :

- الهدف من عمليات التنمية.
- الوحدة الجغرافية الطبيعية للإقليم.
- التوازن أو التكامل الاقتصادي.
- التجانس الاجتماعي.
- وحدة المشاكل التي يتميز بها الإقليم.

والواقع أن الأخذ بنظام التقسيم الإقليمي هو أسلوب لتوسيع نطاق التنمية وتدعيم لقدرات التقسيمات الإدارية الأصغر في تحقيق المشروعات التي تفوق طاقتها أو يحقق النظام الإقليمي التكامل بين الناطق بالسكان والمناطق الصحراوية البكر شبه الخالية من السكان والأنشطة التنموية وهو بذلك علاج لمشكلة التكدس السكاني في المناطق التي تتركز فيها الأنشطة دون غيرها ، وهو أيضا مستوى للتنسيق بين القطاعات المختلفة على نطاق أكبر.

وفي فترة الستينات حاولت الدولة الأخذ بأسلوب التخطيط الإقليمي لتنمية بعض المناطق وحل مشاكلها فصدرت قرارات جمهورية بإنشاء لجان تخطيطية في أسوان (1964) والقاهرة الكبرى (1965) والإسكندرية وخليج السويس (1966) بجانب القرارات الوزارية والمحلية (من المحافظين) بتشكيل مثل هذه اللجان<sup>4</sup>.

وفي عام 1974 شكلت لجنة بوزارة الإدارة المحلية ، كانت مهمتها تحديد الأقاليم التخطيطية بمصر ، وقد جمعت الجهود التي بذلت في هذا المجال وكان أمامها ثمانية مقترحات خاصة بالأقاليم التخطيطية مقدمة من أفراد وهيئات مختلفة.

وقد وضعت اللجنة بعض الأسس والمبادئ لتقييم هذه المقترحات على النحو التالي :

- عدم اعتبار الإقليم مستوى من مستويات الإدارة المحلية ، بمعنى أن له سلطة اتخاذ القرار دون التنفيذ ، ويكون لهذا المستوى جهاز يقوم بالأعمال التخطيطية فقط.

- الالتزام بالحدود الإدارية الحالية للمحافظات بقدر الإمكان.

<sup>1</sup> ، 2 ، 3 أحمد خالد علام : " التخطيط المحلي والإقليمي " دار الناشر العربي ، القاهرة . 1976 .  
<sup>4</sup> أحمد خالد علام : التخطيط وتقسيم مصر إلى أقاليم ، مصدر سبق ذكره .

- وحدة الطبيعة الجغرافية للإقليم.
- التكامل الاقتصادي بين المحافظات التي يضمها الإقليم الواحد.
- وحدة المشاكل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية.
- وجود مركز إشعاع حضاري أو أكثر بكل إقليم.

وقد لاحظت اللجنة في ذلك الوقت أن المقترحات الثمانية المعروضة أمامها أجمعت على رأي موحد بالنسبة للمنطقة الأهلة بالعمران وهي الوادي والدلتا ، حيث قسمت هذه المساحة إلى أقاليم تكاد تكون متشابهة مثل إقليم القاهرة والإسكندرية والقناة والدلتا وشمال الصعيد ووسط الصعيد وجنوب الصعيد لكن هذه المقترحات تباينت في الرأي بالنسبة للمناطق الصحراوية وهي شبه جزيرة سيناء والصحراء الشرقية والصحراء الغربية ، فبعض المقترحات ضم هذه المناطق إلى الأقاليم المجاورة لها ، وبعض المقترحات أبقي الأقاليم الصحراوية كأقاليم مستقلة ، وانتهت لجنة التقسيم في محاولة التوفيق بين هذين الرأيين إلى الآتي :

- ضم شبه جزيرة سيناء إلى إقليم السويس ، وجنوب البحر الأحمر إلى إقليم جنوب الصعيد والوادي الجديد إلى إقليم أسيوط.
- جعل محافظة مطروح الصحراوية إقليمًا مستقلاً.

وبناء على توصيات هذه اللجنة وما انتهت إليه من دراسات ، فقد صدر القرار الجمهوري رقم 475 لسنة 1977 لتقسيم مصر إلى أقاليم.

#### أهم النقاط التي وردت بالقرار

أولاً : تحديد الأقاليم

- 1 - إقليم القاهرة : وعاصمتها القاهرة ، ويضم محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية.
- 2 - إقليم الإسكندرية : وعاصمتها الإسكندرية ، ويضم محافظات الإسكندرية والبحيرة ومنطقة النوبارية.
- 3 - إقليم الدلتا : وعاصمته طنطا ، ويضم محافظات المنوفية والغربية وكفر الشيخ ودمياط والدقهلية.
- 4 - إقليم قناة السويس : وعاصمته الإسماعيلية ، ويضم محافظات القناة الثلاث (الإسماعيلية - بور سعيد - السويس).
- 5 - إقليم مطروح : وعاصمته مطروح ، ويضم محافظة مرسى مطروح.
- 6 - إقليم شمال الصعيد : وعاصمته المنيا ، ويضم محافظات المنيا وبني سويف والفيوم والجزء الشمالي من محافظة البحر الأحمر.
- 7 - إقليم أسيوط : وعاصمته أسيوط ، ويضم محافظات أسيوط والوادي الجديد.
- 8 - إقليم جنوب الصعيد : وعاصمته أسوان ، ويضم محافظات أسوان وسوهاج وقنا ، والجزء الجنوبي من محافظة البحر الأحمر.

وقد صدر قرار مجلس الوزراء رقم 181 لسنة 1986 بضم محافظة مطروح إلى إقليم الإسكندرية ويبلغ عدد الأقاليم في الوقت الحالي (7) بعد إلغاء إقليم مطروح وضم محافظة مطروح إلى إقليم الإسكندرية.

شكل رقم (4) يوضح أقاليم مصر التخطيطية

ثانيا : إنشاء لجنة عليا للتخطيط بكل إقليم

- محافظ عاصمة الإقليم – رئيسا ( عدل فيما بعد ليصبح أقدم المحافظين رئيسا )
- محافظو المحافظات التي يتكون منها الإقليم – أعضاء
- رؤساء المجالس المحلية للمحافظات المكونة للإقليم – أعضاء
- رئيس هيئة التخطيط الإقليمي – أمينا للجنة وعضوا
- ممثلو الوزارات المختصة ، ويصدر باختيارهم قرار من الوزير المختص – أعضاء.

وتختص هذه اللجنة بما يلي :

- إقرار الأولويات التي تقترحها هيئة التخطيط الإقليمي على ضوء الموارد المتاحة محليا ومركزيا.
- إقرار أحد بدائل الخطة الإقليمية المقترحة من هيئة التخطيط الإقليمي.
- إقرار التقارير الدورية لمتابعة تنفيذ الخطة.
- استعراض أية تعديلات تقترحها هيئة التخطيط الإقليمي وفقا للمشكلات التي تواجه تنفيذها.

ثالثا : إنشاء هيئة للتخطيط الإقليمي تتبع وزير التخطيط

نصت المادة الثالثة من القرار الجمهوري على أن تنشأ بكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية هيئة للتخطيط الإقليمي تتبع وزارة التخطيط.. وتختص هذه الهيئات بالآتي :

- دراسة الظروف الاجتماعية والاقتصادية الحالية والمستقبلية للإقليم.
- القيام بالبحوث والدراسات اللازمة لتحديد إمكانات موارد الإقليم الطبيعية والبشرية ووسائل تطويرها واستخدامها الاستخدام الأمثل.
- اقتراح اتجاهات التنمية وخطوات التطور الاجتماعي في الإقليم.
- ترجمة هذه الاتجاهات إلى مشروعات مدروسة ومحددة.
- القيام بإعداد الكادر الفنية اللازمة للقيام بالدراسات والبحوث وأعمال التخطيط.

وقد أنشأت وزارة التخطيط تطبيقا لهذا القرار الجمهوري هيئات تخطيط إقليمي بمعظم أقاليم الدولة إلا أنه بعد مرور أكثر من عشرين عاما من إنشاء هذه الهيئات كان نشاطها متواضعا للغاية ، ولم تحقق الهدف الذي أنشئت من أجله بدرجة مرضية.

## نتائج الباب الثاني

### أولا : قانون التخطيط

- 1 - قضى القرار الجمهوري رقم 475 لسنة 1977 والخاص بإنشاء اللجان العليا للتخطيط الإقليمي وهيئات التخطيط الإقليمي التابعة لوزارة التخطيط بأن مسؤولية التخطيط الإقليمي والتنمية تقع على عاتق هذه اللجان والهيئات. وفي ذات الوقت قضى القرار الجمهوري رقم 1093 لسنة 1973 والخاص بإنشاء الهيئة العامة للتخطيط العمراني التابعة لوزارة التعمير (وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية) بأنها الجهاز المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمراني وإعداد خطط وبرامج التنمية على مستوى الجمهورية بأقاليمها المختلفة. أي أن ذات الاختصاص - على أهميته الكبرى - تقوم به جهتان منفصلتان ، كل بموجب القرار الجمهوري الخاص به ، وتعمل كل من هاتين الجهتين على حدة دون تنسيق أو تعاون فيما بينهما.
- 2 - لم تشارك الوزارات المختلفة وأجهزة الدولة المتعددة مشاركة فعالة في إعداد أي من مخططات وزارة التعمير أو مخططات وزارة التخطيط ، فلكل وزارة من وزارات الإنتاج والخدمات خطتها القومية الخاصة بها، والتي أعدتها بنفسها وتقوم بتنفيذها ، وقد أعدت كل خطة دون اعتبار يذكر للخطط القطاعية المختلفة التي أعدتها الوزارات الأخرى ، ولذا فإن فرصة نجاح أي من هذه المخططات المنفردة ستكون ضئيلة ، إن لم تكن معدومة .
- 3 - يتم إعداد المخططات العمرانية في مصر من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني (هيئة مركزية) باعتبار أنها مسئولة عن عمليات التخطيط العمراني في مصر في حين ينص القانون على قيام الوحدات المحلية من خلال لجنة بكل محافظة بإعداد مشروعات التخطيط العمراني ، وهو أمر غير وارد نتيجة لضعف القدرات الفنية والمالية للوحدات المحلية .
- 4 - أن خطوات الموافقة والاعتماد الواردة بالقانون المصري أن اللجنة التي قامت بتحضير مشروع القانون قد اختصرت خطوات كثيرة وتجنبت الدخول في التفاصيل واكتفت بالخطوط العريضة ، بينما أفردت قوانين التخطيط في دولاً أخرى كالولايات المتحدة - أخذت بهذا الأسلوب من سنوات طويلة - خطوات كثيرة للموافقة على مشروع المخطط العام واعتماده حتى يكسب هذا التخطيط تأييد شعبي يساعد على تنفيذه بعد اعتماده.
- 5 - أن موضوع تخطيط حددين لكل مدينة أو قرية ، الأول للتوسع المستقبلي ، والثاني منطقة زراعية لا يجوز إقامة منشآت بها هو أمر ضروري وهام لتنظيم عمليات التنمية العمرانية ، ولم يرد فيه نص بقانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982 الجاري العمل به.

### ثانيا : قانوني نزع الملكية وفرض مقابل تحسين

- 1 - أن قانوني نزع الملكية وفرض مقابل تحسين هما قانونان مرتبطان ببعضهما أشد الارتباط فالأول .. يختص بصرف تعويض لأصحاب العقارات المنزوع ملكيتها لأعمال المنفعة العامة

والثاني .. يختص بفرض رسوم علي أصحاب العقارات التي يتحسن وضعها نتيجة لأعمال المنفعة العامة – وفي بعض الدول – يضع المشرع ذلك في محتويات خطة التنمية العمرانية حيث تعتبر عملية التنمية العمرانية والأعمال المقررة لها من أعمال المنفعة العامة التي يلزم معها الاستيلاء علي بعض الملكيات الخاصة وكذلك فرض بعض الرسوم علي أصحاب الملكيات التي تحسن وضعها نتيجة لأعمال المنفعة العامة

وخلاصة القول أن كلا من القانونين مرتبط بأعمال التنمية العمرانية وقد يتطلب الأمر عند القيام بأعمال المنفعة العامة دراسة الأوضاع المالية الناشئة عن تطبيق تلك القوانين مع تحديد مصادر التمويل اللازمة للتطبيق

### ثالثا : قرار جمهوري بتقسيم مصر إلى أقاليم

- 1 - صدر القرار الجمهوري بتقسيم مصر إلى أقاليم تخطيطية - فقط - وليس أقاليم إدارية وبالتالي لم ينشأ أي جهاز إداري على مستوى الإقليم له سلطات تنفيذية ذات أثر فعال ، كما أن اللجان العليا للتخطيط الإقليمي – والمكونة أساسا من محافظي الإقليم ورؤساء المجالس المحلية والتي تتبعها هيئات التخطيط الإقليمي – ليست لها سلطات تنفيذية ، ويقتصر دورها بحكم قرار إنشائها على التخطيط فقط ، مما يجعلها في حقيقة الأمر أجهزة غير فعالة.
- 2 - أن وزارة التخطيط أنشأت هيئات تخطيط إقليمي في أغلب الأقاليم ، وقامت وزارة التعمير بدورها بإنشاء مراكز إقليمية تابعة لها في ذات الإقليم ، وتقوم بنفس الدور الذي تقوم به هيئات وزارة التخطيط ، أي أنه في كل إقليم توجد هيئتان منفصلتان تقومان بتخطيط الإقليم وتنميته ، إحداهما تابعة لوزارة التخطيط ، والأخرى تابعة لوزارة الإسكان والتعمير ، وكل منهما تعمل بمعزل عن الأخرى.
- 3 - اتضح من بعض الدراسات التي تمت على إقليم قناة السويس أن شبه جزيرة سيناء تكثر بها الثروات الطبيعية التعديدية والبتروولية والنباتية والسياحية ، وكذلك الزراعية ، ويمكن أن تكون مع محافظات القناة إقليما تخطيطيا متكاملا ، كما اتضح من هذه الدراسات أن منطقة شرق الدلتا التي تضم محافظتي الشرقية والدقهلية تمثل إقليما تخطيطيا متكاملا ، وأن الصحراوات شرق هذا الإقليم تمثل مجالا حيويا للامتداد المستقبلي التنموي لهذا الإقليم .
- 4 - يلاحظ أن إقليم شمال الصعيد ليس له منفذ على البحر الأحمر ، كما يلاحظ أن الواحات البحرية التي تتبع محافظة الجيزة أقرب إلى محافظتي بني سويف والمنيا من محافظة الجيزة
- 5 - الملاحظ أن إقليم أسيوط لا يوجد له منفذ على البحر الأحمر ، كما يلاحظ أيضا ضم سوهاج إلى إقليم جنوب الصعيد وضع غير طبيعي ، فهذه المحافظة أقرب إلى أسيوط منها لأسوان.

## الباب الثالث " تشريعات في مجال تنظيم المباني "

يتناول الباب الثالث مجموعة من التشريعات في مجال تنظيم المباني ، تبدأ بمقدمة عن التنظيم ثم نشأة وتطور التشريعات الخاصة بتنظيم المباني بدءا بقانون التنظيم رقم 51 لسنة 1940 وحتى قانون 106 لسنة 1976 الذي تم تقسيمه إلى جزئين ، الأول يتناول النواحي الإجرائية والإدارية ، والثاني يتناول النواحي الفنية وهي مجموعة الأسس والمعايير الواجب توافرها في المباني

ويحتوي الباب الثالث أيضا على ثلاثة قوانين أخرى .. القانون الأول هو قانون المصاعد الكهربائية ، والقانون الثاني هو قانون هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط ، أما القانون الثالث فهو قانون الإسكان التعاوني وكذلك الشق الخاص بالإسكان الذي ورد بالمخطط العام لولاية كاليفورنيا – الولايات المتحدة وأخيرا نتائج الباب الثالث .

وفي كل قانون من القوانين السابقة نتناول نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه وأهم النقاط التي وردت بكل قانون .

ثم أخيرا نستعرض نتائج الباب الثالث

## مقدمة في تنظيم المباني والإسكان

تهدف التشريعات الخاصة بالمباني والإسكان إلى الإشراف على إقامة المباني والمساكن واستيفائها الأسس والمعايير اللازمة لتوفير مقتضيات الأمن والأمان والصحة العامة والراحة للسكان بالإضافة إلى مساعدة المخطط عند تحضير التخطيط العام ولائحة تخطيط المناطق وتقسيم الأراضي في التحكم في كثافة السكان والاستخدام الأمثل للأرض وإضفاء الناحية الجمالية على المنشآت المعمارية والأحياء السكنية<sup>I</sup>.

لذلك تتناول قوانين المباني والإسكان في معظم الدول الشروط والمواصفات الواجب توافرها مراعاتها في تصميم المبنى وإنشاءه.

وفي الدول الصناعية تنفصل قوانين المباني عن قوانين الإسكان حيث تهتم الأولى بسلامة وأمن المبنى ، بينما تهتم الثانية بالنواحي الصحية

أما في الدول النامية ومن ضمنها مصر ، فينضم التشريعان في قانون واحد يسمى قانون تنظيم المباني ويشمل الناحيتين ، وقد وضع هذا القانون الخطوط العريضة فيما يعرض له من المسائل تاركاً أمر تفاصيلها لللائحة التنفيذية يصدرها وزير الإسكان.

### نشأة وتطور التشريعات الخاصة بتنظيم المباني<sup>II</sup>

حتى عام 1940 لم يكن يحكم تنظيم المباني في مصر سوى لائحة التنظيم الصادرة في ديسمبر 1889<sup>III</sup> والتي استمر العمل بها طوال نصف قرن تقريبا ، وكانت تناولت هذه اللائحة إزالة ما يبرز عن المباني من مصاطب وسلالم خارجية ودرج وتقرير خطوط التنظيم على الخريطة العمومية ، كما تناولت بروزات المباني من أسفال وأكتاف وجلسات الشبايك وكذلك البلكونات والماوردات التي برز عن واجهات المباني. وخلال هذه الفترة ، ظهر العديد من المستجدات التي تحتاج إلى تنظيم ، مما أدى الي صدور القانون رقم 51 لسنة 1940 الخاص بعملية تنظيم المباني

### قانون تنظيم المباني رقم (51) لسنة 1940<sup>IV</sup>

مع زيادة سكان المدن وسرعة انتشار العمران فيها ظهرت مجموعة من المشاكل التي لم تكن موضع بحث من قبل ، وقد اتخذت السلطات ذات الشأن بعض التدابير في سبيل الصالح العام منها : تخطيط طرق جديدة وإنشاء ساحات خالية ، وترقية المرافق وتأمين المساكن من أخطار الحريق وضمان أمن السكان ، والمحافظة على الصحة العامة ، ولكي يكون لهذه التدابير أثر فعال .. يجب أن يكون حق الأفراد في إنشاء المباني منظما وخاضعا لقواعد دقيقة ، إذ ترتب على إغفال هذه المسائل في الماضي مساويء محققة خاصة مع التقدم في أساليب البناء وإنشاء المساكن الشاهقة الارتفاع التي لا يقتصر أثرها على منظر المدن ونظامها ، بل يتعدى ذلك إلى أمن السكان والجيران وصحتهم ، بل والجمهور أيضا ، لذلك عمدت أغلب الدول إلى تنظيم إنشاء المباني في المدن واتجهت إلى التدرج في تشديد الرقابة عليها<sup>V</sup>.

<sup>I</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمران ، مصدر سبق ذكره .

<sup>II</sup> أحمد سعد دبور : قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثرهما على البيئة السكنية ، مصدر سبق ذكره .

<sup>III</sup> الوقائع المصرية : العدد 99 - سبتمبر 1889

<sup>IV</sup> الوقائع المصرية : العدد 79 - يونيو 1940

<sup>V</sup> الوقائع المصرية : العدد 65 - يونيو 1940 ( المذكرة الإيضاحية لقانون التنظيم - ملحق 145 ، 146 )

وفي مصر يعتبر القانون رقم 51 لسنة 1940 هو أول قانون يتناول تنظيم أعمال البناء ، وقد جاء مرتبطاً بلائحة التنظيم الصادرة في ديسمبر 1989 ومكماً لها ، ويكون تطبيقهما معاً ، حيث كانت الشروط الواردة بهذه اللائحة لا تتعلق إلا بالطرق العامة وخطوط التنظيم ، أما القانون فقد تناول تنظيم المبنى ذاته فاشتراط عدم إنشاء أي مبنى أو تعديله إلا مع مراعاة بعض القواعد منها الحد الأقصى لارتفاعات المباني ، والحد الأدنى لارتفاع كل دور ، وأبعاد الأفنية الداخلية سواء التي تطل عليها غرف معدة للسكنى أو التي تخصص لتهوية وإنارة المرافق ، كما تناول بعض العوامل الأمنية التي تتعلق بالحرائق ووسائل إطفائها.

ويعتبر القانون (51) لسنة 1940 نقطة تحول هامة بالنسبة لما سبقه ، حيث قام المشروع بفرض محددات جديدة لأول مرة تختص بالتنظيم الداخلي للمبنى ، فبعد أن كانت التشريعات قاصرة على الطرق وخطوط التنظيم العامة تم التدخل من قبل المشرع للحد من حرية الأفراد في استعمال حق الملكية وذلك للعمل على وصول الضوء والهواء للمباني بهدف إنشاء مسكن صحي وكذلك وصول الضوء والهواء للشوارع والطرق العامة بصورة كافية من أجل الصالح العام.

#### قانون تنظيم المباني رقم 656 لسنة 1954<sup>1</sup>

صدر هذا القانون ليحل محل كلا من الأمر العالي لسنة 1889 وقانون التنظيم رقم 51 لسنة 1940 ويجمع بين القانونين في قانون واحد ويضم نفس الموضوعات التي كانا يتناولها بعد تطويرها وكذلك إضافة محددات أخرى لم تكن موجودة من قبل ، فتناول القانون الحد الأدنى لعرض الطريق المقام عليه المبنى ، والحد الأقصى لارتفاعات المباني ، والحد الأدنى لارتفاع كل دور ، وأبعاد الأفنية الداخلية والخارجية سواء المخصصة لتهوية وإنارة الغرف السكنية أو المخصصة لتهوية وإنارة مرافق البناء ، كما تناول بروتات المباني سواء كانت بلكونات وأبراج أو كرائيش وأسفال ، وأيضا تناول بعض العوامل الأمنية كتزويد المبنى بسلام للهروب أثناء الحريق ، كما أضاف بعض الشروط التي يجوز للجهات الإدارية فرضها في بعض المناطق .. منها : تحديد استعمالات الأراضي وتحديد طابعاً خاصاً أو لونا معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو إنشائه وتحديد مساحات للارتداد عن حدود قطعة الأرض أو إلزام طالب البناء بإنشاء بواكي وتوفير أماكن إيواء للسيارات ، وأماكن تكون مخايي من الغارات الجوية.

وقد ظل هذا القانون سارياً لمدة ثماني سنوات تقريباً حتى تم تطويره بعد ذلك عدة مرات ، وفي كل مرة كان التطوير يتم إما بإضافة اشتراطات تتناول دقائق وتفصيل أكثر وإما بتعديل اشتراطات سابقة بهدف التحسين ، وعلى هذا الأساس صدر القانون 45 لسنة 1962 ثم تلاه القانون 106 لسنة 1976 ، وهذا الأخير ظل سارياً حتى اليوم مع بعض التعديلات التي أدخلت عليه.

#### قانون تنظيم المباني رقم 45 لسنة 1962<sup>2</sup>

لم يختلف هذا القانون كثيراً عن القانون السابق له فتناول عروض الطرق وارتفاعات المباني والأفنية والبروزات ، وكذلك بعض المحددات التي يجوز للجهة الإدارية فرضها في بعض المناطق وقد تناول بعض هذه الشروط بالتعديل في نطاق ضيق ، كما أضاف شروطاً جديدة تتعلق بفتحات المبنى المخصصة للإضاءة والتهوية ، وكذلك أضاف شروطاً للسلام المؤدية إلى الأدوار المتكررة وكان ذلك بهدف التحسين ، وقد ظل هذا القانون معمولاً به حتى صدور القانون رقم 106 لسنة 1976.

<sup>1</sup> الوقائع المصرية: العدد 98 مكرر- غير اعتيادي - ديسمبر 1954  
<sup>2</sup> الوقائع المصرية: العدد 31 - فبراير 1962

## قانون تنظيم المباني 106 لسنة 1976<sup>1</sup>

صدر القانون رقم 106 لسنة 1976 ليحل محل القانون رقم 45 لسنة 1962 وصدرت لائحته بالقرار الوزاري رقم 237 لسنة 1977 ، وتم نشرها والعمل بها في مارس 1978م.

وقد تناول القانون 106 لسنة 1976 ولائحته الكثير من أحكام القانون السابق له بالتعديل ، كما أضاف أحكاماً جديدة لم تكن موجودة من قبل ، ولم يستمر العمل بهذا القانون طويلاً حتى أدخلت عليه الكثير من التعديلات ( 14 تعديل خلال 18 عاماً - من عام 1978 حتى 1996 - )<sup>2</sup> حتى اختلط الأمر على المتعاملين به في كثير من الأحكام.

وقد تناول القانون العديد من النواحي الإدارية والفنية ، والمقصود بالنواحي الإدارية جميع الإجراءات التي تتخذ قبل الجهة الإدارية القائمة على شئون التخطيط والتنظيم ، تشمل النواحي الإدارية للقانون جميع الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على الترخيص بالبناء والمستندات التي تقدم إلى الجهة الإدارية والمدة اللازمة للبت فيها والرسوم المستحقة على صرف الترخيص وإجراءات التظلم من القرارات التي تصدرها السلطة المختصة أو الإجراءات التي تتخذ للإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها وضمن إعداد الدراسات طبقاً للأسس الهندسية السليمة وضمن تنفيذها وفقاً للرسومات المعتمدة ، والأصول الفنية والهندسية كما يحدد القانون الإجراءات التي تتخذ عند وقوع مخالفة لإحكامه سواء في ذلك الأعمال المخالفة أو إزالتها أو تعديلها أو توقيع الغرامة على المخالفين.

أما النواحي الفنية فالمقصود بها مجموعة الأسس والمعايير الواجب توافرها في المباني والتي تكفل توفير بيئة صحية آمنة ، وتشمل العديد من المجالات منها .. الحد الأدنى لعرض الطريق المقام عليه المبنى ، والحد الأقصى لارتفاعات المباني بما يسمح بوصول أشعة الشمس والضوء والهواء إلى المساكن ، والكثافة البنائية التي تحقق التوازن المطلوب بين عدد السكان والمرافق والخدمات المقامة لهم ، وأيضا الحد الأدنى لمسطح كل عنصر من العناصر ، كما تشمل الفتحات اللازم توافرها لمختلف عناصر المسكن ، والحد الأدنى لمساحة وأبعاد الأبنية المخصصة لإضاءة وتهوية عناصر المسكن ، كما تشمل بروزات المباني خارج حد الشارع في حدود مسافة تتناسب مع عرض الطريق وتشمل أيضا أبعاد السلالم الرئيسية والثانوية ، كما تشمل اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، وكذلك اشتراطات أخرى يجوز للجهة الإدارية فرضها في بعض المناطق التي يراد لها طابع معماريا مميزاً.

وفيما يلي يتناول الباحث – من خلال الدراسة التحليلية – أهم المجالات التي يعرض لها القانون ولائحته سواء فيما يختص بالنواحي الإدارية للقانون أو النواحي الفنية ، مع بيان أهم النتائج التي يتم التوصل إليها.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون:

أولاً : النواحي الإدارية : تغطي النواحي الإدارية بقانون التنظيم ولائحته مجالات كثيرة .. أهمها :

- أ - المستندات التي تقدم إلى الجهة الإدارية.
- ب - الرسوم المستحقة على صرف الترخيص.
- ج - الخطوات الواجب إتباعها في عملية الترخيص.
- د - التزامات المرخص له.
- هـ - الإجراءات المتبعة نحو الأعمال المخالفة.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 37 تابع – ديسمبر 1976

<sup>2</sup> أحمد سعد دبور : قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثرهما على البيئة السكنية ، مصدر سبق ذكره

أ - المستندات التي تقدم إلى الجهة الإدارية.

يقدم طلب الترخيص على نموذج خاص من المالك أو من يمثله قانوناً مرفقاً به :

- الإيصال الدال أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.
- رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس رسم لا يقل عن 1 : 1000 مبيناً عليه حدود أرض الموقع ونسبة إشغال المبنى بالتحديد والطرق التي يطل عليها وعروضها.
- ثلاث صور من الرسومات المعمارية للمساقط الأفقية المختلفة والواجهات والقطاعات الراسية مبيناً عليها ارتفاع المبنى ومنسوب الطريق والرسومات الإنشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات والأعمدة وتسليح السقف ومرفقاً بها صورة من النوتة الحسابية الإنشائية وتكون جميع الرسومات موقعة من مهندس تقني متخصص.
- ثلاث صور لتقرير من مهندس استشاري إنشائي (25 سنة خبرة في حالة التعديل والتعليق) يفيد أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها ، شاملاً تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً للشروط الواردة بالكود المصري ، ومبيناً فيه بيانات التربة بالموقع.
- وثيقة تأمين بما لا يتجاوز نصف بالمائة من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها في حالة زيادة قيمة المباني عن 150 ألف جنيه أو 75 ألف جنيه في حالة التعليق وذلك بعد الاتفاق بين وزير الإسكان والاقتصاد على القواعد المنظمة للتأمين وشروطه.
- بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم يجب استناد البندين (1) ، (2) بالإضافة إلى تقرير فني من استشاري (خبرة لا يقل عن 25 سنة) يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ مصحوباً بالرسومات الإنشائية بما يحقق الأمان الكافي أثناء وبعد التنفيذ.
- يقدم طلب الترخيص في حالة إدخال تعديل أو تغيير جوهري مرفقاً به ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً أو إنشائياً بمقياس رسم لا يقل عن 1 : 50 معتمد من المهندس المصمم.

ب - الرسوم المستحقة على صرف الترخيص.

يصدر المحافظ المختص ببناء على موافقة الوحدة المحلية قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة وذلك على النحو التالي :

- الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات المقدمة من طالب الترخيص بما لا يتجاوز مائة جنيه.
- الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يتجاوز أربع مائة جنيه.
- يقدم طالب الترخيص رسماً مقداره ( 1 % ) من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة.

وفي جميع الأحوال لا يجوز فرض أي مبالغ على إصدار الترخيص تحت أي مسمى عدا ذلك، ويتولى جهاز التفتيش الفني التابع لوزارة الإسكان سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف المحافظات بقرار معتمد من وزير الإسكان.

ج - الخطوات الواجب إتباعها في عملية الترخيص.

- يقدم طلب الترخيص والمستندات المرفقة به إلى الجهة الإدارية المختلفة بشئون التنظيم.
- يعطي طالب الترخيص إيصالاً باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل المخصص لذلك.
- على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.

- إذا ثبت أن الأعمال المطلوب الترخيص بها مطابقة لأحكام القانون ولائحته قامت بإصدار الترخيص.
  - إذا رأت الجهة الإدارية وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو المرفقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موسى عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب ، ويكون البت في طلب الترخيص في هذه الحالة خلال أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء المستندات والبيانات المطلوبة.
  - يجوز الحصول على موافقة مبدئية من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على المشروع الابتدائي للبناء من حيث مطابقة تصميمه للأحكام والاشتراطات التي ينص عليها القانون ولائحته وذلك بقصد إعداد الرسومات التنفيذية للبناء على أساسها.
  - يصدر ترخيص البناء للإسكان على النموذج المعد لذلك.
  - يبين الترخيص خط التنظيم المعتمد أو حد الطريق في حالة وجود خط تنظيم ، وكذا حد البناء المقرر ، كما يبين الترخيص عرض الطريق والمناسيب المقررة له ، وأية بيانات أخرى يتطلبها أي قانون آخر.
  - يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص انقضاء المدد المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة ، ويلتزم طالب الترخيص بمراعاة جميع الأوضاع والشروط المنصوص عليها في القانون بعد إعلان المحافظ على يد محضر بالعزم على التنفيذ.
- د . التزامات المرخص له.

- يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر في الواجهة الأمامية للبناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس 200ر2ر5 متر تطلي ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر ، وتكتب عليها البيانات المتعلقة بترخيص البناء باللون البيض بحروف واضحة سهلة القراءة ، وتثبيت هذه اللافتة بما لا يجاوز سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة ، ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.
- لا يجوز للمرخص له أن يشرع في البناء إلا بعد إخطار الجهة الإدارية المختصة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول ومرفقا به تعهد من أحد المهندسين بالإشراف على التنفيذ متى زادت الأعمال عن عشرة آلاف جنيه ، وكذلك صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين ، وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الأمامي بحسب الأحوال ، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار ويثبت تاريخ التجديد على ترخيص البناء ، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته.
- الإستعانة بمهندس ميكانيكا أو كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية (تكييف هواء مركزي - غلايات - مغاسل - مولدات - محولات .. إلخ ) وإخطار الجهة الإدارية بتعهد المهندس الإشراف على التنفيذ.
- على المرخص له في حالة إيقاف العمل مدة تزيد عن 90 يوماً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موسى عليه بعلم الوصول.
- إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرح صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها وجب عليه تجديد الترخيص ، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقد تبدأ بعد انقضاء الثلاث سنوات.
- يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقاً للمواصفات المصرية.

- لا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى في شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها.
- لا يجوز إجراء أي عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشرورها إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.
- على من يقوم بأعمال (الإنشاء - التعديل - التعلية - التدعيم - الهدم أو الإزالة - إجراء أي تشطيبات) اتخاذ إجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع ، وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت ومرافق عامة .. وغيرها .
- يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات طبقاً لنموذج خاص ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

- 1 - عنوان ومساحة العقار
- 2 - مساحة الوحدة محل العقد وبياناتها
- 3 - اسم المالك أو المؤجر ومحل إقامته
- 4 - اسم المشتري أو المستأجر ومحل إقامته
- 5 - رقم الترخيص وتاريخه والجهة الصادر منها الترخيص
- 6 - عدد الأدوار وعدد الوحدات المرخص بها
- 7 - البيانات الخاصة بالمصاعد وأماكن إيواء السيارات
- 8 - البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق

هـ- الإجراءات المتبعة نحو الأعمال المخالفة.

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها وفي المدة المحددة فيها ووفق أحكام القانون ولائحته التنفيذية.

ويكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها ، وإثبات ما يقع بها من مخالفات لأحكام القانون ولائحته واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها والتنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ على ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص.

ويتولى مهندس التنظيم مسئولية المرور والمتابعة لما يجري من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحي وخاصة فيما يلي :

- وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ.
- صدور أو عدم صدور تراخيص بالأعمال.
- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به.
- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق.
- مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.
- مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.
- مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة.

وعلى مهندس التنظيم اتخاذ الإجراءات التالية :

- تحرير محضر إداري بوقف الأعمال المخالفة.
- تحرير محضر جنحة متضمنا قيمة الأعمال المخالفة.
- تحرير محضر باستئناف الأعمال في حالة عدم امتثال المخالف لقرار إيقاف الأعمال
- التنبيه كتابية للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف عما يحدث من مخالفات أو إخلال بشروط الترخيص.
- عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه.
- يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة وجود أعمال مخالفة اتخاذ الإجراءات التالية :

- إعلان ذوي الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة.
- اتخاذ كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أي أعمال بناء جديدة بها ، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة.
- إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات تثار في سبيل تنفيذ القرارات.
- وضع توصيات جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء موضع التنفيذ.

ولذوي الشأن حق الطعن على القرارات الصادرة من الجهة الإدارية المختصة وتفصل محكمة القضاء الإداري في الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

وعلى ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن يقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري.

ثانيا : النواحي الفنية

وتشمل جميع الشروط البنائية الخاصة بتنظيم المباني ، وكانت هذه الشروط فيما مضى ترد في صلب القانون ، ولكن نظرا لأن إيقاع الحياة الاجتماعية الحديثة سريع وملء بالأزمات والمفاجآت التي تحتاج إلى إجراءات سريعة لا يمكن أن توفرها التشريعات البرلمانية ، فقد روى أن توضع هذه الشروط في لوائح تصدر بقرار وزاري ويسهل تغييرها دون الحاجة إلى تغيير القانون. وتغطي هذه الشروط العديد من النقاط .. أهمها :

- أ - اشتراطات عامة
- ب - عروض الطرق وارتفاعات المباني
- ج - الفراغات الداخلية
- د - إضاءة وتهوية المباني
- هـ - السلالم
- و - البروزات
- ز - عوامل أمنية
- ح - السلطات الممنوحة لمجلس المدينة

أ - الاشتراطات العامة

- تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل.

- في حالة إنشاء محلات إدارية بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعامل هذه المحلات على ألا تقل عن دورة للرجال ودورة للنساء.
- كل بناء يشتمل على 30 غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي.
- يلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى.
- يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع الأدوار.
- يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك للمناطق ووفقا للاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.
- يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها (سيارة ركوب لكل وحدة سكنية وسيارتين لكل وحدة إدارية) على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص غير ذلك.
- يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه 16 متر وذلك وفقا لقانون المصاعد الكهربائية 78 لسنة 1974 ووفقا لقرار وزير الإسكان 1094 لسنة 1969 الخاص بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية في المباني.

## ب. عروض الطرق و ارتفاعات المباني

### 1 - عروض الطرق

تكمن أهمية الطرق في الكثير من النقاط - حيث يعتبر الطريق هو الفراغ الرئيسي الذي تطل عليه المباني ، كما يعتبر ممرا للسيارات ومحلا لمد خطوط المرافق ، وأيضا يعتبر عنصرا أمينا عندما يسمح بمرور سيارات الأمن والمطافيء والإسعاف وأخيرا فهي عنصر تخطيطي هام من عناصر الاتصال والحركة داخل المدينة.

وقد تطور الشق الخاص بعروض الطرق عدة مرات لمعالجة أوجه القصور الناشئة عن الظروف والمتغيرات المحيطة فكان أول تشريع يتناول موضوع الطرق هو الأمر العالي لسنة 1889م والذي كانت لائحته تنص على ضرورة هدم العقود والأسبطة المقامة فوق الطرق العمومية مع وضع حد أدنى لعروض الطرق.

وبمرور الوقت ازدادت أهمية الطريق كفراغ ومتنفس رئيسي للمسكن وترتب على ذلك أن ازداد الحد الأدنى لعرض الطريق من 3 - 4 متر بالأمر العالي سنة 1889 إلى 6 متر بالقانون رقم 656 لسنة 1954.

كما نص القانون على أنه إذا قل الحد الأدنى لعرض الطريق عن 6 متر وجب الارتداد بالبناء بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والطريق المقرر ( 6 م ) ، ويترك للوحدة المحلية حرية تقدير ذلك.

وقد ظل الحد الأدنى لعرض الطريق - الذي يجوز إقامة مبان عليه - على ما هو عليه في القوانين المتعاقبة حتى صدور القانون 106 لسنة 1976 الذي عدل مرتين ليصبح الحد الأدنى 8 متر في التعديل الأول ثم يرجع إلى 6 متر في التعديل الثاني وهو ما يسري حتى الآن .

### 2 - ارتفاعات المباني

يعتبر الشق الخاص بارتفاعات المباني من أهم البنود التي وردت بلائحة التنظيم ، حيث يتوقف عليه إضاءة وتهوية الطرق والمباني المطلة عليها ، وبالتالي كفاءة المباني من الناحية

الصحية ، كما يعتبر عنصر الارتفاع أداة للتحكم في الكثافة السكانية ، وبالتالي كفاءة شبكات الطرق والمرافق والخدمات العامة.

وقد تطور الشق الخاص بارتفاعات المباني في القوانين المتعاقبة كما هو موضح بالجدول التالي:

رقم القانون	51 لسنة 1940	656 لسنة 1954	45 لسنة 1962	106 لسنة 1976	3 لسنة 1982	معدل 106 لسنة 76	معدل 106 لسنة 76
رقم القرار الوزاري			169 لسنة 1962	237 لسنة 1977	600 لسنة 1982	78 لسنة 1993	268 لسنة 1996
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	1ر5 عرض الطريق بحد أقصى 35 م	1ر5 عرض الطريق بحد أقصى 35 م مع تجاوز الارتفاع بميل 2 : 3 بحد أقصى 7 م ثم ميل 1 : 2 بدون حد قصي	كسابقه	كسابقه	كسابقه	كسابقه	كسابقه
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	1ر5 عرض الطريق بحد أقصى 35 م	1ر5 عرض الطريق بحد أقصى 35 م مع تجاوز الارتفاع بميل 2 : 3 بحد أقصى 7 م ثم ميل 1 : 2 بدون حد قصي	كسابقه	كسابقه	كسابقه	كسابقه	كسابقه

جدول رقم (3) يوضح تطور الشق الخاص بارتفاعات المباني

ويمكن إجمال حالات الارتفاع التي وردت بأخر لائحة لقانون التنظيم رقم 268 لسنة 1996 على النحو التالي :

- في الحالة العامة: لا يزيد ارتفاع المبنى عن 1ر5 مثل عرض الطريق بحد أقصى 36 م.
- إذا كان حدي الطريق غير متوازيين : يجب الارتفاع على أساس المسافة المتوسطة بين حدي الطريق.
- إذا كان المبنى على طريقتين مختلفي العروض جاز أن يصل الارتفاع على أقل الطريقتين عرضا إلى 1ر5 مثل عرض الطريق الأوسع بحد أقصى 36 متر ، وفي حدود أطول طول من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساويا لعرضه بحد أقصى 25 متر.
- إذا وقع البناء على طريقتين غير متقابلين عند موقع البناء جاز أن يصل الارتفاع على الطريق الأوسع 1ر5 مثل عرضه وفي حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساويا لعرضه .. بحد أقصى 25 متر ، وبشرط أن يكون الارتفاع على الشارع الأصغر 1ر5 مثل عرضه وبعمق عرضه.
- إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بمدينة أو نهر أو سكة حديد أو غيرها مما لها صفة الدوام يكون الارتفاع 1ر5 مثل المسافة المحصورة بين خطي التنظيم.
- إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران عند تلاقي طريقتين يكون الارتفاع 1ر5 العامود المقام على واجهة البناء مع تقاطع محوري الطريقتين بما لا يقل عن 1ر5 عرض الطريق الأوسع وبعمق الطريق الأوسع.
- إذا كان البناء يقع على ميدان يكون الارتفاع 1ر5 مثل المسافة المتوسطة بين أكبر بعد وأصغر بعد قصور بين المباني المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق عرض الشارع المجاور الأكبر بحد أقصى 25 م ، ولا يدخل في حساب الارتفاع أبار السلالم وغرف المصاعد وخزانات وأجهزة التكييف في حدود خمسة متر.

## جـ - الفراغات الداخلية

إن الفراغات الداخلية هي الأساس في تكوين المسكن ، والمسكن ما هو إلا مجموعة من الفراغات التي تؤدي وظائف مختلفة لممارسة الحياة اليومية ، وقد تناول المشرع موضوع الفراغات الداخلية ضمن الاشتراطات البنائية لضمان توفير المنفعة العامة للأفراد داخل المسكن حيث قام بتحويل هذه الفراغات إلى (مسطحات - ارتفاعات).

وبالنسبة لعناصر الوحدة السكنية فقد نصت اللائحة التنفيذية لقانون 106 لسنة 1976 على المسطحات والأبعاد التالية :

### 1 - المسطحات الداخلية:

- الغرف السكنية : أقل مسطح 10ر00 م وأقل بعد 2ر7 م
- المطابخ : أقل مسطح 3ر00 م وأقل بعد 1ر5 م
- الحمامات : أقل مسطح 2ر00 م وأقل بعد 1ر2 م
- المراحيض : أقل مسطح 1ر00 م وأقل بعد 0ر8 م

وفي دراسة مفصلة لهذه المسطحات ومدى تحقيقها للمنفعة العامة تبين أنها تقل عن الحد الأدنى وأن الحد الأدنى المطلوب لعناصر المسكن تكون على النحو التالي<sup>1</sup> :

العنصر	أقل بعد	أقل مسطح
صالة معيشة	3ر00 م	2م 16ر00
ركن الجلوس + ركن الطعام	2ر90 م	2م 10ر00
ركن الجلوس (منفرد)	2ر70 م	2م 10ر00
ركن الطعام (منفرد)	3ر25 م	2م 12ر00
غرفة نوم (رب الأسرة)	2ر50 م	2م 10ر00
غرفة نوم (ولدين)	2ر80 م	2م 3ر60
المطبخ	1ر60 م	2م 3ر00
الحمام		

جدول رقم (4) يوضح الحد الأدنى لمسطح عناصر المسكن

### 2 - الارتفاعات الداخلية

إن الارتفاع الداخلي هو البعد الثالث للفراغ السكني والاهتمام بالارتفاع الداخلي هو من قبيل الاهتمام بالفراغ السكني ، وقد عمل المشرع على تحديد أدنى ارتفاع داخل المسكن بهدف تحقيق المنفعة المطلوبة للاستخدام وكذلك تحقيق الراحة النفسية والبصرية داخل الفراغ ، وقد صدرت القواعد الخاصة بالارتفاعات الداخلية وتطورت على النحو التالي :

رقم لقانون	106 لسنة 1976 وتعديلاته			45 لسنة 1962	656 لسنة 1954	51 لسنة 1940	الحالات
	القرار 237 لسنة 1977	القرار 78 لسنة 1993	القرار 268 لسنة 1996				
	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	2ر30 م	2ر7 م	بدروم
	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	3ر6 م	أرضي
	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	2ر70 م	3ر4 م	متكرر
	2ر30 م	2ر30 م	2ر30 م	2ر10 م	2ر30 م	لم ترد	حمامات
	2ر10 م	2ر10 م	2ر10 م	2ر10 م	2ر30 م	لم ترد	مراحيض
	2ر30 م	2ر30 م	2ر30 م	2ر30 م	2ر30 م	لم ترد	مدخل وطرفه
	2ر30 م	2ر30 م	2ر30 م	2ر30 م	2ر30 م	2ر70 م	غرف السطح

جدول رقم (5) يوضح تطور الشق الخاص بالارتفاعات الداخلية

<sup>1</sup> أحمد سعد دبور: قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثرهما على البيئة السكنية العمرانية ، المصدر السابق.

## د- إضاءة وتهوية المباني

### 1- الأفنية

إن الأفنية هي الفراغ الوسيط بين الفضاء الخارجي والفراغات الداخلية للمسكن وهي الوسيلة الأساسية التي يمكن عن طريقها توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف ومرافق البناء التي لم يتيسر لها فتح نافذة على الفراغ العام والتي يمكن من خلالها توفير مسكن صحي ، و من الواجب حساب أبعاد الأفنية بناء على ما تقوم به من وظائف [ إضاءة – تهوية ] وذلك بطريقة علمية عن طريق قياس شدة الإضاءة داخل عناصر المبنى وكذلك معدلات تغير الهواء داخل المبنى ، ولكن عمليا تكون هذه العملية شبه مستحيلة نتيجة لوجود متغيرات كثيرة تحكم عملية الإضاءة والتهوية داخل المباني .. منها مثلا بالنسبة للإضاءة بتغير شكل العناصر المراد إضاءته وأبعاده داخل المبنى وأبعاد فتحة الشباك الخاصة بالعنصر ووضع تلك الفتحة بالنسبة للعنصر واتجاهها [شمال جنوب -...] وشكل الفراغ الذي يطل عليه العنصر [ شارع – فناء – فراغ عام -...] وكذلك تغير مواد النهو الداخلية والخارجية وملمسها ولونها ، ، وكذلك تغير شدة الضوء الخارجية نتيجة لتغير فصول السنة وتغير ساعات النهار ، وكذلك العديد من المتغيرات بالنسبة للتهوية منها مسطح العنصر وأبعاده ، ومساحة فتحة الشباك الخاصة به ووضعها بالنسبة للرياح السائدة ووضعها بالنسبة للفتحات الأخرى بالعنصر وارتفاع المبنى وشكل الفراغ الذي يطل عليه ، وغير ذلك من المتغيرات ، وعليه .. فإن عملية الإضاءة والتهوية لا يمكن التحكم فيها بصورة مطلقة وبالتالي يصعب تحديد أبعاد الأفنية بطريقة علمية بحتة وإنما يتم ذلك عن طريق التجربة ، وقد تم تطوير القاعدة الخاصة بالأفنية عدة مرات بهدف التحسين حتى وصلت إلى ما هي عليه الآن ، والجدول التالي يوضح شروط وأبعاد الأفنية :

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرفة السكنية والمكاتب	خارجي	25ر0 ع أو 3 م	-
	داخلي	25ر0 ع أو 3 م	مربع (ثلث) الارتفاع
مرافق البناء حمام – مطبخ مرحاض – بئر سلم	خارجي	2ر5 م	-
	داخلي	2ر5 م	5ر7م إذا كانت ع أقل أو تساوي 10 متر 10ر2م إذا كانت ع أقل أو تساوي 20 متر 5ر12م إذا كانت ع أقل أو تساوي 30 متر يزداد المسح 5ر2م لكل 10 م زيادة في الارتفاع

جدول رقم ( 6 ) يوضح الحد الأدنى لأبعاد الأفنية

علما بأن ( ع ) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة على الفناء مقاسا من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.

- يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية.
- يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات والمراحض الملحقة بالغرف بمسطح 5ر1م 2م ، ولا يقل أي من بعديه عن 1 متر.
- يجوز عمل ارتدادات (دخلات أو مناور جيب) بواجهات المباني أو الأفنية ، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه ، وأن تكون النافذة في الجانب

المواجه للطريق أو الفناء المباشر ، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

- لا يجوز تغطية أي فناء من الأفنية بأي طريقة ما كما لا يجوز إقامة أي منشآت أخرى يكون من شأنها إنقاص أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا.
- يجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلّة على الأفنية الداخلية والخارجية على القدر الذي يسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية ، ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمي تكون زاوية ميله اثنين أفقي إلى ثلاثة رأسي مع المستوى الأفقي المار بالنهاية القصوى للارتفاع المسموح به للفناء.
- يجوز لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ، ولا يزيد ارتفاعه 3 متر.

## 2 - الفتحات :

تعتبر الفتحات هي الوسيلة الأساسية لتشميس وتهوية وإضاءة المباني ، ويتوقف شكل ومسطح هذه الفتحة على ما تحققه من وظائف ، وكانت الفتحات فيما مضى متروك أمرها على أساس أنه من الطبيعي أن يكون لكل مبنى أو عنصر من العناصر فتحة للتهوية والإضاءة ولكن لضمان وصول الضوء والهواء إلى جميع عناصر المسكن في صورة طبيعية تناول المشرع الحد الأدنى بالنسبة للفتحات اللازم توفيرها لغرف النوم والسلالم والمرافق من حمامات ومطابخ ودورات مياه وذلك على النحو التالي:

العنصر	مسطح الفتحة	في الحالة العادية	في حالة وجود أكثر من فتحة
الغرف السكنية والمكاتب	8 % من مسطح العنصر بحد أدنى 1ر0م2	مجموع المساحات 8 % من مسطح العنصر بحد أدنى 0ر5م2 / للفتحة الواحدة	
المرافق	10 % من مسطح العنصر بحد أدنى 5ر0م2	مجموع المساحات 10 % من مسطح العنصر بحد أدنى 0ر25م2 / للفتحة الواحدة	

جدول رقم (7) يوضح الحد الأدنى لأبعاد الفتحات

وبالنسبة لأبعاد فتحات الأبواب والشبابيك تنص المواصفات الفنية التي وضعتها وزارة الإسكان على الإبعاد الآتية :

العنصر	الأبعاد	العنصر	الأبعاد
باب خارجي للسكني	1ر00 × 2ر10 م	شباك البلكونات	1ر20 × 2ر10 م
باب غرف النوم	0ر90 × 2ر10 م	شباك غرفة النوم والمعيشة	1ر20 × 1ر20 م
باب المطبخ	0ر80 × 2ر10 م	شباك مطبخ	1ر00 × 1ر00 م
باب الحمام	1ر20 × 2ر10 م	شباك حمام	0ر80 × 0ر80 م

## هـ - السلالم

يعتبر السلم من عناصر الاتصال والحركة الرأسية اللازمة لربط المستويات الأفقية للمبنى ، وكذلك يعتبر السلم وسيلة من وسائل الهروب من الحرائق وغيرها في حالات الطوارئ ، لذلك اهتم المشرع بموضوع السلالم بهدف توفير الراحة للسكان وسهولة الانتقال من الفراغ الخاص إلى الفراغ العام وبالعكس ، وقد نصت القوانين على مجموعة من الشروط الخاصة بالسلالم على النحو التالي :

المواصفات / نوع السلم	السلم الرئيسي	السلم الثانوي
الطول الظاهر	110 سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات 130 سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات	80 سم
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن 27 سم القائمة لا تزيد عن 17 سم	27 سم 17 سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتواليّة	14 درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربعة نوائم	14 درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربعة نوائم
أقل ارتفاع للكوبسته	90 سم	90 سم

جدول رقم (8) يوضح الشروط الخاصة بالسلام

وعلاوة على الاشتراطات الواردة بالجدول يجب الالتزام بالشروط التالية :

- أن تنشأ السلالم بنوعها من مواد غير قابلة للحريق.
- يجب في المبنى الذي يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على 16 متر من منسوب الشارع أن يكون به سلمان على الأقل من منفذين مختلفين.
- بالنسبة للسلالم الدائرية يجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول عاليه على أن تقاس النائمة على بعد 45 سم من طرف الدرجة عند المنحني الداخلي ، وتطبق نفس الشروط على الدرجة المروحي.

ويستثنى من هذه الاشتراطات ماعدا شرط المواد .. السلالم التي تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن والأبراج ودور العبادة .

و - البروزات (البلكونات والأبراج)

إن لبروزات المباني من الإيجابيات والسلبيات ما يجعلها محل اهتمام ، فهي تساعد في زيادة المسطحات الداخلية للمبنى وبالتالي تعتبر مسطح أكبر للاستخدام ، كما تساعد في التشكيل المعماري لواجهات المباني وإعطاء صورة جمالية أفضل للمبنى.

ومن ناحية أخرى فإن البروزات تقلل من فراغ الطريق بمقدار بروزها ، وبالتالي تقلل الإضاءة والتهوية وأشعة الشمس اللازمة لعناصر المبنى وخاصة الأدوار السفلية ، وبناء عليه فقد اهتم المشرع بمسألة البروزات ، وصدرت التشريعات لتحديدتها على النحو التالي :

- لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة عن 10 % والأبراج 5 % من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين 1ر25 متر ، كما يجب أن يترك 1ر5 متر من حدود المباني المجاورة بدون أي بروزات للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها ، وبشرط ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع - في حالة عدم وجود رصيف - عن 4 م.
- بروز الأسفل والأكتاف : 0ر07 م بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل والأكتاف عن 4م.
- بروز نافذة بلكون: 0ر10 م لشوارع عرضها من 8 : 10 م على ارتفاع لا يقل عن 5ر2م.
- 0ر20 م لشوارع يزيد عرضها عن 10م على ارتفاع لا يقل عن 5ر2م.
- بروز كرانش وعناصر زخرفية : 0ر25م.

## ز - عوامل أمنية :

- إن توفير عنصر الأمن والأمان بالنسبة للسكان والمارة وبالنسبة للمبنى والمباني المحيطة هو عنصر هام ومطلوب ، ولذلك نصت اللائحة على بعض الاشتراطات التي تحقق ذلك ويمكن تناولها فيما يلي
- لا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن 0.90 م بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى ، ويزاد هذا الارتفاع 0.05 م لكل خمسة أدوار تالية.
- يجب في المبنى الذي يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به عن 16 م توفير سلمين على الأقل لخروج الأفراد على الطريق العام أثناء الحريق.
- يراعى في المباني التي لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة توفير المناطق المناسبة لدخول سيارات ومعدات الإطفاء.
- يجب أن يزود المبنى الذي يزيد أرضية أعلى طابق به عن 16 م بمداد حريق 75 مم بكامل ارتفاع المبنى ومزود بمحسب ولاكور وحنفية حريق في كل طابق.

## ح - السلطات الممنوحة للجهة الإدارية

- 1 - اشتراطات يجوز للجهة الإدارية فرضها في بعض المناطق.
    - أجاز المشرع للجهة الإدارية المختصة فرض بعض الشروط التي من شأنها توفير بعض النواحي الجمالية (الوحدة - الطابع - الانسجام - النسب .. ) وأهم هذه الشروط:
      - تحديد طابعا خاصا أو لونا معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بإنشائه.
      - وضع حد أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضي.
      - إلزام طالبي البناء بإنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة أو مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية.
    - كما أجاز المشرع للجهة الإدارية فرض بعض الشروط الخاصة بالمنفعة العامة .. منها :
      - تحديد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمد أو حدود الحريق.
      - تحديد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض (حدود الطريق - حدود الجيران).
      - تعيين الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي.
  - 2 - أعمال يجوز للجهة الإدارية السماح بها في بعض المناطق.
    - يجوز للمحافظ المختص التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك دون الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف وفي الحدود التالية :
    - 10 % من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية.
    - 5 % من الطول الظاهر لدرج السلم.
    - 5 % من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ بشرط ألا تقل المساحة عن 95 % من المساحة الواجب توافرها.
    - 3 % نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها.
- كما يجوز الترخيص في إقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمباني المخصصة لإيواء العاملين) ، ويكون إنشاء هذه المباني بمواد إنشائية بسيطة ، ويتم إزالتها فور انتهاء الغرض من إقامتها ، وعلى أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم، ويكون الترخيص في إقامة هذه المباني لمدة لا تزيد على عام واحد على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة.

## قانون رقم 78 لسنة 1974 في شأن المصاعد الكهربائية

نبذة عامة عن القانون ... فلسفته... أهدافه !

تنص المذكرة الإيضاحية المصاحبة لقانون المصاعد رقم 78 لسنة 1974 أن التقدم العمراني في مصر يتطلب التوسع في استخدام المصاعد من مختلف الأنواع لنقل الأشخاص والبضائع . ونظرا لعدم وجود تشريع ينظم استخدام المصاعد فقد لوحظ إهمال في العناية وقصور في الصيانة اللازمة لهذه المصاعد الأمر الذي ترتب عليه في كثير من الأحيان إما بقاؤها معطلة أو وقوع حوادث مؤسفة تصيب المواطنين في أرواحهم وأموالهم .

وتفاديا لكل ذلك فقد صدر أول قانون للمصاعد رقم 78 لسنة 1974 لسد الفراغ التشريعي في هذا المجال بما يكفل استخدام المصاعد علي الوجه الأمثل , وذلك إلي جانب القرار الوزاري رقم 1094 لسنة 1969 الذي يحدد أسس تصميم شروط تنفيذ المصاعد الكهربائية في المباني ومؤخرا القرار الوزاري رقم 167 لسنة 1997 الخاص بإصدار الكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

اولا : مجال تطبيق القانون

- أ - لا تسري أحكام القانون علي ما يلي :
  - 1 - مباني ومنشآت القوات المسلحة .
  - 2 - المصاعد المستخدمة لنقل المهمات في المباني الجاري إنشاؤها .
  - 3 - المصاعد المستخدمة علي خشبة المسرح .
  - 4 - المصاعد المستخدمة في المناجم .
  - 5 - المصاعد الهيدروليكية .
  - 6 - الأوناش المستخدمة في نقل المهمات .
  - 7 - أجهزة الرفع المستخدمة في الملاهي .
- ب - تسري أحكام القانون علي المصاعد المستخدمة في نقل الأفراد والمهمات رأسيا وتتضمن إنشاء وتركيب وتشغيل وفحص وصيانة هذه المصاعد وآبارها .

ثانيا : مكونات المصاعد والشروط الواجب توافرها فيها

- أ - آبار المصاعد
  - 1 - تركيب المصاعد داخل آبار مقفلة جدرانها وتصنع من مواد صامدة للحريق .
  - 2 - يجوز للمباني القائمة فعلا وفي حالة استحالة إيجاد بئر مقفل استعمال بئر مفتوح (مثل بئر السلم مثلا) علي أن تعمل له وقاية كاملة .
  - 3 - تكون مقاسات البئر بحيث تسمح بتسيير الصاعدة وثقل الموازنة بداخله وتختلف أبعاد البئر باختلاف عدد المصاعد بداخله وحمولة كل مصعد وسرعته وعدد أبواب المصاعد وأبعاد ثقل الموازنة ومكانه بالنسبة للصاعدة ويمكن الاسترشاد بالجدول المرفقة في تحديد مقاسات البئر

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 30 تابع - يوليو 1974

- 4 - إذا كانت الصاعدة بدون باب يراعي أن تكون حائط البئر المواجهة لمخرج المصعد من الطوب أو الخرسانة المسلحة وبييض ويدهن بحيث يكون أملس تماما .
- 5 - تنفذ آبار المصاعد بحيث تتوفر فيها نقط مناسبة وكافية لتثبيت كواميل ولانل الحركة .
- 6 - يحظر استخدام بئر المصعد كوسيلة لتهوية المبني .
- 7 - يحظر تركيب مواسير مياه أو صرف أو توصيلات كهربائية داخل آبار المصعد .
- 8 - يراعي في الآبار المفتوحة ألا يقل ارتفاع الجدار الواقي حول البئر في جميع الجهات عن 5,2 متر مقاسا من أي أرضية أو درج ويجوز أن يقل الارتفاع عن ذلك في حالة ما إذا زادت المسافة الأفقية بين الجدار الواقي وبين أقرب جزء متحرك من المصعد علي متر واحد وفي تلك الحالة لا يقل ارتفاع الجدار عن 90 سم .
- 9 - الفتحات المسموح بها بالبئر هي بالتحديد :  
- فتحات الأبواب .  
- فتحات الفحص ، أبواب الطوارئ والفحص .  
- فتحات التهوية في أعلي البئر .
- 10 - الفتحات الدائمة بين البئر وغرفة الماكينات أو غرفة الطارات .

#### ب - حفرة المصاعد

- 1 - يجب ألا يقل عمق الحفرة عما هو محدد بالجداول المرفقة باللائحة.
- 2 - يراعي ألا تكون هناك ممرات مطروقة أسفل آبار المصاعد .
- 3 - يجب أن تكون الحفرة معزولة جيدا لمنع تسرب مياه الرشح إليها .
- 4 - يجب أن تزود الحفرة بباب للوصول إليها وذلك في حالة زيادة عمقها عن 5,2 متر .

#### ج- حجرة الماكينات

- 1 - تخصص حجرات لماكينات وأجهزت تشغيل المصاعد أعلي البئر مباشرة إلا إذا استدعت الضرورة غير ذلك ولا يركب في هذه الحجرات أية مكينات أو أجهزة أخرى لا تتعلق بالمصاعد كما لا يسمح بمرور مواسير مياه أو مجاري أو غاز أو خلفه داخل حجرات الماكينات .
- 2 - تبني حجرات المكينات من مواد غير قابلة للحريق ويفضل عزل سقفها وحوائطها المعرضة لأشعة الشمس المباشرة كما تكون أرضيتها مرتفعة عن أرضية السطح بحيث تمنع احتمال تسرب أية مياه داخلها .
- 3 - يحظر وضع خزانات مياه فوق حجرات المكينات .
- 4 - يكون السلم المؤدي إلي حجرة المكينة ثابتا ومتينا وغير قابل للحريق ولا يسمح باستعمال السلم الجاري المتحرك .
- 5 - تزود حجرات الماكينات بأرضية أو كمرات تتحمل الأحمال الآتية :  
- وزن الكمرات الحديدية أو الخرسانية الحاملة للمكينات والأجهزة .  
- وزن المكينات والأجهزة المثبتة علي الكمرات أو الأرضيات .  
- مرتان ونصف مجموع قوة الشد في الحبال .  
- الأحمال الناتجة عن دلائل الحركة في حالة تثبيتها من أعلي .
- 6 - يجب أن تكون أبعاد غرف الماكينات والطارات بالقدر الكافي لكي تسمح لعامل الصيانة أو الإصلاح بالتحرك بسهولة وأمان بين جميع الأجهزة وخاصة الكهربائية.
- 7 - يجب أن تحقق بصفة خاصة ما يلي :  
- مساحة أفقية خالية أمام لوحات التحكم بكامل عرضها .  
- مساحة خالية قدرها 0ر5 متر x 0ر6 متر علي الأقل خاصة بجوار الأجزاء

- المتحركة لزوم أعمال الصيانة .
- توافر ممرات بعرض 0ر5 م علي الأقل للوصول إلي المساحات الخالية المشار إليها .
- يجب ألا يقل الارتفاع الصافي للغرفة عن 2 م لسهولة الحركة والعمل .
- يجب ألا يقل الارتفاع الصافي أعلي الأجزاء الدوارة في الماكينة عن 0ر3 م .
- حينما توجد تجاويف بأرضية الغرفة بعمق أكثر من 0ر5 م يجب تغطيتها .
- يجب ألا تقل أبعاد أبواب دخول غرفة الماكينات عن 0ر6م عرض و2 م ارتفاع ولا يقل عن 1ر4م ارتفاع بالنسبة لغرفة الطارات علي ألا يكون اتجاه فتحها داخل الغرفة .
- يجب ألا تقل الفتحة الصافية لباب الهروب للأشخاص عن 0ر8م x 0ر8 م .
- يجب أن تكون أبعاد الفتحات بأرضية غرفة الماكينات والبلاطة أقل ما يمكن .
- يجب توفير التهوية المناسبة لغرف الماكينات باستخدام الهواء المتجدد .
- يجب الحفاظ علي درجة الحرارة داخل غرفة الماكينات ما بين 5 درجات مئوية إلي 40 درجة مئوية علي الأكثر .

#### د - أبواب الأدوار

- 1 - يركب بفتحات الأدوار المؤدية إلي المصاعد أبواب متينة الصنع سهلة الحركة مضمونة العمل وتكون من أحد الأنواع التالية :
  - أبواب معدنية أو خشبية ذات مفصلات تفتح إلي الخارج جهة الدور يميناً أو يساراً .
  - أبواب معدنية أو خشبية مصممة تنزلق جانبياً .
  - أبواب مفصلية منزلقة منطبقة ( مقص ) .
  - أبواب مفصلية معدنية أو خشبية ( تنزلق رأسياً ) .
- 2 - إذا زادت المسافة الرأسية بين بابي دورين علي 11م فيجب تركيب باب إنقاذ مزود بقفل يحفظ مفتاحه مع مسئول- وقطع تماس كهربائية لإيقاف حركة المصعد عند فتح الباب .
- 3 - تجهز أبواب الأدوار بأقفال ميكانيكية كهربائية لا تسمح باستعمال الدائرة وتشغيل المصعد إلا إذا كانت جميع الأبواب مغلقة .
- 4 - تجهز أبواب الأدوار بحيث يمكن فتح أي باب في حالة عدم وجود الصاعدة أمامه وذلك بمفتاح خاص يحفظ مع مسئول لتسهيل أعمال الصيانة والإنقاذ .
- 5 - العتبات التي تثبت عند مدخل أبواب الأدوار تكون ذات قوة احتمال كافية لتحمل الضغوط الواقعة عليها وتثبت تثبيثاً محكماً عند فتح الأدوار ويفضل أن تكون هذه العتبات من قطعة واحدة بطول الفتحة وبعرض لا يقل عن 12 سم .
- 6 - ألا تقل تخانة الباب الخشب عن 5 سم .
- 7 - ألا تقل تخانة الصاج المستخدمة في صناعة البواب المعدنية عن 1ر5 سم .
- 8 - إذا جهز الباب بفتحة رؤية فيجب ألا تزيد عرضها عن 30 سم وتغطي بزجاج مسلحة أو زجاج أمان لا تقل تخانته عن 5 مم أو شبك معدني ذي فتحات لا تمر منها كرة قطرها 10م .
- 9 - عندما يكون تشغيل بابي الدور والصاعدة أوتوماتيكياً فإنهما يكونان من النوع المنزلق أفقياً أو رأسياً .
- 9 - تفتح البواب الأوتوماتيكية عندما تكون الصاعدة علي وشك الوقوف أمام الدور أو عند موازنة الدور أو عندما تكون واقفة أمام الدور .

- 10 - عند تشغيل بابي الدور والصاعدة أوتوماتيكيا يجب أن يكون هناك جهاز واق لمنع إصابة أي شخص يعترض حركة الباب أثناء غلقه وإذا اعترض أي شخص حركة الباب أثناء غلقه يجب أن يعكس الجهاز الواق حركة الباب في اتجاه الفتح .
- 11 - يجب ألا تزيد القوة اللازمة لإيقاف حركة باب الدور أو باب الصاعدة عند غلقها أوتوماتيكيا علي 13 كجم .
- 12 - يراعي أن تكون سرعة تشغيل البواب الأوتوماتيكية محددة بحيث لا تعرض الأفراد للخطر كما يراعي أن تمضي فترة مناسبة بين حركتي الفتح والغلق .
- 13 - يجب في حالة تعطيل باب الدور عن الفتح أوتوماتيكيا لأي سبب من الأسباب أن يكون في الإمكان فتح الباب من الخارج بمفتاح خاص يحفظ مع مسئول .

#### هـ - دلائل الحركة

- 1 - تزود مصاعد الركاب والطرود بدلائل للصاعدة وثقل الموازنة تثبت رأسيا بواسطة كوابيل وقطع تثبيت وقطع اتصال ومسامير .
- 2 - تصنع دلائل الحركة والكوابيل وقطع التثبيت وقطع الاتصال والمسامير من الصلب وتكون قادرة علي مقاومة القوي الناتجة عن التحميل وعن تشغيل جهاز الأمن .
- 3 - يكون مقطع دلائل الحركة التي تشغل عليها أجهزة الأمان علي شكل T وتكون مقشوفة أو مسحوبة علي البارد .
- 4 - تثبت دلائل الحركة من أحد طرفيها فقط .
- 5 - تثبيت دعائم دلائل الحركة سواء في الكمر الحديدي أو حوائط المبني يجب أن تكون كافية لتحميل القوي الأفقية الناتجة عن التحميل .
- 6 - يجب أن تكون قطاعات دلائل الحركة ومسافات التباعد بين دعائم التثبيت كافية لتحمل إجهادات الإنبعاج الناجمة عن إطلاق مجموعة فرامل الأمان (البراشوت) أو جهاز القابض أو الكف السقاطي .
- 7 - يكون إمتداد دلائل الحركة في نهايتي المشوار كافيا بحيث لا تتعدها كراسي الانزلاق الخاصة بالصاعدة وثقل الموازنة عندما يكونان في وضع النهاية القصوي لحركتهما .
- 8 - في حالة استخدام كابلات أو سلك صلب كدليل لنقل الموازنة يجب ألا يقل عددها عن أربعة ولا يقل قطرها عن 6 مم ويجب ألا يقل بعد ثقل الموازنة عن الصاعدة في هذه الحالة عن 4 مم لكل ارتفاع بحد أدني 10 سم ويكون السلك أو الكابل مشدوداً باستمرار بواسطة يابات تثبت في أحد نهايتيه أو بواسطة أي جهاز آخر ملائم .
- 9 - تكون مقاسات دلائل الحركة والأبعاد بين نقط تثبيتها طبقا للموضح بالجدول المرفقة .

#### و - مخمدات الصدمات

يركب أسفل كل من الصاعدة وثقل الموازنة مخمدات للصدمات تعمل في حالة تجاوز أيهما نهاية المشوار علي منع اصطدامها بأرضية حفرة المصعد وذلك بتقليل سرعتها إلي الحد الذي بوقفهما تماما قبل أن يصل المخمد إلي أقصى إنضغاط له دون حدوث أي ضرر للصاعدة أو الركاب , وتركب المخمدات بالحفرة علي قواعد متينة ويركب مقابلها بالصاعدة والثقل قاطع لتحمل الصدم وتوزيعه علي سطح القاع ، كما يجوز تركيب مخمدات الصدمات الهيدروليكية في جسم الصاعدة أو الثقل من أسفل وفي هذه الحالة تركيب قطع تحمل التصادم مقابلها علي قواعد تقام بقاع حفرة المصعد ويركب لكل صاعدة حسب أبعادها وحمولتها عدد مناسب لا يقل عن اثنين للصاعدة وواحد لنقل الموازنة وتكون المخمدات بالمقاومة الكافية لتحمل صدمة الصاعدة بكامل حمولتها أثناء هبوطها

بسرعة تزيد علي السرعة المقررة وتقل عن الحد الذي يسمح لفرملة الأمن بالعمل , وتكون مخمدات الصدمات من أحد النوعين التاليين :

- 1 - اليايات الحلزونية . وتكون اليايات مناسبة للغرض منها من حيث قطرها وارتفاعها ومقطع ومادة السيخ المستخدم في صنعها .
- 2 - الكباسات الهيدروليكية . وتستخدم في الحالات اللاتي تزيد فيها سرعة الصاعدة عن 150 سم في الثانية.

ز - الصاعدة وملحقاتها

1 - جسم الصاعدة :

تتكون الصاعدة من الأرضية والسقف والجوانب والأبواب ( ما لم تكن الصاعدة بدون أبواب ) وتصنع من الخشب أو من الصاج طبقا لما يلي :

- من أنواع الخشب الصلد السليم الجاف الخالي من جميع العيوب مثل خشب القرو والتك والماهوجني والجوز والزان وتكون للصاعدة قوائم خشبية لا تقل تخانتها عن 28 مم وحشوات لا تقل تخانتها عن 18 مم وتكون الأرضية بتخانة لا تقل عن 38 مم وتقوي بعوارض متينة .
- من ألواح الصاج بتخانة لا تقل عن 5, 1 مم علي أن يكون لها قوائم وعارضات من الصلب بالقطاعات والمقاسات المناسبة وتجمع هذه القوائم والعارضات وتثبت بها الحشوات الصاج طبقا لأصول الصناعة .
- تغطي أرضية صاعدات الركاب والمرضي بالمطاط أو ما يماثله كما تغطي أرضية صاعدات الطرود بالألواح من الصاج المخطط .
- تثبت جوانب الصاعدة في أرضيتها بطريقة تؤمن تماسكها أثناء تشغيل المصعد أو عند عمل جهاز الأمن عند اصطدام الصاعدة بالمخدرات .
- تجهز الصاعدة بفتحات للتهوية في الإتجاه الرأسي أو في سقف الصاعدة بشرط توفير الوقاية اللازمة لعدم سقوط أي شئ خلالها .
- إذا استعملت المرايا بالصاعدة يجب ألا تقل تخانتها عن 6 مم .

2 - إطارات الصاعدة

تزود كل صاعدة - معلقة بواسطة حبال- بإطار مكون من كمرات أفقية من الصلب تربطها قوائم من زوايا أو كمرات رأسية وتكون بالقطاعات الكافية والمناسبة لما قد تتعرض له الصاعدة من أحمال فجائية أو صدمات من أي نوع ، وتثبت الصاعدة من الإطار عند مركز ثقلها تقريبا ويجهز الإطار بأربعة كراسي علي الأقل لإبقائها في تماس دائم مع الدلائل حيث يركب كل من جهاز فرملة أمن الصاعدة وجهاز التعليق في إطار الصاعدة لتعمل فرملة الأمن علي وقف الصاعدة بانقباضها علي دلائل الحركة في حالة زيادة سرعة الصاعدة أثناء الهبوط وهي محملة بحمولتها الكاملة .

3 - فتحات الإنقاذ

يفضل أن تزود الصاعدة بفتحة للإنقاذ في مكان مناسب في سقف الصاعدة أو أحد جوانبها في حالة وجود مصعدين أو أكثر متجاورين في نفس البئر ويكون للفتحة غطاء علوي مفصلي أو ضلفة مفصلية ، كما يجب أن يركب لكل ضلفة فتحة إنقاذ قاطع لإيقاف الصاعدة ومنع تحركها عند فتحها ، ويشترط في فتحة الإنقاذ بسقف الصاعدة ما يلي :

- أن يفتح غطاء الفتحة إلي الخارج .
- ألا يوجد ما يعوق الغطاء فوق سقف الصاعدة .

- أن يكون قفل الغطاء بحيث يمكن فتحه من خارج الصاعدة ومن داخلها .
  - ويشترط في فتحة الإنقاذ الجانبية ما يلي :
  - أن تفتح الضلفة إلى داخل الصاعدة .
  - أن يكون لها قفل بمفتاح لفتحها من الداخل وأكراً لإمكان فتحها من خارج المصعد .
  - ألا يعوق الفتحة أي جزء من إطارات الصاعدة من الكابلات أو مهمات البئر .
  - أن تكون الفتحة مقابلة تماماً لفتحة مماثلة بالصاعدة المجاورة .
- ويراعي ألا تزيد مساحة صاعدة الركاب تبعاً للحمولة المقررة لها علي المقاسات الواضحة بالجدول المرفقة ولا يقل ارتفاعها عن 2,25 متر .

#### ح - ثقل الموازنة

- 1 - يصنع ثقل الموازنة من قطع من الزهر وتوضع داخل إطار معدني يصمم بالقطاعات المناسبة بحيث يتحمل الأثقال ويحفظها في مكانها دون أن تتحرك .
- 2 - يزود إطار ثقل الموازنة بأربعة كراسي ذات لقم انزلاق سهلة التغيير .
- 3 - يصمم ثقل الموازنة بحيث ينزلق علي دليل خاص بشرط ألا يستطيع الخروج عن الحيز المخصص له .
- 4 - ينتهي ثقل الموازنة علي أرضية متينة تتحمل الصدمة عند انقطاع حبال التعليق .
- 5 - يحظر استعمال صاعدة مصعد لموازنة صاعدة أخرى .
- 6 - يحسب الوزن الكلي لثقل الموازنة بحيث يوازن وزن الصاعدة مضافاً إليه من 40 - 50 % من الحمولة الكاملة المقررة للمصعد .

#### ط - حبال الجر

- 1 - تكون حبال الجر للصاعدة وثقل الموازنة من الصلب علي درجة عالية من المرونة ويكون اتجاه جدل الأسلاك لكل من جدائل مضاد لاتجاه جدل مجموعة الجدائل المكونة للحبل وأن تكون الجدائل ملفوفة حول قلب من الكتان المجدول المشبع بمادة خاصة بالتنشيم ولا يقل عدد جدائله عن 6 ولا يقل حمل الكسر عن 65 كجم/مم<sup>2</sup> .
- 2 - لا يقل قطر الحبل المستعمل في مصاعد الأفراد والبضائع عن 9 مم .
- 3 - في حالة استعمال طارات الجر يراعي ألا يقل عدد الحبال الحاملة للصاعدة عن ثلاثة .
- 4 - لا يسمح مطلقاً باللحام أو ربط حبال الجر لإطالتها أو إصلاحها .
- 5 - تربط نهاية كل حبل من حبال الجر ربطاً مثقلاً عن رباط أي حبل آخر .
- 6 - يجب ألا يثنى أحد حبال الجر حول بكرة أو محور لغرض استعماله بدلاً من حبلين .
- 7 - تكون نقط تعليق الحبال مثبتة تثبيتها جيداً في إطار الصاعدة مع مراعاة تجهيز أربطة حبال الجر بطريقة تسمح بتساوي الشد في الحبال .
- 8 - يجب أن يكون جهاز تعليق حبال الجر مثبتاً تثبيتها جيداً بإطار الصاعدة بحيث يتحمل جميع الصدمات المحتملة أثناء عمل الصاعدة بكامل حمولتها دون كسر أو تغيير في الشكل .

أضف إلي المكونات الأساسية السابقة أجهزة التشغيل الميكانيكية والتركيبات الكهربائية اللازمة لعمل المصعد وأجهزة الحماية ضد الأخطار الكهربائية أو الحرائق أو السقوط .

## قانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط<sup>1</sup> 178 لسنة 1961

نبذة عامة عن القانون ... فلسفته .. أهدافه

إن عملية الهدم والإزالة للمنشآت غير الآيلة للسقوط إنما يلجأ إليها المالك بهدف استغلاله للعقار كأرض فضاء للبيع والشراء أو إعادة بناءه بطريقة استثمارية أفضل وهو أمر مشروع ولكن بما لا يضر ، ولذلك صدرت التشريعات التي تنظم هذا الموضوع لضمان عدم الضرر حيث صدر القانون رقم 178 لسنة 1961 في شأن تنظيم هدم المباني ، كما صدر القرار الوزاري رقم 178 لسنة 1998<sup>2</sup> ولكنة لم ينص إلا على حظر هدم القصور والفيلات وإقامة بناء في أرض عقار سبق هدمه أو يشرع في هدمه ، إلا في حدود ارتفاعه الذي كان عليه من قبل دون أي تجاوز ، وقد احتوى قانون الهدم رقم 178 لسنة 1961 على عناصر أساسية سوف نتناولها فيما يلي :

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً : نطاق تطبيق القانون

تسري أحكام هذا القانون على المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط وذلك داخل حدود المدن ويختص بإصدار تصاريح الهدم لجنة تشكل علي النحو التالي :

- ممثل لوزارة الإسكان والمرافق في مجلس المحافظة رئيس
- عضو منتخب عن مجلس المحافظة لمدة سنة قابلة للتجديد عضو
- أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار محافظ عضو

ثانياً : الإجراءات المتبعة للهدم

- 1 - يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك العقار موقع عليه من مهندس نقابي يتضمن بيانات عن المبني المطلوب هدمه .
- 2 - يشترط للموافقة علي طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضي علي إقامة المبني أربعون عاما علي الأقل إلا إذا رأت اللجنة التجاوز لاعتبارات تتعلق بالصالح العام .
- 3 - تصدر اللجنة المختصة التصريح بالهدم بعد الاعتماد من المحافظ .
- 4 - في حالة اعتراض المحافظ يعرض الأمر علي وزير الإسكان و المرافق ويكون قراره في ذلك نهائياً.

ثالثاً : العقوبات

- 1 - يعاقب كل من هدم أو شرع في هدم مبنى أو منشأة دون تصريح يصدر وفقا لأحكام هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبني المهودم.
- 2 - يجوز بالإضافة إلي الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة ويعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبني المهودم.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 265 - نوفمبر 1961

<sup>2</sup> الوقائع المصرية : العدد 45 - فبراير 1998

## قانون الإسكان التعاوني 14 لسنة 1981

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

ظهرت أزمة الإسكان في الستينيات نتيجة تحول الأفراد عن استثمار أموالهم في مجال الإسكان بسبب تشجيع الدولة للاستثمار في الصناعة والحد من الاستثمار في الإسكان وصدور بعض القوانين بتخفيض الإيجارات مع ارتفاع أسعار البناء وانخفاض العائد من المباني ، الأمر الذي أدى إلى عدم تكافؤ الوحدات السكنية المتاحة مع الطلب المستمر عليها.

وقد استلزم الأمر إيجاد حل جذري في ذلك الوقت لعلاج مشكلة الإسكان والعمل على توفير الوحدات السكنية وخاصة لمحدودي الدخل والأسر الناشئة ولمن تنهار مساكنهم وذلك بقيام الجمعيات التعاونية للإسكان على أن تتولى الحكومة تدعيمها وتنظيمها ورعايتها حتى تؤدي رسالتها في خدمة المواطنين تمويلا وتوفيرا لمستلزماتهم لبناء وحدات سكنية جماعية بتكاليف مناسبة<sup>1</sup> ، وقد صدر القانون رقم 14 لسنة 1981 لتنظيم عملية الإسكان التعاوني. وصدرت له عدة قرارات وزارية تعتبر في حكم اللوائح التنفيذية وأهمها :

- 1 - القرار الوزاري رقم 693 لسنة 1981 والخاص بالنظام الداخلي للجمعية التعاونية للبناء والإسكان.
- 2 - القرار الوزاري رقم 835 لسنة 1981 والخاص بالنظام الداخلي للاتحاد التعاوني للإسكان المركزي
- 3 - القرار الوزاري رقم 46 لسنة 1982 بشأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.
- 4 - القرار الوزاري رقم 137 لسنة 1982 بشأن النظام الداخلي للجمعية التعاونية المشتركة للبناء والإسكان والجمعية التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

اولا : جمعيات الإسكان التعاوني

- أ - الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان: هي منظمة تعمل على توفير المساكن لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية وتعهدها التجمع السكني بالعناية والصيانة.
- ب - الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان: تتكون من جمعيتين تعاونيتين للبناء والإسكان أو أكثر تشترك في إقامة مشروع تعاوني واحد لصالح الجمعيات المساهمة في الجمعية المشتركة.
- ج- الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان: تتكون من خمس جمعيات تعاونية للبناء والإسكان على الأقل تقع في دائرة محافظة واحدة وتقوم بأداء الخدمات المختلفة للجمعيات المنتمية إليها وتباشر ما يفوضها به الاتحاد التعاوني المركزي وعلى الأخص ما يلي :

- 1 - حصر احتياجات الجمعيات المنتمية إليها.
- 2 - توفير احتياجات الجمعيات من أراضي البناء ومواد البناء ومستلزماته من مصادرها المباشرة بسعر الجملة.
- 3 - إقامة المصانع لإنتاج مواد البناء أو تصنيعها بأقل تكلفة ممكنة.

<sup>1</sup> المجالس القومية المتخصصة : شعبة الإسكان والتعمير - فبراير 1999

- 4 - تملك وسائل النقل اللازمة لنقل مواد البناء.
  - 5 - إمداد الجمعيات المنتمية إليها بالخبرات اللازمة.
  - 6 - تنفيذ مشروع مشترك أو أكثر لصالح الجمعيات المنتمية إليها.
  - 7 - الاقتراض لتحقيق الأغراض سالفه الذكر وفقا لقواعد النظام الداخلي.
  - 8 - استيراد ما يلزم لأداء أغراضها.
- د - الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي: ويتولى الإتحاد وفقا للخطة التي يضعها وتعتمد من الوزير المختص ما يلي :

- 1 - اقتراح السياسة العامة للتعاوني الإسكان.
- 2 - جمع البيانات والمعلومات وإعداد الإحصائيات الخاصة بالتعاون الإسكاني.
- 3 - نشر الثقافة التعاونية.
- 4 - حماية مصالح الوحدات التابعة لها .. ويشمل ذلك الاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة في إعداد اللوائح المالية والإدارية والتنظيمية اللازمة واعتمادها من الوزير المختص ، وكذلك تقديم المشورة الفنية ، ويعتبر ما يصدر عن الإتحاد من إفتاء من قبيل التعليمات المشار إليها في قانون التعاون الإسكاني.
- 5 - مراقبة انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية التابعة له .. ويشمل ذلك المراجعة الدورية والسنوية لحسابات الوحدات وميزانياتها ومتابعة نشاطها بالتنسيق مع الجهات الإدارية المختصة.
- 6 - تولي أعمال تصفية الوحدات التي تنقضي أو تحل.
- 7 - القيام باستثمار أمواله في إقامة مشروعات مرتبطة بنشاط التعاون الإسكاني.

#### ثانيا : الجهات المختصة بالإسكان التعاوني

- أ - تعتبر الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان هي الجهة الإدارية المختصة بالنسبة لجمعيات التعاون الإسكاني حيث صدرت القرارات التالية :

- 1 - القرار الجمهوري رقم 319 لسنة 1961 بإنشاء المؤسسة العامة التعاونية للإسكان وتتولى الإشراف على جمعيات بناء المساكن وعمليات الإقراض لأغراض البناء.
  - 2 - القرار الجمهوري رقم 4420 لسنة 1965 بتعديل الاسم إلى المؤسسة المصرية التعاونية للبناء والإسكان وتوسيع نشاطها.
  - 3 - القرار الجمهوري رقم 2420 لسنة 1971 بتحويل المؤسسة المصرية التعاونية للبناء والإسكان إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وتتبع وزارة الإسكان.
- وتقوم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان حاليا بتنفيذ جزء من خطة الدولة والوزارة في مجال الإسكان وذلك من خلال الأنشطة الثلاثة الأساسية التي تقوم بها .. وهي :

- 1 - الحصول على الأراضي وإقامة الوحدات السكنية عليها وتمليكها للمواطنين.
- 2 - إقراض المواطنين والجمعيات التعاونية الإسكانية والهيئات من راغبي البناء.
- 3 - الرقابة على الجمعيات التعاونية الإسكانية.

وتقوم الهيئة بتنفيذ ما جاء على الأسس التالية :

- 1 - إنهاء الأعمال بالجودة المطلوبة وفي المواعيد المحددة وبأقل تكلفة.
- 2 - التيسير على المواطنين في دفع قيمة الوحدات السكنية.
- 3 - سهولة وسرعة الإجراءات للتسهيل على المواطنين.

وتتولى الهيئة في سبيل تحقيق ذلك ما يلي :

- 1 - التفتيش والتوجيه ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاوني الإسكاني.
  - 2 - التحقيق مع أعضاء مجالس الإدارة والعاملين في الوحدات التعاونية.
  - 3 - إسقاط العضوية في حالة وجود مخالفات.
  - 4 - اقتراح الجمعية بحل مجلس إدارة الجمعية وتشكيل مجلس إدارة مؤقت في حالة وجود مخالفات للقانون بعد موافقة الاتحاد.
  - 5 - إيقاف عضو مجلس إدارة الجمعية عن العمل بعد موافقة الاتحاد.
  - 6 - فحص ميزانيات الجمعيات.
- ب - يعتبر وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية هو الجهة الإدارية المختصة بالاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي.

ثالثا : تنظيم عمل جمعيات التعاون الإسكاني

تناول القانون والقرارات الوزارية المكملة له تنظيم عمل الجمعيات فيما يختص بالآتي :

- 1 - خطط عمل الجمعيات.
- 2 - تعاقبات الجمعيات مع المقاولون والاستشاريون وغيرهم.
- 3 - طرق تخصيص قطع الأراضي والوحدات السكنية والتعاقبات.
- 4 - إعداد الحسابات الختامية والميزانيات العمومية والموارد المالية.
- 5 - انتخاب مجالس الإدارة وعقد جلساتها وإدارة وحدات التعاون الإسكاني.
- 6 - اجتماعات الجمعيات العمومية
- 7 - التأسيس والشهر.
- 8 - التمويل.
- 9 - انقضاء الجمعيات وحلها وتصفيته.
- 10 - الحقوق والضمانات.
- 11 - الإعفاءات والمزايا.
- 12 - العقوبات.
- 13 - العضوية ومسئولية الأعضاء.
- 14 - النظام الداخلي.

رابعا : تمويل الإسكان التعاوني

يعتبر توفير التمويل اللازم للإسكان التعاوني وتقديم التيسيرات المختلفة في هذا الخصوص من العوامل الأساسية المؤثرة في نجاح الإسكان التعاوني ونشجيع الجهات المختلفة على إقامته , ويتم تمويل الوحدات السكنية بالإسكان التعاوني من مصدرين أساسيين (القروض الميسرة - مدخرات المواطنين) حيث تخصص الدولة سنويا في خطة التنمية القروض الميسرة لتوزع على الجهات التي تقيم مشروع الإسكان , أو تقوم بإقراض المواطنين.. ومنها :

- أ - الجهات التي تقيم مشروعات الإسكان .
- 1 - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- 2 - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.
- 3 - بنك التعمير والإسكان.
- 4 - صندوق تمويل المساكن.

- 5 - المحافظات.
- 6 - شركات الإسكان.

ب - الجهات تقوم بإقراض المواطنين :

- 1 - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.
- 2 - بنك الاستثمار القومي.
- 3 - بنك التعمير والإسكان.
- 4 - البنك العقاري المصري.
- 5 - البنك العقاري العربي.

وتصل قيمة القرض التعاوني إلى خمسة عشر ألف جنيه للوحدة السكنية بمساحة لا تزيد عن 70 م<sup>2</sup> بفائدة ميسرة ومدعمة 5% سنويا يسدد على أربعون عاما وبفترة سماح ثلاث سنوات ويقسط شهري لا يزيد عن 73 جنيها , حيث تقوم الدولة ممثلة في وزارة المالية بتحمل الفرق بين الفائدة الميسرة والفائدة السائدة المعلنة من البنك المركزي المصري.

خامسا: إعفاءات ومزايا الإسكان التعاوني

ا - تعفي وحدات الإسكان التعاوني من الآتي :

- 1 - الضرائب على الأرباح التجارية والصناعية والمهن غير التجارية ، وعلى فوائد الدوائع بالبنوك وصناديق التوفير.
- 2 - الضرائب والرسوم التي تقررها المجالس المحلية طبقا لقانون نظام الإدارة المحلية.
- 3 - الضرائب الجمركية بالنسبة لما يستورد لحسابها ويكون لازما لنشاطها من الأدوات ومواد البناء الأساسية والآلات والمعدات وقطع الغيار ووسائل نقل المواد وذلك طبقا لقوائم يضعها الوزير المختص ويخطر بها وزير المالية.
- 4 - الرسوم المستحقة على العقود والمحركات المتعلقة بتأسيسها أو تعديل نظامه الداخلي وشهرها.
- 5 - رسوم الشهر بالنسبة للعقود التي تكون طرفا فيها والمتعلقة بالحقوق العينية العقارية ورسوم التوثيق.
- 6 - الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضي.
- 7 - الرسوم القضائية المستحقة على المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون.
- 8 - أجور النشر في الوقائع المصرية.

ب - المزايا :

- 1 - تباع أراضي الدولة التي تخصص لوحدات التعاون الإسكاني بتخفيض قدره 25% من الثمن المقرر وقت البيع.
- 2 - تتمتع الوحدات التعاونية في مباشرة نشاطها بالمزايا المقررة لشركات القطاع العام.
- 3 - تمنح الجمعيات التعاونية تخفيضا قدره 25% من قيمة أجور النقل بالسكك الحديدية ووسائل النقل المملوكة للقطاعات العامة بالنسبة للمعدات والآلات ومواد البناء اللازمة لنشاطها.

## الشق الخاص بعنصر الإسكان في الخطة العامة لولاية كاليفورنيا - الولايات المتحدة

نظرا لطول البنود المتعلقة بعنصر الإسكان والتي تبدأ بالبند رقم 65580 من قانون حكومة كاليفورنيا فإننا سوف نعرض فقط لأهم البنود التي جاءت بالقانون كخطوط عريضة كما يلي :

■ تنص المادة 65583 من قانون الحكومة على أنه ينبغي أن يعين عنصر الإسكان أماكن كافية لإقامة المساكن بما فيها المساكن الإيجارية ومساكن التجمعات الصناعية والمنازل المتحركة كما ينبغي أن تقدم عنصر الإسكان الإمدادات الكافية من المساكن للاحتياجات القائمة والمتوقعة لكل شرائح المجتمع الاقتصادية على النحو التالي :

### أ - فحص وتوضيح الاحتياجات السكنية

- 1 - فحص اتجاهات السكان والاتجاهات الوظيفية وقياس تحديد احتياجات السكن الموجودة بالفعل والمنتظرة لكل مستويات الدخل بالمنطقة المخططة وتشمل هذه الاحتياجات نصيب المنطقة من الحاجة الإقليمية للسكن .
- 2 - فحص القوة الشرائية الخاصة بطبيعة سكان المنازل وكذلك المساكن المتاحة تبعا لنظام العرض والطلب .
- 3 - عمل مسح للأراضي الصالحة للتنمية السكنية بما فيها المواقع الخالية والمواقع الصالحة لإعادة تنميتها .
- 4 - فحص القيود التي تفرضها الحكومة الممكنة والفعلية على صيانة وتطوير أو بناء مساكن لكل مستويات الدخل ويشمل ذلك قيود استخدام الأرض وقوانين البناء ومدى تنفيذها وكذلك الرسوم والضرائب الأخرى المطلوبة والمفروضة على البناء والروتين المحلى وإجراءات الحصول على تصريح بالبناء .
- 5 - فحص القيود غير الحكومية الممكنة والفعلية على صيانة وتطوير وبناء مساكن لكل مستويات الدخل ويشمل ذلك توفير التمويل ، سعر الأرض ، تكاليف الإنشاء .
- 6 - فحص أي احتياجات خاصة استثنائية للمساكن مثل احتياجات المعوقين والمسنين والأسر ذات لأعداد الكبيرة والأسر والأشخاص الذين في حاجة لمأوى طارئ "إغاثة "
- 7 - فحص فرص الحفاظ على الطاقة في ظل التنمية السكنية .
- 8 - فحص عمليات بناء وتنمية المساكن المدعمة الجارية حاليا والتي هي معدة للتحويل إلى خدمة آخرين غير محدودي الدخل خلال العشر سنوات المقبلة نظرا لانتهاج اتفاقيات الدعم الحكومي ومقدم الضمان ونظرا لانتهاج مدة قبول استخدام هذه المساكن وعمليات بناء وتنمية المساكن المدعمة في هذه الحصص تشير إلى المساكن الإيجارية الشعبية والتي تحصل على الدعم الحكومي طبقا للبرامج الزمنية (الفيدرالية) المنصوص عليها في الجزئية ( أ ) من بند 65863.

### ب - البيانات

يتم تقديم بيان بأهداف المجتمع وأغراضه المحددة وسياساته المتعلقة بصيانة المحافظة على وتطوير وتنمية المساكن. وإنه لأمر مسلم به أنه ربما تعدى حجم الاحتياج الكلى من المساكن والمحدد طبقا للجزئية ( أ ) الموارد المتاحة وقدرة المجتمع على سد هذا الاحتياج في إطار شروط ومتطلبات الخطة العامة والموضحة في المادة رقم (5) [ والتي تبدأ بالبند رقم 65300 ] في ظل هذه الظروف لا يلزم أن تكون الأغراض والأهداف المحددة متطابقة مع الاحتياجات القائمة والمحددة من المساكن. بل ينبغي أن تضع الحد الأقصى من أعداد الوحدات السكنية التي يمكن إنشاؤها وإعادة إعمارها وصيانتها خلال فترة الخمس أعوام .

## ج- البرامج

وضع برنامج يبين جدول الأعمال على مدى الخمس سنوات والتي تتولاها الحكومة أو تنوى الشروع فيها لتنفيذ السياسات وتحقيق أهداف وأغراض عنصر الإسكان من خلال تنظيم استخدام الأرض وضوابط التنمية وتنظيم ومنح الامتيازات التنظيمية والحوافز وتنظيم الاستفادة من برامج التمويل والدعم الفيدرالية والقومية [بالولاية] عندما تكون هذه الاستفادة متاحة ، وتنظيم الاستفادة من عوائد أى من صناديق إسكان محدودى ومتوسطي الدخل الملحق بأي هيئة طالما أن الدائرة الموجودة بها هذه الهيئة قد أقامت منطقة لتنفيذ إحدى مشاريع إعادة التنمية طبقا لقانون إعادة تنمية المجتمع ويقدم البرنامج بكل هذه المهام التالية :

- 1 - تحديد أماكن كافية لتكون متاحة عن طريق التوزيع والتخصيص الملائم ومقاييس التنمية وأن تمد هذه الأماكن بالمرافق والخدمات العامة المطلوبة لتسهيل وتشجيع تنمية (بناء) أنواع مختلفة من أشكال الإسكان لكل مستويات الدخل .
- 2 - دعم تنمية ( بناء ) مساكن كافية للوفاء بحاجات محدودى ومتوسطي الدخل .
- 3 - مناقشة وإزالة العوائق الحكومية التي تقف في طريق صيانة وتطوير وتنمية الإسكان .
- 4 - المحافظة على تطوير حالة منشآت الإسكان الميسر الموجود .
- 5 - إتاحة فرص الإسكان لجميع الأشخاص بغض النظر عن سلالتهم وعرقهم الجنسي وديانتهم وجنسهم (ذكر- أنثى) ، حالتهم الاجتماعية (متزوج - أعزب - مطلق) وأنسابهم ، وأصلهم القومي ولونهم .

وسوف يحصل برنامج الاستمرار في عمليات بناء الإسكان المدعم اللازم من كل برامج التمويل والدعم المتاحة سواء برامج الحكومة الفيدرالية أو الولاية أو البرامج المحلية ويمكن أن يشتمل البرنامج على استراتيجيات تتضمن بيان القوانين المحلية والمساعدة الفنية كما سيضمن البرنامج بيان الهيئات والموظفين المسؤولين عن تنفيذ الأعمال المختلفة والوسائل التي سيتم بواسطتها تحقيق التوافق والتناغم مع العناصر الأخرى للخطة العامة وأهداف المجتمع . وعلى الحكومة المحلية أن تقوم بجهد جبار لتحقيق المشاركة الشعبية لكل الطوائف الاقتصادية بالمجتمع في تنمية عنصر الإسكان ، وعلى البرنامج أن يصف طبيعة وكيفية هذا الجهد .

■ تنص المادة 65585 من قانون الحكومة علي :

أ - على كل حكومة محلية أن تدرس التعليمات والإرشادات التي تتبناها وزارة الإسكان وتنمية المجتمع طبقا للبند رقم 50459 من قانون الصحة والأمان عند إعدادها وتقيحها لعنصر الإسكان وستكون هذه الإرشادات استشارية تهتدي بها كل حكومة محلية لمساعدتها في إعداد عنصر الإسكان .

ب - على هيئة التخطيط بأي حكومة محلية أن تقدم إلى الوزارة مسودة بخطة عنصر الإسكان قبل 90 يوما على الأقل من تبنيتها [شروعها في] عنصر الإسكان وكذلك عند شروعها في إدخال تعديل أو تطوير لعنصر الإسكان فإن عليها أن تقدم للوزارة مسودة لهذا التطوير قبل 45 يوما على الأقل من شروعها فيه وستقوم الوزارة بفحص المسودات المقدمة إليها وإبلاغ رأيها الذي توصلت إليه إلى هيئة التخطيط فى غضون 90 يوما من تلقى المسودة بالنسبة لعنصر الإسكان أو 45 يوما في حالة تقديم مسودة تطوير أو تعديل لعنصر الإسكان وسوف تنظر الهيئة التشريعية في الآراء التي انتهت إليها الوزارة قبل الاعتماد النهائي لخطة عنصر الإسكان أو التعديل إلا أن يكون قرار الوزارة غير جاهز في غضون الفترة الموضحة سلفا ،

وفى تلك الحالة ربما تأخذ الهيئة التشريعية قرار الوزارة في اعتبارها عند نظرها في التعديلات والتطويرات المستقبلية لعنصر الإسكان .

ج - على كل حكومة محلية أن تزود الوزارة بنسخة من خطتها الخاصة بعنصر الإسكان أو تصوراتها لتطويره وتحسينه ويمكن للوزارة أن تفحص خطة عنصر الإسكان أو تصورات تحسينه وتبلغ قرارها للحكومة المحلية .

■ تنص المادة 65588 من قانون الحكومة علي :

- أ - على كل حكومة محلية أن تراجع وتفحص عنصر الإسكان بشكل متكرر لتقييم ما يأتي :
- ملائمة أهداف الإسكان وأغراضه وسياساته للمساهمة في تحقيق الأهداف القومية .
  - فاعلية عنصر الإسكان في تحقيق أهداف وأغراض الإسكان بالمجتمع .
  - مدى تقدم المدينة أو الإقليم في تنفيذ عنصر الإسكان .
- ب - ينبغي أن يراجع ويفحص عنصر الإسكان بصورة ملائمة - كل فترة ولكن ليس أقل من خمس سنوات - لإعلان نتائج هذا الفحص الدوري .
- ج - ينبغي أن تضع عملية المراجعة والفحص لعناصر الإسكان - التي يشترطها هذا البند - في حسابها أي نوع من أنواع إسكان محدودي ومتوسطي الدخل .
- د - ستشمل عملية المراجعة المذكورة في الجزئية السابقة العناصر الآتية :
- عدد وحدات الإسكان الجديدة التي ووفق على إنشائها داخل نطاق المنطقة الساحلية .
  - عدد الوحدات السكنية المخصصة للأشخاص والأسر ذوى الدخل المحدودة والمتوسطة المطلوب إنشائها في المشاريع الجديدة .
  - عدد الوحدات السكنية الموجودة بالمنطقة الساحلية والتي يشغلها أشخاص وأسر محدودى ومتوسطى الدخل .
  - عدد وحدات الإقامة السكنية الخاصة بالأفراد والأسر ذوى الدخل المنخفضة والمتوسطة المطلوب استبدالها والتي صدر بهدمها أو تحويلها لخدمة فئات أخرى .

## نتائج الباب الثالث

### أولاً : قانون تنظيم المباني

#### 1 - الألفية السكنية

من الملاحظ في عملية إضاءة وتهوية المباني أن الألفية السكنية مبالغ فيها لدرجة تجعلها غير قابلة للتنفيذ ، فمن غير المنطقي في عمارة سكنية بارتفاع 36 م عمل فناء سكني بمسطح 144م<sup>2</sup> ، فما هو مسطح العمارة إذن ؟ وإذا كانت معظم العمارات في حاجة إلى فناء سكني خاصة وأن قانون التنظيم لا يشترط ردود جانبية أو خلفية ولا يشترط طولاً لواجهات المباني ولا عمق للبناء فلا سبيل إذن لتهوية وإضاءة الغرف السكنية التي لا تقع على الواجهات إلا من خلال فناء سكني ، وقد تحايل الكثير على ذلك بعمل فناء لا يتعدى ألفية المرافق واستصدار ترخيص على أن العمارة مبنى إداري (مكاتب) حيث يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية و عندما يصدر الترخيص يحول المبنى إلى عمارة سكنية.

فمن الواضح أن هذا التحايل نتيجة لعدم واقعية ومنطقية الشق الخاص بالألفية السكنية .. وخلص القول أن أبعاد الألفية السكنية لا يمكن تطبيقها لأنها تميل إلى المثالية أكثر من الواقعية.

#### 2 - الألفية في حالة التعلية

من الملاحظ أنه في كثير من الأحيان يقوم الملاك بعملية البناء على مراحل حسب السيولة المالية المتاحة أو حسب الحاجة إلى البناء ويقوم المالك عند كل مرحلة باستصدار ترخيص جديد بالتعلية وهنا تكون المشكلة حيث لم يفتن الكثير من الملاك إلى عمل أبعاد الألفية عند البدء في البناء على أساس أقصى ارتفاع ينوي الوصول إليه ، ويتم عمل الفناء على أساس المرحلة الأولى للبناء فقط ، وعند التعلية يفاجأ المالك بأن عليه الردود على الفناء من جميع الجهات داخل مستوى وهمي تكون زاوية ميله 2 أفقي ، 3 رأسي أي أنه يرتد من كل جهة من جهات الفناء بمقدار 2 م/ دور أي أنه إذا أراد مثلاً أن يقوم بتعلية المبنى من ثلاث أدوار إلى ستة أدوار فإن فناء المرافق يزيد مسطحه من 7ر5 م إلى 217ر5 م (5×14×15) وهذا غير منطقي بالمرّة.

#### 3 - الارتفاعات

يعتبر عنصر " ارتفاعات المباني " عنصراً أساسياً من عناصر التخطيط العمراني ، فهو أحد وسائل التحكم في الكثافة السكانية حيث يمكن من خلاله تحقيق الكثافة السكانية المستهدفة وبالتالي عمل توازن بين كثافة السكان وبين شبكات الطرق والمرافق والخدمات ، وهذا التوازن هو أحد أهداف التخطيط العمراني.

وقد ورد عنصر ارتفاعات المباني في قانون تنظيم المباني على أساس أن قانون تنظيم المباني يلبي الحد الأدنى المقبول من متطلبات المسكن في حين أن قانون التخطيط العمراني مطالب بتحقيق الحد المناسب ، ويختلف الحد المناسب من منطقة لأخرى ولذلك فقد نص قانون

التنظيم على أن الشق الخاص بارتفاعات المباني لا يسري على المناطق التي يتم وضع المخططات العمرانية لها.

ومن الملاحظ أن هناك بعض المناطق ذات الاشتراطات الخاصة " الزمالك - جاردن سيتي - المعادي - مصر الجديدة - مدينة نصر .. " قد صممت على كثافة سكانية منخفضة وارتفاعات لا تزيد عن 4 أو 5 أدوار.

وقد أصبحت هذه الارتفاعات مقننة على هذا الأساس بموجب قانون التخطيط العمراني الذي أجاز فرض ارتفاعات أقل مما ورد بقانون التنظيم وجعل هذه القيود على الارتفاع بمثابة حقوق ارتفاق على هذه المناطق حتى لا يخل بالاتزان القائم بين عدد السكان وبين شبكات الطرق والمرافق والخدمات التي تقدم لسكان تلك المناطق.

ولكن ما حدث أن قانون تنظيم المباني الأخير أطلق الارتفاع 15 ر مثل عرض الطريق بحد أدنى 36 م في بعض المناطق ذات الاشتراطات الخاصة التي لم ترد بالقرارات الوزارية أرقام 2104 ، 2105 ، 2106 ، سنة 1996 الخاصة بتحديد ارتفاعات المباني ببعض المناطق ، ومن أمثلة هذه المناطق " مدينة نصر " التي أصبحت تعاني من ازدحام مروري على شبكة الطرق وضعف في بعض المرافق (مياه - صرف صحي - كهرباء) ونقص في الخدمات ، وهي لم تصل بعد إلى الكثافة البنائية المقررة ، وهو بذلك يتعارض مع ما هو مقرر بقانون التخطيط العمراني

## ثانيا : قانون هدم وإزالة المباني

1 - لم يتضمن القانون نص لحماية المباني ذات القيمة ، أو الحفاظ على التراث الذي يشمل الفيلات والقصور والمنشآت والمباني ذات الطراز المعماري المتميز أو المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو تعتبر مزارا سياحيا .. وغيرها من المباني ذات القيمة التي تحتاج إلي تشريع يمنع هدمها ويضمن الحفاظ عليها باعتبار أنها ثروة قومية.

## ثانيا : قانون الإسكان التعاوني

يتخلل نظام الإسكان التعاوني القائم بعض نقاط الضعف والثغرات منها :

- ازدواج الرقابة على الجمعيات بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ، والاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي.
- لم يحدد القانون عدد أعضاء الجمعية كحد أقصى حتى يمكن القيام بدورها.
- لم يحدد القانون عدد من المشروعات كحد أقصى للجمعية حتى يسهل إدارتها.
- لم يحدد القانون أقل نصاب قانوني لاجتماع الجمعية العمومية حتى تكون القرارات معيرة عن رأي أعضاء الجمعية
- يتم تسجيل الجمعيات بالمحافظة وليس بالهيئة العامة للتعاونيات (الجهة المختصة).
- التقليل من صلاحيات الهيئة فيما يختص بالجمعيات من ناحية العضوية ومجالس الإدارات

## الباب الرابع " تشريعات في مجال الطرق والمحلات وتحسين البيئة "

يتناول الباب الرابع ثلاث مجموعات من القوانين المنظمة للعمران .

المجموعة الأولى خاصة بالطرق ، وبها ثلاثة قوانين .. القانون الأول هو قانون الطرق العامة ونستعرض معه الشق الخاص بالطرق العامة تبعا لما ورد بالمخطط العام بولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة ، والقانون الثاني هو قانون إشغال الطرق ، والقانون الثالث هو قانون الإعلانات

أما المجموعة الثانية فهي خاصة بالمحلات وبها ثلاثة قوانين .. القانون الأول قانون المحال الصناعية والتجارية ، والقانون الثاني هو قانون المحال العامة ، والقانون الثالث هو قانون الملاهي.

أما المجموعة الثالثة فهي خاصة بتحسين البيئة ، وبها خمسة قوانين القانون الأول هو قانون النظافة ، والقانون الثاني هو قانون التخلص من البرك والمستنقعات ، والقانون الثالث هو قانون صرف المخلفات السائلة ، والقانون الرابع هو قانون الجبانات ، والقانون الخامس هو قانون الباعة الجائلين

وفي كل قانون من القوانين السابقة نتناول نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه وأهم النقاط التي وردت بكل قانون .

ثم أخيرا نستعرض نتائج الباب الرابع

## قانون الطرق العامة 84 لسنة 1968<sup>1</sup>

### نبذة عامة عن القانون ... فلسفته .. أهدافه

لما كانت حركة النقل تزداد باضطراد نتيجة للتطور الشامل في حياة لبلاد الاقتصادية والعمرانية والزراعية ، قامت الدولة بتنفيذ برنامج ضخم في إنشاء الطرق وتحسينها وتوسيعها والنهوض بها إلى الحد الذى يلبي كافة قطاعات الخدمات والإنتاج<sup>1</sup>.

ولكن عند إقامة مبانى أو منشآت على جانبي الطرق العامة مباشرة وخاصة المنحنية منها لوحظ أن ذلك يحد خط النظر لقائدى السيارات بما يؤثر على سلامة الأفراد وحركة المرور وكفاءة الطرق ، وعند إزالة هذه المنشآت لتوسيع الطرق يستلزم الأمر تعويض أصحابها بما يكلف الخزانة العامة للدولة أموالا طائلة ولذلك فقد صدرت التشريعات التى تتناول الطرق العامة منها القانون 53 لسنة 1949 ، وعدل بالقانون 478 لسنة 1955 كما أنشأت الهيئة العامة للطرق والكبارى بالقرار رقم 2717 لسنة 1966 التى تتولى الإشراف على الطرق السريعة والرئيسية وبعدها تم إصدار القانون 84 لسنة 1968 الذى يجرى العمل بأحكامه بعد إلغاء القوانين السابقة.

وقد تضمن القانون أربعة أبواب رئيسية تتناول على الترتيب - أحكاما عامة - الانتفاع بالطرق العامة - القيود المفروضة على الأراضي الواقعة على جانبي الطرق العامة - العقوبات.

### أهم النقاط التى وردت بالقانون

أولا : أحكام عامة

تنقسم الطرق العامة فى مصر طبقا للقانون المذكور إلى اربعة أنواع :

- |                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| 1 - طرق حرة <sup>111</sup> | 2 - طرق سريعة   |
| 3 - طرق رئيسية             | 4 - طرق إقليمية |

وقد حدد القانون نطاق تطبيق أحكامه حيث تتولى الهيئة العامة للطرق والكبارى الإشراف على الطرق السريعة والرئيسية وقد استثنى القانون الطرق الإقليمية الداخلة فى حدود كردون المدن من الخضوع لأحكامه على أساس وجود تشريعات أخرى تنظم الإشراف على هذه الطرق وتتولى تنفيذها جهات مختصة غير الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون وذلك منعا لازدواج التشريع. وتتحمل الخزانة العامة للدولة تكاليف إنشاء الطرق الرئيسية والسريعة والأعمال الصناعية لها من كبارى وأنفاق وقناطر وبرابخ وممرات علوية وسفلية وحوائط سائدة وأعمال تكسية وغير ذلك من المنشآت الداخلة فى حدود الطرق.

### ثانياً : الانتفاع بالطرق العامة

يوضح القانون مواصفات الحركة على الطرق العامة وكيفية إقامة الأعمال الصناعية بها والجهات التى تقوم بتنفيذها وكيفية تحصيل تكاليف إقامتها وحظر غرس الأشجار بالطرق العامة بغير تصريح من الجهات المشرفة عليها ويجوز القانون للجهة المشرفة على الطرق الترخيص في وضع لافتات وإعلانات أو مد الكابلات والمواسير طبقا للاشتراطات والمواصفات التى تضعها هذه الجهة وكيفية إزالة الأعمال التى تقام على جانبي الطرق إذا تبين تعطيلها لحركة المرور أو إعاقتها لتوسيع الطرق ،

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية ، العدد 50 مكرر - ديسمبر 1968

<sup>111</sup> المذكرة الإيضاحية لقانون الطرق

<sup>111</sup> الجريدة الرسمية " قانون 229 لسنة 1996 بتعديل قانون الطرق " العدد 27 - يوليو 1996

وقد بينت اللائحة ذلك بالتفصيل فاشتراطت لإقامة أعمال صناعية أو لافتات أو إعلانات أو مد كابلات أو مواسير أو خطوط ديكوفيل في الطرق العامة أن يقدم طلبا إلى الجهة المشرفة على الطريق مبيناً اسم الطالب وعمله وعنوانه والأعمال المراد تنفيذها ، ويرفق بالطلب خريطتان مساحتان معتمدتان من مهندس نقابي يبين بكل منها موقع العمل ، مع تحديد أبعاده على الرسم ، ويدفع الطالب عند تقديم الطلب رسم فحص لا يرد وتقوم الجهة المشرفة على الطريق بمراجعة الطلب والتحقق من أن الأعمال المطلوب تنفيذها لا يترتب عليها تعطيل حركة المرور أو إعاقة تحسين الطريق أو توسيعه ، وإذا قررت اللجنة قبول الطلب أصدرت الجهة المشرفة على الطريق الترخيص اللازم بذلك، ويتبع في تنفيذ الأعمال المطلوبة ما يلي :

1 - بالنسبة للأعمال الصناعية : يسمح للوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة بأن تقوم بتنفيذ الأعمال الصناعية إذا لم يترتب على ذلك تعطيل حركة المرور في الطريق أو إعاقة توسيعه في المستقبل. وبالنسبة للأعمال الصناعية التي يطلبها الأفراد فتتولى الجهة المشرفة على الطريق القيام بها على حساب الطالب.

ب- بالنسبة للترخيص بوضع لافتات أو إعلانات أو غرس أشجار فيكون التنفيذ بمعرفة الجهة الطالبة أي كانت وذلك بعد الحصول على الترخيص ويؤدي المرخص له رسماً سنوياً للجهة المشرفة على الطريق.

وإذا تبين للجهة المشرفة على الطريق أن الأعمال الصناعية أو الإعلانات أو غيرها بالطريق قد أصبحت تعطل حركة المرور أو تعوق توسيعه أو تحسينه جاز لها أن تطلب من ذوي الشأن إزالة هذه الأعمال خلال فترة شهر وإلا قامت بإزالتها إدارياً على نفقتهم وتحصل النفقات بطريق الحجز الإداري.

ثالثاً : القيود المفروضة على الأرض الواقعة على جانبي الطرق العامة

1 - لا يجوز استغلال هذه الأراضي في أي غرض غير الزراعة ويشترط عدم إقامة أي منشآت عليها.

ب - للجهة المشرفة على الطريق أن تأخذ من تلك الأراضي الأتربة اللازمة لتحسين الطريق ووقايته بشرط عدم تجاوز العمق الذي تحدده الجهة المشرفة على الطريق وأن تؤدي لأصحاب هذه الأراضي تعويضاً عادلاً.

ج- لا يجوز بغير موافقة الجهة المشرفة على الطريق إقامة أي منشآت على الأراضي الواقعة على جانبي الطريق العام لمسافة توازي مثلاً واحداً للمسافة المشار إليها فيما يلي:

- 1 - الطرق السريعة - المسافة بين 50 - 100 متر.
- 2 - الطرق الرئيسية - المسافة بين 25 - 50 متر.
- 3 - الطرق الإقليمية - المسافة بين 10 - 20 متر.

ويقدم طلب الموافقة إلى الجهة المشرفة على الطريق مرفقاً به الرسومات والمواصفات الخاصة بالمنشآت المطلوب إقامتها ولتلك الجهة الاعتراض على هذه الرسومات والمواصفات أو تعديلها وذلك وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية وذلك حتى يمكن دراسة الحركة المحلية عند مداخل ومخارج هذه المنشآت بما لا يحدث تداخل مع حركة المرور وكذلك التأكد من ملائمة الشكل المعماري لهذه المنشآت وعدم تشويهها المنظر العام للطريق.

الطرق العامة ( الولايات المتحدة - كاليفورنيا-المخطط العام- عنصر التوزيع والحركة)

يشترط البند رقم ( 65302 ) من قانون حكومة كاليفورنيا أن يكون عنصر التوزيع والإتصال لأي خطة عامة - بما فيه الطرق الرئيسية - مرتبطا بشكل وثيق ومنظم ومتبادل بعنصر استخدام الأرض قد وضع هذا الشرط لضمان أن عنصر التوزيع والإتصال سوف يصف ويناقش ويوضح مقاييس ومقترحات تتعلق بأى تغيير فى احتياجات مختلف أنواع الطرق كنتيجة للمتغيرات فى طرق استخدام الأرض المدرجة بالخطة

ويتناول الشق الخص بالطرق تصنيف وفحص الطرق علي النحو التالي :

( أ ) مستويات الخدمة :

مقياس الخدمة هو مقياس نوعى يصف مدى كفاءة أى طريق به تدفق مروري وتتناول مقاييس الخدمة متغيرات عديدة مثل [ السرعة - زمن السفر - حرية المراوغة - الإعاقه المرورية - راحة المسافر - أمنه وأمانه ] وتدرج المقاييس وتتراوح من مستوى الخدمة (A) وتمثل الانسياب المروري الحر وقدر امتازا من الراحة والأمان للسائقين والمسافرين والمشاه [ إلى مستوى الخدمة (F) ] ويشير إلى حالات الاكتظاظ المروري الشديد حيث تتعدى الكثافات المرورية طاقة الشوارع والأرصفة .... الخ ] .

(ب) تصنيف الطرق تبعا للتدفق المروري :

- شارع فرعى [ Local Street ] : هو شارع يتيح وصولا مباشرا للأماكن المراد الوصول إليها وهو مصمم لإعاقه الحركة السريعة.
- شارع تجميى [ Collector ] : وهو شارع يخدم حركة النقل بين شريان رئيسى وشوارع فرعية ، وهو عامة يتيح الوصول المباشر إلى الأماكن المراد الوصول إليها .
- شريان رئيسى [ Arterial ] : وهو شارع رئيسى كبير يربط بين الشوارع الفرعية والطرق السريعة والشوارع الكبرى الأخرى ، وبه تقاطعات محكومة بأنظمة مرورية كما أنه يتيح بشكل عام الوصول المباشر إلى الأماكن المراد الوصول إليها .
- طريق نقل سريع [ Express ] : وهو نوع من الطرق السريعة محكوم بنظام مرورى كامل أو جزئى وبه بعض التقاطعات على مسافات .
- طريق حر مفتوح [ Free Way ] : وهو طريق سريع يخدم النقل العالى السرعة ولا توجد به تقاطعات تعوق انسياب حركة النقل ( بمعنى أنه لا توجد تقاطعات على مسافات ) ويذكر البند رقم 23 - 5 من قانون الشوارع والطرق السريعة أن الطريق الحر هو طريق سريع وليس لملاك الأراضي المتاخمة له حق أو تسهيل ( امتياز ) للمرور إلى أو من أراضيهم عبر هذا الطريق ، أو قد يكون لمثل هؤلاء الملاك فقط حق أو تسهيل محدود أو مشروط فى المرور عبر هذا الطريق .

(ج) فحص الطرق العامة والطاقة الاستيعابية

- تحديد كفاية ( أو عدم كفاية ) الشوارع وشبكات الطرق السريعة القائمة ، ومدى الحاجة إلى التوسع والتطوير أو إلى نظم لإدارة المواصلات بناء على حالة النقل الناشئة عن التغييرات المخططة في طرق استخدام الأرض.
- فحص حالة الشوارع والطرق السريعة الموجودة.

- تحديد الطاقة الخالية للشوارع والطرق .
- تحديد كثافة الانتقال الحالية ( باستخدام مقاييس الذروة ) .
- تحديد مستويات الخدمة للشوارع والطرق السريعة لتزويدها بخدمات انتقال محلية ملائمة .
- فحص حالة النقل في الشوارع والطرق السريعة المخططة .
- تقدير عدد الرحلات ( عدد مرات الذهاب والعودة بوسائل المواصلات ) التي ستنشئ عن الاستخدامات المقترحة للأرض .
- عمل افتراضات وتقديرات عن الطرق التي ستخدم مثل هذه الرحلات .
- عمل افتراضات للتقسيم الشكلي لاستخدام وسائل الانتقال بمعنى عمل تغيرات للنسب المئوية للرحلات بوسائل أو سيارات نقل الأشخاص أو بنظام السيارات المشتركة ... الخ .
- حساب وتقدير كثافة النقل المستقبلية على الشوارع والطرق السريعة الموجودة ( باستخدام مقاييس الذروة ) وذلك بواسطة جمع كثافات النقل الحالية والزيادة الهامشية المقدرة لنسب الكثافة والتي ستنشئ عن التغييرات المخططة في طرق استغلال الأرض.

#### (د) فحص الطرق العامة بالنسبة لعمليات النقل:

- تقدير احتياجات الجماهير التي تعتمد على النقل العام .
- عدد وتوزيع العائلات التي لا تمتلك سيارة .
- تقدير احتياجات الحالات الخاصة من السكان لوسائل النقل والمواصلات وتقدير مدى الوفاء لهذه الاحتياجات .
- تقدير مدى كفاية طرق النقل وخدماته ووسائله القائمة ومدى حاجتها للتوسع والتطوير .
- بيان الاتجاهات والميول في استخدام وسائل النقل وتقدير الاحتياجات المستقبلية .
- تحديد مستويات الخدمة في مجال النقل سواء الموجودة أو المقرر إدخالها .
- فحص ومراجعة البرنامج الإقليمي لتطوير وسائل النقل والمواصلات ويشمل :

#### \*\* الأتوبيسات الخاصة :

- تقييم خدمات شركات الأتوبيسات الخاصة .
- تعيين طرق الأتوبيسات الخاصة داخل نطاق السيادة المحلية .
- بيان احتياجات السكان لوسائل النقل والمواصلات وما توفره شركات الأتوبيسات الخاصة من هذه الاحتياجات وما لا توفره .
- الوقوف على خطط شركات الأتوبيسات الخاصة لتدعيم خدمة الأتوبيس في المستقبل .

#### \*\* الدراجات والمشاة :

- تحديد مدى كفاية الطرق والخدمات الموجودة للدراجات ، ومدى الحاجة للمزيد منها .
- بيان الاتجاه العام في ملكية الدراجات واستخدامها .
- تقييم مستوى خدمات المشاة (المستوى الحالي والمستقبلي) .
- تقييم البيانات المتعلقة بحوادث الدراجات والمشاة وبيان الاتجاهات والرؤى لتفاديها .

#### \*\* طرق الشاحنات :

- تحديد طرق الشاحنات الموجودة .
- تحديد التغييرات المطلوبة في طرق الشاحنات .

#### \*\* طرق السكك الحديدية :

- عمل مسح لخطوط وخدمات السكك الحديدية وتصوير خطط للتوسع والتطوير

- تحديد احتياجات النقل والمواصلات التي تسدها السكك الحديدية والتي لا تسدها .
- معرفة الطرق المهجورة المملوكة للسكك الحديدية والتي يمكن المحافظة عليها لاستخدامها في المستقبل في مد خطوط وشبكات النقل.
- \*\* النقل الإضافي :
- عمل مسح لخدمات وطرق النقل الإضافي .
- حصر الإستعمالات والخدمات الموجودة للنقل الإضافي .
- معرفة الإحتياجات التي يسدها النقل الإضافي .
- تحديد الإحتياجات المستقبلية من النقل الإضافي .
- \*\* الطرق المائية والموانئ والمرافئ الصالحة للملاحة .
- تقدير مدى كفاية خدمات طرق الملاحة والموانئ والمرافئ مع بيان مدى الحاجة إلى التوسع والتطوير .
- جمع بيانات تاريخية عن مدى استخدام هذه الخدمات وعن سجلات السفن .
- عمل تصور للإحتياجات المستقبلية بناء على الأنشطة الاقتصادية الجديدة والموسعة وعلى الإتجاهات والميول الترفيهية للمجتمع .
- تقدير مدى الإحتياجات المستقبلية من الطرق المائية الصالحة للملاحة ، ومن خدمات الموانئ والمرافئ .
- فحص خطط التطوير المقدمة من هيئات الموانئ والمرافئ .
- \*\* خدمات توفير أماكن لإنتظار السيارات
- تحديد مدى كفاية ساحات انتظار السيارات سواء الموجودة فى الشوارع أو فى غيرها وخاصة الموجودة بالمناطق الحضرية والتجارية .
- تقييم تأثيرات سياسات تنظيم إنتظار السيارات ( قواعد ركن السيارات فى غير الشوارع الرئيسية ، وقيود ركن السيارات بالشوارع الرئيسية ، والرسوم المختلفة لانتظار السيارات) على الإختناق المرورى وعلى استخدام الطاقة ونوعية ومساحة الفراغ ، وعلى استخدام المحطات لوسائل النقل العام .
- \*\* تلوث هواء الطرق :
- تلوث الهواء من عوادم المركبات .
- تقييم مدى تأثير نوعية الهواء (عنصر المحافظة على الطبيعة - استخدام الأرض) .
- فحص نوعية الهواء السائدة.
- تحديد نوعية الهواء الموجود.
- تقييم مدى تأثير نوعية الهواء برحلات المركبات المختلفة والناجمة عن تغييرات استخدام الأرض وعن إنشاء طرق عامة جديدة .
- تحديد وتقييم الإجراءات التي سوف تقلل من تأثير نوعية الهواء برحلات المركبات المختلفة ( المحافظة على الطبيعة - واستغلال الأرض ) .

## قانون إشغال الطرق العامة رقم 140 لسنة 1956<sup>I</sup>

### نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

تنشأ الطرق والميادين العامة لتحقيق المنفعة العامة فهي وسيلة المرور والاتصال العام بين أنحاء المدينة أو القرية وتفتح عليها الأبواب والمداخل والنوافذ للمباني والمنشآت المقامة علي جانبيها كما تعتبر الوسيلة الرئيسية لتزويد المباني والمنشآت السكنية وغير السكنية بالهواء والضوء<sup>II</sup>.

وقد اهتمت السلطات ذات الشأن بمسألة الطرق حيث اشتملت لائحة التنظيم الصادرة في مارس 1881 علي وضع خطوط لتنظيم الطرق و تعيين أسمائها وتحديد عروضها وما يلزم من الأراضي لتوسيعها ، كما حددت مسافة المغروسات وغير ذلك من الأمور التي من شأنها تمهيد الطرق للمنفعة العامة.

غير أن ظروف العمران والنشاط التجاري في المدن وبعض القرى يستلزم استعمال الطرق والميادين استعمالا خاصا بإشغالها بالمهمات والبضائع وغير ذلك من الأجهزة والأدوات الأمر الذي يدعو إلي السماح بمثل هذا الإشغال وبما لا يتعارض مع الوظيفة الأصلية للطريق<sup>III</sup>.

وقد صدرت أول لائحة لتنظيم إشغال الطرق والميادين العامة في أكتوبر سنة 1884م ، وقد تضمنت عدة أمور أهمها ضرورة الحصول علي تصريح خاص من نظارة الأشغال العمومية قبل البدء في بعض الأعمال التي من شأنها إشغال الطرق العامة<sup>IV</sup>

وقد توالى التشريعات التي تنظم استعمال الطرق حتي صدر القانون رقم 140 لسنة 1956 تحقيقا لهذا الغرض ، ويسري القانون رقم 140 لسنة 1956 في شأن إشغال الطرق العامة علي الميادين والطرق العامة علي اختلاف أنواعها في نطاق اختصاص المدن والقرى التي بها مجالس محلية.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولا : أنواع الطرق ودرجاتها

بينت اللائحة التنفيذية للقانون أنواع الطرق علي النحو التالي :

النوع الأول : وهو المرصوف بالأسفلت أو بالخرسانة أو بالحجر أو بالترابيع المصنوعة من أي مادة أخرى سواء كان له رصيف أو لم يكن.

وينقسم هذا النوع إلي أربعة درجات: ممتازة - أولي - ثانية - ثالثة.

النوع الثاني : وهو غير المرصوف " طرق ترابية " .

وينقسم هذا النوع إلي درجتين : أولي " لها رصيف " وثانية " ليس لها رصيف "

<sup>I</sup> الوقائع المصرية : العدد 26 مكرر - إبريل 1956

<sup>II</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمران ، مصدر سبق ذكره ، ص 297.

<sup>III</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمران ، مصدر سبق ذكره ، ص 297..

<sup>IV</sup> أيمن هاشم : التشريعات المنظمة للعمران في مصر ( تقويم الوضع الراهن ورفع الفاعلية ) ، رسالة ماجستير - 1996 ص 89.

ويعطي القانون للمجلس المحلي سلطة تقسيم الطرق حسب درجة أهميتها مع مراعاة قيمة الأرض والمباني القائمة علي جانبي الطريق وحركة المرور والتجارة فيه وللسلطة المذكورة تعديل هذا التقسيم بإضافة بعض الطرق أو برفع درجتها أو خفضها حسبما يطرأ علي حالتها.

ويراعي في تقسيم طرق النوع الأول القواعد التالية :

- 1 - في مدينتي القاهرة والأسكندرية تقسم الطرق إلي الدرجات الأربعة المبينة بالنوع الأول.
- 2 - في عواصم المديريات والمحافظات ومدينة المحلة الكبرى تقسم الطرق إلي درجات ثلاث (أولي ، ثانية ، ثالثة).
- 3 - في عواصم المراكز تقسم الطرق إلي درجتين (ثانية وثالثة).

وليس من الضروري أن يشمل التقسيم جميع الدرجات المحددة لكل مدينة وإنما يجوز تقسيم الطرق من النوعين إلي عدد من الدرجات يقل عما هو محدد للمدينة ويعمل للتقسيم سجل خاص تدون فيه أسماء الطرق وأجزاؤها في كل درجة من درجاتها ولكي يكون التقسيم قانونياً يلزم أن يصدر قرار من المحافظ المختص بموجب تفويض من وزير الإسكان<sup>1</sup>.

ثانياً : أنواع الإشغالات وشروطها

لا يجوز إشغال الطريق العام في اتجاه أفقي أو رأسي بدون ترخيص من السلطة المختصة وقد بينت اللائحة بالتفصيل أنواع الإشغالات غير المسموح بها والإشغالات التي يجوز الترخيص بها وشروطها وذلك علي النحو التالي :

ا - إشغالات غير مسموح بها

- 1 - الجراجات ومحلات السمكرة.
- 2 - الورش من أي نوع كانت
- 3 - محال رفي الملابس والسجاجيد.
- 4 - محال الفاكهة والخضر والبقالة والجزارة وغيرها من محال بيع المأكولات.
- 5 - إشغال الطريق بالموازين والثلاجات.
- 6 - إشغال درج المداخل ومداخل الجراجات المنخفض عن منسوب الطريق ومداخل البدرومات وفتحات تهويتها.
- 7 - الإشغال لمسافة تقل عن عشرة أمتار من مداخل ومخارج الأنفاق المخصصة لعبور المشاة.

ب - الإشغالات التي يجوز الترخيص بها وشروطها

1- أعمال البناء والبياض والترميم والهدم

يشترط للقيام بأي عمل من أعمال البناء أو البياض أو الهدم أو الترميم أن يتم تسوير الجزء الواقع علي الطريق بحاجز من الخشب أو أية مادة أخري مع مراعاة ما يأتي

<sup>1</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمارة ، مصدر سبق ذكره ، ص 297.

- أن يكون ارتفاع الحاجز وبعده عن واجهة البناء وحافة الرصيف وفقا لما تقرره السلطة المختصة.
- مراعاة صيانة الأشجار وأعمدة الإنارة وباقي ممتلكات الدولة والأشخاص الاعتبارية العامة وملتزمي المرافق العامة.
- ألا يتعدى عرض الإشغال حافة الرصيف إلا أنه يجوز زيادته في الطرق الضيقة أو التي ليس لها أرصفة بحيث لا يجاوز مترين.
- أن يفتح باب الحاجز إن وجد للداخل أو بالانزلاق.
- يلزم تعليق مصابيح حمراء ليلا علي طول الحاجز.
- يجب أن تكون السقاييل الأفقية فوق الدور الأرضي ذات ألواح متضامة بحيث لا تتساقط منها مواد البناء وأن يكون لها حاجز مائل أو رأسي بارتفاع لا يقل عن 75 سم ، وأن تبقى الحواجز في موضعها إلي أن يتم العمل.
- كما يجب استعمال الميازيب الخاصة بنقل الأنقاض في حالة الهدم ، ويشترط تعبئة العربات التي تستعمل في نقل الأنقاض وتفريغها داخل الحاجز أو السياج بشرط ألا تتعارض تلك الحالة مع مقتضيات حركة المرور ولا يجوز مطلقا أن تقف العربات في عرض الطريق.

## 2 - التندتات

يشترط في الإشغال بالتندتات المتحركة المقامة علي واجهات المحال ما يأتي :

- الا يزيد بروز التندة عن عرض الرصيف.
- ألا يقل ارتفاع أدني نقطة فيها سواء في طرفها الداخلي المجاور للحائط أو في طرفها الخارجي من جهة الطريق عن 2ر25 متر من سطح الرصيف.

## 3 - السقاييف

يجوز إنشاء سقاييف ثابتة في أعلي مداخل العمارات والمحال التجارية بالشروط الآتية :

- الا يزيد بروز السقيفة من سامط الواجهة عن نصف عرض الرصيف وبحد اقصي 3 متر.
- ألا يقل ارتفاع أدني نقطة فيها من سطح الرصيف عن ثلاثة أمتار.
- ألا يجاوز طول السقيفة فتحة المدخل الرئيسي للمبني مضافا إليه متر واحد علي الأكثر من كل جانب.

## 4 - الفاترينات وما في حكمها

يشترط في الفاترينات الموضوعة في واجهات المتاجر المخصصة لعرض البضائع ما يأتي:

- ألا يزيد بروزها من سامط الحائط عن 20 % من عرض الرصيف بحد أقصى 40سم.
  - ألا يقل عرض الرصيف الذي توضع فيه عن مترين.
  - ألا تفتح أبوابها وضلفها للخارج بأن تكون منزلقة مثلا.
- ويصرح في الطرق التي لا يوجد بها أرصفة بوضع الفاترينات وإحداث البروز المشار إليه بشرط ألا يزيد عن 20 سم. وللسلطة المختصة منع إقامة فاترينات في الشوارع والبيادين التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

## 5 - البضائع والنصب المتنقلة وعربات اليد :

يشترط في إشغال الطرق بالنصب المتنقلة أو بعربات اليد المعدة لعرض البضائع والمواد الغذائية أن تكون في الأجزاء التي تحددها السلطة المختصة وفي المواعيد التي تعينها لذلك.

## 6 - الأكشاك

يرخص القانون إشغال الطريق العام بالأكشاك طبقاً للرسومات والمواصفات التي توافق عليها السلطة المختصة ويشترط في الترخيص ما يأتي :

- يجوز الترخيص بنوعين من الأكشاك فقط ، الأول يقتصر علي بيع الجرائد والمطبوعات والسجائر ، ويقتصر النوع الثاني علي بيع زجاجات المياه الغازية والحلوي الجافة.
- ألا يقل عرض الرصيف عن ثلاثة أمتار في القاهرة والأسكندرية وبورسعيد وعن مترين في البلاد الأخرى.
- ألا يكون الكشك ثابتاً أو محملاً علي أساس ثابت.
- أن يقام الكشك طبقاً لرسم توافق عليه السلطة المختصة.
- ألا يزيد طول الكشك من الداخل عن 1ر5 متر وعرضه عن متر واحد ولا يجاوز ارتفاعه 10ر2 متر.
- أن يقام الكشك في أحد الأماكن التي تحددها الجهة المختصة بإقامة الكشك.
- ألا تقل المسافة بين الكشك والآخر علي رصيف واحد عن 200 متر علي أن يكون الكشك علي الرصيف المقابل في منتصف المسافة بين أكشاك الرصيف الآخر.
- ألا يوضع في نواصي الطرق أو نقطة تقابل شارعين أو في مداخل الكباري ويجب ألا يقل بعد الكشك من هذه النواصي ومداخل الكباري والأنفاق عن عشرة أمتار وعلي أن تحدد السلطة المختصة المواقع الجائز إقامة أكشاك عليها.

ويجوز الترخيص للمنشآت التي تتولي إدارة مرفق عام وكذلك المؤسسات والشركات التجارية والصناعية في إشغال الطرق بالأكشاك المعدة لخدمتها وذلك بالشروط التي تقررها السلطة ، كما يجوز بعد موافقة المحافظ التصريح للجهات الحكومية والهيئات العامة بوضع أكشاك في الطرق العامة ودون التقيد بالشروط المذكورة كلها أو بعضها.

## ج - الإشغالات المعفاة من الرسوم

حدد القانون بعض الإشغالات المعفاة من أداء التأمين ورسمي النظر والإشغال مع ضرورة الحصول علي ترخيص بالإشغال وإلا اعتبر الشاغل مخالفاً ، ويقتضي ذلك اتخاذ الإجراءات الجنائية ضده وتقديمه للمحاكمة كما يزال الإشغال في هذه الحالة بالطريق الإداري ، وفيما يلي بيان بالإشغالات المعفاة من أداء التأمين ورسمي النظر والإشغال:

- 1 - إشغال الوزارات والمصالح الحكومية والمجالس المحلية والمؤسسات العامة.
- 2 - إشغال المنشآت التي تتولي إدارة مرفق عام.
- 3 - الإشغال المؤقت للمقاولين والمتعهدين بمناسبة ما يؤديه من أعمال للوزارات والمصالح الحكومية والمجالس المحلية والمؤسسات العامة.
- 4 - الإشغال المؤقت الخاص بالمؤسسات الخيرية أو الدينية أو الاجتماعية أو الرياضية أو الصحية.
- 5 - الإشغال بغرف تفتيش المجاري وتشمل أيضا التوصيلات الخارجية.
- 6 - إشغال السفارات والقنصليات الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.

د - الإشغالات المعفاة من الترخيص والرسوم

- 1 - نظراً لحالة الاستعجال بالنسبة للمآتم فقد روي النص علي إعفاء الإشغال بها من الحصول علي ترخيص ومن الرسوم المقررة في القانون بشرط أن يترك من عرض الطريق فراغ كافي لمرور السيارات في اتجاه واحد وأن يترك فراغ لمرور المشاة في الطرق الأخرى ، وفي حالة المخالفة يحصل ضعف الرسم المقرر.
- 2 - الإعلانات الشاغلة للطرق التي تسري في شأنها أحكام القانون الخاص بتنظيم الإعلانات.

ثالثاً : التراخيص

ا - إجراءات الترخيص :

يقدم طلب الترخيص أو تجديده أو التنازل أو مشتتلا بيانات عن اسم الطالب ولقبه وجنسيته وموطنه الحالي وموطنه الأصلي وسنه والإشغال وكيفية مباشرته وموقعه ومساحته ومدته وكذلك اسم المتنازل إليه في حالة التنازل. وذكرت اللائحة أن علي الجهة المختصة بشئون التنظيم أن تبدي رأيها في الطلب في ميعاد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه و إلا اعتبر الطلب مرفوضاً وذلك بعكس التشريعات الأخرى كطلب البناء - وقد اتجه المشرع علي هذا النحو لما للطرق العامة من أهمية ولأنه قد يترتب علي الإخلال بالاشتراطات المقررة للإشغال آثار خطيرة تتصل بالملك العام وضرورة حمايته من أي اعتداء الأمر الذي لا يجدي معه النص علي اعتبار الترخيص منصرفاً لفوات الميعاد المحدد للبت فيه نتيجة لإهمال المختص وطبيعي أن حقوق طالب الترخيص مكفولة بنص القانون ولهم أن يتظلموا من اللجنة من رفض الترخيص<sup>1</sup>.

ب - الرسوم المستحقة للترخيص :

يصدر الترخيص بعد أداء الرسوم المستحقة وهي نوعان :

- 1 - رسم نظر: وهو رسم ثابت يؤدي عند تقديم الطلب وقبل النظر فيه ولا يرد هذا الرسم في أية حال حتي ولو رفض الترخيص.
- 2 - رسم الإشغال : وهو محدد باللائحة التنفيذية لكل نوع من الإشغال ويحسب نوع الطريق ودرجته وتحسب جملة الرسوم المستحقة تبعاً لمساحة الإشغال - إذا كان الإشغال يقدر بالمساحة أو بطول الإشغال إذا كان الإشغال بالمتر الطولي وبواقع فئة الرسوم المقررة بالنسبة لمدة الإشغال ، وهذه الفئة قد تكون باليوم أو بالشهر أو بالنسبة حسب ما تنص عليه اللائحة ، ويؤدي الطالب بالإضافة إلي هذه الرسوم تأميناً معيناً حدده اللائحة للإشغالات المختلفة ويرد هذا التأمين بعد انتهاء الترخيص ويخصم منه ما يأتي :

- ضعف رسوم الإشغال المستحقة عن المدة التالية لانقضاء الترخيص.
- مصاريف إزالة الإشغال ونقل وتخزين الأشياء الشاغلة إذا لم يقم المرخص إليه بهذه الإزالة بمعرفته.
- مصاريف إعادة الطريق إلي ما كان عليه.

<sup>1</sup> الوقائع المصرية : العدد 26 مكرر - سبتمبر 1889 ، المذكرة الإيضاحية لقانون إشغال الطرق

ج - إلغاء الترخيص :

يعتبر الترخيص لاغيا في الأحوال التالية :

- 1 - إذا تغير نوع الإشغال المرخص فيه.
- 2 - إذا توفي المرخص إليه.
- 3 - إذا تم التنازل عن الترخيص بدون موافقة الجهة المختصة بشؤون التنظيم.
- 4 - للسلطة المختصة أن تصدر قرارا بإلغاء الترخيص أو بإنقاص مدته أو المساحة المرخص في إشغالها وفقا لمقتضيات التنظيم أو الأمن العام أو الصحة أو حركة المرور أو الآداب العامة أو جمال وتنسيق المدينة.

رابعا : إزالة الإشغال بالطريق الإداري وإصلاح التلف

يزال الإشغال بالطرق الإداري في الأحوال التالية :

- أ - إذا ألغي الترخيص ولم يقم الشاغل بإزالة الإشغال بمعرفته في الأصل الذي تحدده السلطة المختصة.
- ب - إذا حدث إشغال بدون ترخيص وكان هذا الإشغال مخالفاً بمقتضيات التنظيم أو الأمن العام أو الصحة العامة أو حركة المرور أو الآداب العامة أو الذوق العام.

وتضبط الأشياء الشاغلة للطريق وتبين مفرداتها في محضر الضبط ، ثم تنقل إلي مكان تعده السلطة المختصة وتخطر به وذلك بعد أداء رسم النظر وضعف رسم الإشغال المستحق مع جميع المصروفات وإذا لم يقم المخالف باسترداد هذه الأشياء في الميعاد المحدد له فللسلطة المختصة بيعها بالمزاد العلني وخصم ما هو مطلوب منه من ثمنها والرجوع عليه بالباقي عند الاقتضاء بطريق الحجر الإداري.

يجب علي المرخص له إصلاح كل تلف بالطريق بسبب الأعمال المرخص فيها أيا كان نوعها وذلك خلال أسبوع من تاريخ انتهاء الإشغال وإلا كان للسلطة المختصة إصلاح هذا التلف علي نفقته فيما عدا أعمال الرصف والتبليط وما يتلف من المفروشات ومصابيح الإنارة وما يماثلها فإن السلطة المختصة هي التي تقوم بإصلاحها بمعرفتها وعلي نفقة المرخص له.

خامسا: التظلمات

يجوز لذوي الشأن التظلم من القرارات التي تصدرها السلطة المختصة فيما يتعلق بترخيص الإشغال علي أن يقدم التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغهم بهذه القرارات ، أو في حالة عدم البت في طلب الإشغال خلال المدة التي يحددها القانون خلال مدة الترخيص - كما بينا فيما سبق - ويقدم التظلم إلي لجنة تظلم - تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة - بموجب قرار التفويض من وزير الإسكان وعلي اللجنة أن تفصل في التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه ويكون قرارها مسببا ونهائيا.

## قانون الإعلانات رقم 66 لسنة 1956<sup>1</sup>.

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

تستعمل الطرق ووسائل النقل العام استعمالاً خاصاً بمباشرة الإعلان عليها بعد أن أصبح من مستلزمات النشاط التجاري والصناعي وغيرها من الأنشطة المتصلة بالحياة العامة. غير أن مباشرة الإعلان تستلزم تنظيماً معيناً بهدف منع الإخلال بمظهر المدينة أو تنسيقها أو بطابع المنطقة أو بتنظيم حركة المرور فيها أو بالأمن العام أو العقائد الدينية .

وقد صدر منذ زمن مرسوم بلائحة لتنظيم الإعلانات وقد تبين بعد العمل بأحكامه أنه لم يتناول الاشتراطات الضرورية لتنظيم مباشرة الإعلانات , واستكمالاً لنواحي النقص في هذا التشريع خصوصاً بعد التقدم الملموس في وسائل مباشرة الإعلانات - صدر القانون رقم 66 لسنة 1956.

وقد عرف القانون الإعلان بأنه " أي وسيلة أو تركيبية أو لوحة صنعت من الخشب أو المعدن أو الورق أو القماش أو البلاستيك أو الزجاج أو أي مادة أخرى تكون معدة للعرض أو النشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق أو خارج وسائل النقل العام.

وأوجب القانون الحصول على ترخيص من الجهة المختصة قبل مباشرة الإعلان وقد بينت اللائحة التنفيذية للقانون شروط وأوضاع الإعلان والترخيص فيه والرسوم الواجب أدائها لصرفه وتجديده , كما عدد القانون الإعلانات المعفاة من الترخيص وكذلك الأماكن التي يحظر مباشرة الإعلان عليها .

وقد ألزم القانون المرخص له في الإعلان ومالك العقار الذي يباشر الإعلان عليه بتنفيذ ما تقرره السلطة المختصة من أعمال الصيانة والتنسيق أو التجديد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارها ونظراً إلى أنه في بعض الحالات يكون الترخيص بالإعلان غير متفق مع تنسيق ومظهر المدينة أو طابع المناطق المختلفة أو قد يكون من شأنه أن يمس الآداب العامة أو العقائد الدينية فقد خول القانون السلطة المختصة حق رفض الترخيص بمثل هذه الإعلانات , كما أعطى القانون لمندوبي السلطة المختصة الذين يصدر بندبهم قرار وزاري - صفة الضبط القضائي وخولهم الحق في التفتيش على الإعلان والأجهزة الخاصة به.

وقد تناول القانون العقوبة المفروضة على كل من يباشر إعلاناً أو تسبب في مباشرته بالمخالفة لأحكام القانون والقرارات المنفذة له ، كما حدد القانون العقوبة المفروضة على من يزيل أو ينزع أو يمزق عمداً الإعلانات المرخص بها كما خول القانون السلطة المختصة حق الإزالة الفورية للإعلانات التي من شأنها إعاقة حركة المرور أو تعريض سلامة المنتفعين بالطرق أو السكان والممتلكات للخطر أو تشويه جمال المدينة أو المساس بالآداب العامة أو العقائد الدينية وكذلك الإعلانات المحظور مباشرتها.

وقد حدد القانون أيضاً المناطق التي تطبق فيها أحكام هذا القانون ، وأجاز للوزير المختص بقرار يصدره إعفاء بعض المناطق أو الأحياء أو الطرق من تطبيق بعض أحكام هذا القانون أو لائحته .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً : الإعلانات المعفاة من الترخيص

1 - التركيبات واللوحات والوسائل الموضوعة على المحال التجارية والصناعية والملاهي والأماكن المعدة لمزاولة النشاط معفاة من الترخيص بشرط :

<sup>1</sup> الوقائع المصرية : العدد 16 مكرر - فبراير 1956

- أن تكون بقصد الإعلان عن العمل الذي يزاول في هذه الأماكن وألا تكون مضينة.
- ألا يزيد ما يوضع أو يبشر منها على إعلان واحد لكل واجهة مستقلة.
- ألا يجاوز الإعلان حدود المحل ولا يبرز عن واجهة البناء المثبت فيه أكثر من 20 سم مع مراعاة ألا تقل حافته السفلى عن ثلاثة أمتار من سطح الطريق إذا زاد البروز عن 5 سم ويجوز وضع لوحة أو لافتة أخرى حاملة للاسم على أحد جوانب المداخل العمومية للمبنى بشرط ألا تزيد أبعادها عن 40x30 سم ولا يجاوز بروزها 5 سم.
- 2 - الإعلانات الموضوعه داخل فترينات العرض لتعلن عن أنواع السلع والمهن أو الصناعات متى كانت متعلقة بالتجارة أو المهنة أو الصناعة التي تزاول في المحل.
- 3- الإعلانات المباشرة على وسائل النقل الخاصة بالمؤسسة أو المصنع أو المحل التجاري متى كان الإعلان متعلقا بالاسم أو نوع العمل أو التجارة التي يزاوله.
- 3 - الإعلانات المباشرة على الأجهزة والوسائل المرخص بها لتعلن عن نوع المواد أو السلع والغرض المخصص من أجله كمحطات البنزين وموازين الأشخاص والثلاجات.
- 4 - الإعلانات المباشرة على العلب أو الأغلفة وما في حكمها التي تستعمل لأغراض تجارية
- 5 - الإعلانات والبلاغات والنشرات وغيرها الصادرة من السلطة العامة أو التي يقضى بها القانون
- 6 - إعلانات البيع أو الإيجار الخاصة بالعقارات ذاتها [ العقارات المعلن عنها على ذات العقار ]
- 7 - الإعلانات التي تبشرها الهيئات الدينية والخيرية والصحية إذا كان متعلقة بهذه الهيئات.
- 8 - الإعلانات الانتخابية.
- 9 - الإعلانات والتركيبات التي تقام في المناسبات العامة كالأعياد الدينية أو القومية أو المهرجانات الرياضية أو الثقافية أو الاجتماعية.

ويشترط قبل مباشرة الإعلانات المشار إليها في البنود الثلاثة الأخيرة الحصول على موافقة السلطة المختصة ، وأن تكون هذه المباشرة طبقاً للشروط ، وفي المدة التي تحددها لذلك ، كما يتعين إزالتها وإعادة الحالة التي كانت عليها خلال ثلاثة أيام من انتهاء المدة المحددة.

ثانيا : المنشآت التي يحظر مباشرة الإعلانات عليها

حدد القانون المنشآت التي يحظر مباشرة الإعلانات عليها للحفاظ على مظهرها وعدم الإخلال بالأهداف الفنية والتجميلية لها .. وهي :

- 1 - المباني الأثرية ودور العبادة والأسوار المحيطة بها.
- 2 - أملاك الدولة العامة.
- 3 - المباني أو أجزاء المباني التي تكون مخصصة لخدمة عامة تبشرها الحكومة أو الهيئات العامة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة ولو كانت هذه الممتلكات من الأملاك الخاصة
- 4 - النصب والتماثيل العامة المقامة على أرض مخصصة للمنفعة العامة وقواعدها والمتنزهات والأرصعة والأسوار المحيطة بها.
- 5 - المنشآت والأعمدة والأجهزة وغيرها من التركيبات المخصصة لخدمة عامة على أرض عامة

وقد أجاز القانون للسلطة المختصة أن ترخص بالإعلان على أملاك الدولة العامة وكذلك على المنشآت والأعمدة والأجهزة والتركيبات المشار إليها في البندين (2) ، (5) وذلك بالشروط والأوضاع وبالرسوم المحددة في اللائحة التنفيذية.

ثالثا : الاشتراطات الواجب توافرها في الإعلانات

- 1 - السياجات واللوحات والحوامل والوسائل الأخرى المقامة على الأرض

- يجب أن تكون القوائم مثبتة بمتانة في الأرض ، وألا يقل الجزء المثبت منها داخل الأرض عن متر واحد ، وفي حالة استعمال قائم أو حوامل من الخشب أو الحديد يتعين طلاؤها بوجهين من البيتومين الساخن.
- يجب ألا يزيد ارتفاع أعلى جزء من السياجات أو اللوحات أو الحوامل المقامة حول الأرض الفضاء على ستة أمتار من منسوب الأرض المطلة عليه.
- إذا كان السياج لا يحجب الأرض الفضاء من جميع جهاتها يجب ترك جزء خال يكشف عما وراءه بارتفاع قدره نصف متر بين الأرض وطرف السياج من أسفل ويجوز في هذه الحالة تغطية الفراغ بشبكة من الخشب على ألا يقل الجزء المفرغ منها عن نصف المساحة
- إذا أقيمت اللوحات بعيدة عن الطريق بمسافة لا تقل عن ثمانية أمتار جاز أن يصل ارتفاع أعلا جزء منها إلى ثمانية أمتار.

#### ب - اللوحات أو الحوامل المثبتة في الحوائط

- يجب أن تستعمل في تثبيت اللوحات أو الحوامل كانات من الحديد لا يقل طول الجزء المثبت منها داخل الحوائط عن 10 سم ولا يجوز استعمال الخوابير الخشب لهذا الغرض
- يجب أن يكون تصميم وتركيب وتثبيت الإعلان طبقاً للأصول الفنية والقواعد الهندسية.
- يشترط ألا يتعارض الإعلان مع فتحات الأبواب والنوافذ ووسائل الإنقاذ وأعمدة الصرف ومواسير المياه.
- يجب ألا يجاوز الإعلان بما في ذلك الحوائط والكوابيل واللوحات خارج حد الطريق المقادير الآتية :
- 5 سم في المسافة من سطح الطريق لارتفاع ثلاثة أمتار
- 5 % من عرض الطريق في المسافة التي تعلو ذلك لغاية ارتفاع أربعة أمتار مقاساً من سطح الطريق ويشترط ألا يزيد البروز عن 60 سم.
- 10 % من عرض الطريق فيما يعلو ذلك وبشرط ألا يزيد البروز على 1.5 م .
- إذا كان الإعلان مثبتاً على واجهات البواكي وجب ألا يزيد بروزه مع الحوامل والكوابيل الخاصة من سطح الحائط على ربع عرض الرصيف الواقع خارج واجهات البواكي بشرط ألا يجاوز البروز 50 سم ولا يقل ارتفاع أدنى جزء فيه عن ثلاثة أمتار ويحظر مباشرة الإعلان على فتحات البواكي وكذلك الإعلان البارز على الجوانب الداخلية والجانبية لاكتاف البواكي.

#### ج- الإعلانات الموضوعة فوق أسطح المباني

- ألا يزيد أعلى جزء في اللوحات بما في ذلك الحوامل على 5 أمتار.
- إذا كان الإعلان سيباشر على تركيبات مفرغة بحيث لا تكون في مجموعها أو في جزء منها لوحة ، فيجب ألا يزيد ارتفاعها بما في ذلك لحوامل على 20 م ، في كلتا الحالتين يجب أن يكون رادا عن الواجهة بمقدار متر واحد.
- أن تكون حوامل الإعلانات أو اللوحات أو التركيبات وغيرها من مواد غير قابلة للاحتراق.
- أن يكون الإعلان وحامله في موضع لا يعرض المنتفعين بالعقار أو غيرهم لأي ضرر ولا يتعارض مع التركيبات الخاصة بالمرافق العامة ووسائل الإنقاذ أو تؤثر فيها.
- أن يكون تصميم وتركيب وتثبيت الإعلان طبقاً للأصول الفنية وبحيث يقاوم تأثير الرياح ولا يترتب عليه أي ضرر.

د- الإعلانات المثبتة في أعمدة الإنارة :

- ألا يقل ارتفاع أدنى نقطة في الإعلان عن 4ر5 متر من سطح الرصيف.
- ألا يزيد مسطحها عن متر مربع.
- ألا يتجاوز بروز الإعلان حافة الرصيف.

هـ - الإعلانات على النفق :

يشترط في الإعلانات الموضوعه على النفق إذا لم تكن بالكتابة أو النقش ما يأتي :

- ألا يجاوز ارتفاع اللوحات الموضوعه على النفق حافتي الحائط الممتد بعرض الطريق
- ألا يزيد سمكها عن 10 سم.

و - الإعلانات المضيئة كهربائياً :

يجب أن يتوافر في الإعلانات المضيئة كهربائياً فضلاً عن الاشتراطات الموضحة بعاليه ما يأتي :

- أن يكون موضع الإعلان المضيء في مكان مأمون بعيداً عن متناول الأيدي وبطريقة تمنع انتشار الحريق.
- أن تعمل حواجز من مادة غير قابلة للاحتراق حول الإعلانات التي تقام فوق أسطح المباني ، أما الإعلانات التي تباشر على السياجات واللوحات والحوامل المقامة على الأرض فيعمل بهذه الحواجز باب مزود بقفل متين كما توضع عليه لافتة (خطر ممنوع الدخول).
- أن تكون جميع الأجزاء المعدنية الداخلة في تركيب الإعلان بما فيها الحوامل والمحولات موصلة توصيلاً كهربائياً جيداً بالأرض.
- ولا يجوز مباشرة الإعلانات المضيئة إذا كانت تسبب إخلالاً أولاً مع إشارات المرور الضوئية ، كما لا يجوز مباشرة الإعلان بالإضاءة المسقطه والثابتة إلا في الأمان وبالأوضاع التي توافق عليها السلطة المختصة.

رابعا : اشتراطات عامة

أ - لا يجوز مباشرة الإعلانات بالكتابة أو النقش أو بالطلاء إلا في الأماكن التي توافق عليها السلطة المختصة وذلك فيما عدا الإعلانات المعفاة من الترخيص والموضوعه على المحال لعامة أو التجارية أو الصناعية أو الملاهي أو الأماكن المعدة لمزاولة إحدى المهن.

ب - يجب أن تصنع اللوحات والحوامل المعدة لمباشرة الإعلانات من مواد ذات مقاومة تعتمدها السلطة المختصة كالمعدن أو الخشب أو الزجاج وغيره ويستثنى من ذلك الإعلانات التي لا تزيد مدة مباشرتها على ثلاثة أشهر فيجوز أن تكون مصنوعة من مواد ضعيفة تعتمدها السلطة المختصة.

ج - لا يجوز مباشرة الإعلان بطريق اللصق إلا على لوحات مصنوعة من مواد ذات مقاومة.

## قانون المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة رقم 453 لسنة 1954<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

إن طبيعة التجمعات السكنية وما تقتضيه أسباب المعيشة يتطلب قيام بعض الأنشطة الصناعية والتجارية لتوفير احتياجات السكان. ولا شك أن لبعض هذه الأنشطة آثاراً جانبية على صحة السكان المجاورين لها وراحتهم بالإضافة إلى مالها من أثر كبير بالنسبة لأمن وسلامة العاملين بها ولذلك كان من الضروري سن التشريعات التي تنظم إقامة وإدارة المحال التجارية والصناعية وذلك بهدف<sup>2</sup>:

- أ - وقاية المدينة أو القرية أو المناطق السكنية من الآثار الضارة نتيجة تشغيل هذه المحال عن طريق إقامتها في الأماكن المخصصة لها في مشروع التخطيط (المخطط العام) للمدينة أو القرية (إن وجد) وتوافر مواصفات ومسافات معينة بينها وبين المساكن وضمان صرف مخلفات هذه المحال بالطرق الصحية وفي الأماكن المناسبة والتي لا ينتج عنها أى ضرر للسكان بالإضافة إلى عدم إحداث أى إخلال أو ارتباك لحركة المرور والمحافظة على جمال المدينة وحسن تنسيقها.
- ب - استيفاء اشتراطات بنائية معينة في المحال ضماناً لأمن العاملين بها والمارة بما يتفق مع طبيعة النشاط الذى يزاول بالمحال .
- ج- توفير أدوات وأجهزة معينة لوقاية العاملين وكذا المباني المجاورة من أخطار الصناعة كالحريق بصفة عامة .

وينظم إنشاء وإدارة المحال التجارية والصناعية فى مصر القانون 453 لسنة 1954 المعدل بالقانون 359 لسنة 1956 والقرارات الوزارية الخاصة بهما فى شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها فى هذه المحال بالإضافة إلى الاشتراطات الواجب توافرها فى كل نشاط من الأنشطة المختلفة .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً : نطاق تطبيق القانون

تسرى أحكام هذا القانون على المحال التجارية والصناعية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة سواء كانت منشأة من البناء أو الخشب أو الألواح المعدنية أو أية مادة أخرى أو فى أرض فضاء أو على وسيلة من وسائل النقل البرى أو النهري أو البحرى.

وقد قسم القانون المحال فى جداول ملحقة باللائحة إلى قسمين :

- أ - محال القسم الأول : وتشمل الصناعات الثقيلة ومستودعات البترول ومعامل تكريره والصناعات الكيماوية والغذائية والحظائر والأسواق العمومية وغيرها من الأنشطة ذات الأثر الكبير والخطير ويصل عددها إلى أكثر من مائة نوع [ صادرة بقرار وزير الإسكان رقم 140 لسنة 1976 ] .
- ب - محال القسم الثانى : وتشمل محلات بيع المواد الغذائية والورش البسيطة والمخازن والشون وغيرها من المحال الأقل خطورة فى مجال القسم الأول .  
وللوزير المختص بقرار يصدر منه أن يعدل جداول أى قسم بالإضافة أو الحذف أو النقل من قسم لآخر ، كما أن للمحافظ تحديد الأحياء أو المناطق التى يحظر فيها إقامة هذه المحال.

<sup>1</sup> الوقائع المصرية : العدد 67 مكرر - غير اعتيادي - أغسطس 1954 - معدل فى الوقائع المصرية العدد 84 مكرر - أكتوبر 1956  
<sup>2</sup> أحمد خالد علام : التشريعات المنظمة للعمران . مصدر سبق ذكره ، ص 272 .

ثانيا : التراخيص

#### 1 - أحكام التراخيص

ينص القانون على أنه لا يجوز إقامة أو إدارة أى محل من المحلات المنصوص عليها فى الجداول الملحقة باللائحة التنفيذية للقانون سواء كانت منشأة من البناء أو الخشب أو الألواح المعدنية أو أى مادة بناء أخرى أو فى أرض فضاء أو فى العائمات أو فى العائمات أو على أى وسيلة من وسائل النقل البحرى المائى إلا بترخيص بذلك.

وكل محل يدار بدون ترخيص يغلق بالطريق الإدارى أو يضبط إذا كان الإغلاق متعذرا - وللوزير أو المحافظ أن يحدد المناطق أو الأحياء التى يحذر فيها إقامة هذه المحال أو نوع منها ويتولى شئون الترخيص بالمحال المختلفة الإدارات الهندسية بمجالس المدن والقرى.

ويؤدى طالب الترخيص رسم معاينة ثم يؤدى رسم تفتيش وهو رسم مكرر سنويا ، وتقدر هذه الرسوم على أساس عدد العمال والقوى المحركة بالحصان وكمية المواد البترولية والقيمة الايجارية السنوية للمحل .

ويرفق بطلب الترخيص خريطة مساحية تبين موقع المحل ورسم هندسى من ثلاث صور عن المحل بمقياس رسم 1 : 100 أو 1 : 200 مبينا عليها قيمة التكاليف الفعلية للمبنى ومشمولاته ونوع المحل وأسم طالب الترخيص وعنوان المحل - وتشتمل الرسومات على :

- 1 - المساقط الأفقية : مبينا عليها سمك الحوائط والأبعاد الداخلية والفتحات وأبعادها والغرض المخصص له كل جزء من المحل والأجهزة والقوى المحركة ودورات المياه وأعمال الصرف
- 2 - قطاع رأسى : يوضح الأسقف وارتفاعاتها وتفصيلها ومناسيب أرضيات المحل .
- 3- فى حالة المصانع الكبيرة ذات الوحدات المتعددة تقدم رسومات تفصيلية للورش والعنابر والمكاتب والملحقات الأخرى ، كما يقدم رسم عام بمقياس رسم مناسب حسب مساحة المصنع موضحا به خطوط الصرف والتغذية .

#### ب - مراحل الترخيص :

يتم الترخيص على مراحل يمكن إيجازها فى الآتى :

- 1 - الموافقة على الموقع : يلزم إعلان الطالب بالموافقة على الموقع أو برفضه فى مدة لا تتجاوز ستون يوما من تاريخ سداد رسم المعاينة ، ويعتبر فى حكم الموافقة فوات الميعاد المذكور دون إخطار الطالب بالرأى بشرط ألا يكون المحل فى منطقة صدر قرار وزارى يحظر إقامة هذا النوع من المحال فيها .
  - 2 - إعلان الطالب بالاشتراطات : فى حالة الموافقة على الموقع يعلن الطالب بالاشتراطات الواجب توافرها فى المحل والمدة المحددة لإتمامها .
  - 3 - التحقق من تمام الاشتراطات : متى أتم الطالب الاشتراطات أبلغ الجهة المختصة بذلك (الإدارة الهندسية بالمجلس المحلى المختص) بخطاب موسى عليه ، وعلى تلك الجهة التحقق من إتمام الاشتراطات خلال ثلاثين يوما من وصول الإخطار إليها .
  - 4 - المهل : فى حالة عدم إتمام الاشتراطات يسمح للطالب بمهل لإتمامها على النحو التالى :
- مهلة لا تتجاوز نصف المدة التى صدرت لإتمام الاشتراطات.

- عدة مهل أخرى فى حالة عدم إتمام الاشتراطات ، لا يتجاوز مجموع مددها المدة الأولى المحددة لإتمام الاشتراطات ، ويلزم أن يؤدى الطالب رسم إعادة معاينة عن كل مهلة من هذه المهل يعادل نصف قيمة رسم المعاينة الأولى.

وتعاد المعاينة عند انتهاء كل مهلة أو قبل انتهائها بناء على إخطار من الطالب بأنه أتم الاشتراطات وتبدأ المهلة من تاريخ المعاينة التى تسبقها ويجوز للطالب قبل انتهاء المهلة بوقت كاف أن يطلب مدها فى حدود الحد الأقصى المحدد للمهل .

5 - رفض الطلب : إذا لم تتم الاشتراطات فى نهاية المهل يرفض الطلب ، وإذا انقضى عام من تاريخ انتهاء المدة المحددة لإتمام الاشتراطات بدون أن يبلغ الطالب الجهة المختصة بإتمامها أعتبر متنازلاً عن طلبه .

6 - منح الترخيص : إذا ثبت أن الطالب أتم الاشتراطات تصرف له الرخصة مرفقا بها الاشتراطات الواجب توافرها فى المحال على الدوام والرخصة دائمة ما لم ينص على توقيتها ويجوز تجديد الرخص المؤقتة بعد أداء رسم المعاينة .

7 - التظلم: أجاز القانون لطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض موقع المحل إلى المحافظ المختص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغه بذلك ويكون التظلم مؤيداً بالمستندات ومرفقا به إيصال بمبلغ كتأمين لا يرد إليه إلا فى حالة الموافقة على الموقع بالحالة التى كان عليها وقت الرفض ، كما أجاز القانون للطالب التظلم للمحافظ من القرار الصادر برفض الترخيص لعدم إتمام الاشتراطات مؤيداً بالمستندات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغه بذلك .

#### ج - إلغاء التراخيص

- 1 - إذا أوقف المرخص إليه العمل بالمحل وأبلغ الجهة المنصرفه منها الرخصة بذلك .
- 2 - إذا أوقف العمل بالمحل لمدة تزيد عن عامين فى محلات القسم الأول وعاما للقسم الثانى .
- 3 - إذا أزيل المحل ولو أعيد بناؤه أو إنشاؤه .
- 4 - إذا كان المحل ثابتاً ثم نقل من مكانه .
- 5 - إذا أجرى تعديل فى المحل ولم تتم إعادته إلى حالته .
- 6 - إذا أصبح المحل غير قابل للتشغيل .
- 7 - إذا أصبح المحل غير مستوف للاشتراطات الواجب توافرها .
- 8 - إذا صدر حكم نهائي بإغلاق المحل نهائياً أو بإزالته .

ثالثاً : الاشتراطات الواجب توافرها فى المحال

#### أ - الاشتراطات العامة :

- صدر قرار وزارى رقم 380 لسنة 1975 الذى يتناول الاشتراطات العامة ومنها:
- 1 - الموقع : ويحدد بعد المحل عن الكتلة السكنية ضماناً لحماية السكان من الضوضاء والروائح الكريهة وتلوث الهواء والحريق وغيرها من المضايقات .
  - 2 - مواد البناء .
  - 3 - الأرضيات : مناسيبها والمواد المصنوعة منها .
  - 4 - الارتفاع بين الأرضية والسقف .
  - 5 - الأسقف والمواد المنشأة منها .
  - 6 - السنادر : مناسيبها ومساحتها وارتفاعاتها .

- 7 - الإضاءة والتهوية ومواصفات الفتحات المخصصة لذلك .
- 8 - البياض والدهان للأجزاء المختلفة من المحل ومواصفاتها .
- 9 - المورد المائي للمياه النقية للاستعمال الآدمي ومواصفات الأحواض المخصصة للغسيل
- 10- دورات المياه وعدد وحداتها بالنسبة لعدد العمال ومساحتها ومواصفاتها وكيفية صرفها
- 11- أعمال الصرف للتخلص من فضلات الصناعة والمباول والمراحيض .
- 12- القوى الكهربائية ومواصفاتها وتوصيلاتها .
- 13- الأفران وبيوت النار ومواصفات المداخن .
- 14- الوقود واشتراطات تخزينه .
- 15- صيانة المحل ونظافته .
- 16- تنظيف المحل وتشغيله وما يتصل بحفظ البضاعة ومواصفات مناضد العمل وتوفير
- الصيدليات والإجراءات الصحية المتعلقة بالعاملين وخصوصا المشتغلين بالمواد الغذائية
- 17- أدوات وأجهزة إطفاء الحريق .

وقد صدرت قرارات وزارية بالاشتراطات الواجب توافرها فى كل نوع بالإضافة إلى الاشتراطات العامة الموضحة بعاليه والتي تسرى على جميع المحال ومن أمثلة ذلك توفير مسافة معينة بين المحل أو بعض أجزاءه وبين المساكن وتوفير طرق فاصلة بعروض معينة بين الماكينات وتحديد مواصفات لمواد البناء للأسقف والحوائط والأسوار والبياض والدهانات والأرضيات وتوفير وسائل الإطفاء والوقاية من الحريق وتحديد الارتفاعات ومواصفات الفتحات وذلك بالإضافة إلى بعض الشروط المتعلقة براحة العمال وأمنهم مثل تزويدهم فى بعض الصناعات بالقناعات والقفازات الواقية وإنشاء حواجز وقائية حول الأجزاء المتحركة وطريقة التخلص من الغازات ومخلفات الصناعة .

#### ب - الاشتراطات الخاصة الواجب توافرها فى المحلات

هى الإشتراطات التى ترى الجهة المختصة بصرف الرخصة وجوب توفرها فى المحل المقدم عند طلب الترخيص بالنسبة لأوضاع المحل ونوع وحجم النشاط لتحقيق الأهداف التى توخاها القانون . وقد حول القانون المحافظ بناء على اقتراح الجهة المختصة إضافة اشتراطات جديدة يجب توافرها فى أى محل مرخص به .

#### رابعا :أحكام عامة

- 1 - لا تصرف رخص المحال إلى عديمى الأهلية أو ناقصيها .
- 2 - الرخص التى تصرف تكون دائمة ما لم ينص فيها على توقيتها .
- 3 - لا يجوز إجراء أى تعديل فى المحال المرخص بها إلا بموافقة الجهة المنصرف منها الرخصة ويعتبر تعديل - كل ما يتناول أوضاع المحل فى الداخل أو الخارج أو إضافة نشاط جديد أو زيادة القوة المحركة أو تعديل أقسام المحل .
- 4 - فى حالة وجود خطر داهم على الصحة العامة أو على الأمن العام نتيجة لإدارة أى محـلل يجوز بالطريق الإدارى إيقاف المحل كليا أو جزئيا .
- 5 - يجوز التنازل عن الرخصة على أن يقدم المتنازل إليه طلبا يرفق به عقد التنازل .
- 6 - فى حالة وفاة المرخص له يجب على من آلت إليهم ملكية المحل إبلاغ الجهة المختصة خلال أسبوعين من تاريخ الوفاة بأسمائهم ومن ينوب عنهم .

#### خامسا :العقوبات

تتعدد العقوبات بتعدد المخالفات وتتراوح بين الغرامة والتحفظ والإغلاق والإزالة .

## قانون المحال العامة 371 لسنة 1956<sup>1</sup>

### نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

تنقسم المحال العامة إلى نوعين من المحلات - النوع الأول - ويشمل المطاعم والمقاهي وما يماثلها من الأماكن المعدة لتقديم أو بيع المأكولات والمشروبات بقصد تناولها في نفس المحل - والنوع الثاني - ويشمل الفنادق والبنسيونات والوكالات والبيوت المفروشة وما يماثلها من الأماكن المعدة لإيواء الجمهور على اختلاف أنواعها.

ولا شك أن للرقابة على هذه المحال أثره الهام على النواحي الصحية والاجتماعية ونواحي الأمن فيهدف التشريع إلى الرقابة الصحية على إعداد وتقديم المأكولات والمشروبات وأماكن إعدادها وكذا الرقابة على العاملين بها سواء من الناحية الصحية أو السلوك بالإضافة إلى الرقابة على نزلاء المحال العامة من النوع الثاني لدواعي الأمن العام والأمن القومي وبإضافة ذلك توفير الحماية والرعاية وعوامل الأمن للعاملين بهذه الأماكن والمترددین عليها والمجاورات من المساكن والمنشآت العامة ورعاية الشعور العام بالنسبة لأماكن العبادة فضلاً عن السيطرة على أماكن ومواقع وعدد المحلات من النوع الأول بما لا يتعارض مع مقتضيات التنظيم والمرور والأداب العامة والأمن العام وبما يتفق مع الأوضاع السلمية في المدن والقرى.

ولذلك صدرت بعض التشريعات التي تنظم إنشاء وإدارة المحال العامة على مختلف أنواعها وكان آخرها القانون رقم 38 لسنة 1941 الذي ألغى ليحل محله القانون رقم 371 لسنة 1956.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

تمر إجراءات ومراحل الترخيص بالمحال العامة في ذات المراحل التي تمر بها إجراءات الترخيص بالمحال الصناعية والتجارية كما تحكمها بصفة عامة ذات القواعد والشروط الخاصة والعامة الواجب توافرها في المحال الصناعية والتجارية والتي ذكرت تفصيلاً في القانون 453 لسنة 1954 وبالإضافة إلى ذلك تناول قانون المحال العامة بعض النقاط الرئيسية الآتية :

أولاً : تراخيص متعلقة بالمحال العامة

يقضي القانون بضرورة الحصول على تراخيص أخرى بالإضافة إلى التراخيص التي وردت في قانون المحال الصناعية والتجارية وذلك على النحو التالي :

1 - تراخيص لبيع وتقديم مشروبات روحية :

لوزير الإسكان أن يحدد بقرار منه عدد المحال العامة التي يجوز الترخيص فيها ببيع أو تقديم مشروبات روحية في المدن والمصايف والمشاتي وأن يحدد الشوارع والأحياء التي يجوز فتح هذه المحال فيها وذلك بناءً على اقتراح المجالس المحلية المختصة بعد حصولها على موافقة المحافظ.

كما يجوز للوزير لأغراض السياحة بناءً على اقتراح وزير السياحة وبعد الاتفاق مع وزير الداخلية أن يحدد بقرار منه المحال بالمدن والقرى التي يرخّص لها ببيع أو تقديم المشروبات الروحية أو المخمرة .

<sup>1</sup> الوقائع المصرية : العدد 88 مكرر - نوفمبر 1956

## ب - ترخيص للعب القمار :

لا يجوز في المحال العامة لعب القمار أو مزاوله أي لعبة من الألعاب ذات الخطر على مصالح الجمهور وهي التي يصدر بتعيينها قرار من وزير الداخلية - غير أنه استثناء من ذلك يجوز للحكومة وفقاً للعقود التي تبرمها مع الشركات والمؤسسات في المناطق السياحية - أن تمنح تراخيص في مزاوله ألعاب القمار في المحال العامة الموجودة في تلك المناطق ، على أن يقتصر الدخول إلى الأماكن التي تزاول فيها تلك الألعاب على الأجانب البالغين وعلى أن يكون دخولهم بمقتضى جوازات سفرهم أو تصاريح الإقامة.

## ج - ترخيص لعزف الموسيقى أو الرقص أو الغناء أو حيازة مذياع

لا يجوز في المحال العامة العزف بالموسيقى أو الرقص أو الغناء أو ترك الغير يقدم ذلك أو حيازة مذياع إلا بترخيص وبعد موافقة المحافظ وأداء الرسوم وتخطر وزارة السياحة بذلك عند الترخيص ويبيّن في الترخيص شروطه ومدته والأوقات التي يجوز فيها العزف بالموسيقى أو الغناء أو الرقص أو إدارة مذياع .

## ثانياً : الأماكن المحظور فتح محال عامة بها

بالنسبة للمدن ينص القانون على أنه لا يجوز فتح محال عامة من النوع الأول إلا في الشوارع أو الأحياء التي يصدر بتحديدتها قرار من المحافظ المختص (بالتفويض مع وزير الإسكان) ويكون ذلك بناء على اقتراح المجلس المحلي المختص - أما في القرى فلا يجوز فتح هذا النوع من المحال إلا بتلك التي يصدر بتحديدتها قرار من المحافظ المختص ، ويحدد في القرار عدد المحال التي يجوز فتحها في كل قرية .

ولا يجوز فتح المحال عامة من النوع الأول في المواقع غير الصحية أو بالقرب من السجون وأماكن العبادة المصرح إقامة الشعائر الدينية فيها أو الأضرحة التي تكون موضع احترام الجمهور أو الجبانات وإذا كانت تلك المحال تتبع مشروبات روحية أو مخمورة فلا يجوز كذلك فتحها بالقرب من المدارس أو المستشفيات أو المستوصفات أو التكنات .

ويستثنى من هذا الحظر المحال العامة من النوع الأول الملحقة بمحال عامة من النوع الثاني إذا كانت تشغل مكاناً واحداً كما أجاز القانون أن يشمل الترخيص أي محل من المحال الصناعية أو التجارية أو الملاهي الملحقة بالمحل العام والتي يستلزمها مباشرة نشاطه الأصلي

## ثالثاً : الأعمال المحظورة في المحال العامة

- 1 - ارتكاب أفعال أو إبداء إشارات مخلة بالحياء أو الآداب أو التغاضي عنها .
- 2 - عقد اجتماعات مخالفة للآداب أو النظام العام .
- 3 - فتح المحال العامة من النوع الأول في المدن قبل الساعة السادسة صباحاً وبعد الثانية عشر مساءً في المدة من 10 أكتوبر حتى 14 إبريل ولا قبل الساعة الخامسة صباحاً وبعد الواحدة مساءً في المدة من 5 إبريل حتى 14 أكتوبر ، ويكون موعد الغلق في القرى في الساعة التاسعة مساءً في المدة الأولى والعاشر مساءً في المدة الثانية .

- ويجوز للمحافظ مد هذه المواعيد بالنسبة إلى المحال الموجودة في شارع أو أكثر في أى مدينة أو بالنسبة لمحال معينة وكذلك بالنسبة للمحال السياحية الهامة بناء على اقتراح وزارة السياحة كما يجوز أن تقصر تلك المواعيد بالنسبة للمحال الكائنة في القرى .
- 4 - تقديم مشروبات روحية أو مخمره لرواد المحل قبل الساعة الحادية عشرة صباحا وبعد الساعة الثانية عشر مساء .
  - 5 - تقديم مشروبات روحية أو مخمره إلى من تقل أعمارهم عن 21 سنة أو لمن كانوا فى حالة سكر بين .
  - 6 - استخدام نساء لم يبلغ سنهن 21 عاما ميلادية كاملة أو حكم عليهن في جرائم مخلة بالشرف ولم يرد إليهن اعتبارهن .
  - 7 - استقبال أشخاص فى حالة سكر بين .
  - 8 - استقبال أشخاص أو استيقائهم فيها فى غير المواعيد المقررة .

رابعاً : العقوبات

تتعدد العقوبات وتتراوح بين الغرامة والإغلاق والمصادرة والحبس كل تبعا لنوع المخالفة .

## قانون الملاهي 372 لسنة 1956<sup>1</sup>

نبذة عن القانون ... فلسفته .. أهدافه

صدر قانون الملاهي ليكمل مجموعة القوانين الخاصة بالمحال الصناعية والتجارية والمحال العامة وقد نص على أنه لا يجوز إقامة أو إدارة أي ملهى إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك. وقد تم تقسيم الملاهي إلى خمسة أقسام كما يلي :

القسم الأول :

- المسارح ودور السينما المقلدة والمكشوفة لعدد يزيد عن 500 شخص.
- حلقات الانزلاق المخصصة للعرض لعدد يزيد عن 500 شخص.
- قاعات الاحتفالات والكازينوهات والكباريهات لعدد يزيد عن 200 شخص.

القسم الثاني :

- المسارح ودور السينما المقلدة والمكشوفة لعدد 500 شخص فأقل.
- حلقات الانزلاق المخصصة للعرض لعدد 500 شخص فأقل.

القسم الثالث :

- صالات المحاضرات وقاعات الاحتفالات الخاصة بالهيئات والمعاهد والمدارس.
- معاهد تعليم الموسيقى والرقص .
- المحال الرياضية بجميع أنواعها بما فيها من حلقات انزلاق وحمامات سباحة.
- محال ألعاب الكمبيوتر والأثاري .

القسم الرابع :

- محال السباق والرماية وغيرها من الألعاب التي يجرى عليها مراهقات .

القسم الخامس :

المعارض والملاهي المؤقتة والدائمة والسيرك وملاعب الخيول وحمامات البحر الملحقة بمحل عام أو معدة لدخول الجمهور نظير أجر .

وتناول القانون عملية تنظيم إنشاء وإدارة الملاهي بهدف توفير الحماية والأمن لرواد الملاهي والعاملين بها والمجاورين لها ورعاية الشعور العام بالنسبة لأماكن العبادة ومقتضيات المرور والآداب العامة ومنع الإفلاق وتوفير الراحة للمستشفيات والمدارس بالإضافة إلى السيطرة على مواقع وأماكن وعدد الملاهي وما يتفق والمخطط العام للمدن .

<sup>1</sup> الوقائع المصرية - العدد 88 مكرر - نوفمبر 1956

## أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولا : الترخيص

تتولى شئون الترخيص بالملاهي الإدارات الهندسية بالمجالس المحلية ( ويؤدى طلب الترخيص بالملهى في حالة قبول الطلب بصفة مبدئية رسم معاينة ، ويعلن الطالب بالموافقة على الموقع رفضه في خلال مدة 45 يوما من تاريخ أداء رسم المعاينة . ويعتبر في حكم الموافقة على الموقع فوات هذه المدة دون تصدير إخطار للطالب بالرأي بشرط أن يكون الملهى فى أحد الأحياء أو الشوارع أو الجهات المسموح فيها بالملاهي .

وفى حالة الموافقة على الموقع يكلف الطالب خلال مدة ستة شهور بتقديم الرسومات التفصيلية ومتى قدمها يكلف بأداء رسم بواقع مبلغ معين لكل متر مربع من أرضية كل دور داخلا فيه الفراندات والبلكونات والأفنية المكشوفة ... وفى حالة الموافقة على الرسومات يعلن الطالب بالاشتراطات الواجب توافرها في الملهى .

وفى حالة عدم إتمام الاشتراطات يسمح للطالب بمهلة لإتمامها على النحو التالي :

- مهلة لا تجاوز ثلاثة أشهر .
- عدة مهل أخرى لا يجاوز مجموعها ستة أشهر في حالة عدم إتمام الاشتراطات

وإذا لم تتم الاشتراطات رفض الطلب وإذا لم يخطر الطالب الجهة المختصة بإتمام الاشتراطات خلال سنتين من تاريخ الموافقة على الرسومات اعتبرت الموافقة على الملهى كأن لم تكن. وإذا ثبت أن الطالب أتم الاشتراطات تصرف له الرخصة مرفقا بها الاشتراطات الواجب توافرها في الملهى على الدوام. والرخصة دائمة ما لم ينص فيها على تحديد مدتها ويجوز تجديد التراخيص المحددة المدة بعد أداء رسم يعادل رسم المعاينة ويجوز إعطاء تراخيص وموافقة عن الملاهي التي تقام بصفة عرضية فى المناسبات كالموالد والمعارض ولا يوجد نص بالقانون يجيز التظلم من القرار الصادر برفض موقع الملهى أو برفض الترخيص لعدم إتمام الاشتراطات أسوة بما هو متبع بقانون المحال الصناعية والتجارية.

ثانيا: التراخيص المتعلقة بالملاهي

يقضى القانون بضرورة الحصول على تراخيص أخرى بالإضافة إلى التراخيص التي وردت في قانون المحال الصناعية والتجارية وذلك على النحو التالي:

- 1 - المستغل أو المدير أو المشرف .
- 2 - من يقوم بتشغيل آلات العرض بدور السينما .
- 3 - بيع أو تقديم المشروبات الروحية أو المخمورة لرواد الملهى .
- 4 - مزاولة ألعاب القمار على أن يكون ذلك وفقا للعقود التي برمتها الحكومة مع الشركات أو المؤسسات في مناطق السياحة أو التعمير وعلى أن يقتصر الدخول إلى الأماكن التي تزاول فيها تلك الألعاب على الأجانب البالغين وعلى أن يكون دخولهم بمقتضى جواز سفرهم أو تصاريح الإقامة .

ثالثا : الأعمال المحظورة في الملاهي

- 1 - التدخين في الملاهي المقفلة وفى حالة المخالفة يخرج المدخن من الملاهي فورا .
- 2 - سماح إدارة الملهى بالوقوف والجلوس في الممرات أو شغلها ولرجال البوليس إخلاءها فورا.
- 3 - سماح إدارة الملهى لغير مستخدمى وعمال المحل بالدخول فيه في غير أوقات العرض.

- 4 - ارتكاب أفعال أو إبداء إشارات مخلة بالحياء أو الآداب أو النظام داخل الملهى أو التغاضي عنها ولرجال البوليس أن يخرجوا فوراً كل من يخالف ذلك .
- 5 - عقد اجتماعات مخالفة للنظام العام أو الآداب ولرجال البوليس أن يخرجوا فوراً كل من يخالف ذلك.
- 6 - بيع تذاكر الملهى فى غير الأماكن المخصصة لذلك إلا بتصريح خاص من الجهة القائمة على شئون التراخيص وفى حالة المخالفة تضبط التذاكر أو النقود .
- 7 - ألا يعمل من يقل سنه عن 21 سنة إلا بموافقة أولياء أمورهم وكذلك لمن يبلغ سنه 12 سنة ويقل عن 18 سنة يلزم موافقة أولياء الأمور ووزارة الداخلية .
- 8 - اختلاط النساء اللاتي يعملن فى الملهى برواده إلا فى الملاهى وفى المواعيد التي تحددتها الجهة المختصة بناء على اقتراح وزارة السياحة وموافقة وزارة الداخلية .
- 9 - تقديم مشروبات روحية أو مخمورة للأحداث الذين يقل سنهم عن 21 سنة أو لمن كانوا فى حالة سكر بَيّن .
- 10 - لعب القمار أو مزاوله أى لعبة من الألعاب ذات الخطر على مصالح الجمهور والتي يصدر بتحديدها قرار من وزارة الداخلية .

رابعا : الاشتراطات الواجب توافرها فى الملاهى

أ - الاشتراطات العامة

تطالب الشروط العامة بالنسبة للموقع أن يكون الملهى بعيدا عن المؤسسات العلاجية أو دور العبادة المصرح إقامة شعائر دينية فيها أو معاهد التعليم بحيث لا يقل البعد عن 100 متر وأن يكون بعدها عن مزارع المجارى ومقالب المواد البرازية وقمائن الجير والمدابغ بمسافة لا تقل عن 500 متر ، هذا مع مراعاة أن تكون مواقع الملاهى المكشوفة طبقا للتخطيط العام للمدن - أو فى الأحياء والجهات والشوارع التي يصدر بتحديدها قرار من المحافظ - ويجب بالإضافة إلى ذلك استيفاء الأبعاد المقررة لصالح الري والطرق والكباري والسكك الحديدية .

ويجب أن تكون واجهة الملهى مطلة على طريق عام كما يجوز فى بعض الحالات أن تفتح على ممر خاص متصل بالطريق العام وذلك تبعا لسعة الملهى من المتفرجين وبشروط حددها القرار .

وتعالج باقي الاشتراطات العامة الواردة بالقرار الوزاري رقم 698 لسنة 1957 ، والواجب توافرها فى الملاهى النواحي الآتية :

- 1 - مواد الإنشاء والبناء .
- 2 - الارتفاع بين الأرضية والسقف .
- 3 - الأرضيات ومناسيبها والمواد المصنوعة منها .
- 4 - الأسقف والمواد المنشأة منها .
- 5 - مواصفات صالات العرض وأماكن الجلوس والممرات وتوزيع الأبواب المؤدية إلى صالة العرض وأبواب الخروج .
- 6 - السنادر ومساحتها وارتفاعها .
- 7 - السلالم ومدى ارتباطها بعدد المتفرجين وطول وعرض الدرج .
- 8 - مواقع شبابيك بيع التذاكر .
- 9 - المورد المائي للمياه النقية للاستعمال الآدمي والأحواض ومواصفات الأحواض المخصصة للغسيل .
- 10 - دورات المياه وعددها بالنسبة للمتفرجين .

- 11- أعمال صرف الأجهزة الصحية وطريقة الصرف النهائية في حالة عدم وجود مجارى عامة .
- 12- القوى الكهربائية ومواصفات أجهزتها وتوصيلاتها .
- 13- الأحكام الواجب مراعاتها في حالة استعمال الأنابيب الضوئية التي تعمل بالتفريغ الكهربائى .
- 14- الآلات المحركة (إذا وجد بالملهى قوى محرركة) وطرق الوقاية من أخطارها.
- 15- الوقود واشتراطات تخزينه .
- 16- الأفران وبيوت النار ومواصفات المداخن .
- 17- الإضاءة والتهوية الطبيعية أو الصناعية .
- 18- البياض والدهان للأجزاء المختلفة من الملهى ومواصفاتها .
- 19- صيانة الملهى ونظافته .
- 20- تنظيم الملهى وتشغيله والتعليمات الخاصة بالمتفرجين .
- 21- عمال المحل وما يتصل بهم من قيد في سجل النظافة العامة وتوفير ملابس خاصة لهم والاستراحات والصيدليات والإجراءات الصحية المتعلقة بهم خصوصا المشتغلين بالمسواد الغذائية .
- 22- أدوات وأجهزت إطفاء الحريق .

كما صدرت قرارات وزارية أخرى باشتراطات عامة أخرى تتناول مواصفات غرف آلات العرض من حيث مادة الإنشاء وأبعادها بالنسبة لعدد آلات العرض وفتحات خروج الأشعة أو المراقبة وتهويتها وطريقة الوصول إليها والدوائر الكهربائية الخاصة بالإنارة وطريقة توزيعها وأجهزة التنبيه عند حدوث حريق ، ومواصفات غرفة اختبار وإصلاح ولف الأفلام والتعليمات الخاصة بعدم التدخين ، وعدم الاحتفاظ بأية مواد قابلة للاشتعال فى غرفة آلات العرض أو غرفة لف الأفلام كما تتناول هذه الاشتراطات مواصفات المسرح ومادة الستائر التي تحجب فتحة المسرح وطريقة استعمالها ، ومخازن حفظ الأثاث والمناظر ، وغرف الممثلين والممثلات ، والمجموعات الكهربائية الخاصة بالإنارة وأماكن توزيعها .

#### هـ- الاشتراطات الخاصة :

وهى عبارة عن الاشتراطات التي ترى الجهة المختصة بصرف الرخصة وجوب توافرها فى الملهى المقدم عنه طلب الترخيص لتحقيق الأهداف التي ينشرها القانون وقد خول القانون أيضا وزير الإسكان أن يضيف اشتراطات جديدة يجب توافرها في أي محل مرخص به بناء على اقتراح الجهة المختصة.

## قانون النظافة 38 لسنة 1967<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون ... فلسفته ... وأهدافه

إن عملية النظافة - التخلص من القاذورات والقمامة والمخلفات بطريقة عملية منظمة - من العمليات الحيوية الضرورية واللازمة لحياة المجتمع كما أن الهدف الأساسي من إصدار قانون النظافة هو الحفاظ علي الصحة العامة وكذلك مظهر وجمال المدينة.

وقد صدر أول قانون في شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وما إليها رقم 159 لسنة 1953 وعدل بالقانون 280 لسنة 1954 ثم القانون 97 لسنة 1956

وصدر أول قانون بتسوير الأراضي الفضاء والمحافظه علي نظافتها رقم 151 لسنة 1947 وعدل بالقانون 392 لسنة 1953 ثم أدمجت تلك القوانين في قانون واحد هو القانون 38 لسنة 1967.

### أهم النقاط الرئيسية التي وردت بالقانون

أولاً : أحكام عامة وتعريف

ينص القانون علي عدم جواز إلقاء القمامة وغيرها في الأماكن التي تحددها الجهة المختصة بشئون النظافة كما أوجب علي شاغلي العقارات المبنية وأصحاب ومديري المحال العامة والملاهي والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من الأعمال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة وما يماثلها حيازة أو عية خاصة لحفظ القمامة بجميع أنواعها ووجوب تفريغها طبقاً للشروط التي يحددها المجلس المحلي وقد تضمن القرار 204 لسنة 1982 تلك الشروط . كما تضمن القانون عملية جمع ونقل القمامة والقاذورات والمخلفات والتخلص منها كما سيرد .

كما حظر القانون ارتكاب بعض الأعمال وهي :

- الاستحمام والغسيل في الفسقيات والنافورات وكذلك مجاري المياه العامة .
- قضاء الحاجة في غير الأماكن المخصصة لذلك .
- مرور قطيع من الماشية والحيوانات (ما زاد عن ثلاثة) في غير الطرق والشوارع التي يحددها المجلس المحلي .
- وضع الحيوانات أو الدواجن في الميادين والطرق والشوارع والممرات والحارات والأزقة العامة والخاصة ومداخل المباني والمناور والشرفات .

كما أوجب القانون علي أصحاب العقارات المبنية في الأماكن التي لا توجد بها شبكة للمجاري أن ينشئوا وسائل صرف صحية ، وأوجب القانون علي أصحاب الأماكن التي توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور امتلائها وذلك في الأوقات التي يحددها المجلس المحلي كما نظم القانون حرفة جمع التخلفات ونزح الخزانات بعد الحصول علي ترخيص بذلك من المجلس المحلي المختص ، وكذلك أوجب القانون علي أصحاب الأراضي الفضاء التي تشكل ضرراً بالصحة

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 77 - أغسطس 1967

أو إخلالا بمظهر المدينة أن يقوموا بتسويرها في ميعاد تحدده اللائحة فإذا تراخي رغم إعلانه جاز للمجلس المحلي تسويرها علي نفقة المالك وتحصيل النفقات بالطريق الإداري .

كما أجاز القانون للمجلس المحلي فرض رسم إجباري يؤديه شاغلوا العقارات المبينة بما لا يجاوز 2 % من القيمة الإيجارية تخصص لشئون النظافة العامة. كما حدد القانون العقوبات اللازمة عند المخالفة لإحكام القانون سواء بالغرامة وإزالة أسباب المخالفة وصولا إلي التحفظ علي محل المخالفة ، وحدد القانون نطاق سريان أحكامه علي المدن وكذلك القرى التي يصدر بتحديددها قرار من المحافظ المختص بتطبيق بعض أو كل أحكام القانون ، وكذلك حدد القانون الجهة المختصة بالتنفيذ مع منح صفة الضبط القضائي للقائمين عليه .

وقد ورت بالقانون التعريفات التالية :

- يقصد بالقاذورات أو القمامة أو المخالفات المنصوص عليها في القانون كافة الفضلات الصلبة أو السائلة المتخلفة عن الأفراد والمباني السكنية وغير السكنية كالدور الحكومية ودور المؤسسات والهيئات والشركات والمصانع والمحال والمعسكرات والحظائر والسلخانات والأسواق والأماكن العامة والملاهي وغيرها.
- يقصد بالمياه القذرة المياه التي يترتب علي إقائها في غير الأماكن المخصصة لها أضرار صحية أو مضايقات أو روائح كريهة أو الإخلال بمظهر المدينة أو القرية أو نظافتها .
- يقصد بجامع القمامة أي شخص من غير العمال التابعين للجهة القائمة علي أعمال النظافة يقوم بجمع أو نقل القاذورات أو القمامة والمتخلفات وكافة الفضلات سواء الصلبة أو السائلة سواء لحسابه أو لحساب المتعهد والتخلص منها .

ثانيا : جمع ونقل القمامة والتخلص منها

1 - جمع القمامة

أجاز القانون للجهة القائمة علي أعمال النظافة العامة أن تتولي بأجهزتها المختصة جمع القمامة والقاذورات والمتخلفات ونقلها إلي الأماكن المخصصة لذلك والتخلص منها أو أن تعهد بهذه العمليات أو بعضها إلي متعهد أو أكثر وفقا للشروط والمواصفات والأوضاع التي يقررها المجلس المحلي المختص .

وللمجلس المحلي المختص أن يقرر الحد الأقصى لعدد الرخص التي تمنح لمتعهدي وجامعي القمامة بكل منطقة من مناطق المدينة وللمجلس أن يضع من القواعد ما يضمن انتظام متعهدي وجامعي القمامة في أعمالهم وعدم الإخلال بأي شرط من الشروط الواجب توافرها في كل منهم أثناء تأدية عمله.

ويجب اتخاذ الاحتياطات الكفيلة بتوفير الحماية الصحية لجامعي القمامة ويكون المتعهد مسئولا أمام الجهة المختصة بأعمال النظافة العامة عن جامعي القمامة التابعين له ويقوم المجلس المحلي بتحديد فترات ومواعيد جمع المتخلفات وفقا للظروف المحلية وله تحديد أماكن تخصص لوضع وإلقاء القاذورات والقمامة والمتخلفات تمهيدا لنقلها .

## ب - نقل القمامة

يحظر نقل القمامة أو القاذورات أو المتخلفات بغير وسائل النقل التابعة للجهة المختصة بأعمال النظافة العامة أو لمن يرخص له بذلك , ويلتزم المتعهد بتوفير وسائل جمع القمامة والقاذورات والمتخلفات ونقلها إلي الأماكن التي تحددها الجهة المختصة, ولا يجوز فرز القمامة إلا في الأماكن المخصصة لذلك ويحظر ذلك في العربات والسيارات , ويكون المتعهد مسئولاً أمام الجهة المختصة بأعمال النظافة العامة عن وسائل النقل المستعملة وكل ما يتعلق بهذه العملية

ويجب أن تتوافر في هذه الوسائل الإشتراطات الآتية :

- أن تكون بسعة كافية وحالة جيدة .
- ألا توجد بها ثقب أو فتحات تسمح بنفاذ السوائل أو المتخلفات .
- أن تزود بغطاء محكم .
- أن تكون مبطنه من الداخل بالصاج المجلفن أو الزنك أو أي مادة مماثلة .

ويشترط في العربات والسيارات المرخص لها في نقل مواد البناء ومتخلفات الهدم كالرمل والزلط والأترية أو أي مادة أخرى قابلة للتساقط أو التطاير أن تكون في حالة جيدة محكمة الغطاء لا تسمح بتساقط أي شئ من محتوياتها في الطريق .

وتنقل القمامة والقاذورات والمتخلفات إلي الأماكن المعدة لذلك والتي تحددها الجهة المختصة وإذا سقط منها شيء أثناء النقل فيجب علي المتعهد المبادرة إلي إزالته .

## ج - التخلص من القمامة

يشترط بالنسبة للمقالب العمومية أو الخصوصية للتخلص من القمامة أو القاذورات أو المتخلفات المواصفات الآتية :

- 1 - أن يكون الموقع في منطقة سهلة المواصلات وفي عكس اتجاه الريح السائدة بقدر الإمكان وألا تقل المسافة بينه وبين المساكن عن 250 م وأن تتناسب مساحة المقلب مع كمية المتخلفات
- 2 - يحاط الموقع بسور من مادة مناسبة بارتفاع لا يقل عن 1,8 م .
- 3 - أن يزود السور بباب ذي سعة مناسبة .
- 4 - أن يزود الموقع بمورد مائي مناسب لرش القمامة وإطفاء الحريق .
- 5 - أن يزود الموقع بالعدد الكافي من الحمامات والمغاسل لنظافة العمال .
- 6 - أن توضع القمامة في أكوام مناسبة تكون جوانبها بميول 1 : 2 أو في خنادق خاصة لذلك وتضغط وتغطي بالتراب بسمك لا يقل عن 15 سم مع الدك جيدا وترش بالماء .
- 7 - إذا أريد تحويل القمامة إلي سماد عضوي يجب تخصيص مكان مناسب لفرزها وإزالة ما بها من زجاج والصفائح والكاوتشوك والحجارة وغيرها وفي حالة استعمال مخلفات الكسح والمياه الفكرة لرشها علي القمامة يجب إعداد مكان مناسب لها .
- 8 - في حالة التخلص من القمامة بالحريق يزود الموقع بفرن أو أكثر ذي سعة مناسبة لكمية القمامة وتسمح بحرق القمامة حرقاً تاماً ولا يترتب علي عملية الحريق خروج مواد غريبيه متطايرة تؤدي إلي تلوث الجو الخارجي مع مراعاة فرز القمامة قبل حرقها .

- 9 - يجوز التخلص من القمامة والقاذورات والمتخلفات بطريقة الردم الصحي في المنخفضات أو مجاري المياه الملغاة وذلك بوضعها في طبقات تضغط وتغطي بالتراب بسمك لا يقل عن 15 سم مع الدك جيداً .
- 10- لا يجوز استعمال القمامة أو المتخلفات في تغذية الحيوانات أو في المستودعات إلا إذا كانت مطابقة للاشتراطات التي يقرها المجلس المحلي المختص.

### ثالثاً : نزع ونقل المخلفات السائلة

تحدد الجهة القائمة علي أعمال النظافة الأماكن المخصصة لإلقاء المياه القذرة والمتخلفات السائلة ويحظر إلقاءها في غير هذه الأماكن , ويجوز للجهة القائمة علي أعمال النظافة العامة أن تتولي بأجهزتها المختصة نقل المياه القذرة من المساكن والمحال المختلفة ونزع خزانات دورات المياه بالمباني الغير متصلة بالمجاري العامة وجمع المتخلفات السائلة ونقلها إلي الأماكن المخصصة وتفريغها. ولتلك الجهة أن تعهد بعملية النقل والنزع إلي متعهد أو أكثر وفقاً للشروط والأوضاع التي يضعها المجلس المحلي المختص .

ويكون المتعهد مسئولاً عن تنفيذ الاشتراطات التي يضعها المجلس المحلي بشأن القائمين بهذه العملية. ويشترط في وسائل صرف المجاري والمتخلفات السائلة للعقارات المبنية في الأماكن التي لا توجد بها شبكة عامة للمجاري ما يأتي :

أ - إذا كانت طبيعة التربة بموقع المبني صخرية أو غير مسامية ، تصرف سوائل المجاري الداخلية في خزان ذي سعة كافية تتناسب مع حجم المنصرف من المتخلفات السائلة للمبني ويزود بفتحة كشف أو أكثر بأبعاد لا تقل عن 60 x 60 سم يسهل الوصول إليها لكسح محتويات الخزان ويجوز أن تكون فتحة الكشف خارج المبني أو في الطريق ملاصقة لحائط العقار .

ب - إذا كانت طبيعة التربة في موقع العقار مسامية تسمح بصرف المياه خلالها وجب الصرف في خزان تحليل لا تقل سعته عن مترين مكعبين ولا يزيد عن ثلاثين متراً مكعباً ويجوز أن يكون من شفتين أو ثلاثة وألا يقل سعة الشفة الأولى عن 50 % من السعة الكلية للخزان وأن لا يقل عمق السائل بالخزان من الداخل عند المخرج عن 20, 1 متراً . كما يشترط أن تكفي سعة الخزان لاستيعاب كمية السوائل المستعملة في المباني السكنية لمدة 24 ساعة وفي المباني العامة والمحال بأنواعها لمدة 12 ساعة بالإضافة إلي توفير حيز الحمأة يعادل 50 % من حجم السوائل بالخزان ويجب أن يزود مدخل الخزان ومخرجه بحاجز من مادة مناسبة في مواجهة المدخل أو المخرج علي أن يكون ساقطاً تحت سطح السائل بحوالي 30 % من عمق السائل وأن يكون منسوب قاع ماسورة مخرج السوائل من الخزان أوطي من منسوب قاع ماسورة المدخل بمقدار 5 سم علي الأقل وأن تصرف السوائل الفائضة عن خزان التحليل إلي خندق صرف مبني من الدبش علي الناشف أو في بيارة صرف تصل إلي الأعماق ذات المسام الرملية أو ذات الحصي علي أن يكون ذلك طبقاً للأصول الفنية وتبعاً لقدرة التربة علي استيعاب سوائل المجاري المنصرفة من العقار . ويجب أن يكون هناك عمق كاف بين مستوي مدخل الخندق أو البيارة وبين أعلي منسوب مياه الرشح العادية بما لا يسمح بحدوث طفح أو ظهور رشح في الأرض المجاورة .

ج- تبنى حوائط وأسقف الخزانات الصماء أو خزانات التحليل أو الخنادق والبيارات من الطوب الأحمر أو الخرسانة المسلحة أو الدبش أو أي مادة أخرى مناسبة طبقاً للأصول الفنية ويكون لأسقفها فتحة كشف أو أكثر مغطاة بغطاء من الزهر ذي حابس مزدوج ويكون مكان الخزانات المذكورة والخنادق والبيارات وما شابهها في الفضاء أو في المناور المكشوفة في موضع يسهل الوصول إليها للكشف عليها وكسحها من وقت لآخر بشرط أن تبعد عن أي مورد لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن 15 م وتعلن الجهة القائمة على أعمال التنظيم بالمجلس المحلي أصحاب العقارات المبنية في الأماكن التي لا توجد بها شبكة للمجاري بإنشاء وسائل الصرف اللازمة في الأماكن التي توافق عليها هذه الجهة بحيث تستوفي الاشتراطات الفنية السابقة .

رابعاً : تسوير الأراضي الفضاء أو الخربة

كل أرض فضاء أو خربة يقرر المجلس المحلي تسويرها أو إزالة ما بها من متخلفات أو أتربة أو قاذورات يعلن ذوي الشأن بالقيام بذلك في المدة التي تحددها لهم الجهة القائمة على أعمال التنظيم بحيث لا تزيد على خمسة عشرة يوماً فيما يختص بإزالة الأتربة والقاذورات وثلاثة أشهر بالنسبة للتسوير .

ويشترط في الأسوار أن تبنى من الطوب الأحمر أو الدبش أو أي مادة أخرى مماثلة خالية من الثقوب وأن تحيط الأرض الفضاء أو الخربة المقرر تسويرها من جميع الجهات وأن يكون السور بارتفاع لا يقل عن 1.80 متراً ، وأن يزود ببياب مغلق على الدوام في حالة عدم الحاجة إلى دخول الأرض . ويتم إعلان ذوي الشأن بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول فإذا لم يتيسر يلصق الإعلان في مقر الشرطة الواقع في دائرته العقار ، وإذا انقضت المدة التي حددتها الجهة الإدارية لذوي الشأن في الإعلان لإتمام الأعمال المحددة به دون أن يقوموا بالتنفيذ ، كان للجهة الإدارية تنفيذ الأعمال المطلوبة على نفقة المالك مع إعلانه بالسداد في المدة التي تحددها له وتحصل جميع النفقات بالطريق الإداري ، ولا يخل ذلك بحق صاحب الشأن في التظلم أو المعارضة في تقدير التكاليف المشار إليها أمام الجهة القضائية المختصة.

## قانون التخلص من البرك والمستنقعات رقم 57 لسنة 1978<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. وأهدافه

يعتبر تواجد البرك والمستنقعات من العوامل التي تضر بالصحة العامة بالإضافة إلى تشويه جمال البيئة، ولا شك أن ردم هذه الأراضي المنخفضة التي تتجمع فيها المياه على مدار السنة يحقق هدفا صحيا يتمثل في حماية هذه البيئات من الروائح الكريهة وانتقال الأمراض المعدية وهدفا اقتصاديا يتمثل في إضافة مساحات أراضي جديدة صالحة للزراعة أو إقامة مبان عليها أو تحويلها إلى مزارع سمكية أو لاستعمالها في الأغراض الترويحية بإنشاء حدائق ومنزهات عليها.

وقد صدرت عدة تشريعات لمواجهة تنظيم وردم البرك والمستنقعات ومنع إحداثها بادئة بالأمر العسكري رقم 363 لسنة 1943 بتقرير بعض التدابير لإزالة البرك والمستنقعات وغيرها من بيئات توالد البعوض المعدل بالقانون رقم 108 لسنة 1945، ثم تلاه القانون رقم 76 لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم 393 لسنة 1953 بردم البرك والمستنقعات ومنع إحداث الحفر، وأخيرا صدر القانون رقم 177 لسنة 1960 الخاص بالبرك والمستنقعات التي قامت الحكومة بردمها، والمعدل بالقانون رقم 97 لسنة 1964.

ولما كانت الحاجة قد دعت إلى تطوير هذه القوانين المتعددة وتجميع أحكامها وتبسيط إجراءاتها بتوفير ضمانات أكثر للمواطنين أصحاب الحقوق على أراضي البرك والمستنقعات التي يتم التخلص منها، لذلك فقد أعد القانون رقم 57 لسنة 1978 ولائحته لتحقيق تلك الأهداف.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولا : الإجراءات المتبعة نحو التخلص من البرك والمستنقعات

ذكر القانون أن المقصود بالبركة أو المستنقع كل أرض تنخفض عما جاورها من الأراضي وتركد المياه فيها في أي وقت من السنة بحيث تشكل بيئة ضارة بالصحة العامة وقد حدد القانون الإجراءات المتبعة نحو التخلص من البرك والمستنقعات على النحو التالي :

أ - على ملاك الأراضي التي تقع بها برك أو مستنقعات وواضعي اليد عليها أن يخطرروا الوحدة المحلية المختصة بمواقعها وحدودها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

ب - تقوم الوحدة المحلية بحصر البرك والمستنقعات الواقعة في نطاق اختصاصها وجمع البيانات الكافية عنها، وإخطار ملاك البرك والمستنقعات وواضعي اليد عليها بالطريق الإداري بعزمها على التخلص منها.

ولملاك البرك والمستنقعات وواضعي اليد عليها أن يتقدموا خلال شهر من تاريخ الإخطار بتعهد كتابي بالقيام بأعمال التخلص من البركة أو المستنقع، فإذا انقضت المدة المحددة لإتمام أعمال التخلص من البركة أو المستنقع دون إتمام ذلك كان للمحافظ بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة أن يصدر قرارا بالاستيلاء المؤقت على الأرض التي بها البركة أو المستنقع للقيام بأعمال التخلص منها.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 35 – أغسطس 1978

ج- للوحدة المحلية التخلص من البرك والمستنقعات التي لم يقم ملاكها أو واضعوا اليد عليها بالتخلص منها ,ويظل قرار الاستيلاء نافذا إلى أن يؤدي ملاك الأرض جميع مستحقات الوحدة المحلية المختصة المترتبة على قيامها بأعمال التخلص أو ينقض الميعاد المقرر لذلك وعلى الوحدة المحلية المختصة أن تبدأ في أعمال التخلص من البركة أو المستنقع خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار الاستيلاء ، وإلا أعتبر هذا القرار كأن لم يكن.

د - تشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة تتولى تقدير قيمة أرض البرك والمستنقعات قبل البدء في أعمال التخلص منها ، كما تتولى تقدير قيمتها بعد إتمام أعمال التخلص خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ انتهاء تلك الأعمال.

ويجوز لذوي الشأن الطعن في هذا التقدير أمام المحكمة الابتدائية الكائنة في دائرتها أرض البركة أو المستنقع وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطارهم بإتمام أعمال التخلص.

ويؤدي الملاك خلال سنة من تاريخ إخطارهم جميع مصاريف التخلص أو الزيادة في القيمة بعد إتمام التخلص أيهما أقل ويجوز لهم خلال سنتين يوما من تاريخ الإخطار أن يعرضوا على الوحدة المحلية المختصة رغبتهم في أداء مقابل كل أو بعض مستحقات الوحدة عينا من أرض البركة أو المستنقع ، وعلى الوحدة أن تبت في هذا العرض خلال سنتين يوما من تاريخ تقديمه وإلا اعتبر مرفوضاً .

إذا لم يقم الملاك بأداء مستحقات الوحدة المحلية المختصة نقداً أو عينياً آلت إلى الوحدة المالية ملكية أرض البركة أو المستنقع من تاريخ صدور قرار الاستيلاء عليها ,ويكون لملاك البرك والمستنقعات التي تم ردمها وفقاً للقوانين السابقة ، ولم تؤد تكاليف ردمها أو ينتازل عنها أصحابها ، وانقضت مواعيد استردادها وفقاً لأحكام تلك القوانين حق شرائها بثمن يعادل تكاليف ردمها مضافاً إليها 10 % كمصاريف إدارية والفوائد القانونية بواقع 4 % سنوياً من تاريخ انقضاء مواعيد الاسترداد.

ثانياً : أسلوب التخلص من البرك والمستنقعات

يتم التخلص من البرك والمستنقعات بإحدى الوسائل الآتية :

أ - التجفيف بالصرف بالراحة أو بالصرف الآلي وذلك دون إخلال بأحكام قانون الري والصرف

ب - الردم ويشترط لاستخدام هذه الوسيلة ما يلي :

- 1 - أن يكون الردم بأتربة ناتجة عن حفر الترع والمصارف وتطهيرها ومخلفات الهدم الخالية من المواد العضوية.
- 2 - أن يكون الردم على طبقات وتلك كل طبقة جيداً وفقاً للأصول الفنية بما لا يسمح بهبوط الردم.

ج - التحويل إلى مزارع سمكية ويشترط لاستخدام هذه الوسيلة ما يلي:

- 1 - أن تكون البركة صالحة لتحويلها إلى مزرعة سمكية غير ضارة بالصحة العامة وفقاً لما تراه الجهات المختصة بشؤون الصحة والإسكان والزراعة بوحدة الحكم المحلي.

- 2 - ألا تقل المسافة بين الزريعة السمكية والكتلة السكنية عن خمسة كيلومترات.

## قانون صرف المخلفات السائلة 93 لسنة 1962<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

إن شبكات الصرف الصحي هي من قبيل المنفعة العامة وهي ضرورة لا يمكن الاستغناء عنها ، فهي الوسيلة التي يتم التخلص بها من المخلفات السائلة الناتجة عن المباني والمصانع والمتاجر وغيرها ، وهي إحدى الوسائل اللازمة للحفاظ على الصحة العامة ، كما أنها عامل فعال في الحفاظ على البيئة نظيفة خالية من التلوث ، ولذلك فقد صدرت القوانين التي تنظم تلك العملية ؛ منها القانون 35 لسنة 1946 الخاص بصرف مياه المحال العمومية والصناعية ، والقانون 96 لسنة 1950 الخاص بصرف مياه المباني والمواد المتخلفة ، ثم تلاه القانون 196 لسنة 1953 المعدل بالقانون رقم 33 لسنة 1954 ثم ألغيت كل هذه القوانين بصدور القانون رقم 93 لسنة 1962 في شأن صرف المخلفات السائلة ، وصدرت لائحته بالقرار رقم 649 لسنة 1962 وعدلت عدة مرات ، ثم استبدلت أخيراً بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 44 لسنة 2000.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً : شبكات الصرف الصحي والجهات الإدارية القائمة عليها

تكون الإدارة المختصة بأعمال الصرف الصحي بالمركز أو المدينة هي الجهة المحلية القائمة على أعمال الصرف الصحي ، وفيما يتعلق بالقاهرة الكبرى والأسكندرية فإن الهيئة العامة لمرفق الصرف الصحي تكون هي المختصة في هذا الشأن ، وتتمثل شبكات الصرف الصحي والتوصيلات العامة فيما يلي :

- غرف التفتيش النهائية سواء كانت خارج أو داخل العقار .
- الوصلات الممتدة من غرف التفتيش النهائية إلى شبكات الصرف الصحي العامة.
- مواسير الصرف الصحي سواء كانت في شارع عام أو خاص.
- جميع أجزاء شبكة الصرف الصحي وملحقاتها.

ثانياً : إنشاء شبكة الصرف الصحي والتوصيل عليها

تقوم الجهة المختصة بمد شبكات الصرف الصحي على نفقتها في الشوارع العامة والخاصة وحسبما تسمح به ميزانيتها ، وعلى الجهة المختصة تحديد الشوارع بالمناطق التي يمكن لشبكات الصرف الصحي بها أن تستوعب كميات الصرف الخاصة بالعقارات الواقعة عليها والإعلان عن ذلك وإخطار ملاك تلك العقارات للتقدم بطلب التوصيل إلى شبكات الصرف الصحي خلال مدة شهرين كما تحدد هذه المدة بثلاثة شهور بالنسبة لما يستجد إنشاؤه مستقبلاً في كل من هذه المناطق ، وتقوم الجهة المختصة بتوصيل العقارات على نفقة المالك بعد شهرين من مطالبته بذلك .

ثالثاً : الترخيص بصرف المخلفات

على الجهة المختصة إصدار ترخيص بالانتفاع بخدمة الصرف الصحي مع مستخدمي الشبكة على النحو التالي :

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 114 - مايو 1962 - معدل في الوقائع المصرية : العدد 23 - أكتوبر 2000

- في حالة صرف مخلفات المحال الصناعية والتجارية والعامية مثل محطات خدمة السيارات والمخابز والجراجات لأكثر من أربع سيارات وغيرها يجب أن تنتشأ غرف لفصل المواد الغريبة (المواد الصلبة أو المواد الزيتية أو الدهنية) ، ويجب أن تتوفر في هذه الغرف الاشتراطات التي تضعها الجهة المختصة. أما إذا كانت هذه المواد ملتهبة أو قابلة للاشتعال مثل المازوت وغيره فيحظر تماما صرفها على شبكة الصرف الصحي.
- في حالة المنشأة المقامة أو المزمع إقامتها والتي تحتاج وحدات معالجة فيجب على المنشأ أن تقوم بذلك حتى يكون صرف المخلفات على الشبكة مطابقا للمواصفات القياسية ، وألا يتم إلغاء الترخيص بالصرف.

رابعا : المعايير والمواصفات الواجب توافرها في المخلفات السائلة .

تصدر المعايير والمواصفات الواجب توافرها في المخلفات السائلة التي يرخص بصرفها على شبكة الصرف الصحي وكذلك المخلفات السائلة المعالجة والتي يتم إعادة استخدامها في الزراعة في جداول تحدد مختلف المواد الناتجة والمواد الراسبية والمعادن الثقيلة والنسب المسموح بها لكل مادة حيث تقسم المخلفات السائلة إلى ثلاث فئات تبعا للجدول المرفقة باللائحة

خامسا: اشتراطات عامة

- لا يجوز استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة لري الاراضي إلا بعد الحصول على صريح من وزارة الصحة.
- يجب الحصول على موافقة وزارة الصحة على الموقع المختار لمحطات تنقية الصرف لصحي العامة.
- يتم بعد تشغيل المحطات أخذ عينات دورية من المياه المنصرفة لتحليلها طبقا لما يقرره وزير الصحة.
- تكون مياه الصرف الصحي العامة أو الخاصة أو المخلفات الصناعية مطابقة للمعايير الواردة بهذه اللائحة.
- تبعد الأراضي التي يتم صرف المخلفات السائلة إليها بمسافة لا تقل عن 3 كيلومتر من العمران أو كردون المدينة أو القرية أيهما أبعد.
- تحظر زراعة الخضروات أو الفاكهة أو النباتات التي تؤكل نيئة في المزارع التي تروي بمياه الصرف الصحي المعالجة.
- لا يجوز تربية الحيوانات أو المواشي المدرة للبن على هذه المزارع.

سادسا : أحكام عامة

يكون لممثلي الجهة المختصة الذين لهم سلطة الضبطية القضائية حق دخول العقارات والمحال والمنشآت التجارية والصناعية والسياحية القائمة بالصرف على شبكات الصرف الصحي. تقوم الجهة المختصة بتحصيل التكاليف والمصروفات ، ويكون لها الحق في تقدير الرسوم الخاصة في مقابل الانتفاع بالشبكة.

يراعى إعادة التقييم والمراجعة والتعديل إذا لزم الأمر للمعايير والشروط الواجب توافرها في المخلفات السائلة التي يرخص بصرفها في شبكات الصرف الصحي العامة كل ثلاث سنوات أو عند الحاجة.

## قانون الجبانات 5 لسنة 1966<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون ... فلسفته ... أهدافه

تشكل جثث الموتى عند تحللها خطرا صحيا على التجمعات السكنية والعمرائية ، ويعد دفن هذه الجثث أمرا ضروريا وهاما للحفاظ على الصحة العامة.

كما يعتبر تخطيط الجبانات وتحديد مواقعها على خريطة المدينة أو القرية من الأمور العمرائية ذات الصلة بالنواحي الصحية.

وقد صدرت أول لائحة للجبانات ودفن الجثث في أكتوبر سنة 1877 وفي يناير سنة 1884 صدر الأمر العالي بشأن الجبانات المضرة بالصحة العامة .

وقد توالى بعد ذلك القوانين والقرارات المنظمة لدفن جثث الموتى وصولا للقانون رقم 5 لسنة 1966 الذي صدر ليحارى التطور الحادث وسد أوجه النقص التي تشوب التشريعات المعمول بها .

وقد تعرض القانون لتعريف الجبانة العامة كما حدد الجهة المختصة بإنشاء الجبانات وصيانتها وإغائها وتحديد رسم الانتفاع بها ، كما تناول القانون الترخيص بإقامة مدافن خاصة في غير الجبانات العامة وكذلك تناول الإجراءات والاحتياطات التي تتبع في نقل الجثث الرفات إلى الخارج - الاتفاق الدولي لنقل الرفات الموقع في برلين سنة 1937 - وكذلك الإجراءات الواجب إتباعها في دفن الجثث واستخراجها ونقلها داخل الجمهورية ، كما تناول القانون الترخيص بحرق الجثث ومزاولة مهنة الحانوتي والتربي والشروط الواجب توافرها فيهم وواجباتهم .

كما حدد القانون الجهة المشرفة على تنفيذه وتعيين الأشخاص القائمين عليه ومنحهم صفة الضبط القضائي . وكذلك حدد القانون العقوبات المخالفة لأحكامه ، وفيما يلي أهم النقاط الرئيسية التي وردت بالقانون .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولا : حصر وتسجيل الجبانات

تتولى المجالس المحلية كل في حدود اختصاصها حصر جميع الجبانات العامة والمدافن الخاصة وقيدها في سجلات خاصة مرقمة الصحائف ومختومة بخاتم المجلس المحلى المختص وتتضمن البيانات الآتية :

- أ - أسم المحافظة - أسم المدينة أو الحي - (قسم الشرطة - المشيخة) - أسم القرية.
- ب - أسم الجبانة ونوعها.
- ج- مساحة الجبانة وحدودها.
- د - رقم وتاريخ القرار الصادر بتخصيصها للدفن إن وجد.
- هـ - بيان الأحواش والمنفعين بها وتواريخ وأرقام التراخيص الصادرة بها والمساحة إن وجدت.

وترفق بالسجلات خرائط مساحية للمدينة أو القرية بمقياس رسم 1 / 2500 أو 1 / 5000 أو 1 / 1000 مبينا عليها مواقع وحدود الجبانات والمدافن الخاصة والطرق الموصلة إليها .

ثانيا : الشروط اللازمة لإنشاء جبانات جديدة

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 89 - إبريل 1966

- أ - خلو المنطقة من الجبانات.
  - ب - خلو الجبانات المستعملة من أماكن يمكن الدفن فيها أو عدم إمكانية توسيعها .
  - ج- عدم ملائمة موقع الجبانة من الوجهة الصحية أو التخطيطية أو لمقتضيات الأمن العام.
- وفي الحالتين الأولى والثانية يتعين أن يصدر قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص بإبطال الدفن في الجبانة القديمة وبدئ الدفن في الجبانة الجديدة.

على أن تختص بالنظر في توسيع الجبانات القديمة واختيار مواقع الجبانات الجديدة لجنة تشكل بقرار من المحافظ من مدير عام الشؤون الصحية بالمحافظة و مندوبون من الإسكان والمرافق والأمن والمساحة والري والإدارة الهندسية للمجلس المحلي. مع الأخذ في الاعتبار رأى مصلحة الآثار والهيئة العامة للسكك الحديدية ، ومؤسسة الطرق والكباري ومصلحة المناجم والمحاجر والأشغال العسكرية وغيرها من الجهات المعنية .

ثالثا : الشروط الواجب توافرها لمواقع الجبانات الجديدة وامتداد الجبانات القائمة

- أ - أن يكون بقدر الإمكان في الجهة القبليّة أو القبليّة الشرقيّة من المدينة أو القرية بحيث لا تقع في مهب الرياح السائدة .
- ب - أن يكون على مسافة لا تقل عن 200 متر من الحيز العمراني للمدينة أو القرية أو من أي تجمعات سكنية مجاورة لها وحسب مقتضيات التخطيط .
- ج- أن يكون بقدر الإمكان على بعد لا يقل عن مائة متر من الطرق الرئيسية فإن تعذر ذلك تعين الفصل بين الطرق الرئيسية والجبانة بمنطقة تشجير لا يقل عرضها عن 20 متر.
- د - أن يكون بعيدا بما لا يقل عن 100 متر عن آبار المياه الجوفية ومجرى النيل وفرعيه وحدود ومستودعات الري كالترع والرياحات والمصارف وغيرها .
- هـ- أن يكون من الأماكن الأكثر ارتفاعا .
- و - ألا تغمره المياه بأي حال من الأحوال في أي وقت من السنة .
- ز - أن يكون مرتفعا عن منسوب مياه الرشح بحيث يتوفر عمق كامل الجفاف لا يقل عن 50 سم أسفل منسوب الدفن في أي وقت من أوقات السنة وإلا وجب ردم الموقع لتوفير هذا الشرط .

رابعا : اختصاصات المجلس المحلي

- أ - على المجلس في حالة إنشاء جبانة جديدة أن يحيطها بسور من البناء لا يقل ارتفاعه عن مترين ونصف وبه مدخل .
- ب - للمجلس المحلي الإشراف على حراسة الجبانة ونظافتها وعليه توفير الجهاز اللازم لذلك وحظر ذبح الذبائح داخل الجبانة وكذلك إلقاء القاذورات والمتخلفات في طرقاتها و بجوار القبور .
- ج- على المجلس أن ينشأ استراحة مسقوفة بجوار مدخل الجبانة لانتظار المشيعين أو مكتباً للتربي .
- د - يحدد المجلس المحلي المختص القواعد والإجراءات المنظمة للانتفاع بالجبانة ويحدد أيضا الشروط والمواصفات التي يلزم إتباعها لإقامة المقابر والأحواش وتعديلها أو ترميمها كما يضع المجلس أيضا الأسس والمعايير اللازمة لتحديد مساحة الجبانات وتخطيطها وإنشائها.

وتحديد مساحات القطع والأحواش ومواد البناء وللمجلس أن يحدد نماذج محددة للبناء تتفق مع التخطيط ومظهر الجبانة والأوضاع المحلية ويصدر بكل ذلك قرار من المحافظ المختص .

#### خامسا: الانتفاع بالمقابر

- أ - يجب على المرخص له بأرض لبناء مقبرة فردية أن يشرع في البناء في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره باستلام الموقع وللجهة الإدارية المشرفة على الجبانة أن تمد هذه المهلة لمدة أخرى مماثلة.
- ب - يجب على المرخص له بأرض لبناء حوش أن يقوم بإحاطته بسور من المباني لا يقل ارتفاعه عن مترين وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره باستلام الموقع ، وللجهة الإدارية المشرفة على الجبانة أن تمد هذه المهلة لمدة أخرى مماثلة وإلا جاز للمجلس المحلي إلغاء الترخيص.
- ج- لا يجوز التنازل عن المقبرة أو الحوش المرخص به إلا للمجلس المحلي المختص الذي يقوم بتقدير قيمة التعويض عن المقبرة أو الحوش والمنشآت إن وجدت على أن يتحمل بها المنتفع الجديد.

#### سادسا: شروط المدافن الخاصة

- 1 - إن قائما بذاته ، وله مدخل خاص.
- 2 - أن يكون ارتفاع المقبرة من الداخل 2ر5 متر.
- 3 - تقام المقبرة من الطوب الأحمر أو الحجر الجيري ، وتكون المونة من الجبس أو الأسمنت أو الرمل والكحلة من الأسمنت.
- 4 - أن يكون السقف من عقد حجر أو بلاطات خرسانية.
- 5 - أن يكون البناء مصمما بحيث لا يسمح بنفاذ الروائح منه.
- 6 - يقدم طلب الترخيص بإقامة المدفن الخاص من صاحب الشأن موقعا عليه منه ومبيناً به اسم الشخص المطلوب تخصيص المدفن له وسنه ومحل ميلاده وجنسيته وصناعته وعنوانه والأعمال التي تبرر إقامة مدفن خاص له ، ويرفق بالطلب خريطة مساحية مبينا عليها الموقع المطلوب إقامة المدفن عليه وثلاث صور من الرسومات الهندسية والإنشائية للمدفن موقعا عليها من مهندس نقابي.

#### سابعاً : أحكام أخرى

تناول القانون في مواده أحكاما أخرى وتشمل :

- أ - نقل الجثث داخل الجمهورية.
- ب - إحراق الجثث.
- ج- الترابية.
- د - الحانوتية.
- هـ - أحكام عامة وأحكام دفنية.

## قانون الباعة الجائلين رقم 33 لسنة 1957<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

من الأوضاع المشاهدة في المدن قيام بعض الأفراد بممارسة بيع السلع أو أداء خدمات في الطرق العامة دون أن يكون لهم محل معين ، ولقد سمحت السلطات المحلية في معظم دول العالم بهذا النشاط .. غير أن ذلك استلزم نوع معين من الرقابة يفرضه القانون المنظم لذلك ، وقد صدر القانون رقم 33 لسنة 1957 في شأن الباعة المتجولين وإجراءات وشروط وأوضاع ورسوم الترخيص في ممارسة الحرفة ، ويهدف القانون من ذلك إلى حماية المواطنين في مجال الصحة العامة والأمن والأمان والحفاظ على جمال وتنسيق المدن.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً : الترخيص

يقصد بالبائع المتجول حسب ما جاء بالقانون كل من يبيع سلعة أو بضاعة يعرضها للبيع أو يمارس حرفة أو صناعة في أي طريق عام دون أن يكون له محل ثابت ، وكذلك كل من يتجول من مكان لآخر أو يذهب إلى المنازل لبيع سلعة أو بضائع يعرضها للبيع أو يمارس حرفة أو صناعة بالتجول.

يلزم القانون البائع المتجول بضرورة الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم كما يحدد إجراءات منح الترخيص وشروطه وأوضاعه والرسوم التي تحصل عنه ، والأشخاص الذين لا يرخص لهم بمزاولة حرفة بائع متجول سواء كانوا من صغار السن - أقل من 12 سنة - أو المصابين بأمراض معدية ، والمحكوم عليهم في جرائم معينة.

ثانياً : سلطات المجالس المحلية

ويمنح القانون المجالس المحلية سلطة تخصيص أماكن معينة أو سويقات لوقوف البائعة المتجولين في أوقات خاصة بهم ، ويحدد المجلس المحلي الحد الأقصى لعددهم بكل موقع ، ومنع وقوفهم في غير هذه المواقع ، كما يحدد القانون الأعمال المحظورة على الباعة الجائلين على النحو التالي :

- أ - ملاحقة الجمهور بعرض سلعهم أو ممارسة حرفتهم داخل وسائل نقل الركاب كالأتوبيس والترام والقطارات أو المرور أو الوقوف في الشوارع والميادين والأحياء والأماكن التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بموافقة وزارة الداخلية أو بناء على طلبها أو طلب وزارة الصحة العمومية.
- ب - الوقوف بجوار المحال التي تتجر في أصناف مماثلة لما يتجرون فيه.
- ج- الوقوف في الأماكن التي يمنع البوليس وقوفهم فيها لضرورة تقضيها حركة المرور أو النظام العام أو الأمن العام.
- د - بيع المفرقات والأسلحة والألعاب النارية.
- هـ- الإعلان عن سلعهم باستعمال الأجراس أو أبواب تكبير الصوت أو أية طريقة أخرى يتسبب عنها إقلاق راحة الجمهور.
- و - الإعلان عن سلعهم بالمناداة أو بأية وسيلة أخرى في المواعيد التي يصدر بتحديدها قرار من المجلس البلدي بعد موافقة المحافظة أو المديرية.

<sup>1</sup> الوقائع المصرية : العدد 11 مكرر - 1957

## نتائج الباب الرابع

### أولا : قوانين الطرق

يعتبر عنصر الطرق من أهم عناصر المدينة , وغالبا ما يرد تنظيم الطرق في معظم الطرق في نطاق المخطط العام نظرا لشدة ارتباطه بعنصر إستخدامات الأرض , وتتأكد أهمية الطرق داخل المخطط العام للمدن عندما تعمل كشرابين الحياة داخل جسد المدينة , وأي خلل بهذه الشرايين – إن لم يكن محسوب بدقة – فإنه يصيب المدينة بالشلل.

ويتم تصنيف الطرق في معظم دول العالم عدة تصنيفات منها:

- ا - التصنيف تبعا لما تقوم به الطرق من وظائف في عمليات النقل
- ب - التصنيف تبعا للطاقة الاستيعابية للطرق
- ج - التصنيف تبعا للتدفق المروري
- د - التصنيف تبعا لمستويات الخدمة

وفي مصر يتم تقسيم الطرق تبعا للجهة التي تتولي أمر الطريق , حيث تتول الهيئة العامة للطرق والكباري شبكات الطرق خارج المدن , أما داخل المدينة فتقوم عليها الجهات الإدارية المحلية , وبدراسة التشريعات التي تحكم شؤون العمران نجد انها تتناول الطرق كخطوط عريضة وليس لها تصنيفات مفصلة أو دراسات شاملة كما هو متبع في معظم دول العالم.

### ثانيا : قوانين المحلات

تتشترك قوانين المحلات [ المحال التجارية والصناعية , والمحال العامة , والملاهي ] في معظم النواحي الإجرائية , وكثير من الاشتراطات العامة , ولكن لكل نوع من المحلات اشتراطات خاصة تختلف عن الأنواع الأخرى.

وتعتبر قوانين المحلات من القوانين المرنة التي تعطى للسلطة التنفيذية الحق في إضافة اشتراطات أخرى , أو إعادة تصنيف المحلات تبعا لما يستجد من أمور تحتاج إلي إعادة تنظيم , ولذلك مازالت قوانين المحال سارية حتي اليوم علي الرغم من صدورها منذ أكثر من 45 عاما.

وعلي الرغم من أن قوانين المحال تحدد الشروط الواجب توافرها في المحلات , إلا أن مواقع هذه المحال ترتبط ارتباط وثيق بالمخطط العام – حيث يشمل المخطط العام علي خطة إستخدامات الأراضي ومنها المحال التجارية والصناعية , والمحال العامة , والملاهي وقد ورد بالفعل فصل باللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982 يتناول المناطق الصناعية إلا أنه لم يتعرض للمحال التجارية , والمحال العامة , والملاهي .

## الباب الخامس " قوانين أخرى ذات الصلة بالعمران "

يتناول الباب الخامس مجموعة أخرى من القوانين ذات الصلة بالعمران وهي ثمانية قوانين .. القانون الأول هو قانون نظام الإدارة المحلية , والقانون الثاني هو قانون العلاقة بين المالك والمستأجر، والقانون الثالث وهو قانون المنشآت الفندقية والسياحية وإشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية , والقانون الرابع هو قانون , والقانون الخامس هو قانون حماية الأراضي الزراعية والقانون السادس هو قانون حماية نهر النيل , والقانون السابع هو قانون البيئة والقانون الثامن هو قانون المحميات الطبيعية.

وفي كل قانون من القوانين السابقة نتناول نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه وأهم النقاط التي وردت بكل قانون .

ثم أخيرا نستعرض نتائج الباب الخامس

## قانون نظام الإدارة المحلية 43 لسنة 1979<sup>1</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. وأهدافه

قامت نظم الحكم في معظم دول العالم لأداء الخدمات العامة للمواطنين وهي بصدد ذلك تنقسم من حيث الهيكل الإداري إلى أربعة نظم مختلفة كما هو موضح في الشكل التالي:



شكل رقم ( 5 ) يوضح أنظمة الحكم في مختلف دول العالم

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية : العدد 25 تابع – يونيو 1979

وتهدف الإدارة المحلية في المقام الأول إلى تنمية المجتمع وتحقيق رفاهيته ورخاءه ، وأن نظاما يعتمد على مشاركة حقيقية بين الحكومة والشعب لهو أكثر ملاءمة لمواجهة تحديات هذا العصر من نظام يعتمد أساسا على سلطات حكومة مركزية منفردة بإدارة شئون المجتمع<sup>2</sup>.

وتشتمل الإدارة الحكومية عادة على مستويين إداريين : الأول هو الإدارة المركزية ؛ وتتمثل في وزارات الدولة السيادية والإنتاجية والخدمية ، والثاني هو الإدارة المحلية التي تتمثل في الأجهزة التنفيذية التي تقوم بإدارة الأقاليم والمحافظات والمدن والقرى أو ما يعرف بالمحليات.

وفي مصر يرى معظم خبراء الإدارة المحلية أن فلسفة الدولة غير واضحة تجاه المحليات وأنها لا تزيد على مجرد تفويضات تمنحها الوزارة المركزية رغم أنه كان من المتوقع في الستينيات نقل سلطات واختصاصات الوزارات إلى المحليات خلال عشر سنوات أي في عام 1970 كما نص الدستور<sup>3</sup> هذا بالنسبة لعلاقة الحكومة المركزية بالمحليات ، أما بالنسبة لعلاقة المحليات داخليا فقد سارت المجالس المحلية قبل عام 1960 على أسلوب تقليدي يجمع بين العناصر المنتخبة والعناصر المحلية في تشكيل واحد إلى أن صدر القانون رقم 124 لسنة 1960 فأضاف عنصرا جديدا للعنصرين التقليديين وهم الأعضاء المختارون ، وأحدث القانون رقم 57 لسنة 1971 تغييراً جوهرياً على مستوى المحافظات حيث أخذ فكرة ثنائية المجالس المحلية وفصل بين العناصر المنتخبة والعناصر المعينة وكون من كل منها مجلسا مستقلا له اختصاصاته المميز ، وصدر القانون 53 لسنة 1975 فنص على أن يكون لكل وحدة محلية مجلس يتكون من أعضاء منتخبين انتخابا مباشرا وسابره في ذلك القانون رقم 43 لسنة 1979 الذي نتعرض له بالتفصيل لاحقا.

ومن استقراء تطور نظام الإدارة المحلية بدءا بالقانون 24 لسنة 1960 وانتهاء بالقانون 84 لسنة 1979 نجد أن فترة الستينيات شهدت أقوى نظام محلي في مصر حيث اتسم بسيادة نظام المجلس الواحد والذي كان وراء فاعلية النظام المحلي في حين أنه بعد إلغاء نظام المجلس الواحد واللجوء إلى نظام المجلسين بدأت ظاهرة جديدة تمثلت في تصارع المجلس الشعبي والتنفيذي حيث لا تزال العلاقة تائهة بين المجلسين وأن الخطوط الفاصلة بينهما غير محددة<sup>4</sup>.

## أهم النقاط التي وردت بالقانون

اولا : مهام الإدارة المحلية

تتولى وحدات الإدارة المحلية في حدود السياسة العامة للدولة إنشاء وإدارة جميع المرافق العامة الواقعة في دائرتها ، كما تتولى هذه الوحدات كل في نطاق اختصاصها جميع الاختصاصات التي تتولاها الوزارات بمقتضى القوانين واللوائح المعمول بها فيما عدا المرافق القومية أو ذات الطبيعة الخاصة التي يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية ، وتتنحصر اختصاصات الوحدات في المجالات التالية :

شئون التعليم ، الشئون الصحية ، شئون الإسكان والعمران والمرافق البلدية ، الشئون الاجتماعية ، شئون التموين والتجارة الداخلية ، الشئون الزراعية ، استصلاح الأراضي ، شئون الري ، القوى العاملة والتدريب المهني ، شئون الثقافة والإعلام ، الشباب والرياضة ، السياحة ، المواصلات ، شئون النقل ، الكهرباء ، الصناعة ، الشئون الاقتصادية ، التعاون ، بناء وتنمية القرية ، الصناعات الحرفية والتعاون الإنتاجي ، شئون الأوقاف ، شئون الأزهر ، شئون الأمن.

<sup>2</sup> المجالس القومية المتخصصة : المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية " رؤية عصرية " ، مصدر سبق ذكره.

<sup>3</sup> سيد على : الإدارة في المحليات بالتفويض ، القاهرة - تحقيقات الأهرام 6 / 12 / 2000

<sup>4</sup> سيد على : إصلاح المحليات بالتوسع في اللامركزية ، القاهرة - تحقيقات الأهرام 7 / 12 / 2000

وفي مجال شئون الإسكان والعمران والمرافق البلدية تتولى المحافظة اقتراح مشروعات التخطيط العمراني في دائرتها والموافقة على الخطط والمشروعات العامة المتعلقة بالإسكان والتشييد والمرافق.

وتباشر الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها الأمور الآتية :

- أ - إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة عمليات المياه والصرف الصحي.
- ب - تخطيط وإنشاء المنتزهات العامة وشق الطرق والشوارع ورصفها وصيانتها ، وتنفيذ أعمال تحسين البيئة والنظافة العامة وأحكام الرقابة على مرفق النظافة والعاملين به وتدعيمه بالمعدات والتجهيزات اللازمة.
- ج- تنفيذ القوانين والاشتراطات الخاصة المتعلقة بإنشاء الأسواق العامة والسلخانات والحيوانات.
- د - تطبيق القوانين والأحكام واللوائح المتعلقة بأعمال التنظيم وتقسيم الأراضي والمباني وخاصة فيما يتعلق بمطابقة المباني للمواصفات والاشتراطات اللازمة وإصدار التراخيص الخاصة بذلك بما فيها تراخيص البناء والهدم وأحكام الرقابة على إشغالات الطرق ومنح التراخيص الخاصة بذلك.
- هـ- تطبيق وتنفيذ القوانين واللوائح المتعلقة بتراخيص الملاهي والمحال العامة والصناعية والتجارية والمقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة والباعة الجائلين.
- و - المحافظة على أملاك الدولة العامة والخاصة وإدارتها وتنظيم استغلالها والتصرف بها ومنع التعديت عليها.
- ز - فحص ومراجعة واعتماد الإجراءات الخاصة بزوائد وضوائع التنظيم والتصرف فيها.

ثانيا : مستويات الإدارة المحلية

يتلخص نظام الإدارة المحلية في تقسيم الدولة إلى مستويات : محافظات - مراكز - مدن - أحياء - قرى ، ويشكل لكل مستوى إدارة محلية تتكون من :

- أ - المجلس الشعبي المحلي.
- ب - المجلس التنفيذي.
- ج- الحاكم أو العمدة.

ثالثا : تشكيل الإدارة المحلية

أ - المجالس الشعبية المحلية

تكاد تجمع قوانين المحليات في كثير من الدول على وجود نوعين من الأعضاء : النوع الأول هو الأعضاء المنتخبون انتخاباً مباشراً بنفس الأسلوب الذي ينتخب به المجلس التشريعي الأعلى - مجلس الشعب أو النواب - على أساس أنها نابعة من إرادة الشعب ، والثاني هم الأعضاء المعينون حيث أن الأخذ بمبدأ الانتخاب كقاعدة عامة يوفر العضوية لأشخاص قد تنقصهم الدراية والخبرة في كثير من المسائل وخاصة ما يتعلق بالشئون الصحية والتعليم والهندسة ، وقد اختلفت الدول في الطرق التي تتبعها في التعيين فبعض الدول تعين أعضاء بحكم وظائفهم كمديري الإدارات الهندسية وإدارات التعليم والصحة وغيرهم ، ودول أخرى يقوم فيها الأعضاء المنتخبون باختيارهم من بين سكان المدينة<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> أحمد خالد علام : تخطيط المدن ، مصدر سبق ذكره.

أما في مصر فقد نص القانون على أن يكون لكل وحدة من وحدات الإدارة المحلية مجلس شعبي محلي منتخب يتراوح عدد أعضائه بين عشرة إلى أربعة وعشرون عضواً تبعاً لمستوى الوحدة وتقسيمها الإداري ويتم انتخابهم عن طريق " الانتخاب المباشر السري العام " على أن يكون نصف عدد الأعضاء على الأقل من العمال والفلاحين وذلك لمدة أربع سنوات ويمكن مدها إلى خمس سنوات بقرار من رئيس الجمهورية.

#### ب - تشكيل المجالس التنفيذية :

يشكل بكل وحدة محلية مجلس تنفيذي تبعاً لمستوى الوحدة المحلية على النحو التالي:

#### 1 - مجلس تنفيذي المحافظة برئاسة المحافظ وعضوية كل من :

- نواب المحافظ.
- رؤساء المراكز والمدن والأحياء ورؤساء المصالح والأجهزة والهيئات العامة في نطاق المحافظة.
- سكرتير عام المحافظة ، ويكون أميناً للمجلس.

#### 2 - مجلس تنفيذي المركز أو المدينة :

- مديري إدارات الخدمات والإنتاج بالمركز.
- سكرتير المركز أو المدينة ويكون أميناً للمجلس

#### 3 - مجلس تنفيذي الحي أو القرية :

- رؤساء الأجهزة التنفيذية في نطاق الحي أو القرية.
- سكرتير الحي أو القرية ويكون أميناً للمجلس.

#### ج - الحاكم

وهو رئيس الجهاز الإداري - التنفيذي - وهو يأتي عن طريق الانتخاب المباشر ، كما يحدث في معظم دول العالم ، وقد يعين من قبل الحكومة المركزية ضماناً لاختيار العناصر الصالحة القادرة على توجيه دفة الأمور التوجيه الصحيح كما هو الحال في مصر ، حيث يعين المحافظ من قبل رئيس الجمهورية ويعين رؤساء المدن والمراكز والأحياء بقرار من رئيس مجلس الوزراء ، أما رؤساء القرى فيتم تعيينهم من قبل المحافظ المختص.

#### رابعاً: اختصاصات الإدارة المحلية

#### أ - اختصاصات المجالس الشعبية المحلية

تتولى المجالس الشعبية المحلية في حدود السياسة العامة للدولة الرقابة على مختلف المرافق والأعمال ذات الطابع المحلي وكذلك الإشراف على تنفيذ الخطط الخاصة بالتنمية الحلية ومتابعتها.

ويتولى المجلس الشعبي المحلي للمحافظة الإشراف على أعمال ونشاط المجالس الشعبية المحلية الأخرى في نطاق المحافظة ، كما يتولى المجلس الشعبي المحلي للمركز الإشراف والرقابة على أعمال ونشاط المجالس الشعبية المحلية للمدن والقرى الواقعة في دائرته ، ويتولى المجلس الشعبي المحلي للمدينة الإشراف والرقابة على أعمال ونشاط المجالس الشعبية المحلية الأخرى في نطاق المحافظة ، كما يتولى المجلس الشعبي المحلي للمركز الإشراف والرقابة على أعمال ونشاط المجالس الشعبية المحلية للمدن والقرى الواقعة في دائرته ، ويتولى المجلس الشعبي المحلي للمدينة الإشراف والرقابة على أعمال ونشاط المجالس الشعبية المحلية للأحياء بالمدينة.

وتختلف اختصاصات المجالس الشعبية المحلية تبعاً لمستواها وذلك على النحو التالي :

- 1 - اختصاصات المجالس الشعبية المحلية للمحافظات
  - إقرار مشروعات خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومشروع الموازنة السنوية للمحافظة.
  - تحديد وإقرار خطة المشاركة الشعبية بالجهود الذاتية.
  - الموافقة على المشروعات العامة للوفاء بمتطلبات الإسكان ومشروعات التخطيط العمراني.
  - الموافقة على إنشاء المرافق.
  - إقرار إنشاء المشروعات الإنتاجية.
  - اقتراح فرض الضرائب ذات الطابع المحلي.
  - فرض الرسوم ذات الطابع المحلي.
  - إعداد خطة وبرامج محو الأمية.
  - إقرار قواعد تعامل أجهزة المحافظة مع الجماهير.
  - اقتراح إنشاء مناطق حرة.
  - الموافقة على تمثيل المجلس في المؤتمرات الداخلية.
  - مباشرة الاختصاصات الخاصة بمشروعات المجالس المحلة في نطاق المحافظة والتي لا تتمكن هذه المجالس من القيام بها.

## 2 - اختصاصات المجالس الشعبية المحلية للمراكز والمدن والأحياء

- إقرار مشروع الخطة ومشروع الموازنة السنوية وإقرار مشروع الحساب الختامي.
- اقتراح إنشاء مختلف المرافق.
- تحديد وإقرار خطة المشاريع الشعبية بالجهود الذاتية.
- تحديد وإقرار القواعد العامة لإدارة واستخدام الممتلكات العامة المحلية.
- الموافقة على القواعد العامة لتنظيم تعامل الأجهزة الإدارية مع الجماهير.
- الموافقة على القواعد اللازمة لتنظيم المرافق العامة المحلية.
- اقتراح خطط رفع الكفاية الإنتاجية.

## 3 - اختصاصات المجالس الشعبية المحلية للقرى

- اقتراح خطة التنمية اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا.
- اقتراح مشروع الموازنة وإقرار مشروع الحساب الختامي.
- اقتراح وسائل المشاركة الشعبية بالجهود الذاتية
- نشر الوعي الزراعي وتحسين الإنتاج.
- اقتراح إنشاء مختلف المرافق العامة بالقرية.
- العمل على محو الأمية وتنظيم الأسرة ورعاية الشباب.

## ب - اختصاصات المجالس التنفيذية

### 1 - اختصاصات عامة

- متابعة الأعمال التي تتولاها الأجهزة التنفيذية – وتقييم مستوى الأداء وحسن إنجاز المشروعات والخدمات.
- وضع القواعد التي تكفل حسن سير العمل بالأجهزة الإدارية والتنفيذية.
- بحث الاحتياجات اللازمة من المرافق والخدمات والمشروعات اللازمة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.

- مراقبة تحصيل الموارد.
- مساعدة المرافق والمنشآت والأجهزة العملية.
- 2 - اختصاصات للأحياء والمدن والمراكز والمحافظات :
  - اقتراح الاعتمادات التي تخصص للاستثمارات.
- 3 - اختصاصات للمدن والمراكز والمحافظات :
  - اقتراح مشروع الموازنة واقتراح توزيع الاعتمادات.
  - دراسة وإبداء الرأي للموضوعات المعروضة على المجلس الشعبي المحلي للمحافظة.
  - دراسة وبحث ما يحيله إليه المحافظ أو المجلس الشعبي المحلي من موضوعات.
- 4 - اختصاصات للمحافظات :
  - معاونة المحافظ في وضع الخطط الإدارية والمالية ووضع القرارات والتوصيات الصادرة عن المجلس الشعبي المحلي موضع التنفيذ.
  - وضع القواعد الخاصة بمشروعات الإسكان والتخطيط العمراني.

#### ج - اختصاصات الحاكم

لكل مستوى من مستويات الإدارة حاكم له اختصاصات تختلف تبعاً لمستوى الإدارة.

#### 1 - المحافظ

يكون لكل محافظة محافظ يصدر بتعيينه وإعفاءه من منصبه قرار من رئيس الجمهورية – ويعتبر المحافظ ممثلاً للسلطة التنفيذية في المحافظة ويشرف على تنفيذ السياسة العامة للدولة وعلى مرافق الخدمات والإنتاج في نطاق المحافظة ويتولى المحافظ جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء ويكون المحافظ في دائرة اختصاصه رئيساً لمجمع الأجهزة والمرافق المحلية ورئيساً لجميع العاملين المدنيين في نطاق المحافظة في الجهات التي نقلت اختصاصها إلى الوحدات المحلية ويمارس بالنسبة لهم جميع اختصاصات الوزير. ويتولى الإشراف على المرافق القومية بدائرة المحافظة وكذلك جميع فروع الوزارات التي لم تنقل اختصاصاتها إلى الوحدات المحلية فيما عدا الهيئات القضائية ، ويكون المحافظ مسئولاً أمام رئيس مجلس الوزراء عن مباشرته لاختصاصه ويلتزم بتقديم تقارير دورية عن نتائج الأعمال في مختلف الأنشطة.

#### 2 - رؤساء المراكز والمدن والأحياء

يكون لكل مركز أو مدينة أو حي رئيس يصدر بتعيينه قرار من رئيس مجلس الوزراء بالاتفاق مع المحافظين المختصين ، وتكون لهم سلطات وكيل الوزارة ورئيس المصلحة في المسائل الإدارية والمالية ويجوز بقرار من المحافظ تعيين نائب لرئيس المركز ولرئيس المركز تفويضه في بعض اختصاصاته.

#### 3 - رؤساء القرى

يكون لكل قرية رئيس تكون له سلطات رئيس المصلحة في المسائل المالية والإدارية بالنسبة لأجهزة وموازنة الدولة.

## خامسا: شؤون التخطيط

ينص القانون على أنه لا يجوز للوحدات المحلية القيام بأية مشروعات أو أعمال تتعلق بمجالات التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية أو الطبيعية أو تمويلها أو تنفيذها بما يخالف الخطة العامة للدولة أو الخطة الإقليمية حيث تتخذ الخطوات التالية:

- أ - لكل وزير في نطاق اختصاص وزارته إبلاغ المحافظات بالخطة العامة للدولة وكذلك إبلاغ الوحدات المحلية بما يراه من إرشادات وتوجيهات فنية بما يتفق مع السياسة العامة للدولة.
- ب - تتولى كل محافظة إبلاغ مضمون توجيهات السياسة العامة والخطوط الرئيسية لخطة التنمية للدولة إلى الوحدات المحلية بدائرة المحافظة.
- ج- تحدد الوحدات المحلية احتياجاتها بحسب الأولويات المدروسة وتجميعها وتنسيقها في مشروع خطة محلية يتم إقرارها من المجلس الشعبي المحلي المختص وتبلغ للمجلس الشعبي المحلي للمحافظة قبل بدء السنة المالية بخمسة أشهر على الأقل.
- د - تقوم أجهزة التخطيط بالمحافظة بالاشتراك مع هيئة التخطيط الإقليمي والعمراي والوزارات المعنية بدراسة مشروعات التخطيط المقدمة من المجالس الشعبية المحلية في نطاقها ويجري التنسيق والتكامل بين مختلف القطاعات بالمحافظة لإعداد مشروع الخطة السنوية لها لعرضها على مشروع الموازنة السنوية على المجلس الشعبي المحلي للمحافظة وكذا اللجنة العليا للتخطيط الإقليمي لإقرارها قبل بدء السنة المالية بأربعة أشهر على الأقل.
- هـ- ترفع مشروعات خطط المحافظات بعد إقرارها من المجالس الشعبية المحلية واللجان العليا للتخطيط الإقليمي إلى وزير التخطيط ويتولى الوزير الربط والتنسيق بينها وبين الخطة العامة للدولة.
- و - تتولى كل محافظة في نطاقها تنفيذ الخطة المحلية المعتمدة في المواعيد المحددة وتقوم أجهزة المتابعة في المحافظة بمتابعة وتقييم التنفيذ ورفع تقارير شهرية إلى المجلس.

## قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر

تختلف طبيعة العلاقة بين المالك والمستأجر والقانون الذي يحكمها عن أي قانون آخر أو مجال آخر أو مجال آخر ، فمن الطبيعي أن يصدر أي قانون لمعالجة أحد الجوانب التي تحتاج إلى تنظيم فيضع القواعد التي تكفل النظام العام في هذا المجال ، وعندما تختلف الظروف ويستجد ما يستدعي إلى تطوير القانون ، فإما أن يصدر قانون جديد لاغيا لما سبقه ليعيد تنظيم المجال مرة أخرى أو يصدر تعديل لمعالجة ما استجد من أمور.

وتخضع العلاقة بين المالك والمستأجر للقانون المدني الذي ينظم المعاملات المدنية بين المواطنين ، ولكن الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها مصر جعلت الحكومة تفرض قوانين وقرارات استثنائية في مجال تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بدأت في العشرينات من القرن الماضي ، وقد خلقت ورائها هذه القوانين والقرارات أوضاعاً ظلت آثارها باقية حتى وقتنا هذا وعلى الرغم من تطوير هذه القوانين والقرارات العديد من المرات ولكن بما لا يسمح بتغيير الأوضاع الناشئة عن تطبيق هذه القوانين في الفترات السابقة.

ولذلك فإننا في مجال العلاقة بين المالك والمستأجر لا نتناول نبذة عامة عن القانون وأهم النقاط التي وردت في أحدث قانون وإنما نتناول القوانين المترامية التي صدرت في فترات متعاقبة وما زال أثرها فعال حتى اليوم , بدءاً من أول قانون صدر في هذا المجال ومروراً بالقوانين المتعاقبة وانتهاءً بأحدث ما صدر من قوانين في هذا المجال ، حيث مرت هذه القوانين بعدة مراحل على النحو التالي<sup>6</sup>:

### أولاً : فترة الحرب العالمية الأولى وما بعدها

تدخل المشرع المصري في أعقاب الحرب العالمية الأولى فأصدر القانون رقم 11 لسنة 1920 قيد به إيجارات المساكن لأول مرة في تاريخ مصر الحديث ، ثم صدر القانون رقم 4 لسنة 1921 قيد به إيجارات الأماكن كلها ، ثم صدرت قوانين متعاقبة لمد العمل بهذا القانون إلى أن انتهى العمل به في يوليو 1925 ، حيث صدرت مرسوم بقانون نص على الإجراءات الواجب إتباعها للعودة إلى أحكام القانون العام.

### ثانياً : فترة الحرب العالمية الثانية

عند نشوب الحرب العالمية الثانية (1939-1944م) أعلنت الأحكام العرفية ، وأمام الظروف الطارئة غير العادية توقفت حركة البناء بمصر بسبب ارتفاع تكاليف مواد البناء ، فعمد بعض الملاك - إحساساً منهم بوجود أزمة - إلى التنبيه على المستأجرين بالإخلاء عند نهاية المدة المحددة وبادرت الحكومة وقتئذ بإصدار الأمر العسكري رقم 151 لسنة 1941م والذي بموجبه منع الملاك من زيادة أجره الأماكن إلا في حدود ضئيلة ، كما تقرر امتداد العقود الإيجارية بعد انتهاء مدتها تلقائياً ، وصدرت عدة أوامر عسكرية أخرى مكملة لهذا الأمر كان آخرها الأمر العسكري الصادر في عام 1945 باستمرار العمل بالأوامر العسكرية التي صدرت في هذا الشأن.

أحمد خالد علام ، عباس الزعفراني ، عصمت عاشور : " مشكلة الإسكان في مصر " ، دار نهضة مصر ، القاهرة ، مارس 2002م .<sup>6</sup>

### ثالثاً : الفترة التي تلت الحرب العالمية الثانية – القانون 121 لسنة 1947م

لقد كان من المنتظر عقب انتهاء الحرب العالمية إنهاء الأوامر العسكرية التي استوجبتها الظروف الاستثنائية وحالة الطوارئ التي كانت سائدة أثناء الحرب وما ترتب عن هذه الأوامر من آثار ، ولكن كان الاتجاه العام السائد وقتئذ هو إعادة صياغة الأوامر العسكرية التي صدرت أثناء الحرب بما تضمنتها من أحكام وتحويلها إلى قوانين وتشريعات تعطيها الصفة الطبيعية الملزمة لأوقات السلم ، خصوصاً فيما يتعلق منها بالحاجات الأساسية مثل الإسكان ، فصدر القانون رقم 121 لسنة 1947 المشار إليه.

ينظم هذا القانون العلاقة بين المؤجرين (الملاك) والمستأجرين لجميع أنواع الأماكن الموجودة وقت صدوره وما يستجد بعد ذلك منها ، كما قرر قواعد قانونية جديدة تسرى في حق المالك أساساً ، ومن ذلك مايلي :

- أ - لا يجوز للمالك أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد وهو ما أطلق عليه الامتداد القانوني لعقد الإيجار.
- ب - يكون الحد الأقصى لأجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير 1944 وأبرم إيجارها منذ أول مايو 1941 على أساس أجرة أبريل 1941 أو أجرة المثل لذلك الشهر مع زيادة طفيفة بنسبة مئوية معينة تختلف باختلاف استعمالات المكان ، وهذا ما يمكن أن يسمى " ثبات القيمة الإيجارية طوال مدة عقد الإيجار.
- ج - نص القانون على أن يترك إيجار المباني المنشأة بعد أول يناير 1944 حراً يخضع لقانون العرض والطلب.

وهكذا تقرر بموجب هذا القانون المبدأين الخطيرين الذين أثرا في مسار الإسكان طوال النصف الثاني من القرن العشرين أكثر من أي عامل آخر وهما : امتداد عقد الإيجار امتداداً تلقائياً – وثبات القيمة الإيجارية ، ويعتبر هذا القانون الأساسي الذي بنيت عليه كافة قوانين الإسكان التي صدرت عقب ذلك والتي استهدفت ليس فقط تأكيد مبدأ امتداد العقد وتحديد القيمة الإيجارية ، بل تخفيضها تخفيضات متتالية.

### رابعاً : فترة الخمسينيات والستينيات – فترة قوانين تخفيض الإيجارات

عقب نجاح ثورة يوليو 1952 أصدرت الثورة في سنواتها الأولى عدة قوانين تهدف إلى تخفيضات في القيمة الإيجارية .. نردها فيما يلي :

- أ - صدر المرسوم بقانون رقم 199 لسنة 1952 بتخفيض أجور الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير 1944 وحتى 18 سبتمبر 1952 بنسبة 15 % اعتباراً من إيجار شهر أكتوبر 1952.
- ب - صدر القانون رقم 55 لسنة 1958 بخفض إيجار الأماكن المنشأة منذ 18 سبتمبر 1952 وحتى 12 يونيو 1957 بنسبة 20 % اعتباراً من إيجار شهر يوليو 1958.
- ج - صدر القانون رقم 168 لسنة 1961 بخفض إيجار الأماكن المنشأة من 12 يونيو 1958 وحتى 5 نوفمبر 1961 بنسبة 20 % اعتباراً من إيجار شهر ديسمبر 1961.

د - صدر القانون رقم 7 لسنة 1965 بتخفيض إيجار الأماكن ، وقد نص في مادته الأولى على خفض الإيجار لجميع الأماكن الخاضعة لقوانين التخفيض بنسبة 10 % اعتبارا من إيجار شهر مارس 1965 ، أي أن هذه الأماكن أجرى عليها تخفيضان : التخفيض الأول تم بموجب أحد القوانين الثلاث السابق ذكرها والصادرة في أعوام 1952 ، 1958 ، 1961 وذلك حسب تاريخ إنشائها والتخفيض الثاني تم بموجب هذا القانون الصادر عام 1965.

وقد جاءت كل قوانين التخفيضات سالفة الذكر في صورة تعديل للقانون رقم 121 لسنة 1947 السابق الإشارة إليه ، وقد اشتملت على وضع عقوبات جنائية على مخالفة أحكام هذه القوانين وكذلك على تقاضي المالك أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار مما يطلق عليه (خلو رجل) من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط.

#### خامسا : فترة الستينيات والسبعينيات والثمانينيات

مجموعة القوانين التي تهدف إلى وضع أسس ثابتة لتحديد القيمة الإيجارية أدت قوانين تخفيض الإيجارات إلى فقدان الثقة في بعض جوانب سوق الإسكان ، فقد احتاط الملاك لاحتمال صدور قوانين جديدة أخرى بتخفيض الأجر فبالغوا في قيمة الإيجارات التي يشترطونها عند تأجير المباني الجديدة ، فأتجهت الحكومة إلى أخذ الأمر بيدها وتولت إيجاد أسس موضوعية ثابتة ومستقرة لتحديد القيمة الإيجارية تتحقق معها فائدة استثمارية مزية على رؤوس الأموال المستخدمة في أعمال البناء للملاك ، وحماية المستأجرين من أساليب المغالاة في الإيجار ، وفي هذا الشأن صدرت عدة قوانين متتالية نوجزها فيما يلي :

أ - القانون رقم 46 لسنة 1962 الخاص بتحديد إيجار الأماكن وتعديلاته

يتحدد إيجار الأماكن علي أساس 5 % من قيمة الأرض و 8 % من قيمة المباني ، وفقا لمستوى الأسعار وقت الإنشاء ، وتقوم بتحديد القيمة الإيجارية لجان الإيجارات ولجان المراجعة التي يرأسها قضاة.

ب - القانون رقم 123 لسنة 1963

كان هذا القانون تعديلا للقانون السابق له رقم 46 لسنة 1962 لتفادي ما يكشف عنه التطبيق من قصور أو غموض وإفساح المجال لزيادة عدد الجان والمجالس وتشكيل لجنة عليا لتفسير أحكام تفسيرية تشريعيًا ملزما.

ج - القانون رقم 7 لسنة 1865

عندما تراكمت حالات تحديد القيمة الإيجارية أمام لجان التقدير ، وكان البت فيها يتطلب وقتا طويلا مع استمرار المستأجرين في سداد الأجر الاتفاقي المرتفعة ، صدر هذا القانون الذي نص في مادته الثانية على تخفيض أجر الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم 46 لسنة 1962 بنسبة 35 % للمباني التي أنشت بعد العمل بهذا القانون (رقم 7 لسنة 1965) فقد نص على أنها تخضع لأحكام القانون رقم 46 لسنة 1962 وتعديلاته.

وهنا يظهر التناقض واضحا بين القانون 46 لسنة 62 والقانون رقم 7 لسنة 1965 ؛ إذ حدد القانون الأول الأسس الموضوعية لتحديد قيمة الإيجار حسب نسبة مئوية معينة ، ثم جاء القانون الثاني ليجري تخفيضات على الوحدات التي سبق تحديد إيجارها بموجب أحكام القانون الأول ، وهذا يعني الرجوع عن تحديد القيمة الإيجارية تحديدا موضوعيا إلى أسلوب التخفيضات شبه الجزافية.

مما سبق يتضح أن جميع المباني في ذلك الوقت تحددت أجرتها بمقتضى عدة قوانين هي :

- 1 - إما أن تخضع لقانون إيجار الأماكن الصادر في عام 1947 والذي حدد الإجراءات على أساس أجره شهر إبريل 1941 مع زيادة طفيفة بنسبة مئوية معينة.
- 2 - وإما تخضع لأحد القوانين التالية له والتي تقرر في كل منها تخفيض الإيجارات السارية في تاريخ معين بنسبة مئوية معينة ، وهي قوانين 1952 ، 1958 ، 1961 ، 1965 .
- 3 - وإما يسري عليها القانون رقم 46 لسنة 1962 والذي بموجبه يتحدد الإيجار على أساس نسبة مئوية معينة من قيمة الأرض وتكاليف المباني (8 %).

د - القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

ألغى هذا القانون القوانين السابقة له وهي رقم 121 لسنة 1947 م و 46 لسنة 1962 و 7 لسنة 1965 ، إلا أنه نص على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها في هذه القوانين ، أي أن تقدير الإيجار السنوي استمر بواقع 5 % من قيمة الأرض ، و 8 % من قيمة المباني.

إلا أنه استحدث ما يسمى بالتقدير المبدئي للأجرة ، والهدف منه العمل على منع استغلال بعض الملاك المستأجرين للحد من مغالاة الملاك في تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير ، والتي قد ترهق المستأجرين خلال المدة التي تسبق تحديد الأجرة القانونية ، وذلك بتحديد أجره مبدئية تتلاءم مع تكلفة المبنى المرخص بها ، فألزم طالب البناء بتقديم بيان بقيمة الأرض والمباني حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التي يتعاقد المالك مع المستأجر بموجبها.

ويستهدف هذا الإجراء أن تكون القيمة الإيجارية على أساس أقرب على التقدير السليم العادل ، حتى إذا ما تم تحديد الأجرة النهائية بالزيادة أو بالنقص فإنما يكون ذلك بفروق طفيفة لا ترهق أيا من المالك أو المستأجر.

غير أن هذا الإجراء سرعان ما حادت عنه الحكومة فصدرت قرارات وزارية أهمها قرار وزير الإسكان رقم 707 عام 1970 الذي نص على تحديد تكاليف مختلف مستويات الإسكان متدرجة من ثمانية جنيهات وحتى عشرين جنيهاً للمتر المسطح ، واستمر هذا القرار قائماً نحو عشر سنوات دون إعادة النظر فيه ، رغم ارتفاع الأسعار بعد حرم أكتوبر 1973 ارتفاعاً كبيراً ، وقد مثل هذا القرار الوزاري المشار إليه والذي حددت فيه قيمة تكلفة المباني بقيمة غير واقعية وثابتة لتكون أساساً لتحديد القيمة الإيجارية تعارضاً واضحاً مع الاتجاه التشريعي وقتئذ يجعل القيمة الإيجارية منسوبة إلى القيمة الفعلية للمبنى والأرض وكان ذلك عبئاً شديداً على ملاك العقارات في ذلك الوقت.

هـ - القانون رقم 49 عام 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

صدر هذا القانون أساساً لتدارك ما كشف عنه القانون رقم 25 لسنة 1969 من قصور ، ولذا فإن أغلب أحكامه هي أحكام تنظيمية ، ومن أهم ما استحدثته في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ما يلي:

- زيادة القيمة الإيجارية بنسبة مئوية معينة إذا ما استعملت العين في غير أغراض السكن بموافقة المالك.
- أدخل القانون تعديلاً جوهرياً على نصوص التشريعات السابقة فيما يتعلق بالأجر الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروضاً.
- قرر القانون تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة إلى مستأجريها وفقاً للشروط والأوضاع التي قررها القانون.

وإزاء انتشار ظاهرة التملك وضمانا لحسن إدارة العقارات ، فقد نظم القانون كيفية قيام اتحاد ملاك ووسيلة مراقبة قيام هذه الاتحادات والإشراف عليها ، كما حدد القانون موارد صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادي مثل حصيله جمع الغرامات التي يحكم بها تنفيذ الأحكام القانون ، وكذا إلزام البائع والمشتري في حالة بيع الوحدات السكنية بالاكتمال بمقدار 5 % من ثمن البيع في شراء سندات لصالح الصندوق.

و - القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

تم بموجب هذا لقانون تغيير الأسس التي تحدد بموجبها القيمة الإيجارية فقد نص على تحديد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها سواء في أغراض السكن أو لغيرها من الأغراض بما لا يتجاوز 7 % من قيمة الأرض والمباني مع عدم خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة ، كذلك نص صراحة على أن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، ويكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وقد نص القانون أيضا على تشكيل لجنة بكل محافظة لتحديد ثمن المثل للأراضي من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة ، وتحديد أسعار التكلفة الفعلية للمباني لمختلف المستويات من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة وذلك بإعداد تقارير سنوية في ذلك الشأن ، وقد أجاز القانون للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يتجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق إلا مرحلة التشطيب ، وقد استحدثت في القانون عدة أحكام نورد أهمها فيما يلي :

- زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني بنسب مختلفة حسب تواريخ إنشائها.
- نص القانون على أن لا يتجاوز ما يعرضه المالك للتملك للغير أو للتأجير المفروش هو ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وتخصيص الثلثين للتأجير لأغراض السكني.
- نص القانون على إنهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد.

وبعد صدور مجموعة قوانين تخفيض القيمة الإيجارية خلال فترة الخمسينيات والستينيات والي سبق التنويه عنها ، صدرت مجموعة القوانين سائلة الذكر والتي تهدف إلى وضع أسس قانونية لتحديد القيمة الإيجارية ووضع الأحكام المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وباستعراض نصوص القوانين وما استحدثته من أحكام يتضح أنها أكدت على مبدئين أساسيين :

الأول : إمداد عقد الإيجار إمدادا تلقائيا ، وتوريث هذا العقد من جيل إلى آخر ، أي أن العقد يظل ساريا بدون مدة محددة.

الثاني : ثبات القيمة الإيجارية دون تغيير ، والواقع أن ثبات هذه القيمة لسنوات طويلة يعني في حقيقة الأمر انخفاضا مستمرا في هذه القيمة ، وإن كانت القيمة الإيجارية تبدو عادلة بالنسبة للمالك والمستأجر وقت تحديدها (5 % من قيمة الأرض ، و 8 % من تكلفة المباني ، ثم 7 % من قيمة الاثنتين بعد ذلك) إلا أن انخفاض قيمة العملة والتضخم الذي تعرض له الاقتصاد المصري خلال هذه الفترة قد أديا بالضرورة إلى تدنى مستمر في القيمة الإيجارية.

#### سادسا: فترة التسعينيات - نحو إطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر (القانون رقم 4 لسنة 1996 ورقم 6 لسنة 1997)

تمشيا مع سياسة الإصلاح الاقتصادي والاجتماعي التي تنتهجها الدولة ، فقد صدر القانون رقم 4 لسنة 1996 والقانون رقم 6 لسنة 1997 ، اللذان يمثلان انتهاء مرحلة بلغت خمس أعقاب تعرضت فيها مصر إلى متغيرات سياسية واجتماعية كبيرة ، وبداية مرحلة جديدة تتمثل في انتهاج سياسة حرية

السوق وفي تقليص دور الحكومة في توفير الخدمات وإتاحة فرصة أكبر للأفراد للمساهمة في التنمية في مجالاتها المختلفة وعلى الأخص التنمية العمرانية والإسكان ، وتتمثل أيضا في إنهاء العمل بالقوانين الاستثنائية التي صدرت تحت ظروف طواريء استثنائية والعودة إلى مناخ مدني أكثر استمرارية واستقرارا.

#### ا - القانون رقم 4 لسنة 1996

نص هذا القانون على سريان القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون أحد حق البقاء فيها ، وكانت هذه المبادرة التشريعية الجادة تنبئ بالرغبة في العودة إلى قواعد القانون الأصلية في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ومن الملاحظ أن ثمار هذا القانون لم تأتي بالسرعة المرجوة ، إذ أنه كان من المتوقع صدور هذا القانون أن يبادر أصحاب الشقق المغلقة وعددها يقدر بحوالي 2 مليون وحدة سكنية – بعرضها للإيجار ، ولكن ربما يمضي بعض الوقت حتى يطمئن الملاك إلى أن اتجاه الدولة نحو تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر هو اتجاه ثابت لا رجوع فيه ، كما أن صدور القانون الخاص بالوحدات القديمة المستخدمة في غير أغراض السكنى قد يؤكد الثقة في جدية الدولة في السير في هذا الاتجاه.

#### ب - القانون رقم 6 لسنة 1997 :

يختص هذا القانون بالأماكن المستعملة لغير أغراض السكنى مثل مزاوله الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والتي لا تخضع لأحكام القانون رقم لسنة 1996، وقد نص على زيادة القيمة الإيجارية لهذه الأماكن ، كما وضعت عدة ضوابط لاستمرارية عقد الإيجار.

زيادة القيمة الإيجارية : تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة على النحو التالي :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة قبل أول يناير 1944
- خمسة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من أول يناير 1944 وحتى 4 نوفمبر 1961
- أربعة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من 5 نوفمبر 1961 وحتى 6 أكتوبر 1993.
- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من 7 أكتوبر 1973 وحتى 9 سبتمبر 1977.
- تزداد الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من 10 سبتمبر 1977 وحتى 30 يناير 1996 بنسبة 10 % اعتبارا من ذلك الموعد .
- ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس الأعوام التالية بنسبة 10 % من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن أنفة الذكر.

## قانون المنشآت الفندقية والسياحية رقم 1 لسنة 1973<sup>7</sup>

### وقانون إشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية واستغلالها رقم 2 لسنة 1973<sup>8</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. وأهدافه

تعتبر السياحة مصدرا هاما من مصادر الدخل القومي ، والمنشآت الفندقية والسياحية هي الواجهة الأولى للسياحة والتي يجب أن تخضع لإشراف دقيق وسياسة مدروسة ، وكانت المنشآت الفندقية والسياحية فيما مضى تخضع لأجهزة الحكم المحلي من خلال قانون المحال العامة رقم 371 لسنة 1956 وقانون الملاهي رقم 372 لسنة 1956 ولكن بمرور الوقت تأكد أنه لا سبيل إلى النهوض بالسياحة إلا من خلال إطار عام وشامل تخضع فيه كل مقومات السياحة إلى وزارة السياحة التقت تقوم بدورها في وضع الخطط اللازمة للتنمية السياحية على كافة المستويات ، ولذلك كان من الضروري وضع تلك المنشآت التي يجب إشراف وزارة السياحة حيث صدر قانونين لذلك ، الأول لتحديد المنشآت الفندقية والسياحية وتنظيم سير العمل فيها ، والثاني لإشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية واستغلالها.

#### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولا : قانون المنشآت السياحية

تعتبر منشأة فندقية في تطبيق أحكام هذا القانون الفنادق والبنسيونات والقرى السياحية والفنادق العائمة والبواخر السياحية ، وما إليها من الأماكن المعدة إقامة السياح ، وكذا الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة.

وتعتبر منشأة سياحية في تطبيق أحكام هذا القانون الأماكن المعدة أساسا لاستقبال السياح لتقديم المأكولات والمشروبات إليهم لاستهلاكها في ذات المكان كالملاهي والنوادي الليلية والكازينوهات والحانات والمطاعم والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة ، كذلك تعتبر منشأة سياحية وسائل النقل المخصصة لنقل السياح في رحلات برية أو نيلية أو بحرية والتي يصدر بتحديدها قرارا من وزير السياحة.

أ - إقامة المنشآت الفندقية والسياحية :

لا يجوز إنشاء أو إقامة المنشآت الفندقية والسياحية أو استغلالها أو إدارتها إلا بترخيص من وزارة السياحة طبقا للشروط والإجراءات التي يصدر بها قرار من وزير السياحة. وتؤول إلى وزارة السياحة الاختصاص المنصوص عليها في القانون رقم 371 لسنة 1956 في شأن المحال العامة والقانون رقم 372 لسنة 1956 في شأن الملاهي بالنسبة إلى تلك المنشآت ، ومع ذلك تحدد الشروط والمواصفات الهندسية والإنشائية التي يجب توافرها في المنشآت المذكورة بقرار من وزير الإسكان والتشييد بعد موافقة وزير السياحة.

<sup>7</sup> الجريدة الرسمية : العدد (9) - مارس 1973

<sup>8</sup> الجريدة الرسمية : العدد (9) - مارس 1973

ب - نظام سير العمل :

صدر بالقانون ستة أبواب أخرى تتناول الإعفاءات الضريبية والجمركية ونظام العاملين وتنظيم العلاقة بين العملاء ومستقلي المنشأة وتحديد الأسعار وتصنيف المنشآت والرقابة عليها والتزامات المنشآت قبل الوزارة ، وأخيرا العقوبات والأحكام الختامية.

ثانيا : قانون إشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية واستغلالها

أ - تشرف وزارة السياحة على المناطق السياحية التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير السياحة بعد موافقة مجلس الوزراء ، ويكون لها في سبيل ذلك الاختصاصات التالية :

- وضع تخطيط شامل لتعمير واستغلال المناطق السياحية المشار إليها.
- تنظيم استغلال المناطق السياحية وفقا للشروط والمواصفات وقيود البناء التي تضعها وزارة السياحة في إطار الخطة الشاملة للتعمير والاستغلال السياحي.
- وضع برنامج تنفيذي وزمني لتجهيز المناطق السياحية بكافة الخدمات والمرافق العامة اللازمة للتعمير والاستغلال السياحي وذلك بالاتفاق مع الجهات المعنية ، وكذلك تنسيق التعاون بين جميع الأجهزة المختصة في تنفيذ البرنامج المشار إليه.

ب - لا يجوز أي شخص طبيعي أو اعتبار الانتفاع بأية منطقة سياحية أو جزء منها أو استغلالها أو شغلها والتصرف فيها ، على أي وجه من الوجوه إلا بترخيص يصدر من وزير السياحة. وينظم وزير السياحة بقرار منه منح التراخيص وأوضاعها وشروطها سواء بالنسبة للقطاع العام أو القطاع الخاص.

ج- لوزير السياحة الحق في إلغاء أو تعديل أية تراخيص سبق منحها قبل تاريخ العمل بهذا القانون لتعمير أو استغلال أية منطقة سياحية أو جزء منها أو الانتفاع بها أو البناء فيها لأي غرض من الأغراض إذا ما تعارضت هذه التراخيص مع الخطة الشاملة لوزارة السياحة.

د - على جميع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين الذين بدأوا في تعمير أو استغلال المناطق السياحية قبل العمل بهذا القانون أن يعرضوا خطط أعمالهم ومشروعاتهم في تلك المناطق على وزارة السياحة خلال شهرين من تاريخ صدور قرار وزير السياحة بتحديد المناطق السياحية وذلك للنظر في إقرار تلك الخطط والمشروعات أو تعديلها ، ولا يجوز الاستمرار في تنفيذها قبل الحصول على موافقة وزارة السياحة.

## قانون الآثار رقم 117 لسنة 1983<sup>9</sup>

### نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

منذ اكتشاف حجر رشيد وحل رموز اللغة المصرية القديمة بدأ الاهتمام بالآثار المصرية وضرورة العمل على حمايتها باعتبارها ثروة قومية يفترض فيها بحسب الأصل أنه لا مجال لتقديرها بمال ، فهي نتاج الحضارات المتعاقبة ، والحفاظ عليها يعد بمثابة الحفاظ على ثروات البلاد وميراث الأجداد وحق من حقوق الأجيال.

وهي ما دعى إلى التفكير في إنشاء هيئة قومية تقوم على شئون الآثار وإصدار القواعد التشريعية التي تكفل الحماية لهذه الآثار.

وقد صدر أول تشريع لحماية الآثار بالقانون رقم 215 لسنة 1951 إلا أن هذا القانون كانت تشوبه بعض الثغرات مما أدى إلى إلغائه وإصدار تشريع بديل هو القانون رقم 117 لسنة 1983 والذي عدل بعد ذلك بالقانون رقم 12 لسنة 1991 ، وقد تضمن هذا القانون أربعة أبواب ، يتناول الباب الأول أحكاما عاما ، والباب الثاني لتسجيل الآثار وصيانتها والكشف عنها ، والباب الثالث للعقوبات والرابع أحكاما ختامية.

### أهم النقاط التي وردت في القانون

اولا : تعريفات و أحكام عامة

أ - تعريف الأثر

يعتبر أثرا كل عقار أو منقول أنتجته الحضارات المختلفة أو أحدثته الفنون والعلوم والآداب والأديان من عصر ما قبل التاريخ وخلال العصور التاريخية المتعاقبة حتى ما قبل مائة عام متى كانت له قيمة ، وأهمية أثرية أو تاريخية باعتباره مظهرا من مظاهر الحضارات المختلفة التي قامت علي أرض مصر أو كانت لها صلة تاريخية بها أو كذلك رفات السلالات البشرية والكائنات المعاصرة لها كما يجوز بموافقة رئيس الوزراء وعرض الوزير المختص باعتبار أي عقار أو أي منقول ذات قيمة تاريخية أو علمية أو دينية أو فنية أو أدبية - أثرا متى كانت للدولة مصلحة قومية في حفظه دون التقيد للحد الزمني للمائة عام.

ب - أحكام عامة :

- تعتبر جميع الآثار من الأموال العامة ماعدا ما كان وقفا منها.
- يحظر الاتجار بالآثار ، ويمنح التجار مهلة سنة لتصريف الآثار الموجودة لديهم.
- يحظر حيازة الآثار.. وعلى الحائزين إخطار الهيئة بما لديهم خلال 6 أشهر من إصدار القانون.
- يجوز التصرف في الأثر الموجود في حيازة آخرين بعد موافقة الهيئة ودون نقله إلى خارج البلاد.
- يكون للهيئة أولوية الحصول على الأثر مقابل تعويض عادل.
- يكون للهيئة حق قبول التنازل عن الأثر.

<sup>9</sup> الجريدة الرسمية : العدد 32 ، أغسطس 1983

- يتم تسجيل الأثر بقرار من الوزير المختص بناء على اقتراح مجلس إدارة هيئة الآثار ويعلن القرار إلى مالك العقار - الأثري- بالطريق الإداري وينشر في الوقائع المصرية ويسري عليه الأحكام التالية :

0 عدم جواز هدم العقار كله أو بعضه أو إخراج جزء منه خارج البلاد.

0 عدم جواز نزع ملكية الأرض أو العقار.

0 عدم جواز ترتيب أي حق ارتفاق للغير على الأثر.

0 عدم جواز تجديد العقار أو تغيير معالمه إلا بترخيص من رئيس هيئة الآثار.

0 التزام المالك في الحصول على موافقة كتابية من الهيئة عن كل تصرف يرد

على العقار.

0 الهيئة أن تباشر في أي وقت على نفقاتها ما تراه من الأعمال لازماً لصيانة الأثر.

- لهيئة الآثار إزالة التعديلات على الأثر دون اللجوء إلى القضاء.

- يجوز بقرار من الوزير المختص بناء على اقتراح مجلس إدارة هيئة الآثار- ترتيب

حقوق ارتفاق لصالح الأثر وكذلك تحديد خطوط تحميل للآثار العامة والمناطق الأثرية.

- يجوز بقرار من الوزير المختص بناء على اقتراح هيئة الآثار شطب الأثر أو جزء منه

ويبلغ إلى الجهات التي أبلغت بتسجيله.

- يجوز بموافقة رئيس الوزراء وعرض الوزير المختص اعتبار الأراضي المملوكة للدولة

أرضاً أثرية والتي اعتبرت كذلك بمقتضى قرارات أو أوامر سابقة وكذلك سابقة وكذلك إخراج أية

أرض من عداد الأراضي الأثرية متى ثبت للهيئة خلوها من الآثار.

- يحظر البناء أو أية أعمال أخرى في الأراضي الأثرية وخطوط تجميلها.

- يتم الترخيص بالبناء في الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية على أن يتضمن الترخيص الشروط

التي ترى الهيئة أنها تكفل إقامة مباني على وجه ملائم لا يطغى على الأثر أو يفسد مظهره

ويضمن له حرماً مناسباً مع مراعاة المحيط الأثري والتاريخي والعوامل التي تضمن حمايته

- يتعين موافقة هيئة الآثار عند تغيير مخططات المدن والأحياء الخاصة بالمناطق الأثرية.

- يجوز بقرار من رئيس الجمهورية وعرض الوزير المختص تبادل بعض الآثار المكررة من

الدول والهيئات الأجنبية وكذلك عرض بعض الآثار لمدة محدودة في الخارج ماعدا الفريد منها

ثانياً : تسجيل الآثار وصيانتها والكشف عنها

تتولى هيئة الآثار تسجيل الآثار- الثابتة والمنقولة - وتصويرها ورسمها وتجميع البيانات المتعلقة بها

في السجلات المعدة لذلك ، ويتم التسجيل طبقاً للأحكام والشروط التي يصدر بها قرار من مجلس

إدارة الهيئة ، ويعتبر مسجلاً منها الآثار المقيدة في تاريخ العمل بهذا القانون بالسجلات المخصصة لها

، وتتولى هيئة الآثار القيام بالأعمال التالية :

- عمل مسح للمواقع والأراضي الأثرية وإثباتها على خرائط مع موافاة الوحدة المحلية وهيئة

التخطيط العمراني بصورة منها.

- إعداد سجلاً للبيانات البيئية والعمرانية والعوامل المؤثرة في كل موقع أثري تبعا لأهميته.

- إعداد الآثار للزيارة والدراسة مع تأمينها.

- حفظ الآثار المنقولة.

- الحفاظ على الآثار وحراستها والتفتيش عليها.

- تحديد محيط الموقع الأثري وفرض رسم دخول بعد الرجوع لوزارة السياحة.

- القيام بأعمال الصيانة والترميم أو تعهد بها للهيئات والبعثات المختصة تحت إشرافها.

- تتحمل الهيئة نفقات عقارات الأفراد ما لم يكن سبب الترميم قد نشأ عن سوء استخدام وألا يتحمل الحائز مصاريف الترميم ، كما تتحمل وزارة الأوقاف وهيئة الأوقاف القبطية نفقات الآثار التابعة لها.
- تتولى الهيئة ترتيب أولوية التنقيب عن الآثار والترخيص بدراسة الآثار المكتشفة وحفظ حق البعثات في النشر العلمي.
- جميع الآثار المكتشفة عن طريق بعثات أجنبية تكون ملكا للدولة.
- يجوز للهيئة أن تقرر مكافأة للبعثات المتميزة في حدود 10 % من الآثار مع وجوب ما يماثلها وبشرط حظر الاتجاه فيها.
- يجوز للهيئة إنهاء تراخيص العمل للهيئات والبعثات نتيجة للمخالفات التي تقع منها.
- تعفي هيئة الآثار وبعثات الجامعات المصرية من الرسوم الجمركية لمعدات التنقيب والتجهيز

#### ثالثا : الأحكام الختامية

- أعطى القانون صفة الضبط القضائي لرئيس مجلس إدارة هيئة الآثار ومديري الآثار والمتاحف وأبنائها المساعدين ومراقبي ومديري المناطق الأثرية ومفتش الآثار والمفتشين المساعدين.
- تتولى الهيئة تنسيق العمل مع الهيئات والجهات المختصة بالتخطيط والإسكان والسياحة والمرافق والأمن ومجالس المحافظات بما يكفل حماية الآثار.

## قانون حماية الأراضي الزراعية رقم 116 لسنة 1983<sup>10</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

تعتبر حماية الأراضي الزراعية والحفاظ عليها هدف قومي ليس فقط لأهميتها كمصدر للغذاء وإنما أيضاً للحفاظ عليها بكرا يمكن الحصول عليها في حالة الطوارئ عند الحاجة لعمل تنمية عمرانية بالنسبة للمدن والقرى التي ضاق عليها الحيز العمراني الخاص بها.

وقد أعدت وزارة الزراعة مشروع قانون بعدم المساس بالرقعة الزراعية والحفاظ عليها فيما يختص بالتجريف أو التبوير أو إقامة المباني والمنشآت عليها وذلك ليحل محل المواد المتفرقة التي تنظم هذه الموضوعات في قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966، وقانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982، وبعرض الأمر على اللجنة الوزارية للشئون التشريعية رأت أنه من الأوفق تضمين أحكام هذا القانون (116 لسنة 1983) ضمن أحكام قانون الزراعة تغليباً لفكرة وحدة التشريع وتكامله، وبالفعل تم تعديل قانون الزراعة بإضافة الكتاب الثالث إليه ليتضمن أحكام القانون المقترح<sup>11</sup>.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون<sup>12</sup>

أولاً : المقصود بالأراضي الزراعية

يقصد بالأراضي الزراعية في تطبيق أحكام القانونين الأرض المزروعة بالفعل وما عليها من منافع – كالأجران والمخازن والحظائر وغيرها – سواء كانت داخل الزمام أو خارجه - وأياً كانت طريقة ربيها أو صرفها أو الضريبة المفروضة عليها سواء كانت مدرجة في بطاقة حيازة زراعية أو غير مدرجة ، ويعتبر في حكم الأراضي الزراعية الأراضي البور القابلة للزراعة ، إقامة المنشآت في الأراضي الزراعية وما في حكمها وفقاً للشروط التي يصدر بها قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

ثانياً : حظر البناء على الأراضي الزراعية

يحظر إقامة أية مباني أو منشآت في الأراضي الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي لإقامة مبان عليها ، ويكون الترخيص في شأن إقامة المنشآت في الأراضي الزراعية بالاتفاق مع وزير التعمير.

ثالثاً : المناطق المستثناة من الحظر

- أ - الأراضي الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى 1981/12/1 مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.
- ب - الأراضي الداخلة في نطاق الحيز العمراني للقرى والذي يصدر بتحديدته قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

<sup>10</sup> الجريدة الرسمية : العدد 206 – سبتمبر 1966

<sup>11</sup> المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 116 لسنة 1983

<sup>12</sup> الجريدة الرسمية : العدد 32 - أغسطس 1983

- ج- الأراضى التى تقىم عىلها الحكومة المشروعات ذات النفع العام بشرط موافقة وزير الزراعة.
- د - الأراضى التى تقام عىلها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحىوانى والتى يصدر بتحدىها قرار من وزير الزراعة.
- هـ- الأراضى الواقعة على زمام القرى التى يقىم عىلها المالك مسكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة.

وفىما عدا الحالة المنصوص عىلها فى الفقرة (ج) يشترط فى الحالات المشار إليها أنفا صدور ترخىص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبان أو منشآت أو مشروعات وىصدر بتحدى شروط وإجراءات منح هذا الترخىص قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمىر.

## قانون حماية نهر النيل رقم 48 لسنة 1982<sup>13</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

تعتبر الموارد المائية من أهم الموارد وأعلاها قيمة لأنها تمثل أساس الحياة ، ويعتبر الحفاظ عليها هدف قومي ، والمصدر الرئيسي للمياه في مصر هو النيل ، وهو مصدرا رئيسيا لمياه الشرب والري وتشغيل المصانع وتوليد الكهرباء وتسيير الملاحة وغيرها.

ولذلك كان من الضروري الحفاظ على هذه المياه نظيفة دون تلوث كان من الضروري حمايتها من احتمالات هذا التلوث.

وبناء عليه فقد صدر القانون رقم 48 لسنة 1982 في شأن حماية نهر النيل والمجاري المائية من التلوث .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولا : تعريف المجاري المائية

تعتبر من مجاري المياه في تطبيق أحكام هذا القانون :

- أ - مسطحات المياه العذبة وتشمل :
  - 1 - نهر النيل وفرعيه والأخوار
  - 2 - الرياحات والترع بجميع درجاتها والجنايبات
- ب - مسطحات المياه غير العذبة وتشمل :
  - 1 - المصارف بجميع درجاتها
  - 2 - البحيرات
  - 3 - البرك والمسطحات المائية المغلقة والسياحات

ج- خزانات المياه الجوفية :

ثانيا: الترخيص في إلقاء المخلفات وشروطه

- يحظر صرف أو إلقاء المخلفات الصلبة أو السائلة أو الغازية من العقارات والمحال والمنشآت التجارية والصناعية والسياحية ومن عمليات الصرف الصحي وغيرها من مجاري المياه على كامل أطوالها ومسطحاتها إلا بعد الحصول على ترخيص من وزارة الري في الحالات ووفق الضوابط والمعايير التي يصدر بها قرار من وزير الري بناء على اقتراح وزير الصحة ويتضمن الترخيص الصادر في هذا الشأن تحديد المعايير والمواصفات الخاصة بكل حالة على حدة.

<sup>13</sup> الجريدة الرسمية : العدد 25 مكرر - يونية 1982

- لا يجوز لوزارة الري دون غيرها - عند الضرورة وتحقيقا للصالح العام التصريح بإقامة هذه المنشآت إذا التزمت الجهة المستخدمة لها بتوفير وحدات لمعالجة هذه المخلفات.
- وتمنح المنشآت القائمة مهلة عام من تاريخ العمل بهذا القانون لتدبير وسيلة لمعالجة مخلفاتها.
- تختص وزارة الري بإصدار تراخيص إقامة العائمات الجديدة وتجديد تراخيص العائمات القائمة ، كما تختص بالتصريح بإقامة أي منشآت ينتج عنها مخلفات تصرف في مجاري المياه.
- يلتزم ملاك العائمات السكنية والسياحية وغيرها الموجودة في مجرى النيل وفرعيه بإيجاد وسيلة لعلاج مخلفاتها أو تجميعها في أماكن محددة ونزحها وإلقائها في مجاري أو مجمعات الصرف الصحي .

#### ثالثا : التفتيش على المنشآت والعائمات

تجري أجهزة وزارة الصحة مرة كل ثلاثة شهور على الأقل تحليلا دوريا على نفقة المرخص له لعينات من المخلفات السائلة المعالجة من المنشآت التي رخص لها بالصرف في مجاري المائية ، ويتم إخطار وزاري الري وصاحب الشأن بنتيجة التحليل.

فإذا تبين أن المخلفات مخالفة للمعايير والمواصفات ولا تمثل خطورة فورية وجب على صاحب الشأن أن يتخذ وسيلة لعلاج المخلفات لتصبح مطابقة للمواصفات ، وإلا قامت وزارة الري بسحب الترخيص الممنوح لصاحب الشأن ووقف الصرف على مجاري المياه بالطريق الإداري.

وأما إذا تبين من نتيجة تحليل العينات أنها تخالف المواصفات وبصورة تمثل خطرا فوريا على تلوث مجاري المياه فيخطر صاحب الشأن بإزالة مسببات الضرر فورا ، وإلا قامت وزارة الري بذلك على نفقته.

كما تتولى إدارة شرطة المسطحات المائية التابعة لوزارة الداخلية عمل دوريات تفتيش مستمرة على طول مجاري المياه ومساعدة الأجهزة المختصة في ضبط المخلفات وفي إزالة أسباب التلوث والإبلاغ عن أية مخالفات أحكام هذا القانون.

#### رابعا : محظورات

- أ - يحظر على الوحدات النهرية المتحركة المستخدمة للنقل أو السياحة أو غيرها السماح تسرب الوقود المستخدم لتشغيلها في مجاري المياه.
- ب - على وزارة الزراعة عند اختيارها واستخدامها لأنواع المواد الكيماوية لمقاومة الآفات الزراعية مراعاة ألا يكون من شأن استعمالها تلوث مجاري المياه بما ينصرف إليها من هذه المواد الكيماوية.
- ج- على وزارة الري عند اختيارها لأنواع المواد الكيماوية لمقاومة الحشائش المائية مراعاة ألا يكون من شأن استعمالها إحداث أى تلوث لمجاري المياه

## قانون البيئة 4 لسنة 1994<sup>14</sup>

### نبذة عامة عن القانون ... فلسفته ... أهدافه

إن مشكلة التلوث البيئي من أهم المشكلات التي ظهرت حديثاً نتيجة لتدخل الإنسان الزائد والمستمر في نظام البيئة المحكم والدقيق.

ولا شك أن زيادة مصادر التلوث وتنوعها أدى إلى تدخل المشرع لإنقاذ البيئة من التدهور .. فقد صدر القانون رقم 72 بهدف منع تلوث مياه البحر بالزيت ، وكذلك وقعت مصر الإتفاقية الدولية لمنع التلوث البحري من السفن لعام 73 - 1978 ، كما صدر القانون رقم 48 لسنة 1982 فى شأن حماية نهر النيل والمجارى المائية من التلوث. وكذلك صدر العديد من القوانين والقرارات التي تهدف إلى حماية البيئة منها حظر تجريف الأراضى الزراعية وتقطيع الأشجار وتحديد المحميات الطبيعية وحظر صيد بعض الحيوانات والطيور والأسماك وصرف المخلفات والنظافة وحرق القمامة وقوانين المنشآت الصناعية والسياحية والتجارية وغيرها من القوانين التي تضمنت بعض البنود للمحافظة على البيئة.

إلا أنه فى يناير سنة 1994 صدر أول قانون عام وشامل لحماية البيئة من التلوث ومعالجة الآثار الخطيرة الناتجة عن التدهور البيئي وذلك بهدف :

- 1 - الحفاظ على صحة الإنسان وسلامته .
- 2 - حماية الثروة المائية والنباتية والحيوانية .
- 3 - الحد من آثار الإسراف والاستنزاف لمواد البيئة الطبيعية .

وقد تضمن القانون 4 لسنة 1994 باب تمهيدى خاص بالتعريفات وتكوين جهاز شئون البيئة وصندوق حماية البيئة كما تضمن ثلاثة أبواب أخرى خاصة بحماية البيئة الأرضية والهوائية والمائية من التلوث أما الباب الرابع والأخير فقد تضمن العقوبات المقررة لمخالفة القانون وبعض الأحكام العامة والختامية .

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

اولاً : التعريفات

عرف القانون البيئة بأنها (المحيط الذى يشمل الكائنات الحية وما يحتويه من مواد وما يحيط بها من هواء وماء وتربة وما يقيمه الإنسان من منشآت).

كما عرف تلوث البيئة بأنه (أي تغير فى خواص البيئة مما قد يؤدي بطريق مباشر أو غير مباشر إلى الإضرار بالكائنات الحية أو المنشآت أو يؤثر على ممارسة الإنسان لحماية الطبيعة).

وكذلك عرف تدهور البيئة (التأثير على البيئة بما يقلل من قيمتها أو يشوه من طبيعتها البيئية أو يستنزف مواردها أو يضر بالكائنات الحية أو بالآثار).

وقد عرف حماية البيئة على أنه (المحافظة على مكونات البيئة والارتقاء بها ، ومنع تدهورها أو تلوثها أو الإقلال من حدة التلوث . وتشمل هذه المكونات الهواء والبحار والمياه الداخلية متضمنة نهر النيل والبحيرات والمياه الجوفية ، والأراضى والمحميات الطبيعية والموارد الطبيعية الأخرى).

<sup>14</sup> الجريدة الرسمية : العدد 5 - فبراير 1994

كما وضع القانون العديد من التعريفات للمصطلحات التي جاءت به ومنها (الهواء - الإتفاقية - المكان العام - المكان العام المغلق - وشبه المغلق - تلوث الهواء - مركبات النقل السريع - التلوث المائي - المواد والعوامل الملوثة - المواد الملوثة للبيئة المائية - الزيت - المزيج الزيتي - مياه الإيزان - المواد الخطرة - تداول المواد - إدارة النفايات - التخلص من النفايات - النفايات الخطرة - إعادة تدوير النفايات - تسهيلات الإستقبال - التعريف - الإغراق - التفويض - وسائل نقل الزيت - السفينة - ناقلة المواد الضارة - المنشأة - شبكات الرصد البيئية - تقديم التأثير البيئي - الكارثة البيئية - الجهة الإدارية المختصة بحماية البيئة )

ثانيا : جهاز شئون البيئة

تضمن القانون كل ما يخص جهاز شئون البيئة .. تشكيل مجلس إدارته .. وتبعيته .. ودورات إنعقاده ... والأعمال الموكلة بها ومنها :

- إعداد مشروعات القوانين والقرارات المتعلقة بتحقيق أهداف الجهات وإبداء الرأى فى التشريعات المقترحة ذات العلاقة بالمحافظة على البيئة .
- إعداد الدراسات عن الوضع البيئى وصياغة الخطة القومية لحماية البيئة والمشروعات التى تتضمنها وإعداد الموازنة التقديرية لكل منها وكذلك الخرائط البيئية للمناطق العمرانية والمناطق المخطط تنميتها ووضع المعايير الواجب الإلتزام بها عند تخطيط وتنمية المناطق الجديدة وكذلك المعايير المستهدفة للمناطق القديمة .
- وضع المعايير والاشتراطات الواجب على أصحاب المشروعات والمنشآت الإلتزام بها قبل الإنشاء وأثناء التشغيل .
- حصر المؤسسات والمعاهد الوطنية وكذلك الكفاءات التى تسهم فى إعداد وتنفيذ برامج المحافظة على البيئة .
- المتابعة الميدانية لتنفيذ المعايير والاشتراطات التى تلتزم الأجهزة والمنشآت بتنفيذها .
- وضع المعدلات والنسب اللازمة لضمان عدم تجاوز الحدود المسموح بها للملوثات والتأكد من الإلتزام بهذه المعدلات والنسب .
- جمع المعلومات القومية والدولية الخاصة بالوضع البيئى والتغيرات التى تطرأ عليه بصفة دورية بالتعاون مع مراكز المعلومات فى الجهات الأخرى وتقديمها واستخدامها فى الإدارة والتخطيط البيئى ونشرها .
- وضع أسس وإجراءات تقويم التأثير البيئى للمشروعات .
- إعداد خطة للطوارئ والتنسيق بين الجهات المعنية لإعداد برامج مواجهة الكوارث البيئية .
- إعداد خطة للتدريب البيئى والإشراف على تنفيذها .
- المشاركة فى إعداد وتنفيذ البرنامج القومى للرصد البيئى والاستفادة من بياناته .
- إعداد التقارير الدورية عن المؤشرات الرئيسية للوضع البيئى ونشرها بصفة دورية .
- وضع برامج التثقيف البيئى للمواطنين والمعاونة فى تنفيذها .
- التنسيق مع الجهات الأخرى بشأن تنظيم وتأمين تداول المواد الخطرة .
- إدارة المحميات الطبيعية والإشراف عليها .
- إعداد مشروعات الموازنة اللازمة لحماية وتنمية البيئة .
- متابعة تنفيذ الاتفاقيات الدولية والإقليمية المتعلقة بالبيئة .
- اقتراح آليات اقتصادية لتشجيع الأنشطة المختلفة على اتخاذ إجراءات منع التلوث .
- تنفيذ المشروعات التجريبية للمحافظة على الثروات الطبيعية وحماية البيئة من التلوث.

- التنسيق مع الوزارة المختصة بالتعاون الدولي للتأكد من أن المشروعات الممولة من المنظمات والدول المانحة تتفق مع اعتبارات سلامة البيئة .
- المشاركة فى إعداد خطة تأمين البلاد ضد تسرب المواد والنفائات الخطرة والملوثة للبيئة .
- إعداد تقرير سنوى عن الوضع البيئى يقدم إلى رئيس الجمهورية ومجلس الوزراء وتودع نسخة من هذا التقرير مجلس الشعب .

### ثالثا : صندوق حماية البيئة

نص القانون على أن ينشأ بجهاز شئون البيئة صندوق خاص يسمى (صندوق حماية البيئة) وحدد القانون موارد الصندوق المالية وأوجه صرفها وهى :

- مواجهة الكوارث البيئية .
- المشروعات التجريبية فى مجال حماية الثروات الطبيعية وحماية البيئة من التلوث .
- نقل التقنيات ذات التكلفة المنخفضة والتي ثبت تطبيقها بنجاح .
- تمويل تصنيع نماذج المعدات والأجهزة والمحطات التى تعالج ملوثات البيئة .
- إنشاء وتشغيل شبكات الرصد البيئى .
- إنشاء وإدارة المحميات الطبيعية .
- مواجهة التلوث غير معلوم المصدر .
- تمويل الدراسات اللازمة لإعداد البرامج البيئية وتقييم التأثير البيئى ووضع المعدلات والمعايير المطلوب الإلتزام بها للمحافظة على البيئة .
- المشاركة فى تمويل مشروعات حماية البيئة التى تقوم بها الإدارة المحلية والجمعيات الأهلية
- مشروعات مكافحة التلوث .
- صرف المكافآت عن الإنجازات التى تبذل فى مجال حماية البيئة .
- دعم البنية الأساسية للجهاز وتطوير أنشطته .
- الأغراض الأخرى التى تهدف إلى حماية أو تنمية البيئة .

### رابعا : حماية البيئة الأرضية من التلوث

تتولى الجهة الإدارية المختصة تقييم التأثير البيئى للمنشآت المطلوب الترخيص لها وإرسال صورة من التقييم لجهات شئون البيئة لإبداء الرأى خلال 60 يوما وإبلاغ صاحب المنشأة بنتيجة التقييم وله حق الاعتراض خلال 30 يوم . وتحدد المنشآت التى يسرى عليها أحكام القانون تبعا لنوع النشاط والموقع واستنزاف موارد البيئة والطاقة المستخدمة .

ويشترط احتفاظ صاحب المنشأة بسجل بيان تأثير نشاط المنشأة على البيئة تدوم فيه [الإنبعاثات الصادرة - مواصفات المخرجات وكفاءة وحدات المعالجة المستخدمة - إجراءات المتابعة والأمان البيئى - الاختبارات والقياسات الدورية ونتائجها - المسئول المكلف بالمتابعة]

ويختص جهاز شئون البيئة بمتابعة بيانات السجل وإجراء الاختبارات المناسبة لبيان تأثير نشاط المنشأة على البيئة وتتم تلك المتابعة دوريا كل سنة فإذا تبين وجود أية مخالفة تحظر الجهة الإدارية لتكليف صاحب المنشأة بالتصحيح على وجه السرعة فإن لم يقم بذلك خلال 60 يوم [ تغلق المنشأة - يوقف النشاط المخالف - ويطالب صاحب المنشأة قضائيا بالتعويضات المناسبة لمعالجة الأضرار الناشئة عن المخالفة] وتقوم شبكات الرصد البيئى برصد مكونات وملوثات البيئة دوريا وإتاحة البيانات اللازمة للجهات المعنية .

ويقوم جهاز شئون البيئة بالتعاون مع الوزارات والمحافظات والهيئات بوضع خطة طوارئ لمواجهة الكوارث البيئية وذلك على عدة مراحل [مرحلة ما قبل وقوع الكارثة - مرحلة إزالة آثار الكارثة - مرحلة تسجيل نتائج الكارثة والدروس المستفادة] .

وفى سبيل تنمية البيئة يتم تخصيص مساحة لا تقل عن ألف متر مربع من أراضى الدولة لإقامة مشتل لإنتاج الأشجار للجمهور وبسعر التكلفة كما يحذر صيد أو إمساك أو قتل الطيور والحيوانات البرية التى تحددها لائحة القانون .

وفى سبيل حماية البيئة من النفايات الخطرة حظر القانون تداول تلك النفايات بدون ترخيص كما حدد إجراءات وشروط منح الترخيص وجهة إصداره كما حدد الشروط والمعايير الواجب إتباعها للتخلص من النفايات وذلك على عدة مراحل [ مرحلة توليد النفايات - مرحلة تجميع وتخزين النفايات - مرحلة نقل النفايات - مرحلة معالجة وتصريف النفايات ] كما حظر القانون استيراد النفايات وكذلك حظر مرور السفن التى تحمل نفايات فى البحر الإقليمى أو المنطقة الاقتصادية للجمهورية إلا بترخيص .

#### خامسا : حماية البيئة الهوائية من التلوث

حدد القانون المنشآت التى لها تأثير ضار بالبيئة واشترط عند الترخيص لهذه المنشآت أن يكون موقع المشروع المراد الترخيص له مناسب لنشاط المنشأة ومتوافق مع المخطط العام للمدينة وخطة استعمالات الأراضى مع مراعاة بعده عن العمران [على الأقل 1500 متر عن أقرب منطقة سكنية] وكذا مراعاة اتجاه الرياح السائدة كما اشترط القانون ألا يجاوز أى انبعاث أو تسرب ملوث للهواء الحدود القصوى المسموح بها وخاصة أول أكسيد الكربون والهيدروكربونات والدخان .

كما حظر القانون إلقاء أو معالجة أو حرق القمامة أو المخلفات الصلبة إلا فى الأماكن المخصصة لذلك وتحدد اللائحة شروط هذه المناطق وبعدها عن المناطق السكنية والزراعية والصناعية والمجارى المائية .

وكذلك يحظر رش المبيدات الزراعية أو غيرها إلا لشروط تكفل عدم تعرض الإنسان والحيوان والنبات والمجارى المائية وسائر مكونات البيئة للأثار الضارة كما ألزم الجهات والأفراد عن القيام بالحفر أو البناء أو الهدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة للتخزين أو النقل الآمن . كما ألزم الجهات القائمة على إنتاج وتكرير وتصنيع البترول بمراعاة الضوابط والإجراءات المستمدة من مبادئ صناعة البترول العالمية واتباع تعليمات الهيئة المصرية العامة للبترول.

كما ألزم القانون أصحاب المنشآت الإنتاجية والخدمية بتوفير تهوية كافية داخل أماكن العمل وكذلك الحفاظ على درجات الحرارة والرطوبة فى حدود المسموح .

#### سادسا : حماية البيئة المائية من التلوث

حظر القانون تصريف أو إلقاء الزيت أو المزيج الزيتى فى البحر الإقليمى أو المنطقة الاقتصادية الخالصة لجمهورية مصر العربية كما حظر على شركات البترول تصريف أية مادة ملوثة ناتجة عن عمليات الحظر أو الاستكشاف أو اختبار الآبار أو الإنتاج فى البحر الإقليمى والمنطقة الاقتصادية . كما ألزم القانون المسئول عن السفينة بالإبلاغ عن كل حادث تسرب للزيت فور حدوثه ونوع المادة المتسربة والإجراءات التى اتخذت لإيقاف التسرب أو الحد منه كما أوجب تجهيز جميع

موانى الشحن والموانى المعدة لاستقبال ناقلات الزيت بالمعدات اللازمة والكافية لاستقبال مياه الإتران غير النظيفة والمخلفات والرواسب الزيتية والمزيج الزيتى.

كما أوجب القانون على كل مالك أو ربان سفينة وكذلك بالنسبة للمنصات البحرية أن يحتفظ بسجل للزيت بالسفينة يدون فيه جميع العمليات المتعلقة بالزيت (نوع الزيت - عمليات التحميل والنقل والتسليم - تصريف الزيت والمزيج الزيتي وتصريف مياه الاتزان والتخلص من النفايات الملوثة وإلقاء مياه السفينة).

كما أوجب القانون على ناقلات الزيت حمولة 2000 طن فأكثر وكذلك أجهزة ومواعيد نقل الزيت حمولة 150 طن فأكثر أن تقدم إلى الجهة الإدارية شهادة ضمان مالى فى شكل تأمين سارى المفعول يغطى الأضرار والتعويضات التى يمكن أن تقع من شأنها إحداث تلوث للبيئة.

كما يحظر القانون على السفينة إلقاء أو تصريف أى مواد أو نفايات أو مخلفات أو حيوانات نافقة أو غير ذلك بطريقة إرادية أو غير إرادية مباشرة أو غير مباشرة وذلك فى البحر الإقليمى أو المنطقة الإقتصادية لجمهورية مصر العربية. كما يحظر القانون على جميع المنشآت بما فى ذلك المحال العامة والمنشآت التجارية والصناعية والتجارية والسياحية والخدمية إلقاء أية مواد أو نفايات أو سوائل غير معالجة من شأنها إحداث تلوث على الشواطئ المصرية أو المياه المتاخمة لها.

كما يحظر إقامة منشآت على الشواطئ البحرية للجمهورية لمسافة مائة متر إلى الداخل أو إجراء أى عمل من شأنه المساس بخط المسار الطبيعى للشاطئ أو تعديله إلا بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة.

سابعاً: الشهادات الدولية والعقوبات

تضمن الباب الثالث من القانون جهة استخراج الشهادات الدولية لمنع التلوث بالنسبة للسفينة وكذا بعض الإجراءات الإدارية والقضائية ، أما الباب الرابع فقد تناول العقوبات اللازمة لوضع القانون ولإنحته موضع التنفيذ .

## قانون المحميات الطبيعية رقم 102 لسنة 1983<sup>15</sup>

نبذة عامة عن القانون .. فلسفته .. أهدافه

تعتبر المحميات الطبيعية ثروة قومية يجب الحفاظ عليها ، وقد وهبنا الله الكثير من المناطق المميزة التي يجب حمايتها ، سواء كانت هذه المناطق داخل المناطق العمرانية أو خارجها ، وقد صدر القانون رقم 102 لسنة 1983 بهدف إيجاد السبل الكفيلة للحماية وما ترتب على إدراج تلك المناطق تحت الحماية.

### أهم النقاط التي وردت بالقانون

أولاً : الأعمال المحظورة بالنسبة للمحميات

يقصد بالمحمية الطبيعية في تطبيق أحكام القانون أي مساحة من الأرض أو المياه الساحلية أو الداخلية تتميز بما تضمنه من كائنات حية نباتات أو حيوانات أو أسماك أو ظواهر طبيعية ذات قيمة ثقافية أو علمية أو سياحية أو جمالية ، يصدر بتحديدتها قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح جهاز شؤون البيئة بمجلس الوزراء.

ويحذر القيام بأعمال أو تصرفات أو أنشطة أو إجراءات من شأنها تدمير أو إتلاف أو تدهور البيئة الطبيعية أو الإضرار بالحياة البرية أو البحرية أو النباتية أو المساس بمستواها الجمالي بمنطقة المحمية.

كما يحذر إقامة المباني أو المنشآت أو شق الطرق أو تسيير المركبات أو ممارسة أنشطة زراعية أو صناعية أو تجارية في منطقة المحمية إلا بتصريح من الجهة الإدارية المختصة وفقاً للشروط والقواعد والإجراءات التي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

ثانياً : الترخيص لممارسة نشاط بالمحمية

لا يجوز ممارسة أية أنشطة أو تصرفات أو أعمال في المناطق المحيطة بمنطقة المحمية والتي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بناء على اقتراح جهاز شؤون البيئة بمجلس الوزراء إذا كان من شأنها التأثير على بيئة المحمية أو الظواهر الطبيعية بها إلا بتصريح من الجهة الإدارية المختصة.

ثالثاً : الشروط والقواعد الخاصة بممارسة نشاط بالمحمية

- أ - أن تكون إقامة المباني أو المنشآت أو شق الترع لصالح المحمية ، وألا يكون من شأن النشاط المصرح به الإضرار بطبيعة المنطقة أو بالحياة البرية أو البحرية أو النباتية أو القيمة الجمالية للمحمية.
- ب- أن تتفق الأنشطة المصرح بممارستها مع نوعية وتصنيف المحمية ، وأن يتوفر لها عوامل السلامة والأمان ضد المخاطر المختلفة ، وألا يكون من شأنها تعريض المنطقة للتلوث أو التدمير وذلك على النحو الذي يحدده جهاز شؤون البيئة.
- ج- أن تكون المباني أو المنشآت من طابق واحد ومتسقة مع طبيعة البيئة بالمنطقة.
- د - ألا تتجاوز مساحة الأنشطة التي يصرح بممارستها 10 % من مساحة المحمية.
- هـ- أن تراعى الظروف الجوية والمائية والجيولوجية لمناطق المحميات.
- و - أن تكون حركة المركبات مقيدة داخل منطقة المحمية بالسير في محاور التحرك المحددة.
- ز - أن تتبع أحكام التشريعات المتصلة بحماية البيئة.

<sup>15</sup> الجريدة الرسمية : العدد 31 تابع ( أ ) - أغسطس 1983

## نتائج الباب الخامس

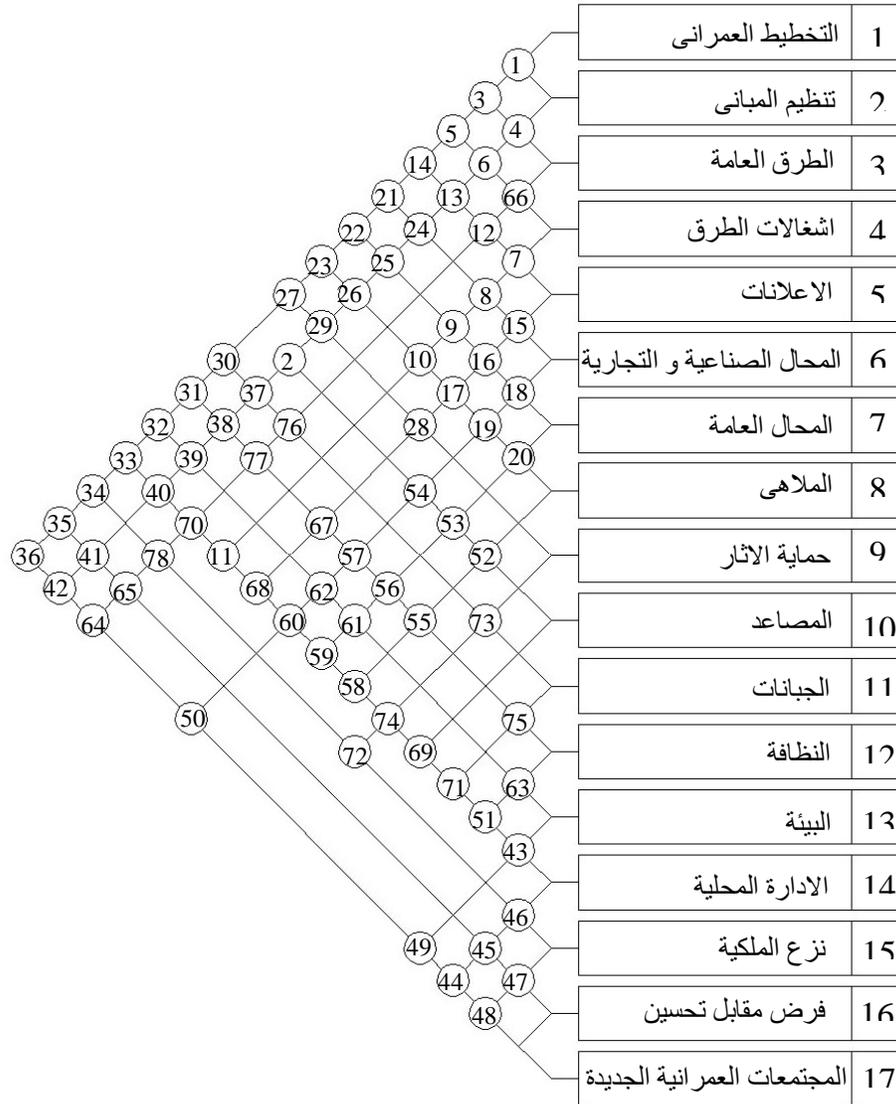
### أولا : قانون الإدارة المحلية

- 1 - تعدد وحدات الإدارة المحلية ومستوياتها ( محافظة - مركز - مدينة - قرية - حي ) أدى إلى التعقيد الإداري والبطء في الاتصالات ، والحاجة إلى المزيد من الأجهزة الوظيفية ، وبالتالي زيادة أعداد القوى العاملة غير المنتجة.
  - 2 - يقضي قانون الإدارة المحلية الحالي بأن تتولى وحدات الإدارة المحلية إنشاء وإدارة جميع المرافق الواقعة في دائرتها ، كما تتولى هذه الوحدات جميع الاختصاص التي تتولاها الوزارات وذلك ما عدا المرافق القومية أو ذات الطبيعة الخاصة ، وبالرغم من هذا فإن كثيرا من هذه الاختصاصات مازالت تمارس وتتولاها الوزارات والأجهزة المركزية.
  - 3 - إن الفصل بين المجالس الشعبية المحلية والمجالس التنفيذية على مستوى الوحدات المحلية تم قياسا على الفصل بين السلطة التشريعية والسلطة التنفيذية ، وهذا قياس خاطيء لأن المجالس الشعبية المحلية ليست لها سلطة تشريعية ، بل مهمتها في المقام الأول رقابية فقط وقد ترتب على ذلك أن انعدمت المشاركة الشعبية الفعالة في صنع القرار وفي تنفيذه.
  - 4 - مازالت الاختصاصات المالية للسلطات المحلية محدودة والمصادر المالية الذاتية محدودة أيضا ، وبالتالي فإن السلطات المحلية تعتمد اعتمادا شبة كامل على التمويل المركزي الذي تقررته الوزارات المركزية ، الأمر الذي أدى إلى تدخل السلطة المركزية وتزايد سلطاتها في الإشراف والتوجيه على السلطة المحلية.
- والمحصلة النهائية أن نظام الإدارة المحلية الحالي المطبق في مصر لا يعني في حقيقته إدارة محلية سليمة ، فمازالت الوزارات المركزية تسيطر سيطرة شبة كاملة على شئون المحليات في مجال التخطيط والتنفيذ ، ويستلزم الأمر إعادة النظر في هذا النظام برمته حتى يمكن مواجهة مشاكل التنمية الاجتماعية والاقتصادية الضاغطة مواجهة سليمة ، والأخذ بأسلوب عصري في إدارة الدولة على المستوى المركزي والمستوى الإقليمي والمستوى المحلي.

## الباب السادس

### " دراسة تكامل العلاقات المتبادلة بين التشريعات المنظمة للعمران "

يتناول الباب السادس دراسة تكامل العلاقات المتبادلة بين التشريعات المنظمة للعمران والتي يتعدى علاقة كل قانون فيها بمجمل القوانين الأخرى نسبة 50 % وهي التخطيط العمراني- تنظيم المباني - الطرق العامة - إشغالات الطرق - الإعلانات - المحال الصناعية والتجارية - المحال العامة - الملاهي- حماية الآثار- المصاعد الكهربائية - الجبانات - النظافة - البيئة - الإدارة المحلية - نزع الملكية - فرض مقابل تحسين - المجتمعات العمرانية الجديدة .



شكل رقم ( 6 ) يوضح العلاقة بين مختلف التشريعات المنظمة لشئون العمران

## 1 - تنظيم مباني .. تخطيط عمراني

عند التعرض لمسألة العمران بطريقة شمولية نجد أنها تمر بعدة مستويات تتدرج من عموم التخطيط على مستوى الدولة حتى تصل إلى أدق التفاصيل المعمارية على مستوى المبنى وذلك على النحو التالي :

### أ - التخطيط القومي

وهو أول مستويات التخطيط ويحدد خطة الدولة (الخطة الخمسية) في جميع المجالات منها الزراعة والصناعة والتجارة والسياحة .. إلخ ، وتكون السياسة العمرانية شأنها كباقي المجالات حيث يتم وضع الخطوط العريضة للعمران وارتباطه بالمجالات الأخرى

### ب - التخطيط الإقليمي

وهذا المستوى من التخطيط يتناول نفس موضوعات المستوى السابق ولكن بمقياس أقل في عمومياته وأكثر في تفصيلاته.

### ج - تخطيط المدن

وهو المستوى الثالث والأخير من مستويات التخطيط الشامل ويكون على مستوى المدن والقرى ويضم هذا المستوى ثلاث مراحل :

\* المرحلة الأولى.. المخطط العام : ويختص بتحديد استعمالات الأراضي وتوزيعها ونسبها ومعدلاتها وتخطيط شبكات الطرق بمستوياتها ودرجاتها وشبكات المرافق وسعتها وتوزيع الخدمات العامة الصحية والتعليمية والترفيهية وغيرها.

\* المرحلة الثانية.. المخطط التفصيلي: ويطلق عليه عادة التصميم الحضري وهو ترجمة المخطط العام إلى مخطط تفصيلي يتناول تكوين العلاقة بين الكتل المعمارية والفراغات وتتابعها وتدرجها وأبعادها وشكلها وعلاقتها والتشكيل البصري وأبعاده ومسارات الحركة وتفاصيلها وتنسيق المواقع وما إلى ذلك من التفاصيل التي تجمع بين العمارة والتخطيط ، وإذا كانت المستويات السابقة من نصيب المخططين وليس للمعماري فيها دور ، فإن مرحلة التصميم الحضري يتقاسمها المعماري والمخطط معاً في حين ينفرد المعماري بالتصميم المعماري وتفاصيله.

\* المرحلة الثالثة.. التصميم المعماري: ويعتبر التصميم المعماري وملحقاته هو المستوى النهائي للصورة العمرانية ، ويتناول شكل المبنى وتكوينه والتوزيع الداخلي لعناصره ومساحاته وفراغاته وعلاقتها ببعضها البعض وبالفراغ الخارجي ونظام السير والحركة وأسلوب التهوية والإضاءة ووسائل إعداد المبنى بالخدمات الأساسية وما إلى ذلك من العناصر التي تتناولها التصميم المعماري.

وعليه فإن الموضوعات الخاصة بالتخطيط العمراني والتصميم الحضري والتصميم المعماري تمثل منظومة عمرانية معمارية متكاملة ، ورغم تنوع مستويات تلك المنظومة إلا أنها تتصل ببعضها اتصالاً مباشراً يجعلها في النهاية بمثابة مراحل متدرجة لعملية واحدة لا يمكن فصلها.

وعليه يكون قانون تنظيم المباني هو امتداد لعمليات التخطيط العمراني ، وفيما يلي نستعرض بعض المواد التي لها علاقة بالتخطيط والتنظيم على السواء.

- 1 - تنص المادة (7) من قانون تنظيم المباني على أنه يجوز للجهة الإدارية عدم الموافقة على طلبات الترخيص بإقامة مباني وذلك مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط.
- 2 - أشارت الفقرة الأخيرة من المادة (20) من لائحة قانون التنظيم على أنه لا تسري الشروط الخاصة بالارتفاعات بقانون التنظيم على المدن التي يتم اعتماد المخطط التفصيلي لها متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية.
- 3 - أشارت المادة (29) من لائحة قانون التنظيم إلى أنه يجوز في طريق أو منطقة معينة تحديد طابعاً معمارياً أو لونا أو مادة خاصة بمظهر البناء أو تحديد مسافات لارتداد المباني خلف خطوط التنظيم أو حدود الأرض أو قصر البناء على نسبة من مساحة الأرض أو تعيين حد أدنى لطول واجهات المباني أو مساحات قطع الأراضي أو إنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة أو غير ذلك من الشروط المرتبطة بالتنظيم والتخطيط معاً
- 4 - صدرت القرارات الوزارية أرقام 2104 ، 2105 ، 2106 لفرض شروط تتعلق بارتفاعات المباني في بعض المناطق وهي شارع العروبة - المقطم - الزمالك - جاردن سيتي - المعادي القديمة - وبعض المناطق بالجيزة والأسكندرية وقد ذكرت المادة الثالثة من هذه القرارات انه يطبق فيما لم يرد به نص في هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التنظيم
- 5 - المادة (7) من قانون التخطيط العمراني طالبت عند إعداد المخطط التفصيلي ببيان ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها البنائية وعدد الوحدات والحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها والنسبة المئوية القصوى للمساحة المشغولة بالمباني.
- كما أشارت المادة (13) من قانون التخطيط العمراني إلى أنه يجب عند تقسيم الأراضي أن تشغل المباني نسبة لا تزيد عن 60% من مساحة الأرض بالإضافة إلى 10% مساحة غير مقلدة للسلام والشرفات (وللسلطة المختصة إعفاء بعض المناطق من ذلك) وطالبت المادة بتحديد الاشتراطات البنائية المتعلقة بالارتدادات وارتفاعات المباني وكثافتها وعدد الوحدات وعرض الواجهات وغيرها من الأوضاع التي تكفل طابعاً معمارياً مميزاً لكل تقسيم وكلها أمور تنظيمية.
- 6 - اعتبرت المادة (24) من قانون التخطيط العمراني الشروط الواردة بقرار التقسيم شروطاً بنائية تأتي في مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المباني ، وعلى الوحدة المحلية المختصة اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات التي تكفل وضعها موضع التنفيذ.
- 7 - تطالب المادة (28) ، (29) من قانون التخطيط العمراني الوحدة المحلية ببيان استعمالات الأراضي في منطقة وسط المدينة وتحديد الاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع ، وكذلك الاشتراطات البنائية متضمنة الكثافة البنائية والسكانية وارتفاعات المباني ونسبة الإشغال والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة.
- 8 - أشارت المادة (23) من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط أن اشتراطات المناطق هي وسيلة لتحقيق التوازن بين عدد السكان وبين المرافق العامة والخدمات التي تقدم لهم بالمنطقة (تجارية - صحية - تعليمية - ترويحية - دينية - وغيرها).
- وتشمل اشتراطات المناطق الاشتراطات التي تحدد الكثافات السكانية وبالتالي تعداد السكان واستعمالات الأراضي وإشغالات المباني وارتفاعاتها وكثافتها البنائية والحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها والحد الأقصى لنسبة إشغال المباني بما يكفل دخول أشعة الشمس شتاء إلى الوحدات كلما أمكن ، والحفاظ على النواحي الجمالية.

- 9 - طالب المادة (24) من لائحة التخطيط العمراني تجهيز دراسات تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي لإعداد التخطيط التفصيلي منها إشغالات المباني وارتفاعاتها والكثافة البنائية وغيرها من اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها.
- 10 - في المادة (27) من اللائحة تضع الوحدة المحلية عند إعداد المخطط التفصيلي الكثافة البنائية للمناطق في الحدود القصوى التالية :
- منطقة وسط المدينة بالمدن القائمة (5).
  - أي منطقة غير وسط المدينة بالمدن القائمة (4).
  - المدن الجديدة والامتدادات العمرانية للمدن القائمة (2).
- وجدير بالذكر أنه لو طبقت هذه الكثافات فإن ذلك يتعارض مع الارتفاعات الواردة بقانون تنظيم المباني.
- 11 - طالبت المادة (41) بند (1) من لائحة التخطيط العمراني عند إعداد مشروعات التقسيم مراعاة أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضي مصممة بحيث توفر القدر المناسب من الإضاءة والتهوية والمساحات المفتوحة.
- كما طالبت المادة (44) بند (5) من اللائحة ألا تزيد أطوال البلوكات عن 250 متر.
- وطالبت المادة (45) بند (1) من اللائحة ألا يقل عرض قطع الأراضي المخصصة للاستعمال السكني عن 10 متر مع بعض الاستثناءات في بعض المناطق.
- وأضافت المادة (59) بنود (2) ، (3) ، (4) من اللائحة قيوداً أخرى على قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم وهي :
- عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض.
  - الرقابة المعمارية على التقسيم والتنفيذ.
  - وضع حد أدنى لتكلفة البناء لرفع مستواه.
  - تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض (خطوط البناء , الارتفاع , الارتدادات من الشارع ومن حدود الأرض - نسبة الإشغال).
- 12 - ذكرت المادة (69) من لائحة قانون التخطيط العمراني في الشق الخاص بتجديد الأحياء مجموعة من الأسس والمعايير اللازمة لاتخاذ قرار الإزالة أو التحسين منها :
- نسبة إشغال قطع الأراضي بالمباني.
  - الكثافة البنائية.
  - المسافة بين فتحات الوحدات المتقابلة المطلة على الشوارع ودخول الشمس للدوار السكنية السفلية.
  - كفاية الإضاءة والتهوية للوحدة السكنية.
  - توافر وجود مطبخ ومدى مطابقته للأبعاد القانونية وفقاً لقانون التنظيم ولائحته.
  - توفر وجود حمام أو دورة مياه وكفاءة صرفها.
  - عدد الغرف التي تفتقر إلى فتحات على الخارج أو على أفنية قانونية.
  - عدد الغرف التي تقل مساحتها عن 10 م<sup>2</sup> تبعاً لقانون التنظيم ولائحته.

## 2 - تنظيم مباني .. مساعد

إن الاشتراطات الواجب توافرها في المصاعد هي جزء من الاشتراطات الواجب توافرها في المباني .. وعند إنشاء المباني لابد من اتخاذ بعض التدابير اللازمة لتكريب المصاعد ، وعليه فإن هناك علاقة وثيقة بين ماجاء بقانون المصاعد وما جاء بقانون التنظيم وذلك على النحو التالي:

- 1 - ألزمت المادة (11) من قانون التنظيم طالب الترخيص بتكريب العدد اللازم من المصاعد في حالة تجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى عن 16 متر ، ويتناسب هذا العدد مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، ويتم ذلك وفقا لقانون المصاعد رقم 78 لسنة 74 ولائحته والقرار رقم 1094 لسنة 1969.
- 2 - أشارت المادة (11) مكرر من قانون التنظيم إلى أنه في حالة تراخي المالك عن تركيب المصعد تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار للمالك للقيام بتنفيذ المصعد يجوز بعدها أن يصدر المحافظ تكليف للجهة الإدارية بتكريب المصعد على نفقة المالك.
- 3 - تناولت المادة (22) مكرر من قانون التنظيم العقوبات المقررة في حالة الامتناع أو التراخي عن تركيب المصعد أو المخالفة للاشتراطات الفنية الواردة بقانون المصاعد أو اللوائح والقرارات المنفذة له.
- 4 - أشارت المادة (3) من قانون المصاعد أنه لا يجوز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك ووفقا للاشتراطات الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.
- 5 - أوضحت المادة 2 - أ من اللائحة التنفيذية لقانون المصاعد أنه يجب مراعاة ماجاء بالقرار رقم 1094 لسنة 1969 والذي يتناول الاشتراطات الواجب توافرها في المباني التي ينشأ بها مصاعد وذلك من حيث الأبعاد والمواصفات الخاصة بأبار المصاعد وغرف الماكينات والأبواب والمسافات الحرة وفتحات الإنقاذ وغيرها من الأمور التي تدخل في نطاق تنظيم المبنى.

### 3 - طرق عامة .. تخطيط عمراني

إن تخطيط الطرق العامة هي جزء من التخطيط العمراني ، وقد تناول كل من قانوني الطرق العامة والتخطيط العمراني هذه العلاقة على النحو التالي :

- 1 - طالبت المادة (24) من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط عند إعداد المخطط التفصيلي بعمل دراسات تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي بالنسبة لعدد من العناصر منها شبكة الطرق (قطاعاتها ومساراتها وحالتها وتقاطعها).
- 2 - ذكرت المادة (37) من لائحة قانون التخطيط أن مشروع التقسيم النهائي يجب أن يبين الطرق والميادين بالتقسيم عروضها وأطوالها واتصالها بالطرق القائمة والمناطق المجاورة وبيان عروض ودرجات هذه الشوارع وكذلك مساحاتها ونسبتها بالنسبة لأرض التقسيم.
- 3 - أجملت المادة 41 (ج) ، ( د ) والمادة (42) والمادة (43) من لائحة قانون التخطيط العمراني الشروط الواجب توافرها في الطرق والميادين بالنسبة لمشروعات التخطيط التفصيلي وتقسيم الأراضي على النحو التالي :
  - أن يحد كل قطعة أرض طريق من جانب واحد على الأقل.
  - لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلا بأحد الطرق العامة.

- يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة.
- يجب توفير طرق خدمة محلية أو قطع ذات واجهات مزدوجة لتحقيق الفصل بين حركة المرور الرئيسية وبين الحركة المحلية.
- يجب أن تكون الطرق الداخلية على نحو لا يشجع المرور العابر على اختراقها.
- يجب تجنب إنشاء أنصاف شوارع تحد أرض التقسيم.
- للجهة الإدارية أن تشترط حد أدنى لعروض الطرق لا تقل عن عشرة أمتار.
- يجب أن يكون الطريق بعرض يتفق مع متطلبات حركة المرور القائمة المستقبلية
- يجب أن تنظم الطرق بشكل لا ينتج عنه أية صعوبات عند تقسيم الأملاك المجاورة.
- لا يزيد طول الشوارع المغلقة عن 150 م ويجب توفير حيز للدوران إذا زاد طول الشارع عن 50 متر.
- أشارت المادة رقم (69) بند (5) إلى أنه عند إزالة أو تحسين الأحياء والمناطق تتخذ عروض الطرق وارتدادات المباني ضمن الدراسات اللازمة لاتخاذ قرار الإزالة أو التحسين.

#### 4 - تنظيم مباني .. طرق عامة

هناك علاقة وثيقة بين الطرق والمباني المقامة على جانبيها ، فالطرق هي الوسيلة الرئيسية التي تفتح عليها مباني الأبواب والنوافذ وهي المصدر الرئيسي لتهوية وإضاءة المباني ، كما أنها المكان المناسب لتوصيل المرافق وحركة المشاة والسيارات بين المباني ، وسوف نستعرض فيما يلي أهم المواد التي تربط بين الطرق وتنظيم المباني :

- 1 - تحدد المادة (20) من لائحة قانون التنظيم أقل عرض للطريق يمكن إقامة مباني عليه وهو ستة أمتار كحد أدنى.
- كما حددت المادة (20) العلاقة بين ارتفاع المبنى وعرض الطريق على أن يكون الارتفاع 5ر1 مرة عرض الطريق حتى يمكن الاستفادة من الطريق في إضاءة وتهوية المباني بصورة جيدة.
- 2 - تشير المادة رقم (10) من لائحة قانون التنظيم إلى إلزام طالبي البناء بتوفير أماكن إيواء السيارات حتى لا تتراكم السيارات في الطرق وتتمكن الطرق من استيعاب حركة المرور.
- 3 - بالنسبة للطرق خارج حدود المدن والقرى أشارت المادة (12) من قانون الطرق إلى أنه لا يجوز بغير موافقة الجهة المشرفة على الطريق إقامة أية مباني بعد حرم الطريق والمحدد بخطوط موازية لحدى الطريق وتبعد عنه بمقدار خمسين مترا للطرق السريعة وخمسة وعشرون مترا للطرق الرئيسية وعشرة أمتار للطرق الإقليمية.

#### 5 - إشغال طرق .. تخطيط عمراني

تعتبر الطرق جزء من تخطيط المدينة ويجب أن يكون إشغال هذه الطرق متوقع ومدرّوس بحيث لا ينتج عنه إعاقة للطرق أو عدم تأديتها لوظيفتها على الوجه الأكمل ، وقد تناول كل من قانون إشغال الطرق والتخطيط العمراني عملية الإشغال على النحو التالي :

- 1 - يعتبر غرس الأشجار من عمليات تقسيم المواقع التي يتناولها قانون التخطيط ، وقد أشارت المادة (3) من قانون إشغال الطرق بأنه لا يجوز غرس الأشجار إلا بإذن من السلطة المختصة على اعتبار أنها نوع من أنواع الإشغالات.
- 2 - قامت المادة (1) من لائحة قانون الإشغال بتقسيم الطرق على نحو لم يرد بقانون التخطيط العمراني حيث جعلت الطرق نوعين ، الأول مرصوفا ويشمل أربعة درجات والثاني غير مرصوف ويشتمل على درجتين.
- 3 - وضعت المواد أرقام (11) ، (12) ، (13) ، (14) ، (15) ، (16) من اللائحة التنفيذية لقانون إشغال الطرق بعض الاشتراطات اللازمة لمنع إعاقة حركة المشاة وحركة مرور السيارات ، كما أجازت المادة (17) من اللائحة منح الترخيص بالإشغال في شوارع وميادين معينة يصدر بها قرار وزاري.
- كما أوجبت المادة (22) من اللائحة عند إشغال طريق عام بمعدات مآتم أو سرادقات أن يترك من عرض الطريق فراغ كاف لمرور السيارات في اتجاه واحد على الأقل.
- 4 - أوصت المادة رقم (30) فقرة (ج) من التخطيط قانون العمراني على الوحدة المحلية المختصة عند تخطيط منطقة وسط المدينة تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة وغيرها ووضع القواعد والاشتراطات الواجب مراعاتها في ذلك بحيث تكون مكتملة ومتممة للقواعد والاشتراطات الواردة في القوانين الخاصة بإشغالات الطرق.

## 6 - إشغال طرق .. تنظيم مباني

- تتمثل العلاقة بين قانوني تنظيم البناء وإشغال الطرق في وجود بعض الأعمال الخاصة بالهدم أو البناء التي تتطلب إشغال الطريق كما أن هناك بعض المباني التي تتطلب إحداث بيروقات مثل التندبات والفاترينات والسقايف التي تمثل إشغال جزء من الطريق وتتطلب ترخيص بذلك من الجهات المختصة ، وفيما يلي نستعرض أهم المواد التي تتعلق بتنظيم المباني وإشغال الطرق :
- 1 - أشارت المادة (2) من قانون إشغال الطرق إلى أنه لا يجوز بغير ترخيص من السلطة المختصة إشغال الطريق في اتجاه أفقي أو رأسي في أعمال الحفر والبناء والهدم والرصف ومد أنابيب وأسلاك فوق أو تحت سطح الأرض ووضع غرف تفتيش المجاري أو عمل فتحات أو مزلاقات في الأرصفة وما شابه ذلك
  - 2 - أشارت المادة (13) من قانون الاشغال الى انه اذا حدث اشغال بغير ترخيص جاز للسلطة المختصة ازالته بالطريق الادارى على نفقه المخالف اذا كان الاشغال مخلا بمقتضيات التنظيم.
  - 3 - تنص المادة (7) من اللائحة التنفيذية لقانون إشغال الطرق على أنه لا يجوز إجراء أي عمل من أعمال الهدم أو البناء أو البياض أو الترميم إلا بعد تسوير الجزء الواقع على الطريق بحاجز ، وتحدد السلطة المختصة ارتفاعه وبعده عن واجهة البناء بشرط ألا يتعدى عرض الإشغال حافة برصيف ، كما أوصت المادة (8) بتعليق مصابيح حمراء ليلا على طول الحاجز، كما وضعت المادة (9) اشتراطات للسقايل الأفقية فوق الدور الأرضي وأوجبت استعمال المياديب الخاصة بنقل الأنقاض كما تناولت المادة (11) من اللائحة بعض الشروط الخاصة بتعبئه العربات التي تستعمل في نقل الأنقاض بما لا يتعارض مع متطلبات حركة المرور.

- 4 - تناولت المادة (12) الشروط اللازمة لعمل التتندات المتحركة على واجهات المحال وكذلك المادة (13) تناولت الشروط الخاصة بإنشاء سقايف في أعلى مداخل العمارات والمحال التجارية ، وكذلك المواد أرقام (13) ، (14) ، (15) تناولت الشروط الخاصة بالفاترينات والأبواب والحليات من أي نوع.

## 7 - إشغال طرق .. إعلانات

بالنظر إلى العلاقة بين قانوني إشغال الطرق والإعلانات نجد أن الطرق هي أحد الوسائل المتاحة للإعلان ، ونستعرض فيما يلي أهم المواد التي تناولت هذه العلاقة بالقانونين :

- 1 - أشارت المادة (18) من قانون إشغال الطرق إلى أنه يستثنى من قانون إشغال الطرق ولائحة الإعلانات الشاغلة للطريق والتي تسري في شأنها أحكام قانون الإعلانات كما أشارت المادة (11) من قانون الإعلانات أنه لا يترتب على هذا القانون أي إخلال بتطبيق أحكام قانون إشغال الطرق.
- 2 - يتولى قانون الإعلانات تصنيف الأماكن المتاحة للإعلان ومنها الطرق حيث تناولت المادة (3) من اللائحة التنفيذية لقانون الإعلانات الشروط اللازمة للإعلان في الطرق ومنها :
  - السياجات واللوحات والحوامل المقامة على سطح الأرض.
  - اللوحات والحوامل المثبتة في الحوائط.
  - الإعلانات على النفق.
- كما صدر قرار وزاري رقم 676 بشروط الترخيص للإعلان على بردورة الأرصفة والحواجز الحديدية المخصصة لتأمين سلامة عبور المشاة بمدينة القاهرة.
- 3 - أشارت المادة (8) من قانون الإعلانات أن كل إعلان من شأنه إعاقة حركة المرور أو تعريض سلامة المنتفعين للخطر أو تشويه جمال المدينة أو تنسيقها يجوز للسلطة المختصة إزالته فوراً بالطريق الإداري على نفقة المخالف.

## 8 ، 9 ، 10 - إشغال طرق .. محال صناعة وتجارية - محال عامة - ملاهي

إن طبيعة عمل المحلات تتطلب في بعض الأحيان إشغال الطرق والأرصفة بالبضائع سواء كان هذا الإشغال مؤقت أو دائم وهذا يفرض وجود علاقة بين قوانين إشغال الطرق والمحال العامة والصناعية والتجارية والملاهي وذلك على النحو التالي :

- 1 - أشارت المادة (2) من قانون إشغال الطرق إلى أنه لا يجوز بغير ترخيص إشغال الطرق العامة في اتجاه رأسي أو أفقي بما يأتي :
  - وضع أرفف وحاملات للبضائع ومظلات (تندات) وسقائف.
  - ترك منقولات خارج المحال أو المصانع أو المخازن أو المنازل إلا لأقل مدة تلتزم للشحن والتفريغ وبشرط عدم تعطيل المرور.
  - وضع بضائع ومهمات وفاترينات ومقاعد ومناضد وصناديق وأكشاك.
  - وضع المعدات اللازمة لإقامة الحفلات أو الزينات أو الأفراح والموالد.
- 2 - تناولت المادة (5) من لائحة قانون الإشغال أنواع المحال التي لا يجوز لها الترخيص بإشغال الطريق.
- 3 - تناولت المواد (12) ، (13) ، (14) ، (15) ، (16) من لائحة قانون الإشغال الشروط اللازمة عند إشغال الطرق بالتندات المتحركة المقامة على واجهات المحال والسقائف أعلى المحلات ، وكذلك بروز الفاترينات المخصصة لعرض البضائع وكذلك بروز الأبواب والحليات والفاترينات المعدة للبيع.
- 4 - المادة (26) بند (15) من القرار الوزاري رقم 38 لسنة 1975 في شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة تنص على أنه لا يجوز مزاوله العمل أو وضع بضائع أو مهمات أو أدوات خارج حدود المحال ، ومع ذلك يجوز شغل الطريق أو الرصيف الذي يقع به المحل بعد حصوله على ترخيص في ذلك من الجهة القائمة على أعمال التنظيم بالتطبيق لأحكام قانون إشغال الطرق العامة.
- 5 - تناولت المواد (15) ، (16) من قانون إشغال الطرق العقوبة المقررة ومدة إغلاق المحال نتيجة للمخالفات التي تقع بالنسبة لإشغالات الطرق.

## 11 - إشغال طرق .. إدارة محلية

الإدارة المحلية هي الجهة المسؤولة عن تطبيق قانون إشغال الطرق.

- 1 - تشير المادة (1) من قانون إشغال الطرق أن أحكام هذا القانون تسري على الميادين والطرق العامة على اختلاف أنواعها أو صفاتها الداخلة في حدود البلاد التي لها مجالس بلدية (إدارة محلية) كما أشارت المادة (4) إلى أن أنواع الإشغالات التي لا يجوز الترخيص فيها تحدد بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية كما بينت المادة (7) أن وزير الشؤون البلدية يصدر قرار يبين فيه رسوم الإشغال حسب نوع الطريق ودرجته.

- 2 - أشارت المادة (9) من قانون إشغال الطرق إلى أنه إذا كان الإشغال مخلا بمقتضيات التنظيم أو الأمن العام أو الصحة أو حركة المرور أو الآداب العامة أو جمال تنسيق المدينة فإنه يجوز للسلطة المختصة أن تصدر قرارا بإلغاء الترخيص أو إنقاص مدته أو مساحته ، أما إذا تم ذلك بدون ترخيص فقد أشارت المادة (13) أنه يجوز للسلطة إزالته بالطريق الإداري على نفقة المخالف.
- 3 - أشارت المادة (51) سادسا بند (3) من قانون الإدارة المحلية أن حصيلة الرسوم التي تفرضها المجالس الشعبية المحلية في نطاق اختصاصها الخاصة بإشغال الطرق تعتبر من الموارد المالية للمدينة.

## 12 - الطرق العامة .. الإعلانات

إن الطرق العامة هي إحدى الوسائل المتاحة للإعلانات ، ومن ثم يوجد علاقة بين قانوني الطرق العامة والإعلانات .. ويتضح ذلك فيما يلي :

- 1 - أشارت المادة (8) من قانون الطرق أنه يجوز للجهة المشرفة على الطريق (الهيئة العامة للطرق والكباري) الترخيص في وضع لافتات أو إعلان بالطرق العامة (أو على جانبي الطرق [ مادة 11 ] ) وتحدد اللائحة إجراءات الترخيص وشروطه والرسوم المستحقة.
- 2 - أجازت المادة (9) من قانون الطرق للجهة المشرفة على الطريق أن تطلب إزالة الإعلانات خلال شهر إذا تبين لها أنها أصبحت تعطل حركة المرور أو تعوق توسيعه أو تحسينه ، وإلا كان لها إزالتها إداريا على نفقة صاحب الشأن.
- 3 - قدمت المادة (1) من اللائحة التنفيذية لقانون الطرق بعض الشروط اللازمة للترخيص إقامة أعمال صناعية أو لافتات أو إعلانات ، أما المادة (5) - البند ثانيا- من اللائحة فحددت الرسوم المستحقة للإعلانات على الطرق.
- 4 - أشارت المادة (8) من قانون الإعلانات أن كل إعلان من شأنه إعاقة حركة المرور أو تعريض سلامة المنتفعين بالطريق للخطر يجوز للسلطة المختصة إزالته فورا بالطريق الإداري على نفقة المخالف.
- 5 - أشارت المادة (3) البند (هـ) من لائحة قانون الإعلانات أنه يجب في الإعلانات التي تباشر على الأنفاق إذا لم تكن بالنقش ألا يجاوز ارتفاعها حافتي الحائط الممتد بعرض الطريق السفلي وألا يزيد سنها عن 10 سم.

## 13 - إعلانات .. تنظيم مباني

تستغل المباني وأسطح المباني في بعض الأحيان كوسيلة للإعلان عليها وبالتالي توجد علاقة بين قانون تنظيم المباني وقانون الإعلانات وذلك على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (11) من قانون الإعلانات أنه لا يترتب على هذا القانون أي إخلال بتطبيق أحكام وقوانين تنظيم المباني.

- 2 - طالبت المادة (1) البند ( أ ) من لائحة قانون الإعلانات أن يرفق بطلب الترخيص بالإعلان الرسومات الإنشائية التفصيلية من الحوامل الخاصة بالإعلان والتركيبات وهياكلها وطرق تثبيتها وأنواعها وأدواتها متى كان الإعلان بأعلى أسطح العقارات.
- 3 - الإعلان على لوحات أو حوامل مثبتة في الحوائط ذكرت المادة ( 3 - ب ) بند (1) أن يكون تصميم وتركيب وتثبيت الإعلان طبقاً للأصول والقواعد الهندسية وبشرط ألا يتعارض مع فتحات الأبواب والنوافذ ووسائل الإنقاذ الواردة بقانون التنظيم ، كما حددت نفس المادة قيمة بروز الإعلان بالنسبة لارتفاعه وكذلك شروط إذا كا مثبتا على بواكي.
- 4 - تناولت المادة (3- ج) الإعلانات الموضوعة فوق أسطح المباني حيث حددت ارتفاعها وردودها عن حائط واجهات البناء الواقعة على حد الطريق واشترطت أن يصمم الإعلان ويركب طبقاً للأصول الفنية وأن يكون مقاوم للرياح ومن مادة غير قابلة للإشتعال.

## 14- إعلانات .. تخطيط عمراني

- من المعروف أن الإعلانات قد تشوه مظهر وجمال المدينة وعندما نأخذ ذلك في اعتبارنا في مناطق معينة ووضع الإعلان بصورة مناسبة قد يكون أفضل في تحسين مظهر وجمال المدينة وتعتبر الطرق وأعمدة الإنارة والحواجز الحديدية ، وبردورة الرصيف من الوسائل المتاحة للإعلانات وهي في نفس الوقت من مفردات تنسيق المواقع ، ولذلك فإن هناك علاقة بين تنسيق المواقع (التخطيط) والإعلانات .. وذلك على النحو التالي :
- 1 - ذكرت المادة (6) من قانون تنظيم الإعلانات أن للسلطة المختصة أن ترفض الترخيص في الإعلان لأسباب تتعلق بمظهر المدينة أو تنسيقها أو بطابع المنطقة.
  - 2 - تناولت المادة (3) من لائحة قانون الإعلانات الشروط اللازمة للإعلان على السياجات واللوحات والحوامل سواء على الأرض أو على الحوائط ، وكذلك الإعلانات الموضوعة فوق أسطح المباني والمثبتة في أعمدة الإنارة والإعلانات على النفق وكلها يمكن أن تؤثر على مظهر وشكل المدينة.
  - 3 - تنص المادة (4) من اللائحة على أنه لا يجوز مباشرة الإعلان بالكتابة أو النقش أو الطلاء على الحوائط إلا في الأماكن التي توافق عليها السلطة المختصة – في نطاق التخطيط ، وكذلك الإعلان بالإضاءة المسقطه.
  - 4 - تنص المادة (30- د ) من قانون التخطيط العمراني على أن تضع الوحدة المحلية القواعد والاشتراطات الواجب مراعاتها بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات ، وتكون تلك الشروط مكتملة للشروط الواردة بقوانين الإشغالات والإعلانات.
  - 5 - طالبت المادة (59) من لائحة قانون التخطيط أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بتقسيم الأراضي مجموعة من المسائل منها حظر الإعلانات.

## 15 ، 16 ، 17 - إعلانات .. محال صناعية وتجارية - محال عامة - ملاهي

من متطلبات النشاط الصناعي والتجاري الإعلان عن السلع المنتجة أو نوع النشاط التجاري محل التداول ، كما أن المحال العامة والملاهي لا بد لها من الإعلان عن نوع النشاط الذي يتم داخل هذه المحال ، والذي على أساسه يمكن التعامل مع الجمهور ، ولذلك فإن هناك علاقة بين الإعلانات والقانون المنظم لها وبين كل من المحال العامة والمحال الصناعية والتجارية والملاهي وذلك على النحو التالي :

- 1 - أشارت المادة (4 - أ) من قانون تنظيم الإعلانات إلى أنه يعفي من تراخيص الإعلانات التركيبات أو اللوحات أو الوسائل غير المضيئة كهربائياً والموضوعة على المحال العامة أو التجارية أو الصناعية أو الملاهي أو الأماكن المعدة لمزاولة إحدى المهن وذلك بقصد الإعلان عن العمل الذي يزاول فيها ، وقد وضعت نفس المادة الشروط اللازمة لذلك ، وقد تناول البند (ب) الإعلانات الموضوعة داخل فاترينات العرض الخاصة بالمحال ، وتناول البند (هـ) الإعلانات المباشرة التي توضع على جوانب المحال التجارية والمطاعم ، وكذلك البند (ي) الإعلانات التي تقام في المناسبات القومية والمهرجانات الرياضية والاجتماعية.
- 2 - ذكرت المادة (11) من قانون تنظيم الإعلانات أنه لا يترتب على هذا القانون الإخلال بتطبيق أحكام وقوانين المحال الصناعية والتجارية وإشغال الطرق.
- 3 - أوجبت المادة (21) من قانون المحال العامة على كل محل عام وضع لافتة باللغة العربية على الباب الرئيسي مكتوب عليها نوعية العمل.
- 4 - أوجبت المادة (76 بند 3) من قانون الملاهي وضع إعلان برامج حفلات العرض في مكان ظاهر بالملهي.

## 18 ، 19 ، 20- المحال الصناعية والتجارية .. المحال العامة .. الملاهي

إن المحلات على كافة أنواعها تجارية وصناعية ومحال عامة وملاهي كلها تشترك معا في بعض الخصائص حيث تتعامل كلها مع الجمهور وتحكمها بعض الاشتراطات المشتركة وإن كانت هناك جهات متعددة مسؤولة عن تلك المحلات إلا أن هناك قرار وزاري رقم 730 لسنة 1967 في شأن النظم والخطوات التي تتبع لتنسيق العمل بين الأجهزة القائمة على شئون الترخيص وتلك التي تتولى التفتيش تنفيذاً للقرار الجمهوري رقم 991 لسنة 1967 وكذلك القانون رقم (1) لسنة 1973 في شأن المنشآت الفندقية والسياحية.

وعلى ذلك فالعلاقة قائمة بين المحال بكافة أنواعها ، وبالتالي فإن العلاقة قائمة بين القوانين التي تحكمها وذلك على النحو التالي :

- 1 - أشارت المادة (1) من القرار الجمهوري رقم 991 لسنة 1067 إلى أنه يصدر بالاشتراطات العامة الواجب توافرها في المحال الخاضعة لأحكام قوانين المحال الصناعية والتجارية رقم 453 لسنة 1954 والمحال العامة رقم 371 لسنة 1956 والملاهي رقم 2 لسنة 1956 قرار من وزير الإسكان والمرافق بعد موافقة وزراء العمل والصحة والصناعة والري والداخلية أما المادة رقم (2) من القرار فقد حددت أجهزة الإسكان والمرافق بالمحال المحلية لإصدار الترخيص المنصوص عليها في القوانين السابقة وذلك مع عدم الإخلال بحق الأجهزة التابعة للوزارات المختلفة في التفتيش الفني كما جاء في المادة (5) من القرار وهذا بخلاف ما ورد بالقانون رقم (1) لسنة 1973 مادة (2) أنه لا يجوز إنشاء أو إقامة منشآت فندقية وسياحية واستغلالها إلا بترخيص من وزارة السياحة ، وتؤول إلى وزارة السياحة الاختصاصات المنصوص عليها في قوانين المحال العامة والملاهي ، ومع ذلك تحدد بالشروط والمواصفات

الهندسية والإنشائية بقرار من وزير الإسكان بعد موافقة وزير السياحة وتحدد شروط ومواصفات الفنادق العائمة بقرار من وزير النقل بعد موافقة وزير السياحة.

- 2 - أشارت المادة (35) من قانون المحال العامة أنه إذا كان ملحقاً بالمحال العامة محل خاضع لأحكام قانون المحال الصناعية والتجارية رقم (453) لسنة 1954 وجب أن تتوافر في هذا المحل الاشتراطات المنصوص عليها في قانون المحال الصناعية والتجارية ولائحته ، وإذا كان ملحقاً بالمحل العام ملهى وجب أن تتوافر في الملهى الاشتراطات المنصوص عليها في قانون الملاهي 372 لسنة 1956 ولائحته.
- 3 - أشارت المادة (95) من قانون الملاهي أنه إذا كان ملحقاً بالملهى محل خاضع لأحكام قانون المحال الصناعية والتجارية رقم (453) لسنة 1954 وجب أن تتوافر في هذا المحل الاشتراطات المنصوص عليها في قانون المحال التجارية والصناعية ولائحته ، وإذا كان ملحقاً بالملهى محل عام وجب أن تتوافر في هذا المحل الاشتراطات المنصوص عليها في قانون المحال العامة رقم (371) لسنة 1956 ولائحته.
- 4 - أشارت المادة رقم (3) من قانون المحال العامة أنه لا يجوز فتح أي محل عام إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك ، كما يجوز أن يشمل الترخيص أي محل من المحال الصناعية والتجارية أو الملاهي الملحقة بالمحال العامة.

## 21 - تخطيط عمراني .. محال صناعية وتجارية

من المسائل الضرورية في المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة والتي ينتج عن النشاط الذي يزاول فيها إتلاف أو اهتزاز أو روائح كريهة أو آثار ضارة بالسكان أو راحتهم أو أمنهم أن تكون بعيدة عن المساكن وما في حكمها بالقدر الكاف لمنع الضرر وهذا ما يمكن تناوله من خلال قانوني " التخطيط العمراني " و " المحال الصناعية والتجارية " وذلك على النحو التالي :

- 1 - أشارت المادة (2) من القرار الوزاري رقم 380 لسنة 1975 الخاص بالاشتراطات لواجب توافرها في المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة إلى أنه يشترط في مواقع المحال التي ينتج عن النشاط الذي يزاول فيها إقلاق أو اهتزاز أو روائح كريهة أو أثر ضار بالسكان أو راحتهم أو أمنهم أن تكون بعيدة عن المساكن وما في حكمها بالقدر الكافي لمنع الضرر، وفي سبيل ذلك يجوز أن تتضمن الاشتراطات العامة المقررة لكل نشاط حكماً يقضي بتدبير مسافة معينة بين المحال وهذه المساكن وما في حكمها ، ويجوز في بعض الحالات الاكتفاء باتخاذ الإحتياطات اللازمة لمنع الضرر ، كما أشارت المادة (2) إلى أنه يعتبر في حكم المساكن أماكن العبادة المعتمدة ودور التعليم والمستشفيات ودور الحكومة والتمثيل السياسي والقنصلي والأماكن الأثرية والملاجيء والفنادق والأماكن المعدة للإجتماعات العامة. ويعفى من ذلك المحال الواقعة في المناطق الصناعية المعتمدة وذلك دون الإخلال بحق الجهة الإدارية المختصة بشئون الترخيص في تقرير الاشتراطات اللازمة لحماية سكان هذه المناطق.
- 2 - أشارت المادة (4) من القرار أنه إذا كان المحل خاصاً بإنتاج أو تداول مواد غذائية أو مشروبات أو أية مواد أخرى يحتمل تلوثها وجب ألا يقل البعد بينها وبين زرائب المواشي والأغنام والخنازير وأماكن تربية الجمال والدواجن ومعامل السماد العضوي ومستودعات

المواد البرازية والأسطبلات والمجازر والمدابع ومناطق الصناعات القذرة وما شابه ذلك من مصادر التلوث عن المسافة المقررة بين تلك المصادر والمساكن.

- 3 - أشارت المادة (6) من القرار أنه يجب استيفاء الأبعاد المقررة لوزارة الري ومؤسسة الطرق والكباري والهيئة العامة للسكك الحديدية أو فروعها إذا كان المحل قريبا من مرافق تلك الجهات.
- 4 - عرفت المادة (32) من قانون التخطيط العمراني المناطق الصناعية على أنها المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو المخلة بالأمن العام أو حركة المرور والتي يقتضى الصالح العام حظر إقامتها في غير المناطق الصناعية - ويصدر قرار من الوزير المختص بالتعمير والصناعة ببيان أنواع الصناعات ومستوياتها وتصنيفها في جداول ، وتحديد الاشتراطات البيئية والعمرانية الواجب توافرها لكل نوع.
- 5 - المادة (33) من قانون التخطيط طالبت الوحدات المحلية المختصة في المناطق الصناعية تحديد مواقع المشروعات بكافة أنواعها ، وكذلك المباني غير الصناعية التي يسمح بإقامتها في المناطق الصناعية وتبين الاشتراطات اللازم مراعاتها فيها.
- 6 - ذكرت المادة (35) من قانون التخطيط أنه لا يجوز الترخيص في إقامة أية منشأة في المناطق الصناعية التي تحدد وفقا لأحكام قانون التخطيط إلا بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية على الموقع وفقا للشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية.
- 7 - المادة (25) من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط طالبت عند إعداد المخطط التفصيلي أن يراعى تقسيم مناطق استعمالات الأراضي الواردة في المخطط العام طبقا لاحتياجات المناطق ووفقا لما يلي :
  - المناطق السكنية وتناولها بالتفصيل.
  - المناطق التجارية وتصنف حسب نمط التداول ونوع ومسطح المحلات والاشتراطات البنائية وأية اشتراطات أخرى.
  - المناطق الصناعية وتصنف حسب نوع الصناعة والمعايير البيئية والدرجات المحتملة للضوضاء والروائح والغازات والاهتزازات والدخان والأتربة والوهج ومتطلبات النقل وغيرها من المعايير الأخرى.
  - مناطق أخرى ومنها مناطق الخدمات العامة والمناطق الترفيهية والأثرية والتاريخية والسياحية والطبيعية والزراعية وأخرى.
- 8 - طالبت المادة (29) من لائحة قانون التخطيط (الهيئة العامة للتخطيط العمراني) بإعداد قوائم للأنشطة التجارية والصناعية وغيرها من الأنشطة المختلفة واشتراطات توطئتها لتسترشد بها الوحدات المحلية عند إعداد المخطط التفصيلي.
- 9 - عند عملية تقسيم الأراضي طالبت المادة (33) من لائحة قانون التخطيط المواقع التقريبية المقترح تخصيصها للأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت ، كما أوجبت المادة (44) البند (6) من اللائحة أن تكون البلوكات المخصصة للاستعمالات التجارية بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ.

10 - ذكرت المادة (67) من لائحة قانون التخطيط أن يكون الترخيص بإقامة وإدارة أية منشأة في المناطق الصناعية وفقا لأحكام القانون رقم (453) لسنة 1954 والقانون رقم (106) لسنة 1976 وغيرها من القوانين واللوائح المعمول بها.

## 22 - محال عامة .. تخطيط عمراني

المحال العامة (المطاعم - الفنادق - المحال المعدة لتقديم المأكولات والمشروبات) وكذلك الوكالات والبنسيونات والمحال المدة لإيواء الجمهور وكلها لها متطلبات خاصة بها من حيث الموقع ومتطلبات تخطيطية أخرى تؤثر على أداءها لوظائفها وهو ما يمكن تنظيمه من خلال قانوني التخطيط العمراني والمحال العامة كما يلي :

- 1 - صنفت المادة (1) من قانون المحال العامة المحلات إلى نوعين :  
النوع الأول: يشمل المطاعم والمقاهي وما يماثلها من المحال المعدة لبيع أو تقديم المأكولات أو المشروبات بقصد تناولها في ذات المجال.  
النوع الثاني : ويشمل الفنادق والوكالات والبنسيونات والبيوت المفروشة وما يماثلها من المحال المعدة لإيواء الجمهور على اختلاف أنواعها.
- وتنص المادة (2) على أنه لا يجوز فتح محال عامة من النوع الأول في شوارع أو أحياء يصدر بتحديد قرارا من وزير الشؤون البلدية والقروية بناء على اقتراح المجالس البلدية المختصة القائمة على شئون التخطيط بعد موافقة المحافظ ، وكذلك تنص المادة (2) على أنه لا يجوز فتح تلك المحال في المواقع غير الصحية أو بالقرب من السجون أو الأماكن المعدة للعبادة أو الأضرحة أو الجبانات ، وإذا كانت تلك المحال تبيع مشروبات روحية فلا يجوز فتحها بالقرب من المدارس أو المستشفيات أو المستوصفات أو الثكنات.
- 2 - المادة (2) من لائحة قانون المحال العامة أشارت إلى أنه لا يجوز فتح محال من النوع الأول في الممرات الخصوصية.
- 3 - تنص المادة (3) من اللائحة إلى أنه لا يجوز في المحال المقامة من خيام دائمة أن تقل المسافة بين الحد الخارجي لتلك المحال وبين المساكن عن خمسين متر من جميع الجهات.

## 23 - ملاهي .. تخطيط عمراني

تشمل الملاهي السينما والمسارح والنوادي والكازينوهات والكباريهات وحلقات الانزلاق والألعاب الترفيهية وحمامات السباحة ومحال السباق والرماية وغيرها وكلها لها متطلبات تخطيطية من حيث الموقع والمساحة والبعد بينها وبين الاستعمالات الأخرى الواردة في المخطط العام والتفصيلي ، وعليه فإنه من الطبيعي أن يكون هناك علاقة بين قانوني التخطيط والملاهي كما يلي :

- 1 - تنص المادة (2) من قانون الملاهي على أنه لا يجوز إقامة وإدارة ملاهي إلا في الجهات والأحياء أو الشوارع التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بناء على اقتراح المجالس البلدية المختصة بعد حصولها على موافقة المحافظ ، ويجب موافقة وزارة الداخلية إذا تضمن القرار جهات أو أحياء أو شوارع لا يجوز فيها فتح محال عامة من النوع الأول ، على أنه يجوز في غير الجهات أو الأحياء أو الشوارع المنصوص عليها في الفقرة السابقة الترخيص في إقامة ملاه ملحقة بمحال عامة إذا كانت مخصصة بصفة أصلية لرواد هذه المحال وكانت بذات المكان ، كما يجوز الترخيص في إقامة ملاه خاصة بالهيئات والمؤسسات والجمعيات أو المعاهد والمدارس متى كانت ملحقة بالعقار الذي تشغله الهيئة أو المؤسسة أو الجمعية أو المعهد أو المدرسة بشرط عدم استغلالها في أغراض تجارية.
- 2 - أشارت المادة (2) من قرار وزير الشؤون البلدية رقم 698 لسنة 1957 في شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في الملاهي إلى أنه يجب ألا يقل عن 100 متر البعد بين أية نقطة من حدود الملهي وبين أقرب نقطة من حدود المؤسسات العلاجية أو دور العبادة أو معاهد التعليم إلا إذا كانت مواعيد العمل بتلك الملاهي لا تتعارض مع مواعيد إقامة الشعائر الدينية أو الدراسة بالمعاهد ، كما يجب ألا يقل البعد عن 500 متر بين أية نقطة من حدود الملهي وبين أقرب نقطة من حدود المجازر أو مقالب المواد البرازية أو قمانن الجير أو المدابغ ، ويراعى أن تكون مواقع الملاهي المكشوفة طبقا للتخطيط العام للمدن أو في الأحياء والجهات والشوارع التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
- 3 - أما المادة (3) من القرار فأوجبت استيفاء الأبعاد المقررة لمصالح الري والطرق والكباري والهيئة العامة لسكك حديد مصر أو فروعها إذا كان الملهي قريبا لمرفق تلك الجهات.
- 4 - يجب أن تكون واجهة الملهي مطلة على طريق عام أو على ممر خاص متصل بطريق عام وفقا لمجموعة من الشروط ويحدد عرض الممر ومخارجه تبعا لعدد المتفرجين إذا كان أقل من 300 شخص أو من 300 : 500 شخص ، أو يزيد عن 500 شخص.
- 5 - أوضحت المادة (62) من لائحة قانون التخطيط العمراني أنه عند تخطيط منطقة وسط المدينة تتولى الوحدات المحلية تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ مراعاة لعدد من العوامل منها عدد الكراسي بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهي والمطاعم والمقاهي وما في حكمها.

## 24 ، 25 ، 26 - تنظيم مباني.. محال صناعية وتجارية – محال عامة - ملاهي

يتناول قانون تنظيم المباني عملية تنظيم المبنى من الداخل وأجزاء من الخارج حيث يتناول عملية الإضاءة والتهوية والمسطحات الداخلية والارتفاعات الداخلية والخارجية والفتحات والبروزات والسلالم والتشطيبات ومواد النهو والحمامات والمطابخ وأعمال المياه والصرف والكهرباء وغيرها من الأمور التي أيضا تتعلق بالمحلات سواء كانت محال صناعية وتجارية أو محال عامة أو ملاهي وسوف نتناول كل منها على حدة كما يلي :

اولا : المحال الصناعية والتجارية :

1 - المادة (7) من القرار الوزاري رقم 380 لسنة 1975 بشأن الاشتراطات الواجب توافرها في المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة تناولت مواد الإنشاء وبحيث تلائم نوع النشاط المزاول بالمحال سواء كانت من الطوب اللبن أو السويسي أو بدائل الطوب الأحمر أو ألواح معدنية أو خشبية أو إسبوستس أو ما شابه ذلك ، ويجب في المحال المنشأة على خامات أو وسيلة نقل نهري أن تكون الأماكن المعرضة للنييران من مواد مقاومة للحريق.

2 - أوجبت المادة (8) من القرار أن تكون الأرضيات مستوية من مادة صلبة قابلة للغسيل كما تناولت المادة (9) من القرار منسوب أرضية المحال بالنسبة للشوارع ووضع الطبقات العازلة وعمليات الصرف ، أما المادة (10) فقد تناولت الارتفاعات الداخلية بالنسبة لأماكن العمل والأماكن الملحقة بها كالمكاتب والمخازن والممرات، وكذلك دورات المياه كما تناولت المادة (11) ، (12) الأسقف وشروطها والسنادر ونسبة مساحتها والأنشطة الممكن مزاولتها وتهويتها وإضاءتها.

3 - تناولت المادة (13) من القرار موضوع التهوية وحجم الفراغ المخصص للشخص الواحد من الهواء وتهئية المحل بحيث لا يحدث أي نقص في الهواء النقي ، كما تناولت المادة (14) من القرار موضوع الإضاءة ومسطح الفتحات المطلوبة وكذلك الاستعانة بالإضاءة الطبيعية.

4 - تناولت المادة (15) من القرار أعمال البياض والدهانات ، أما المواد من (16) حتى (21) فتناولت الموارد المائية والتجهيزات الصحية ودورات المياه والأدشاش وأعمال الصرف الصحي.

أما المواد من (22) حتى (25) فقد تناولت القوى المحركة والتوصيلات الكهربائية والأفران وبيوت النار والوقود.

5 - المادة (26) من القرار بند (9) ، (10) تناولت السلالم وشروطها وتوفير وسائل ملائمة للهروب بما يتناسب مع عدد العاملين وارتفاع المبنى ونوعية الإنشاء وتشمل وسائل الهروب (الطرق والممرات والأبواب والفتحات والمماشى والسلالم الداخلية والخارجية الثابتة والمتحركة وغيرها) ، وينص البند (18) على أنه لا يجوز إيصال المحال بالسكن ، ولكن يمكن الموافقة على بعض المساكن داخل المصانع الكبيرة خاصة بالمدير أو المهندس المقيم.

6 - أشارت المادة (31) من القرار أنه يمكن التجاوز عن الأبعاد والمسافات والارتفاعات الداخلية المنصوص عليها في هذا القرار وقرارات الاشتراطات النوعية وذلك في حدود 10 % بشرط ألا يترتب على هذا التجاوز وقوع الضرر الذي قررت من أجله ، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يترتب على التجاوز الإخلال بالأبعاد والمسافات أو الارتفاعات المقررة بقانون تنظيم المباني ولائحته التنفيذية.

7 - أشارت المادة (5) من لائحة قانون التنظيم أنه في حالة إنشاء محال تجارية بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة على ألا تقل عن دورة للرجال وأخرى للنساء.

ثانيا : المحال العامة :

1 - تناولت المواد من 5 إلى 25 من القرار الوزاري رقم 424 لسنة 1957 في شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في المحال العامة نفس الاشتراطات تقريبا التي وردت في قانون المحال الصناعية والتجارية حيث تناولت الأرضيات والارتفاعات الداخلية الأسقف والسنادر والإضاءة والتهوية والبياض والدهانات والموارد المائية ودورات المياه وأعمال الصرف والقوى الكهربائية والميكانيكية والمواقد والمدخن والوقود.

2 - أشارت المادة (6) من لائحة قانون التنظيم أنه مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الإرتفاع الداخلي الخالص في جميع الأدوار عن 2.70 متر ، ويجوز أن يقل عن هذا القدر إلى 2.3 متر للمداخن والحمام والطرق الداخلية.

ثالثا : الملاهي :

1 - القرار الوزاري رقم 698 لسنة 1957 في شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في الملاهي تناول بعض الأمور التنظيمية حيث تناولت المواد من (5) إلى (13) مواد الإنشاء والبناء والأرضيات والارتفاعات الداخلية والأسقف ، أما المواد من (14) حتى (26) فقد تناولت المسارح - صالات العرض والسنادر والبلكونات والسلالم ، وتناولت المواد من (28) إلى (37) المورد المائي ودورات المياه وأعمال الصرف الصحي. والمواد من (38) حتى (64) فقد تناولت القوى الكهربائية والأنابيب الضوئية التي تعمل بالتفريغ الكهربائي ، والمواد من (65) حتى (67) تناولت الآلات المحركة والوقود والمواد المدخن ، وتناولت المواد من (68) حتى (74) اشتراطات التهوية والفتحات والبياض والدهانات.

## 27 - تخطيط عمراني .. حماية آثار

تعتبر المناطق الأثرية مناطق ذات طابع خاص يجب الحفاظ عليها وتنميتها بطرق معينة ويجب عند وضع المخططات العامة والتفصيلية أن يراعى ذلك وهذا ما تناولته قوانين التخطيط والآثار على النحو التالي :

1 - تنص المادة (21) من قانون الآثار أنه يتعين أن تراعى مواقع الآثار والأراضي الأثرية والمباني والمواقع ذات الأهمية التاريخية عند تغيير تخطيط المدن والأحياء والقرى التي توجد بها ولا يجوز تنفيذ التخطيط المستحدث أو التوسع أو التعديل في المناطق الأثرية والتاريخية وفي زمامها إلا بعد موافقة حيث الآثار مع مراعاة حقوق الارتفاق التي ترتبها الهيئة.

2 - أشارت المادة (11) من لائحة قانون التخطيط أن المخطط العام يتكون من مجموعة خرائط تشمل استعمال الأراضي موضعا عليها المناطق التاريخية والسياحية والأثرية.

3 - طالبت المادة (7) من قانون التخطيط أن تبادر الوحدات المحلية بعد اعتماد المخطط العام بإعداد مشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق ووضع اشتراطات المناطق ومنها الاشتراطات

الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين المنظمة لها.

## 28 - إعلانات .. حماية آثار

إن الإعلانات هي نوع من أنواع الدعاية وممارسة الإعلان على الآثار قد يعمل على تشويه الأثر وهو أمر مرفوض وهذا ما ينص عليه كل من قانوني الإعلانات والآثار.

- 1 - تنص المادة (5) من قانون الإعلانات على أنه يحظر مباشرة الإعلان على المباني الأثرية ودور العبادة والأسوار المحيطة بها ، كما ورد في المادة (8) من نفس القانون أن كل من باشر إعلانا أو تسبب في مباشرته بالمخالفة لهذا القانون يعاقب بغرامة لا تقل عن جنيه واحد ولا تجاوز عشرة جنيهات.
- 2 - تنص المادة (45) من قانون الآثار على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن خمسمائة جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من وضع على الآثار إعلانات أو لوحات للدعاية أو كتب أو نقش على الأثر أو وضع دهانات عليه.

## 29 - تنظيم مباني .. حماية آثار

إن إقامة المباني في المناطق الأثرية يجب أن تكون بشروط معينة بحيث لا تغطي المباني على الأثر أو تفسد مظهره على نحو غير مرغوب ولذلك فإن وجود علاقة بين قانون تنظيم المباني وقانون الآثار هو أمر ضروري وهام ، وسوف نتناول تلك العلاقة كما وردت بالقوانين على النحو التالي:

- 1 - تنص المادة (7) من قانون تنظيم المباني على أنه يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية.
- 2 - وتنص المادة (20) من قانون الآثار على أنه لا يجوز منح رخص للبناء في المواقع أو الأراضي الأثرية.
- 3 - أشارت المادة (13) من قانون الآثار أنه يترتب على تسجيل الأثر العقاري عدم جواز هدمه كله أو بعضه ، كما لا يجوز تجديد العقار أو تغيير معالمه إلا بترخيص من رئيس هيئة الآثار ، وكذلك لا يجوز ترتيب أي حق ارتفاق للغير على العقار.
- 4 - المادة (22) من قانون الآثار طالبت الجهة المختصة بعدم الترخيص بالبناء في الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية داخل المناطق المأهولة إلا بعد أخذ موافقة هيئة الآثار على الترخيص ، كما أوجبت على الجهة المختصة أن تضمن الترخيص والشروط التي ترى الهيئة أنها تكفل إقامة المبنى على وجه ملائم لا يطغى على الأثر أو يفسد مظهره ، ويضمن له حرما يتناسب مع المحيط الأثري والتاريخي.

### 30 - تخطيط عمراني .. جبانات

من الطبيعي أن تكون لرفاة الموتى آثاراً ضارة صحياً على المناطق السكنية وكذلك فإن مياه الرشح المصاحبة للمباني السكنية لها آثار ضارة برفاة الموتى ، ولهذا يتم اختيار مواقع الجبانات تخطيطياً بحيث تكون ملائمة للغرض التي أقيمت من أجله وغير ضارة بمناطق الاستعمالات الأخرى وهذا ماجاء بقانوني الجبانات والتخطيط العمراني على النحو التالي :

- 1 - ذكرت المادة (3) من لائحة قانون الجبانات أنه يكون إنشاء الجبانات وفقاً لمجموعة من الأوضاع منها خلو الناحية من الجبانات أو خلو الجبانات القائمة من أماكن يمكن الدفن فيها أو عدم ملائمة موقع الجبانة من الناحية الصحية أو التخطيطية.
- 2 - تنص المادة (5) من لائحة قانون الجبانات على أن يراعى في اختيار موقع الجبانات الجديدة أو امتداد الجبانات القائمة ضرورة توافر الشروط الآتية في الموقع :
  - أن يكون بقدر الإمكان في الجهة القبليّة أو القبليّة الشرقيّة من المدينة أو القرية بحيث لا تقع في مهب الرياح السائدة.
  - أن يكون على مسافة لا تقل عن 200 متر من الحيز العمراني للمدينة أو القرية وحسب مقتضيات التخطيط.
  - أن يكون - بقدر الإمكان - على بعد لا يقل عن مائة متر بين الطرق الرئيسية أو يفصل بينهم بمنطقة تشجير لا يقل عرضها عن 20 متر.
  - أن يكون بعيداً بما لا يقل عن مائة متر عن آبار المياه الجوفية ومجرى النيل وفرعيه والترع والرياحات والمصارف.
  - أن يكون من الأماكن الأكثر ارتفاعاً.
  - أن يكون مرتفعاً عن منسوب مياه الرشح بحيث يتوفر عمق كامل الجفاف لا يقل عن 50 سم أسفل منسوب الدفن وإلا وجب ردم الموقع لتوفير هذا.
- 3 - المادة (13) من لائحة قانون الجبانات أجازت للمجلس المحلي أن يحدد نماذج محددة للبناء تتفق مع التخطيط ومظهر الجبانة والأوضاع المحلية.

### 31 - تخطيط عمراني .. نظافة

إن عملية النظافة من العمليات الحيوية التي ترتبط بمظهر المدينة وصحة السكان ، وتعتبر المقابل العمومية الخاصة بجمع المخلفات والتخلص منها من المسائل الهامة التي يجب مراعاتها عند تخطيط المدن نظراً لما تسببه من مضايقات وآثار ضارة على المناطق المجاورة لها.

وقد تناول كل من قانوني التخطيط العمراني والنظافة مجموعة من الشروط للتغلب على ذلك ومنها:

- 1 - تنص المادة (1) من قانون النظافة على أنه يحظر وضع القمامة أو القاذورات أو المتخلفات أو المياه القذرة في غير الأماكن التي يحددها المجلس المحلي.
- أما المادة (2) فأوجبت على حائز الأراضي الفضاء سواء كانت مسورة أو غير مسورة إزالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة والقاذورات ، والمحافظة على نظافتها ، كما فرضت المادة

(7) على ملاك الأراضي الفضاء أو الخربة التي يرى المجلس في وجودها بدون بتسوير ضررا بالصحة أو إخلالا بمظهر المدينة أو القرية أن يقوم بتسويرها وفقا للأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية للقانون.

- 2 - حظرت المادة رقم (4) من قانون النظافة ارتكاب بعض الأعمال التي تسيء إلى نظافة المدن منها :
  - الاستحمام أو غسل الملابس والأدوات وغيرها في الفسقيات أو النافورات أو المجاري المائية العامة.
  - قضاء الحاجة في غير الأماكن المخصصة لهذا الغرض.
  - رور قطيع من الماشية أو الحيوانات في غير الطرق والشوارع التي يحددها المجلس.
  - وضع الحيوانات أو الدواجن في الميادين والطرق والشوارع والممرات والحارات والأزقة وكذلك مداخل المباني أو مناورها أو شرفاتها.
- 3 - وضعت المادة (17) من لائحة قانون النظافة بعض الشروط الواجب توافرها في المقابل العمومية أو الخصوصية للتخلص من القمامة والقاذورات والمتخلفات.. منها:
  - أن يكون الموقع في منطقة سهلة المواصلات وفي عكس اتجاه الرياح السائدة بقدر الإمكان وألا تقل المسافة بينه وبين المساكن عن 250 متر.
  - يحاط الموقع بسور من مادة مناسبة بارتفاع لا يقل عن 1ر8 متر.
  - إذا أريد تحويل القمامة إلى سماد عضوي يجب تخصيص مكان مناسب لفرزها.
  - في حالة التخلص من القمامة بالحريق يزود الموقع بفرن أو أكثر ذي سعة مناسبة مع مراعاة فرز القمامة قبل حرقها.
  - يجوز التخلص من القمامة والقاذورات بطريق الردم الصحي في المنخفضات أو المجاري المائية الملغاة وتغطي بالتراب بسمك لا يقل عن 15 سم مع الدك جيدا.
- 4 - المادة (59) البند (9) ، (10) من لائحة قانون التخطيط تنص على أن تعالج قائمة الشروط الخاصة بتقسيم الأراضي العديد من الأمور منها تنظيم حظر تربية الدواجن والحيوانات وحظر التخلص من القمامة والفضلات في ذات الأرض.

### 32- تخطيط عمراني .. شئون بيئة

إن خصائص الموقع الطبيعية ومنها التضاريس وطبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية وخصائص المحيط الحيوي من حيث تأثيرها على راحة ونشاط الإنسان وكلها خصائص بيئية تؤثر على خريطة استخدامات الأرض عند إعداد المخطط العام الوارد بقانون التخطيط العمراني ، ولذلك كانت العلاقة بين قانوني التخطيط العمراني وقانون البيئة على النحو التالي :

- 1 - أشارت المادة (2) من قانون التخطيط العمراني أنه يراعى في إعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى أن يكون عاما وشاملا وقائما على مجموعة من الدراسات منها الدراسات البيئية.
- 2 - طالبت المادة (37) من قانون التخطيط أن تحدد اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الأسس والمعايير التي تتخذ كأساس لإزالة أو تحسين المناطق ومنها المعايير البيئية ، وقد حددت اللائحة في المادة (60) هذه الأسس .. ومنها :
  - الاستعمالات غير السكنية بالمناطق السكنية والاستعمالات الضارة من حيث الضوضاء والاهتزازات والروائح الضارة وخطورة نشوب حريق أو انفجار أو تولد

- حشرات أو حيوانات ضارة بالصحة أو أتربة أو دخان وغير ذلك من مسببات الضارة بالبيئة والإنسان.
- المخاطر الناتجة عن مسببات طبيعية (فيضانات - تآكل شواطئ - مستنقعات - مخار سيول - وطبوغرافية السطح).
  - صلاحية المرافق والصرف الصحي ونظافة البيئة.
- 3 - المادة (5) من قانون البيئة عددت الأعمال التي يقوم بها جهاز شئون البيئة ، ومنها :
- إعداد الدراسات عن الوضع البيئي وكذلك الخرائط البيئية للمناطق العمرانية والمناطق المخطط تنميتها ووضع المعايير الواجب الالتزام بها عند تخطيط وتنمية المناطق الجديدة وكذلك المعايير المستهدفة للمناطق القديمة.
  - وضع أسس وإجراءات تقييم التأثير البيئي للمشروعات.
  - إعداد خطة للطوارئ البيئية والتنسيق بين الجهات المعنية.
  - إدارة المحميات الطبيعية والإشراف عليها.
  - الاشتراك في إعداد الخطة القومية المتكاملة لإدارة المناطق الساحلية بالبحر المتوسط والأحمر بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- 4 - اشترطت المادة (34) من قانون البيئة أن يكون الموقع الذي يقام عليه أي مشروع مناسب للنشاط ووفق خطة استخدام الأرض وبما يضمن عدم تجاوز الحدود المسموح بها لملوثات الهواء ، كما طالبت المادة (42) الجهات مانحة الترخيص بمراعاة أن يكون مجموع الأصوات المنبعثة في منطقة واحد في نطاق الحدود المسموح بها.
- 5 - ذكرت المادة (73) والمادة (74) من قانون البيئة أنه يحظر إقامة أية منشآت على الشواطئ البحرية للجمهورية لمسافة مائتي متر إلى الداخل من خط الشاطئ أو إجراء أي عمل يكون من شأنه المساس بخط المسار الطبيعي للنشاط أو تعديله إلا بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة.
- 6 - ينص البند (5) من المادة (28) من لائحة قانون البيئة أن تختار مواقع مرافق معالجة وتصريف النفايات الخطرة في منطقة تبعد عن التجمعات السكنية والعمرانية بمسافة لا تقل عن ثلاثة كيلومترات ، كما ذكرت المادة (30) أن على القائمين على إنتاج وتداول المواد الخطرة اختيار الموقع الذي يتم فيه الإنتاج والتخزين طبقاً للشروط اللازمة حسب نوعية وكمية هذه المواد.

### 33 - تخطيط عمراني .. إدارة محلية

إن التخطيط والإدارة المحلية الركيزة الأولى التي يركز عليها الحكم في الدولة المعاصرة ، فلا يمكن أن تقوم التنمية الاجتماعية والاقتصادية إلا على أساس تخطيط سليم ، وإدارة محلية ذات كفاءة عالية في الأداء ، كما أن الإدارة والتخطيط يجيب أن كونا معا نسيجا واحدا لكي تتم التنمية بكل أبعادها ، وعلى كافة مستوياتها بصورة متكاملة ومتوازنة<sup>1</sup>.

الإدارة المحلية هي جهة الاختصاص التي تباشر أعمال التخطيط العمراني ، ومن الطبيعي وجود علاقة بين قانوني الإدارة المحلية والتخطيط العمراني على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة رقم (1) من قانون التخطيط العمراني على أن تتولى الوحدات المحلية - كل في دائرة اختصاصها- من خلال لجنة بكل محافظة تختص بشئون التخطيط العمراني إعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى ، ويصدر بتشكيل هذه اللجنة قرار من المحافظ ويحدد الوزير المختص بالتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإدارة المحلية أولويات إعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى.
- 2 - ذكر في المادة (5) من قانون التخطيط أنه مع مراعاة أحكام قانون نظام الإدارة المحلية : " يجوز استثناءاً من الأحكام السابقة أن يتولى تخطيط مدينة أو عدة مدن جهاز يصدر بتشكيله وبيان اختصاصاته قرار من رئيس مجلس الوزراء " .
- 3 - أجازت المادة رقم (9) من قانون التخطيط للوحدة المحلية - إلى أن يتم إعداد المخطط العام والتفصيلي- وضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الأراضي بالمدينة أو القرية ، كما أجازت المادة رقم (10) وضع قواعد واشتراطات مؤقتة تنظم العمران بمنطقة أو أكثر من المدينة أو القرية مع عدم الإخلال بالمخطط العام المعتمد إلى أن يتم اعتماد المخطط التفصيلي.
- 4 - باعتبار أن المخطط العام للمدن والقرى هو جزء من التخطيط الإقليمي والتخطيط القومي الشامل ذكرت المواد (7) ، (8) ، (9) من قانون الإدارة المحلية أن تقسيم الجمهورية إلى أقاليم اقتصادية يضم كل منها محافظة أو أكثر ، وينشأ بكل إقليم اقتصادي لجنة للتخطيط الإقليمي تختص بالتنسيق بين خطط المحافظات وإقرار الأولويات التي تقترحها هيئة التخطيط الإقليمي ، كما ينشأ بكل إقليم هيئة للتخطيط الإقليمي تتبع وزير التخطيط وتختص بالبحوث والدراسات اللازمة لتحديد إمكانيات وموارد الإقليم الطبيعية والبشرية وإعداد الأجهزة الفنية للقيام بالبحوث والدراسات وأعمال التخطيط على مستوى الإقليم.
- 5 - ذكرت المادة (12) من قانون الإدارة المحلية اختصاصات المجالس المحلية للمحافظات ومنها الموافقة على المشروعات العامة بما يفي بمتطلبات الإسكان والتشييد واقتراح مشروعات التخطيط العمراني والموافقة على إنشاء المرافق.
- 6 - ذكرت المادة رقم (7) من لائحة قانون الإدارة المحلية أن تباشر الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها الأمور التالية :
  - إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة عمليات المياه والصرف الصحي.
  - تخطيط وإنشاء المنتزهات العامة وسعة الطرق والشوارع ورفصها وصيانتها وتنفيذ أعمال تحسين البيئة والنظافة العامة.
  - تنفيذ القوانين والاشتراطات الخاصة المتعلقة بإنشاء الأسواق العامة والسلخانات والجبانات.

<sup>1</sup> المجالس القومية المتخصصة : المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية " رؤية عصرية " ، القاهرة ، 2001

- تطبيق القوانين والأحكام واللوائح المتعلقة بأعمال التنظيم وتقسيم الأراضي والمباني والرقابة على إشغالات الطرق.

### 34 - نزع ملكية .. تخطيط عمراني

إن عمليات التخطيط العمراني في معظم الأحوال لا بد وأن يصحبها نزع ملكية بعض الأراضي أو العقارات للمنفعة العامة ولذلك ورد بقانون التخطيط العمراني باب كامل عن نزع الملكية ، هذا بخلاف قانون نزع الملكية المخصص لذلك ، ولذلك فإن العلاقة بين قانوني التخطيط العمراني ونزع الملكية للمنفعة العامة وردت على النحو التالي :

- 1 - تناول قانون التخطيط العمراني عملية نزع الملكية في باب كامل حيث تنص المدة (42) من قانون التخطيط : " على أن تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات لكافة أغراض التخطيط العمراني وفقا للضمانات والأحكام والإجراءات المقررة بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة ، ويصدر بتقرير المنفعة العامة لأغراض التخطيط قرار من مجلس الوزراء بناء على طلب الوزير المختص بالتعمير ويدخل في أغراض التخطيط العمراني وتوفير المساحات الخضراء ، وكذا المواقع العامة لانتظار السيارات " .
- 2 - تنص المادة (43) من قانون التخطيط على أنه تسري في شأن نزع الملكية لتجديد الأحياء الأحكام الواردة في هذا الباب وذلك علاوة على ما يكون مقررا بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة من قواعد ومزايا و ضمانات أفضل.
- 3 - تناولت المواد أرقام من (44) وحتى (53) عمليات نشر قرار المنفعة العامة وحق العقارات وتقدير تعويض الملاك وجهة حصر الأملاك (تفتيش المساحة) والطعن على بيانات تفتيش المساحة وطرق تعويض الملاك ونقل الملكية للمنفعة العامة.
- 4 - ذكرت المادة (4) من قانون نزع الملكية أنه يعد من أعمال المنفعة العامة إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة. وكذلك مشروعات المياه والصرف الصحي وإنشاء الكباري والمزلقات والممرات وأغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة وما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر.

كما يجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة ، وكذلك يجوز أن يشمل نزع الملكية فضلا عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي أية عقارات ترى الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقائها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب.

3 - صدرت القرارات الوزارية أرقام 2104 ، 2105 ، 2106 لفرض شروط تتعلق بارتفاعات المباني أشد قيوداً مما ورد بقانون التنظيم على بعض المناطق وهي شارع العروبة - المقطم - الزمالك - جاردن سيتي - المعادي القديمة - وبعض الناطق بالجيزة والأسكندرية , وقد ذكرت المادة الثالثة من هذه القرارات انه يطبق فيما لم يرد به نص في هذا القرار أحكام الأئحة التنفيذية لقانون التنظيم ... وهذا ما يخالف قانون التخطيط ... لأن هناك مناطق اخرى تخضع لاشتراطات تحد من الارتفاع عما ورد بقانون التنظيم - مدينة نصر مثلاً - حيث اعتبر قانون التخطيط العمراني - المادة 24- الشروط الواردة بقرار التقسيم شروطاً بنائية تأتي في مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المباني ، وعلى الوحدة المحلية المختصة اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات التي تكفل وضعها موضع التنفيذ كما اعتبرت المادة (23) من قانون التخطيط العمراني قائمة الشروط الواردة بقرار التقسيم حقوق ارتفاق يجوز للمشتري والمقسم أن يتمسكوا بها بعضهم قبل بعض.

4 - في المادة (27) من اللائحة تضع الوحدة المحلية عند إعداد المخطط التفصيلي الكثافة البنائية للمناطق في الحدود القصوى التالية :

- منطقة وسط المدينة بالمدن القائمة (5).
  - أي منطقة غير وسط المدينة بالمدن القائمة (4).
  - المدن الجديدة والامتدادات العمرانية للمدن القائمة (2).
- وجدير بالذكر أنه لو طبقت هذه الكثافات فإن ذلك يتعارض مع الارتفاعات الواردة بقانون تنظيم المباني ولذلك أشارت الفقرة الأخيرة من المادة (20) من لائحة قانون التنظيم على أنه لا تسري الشروط الخاصة بالارتفاعات بقانون التنظيم على المدن التي يتم اعتماد المخطط التفصيلي لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية.
- وهذا بالطبع يعتبر تنسيق بين ماجاء في قانون التنظيم وماورد بقانون التخطيط .

5 - طالبت المادة (45) بند (1) من اللائحة ألا يقل عرض قطع الأراضي المخصصة للاستعمال السكني عن 10 متر مع بعض الاستثناءات في بعض المناطق وهذا يستلزم التنسيق مع ماورد بقانون التنظيم الذي يحدد ابعاد ومساحات المبنى من الداخل .

6 - ذكرت المادة (69) من لائحة قانون التخطيط العمراني في الشق الخاص بتجديد الأحياء مجموعة من الأسس والمعايير اللازمة لإتخاذ قرار الإزالة أو التحسين منها :

- نسبة إشغال قطع الأراضي بالمباني.
  - الكثافة البنائية.
  - المسافة بين فتحات الوحدات المتقابلة المطلة على الشوارع ودخول الشمس للأدوار السكنية السفلية.
  - كفاية الإضاءة والتهوية للوحدة السكنية.
  - توافر وجود مطبخ ومدى مطابقته للأبعاد القانونية وفقاً لقانون التنظيم ولائحته.
  - توفر وجود حمام أو دورة مياه وكفاءة صرفها.
  - عدد الغرف التي تفتقر إلى فتحات على الخارج أو على أفنية قانونية.
  - عدد الغرف التي تقل مساحتها عن 10 م<sup>2</sup> تبعاً لقانون التنظيم ولائحته.
- وهذه كلها معايير تدخل في نطاق قانون التنظيم

### 35 - تخطيط عمراني .. فرض مقابل تحسين

تتمثل العلاقة بين قانوني التخطيط العمراني وفرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في أن معظم أعمال التخطيط تعتبر منفعة عامة وفرض مقابل تحسين على أعمال المنفعة العامة بمثابة فرض مقابل على كثير من أعمال التخطيط التي وردت على النحو التالي :

المواد أرقام (2) ، (3) من قانون فرض مقابل تحسين حددت أعمال المنفعة العامة والمناطق التي يطرأ عليها تحسين كما يلي :

- إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها تعتبر من أعمال المنفعة العامة والعقارات الموازية للطريق على بعد 150 متر تعتبر مناطق تحسين.
- مشروعات الصرف الصحي (منفعة عامة) والعقارات التي تبعد عن أقرب وصلة بمسافة 100 متر تعتبر مناطق تحسين.
- الكباري والمجازات والممرات السفلية تعتبر أعمال منفعة عامة والعقارات المحيطة بها في حدود 300 متر تعتبر مناطق تحسين.

### 36 - تخطيط عمراني .. مجتمعات عمرانية جديدة

إن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة يحتاج إلى تخطيط وهيئة مستقلة تقوم بذلك وهي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، كما أن بعض المدن القائمة بالفعل يحتاج إلى توسعات وامتدادات وهو ما يمكن أن تقوم به هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ولذلك فهناك علاقة بين قانوني التخطيط العمراني والمجتمعات العمرانية الجديدة وذلك على النحو التالي :

- 1 - ذكرت المادة (4) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة أنه يجوز للسلطة المختصة في المدن القائمة أن تستعين بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء أحياء جديدة كلية أو إزالة أحياء قائمة لإعادة تخطيطها وتعميرها ، وفي هذه الحالة تسري أحكام التشريعات المنظمة لإنشاء وإزالة الأحياء الواردة بقانون التخطيط العمراني.
- 2 - تنص المادة (7) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة على أن تتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات الجديدة وإعداد المخططات العامة والتفصيلية لها وذلك تبعا للخطة العامة للدولة.
- 3 - أشارت المادة (28) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة إلى اختصاص الهيئة ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة في مجالات عديدة ومنها إجراء التخطيط العام والتفصيلي للمواقع التي يقع عليها الاختيار وفقا لأحكام هذا القانون والعمل على تنفيذ هذه المشروعات سواء بذاتها أو عن طريق جهاز التنمية بكل مجتمع عمراني جديد.

- 4 - أجازت المادة (36) من قانون التخطيط العمراني لمجلس الوزراء إصدار قرار بحظر إقامة صناعات أو منشآت جامعية جديدة أو التوسع في القائم منها وذلك في المدن أو أجزائها التي يحددها القرار ، وتعطي الصناعات والمنشآت التي يشملها قرار الحظر أولوية في المجتمعات العمرانية الجديدة المنشأة وفقا لأحكام القانون رقم 59 لسنة 1989 الصادر بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

### 37 - تنظيم مباني .. جبانات

تعتبر الجبانات مباني ولها اشتراطات في البناء ولها تنظيم ، ولهذا يوجد علاقة بين قانوني تنظيم المباني والجبانات وذلك على النحو التالي :

- 1 - المادة (2) من قانون الجبانات أجازت للمجلس المحلي أن يحدد مساحة معينة للأحواش القائمة بالجبانات. وكذلك طالبت المادة (6) المجلس المحلي بوضع الأسس والمعايير والقواعد الواجب مراعاتها عند إنشاء الجبانات وتحديد مساحات القطع ومواد البناء ، وعلى المجلس في حالة إنشاء جبانة جديدة أن يحيطها بسور من المباني لا يقل ارتفاعه عن مترين ونصف المتر ، وبه مدخل. وذكرت المادة (13) أن للمجلس أن يحدد نماذج محددة للبناء ، وله أن يصرح بإقامة أحواش ملحقة بالمقابر ، ويحدد مسطحها أو يمنع إقامتها ، ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص.

### 38 - تنظيم مباني .. نظافة

تعتبر النظافة من مستلزمات الصحة العامة ، والصحة العامة هي من المسائل الواجب توافرها في المباني ولذلك فهناك علاقة بين قانوني تنظيم المباني والنظافة وردت على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (8) من قانون تنظيم المباني على : " أن يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المباني وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص ".  
2 - تنص المادة (1) من قانون النظافة على أنه: " في حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المتخلفات متصلة بمواسير لتجميعها في حجرة أو حجرات معدة لذلك يجب أن تتوافر في هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التي يحددها المجلس المحلي ".  
3 - أوصت المادة (5) من قانون النظافة على أصحاب العقارات المبنية في الأماكن التي لا توجد بها شبكة للمجاري أن ينشئوا وسائل صرف صحية لمتخلفات دورات المياه وفقا للاشتراطات التي تحددها اللائحة التنفيذية وفي الأماكن التي توافق عليها الجهة المختصة.  
وأشارت المادة (21) من اللائحة إلى ذلك ، وأوجبت على الجهة المختصة بشئون التنظيم أن تعلن أصحاب العقارات ذلك بحيث تستوفي الاشتراطات الفنية اللازمة.  
4 - كما حددت المادة (20) من اللائحة الشروط الواجبة في وسائل صرف المجاري والمتخلفات السائلة للعقارات المبنية في الأماكن التي لا توجد بها شبكة عامة للمجاري.

### 39 - تنظيم مباني .. شئون بيئة

إن عمليات الهدم وإقامة المباني ينتج عنها - في بعض الأحيان - تلوث للهواء المحيط والبيئة كما أنه يمكن أن تستخدم بعض المباني في إنتاج أو تخزين مواد خطيرة أو ضارة بالبيئة ، ويجب أن تخضع تلك المباني لشروط تنظيمية تضمن عدم الإضرار بالبيئة ، وكما أن المباني يمكن أن تضر بالبيئة فإن البيئة أحيانا تكون لها تأثير ضار على المباني ، وبالتالي على مستعملي هذه المباني ، ولذلك وجدت العلاقة بين قانوني تنظيم المباني والبيئة ، وهي على النحو التالي :

- 1 - ذكرت المادة (5) من قانون البيئة المهام التي يقوم بها جهاز شئون البيئة في رسم السياسة العامة وإعداد الخطط اللازمة للحفاظ على البيئة ومنها وضع المعايير والاشتراطات الواجب على أصحاب المنشآت الالتزام بها قبل الإنشاء وأثناء التشغيل.
- 2 - أوجبت المادة (31) من اللائحة التنفيذية لقانون البيئة على القائمين على إنتاج وتداول المواد الخطرة أن تكون الأبنية التي يتم داخلها إنتاج أو تخزين تلك المواد مصممة وفق الأصول الهندسية الواجب مراعاتها لكل نوع والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان.
- 3 - تطالب المادة (41) من لائحة قانون البيئة أن تلتزم جميع الجهات والأفراد عند القيام بأعمال التتقيب أو الحفر أو البناء أو الهدم أو نقل ما ينتج عنها من مخلفات أو أتربة باتخاذ الاحتياطات اللازمة للتخزين أو النقل الآمن لها لمنع تطايرها، وعلى الجهات المانحة للترخيص بالبناء أو الهدم إثبات ذلك في الترخيص.
- 4 - اشترطت المادة (47) من لائحة قانون البيئة بعض المعايير البيئية اللازمة بالنسبة للمباني ومنها وسائل التهوية الكافية في الأماكن المغلقة وشبه المغلقة بما يتناسب مع حجم المكان ونوع النشاط بما يضمن تجدد الهواء ونقاؤه واحتفاظه بدرجة حرارة مناسبة ، ووضعت جدولاً يبين كميات الهواء اللازمة تبعاً لنوع النشاط والمكان وحجم الفراغ المخصص للفرد وكذلك المساحة .
- 5 - ألزمت المادة (57) من لائحة قانون البيئة طالب الترخيص بتوفير وحدات مناسبة وكافية لمعالجة المخلفات وذلك بالنسبة للمنشآت أو المحال التي تقام على شاطئ البحر أو قريباً منه وينتج عنها مواد ملوثة بالمخالفة لإحكام قانون البيئة. كما حظرت المادة (59) الترخيص بإقامة أي منشآت على الشواطئ البحرية لمسافة مائتي متر من خط الشاطئ إلا بموافقة الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة.
- 6 - ذكرت المادة (7) من قانون تنظيم المباني أنه يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار مسبب بوقف الترخيص فيها لاعتبارات بيئية.

#### 40 - إدارة محلية .. تنظيم مباني

إن الإدارة المحلية هي الجهة المختصة بتنظيم المباني وهي الجهة القائمة على تنفيذ قانون التنظيم ويحكمها في ذلك قانون الإدارة المحلية وبالتالي فإن العلاقة بين قانوني التنظيم والإدارة المحلية قائمة على مايلي :

- 1 - تنص المادة (4) من قانون تنظيم المباني على أنه لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.
- 2 - أشارت المادة (12) من قانون الإدارة المحلية إلى اختصاصات المجلس المحلي للمحافظة ومنها الموافقة على المشروعات العامة بما يفي بمتطلبات الإسكان والتشييد. كما أشارت المادة (7) من اللائحة إلى تولي المحافظة اقتراح المشروعات المتعلقة بالإسكان والتشييد على أن تباشر الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها عدد من الأمور منها تطبيق القوانين والأحكام واللوائح المتعلقة بأعمال التنظيم وإصدار التراخيص بذلك بما فيها تراخيص البناء والهدم.
- 3 - تطالب المادة (36) من قانون الإدارة المحلية بإنشاء حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي على أن يكون بعض موارده من حصيلة مقابل الانتفاع عند الإغفاء من قيود الارتفاع وفقا لقانون تنظيم المباني وكذلك حصيلة الغرامات التي تقضى بها المادة (21) من قانون تنظيم المباني.

#### 41 - تنظيم مباني .. فرض مقابل تحسين

إن قانون فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة يتناول العقارات سواء للمباني أو الأراضي الواقعة في نطاق التحسين ، وهذه العقارات يتم إنشائها من خلال قانون تنظيم المباني ولا يتم الترخيص لها بأي أعمال إلا بعد أداء مقابل التحسين ، وهذه هي نقطة الالتقاء بين قانوني تنظيم المباني وفرض مقابل التحسين حيث تنص المادة (17) من قانون فرض مقابل التحسين على أنه يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع عن الترخيص في إقامة مبان أو إنشاءات أو تعديلها إذا لم يقدّم ذوي الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه.

#### 42 - تنظيم مباني .. مجتمعات عمرانية جديدة

تقوم المجتمعات العمرانية الجديدة على منشآت ومباني جديدة ، وهذه المباني تحتاج إلى تنظيم ، ويكون قانون تنظيم المباني ضمن القوانين المطبقة في تلك المناطق والذي يقوم بتطبيقه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي أقيمت وتعمل تبعا لقانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، ومن هنا قامت العلاقة بين قانوني تنظيم المباني وإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .. وذلك على النحو التالي :

- 1 - ذكرت المادة رقم (13) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة أن تقوم هيئة المجتمعات العمرانية بالموافقة وإصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل

في اختصاصها من أنشطة ومشروعات وأعمال وأبنية ومرافق وخدمات وفقا للقوانين واللوائح والقرارات السارية.

2 - ذكرت المادة رقم (28) من قانون المجتمعات الجديدة أن للهيئة أن تقسم المجتمع الجديد إلى مدن وقرى ومناطق وأحياء تخضع كل منها للاشتراطات والمواصفات والنماذج البنائية الخاصة بها والتي تكفل طابعا وارتفاعا ولونا معيناً للمباني ، وتصدر التراخيص وفقا لها ، ويلتزم بها ذوي الشأن.

3 - يعتبر الساحل الشمالي من المجتمعات العمرانية الجديدة ، وقد صدر قرار وزاري رقم 76 لسنة 1990 الخاص بإجراءات وشروط الترخيص بإقامة المباني بالساحل الشمالي الغربي والذي ينص في المادة (1) على أنه يرخص بإنشاء المباني وإقامة الأعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية في منطقة المجتمع العمراني الجديد بالساحل الشمالي الغربي طبقاً لأحكام هذا القرار.

كما تنص المادة (3) من نفس القرار على أنه يجب أن تكون التصميمات والرسومات التنفيذية للقرى السياحية متفقة مع الرسم وقائمة الشروط المرفقة بالقرار الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم والمعدلات الواردة بالقرار الوزاري رقم 447 لسنة 1988.

### 43 - إدارة محلية .. شئون بيئة

يتناول قانون البيئة المواد اللازمة لتنظيم شئون البيئة ، وعلى الرغم من أن جهاز شئون البيئة وفروعه بالمحافظات هو الجهة الإدارية القائمة على شئون البيئة إلا أن وحدات الإدارة المحلية هي إحدى الجهات الإدارية المختصة أو المعنية بتطبيق القانون ، وعليه فقد وردت العلاقة بين قانوني شئون البيئة والإدارة المحلية على النحو التالي :

1 - ذكرت المادة (5) من قانون شئون البيئة أن جهاز شئون البيئة يقوم برسم السياسة العامة وإعداد الخطط اللازمة للحفاظ على البيئة وتنميتها ومتابعة تنفيذها بالتنسيق مع الجهات الإدارية المختصة ، كما ذكرت أن من اختصاصات الجهاز التنسيق مع الجهات الأخرى بشأن تنظيم وتأمين وتداول المواد الخطرة.

2 - بالنسبة للمنشآت التي لها آثار ضارة بالبيئة ، فقد طالبت المواد أرقام من (19) إلى (23) من قانون شئون البيئة أن تتولى الجهة الإدارية المختصة أو الجهة المانحة للترخيص تقييم التأثير البيئي للمنشأة المطلوب الترخيص لها وفقاً للعناصر والأسس والمواصفات التي يصدرها جهاز شئون البيئة بالاتفاق مع الجهات الإدارية المختصة.

3 - ذكرت المادة (37) من قانون شئون البيئة أن وحدات الإدارة المحلية بالاتفاق مع جهاز شئون البيئة تلتزم بتخصيص أماكن إلقاء أو معالجة أو حرق القمامة والمخلفات الصلبة.

4 - ذكرت المادة (29) من لائحة قانون شئون البيئة أنه يحظر إقامة أية منشآت بغرض معالجة النفايات الخطرة إلا بترخيص من المحافظة المختصة بعد أخذ رأي جهاز شئون البيئة.

5 - طالبت المادة (27) مكرر من قائمة الإدارة المحلية أن يعمل المحافظ على دعم التعاون بين أجهزة المحافظة والجامعات والمعاهد العليا في دائرة المحافظة لخدمة البيئة والنهوض بها.

#### 44 - إدارة محلية .. مجتمعات عمرانية جديدة

تحتاج المجتمعات العمرانية الجديدة إلى إدارة من نوع خاص تختلف عن الإدارة المحلية للمدن القائمة حيث أن المهام الموكلة إليها لإنشاء مجتمع عمراني جديد تبعاً لقانون المجتمعات العمرانية الجديدة تختلف عن المهام الموكلة للإدارات المحلية الأخرى التي تتولى إدارة تلك المجتمعات بعد الانتهاء من إنشائها وفقاً لقانون الإدارة المحلية ، وهنا تظهر العلاقة بين قانوني الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة وذلك على النحو التالي :

1 - تنص المادة (27) من قانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة على إنشاء هيئة تسمى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة.

كما تنص المادة (13) من نفس القانون على أنه - إلى أن يتم تسليم المجتمع العمراني الجديد إلى الحكم المحلي - يكون للهيئة والأجهزة والوحدات التي تنشئها جميع السلطات والصلاحيات المقررة قانوناً بالوحدات المحلية.

وذكرت المادة (28) أن الهيئة تختص ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، ولها أن تقسم المجتمع العمراني الجديد إلى مدن وقرى ومناطق وأحياء ، وتضع لكل منها الاشتراطات والمواصفات والنماذج البنائية الخاصة بها.

2 - تنص المادة (13) من قانون إنشاء المجتمعات على اختصاص الهيئة بالموافقة وإصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل في اختصاصها من أنشطة ومشروعات وأعمال وأبنية ومرافق وخدمات وذلك كله وفقاً للقوانين واللوائح والقرارات السارية.

3 - تنص المادة (36) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة أن رسم سياسة إدارة المجتمعات الجديدة هو من اختصاص مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية إلى حين تسليم نقل مسؤولياتها لوحدات الحكم المحلي وفقاً لأحكام هذا القانون - كما ذكرت المادة (48) أن على الوزارات ووحدات الحكم المحلي والهيئات وغيرها من الأجهزة والجهات أن تزود هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بما تطلبه من بيانات أو رسومات أو معلومات أو إحصاءات أو بحوث أو تقارير تتصل بأعمالها.

4 - تنص المادة (50) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة على أن لمجلس الوزراء أن يصدر قراراً - بناء على اقتراح من الجهة التي تتبعها الهيئة بتسليم ما ينشأ من مجتمعات عمرانية جديدة بعد استكمال الهيئة مقوماتها ومرافقها الأساسية إلى وحدات الإدارة المحلية لتباشر اختصاصاتها وفقاً للقانون المنظم للإدارة المحلية.

#### 45- إدارة محلية .. فرض مقابل تحسين

تقوم الدولة بالعديد من المشروعات التي تعود بالنفع على العقارات ، ويتم فرض مقابل تحسين على تلك العقارات التي يطرأ عليها تحسين ويتم تحصيل هذا المقابل عن طريق مجالس إدارة المدن والقرى التي تقع بها تلك المشروعات لتكون موردا من مواردها.

وتكون العلاقة بين قانوني الإدارة المحلية وفرض مقابل التحسين على النحو التالي:

- 1 - تنص المادة (1) من قانون فرض مقابل تحسين على أن يتولى كل مجلس من مجالس الإدارة المحلية - كل في دائرة اختصاصه - تحصيل مقابل تحسين على العقارات المبنية التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.
- 2 - تنص المادة (4) من قانون فرض مقابل التحسين ، على أنه على الجهة التي تقوم بعمل من أعمال المنفعة العامة (الواردة بالمادة الثانية) أن تخطر وزارة الإدارة المحلية بمجرد البدء في تنفيذه ، ويصدر وزير الإدارة المحلية عن كل عمل يرى أنه يترتب عليه تحسين قرارا ببيان هذا العمل وتاريخ بدء الإنتفاع به ، ويبلغ القرار إلى المجلس المحلي المختص لاعتماده وإبلاغ ذوي الشأن.
- وقد ذكرت المادة (13) أن للمجلس أن يحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق في ذمته لذوي الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

#### 46 - إدارة محلية .. نزع ملكية

على الرغم من أن الهيئة المصرية العامة للمساحة هي التي تتولى إجراءات نزع ملكية الأراضي والعقارات اللازمة لمشروعات المنفعة العامة إلا أن الإدارة المحلية هي صاحبة اقتراح صفة المنفعة العامة للمشروعات وتحديد العقارات المراد نزع ملكيتها والاستيلاء عليها ، وعلى هذا الأساس قامت العلاقة بين قانوني الإدارة المحلية ونزع الملكية وذلك على النحو التالي :

- 1 - إن الجهات القائمة على أعمال المنفعة العامة جهات عديدة ، ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية ، ويكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب عن الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ، وأحد رجال الإدارة المحلية. وذلك حسب نص المادة (5) من قانون نزع الملكية ، وكذلك تنص المادة (2) على أن للجهة القائمة على أعمال التنظيم (الإدارة المحلية) أن يشتمل نزع الملكية فضلا عن العقارات اللازمة للمشروع أية عقارات أخرى يصبح بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب.
- 2 - تنص المادة (111) من قانون الإدارة المحلية على أن تتولى بعض اللجان تحت إشراف المجلس المحلي اقتراح تقرير صفة المنفعة العامة للمشروعات وتحديد العقارات المراد نزع ملكيتها والاستيلاء عليها وذلك بالنسبة للمشروعات الداخلة في المناطق الصناعية.

#### 47 - نزع ملكية .. فرض مقابل تحسين

إن أعمال المنفعة العامة التي تقوم بها الدولة قد يترتب عليها نزع ملكية بعض العقارات وتعويض أصحابها ، وكذلك يترتب عليها تحسين أوضاع عقارات أخرى ، ويلزم تحصيل مقابل هذا التحسين وقد تنزع ملكية جزء من العقار ، ويطرأ على الجزء الباقي منه تحسين وفي هذه الحالة يتم تحصيل مقابل التحسين من التعويض الواجب للمالك عن الجزء منزوع ملكيته.

وعليه فإن العلاقة بين قانوني نزع الملكية وفرض مقابل تحسين تكون على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (19) من قانون نزع الملكية على إلزام ملاك العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين ، وكذلك إذا كان نزع الملكية مقصوراً على جزء من العقار ورأت السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقي من العقار لا يتعارض مع الغاية من مشروع التحسين.
- 2 - تنص المادة (9) من لائحة قانون نزع الملكية على أنه يجب على الجهة التي تقوم بمشروع أو بعمل من أعمال المنفعة العامة التي يترتب عليها تحسين أن تخطر الهيئة المصرية العامة للمساحة لاتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً للقانون (222) لسنة 1955 والخاص بفرض مقابل التحسين.
- 3 - تنص المادة (13) من قانون فرض مقابل تحسين على أنه يجوز للمجلس المحلي أن يحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق في ذمته لذوي الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.

#### 48 - مجتمعات عمرانية جديدة .. نزع ملكية

إن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة قد يلزمه نزع ملكية بعض العقارات أو الأراضي التي تعوق إنشاء مثل هذه المجتمعات ، وهنا يتم تنظيم العلاقة بين قانوني إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ونزع الملكية وذلك على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة رقم (5) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة على أنه إذا تداخلت في مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة إليها أراضي مملوكة للأفراد أو للجهات الخاصة فيكون الحصول عليها بالطريق الودي وبالثمن والشروط التي يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والمالك ، فإذا تعذر الاتفاق تنزع الملكية وفقاً للقانون المنظم لنزع ملكية العقارات المنفعة العامة أو التحسين.
- 2 - ذكرت المادة (6) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة على أن تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات اللازمة لإنشاء المجتمعات الجديدة وفقاً لأحكام هذا القانون يكون بقرار من مجلس الوزراء.

#### 49 - مجتمعات عمرانية جديدة .. شئون بيئية

يجب أن تنشأ المجتمعات العمرانية الجديدة بعيدا عن مخاطر البيئة من أعاصير ورياح ومخار السيول والفيضانات .. وغيرها ، وكذلك يجب أن تقوم هذه المجتمعات بما لا يضر بالبيئة المحيطة.

وقد تناولت قوانين المجتمعات العمرانية والبيئة ذلك على النحو التالي :

1 - تناولت المادة (5) من قانون البيئة الأعمال الموكلة إلى جهاز شئون البيئة ومنها إعداد الدراسات عن الوضع البيئي وصياغة الخطة القومية لحماية البيئة والمشروعات التي تتضمنها ، وكذلك الخرائط البيئية للمناطق العمرانية والمناطق المخطط تنميتها ووضع المعايير الواجب الالتزام بها عند تخطيط وتنمية المناطق الجديدة ، وكذلك المعايير المستهدفة للمناطق القديمة.

## 50 - مجتمعات عمرانية جديدة .. محال صناعية وتجارية

إن بعض الأعمال الصناعية قد تعود بالضرر على السكان كما أن هذه الصناعات قد تكون في حاجة إلى ترتيبات تصنيعية وبنية تحتية لا تتوافر في المناطق الصناعية بالمدن القائمة ، ويمكن تحقيقها في المدن الجديدة التي تخضع لقانون المجتمعات الجديدة.

وهذه العلاقة بين قانوني المجتمعات العمرانية الجديدة والمحال الصناعية والتجارية تكون على النحو التالي :

1 - تنص المادة (12) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة على أنه يتعين على جميع الجهات المختصة بإقامة المشروعات والصناعات أيا كان طبيعتها أو مجالاتها سواء كانت حكومية أو غير حكومية أن تخطر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإبداء الرأي في مواقعها والعمل على أن يتم إنشاؤها في المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك بما يتفق مع التخطيطات المقررة لها والأغراض التي أنشئت من أجلها.

وفي حالة الخلاف بين الجهات وبين الهيئة على الموقع وجب عرض الأمر على رئيس مجلس الوزراء ، ويكون قراره ملزما.

وقد صدر القرار الوزاري (5) لسنة 1985 ليفسر نص هذه المادة حيث تضمن المشروعات الصناعية وغير الصناعية التي يتعين إخطار هيئة المجتمعات لإبداء الرأي في مواقعها.

## 51 - الإدارة المحلية .. النظافة

إن وحدات الإدارة المحلية هي المسؤولة عن عمليات النظافة وهي المسؤولة عن تطبيق أحكام قانون النظافة ، وهذا ما يؤكد عليه قانوني الإدارة المحلية والنظافة ، وذلك على النحو التالي :

1 - تنص المادة (7) من لائحة قانون نظام الإدارة المحلية على أن تباشر وحدات الإدارة المحلية عدة أمور منها إنشاء وتشغيل وصيانة عمليات الصرف الصحي ومزارع المجاري ومشروعات إنتاج السماد ، وتنفيذ أعمال النظافة العامة ، وتحسين البيئة ، وإحكام الرقابة على

مرفق النظافة والعاملين به ، وتدعيمه بالمعدات والتجهيزات اللازمة وتنفيذ القوانين والاشتراطات المتعلقة بإنشاء الأسواق العامة والسلخانات (المجازر).

2 - في قانون النظافة ذكرت عبارة المجلس المحلي والأعمال الموكل بها في المواد أرقام (2) ، (4) ، (5) ، (6) ، (7) ، (8) ، (10) ، (11) ، كما ذكرت المادة (11) مكرر أن الموظفين المختصين بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار وزاري يكون لهم صفة الضبط القضائي فيما يختص بتنفيذ أحكام هذا القانون.

3 - تنص المادة (5) من لائحة قانون النظافة أن للجهة القائمة على أعمال النظافة أن تتولى بأجهزتها المختصة جمع القمامة والقاذورات والمتخلفات ونقلها إلى الأماكن المخططة لذلك والتخلص منها أو أن تعهد بذلك إلى متعهد أو أكثر وفقا للشروط والأوضاع التي يحددها المجلس.

### 52-53-54 - مصاعد .. محال تجارية وصناعية - محال عام - ملاهي

في كثير من الأحيان تكون المصاعد هي وسيلة الاتصال الرأسي الموجود بالمحال التجارية والصناعية والمحال العامة والملاهي ولذلك تناول الكود المصري للمصاعد هذا الموضوع على النحو التالي :

1 - بالنسبة للمحال الصناعية والتجارية ذكر الكود المصري شروط ومواصفات المصاعد الخاصة بنقل البضائع في اتجاه رأسي بين مستويين أو أكثر ، وتناول في جداول مختلفة الحمولة الخاصة بالمصاعد وسرعته وقدرة مواتير الجر ومداخله والخلوص المطلوب لحركة المصاعد.

2 - بالنسبة للمحال العامة والملاهي ذكر الكود شروط ومواصفات المصاعد الخاصة بنقل الركاب وتناول في عدد من الجداول عدد الأشخاص لكل صاعدة وحمولتها ومقاساتها ومقاس آبار المصاعد وأبواب الأدوار والأعتاب وسرعة الصاعدة ومشوارها وخلوص الحركة الخاص بالمصعد.

### 55 ، 56 ، 57 - النظافة .. محال تجارية وصناعية - محال عامة - ملاهي.

تعتبر النظافة من الضروريات اللازمة لجميع أنواع المحال سواء كان ذلك للحفاظ على جمال المكان ونظامه أو للحفاظ على صحة مرتادي هذه المحال أو العاملين بها.

وتتناول قوانين النظافة وقوانين المحال بكامل أنواعها تلك المسألة على النحو التالي :

1 - تفرض المادة (2) من قانون النظافة على شاغلي العقارات المبنية وأصحاب ومديري المحال العامة والملاهي والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة أو الخطرة وما يماثلها حفظ القمامة والقاذورات والمتخلفات بجميع أنواعها في أوعية خاصة وتفرغها طبقا للشروط والمواصفات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

- 2 - القرار الوزاري رقم 424 لسنة 1957 في شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في المحال العامة - مادة (26) ، والقرار (698) لسنة 1957 في شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في الملاهي ، والمادة (75) تتناولان صيانة المحال ونظافتها في عدة نقاط أهمها :
- الحفاظ على الحوائط والأسقف وجميع أجزاء المحال ومحتوياتها نظيفة على الدوام ، وإصلاح ما يتلف منها أولا بأول وتغسل الأرضيات جيدا.
  - أن تنظف الأواني والأجهزة بعناية تامة مع غسلها بالماء الساخن والصابون وتنظف وتجفف في دوالب نظيفة وصحية.
  - أن تكنس أرضية المحال وتطهر الكراسي والأرضيات بمحلول مطهر مع الاعتناء بنظافة دورات المياه.
  - أن يرش المحال بسائل الـ دي. دي. تي. بنسبة 5 % أو أي مبيد آخر مرة على الأقل كل ثلاثة أشهر.
  - أن يخصص وعاء من الصاج أو الزنك له غطاء محكم لجمع الفضلات والمهملات التي يتعذر التخلص منها بطريقة مباشرة.
  - أن تتخذ الإجراءات لوقاية المحال من الفئران والحشرات.

- 3 - القرار الوزاري (380) لسنة 1975 في شأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة تتناول في المواد من (17) إلى (21) التجهيزات الصحية ودورات المياه وأعمال الصرف الصحي وكلها من عوامل النظافة ، كما أشارت في المادة (26) بند (6) ، (7) إلى التخلص من المواد الضارة عند مصدر تولدها أو بالقرب منه بأية طريقة مناسبة في الحدود المأمونة ، وكذلك التخلص من الفضلات الصلبة المتخلفة من النشاط المزاول بالطريقة التي ترى الجهات المختصة عدم خطورتها أو إضرارها بالصحة العامة.
- كما ينص البند (20) من نفس المادة أن تحفظ الحوائط والأسقف وجميع أجزاء المحال ومحتوياته نظيفة على الدوام مع إصلاح ما يتلف منها أولا بأول ، وتتخذ الإجراءات اللازمة لوقاية المحل من الحشرات.

## 58 ، 59 ، 60 - الإدارة المحلية .. المحال الصناعية والتجارية - المحال العامة - الملاهي

على الرغم من وجود بعض الجهات التي تشرف على تشغيل وإدارة المحال إلا أن الإدارة المحلية هي الجهة الإدارية المختصة بالترخيص في إقامة جميع أنواع المحال والإشراف على إنشائها وتنفيذه طبقا للمواصفات والمعايير التي تحكم تلك المحال ، وقد تناولت قوانين الإدارة المحلية والمحال الصناعية والتجارية والمحال العامة والملاهي ذلك على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (7) من اللائحة التنفيذية لقانون نظام الإدارة المحلية على أن تباشر الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها تطبيق وتنفيذ القوانين واللوائح المتعلقة بترخيص الملاهي والمحال العامة والصناعية والتجارية والمقلقة للراحة والمضرة بالصحة العامة والخطرة.
- 2 - تنص المادة (110) من لائحة قانون الإدارة المحلية على أنه يجوز بقرار من المحافظ المختص بناء على اقتراح من المجلس المحلي للمحافظة وبعد أخذ رأي وزراء التخطيط

والمالية والصناعة والقوى العاملة تحديد نطاق المناطق الصناعية بالمحافظة وإنشاء لجان للخدمات بها.

3 - تنص المادة (2) من قرار رئيس الجمهورية رقم 991 لسنة 1967 في شأن الأمن الصناعي والترخيص بإقامة المحال الصناعية والتجارية والمحال العامة والملاهي على أنه تصدر التراخيص المنصوص عليها في قوانين : المحال الصناعية والتجارية (435) لسنة 1954 والمحال العامة (371) لسنة 1956 ، والملاهي (371) لسنة 1956 من أجهزة الإسكان والمرافق بالمجالس المحلية بعد العرض على لجنة مكونة من الأجهزة القائمة على شئون العمل والإسكان والمرافق والصحة بالمجالس المحلية.

4 - تتناول المادة (1) من القرار الوزاري (730) لسنة 1967 " التنسيق بين جهات الإدارة المحلية التي تتولى شئون الترخيص بالمحال وتلك التي تتولى التفتيش عليها ، كما تناول القرار (1017) لسنة 1969 تفويض المحافظين في بعض اختصاصات وزير الإسكان في إصدار تراخيص المحال الصناعية والتجارية والمحال العامة والملاهي.

5 - أشارت المادة (2) من قانون المحال العامة إلى أنه لا يجوز في المدن فتح أي محال عامة من النوع الأول إلا في الشوارع والأحياء التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح من المجالس البلدية المختصة بعد حصولها على موافقة المحافظ أو المدير ، أما في القرى فلا يجوز إلا في تلك التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح المحافظ أو المدير المختص.

6 - المادة (3) ، (4) من قانون المحال العامة أشارت إلى أنه لا يجوز فتح أي محل عام إلا بعد الحصول على ترخيص من الإدارة العامة للوائح والرخص أو فروعها بالمحافظات أو المديريات.

7 - المادة (2) من القانون (1) لسنة 1973 في شأن المنشآت الفندقية والسياحية أشارت إلى أنه لا يجوز إنشاء أو إقامة المنشآت الفندقية والسياحية أو استغلالها أو إدارتها إلا بترخيص من وزارة السياحة طبقاً للشروط والإجراءات التي يصدر بها قرار من وزير السياحة وتؤول إلى وزارة السياحة الاختصاصات المنصوص عليها في قوانين المحال العامة والملاهي ، ومع ذلك تحدد المواصفات الهندسية والإنشائية الواجب توافرها في المنشآت بقرار من وزير الإسكان بعد موافقة وزير السياحة وكذلك شروط الفنادق القائمة بقرار من وزير النقل بعد موافقة وزير السياحة.

8 - المواد من (3) إلى (12) من قانون الملاهي تحدد إجراءات وخطوات وشروط وجهات الترخيص عند إقامة الملاهي.

## 61 ، 62 - شئون بيئة .. محال عامة - محال صناعية وتجارية

من الطبيعي أن يكون للمنشآت الصناعية تأثير ضار بالبيئة وكذلك بعض المحال العامة والمحال التجارية ، وقد اتخذت القوانين بعض التدابير لحماية البيئة من التأثير الضار ، وكذلك حماية المحال من البيئة الملوثة .. وذلك على النحو التالي :

- 1 - تحظر المادة (69) من قانون البيئة على جميع المنشآت بما في ذلك المحال العامة والمنشآت التجارية والصناعية والسياحية والخدمية تصريف أو إلقاء أي مواد أو نفايات أو سوائل غير معالجة من شأنها إحداث تلوث في المياه المصرية أو المياه المتاخمة لها.
- 2 - تطالب المادة (71) من قانون البيئة بأن تحدد اللائحة التنفيذية لقانون البيئة المواصفات والمعايير التي تلتزم بها المنشآت الصناعية التي يقترح لها بتصريف المواد الملوثة القابلة للتحلل وذلك بعد معالجتها.
- 3 - الملحق (2) من اللائحة التنفيذية لقانون البيئة يحدد المنشآت الخاضعة للتقييم البيئي تبعا لنوع النشاط ومنها المنشآت الصناعية والمنشآت السياحية.
- 4 - تنص الاشتراطات العامة الواجب توافرها في المحال الصناعية والتجارية - المادة (4) على أنه : إذا كان المحل خاصا بإنتاج أو تداول مواد غذائية أو مشروبات أو أية مواد أخرى يحتتمل تلوثها وجب ألا يقل البعد بينها وبين زرائب المواشي والأغنام والخنازير وأماكن تربية الجمال والدواجن ومعامل السماد العضوي ومستودعات العظام ومحال السلخ والمجازر والمدابغ ومناطق الصناعات القذرة وما شابه ذلك من مصادر التلوث عن المسافات المقررة بين تلك المصادر وبين المساكن.

### 63 - النظافة .. شؤون البيئة

النظافة من العوامل الضرورية للحفاظ على البيئة ، وينص كل من قانوني النظافة والبيئة على ذلك وذلك على النحو التالي :

- 1 - تحظر المادة (37) من قانون البيئة إلقاء أو معالجة أو حرق القمامة والمخلفات الصلبة إلا في الأماكن المخصصة لذلك بعيدا عن المناطق السكنية والصناعية والزراعية والمجاري المائية وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المواصفات والضوابط والحد الأدنى لبعد الأماكن المخصصة لهذه الأغراض عن تلك المناطق.
- وقد أشارت المادة (38) من لائحة قانون البيئة إلى ذلك الحظر واشترطت أن يتم الحرق في محارق خاصة يراعى فيها مايلي :
 

0	أن تكون تحت الرياح السائدة للتجمعات السكنية.
0	أن تبعد 1500 متر عن أقرب منطقة سكنية.
0	أن تكون سعة وموقع المحرقة تكفي لاستقبال القمامة خلال 24 ساعة
- وقد وضعت اللائحة (في حالة الضرورة القصوى) فترة انتقالية لا تزيد عن 3 سنوات يسمح فيها بحرق القمامة حرقا مكشوفاً بشرط ان تكون تحت الرياح السائدة وعلى مستوى كنتوري منخفض ، وتبعد مسافة لا تقل عن 1ر5 كم من المناطق السكنية والصناعية وذلك بتصريح من جهاز شؤون البيئة وتحت إشراف أجهزة الإدارة المحلية والدفاع المدني بعد توفير المعدات اللازمة للتشوين والتقليب والتخلص من الرماد بدفنة بحيث لا يتطاير للهواء أو يتسرب للمياه الجوفية.

- طالبت المادة (39) من لائحة قانون البيئة بمراعاة النظافة المستمرة لصناديق وسيارات جمع القمامة وأن تكون الصناديق مغطاة بصورة محكمة لا ينبعث عنها روائح كريهة أو تكون مصدراً لتكاثر الذباب والحشرات أو بؤرة تجنب الحيوانات الضالة.

- 2 - ذكرت المواد: (12) ، (13) ، (14) من لائحة قانون النظافة بعض الشروط الخاصة بجمع ونقل القمامة وشروط وسائل النقل وعمليات فرز القمامة وغيرها من عمليات النظافة التي تؤثر على البيئة ولم تخرج كثيرا عما جاء بقانون البيئة.

## 64 - طرق عامة .. مجتمعات عمرانية جديدة

من الطبيعي أن تكون هناك علاقة بين المجتمعات العمرانية الجديدة والطرق العامة المؤدية إليها وذلك على النحو التالي.

- 1 - تنص المادة (8) من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة على تخصيص مسافة من الأرض مقدارها مائة متر على جانبي وبطول الطرق العامة الموصلة إلى المجتمعات العمرانية الجديدة يحظر التصرف فيها بأي وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو إدخالها في تقسيم أو إقامة أية منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها بأي شكل من الأشكال إلا بموافقة الهيئة.

## 65 - طرق عامة .. فرض مقابل تحسين

تعتبر الطرق العامة من أعمال المنفعة العامة ، وقد وضع قانون فرض مقابل التحسين على العقارات والأراضي التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ، ولذلك فهناك علاقة بين قانوني فرض مقابل التحسين والطرق العامة على النحو التالي.

- 1 - تنص المادة (2) من قانون فرض مقابل التحسين على اعتبار إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها أو إنشاء الكباري والمجازات السطحية والممرات السفلية أو تعديلها من أعمال المنفعة العامة.

## 66 - الطرق العامة .. إشغال الطرق العامة

الطرق العامة وإشغال الطرق العامة قانونين مختلفين ، يتناول كل منهما الطرق العامة بصورة مختلفة ، كما وردت على النحو التالي:

- 1 - تنص المادة (1) من لائحة قانون إشغال الطرق العامة على أن الطرق العامة نوعان :  
- طرق مرصوفة .. وتنقسم إلى أربع درجات :  
ممتازة - أولى - ثانية - ثالثة  
- طرق غير مرصوفة وتنقسم إلى درجتين :  
أولى - وثانية
- 2 - تنص المادة (1) من قانون الطرق العامة على أن الطرق العامة تنقسم إلى ثلاث أنواع :  
- طرق سريعة

- طرق رئيسية
- طرق إقليمية

## 67 - نظافة .. إعلانات

من المحتمل أن تشوه بعض الإعلانات المنظر العام للمدينة والتي تحتاج في هذه الحالة إلى إزالتها وتنظيفها وخاصة الملصقات اللازمة للدعاية الانتخابية ، وقد أشارت القوانين إلى ذلك على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (81) من قانون نظام الإدارة المحلية على أنه يجوز للمحافظ أن يزيل بالطريق الإداري على نفقة المرشح كافة الملصقات ووسائل الدعاية على خلاف أحكام قرار الترشيح وكذلك تنص المادة (87) على أنه يؤول المبلغ الذي أودعه طالب الترشيح إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة للصرف منه على إزالة الملصقات.

## 68 - إعلانات .. إدارة محلية

إن الإدارة المحلية هي السلطة المختصة بإصدار تراخيص الإعلانات داخل حدود المجالس المحلية للمدن ، وقد ورد ذلك بالقوانين على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (14) من قانون تنظيم الإعلانات أنه على وزراء الشؤون البلدية والقروية والمواصلات والعدل والداخلية كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القانون ، ولوزير الشؤون البلدية والقروية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

وقد جاء بالمادة (2) من نفس القانون أنه لا يجوز مباشرة الإعلان إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من السلطة المختصة ولا يترتب على إصدار الترخيص أية مسؤولية على السلطة المختصة فيما رخص في إجراءه.

- 2 - تنص المادة (3) من قانون الإعلانات أنه على المرخص له في الإعلان ومالك العقار الذي يباشره عليه تنفيذ ما تفرره السلطة المختصة في أعمال الصيانة أو التنسيق أو التحديد.

- 3 - تنص المادة (7) من قانون الإعلانات أن لموظفي السلطة المختصة الذين يصدر بندبهم قرار وزاري صفة الضبط القضائي في تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له.

## 69 - مصاعد .. إدارة محلية

من الطبيعي أن تكون الجهة التي تصدر الترخيص بتركيب المصاعد هي نفس الجهة التي تصدر تراخيص البناء وهي الإدارة المحلية ، وقد ورد ذلك بالقوانين على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (3) من قانون المصاعد الكهربائية على أنه لا يجوز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي ووفقا للمواصفات والاشتراطات الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان ، كما تنص المادة (11) من نفس القانون على أنه لا يجوز لأية منشأة مزاوله أعمال تركيب أو تعديل أو إصلاح أو صيانة المصاعد إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة.

## 70 - طرق عامة .. إدارة محلية

إن الطرق التي تقع خارج حدود المدن والقرى تتولى الإشراف عليها المؤسسة المصرية العامة للطرق والكباري ، أما الطرق التي تقع في حدود المدن والقرى فتشرف عليها وحدات الإدارة المحلية ، وهذا ما ورد بقانوني الطرق العامة والإدارة المحلية على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (1) من قانون الطرق على أن الطرق ثلاثة أنواع : سريعة ، ورئيسية – وإقليمية ، وتشرف المؤسسة المصرية العامة للطرق والكباري على الطرق السريعة والرئيسية – وأما الإقليمية فتشرف عليها وحدات الإدارة المحلية.
- 2 - تنص المادة (3) من قانون الطرق على أن تتحمل الخزانه العامة تكاليف إنشاء وصيانة الطرق الرئيسية والسريعة ، ومع عدم الإخلال بأحكام قانون الإدارة المحلية تتحمل وحدات الإدارة المحلية هذه التكاليف بالنسبة للطرق الإقليمية.
- 3 - تنص المادة (7) من قانون الإدارة المحلية على أن تباشر وحدات الإدارة المحلية كل في دائرة اختصاصها تخطيط وإنشاء المتنزهات العامة وشق الطرق والشوارع ورسفها وصيانتها.

## 71 - الجبانات .. إدارة محلية

تعتبر الجبانات من الخدمات العامة ، وتتولى الإدارة المحلية الإشراف على الجبانات ، كما ورد بالقوانين على النحو التالي:

- 1 - تنص المادة (2) من قانون الجبانات على أن تتولى المجالس المحلية في حدود اختصاصها إنشاء الجبانات وصيانتها وإلغائها وتحديد رسم الانتفاع بها.
- 2 - تنص المادة (6) من لائحة قانون الجبانات على أن يضع المجلس المحلي المختص الأسس والمعايير والقواعد الواجب مراعاتها لتحديد مساحة الجبانات وتخطيطها وإنشاءها وتحدد مساحات قطع الأراضي ومواد البناء وخلافه على ألا يخل ذلك بالشعائر الدينية للطوائف المختلفة.

## 72 - حماية آثار .. نزع ملكية

تعتبر الآثار من الثوابت التراثية المطلوب الحفاظ عليها ، وقد صدر قانون حماية الآثار لتحقيق هذا الهدف ، كما أن هنا كيبعض الأحكام الأخرى الخاصة بنزع الملكية التي تساعد في تحقيق ذلك الهدف على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (18) من قانون حماية الآثار على أنه يجوز نزع ملكية الأراضي المملوكة للأفراد لأهميتها الأثرية ، كما يجوز بقرار من رئيس الجمهورية الاستيلاء عليها مؤقتا إلى أن تتم إجراءات نزع الملكية ، وتعتبر الأرض في حكم الآثار من تاريخ الاستيلاء المؤقت عليها.
- 2 - تنص المادة (13) من قانون حماية الآثار على أنه يترتب على تسجيل الأثر العقاري عدم جواز هدم العقار كله أو بعضه وعدم جواز نزع ملكية الأرض أو العقار لغرض آخر.

### 73 - حماية آثار .. جبانات

من الممكن أن يكون هناك جوار بين بعض المناطق الأثرية والجبانات ، وعندما تقتضى الحاجة إلى توسيع الجبانات أو إقامة جبانات جديدة يتحتم في هذه الحالة الأخذ برأي مصلحة الآثار في ذلك ، كما ورد بقانوني حماية الآثار والجبانات على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (4) من قانون الجبانات على أنه تختص بالنظر في توسيع الجبانات القديمة واختيار مواقع الجبانات الجديدة لجنة تشكل بقرار من المحافظ المختص ، ويجب على اللجنة أخذ رأي مصلحة الآثار في الحالات التي تقتضي ذلك.
- 2 - تنص المادة (20) من قانون حماية الآثار على أنه يحظر على الغير إقامة مدافن في المنافع العامة للآثار أو الأراضي الداخلية ضمن خطوط التجميل المعتمدة للأثر.

### 74 - حماية آثار .. إدارة محلية

على الرغم من أن هيئة الآثار هي الجهة المعنية بتنفيذ قانون حماية الآثار إلا أن الإدارة المحلية هي الجهة المسؤولة عن إصدار معظم التراخيص الخاصة بالشئون العمرانية وهي معنية أيضا بالحفاظ على الآثار عند إصدار تلك التراخيص ، وقد وردت بالقوانين بعض الأحكام الخاصة بذلك على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (20) من قانون حماية الآثار على أنه لا يجوز منح رخص للبناء في الموقع أو الأراضي الأثرية ، كما تنص المادة (21) على أنه يتعين أن تراعى مواقع الآثار والأراضي الأثرية والمباني والمواقع ذات الأهمية التاريخية عند تغيير تخطيط المدن والأحياء إلا بعد موافقة هيئة الآثار كتابة على ذلك.
- 2 - تنص المادة (22) من قانون حماية الآثار على أنه للجهة الإدارية المختصة – بعد أخذ موافقة هيئة الآثار – الترخيص بالبناء في الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية داخل المناطق المأهولة ، على أن يتضمن الترخيص الشروط التي ترى الهيئة أنها تكفل إقامة المبنى على وجه ملائم لا يطغى على الأثر ، أو يفسد مظهره ، ويضمن له حرما مناسباً.

## 75 - جبانات .. نظافة

تعتبر الجبانات من المصادر التي تهدد صحة المواطنين ، وكان من الطبيعي الحفاظ على نظافتها بما يكفل الحفاظ على الصحة العامة ، وقد ورد ذلك بالقوانين على النحو التالي :

- 1 - تفرض المادة (8) من قانون الجبانات على المجلس المحلي الإشراف على حراسة الجبانات ونظافتها ، وتوفير الجهاز اللازم لذلك مع حظر ذبح الذبائح داخل الجبانة ، كما يحظر إلقاء القاذورات والمتخلفات في طرقاتها ، وبجوار القبور.

## 76 - جبانات .. طرق عامة

من الضروري اختيار مواقع الجبانات بعيدا عن الطرق الرئيسية حيث تتأثر الطرق بالروائح التي تصدر عن الجبانات ، وكذلك تتأثر الجبانات بحرم الطرق المطلوب للتوسعة ، وقد نصت القوانين على الفصل بين الطرق والجبانات على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة (5) من قانون الجبانات على أن تراعي لجنة اختيار مواقع الجبانات عدة أمور منها أن يكون الموقع بقدر الإمكان على بعد لا يقل عن مائة متر من الطرق الرئيسية فإن تعذر ذلك تعين الفصل بين الطرق الرئيسية والجبانات بمنطقة تشجير لا يقل عرضها عن 20 متر.

## 77 - طرق عامة .. نظافة

إن نظافة الطرق من الأشياء الضرورية والهامة للمدن ، وقد نصت القوانين على ذلك على النحو التالي :

- 1 - تحظر المادة (4) من قانون النظافة ارتكاب بعض الأعمال منها مرور قطيع من الماشية أو الحيوانات في غير الطرق والشوارع التي يحددها المجلس المحلي أو وضع الحيوانات أو الدواجن في الميادين والطرق والشوارع والممرات والحارات والأزقة سواء كانت عامة أو خاصة.

- 2 - اشترطت المادة (15) من لائحة قانون النظافة في السيارات والعربات المرخص لها في نقل مواد البناء ومتخلفات الهدم كالرمل والزلط والأتربة أو أية مواد أخرى قابلة للتساقط أو التطاير أن تكون في حالة جيدة محكمة الغطاء لا تسمح بتساقط أي شيء من محتوياتها في الطريق أو بتطايره في الهواء.

## 78 - طرق عامة .. نزع ملكية

إن نزع ملكية بعض العقارات والأراضي لإنشاء الطرق يدخل في نطاق نزع الملكية لأعمال المنفعة العامة ، وقد نصت القوانين على ذلك على النحو التالي :

1 - تنص المادة (2) من قانون نزع ملكية العقارات على أنه يعد من أعمال المنفعة العامة إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها أو تحديدها أو إنشاء أحياء جديدة ، وكذلك إنشاء الكباري والمجازات السطحية والممرات السفلية أو تعديلها.

## نتائج الباب السادس

تخضع البيئة العمرانية لكثير من التشريعات التي تحكم شؤون العمران .. منها التخطيط العمراني , وتنظيم المباني , والمجتمعات الجديدة , والطرق , والمحلات , والنظافة والبيئة وحماية الآثار وغيرها ، ورغم تنوع هذه المجالات إلا أنها تعتبر بمثابة تشريعات متعددة لعملية واحدة هي عملية تنظيم شؤون العمران.

وقد أظهرت لنا نتائج الباب السادس مدى قوة وتشابك العلاقات التي تربط التشريعات المنظمة لشؤون العمران بما يجعل من الصعب التعامل مع كل تشريع بمعزل عن التشريعات الأخرى , كما أنه في ظل التطورات السريعة والمتلاحقة أصبحت عملية التنمية العمرانية لأرض الحضر عملية معقدة ومتشابكة ، وأصبحت المدينة بمفهومها الحديث عبارة عن مجموعة مركبة من المشاكل التي يجب التعامل معها في إطار واحد.

ولذلك كان من الضروري إيجاد أرضية مشتركة تجمع التشريعات التي تنظم شؤون العمران في منظومة عمرانية متكاملة تضم كل هذه التشريعات في إطار واحد يتم من خلاله تطوير كل تشريع في أي مجال عمراني بالتنسيق والترتيب مع المجالات الأخرى , وتعرف عملية التجميع هذه في اللغة القانونية بإسم التقنين.

## الباب السابع " الخلاصة والنتائج .. التوصيات "

يشتمل هذا الباب علي بعض النتائج والتوصيات للقوانين المنظمة للعمران الخاصه بالتخطيط العمراني وتنظيم المباني والإسكان وكذلك نتائج توصيات عامة تتناول تقسيم مصر إلي أقاليم ونزع الملكية وفرض مقابل تحسين والطرق والمحلات و الإدارة المحلية وحماية المباني التراثية بالإضافة الى تشغيل وصيانة المباني .

## الخلاصة والنتائج

توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج المتعلقة بالتشريعات التي تحكم شؤون العمران ، وتم تصنيف هذه النتائج بالنسبة لمختلف المجالات على النحو التالي :

### التخطيط العمراني

- قضى القرار الجمهوري رقم 475 لسنة 1977 والخاص بإنشاء اللجان العليا للتخطيط الإقليمي وهيئات التخطيط الإقليمي - التابعة لوزارة التخطيط - بأن مسؤولية التخطيط الإقليمي والتنمية تقع على عاتق هذه اللجان والهيئات. وفي ذات الوقت قضى القرار الجمهوري رقم 1093 لسنة 1973 والخاص بإنشاء الهيئة العامة للتخطيط العمراني -التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بأنها الجهاز المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمراني وإعداد خطط وبرامج التنمية على مستوى الجمهورية بأقاليمها المختلفة. أي أن ذات الاختصاص - على أهميته الكبرى - تقوم به جهتان منفصلتان ، كل بموجب القرار الجمهوري الخاص به ، وتعمل كل من هاتين الجهتين على حدة دون تنسيق أو تعاون فيما بينهما.
- لم تشارك الوزارات المختلفة وأجهزة الدولة المتعددة مشاركة فعالة في إعداد أي من مخططات وزارة التعمير أو مخططات وزارة التخطيط ، فلكل وزارة من وزارات الإنتاج والخدمات خطتها القومية الخاصة بها، والتي أعدتها بنفسها وتقوم بتنفيذها ، وقد أعدت كل خطة دون اعتبار يذكر للخطط القطاعية المختلفة التي أعدتها الوزارات الأخرى ، ولذا فإن فرصة نجاح أي من هذه المخططات المنفردة ستكون ضئيلة ، إن لم تكن منعدمة .
- يتم إعداد المخططات العمرانية في مصر من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني (هيئة مركزية) باعتبار أنها مسئولة عن عمليات التخطيط العمراني في مصر في حين ينص القانون على قيام الوحدات المحلية من خلال لجنة بكل محافظة بإعداد مشروعات التخطيط العمراني ، وهو أمر غير وارد نتيجة لضعف القدرات الفنية والمالية للوحدات المحلية .
- يلاحظ في خطوات الموافقة والاعتماد الواردة بالقانون المصري أن اللجنة التي قامت بتحضير مشروع القانون قد اختصرت خطوات كثيرة وتجنبت الدخول في التفاصيل واكتفت بالخطوط العريضة ، بينما أفردت قوانين التخطيط في دول أخرى كالولايات المتحدة - أخذت بهذا الأسلوب من سنوات طويلة - خطوات عدة للموافقة على مشروع المخطط العام واعتماده حتى يكسب هذا التخطيط تأييد شعبي يساعد على تنفيذه بعد اعتماده.
- أن موضوع تخطيط حددين لكل مدينة أو قرية ، الأول للتوسع المستقبلي ، والثاني منطقة زراعية لا يجوز إقامة منشآت بها هو أمر ضروري وهام لتنظيم عمليات التنمية العمرانية ولم يرد فيه نص بقانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982 الجاري العمل به.
- في قرار تقسيم مصر إلي أقاليم اتضح من بعض الدراسات التي تمت على إقليم قناة السويس أن شبه جزيرة سيناء تكثر بها الثروات الطبيعية التعديدية والبتروولية والنباتية والسياحية ، وكذلك الزراعية ، ويمكن أن تكون إقليما تخطيطيا متكاملا ، كما اتضح من هذه الدراسات أن محافظات القناة الثلاث مع محافظة الشرقية تمثل إقليما تخطيطياً جغرافياً وإقتصادياً متكاملا ، كما يلاحظ أن إقليم شمال الصعيد ليس له منفذ على البحر الأحمر ، كما أن الواحات البحرية التي تتبع محافظة الجيزة أقرب إلى محافظتي بني سويف والمنيا من محافظة الجيزة ، ومن الملاحظ أيضا أن إقليم أسيوط لا يوجد له منفذ على البحر الأحمر ،

كما أن ضم سوهاج إلى إقليم جنوب الصعيد وضع غير طبيعي ، فهذه المحافظة أقرب إلى أسيوط منها لأسوان.

- أن قانوني نزع الملكية وفرض مقابل تحسين هما قانونان مرتبطان ببعضهما اشد الارتباط فالأول .. يختص بصرف تعويض لأصحاب العقارات المنزوع ملكيتها لأعمال المنفعة العامة والثاني .. يختص بفرض رسوم علي أصحاب العقارات التي يتحسن وضعها نتيجة لأعمال المنفعة العامة - وفي بعض الدول - يضع المشرع ذلك في محتويات خطة التنمية العمرانية حيث تعتبر عملية التنمية العمرانية والأعمال المقررة لها من أعمال المنفعة العامة أي كلا من القانونين مرتبط بأعمال التنمية العمرانية وقد يتطلب الأمر عند القيام بأعمال المنفعة العامة دراسة الأوضاع المالية الناشئة عن تطبيق تلك القوانين لتحديد مصادر التمويل اللازمة للتطبيق.

### تنظيم المباني

- من الملاحظ في عملية إضاءة وتهوية المباني أن الأفنية السكنية مبالغ فيها لدرجة تجعلها غير قابلة للتنفيذ ، فمن غير المنطقي في عمارة سكنية بارتفاع 36 م عمل فناء سكني بمسطح 144م<sup>2</sup> ، فما هو مسطح العمارة إذن ؟ وإذا كانت معظم العمارات في حاجة إلى فناء سكني خاصة وأن قانون التنظيم لا يشترط ردود جانبية أو خلفية ولا يشترط طولاً لواجهات المباني ولا عمق للبناء فلا سبيل إذن لتهوية وإضاءة الغرف السكنية التي لا تقع على الواجهات إلا من خلال فناء سكني ، وقد تحايل الكثير على ذلك بعمل فناء لا يتعدى أفنية المرافق واستصدار ترخيص على أن العمارة مبنى إدراي (مكاتب) حيث يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية وعندما يصدر الترخيص يحول المبنى إلى عمارة سكنية.

فمن الواضح أن هذا التحايل نتيجة لعدم واقعية ومنطقية الشق الخاص بالأفنية السكنية .. وخلاصة القول أن أبعاد الأفنية السكنية لا يمكن تطبيقها لأنها تميل إلى المثالية أكثر من الواقعية.

- من الملاحظ أنه في كثير من الأحيان يقوم المالك بعملية البناء على مراحل حسب السيولة المالية المتاحة أو حسب الحاجة إلى البناء ، ويقوم المالك عند كل مرحلة باستصدار ترخيص جديد بالتعليق وهنا تكون المشكلة حيث لم يفتن الكثير من المالك إلى عمل أبعاد الأفنية عند البدء في البناء على أساس أقصى ارتفاع ينوي الوصول إليه ، ويتم عمل الفناء على أساس المرحلة الأولى للبناء فقط ، وعند التعليق يفاجأ المالك بأن عليه الردود على الفناء من جميع الجهات داخل مستوى وهمي تكون زاوية ميله 2 أفقي ، 3 رأسي ، أي أنه يرتد من كل جهة من جهات الفناء بمقدار 2 م/ دور ، أي أنه إذا أراد مثلاً أن يقوم بتعليق المبنى من ثلاث أدوار إلى ستة أدوار فإن فناء المرافق يزيد مسطحه من 7م<sup>2</sup> إلى 217م<sup>2</sup> (5×14م<sup>2</sup>) وهذا غير منطقي بالمرّة.

- ورد عنصر " ارتفاعات المباني في قانون تنظيم المباني على أساس أن قانون تنظيم المباني يلبي الحد الأدنى المقبول من متطلبات المسكن ، في حين ان قانون التخطيط العمراني مطالب بتحقيق الحد المناسب ، ويختلف الحد المناسب من منطقة لأخرى ، ولذلك فقد نص قانون التنظيم على أن الشق الخاص بارتفاعات المباني لا يسري على المناطق التي يتم وضع المخططات العمرانية لها.

ومن الملاحظ أن هناك بعض المناطق ذات الاشتراطات الخاصة " الزمالك - جاردن سيتي - المعادي - مصر الجديدة - مدينة نصر " قد صممت على كثافة سكانية منخفضة وارتفاعات

لا تزيد عن 4 أو 5 أدوار, وقد أصبحت هذه الارتفاعات مقننة على هذا الأساس بموجب قانون التخطيط العمراني الذي أجاز فرض ارتفاعات أقل مما ورد بقانون التنظيم وجعل هذه القيود على الارتفاع بمثابة حقوق ارتفاع على هذه المناطق حتى لا يخل بالاتزان القائم بين عدد السكان وبين شبكات الطرق والمرافق والخدمات التي تقدم لسكان تلك المناطق.

ولكن ما حدث أن قانون تنظيم المباني الأخير أطلق الارتفاع 15م مثل عرض الطريق بحد أدنى 36 م في بعض المناطق ذات الاشتراطات الخاصة التي لم ترد بالقرارات الوزارية أرقام 2104 ، 2105 ، 2106 سنة 1996 الخاصة بتحديد ارتفاعات المباني ببعض المناطق , ومن أمثلة هذه المناطق " مدينة نصر " , وهو بذلك يتعارض مع ما هو مقرر بقانون التخطيط العمراني

- يتخلل نظام الإسكان التعاوني القائم بعض نقاط الضعف والثغرات منها :
- ازدواج الرقابة على الجمعيات بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ، والاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي.
- لم يحدد القانون عدد أعضاء الجمعية كحد أقصى حتى يمكن القيام بدورها.
- لم يحدد القانون عدد من المشروعات كحد أقصى للجمعية حتى يسهل إدارتها.
- لم يحدد القانون أقل نصاب قانوني لاجتماع الجمعية العمومية حتى تكون القرارات معبرة عن رأي أعضاء الجمعية
- يتم تسجيل الجمعيات بالمحافظة وليس بالهيئة العامة للتعاونيات (الجهة المختصة).
- التقليل من صلاحيات الهيئة فيما يختص بالجمعيات من ناحية العضوية ومجالس الإدارات

## نتائج عامة

- تخضع البيئة العمرانية لكثير من التشريعات التي تحكم شئون العمران .. منها التخطيط العمراني , وتنظيم المباني , والمجمعات الجديدة , والطرق , والمحلات , والنظافة والبيئة وحماية الآثار وغيرها ، ورغم تنوع هذه المجالات إلا أنها تعتبر بمثابة تشريعات متعددة لعملية واحدة هي عملية تنظيم شئون العمران.

وقد أظهرت لنا نتائج الباب السادس مدى قوة وتشابك العلاقات التي تربط التشريعات المنظمة لشئون العمران بما يجعل من الصعب التعامل مع كل تشريع بمعزل عن التشريعات الأخرى , كما أنه في ظل التطورات السريعة والمتلاحقة أصبحت عملية التنمية العمرانية لأرض الحضر عملية معقدة ومتشابكة ، وأصبحت المدينة بمفهومها الحديث عبارة عن مجموعة مركبة من المشاكل التي يجب التعامل معها في إطار واحد.

ولذلك كان من الضروري إيجاد تقنين يجمع التشريعات التي تنظيم شئون العمران في منظومة عمرانية متكاملة تضم كل هذه التشريعات في إطار واحد يتم من خلاله تطوير كل تشريع في أي مجال عمراني بالتنسيق والترتيب مع المجالات الأخرى .

- صدر العديد من التشريعات التي تحكم شئون العمران في فترة الخمسينيات والستينيات وتحتاج هذه التشريعات إلى التطوير أو على الأقل إعادة صياغتها .

- بالنسبة لنظام الإدارة المحلية فكان عليه العديد من الملاحظات التي تؤثر سلبا على تنظيم شئون العمران ومنها :

- تعدد وحدات الإدارة المحلية ومستوياتها [ محافظة - مركز - مدينة - قرية - حي ] أدى إلى التعقيد الإداري والبطء في الاتصالات ، والحاجة إلى المزيد من الأجهزة الوظيفية ، وبالتالي زيادة أعداد القوى العاملة غير المنتجة.
- يقضي قانون الإدارة المحلية الحالي بأن تتولى وحدات الإدارة المحلية إنشاء وإدارة جميع المرافق الواقعة في دائرتها ، كما تتولى هذه الوحدات جميع الاختصاصات التي تتولاها الوزارات وذلك ما عدا المرافق القومية أو ذات الطبيعة الخاصة ، وبالرغم من هذا فإن كثيرا من هذه الاختصاصات مازالت تمارس وتتولاها الوزارات والأجهزة المركزية.
- إن الفصل بين المجالس الشعبية المحلية والمجالس التنفيذية على مستوى الوحدات المحلية تم قياسا على الفصل بين السلطة التشريعية والسلطة التنفيذية ، وهذا قياس خاطيء لأن المجالس الشعبية المحلية ليست لها سلطة تشريعية ، بل مهمتها في المقام الأول رقابية فقط وقد ترتب على ذلك أن انعدمت المشاركة الشعبية الفعالة في صنع القرار وفي تنفيذه.
- مازالت الاختصاصات المالية للسلطات المحلية محدودة والمصادر المالية الذاتية محدودة أيضا ، وبالتالي فإن السلطات المحلية تعتمد اعتمادا شبيه كامل على التمويل المركزي الذي تقررره الوزارات المركزية ، الأمر الذي أدى إلى تدخل السلطة المركزية وتزايد سلطاتها في الإشراف والتوجيه على السلطة المحلية.
- والمحصلة النهائية أن نظام الإدارة المحلية الحالي المطبق في مصر لا يعني في حقيقته إدارة محلية سليمة ، فمازالت الوزارات المركزية تسيطر سيطرة شبيه كاملة على شئون المحليات في مجالي التخطيط والتنفيذ ، ويستلزم الأمر إعادة النظر في هذا النظام برمته حتى يمكن مواجهة مشاكل التنمية الضاغطة مواجهة سليمة ، والأخذ بأسلوب عصري في إدارة الدولة على المستوى المركزي والمستوى الإقليمي والمستوى المحلي.
- يعتبر عنصر الطرق من أهم عناصر المدينة ، وغالبا ما يرد تنظيم الطرق في معظم الدول في نطاق المخطط العام نظرا لشدة إرتباطه بعنصر إستخدامات الأرض ، ويتم تصنيف الطرق في معظم دول العالم عدة تصنيفات منها:
  - التصنيف تبعا لما تقوم به الطرق من وظائف في عمليات النقل
  - التصنيف تبعا للطاقة الاستيعابية للطرق
  - التصنيف تبعا للتدفق المروري
  - التصنيف تبعا لمستويات الخدمة
- وفي مصر يتم تقسيم الطرق تبعا للجهة التي تتولي أمر الطريق ، حيث تتول الهيئة العامة للطرق والكباري شبكات الطرق خارج المدن ، أما داخل المدينة فتقوم عليها الجهات الإدارية المحلية ، وبدراسة التشريعات التي تحكم شئون العمران نجد انها تتناول الطرق كخطوط عريضة وليس لها تصنيفات مفصلة أو دراسات شاملة كما هو متبع في معظم دول العالم.
- تشترك قوانين المحلات [ المحال التجارية والصناعية ، والمحال العامة ، والملاهي ] في معظم النواحي الإجرائية ، وكثير من الاشتراطات العامة ، ولكن لكل نوع من المحلات اشتراطات خاصة تختلف عن الأنواع الأخرى.

وعلى الرغم من أن قوانين المحال تحدد الشروط الواجب توافرها في المحلات , إلا أن مواقع هذه المحال له إرتباط وثيق بالمخطط العام – حيث يشمل المخطط العام علي فصل باللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982 يتناول المناطق الصناعية إلا أنه لم يتعرض للمحال التجارية , والمحال العامة , والملاهي .

- تفتقر التشريعات المنظمة للعمران لبعض القوانين التي تنظم مجالات عمرانية أخرى لها أهمية كبرى منها :

- مجال حماية المباني ذات القيمة ، والحفاظ على التراث

في كل دول العالم يتم الحفاظ على كل ما له قيمة .. حيث يعتبر عنصر الحفاظ أو الحماية [Conservation] من أهم عناصر المخطط العام في معظم دول العالم والذي يتم من خلاله الحفاظ على ثروات البلاد.

ونحن في مصر نمتلك ثروة ضخمة من المباني التراثية ذات القيمة ، وقد صدر قانون الآثار الذي يحمي جزء صغير من هذه المباني التي اعتبرت أثرية ، كما صدر قرار رئيس مجلس الوزراء الذي يحظر الموافقة علي هدم القصور والفيلات ولكنه لم يتضمن حمايتها أو أسلوب الحفاظ عليها ولم يشمل المباني ذات القيمة التراثية الأخرى مثل المنشآت والمباني ذات الطراز المعماري المتميز أو المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو تعتبر مزارا سياحيا .. وغيرها من المباني ذات القيمة التي تحتاج إلي تشريع يمنع هدمها ويضمن الحفاظ عليها باعتبار أنها ثروة قومية.

- مجال صيانة المباني

تعتبر الصيانة هي العنصر الثالث الأساسي بعد التصميم والتنفيذ بالنسبة لأي مبنى أو منشأ ، فالصيانة هي العنصر المحافظ عليه مع الزمن والضامن لبقائه سليما متماسكا طوال فترة عمره الافتراضي أو لأطول فترة زمنية إذا كان من النوع الأثري.

وتحتاج المنشآت بصفة عامة إلى مايفيد أن المبنى صالح للتشغيل وأنه أقيم وفقا للشروط والمواصفات التي تنص عليه القوانين كما أنها تحتاج لعمليات الصيانة بصفة مستمرة مهما كان الغرض التي أقيمت من أجله سواء كان الإشغال سكني أو إداري أو صناعي أو سياحي أو أثري أو منشآت مثل الأنفاق والكباري وغيرها ، فالمباني يجب البدء في صيانتها مباشرة بعد الانتهاء من تنفيذها وفقا لبرنامج دورى يتم بواسطة متخصصين في هذا المجال يكونون مسئولين وقادرين على تحديد مدى خطورة ما يلاحظونه في المنشآت ويحددون الأسلوب الأمثل للعلاج والسرعة المطلوبة له.

## التوصيات

توصل الباحث إلى مجموعة من التوصيات المتعلقة بالتشريعات التي تحكم شئون العمران ، وتم تصنيف هذه التوصيات بالنسبة لمختلف المجالات على النحو التالي :

### التخطيط العمراني

- ضرورة إزالة التعارض بين القرار الجمهوري رقم 475 لسنة 1977 والخاص بإنشاء اللجان العليا للتخطيط الإقليمي وهيئات التخطيط الإقليمي - التابعة لوزارة التخطيط - والقرار الجمهوري رقم 1093 لسنة 1973 والخاص بإنشاء الهيئة العامة للتخطيط العمراني - التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - وتحديد الجهاز المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمراني وإعداد خطط وبرامج التنمية على مستوى الجمهورية بأقاليمها المختلفة.
- ضرورة اشتراك الوزارات المختلفة وأجهزة الدولة المتعددة مشاركة فعالة في إعداد مخططات التنمية العمرانية [مخططات وزارة التعمير أو مخططات وزارة التخطيط ] حتى تضع كل وزارة من وزارات الإنتاج والخدمات مخططات التنمية العمرانية في الاعتبار أثناء إعداد خطتها القومية الخاصة بها ، والتي أعدتها بنفسها وتقوم بتنفيذها .
- زيادة كفاءة الوحدات المحلية بما يمكنها من إعداد المخططات العمرانية بنفسها كما ينص القانون أو علي الأقل تنفيذ المخططات العمرانية التي توضع من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني والاستفادة منها.
- إعادة النظر في خطوات الموافقة والاعتماد الواردة بالقانون حيث اختصرت اللجنة التي قامت بتحضير مشروع القانون خطوات كثيرة وتجنبنا الدخول في التفاصيل واكتفت بالخطوط العريضة ، بينما أفردت قوانين التخطيط في دول أخرى كالولايات المتحدة - أخذت بهذا الأسلوب من سنوات طويلة - خطوات عده للموافقة على مشروع المخطط العام واعتماده منها عرض المشروع على كثير من الأجهزة الإدارية - إن لم تكن كلها - كإدارة التنظيم والكهرباء والمياه والصرف الصحي والشوارع والحدائق العامة والتعليم وغيرها حيث أن لكل من هذه الجهات اهتمام خاص بجزء من المخطط العام ، مع ضرورة توفير فترة طويلة من الحوار لمناقشة مشروع التخطيط العام [ 6 - 12 شهرا ] وقد تمتد لأكثر من ذلك لشدة انتباه الرأي العام لهذا المخطط على أن يعرض المشروع في مجلس المدينة ، وفي أماكن أخرى ليطلع عليه المواطنون ويبدون رأيهم فيه وتجمع وتدون ردود فعل المواطنين وملاحظاتهم عليه ، وهذه الفترة من الحوار من أجل تحسين المخطط العام وجعله متجاوبا أكثر لرغبات المجتمع المحلي وأعضاء مجلس المدينة ، حتى يكسب هذا التخطيط تأييد شعبي يساعد على تنفيذه بعد اعتماده..
- يجب أن يشتمل التخطيط العمراني عند إعداد المخطط العام للمدن والقرى تخطيط حدين لكل مدينة أو قرية يحدد أولهما المدى الذي يتطلبه التوسع المنتظر في البناء لمواجهة نمو عدد السكان لمدة خمسين عاما مقبلة ، ويحدد الثاني منطقة زراعية خارج الحد الأول لا يجوز إقامة منشآت فيها لغير الأغراض الزراعية إلا بموافقة السلطة المختصة بالتخطيط ويبين في تخطيط الحد الأول أنواع المنشآت البنائية التي يسمح بإقامتها في كل منطقة دون الرجوع إلى السلطة المختصة بالتخطيط ، وكذلك المنشآت التي يقتضى إقامتها موافقة السلطة المذكورة ، وأيضا المنشآت التي لا يسمح بإقامتها مطلقا ، وهذا كله مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى.

- إعادة النظر في الخطط المتعلقة بتقسيم مصر إلي أقاليم تخطيطية بحيث يتم فصل محافظتي سيناء لكي تصبح إقليما مستقلا ومحافظات قناة السويس الثلاث والشرقية لكي تصبح إقليما آخر , وكذلك ضم الواحات البحرية التي تتبع محافظة الجيزة إلي إقليم شمال الصعيد وأن تمتد حدوده شرقا حتى البحر الأحمر , كذلك يضم إقليم أسيوط محافظات أسيوط وسوهاج والوادي الجديد والجزء الأوسط من محافظة البحر الأحمر، ويضم إقليم جنوب الصعيد محافظتي قنا وأسوان وجنوب البحر الأحمر

### تنظيم المباني والإسكان

- يتم إصدار تراخيص البناء – بالنسبة للأفنية – علي أساس أقصى ارتفاع يطلبه المالك [ في حدود القانون ] بناء علي أساسات المبنى ورسوماته الإنشائية حتى لو تم البناء علي مراحل متباعدة حيث لا يمكنه التعلية بعدها – ويلاحظ هنا أنه قد يقل أقصى ارتفاع يطلبه المالك عن أقصى ارتفاع مقرر قانونا أو أقصى سعة ممكنة للارتفاع القانوني.

- بالنسبة للفناء السكني – لو اعتبرنا أن الوضع في القانون الحالي يستهدف تحقيق الإضاءة والتهوية بصورة مثالية نجد أن هذا الوضع لا يتفق مع الواقع الذي يفرض ضرورة تحقيق الجانب الاقتصادي في استخدام الأرض , ولما كان الأساس في تكوين القاعدة القانونية – وما اتفق عليه فقهاء القانون - هو الجمع بين عنصري الواقع والمثال .. كان من الضروري الوصول إلي تحقيق ذلك .

ولذلك اقترح الإقلال من المسطح المطلوب للفناء السكني تبعا للجدول التالي مع إضافة شرط دهان الفناء من الداخل باللون الأبيض أو الأصفر

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	الارتفاع بالدور أبعاد الأفنية
9	9	9	16	25	36	49	64	81	100	121	144	أقل مسطح (بالقانون) بالمتر المربع
9	9	9	12	15	18	21	24	30	36	42	48	أقل مسطح (مقترح) بالمتر المربع
				3					6			معدل التغير لمسطح الفناء بالمتر المربع
3	3	3	3	3ر75	4ر5	5ر25	6	6ر75	7ر5	8ر25	9	أقل عرض (بالقانون) بالمتر الطولي
			3									أقل عرض (مقترح) بالمتر الطولي

جدول رقم ( 9 ) يوضح المسطحات والأبعاد المقترحة للبناء السكني

- إعادة النظر في قانون الإسكان التعاوني ومنع ازدواج الرقابة القائم على جمعيات الإسكان التعاوني بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ، والاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي مع تحديد عدد أعضاء الجمعية كحد أقصى حتى يمكن القيام بدورها , وكذلك تحديد عدد المشروعات التي تقوم بها الجمعيات كحد أقصى للجمعية حتى يسهل إدارتها , وأقل نصاب قانوني لاجتماع الجمعية العمومية حتى تكون القرارات معبرة عن رأي أعضاء الجمعية

وكذلك تسجيل الجمعيات بالهيئة العامة للتعاونيات (الجهة المختصة) وليس بالمحافظة , مع زيادة صلاحيات الهيئة فيما يختص بالجمعيات من ناحية العضوية ومجالس الإدارات.

## توصيات عامة

- ضرورة عمل تقنين يجمع التشريعات التي تنظم شئون العمران في منظومة عمرانية متكاملة تضم جميع التشريعات المنظمة للعمران في إطار واحد يتم من خلاله تطوير كل تشريع في أي مجال عمراني بالتنسيق والترتيب مع المجالات الأخرى .
- إعادة النظر في نظام الإدارة المحلية برمته حتى يمكن مواجهة مشاكل التنمية الضاغطة مواجهة سليمة ، والأخذ بأسلوب عصري في إدارة الدولة على المستوى المركزي والمستوى الإقليمي ، والمستوى المحلي ، وعودة نظام البلديات .. ليكون لكل مدينة مجلس بلدي يختص بشئون العمران من تخطيط وتنظيم ومرافق وغيره.
- إعادة النظر في القوانين التي تحكم الطرق ، ومحاولة تطوير التشريعات التي تتناول الطرق بصورة أكثر شمولاً داخل وخارج المدن ، خاصة وأن قوانين الطرق صدرت منذ 34 عاماً ولا تتماشى مع التطورات السريعة والمتلاحقة التي تشهدها المدن اليوم .
- من الضروري ان يشتمل المخطط العام والتفصيلي – في اطار خطة استخدامات الأراضي - علي الأماكن التي يسمح فيها بفتح المحال التجارية ، والمحال العامة والملاهي بما لا يتعارض مع القوانين الخاصة بالمحال .
- العمل علي ربط قانوني نزع الملكية وفرض مقابل تحسين حتي يسهل توفير المصادر المالية اللازمة لتنفيذ أعمال المنفعة العامة ، حيث أن كلا من القانونين مرتبطان بأعمال المنفعة العامة وقد يتطلب الأمر دراسة الأوضاع المالية الناشئة عن تطبيق تلك القوانين لتحديد مصادر التمويل اللازمة للتطبيق .
- ضرورة إعادة تطوير وصياغة العديد من التشريعات التي تحكم شئون العمران والتي صدرت في فترة الخمسينيات والستينيات وظلت سارية حتى اليوم .
- إعداد تشريع جديد لحماية المباني ذات القيمة ، والحفاظ على التراث ويشمل الفيلات والقصور والمنشآت والمباني ذات الطراز المعماري المتميز أو المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو تعتبر مزاراً سياحياً .. وغيرها من المباني ذات القيمة التي تحتاج إلي تشريع يمنع هدمها ويضمن الحفاظ عليها باعتبار أنها ثروة قومية. وسوف نعرض في ملحق الرسالة تشريعاً جديداً لحماية المباني ذات القيمة التراثية
- إعداد تشريع جديد في مجال تشغيل وصيانة المباني بهدف الحفاظ علي ثروة مصر العقارية فمن الضروري بعد الانتهاء من تنفيذ المبنى استصدار ترخيص بصلاحيات المبنى للإشغال بعد التأكد من إتمام التنفيذ وفقاً للأسس الفنية والمعايير التي وردت في القوانين ، كما تعتبر الصيانة هي العنصر الثالث الأساسي بعد التصميم والتنفيذ بالنسبة لأي مبنى أو منشأ وتحتاج المنشآت بصفة عامة إلى الصيانة مهما كان الغرض التي أقيمت من أجله سواء كان الإشغال سكني أو إداري أو صناعي أو سياحي أو أثري أو منشآت مثل الأنفاق والكباري وغيرها ، فالمباني يجب البدء في صيانتها مباشرة بعد الانتهاء من تنفيذها وفقاً لبرنامج دورى يتم بواسطة متخصصين في هذا المجال يكونون مسؤولين وقادرين على تحديد مدى خطورة ما يلاحظونه في المنشآت ويحددون الأسلوب الأمثل للعلاج والسرعة المطلوبة له.



## المراجع العربية

1. أحمد خالد علام " التخطيط وتقسيم مصر الى أقاليم " القاهرة - 1973
2. -- -- " التخطيط المحلي والإقليمي " دار الناشر العربي ، القاهرة 1976
3. -- -- " رسم سياسة قومية للإسكان " القاهرة ، 1976.
4. -- -- " أساسيات التخطيط القومي الشامل " القاهرة - 1977
5. -- -- " تخطيط المدن " القاهرة : مكتبة الأنجلو - 1983
6. -- -- " التشريعات المنظمة للعمارة " القاهرة : مكتبة الأنجلو - 1986
7. -- -- " تخطيط المدن " القاهرة : مكتبة الأنجلو - 1998
8. -- -- يحيى شديد ، ماجد المهدي " تجديد الأحياء " مكتبة الأنجلو - القاهرة - 1997.
9. -- -- عباس الزعفراني ، عصمت عاشور " مشكلة الإسكان في مصر " ، دار نهضة مصر ، القاهرة ، مارس 2002
10. احمد كمال عفيفي " دراسات في التخطيط العمراني " العين ، مطبعة جامعة الإمارات - 1988
11. أحمد دبور " قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثرهما على البيئة السكنية " رسالة ماجستير القاهرة 1994.
12. حسن كيرة " المدخل إلى القانون " الإسكندرية - منشأة المعارف - 1974
13. رأفت عبد العزيز شميمس "نظم متابعة تطبيق إشتراطات البناء " رسالة دكتوراه - جامعة الأزهر - 2002
14. سيد على " الإدارة في المحليات بالتفويض " القاهرة - تحقيقات الأهرام 6 / 12 / 2000
15. سيد على " إصلاح المحليات بالتوسع في اللامركزية " القاهرة - تحقيقات الأهرام 7 / 12 / 2000
16. عماد الشربيني " المدخل للعلوم القانونية " الإسكندرية- 1989.
17. عرفان سامي " نظريات العمارة ، مقرر الفرقة الأولى " القاهرة ، دار نافع للطباعة والنشر ، 1978.
18. عزة حسين " التجارب العالمية في الارتقاء بالبيئة العمرانية " مركز الدراسات التخطيطية - القاهرة 1991.
19. أيمن هاشم " التشريعات المنظمة للعمارة في مصر [ تقويم الوضع الراهن ورفع الفاعلية ] ، رسالة ماجستير - 1996 ص 89.
20. المجالس القومية المتخصصة : المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية "رؤية عصرية" القاهرة 2001
21. المجالس القومية المتخصصة - شعبة الإسكان والتعمير " أسلوب الحفاظ على ثروة مصر القومية من المنشآت " القاهرة - 1998
22. المجالس القومية المتخصصة : شعبة الإسكان والتعمير - فبراير 1999
23. وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديد والإسكان : الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومحافظة القاهرة : الارتقاء بمنطقة الزباين بمنشأة ناصر بالقاهرة .
24. الوقائع المصرية : العدد 99 - سبتمبر 1889
25. \_\_\_\_ : العدد 79 - يونيو 1940
26. \_\_\_\_ : العدد 65 - يونيو 1940 ( المذكرة الإيضاحية لقانون التنظيم - ملحق 145 ، 146 )
27. \_\_\_\_ : العدد 67 مكرر - أغسطس 1954 معدل في العدد 84 مكرر - أكتوبر 1956
28. \_\_\_\_ : العدد 98 مكرر - غير اعتيادي - ديسمبر 1954
29. \_\_\_\_ : العدد 23 مكرر " غير اعتيادي " - إبريل 1955
30. \_\_\_\_ : العدد 16 مكرر - فبراير 1956
31. \_\_\_\_ : العدد 26 مكرر - إبريل 1956
32. \_\_\_\_ : العدد 26 مكرر - سبتمبر 1889 ، المذكرة الإيضاحية لقانون إشغال الطرق
33. \_\_\_\_ : العدد 88 مكرر - نوفمبر 1956
34. \_\_\_\_ : العدد 11 مكرر - 1957
35. \_\_\_\_ : العدد 31 - فبراير 1962
36. \_\_\_\_ : العدد 28 - أبريل 1982
37. \_\_\_\_ : العدد 99 - ديسمبر 1989
38. \_\_\_\_ : العدد 45 - فبراير 1998

## تابع المراجع العربية

39. الجريدة الرسمية : العدد 265 - نوفمبر 1961
40. \_\_\_\_ : العدد 89 - إبريل 1966

- .41 : العدد 206 – سبتمبر 1966  
.42 : العدد 77 – أغسطس 1967  
.43 : العدد 50 مكرر – ديسمبر 1968  
.44 : العدد 9 - مارس 1973  
.45 : العدد 30 تابع – يوليو 1974  
.46 : العدد 37 تابع – ديسمبر 1976  
.47 : العدد 35 – أغسطس 1978  
.48 : العدد 25 تابع – يونيو 1979  
.49 : العدد 48 - نوفمبر 1979  
.50 : العدد 8 - فبراير 1982  
.51 : العدد 25 مكرر – يونيو 1982  
.52 : العدد 31 تابع ( أ ) – أغسطس 1983  
.53 : العدد 32 - أغسطس 1983  
.54 : العدد 32 - أغسطس 1983 المذكرة الإيضاحية لقانون حماية الأراضي الزراعية  
.55 : العدد 22 تابع – مايو 1990  
.56 : العدد 5 - فبراير 1994  
.57 : قانون 229 لسنة 1996 بتعديل قانون الطرق " العدد 27 – يوليو 1996  
.58 : العدد 114 – مايو 1962 – معدل في الوقائع المصرية : العدد 23 – أكتوبر 2000  
.59 : العدد 25 مكرر – يونيو 2001  
.60 : العدد 50 مكرر – المذكرة الإيضاحية لقانون الطرق

## المراجع الأجنبية

- 1 - Statutory Instrument 1999 No. 3280  
The Town and Country Planning (Development Plan) . England Regulations  
1999, <http://www.legislation.hmso.gov.uk/si/si1999/19993280.htm>
- 2 - GENERAL PLAN GUIDELINES TABLE OF CONTENTS .  
California [http://ceres.ca.gov/planning/genplan/gp\\_guidelines.html](http://ceres.ca.gov/planning/genplan/gp_guidelines.html)
- 3 - Compendium of spatial planning systems in the baltic sea region .  
Poland <http://vasab.leontief.net/countries/poland.htm>
- 4 - Arthur Gallion, Simon Eisner: The Urban Pattern, Second Edition.  
New York, 1963.
- 5 - Jonathan Barnett: An Introduction to Urban Design, First Edition.  
New York. 1982.

## ملخص البحث

يحتوي البحث على مقدمة وسبعة أبواب :

- تحتوي المقدمة على موضوع البحث وأهميته والهدف منه والخطوات المتبعة للوصول إلى الهدف وكذلك خطة البحث ، ومحتوي البحث.

- يحتوي الباب الأول على خلفية قانونية عن التشريع والقانون والقاعدة القانونية وكذلك جوهر القاعدة القانونية والمدارس المختلفة في تكوين القاعدة القانونية ، كما يحتوي على خلفية تاريخية عن الأرض وتطور التشريعات المنظمة لها بداية من التحكم في استخدام أرض الحضرة ومرورا بالقوانين المبكرة وبداية التشريع وتحديد المناطق ، وانتهاء بالتشريعات المتقدمة ، كما يحتوي الباب الأول على عناصر المنفعة العامة التي تبرر فرض بعض القيود القانونية على أفراد المجتمع في استخدام حق الملكية بهدف تحقيق الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والاقتصاد والنواحي الجمالية والأخلاقية ، كما يحتوي الباب الأول كذلك على سلطات الدولة في تنفيذ التشريعات ومنها سلطة فرض رسوم وضرائب وسلطة نزع الملكية والسلطة البوليسية القضائية.

- وتحتوي الأبواب من الثاني حتى الخامس على دراسة تحليلية للقوانين المنظمة للعمران.

- يتناول الباب الثاني مجموعة من التشريعات في مجال التخطيط العمراني ويبدأ بمقدمة في التخطيط العمراني ، وتتناول التخطيط القومي والإقليمي وتخطيط المدن ، ثم نبذة عن التشريعات التي تعرضت للتخطيط بدءاً من الأمر العالي لسنة 1881 ، والأمر العالي لسنة 1889 وقانون تقسم الأراضي رقم 52 لسنة 1940 ، ومؤخراً قانون التخطيط العمراني رقم (3) لسنة 1982 والذي يعرض للأربعة أقسام رئيسية : القسم الأول .. يدور حول المخطط العام للمدن والقرى والذي يتناول خصائص المخطط العام الموضوعية والإجرائية ، وكذلك محتويات المخطط العام من خرائط وتقرير بالإضافة الي استعراض عناصر المخطط العام بولاية كاليفورنيا – بالولايات المتحدة كما يتناول إعداد المخطط العام ومراحله ( التصميم المبدئي – الاسكتشات – الإخراج ) وكذلك خطوات إعداد المخطط العام في جمهورية بولندا وأخيراً الموافقة على المخطط العام واعتماده في مصر ، وكذلك خطوات الموافقة والاعتماد في دول أخرى مقارنة بمصر .. أما القسم الثاني فيدور حول المخطط التفصيلي الذي يتناول مقدمة عن المخطط التفصيلي وخصائصه ومحتوياته من خرائط وتقرير مكتوب ، كما يتناول إعداد المخطط التفصيلي بالنسبة للخرائط والتقرير المكتوب الذي يشتمل على مقدمة ، والاشتراطات الخاصة بالاستعمالات ( السكنية والتجارية والصناعية والزراعية ، وأي استعمالات أخرى ) ، والاشتراطات الخاصة بالأبعاد (المساحة – نسبة الإشغال - الاشتراطات الخاصة – الارتدادات – الكثافة البنائية - الارتفاع ) وأخيراً الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي .. أما القسم الثالث فهو عن تقسيم الأراضي الذي يتناول متطلبات لائحة التقسيم التصميمية من شوارع وبلوكات وقطع أراضي ، وكذلك متطلبات لائحة التقسيم التنفيذية من شوارع وميادين وحدائق عامة وبلوكات وقطع أراضي وشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي وأخيراً خريطة التقسيم النهائي يليها نبذة عن عملية إعداد مشروعات تقسيم الأراضي في بولندا.. أما القسم الأخير من قانون التخطيط العمراني فهو عن تجديد الأحياء ، ويتناول معايير التجديد وكذلك الأساليب المتبعة في تجديد الأحياء ومنها ( الإزالة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة - إصلاح وتحسين الأحياء التي لم تصل فيها حالة التدهور إلى ما يوجب الإزالة - الحفاظ على المباني والمنشآت وصيانتها).

ويحتوي الباب الثاني أيضاً على أربعة قوانين أخرى .. القانون الأول هو قانون المجتمعات

العمرانية الجديدة – وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، وهي .. أحكام عامة عن المجتمعات العمرانية الجديدة ، والهيئة القائمة عليها ، والأجهزة التابعة لها وأموالها ومواردها واختصاصاتها في تخطيط المجتمعات الجديدة واختيار مواقعها ، والتيسيرات والإعفاءات الخاصة بالهيئة وتنفيذ المشروعات والتزامات المنتفعين بالأراضي داخل المجتمعات الجديدة .. أما القانون الثاني فهو قانون نزع الملكية .. وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. تحديد أعمال المنفعة العامة ، وطريقة حصر الممتلكات المطلوب نزع ملكيتها ، وكيفية تقدير التعويض عنها ، والطعن عليها ، وكذلك الاستيلاء المؤقت على العقارات وبعض الأحكام العامة والوقفية الخاصة بنزع الملكية .. أما القانون الثالث ، فهو قانون فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ، وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. تحديد المناطق التي يفرض عليها مقابل التحسين ، وقيمة مقابل التحسين ، وخطوات تقديره وطريقة أداء هذا المقابل ثم نعرض لعملية نزع الملكية وفرض مقابل تحسين على العقارات التي وردت بالمخطط التنمية العمرانية في جمهورية بولندا.. أما القانون الرابع فهو عبارة عن قرار جمهوري بتقسيم مصر إلى أقاليم ، وفيه نبذة عامة عن القرار وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقرار ، ومنها .. تحديد أقاليم الجمهورية بثمانية أقاليم عدلت إلى سبعة فيما بعد ، وإنشاء لجنة عليا للتخطيط بكل إقليم ، وكذلك إنشاء هيئة للتخطيط الإقليمي تتبع وزير التخطيط.

- ويتناول **الباب الثالث** مجموعة من التشريعات في مجال تنظيم المباني ، تبدأ بمقدمة عن التنظيم ثم نشأة وتطور التشريعات الخاصة بتنظيم المباني بدءا بقانون التنظيم رقم 51 لسنة 1940 ومرورا بقوانين 656 لسنة 1954 ، و 45 لسنة 1962 ، وأخيرا قانون 106 لسنة 1976 الذي تم تقسيمه إلى جزئين ، الأول يتناول النواحي الإجرائية والإدارية ، وتشمل الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على ترخيص بالبناء ، والمستندات التي تقدم إلى الجهة الإدارية ، والمدة اللازمة للبت فيها ، والرسوم المستحقة على صرف الترخيص ، وإجراءات التظلم من القرارات التي تصدرها السلطة المختصة ، والإجراءات التي تتخذ عند وقوع مخالفة لأحكامه إما بالإزالة أو التعديل أو توقيع غرامة ، أما الجزء الثاني فيتناول النواحي الفنية وهي مجموعة الأسس والمعايير الواجب توافرها في المباني وتشمل أقل عرض للطرق المقام عليها مباني ، والحد الأقصى لارتفاعات تلك المباني ، والحد الأدنى لمسطح عناصر المبنى ، والفتحات اللازمة لكل عنصر ، والحد الأدنى لمسطح وأبعاد الأفنية المخصصة لإضاءة وتهوية عناصر المبنى ، كما تشمل بروتات المباني كنسبة من عرض الطريق ، وكذلك أبعاد السلالم الرئيسية والثانوية ، كما تشمل اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، وكذلك اشتراطات أخرى يجوز للجهة الإدارية فرضها في بعض المناطق التي يراد لها طابعا معماريا مميزا ،

ويحتوي الباب الثالث أيضا على أربعة قوانين أخرى .. القانون الأول هو قانون المصاعد الكهربائية وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. مجال تطبيق القانون ، والشروط الواجب توافرها في المصاعد ومكوناتها (بئر المصعد – حفرة المصعد – حجرة الماكينات – أبواب الأدوار – دلائل الحركة – مخمدات الصدمات – الصاعدة وملحقاتها – ثقل الموازنة – حبال الجر) .. والقانون الثاني هو قانون هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. نطاق تطبيق القانون ، والإجراءات المتبعة للهدم ، والعقوبات المقررة لمخالفة القانون .. أما القانون الثالث فهو قانون الإسكان التعاوني وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. الجمعيات الخاصة بالإسكان التعاوني ، والجهات المختصة بالإشراف عليه ، وتنظيم عمل هذه الجمعيات ، ومصادر تمويلها ، والجهات المقرضة لها ، والإعفاءات والمزايا الخاصة للإسكان

التعاوني وكذلك الشق الخاص بالإسكان الذي ورد بالمخطط العام لولاية كاليفورنيا – الولايات المتحدة.

- ويتناول **الباب الرابع** ثلاث مجموعات من القوانين المنظمة للعمران ، المجموعة الأولى خاصة بالطرق ، وبها ثلاثة قوانين .. القانون الأول هو قانون الطرق العامة وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. أنواع الطرق والأعمال التي تقام على الطرق العامة لتيسير الانتفاع بها ، وكيفية إقامة هذه الأعمال ، وكذلك القيود المفروضة على الأراضي التي تقع على جانبي الطرق العامة ونستعرض أيضا الشق الخاص بالطرق العامة تبعاً لما ورد بالمخطط العام بولاية كاليفورنيا – بالولايات المتحدة .. والقانون الثاني هو قانون إشغال الطرق ، وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. تحديد درجات الطرق وأنواع الإشغالات وشروطها (إشغالات غير مسموح بها – إشغالات يجوز الترخيص بها وشروطها – إشغالات معفاة من الرسوم – إشغالات معفاة من الترخيص والرسوم) وكذلك يتناول القانون إجراءات الترخيص بالإشغال والرسوم المستحقة على الإشغال ، وكذلك يتناول إلغاء الترخيص وإزالة الإشغال بالطريق الإداري، وطريقة التظلم من ذلك .. والقانون الثالث هو قانون الإعلانات وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ، ومنها .. الإعلانات المعفاة من الترخيص ، والمنشآت التي يحظر مباشرة الإعلان عليها ، والاشتراطات الواجب توافرها في الإعلانات سواء كانت سياجات ولوحات مقامة على الأرض ، أو لوحات وحوامل مثبتة على الحوائط ، أو كانت إعلانات مقامة فوق أسطح المباني أو مثبتة في أعمدة الإنارة ، أو على الأنفاق ، والإعلانات المضاءة كهربائية أو غير مضاءة.

أما المجموعة الثانية فهي خاصة بالمحلات وبها ثلاثة قوانين .. القانون الأول قانون المحال الصناعية والتجارية وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. نطاق تطبيق القانون ، والتراخيص اللازمة لفتح المحلات ، والاشتراطات الواجب توافرها في المحال سواء كانت اشتراطات عامة أو اشتراطات خاصة .. والقانون الثاني هو قانون المحال العامة . وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. التراخيص المتعلقة بالمحال العامة والأماكن المحظور فتح محال عامة بها ، وكذلك الأعمال المحظورة في المحال العامة ، والعقوبات المقررة لمخالفة القانون .. والقانون الثالث هو قانون الملاهي وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. التراخيص المتعلقة بالملاهي والأعمال المحظورة في الملاهي ، والاشتراطات الواجب توافرها في الملاهي سواء كانت اشتراطات عامة أو اشتراطات خاصة.

أما المجموعة الثالثة فهي خاصة بتحسين البيئة ، وبها خمسة قوانين .. القانون الأول هو قانون النظافة وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. أحكام عامة على قانون النظافة وأسلوب جمع ونقل القمامة والتخلص منها ، ونزح ونقل المخلفات السائلة وتسوير الأراضي الفضاء أو الخربة .. والقانون الثاني هو قانون التخلص من البرك والمستنقعات .. وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. الإجراءات المتبعة نحو التخلص من البرك والمستنقعات ، وأساليب التخلص من البرك والمستنقعات سواء كان بالتجفيف أو الردم أو التحويل .. والقانون الثالث هو قانون صرف المخلفات السائلة وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. شبكات الصرف الصحي والجهات الإدارية القائمة عليه ، وإنشاء الشبكات والتوصيل عليها ، والترخيص بصرف المخلفات ، والمعايير والمواصفات الواجب توافرها في المخلفات السائلة ، وكذلك اشتراطات وأحكام عامة على صرف المخلفات .. والقانون الرابع هو قانون الجبانات وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. حصر وتسجيل الجبانات ، والشروط اللازمة لإنشاء جبانات جديدة ، والشروط الواجب توافرها لمواقع الجبانات والانتفاع بالمقابر ، وشروط المدافن الخاصة ،

واختصاصات المجلس المحلي ، وأحكام أخرى تتعلق بإحراق الجثث ، والترايبية ، والحنوتية وغيرها من الأحكام .. والقانون الخامس هو قانون الباعة الجائلين وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. الترخيص للبائع المتجول وسلطات المجالس المحلية الخاصة بالباعة المتجولين في تخصيص الأماكن المتاحة والأوقات الخاصة بهم ، والحد الأقصى لعددهم في كل موقع ، وكذلك الأعمال المحظورة على الباعة الجائلين.

- يتناول **الباب الخامس** مجموعة أخرى من القوانين ذات الصلة بالعمران وهي ثمانية قوانين .. القانون الأول هو قانون نظام الإدارة المحلية وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. مهام الإدارة المحلية ، ومستويات الإدارة المحلية ، وتشكيل الإدارة المحلية ، واختصاصات كل قسم من أقسام الإدارة المحلية وكذلك شؤون التخطيط وارتباطها بالإدارة المحلية .. اما القانون الثاني فهو قانون العلاقة بين المالك والمستأجر ، وهو ليس قانون واحد ، وإنما مجموعة قوانين لا يزال أثرها قائم حتى اليوم ، وتم تقسيم هذه القوانين إلى فترات تبعا للظروف السائدة وقت إصدار كل قانون ، وهي : فترة الحرب العالمية الأولى وما بعدها ، ثم فترة الحرب العالمية الثانية والفترة التي تلتها ، ثم فترة الخمسينات والستينات (فترة قوانين تخفيض الإيجارات) ، ثم فترة السبعينات والثمانينات (وضع أسس ثابتة لتحديد القيمة الإيجارية) ، ثم فترة التسعينات (نحو إطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر) .. والقانون الثالث وهو قانون المنشآت الفندقية والسياحية وإشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. تحديد المنشآت السياحية وإقامة تلك المنشآت ، ونظام سير العمل به .. والقانون الرابع هو قانون الآثار وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. تعريف الأثر ، وتسجيل الأثار وصيانتها والكشف عنها ، وبعض الأحكام العامة التي تحكم الأثار .. والقانون الخامس هو قانون حماية الأراضي الزراعية وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. تحديد مفهوم الأراضي الزراعية وحظر إقامة المباني عليها ، والمناطق المستثناة من الحظر .. والقانون السادس هو قانون حماية نهر النيل وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. تعريف المجاري المائية ، الترخيص في إلقاء المخلفات بالمجاري المائية وشروطه ، والجهة المختصة بذلك .. والقانون السابع هو قانون البيئة وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. بعض التعريفات المستخدمة بالقانون ، وتشكيل جهاز شؤون البيئة ، وتحديد الأعمال الموكلة إليه ، وصندوق حماية البيئة وموارده ، وأوجه الصرف به ، وكذلك حماية البيئة الأرضية والهوائية والمائية من التلوث .. والقانون الثامن هو قانون المحميات الطبيعية وفيه نبذة عامة عن القانون وفلسفته وأهدافه ، وأهم النقاط التي وردت بالقانون ومنها .. الأعمال المحظورة بالنسبة للمحميات ، الترخيص لممارسة نشاط بالمحمية ، والشروط والقواعد الخاصة بإقامة منشآت بالمحمية.

- ويتناول **الباب السادس** دراسة تكامل العلاقات المتبادلة بين التشريعات المنظمة للعمران والتي يتعدى علاقة كل قانون فيها بمجمل القوانين الأخرى نسبة 50 % وهي (التخطيط العمراني- تنظيم المباني - الطرق العامة - إشغالات الطرق - الإعلانات - المحال الصناعية والتجارية - المحال العامة - الملاهي - حماية الأثار - المصاعد الكهربائية - الجبانات - النظافة - البيئة - الإدارة المحلية - نزع الملكية - فرض مقابل تحسين - المجتمعات العمرانية الجديدة).

- ويتناول **الباب السابع** النتائج والتوصيات الصادرة عن البحث.