

## دلائل أعمال التخطيط العمراني:

# إعداد المخطط التفصيلي

## للمدينة

### دليل رقم (٩)

## مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

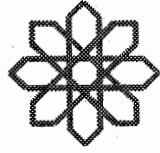
١٤ شارع السبكي - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة

ص. ب. ٦ سراي القبة - رمز بريدي ١١٧١٢

جمهورية مصر العربية

ت : ٤١٩٠٢٧١/٧٤٤/٨٤٣ - (٢٠٢) فاكس : ٢٩١٩٣٤١ - (٢٠٢)

E-mail: srpah@idsc.gov.eg



CPAS

## دلائل اعمال التخطيط العمراني

# إعداد المخطط التفصيلي للمدينة

### فريق العمل

رئيس مركز الدراسات التخطيطية  
والمعمارية

أ. د عبد الباقي ابراهيم : اشراف ومراجعة :

المدير الفني لمركز الدراسات  
التخطيطية والمعمارية

أ. د حازم محمد ابراهيم

م . رمضان محمود رمضان : اعداد :

م . احمد محمد عبد ربه : الفريق المساعد :

م . احمد سليمان

م . ايمن عاشور

م . عادل عبد المنعم

م . يوسف سليمان

م . خالد ابو بكر

م . عزة الكيلاني

الانسة / لمياء عبد الرازق : سكرتارية :

السيدة / سعاد عبيد

الانسة / عائشة رمضان

رقم الصفحة	المحتويــــــــــــــــات	مسلســــــــــــــــل
١	مقدمــــــــــــــــة	١
٦	الهدف من الدليــــــــــــــــل	٢
٩	التنظيم والاعداد للعمــــــــــــــــل	٣
١٤	اعداد ومراجعة المواد الاساسيــــــــــــــــة	٤
١٥	اعداد خريطة الاســــــــــــــــاس	١-٤
١٧	تجديد البيانات العمرانيــــــــــــــــة	٢-٤
٢٠	دراسة ومراجعة مشروعات التنميــــــــــــــــة العمرانيــــــــــــــــة	٥
٢١	دراسة مشروعات التنمية العمرانيــــــــــــــــة	١-٥
٢٤	تحديد اولويات المشروعات التنميــــــــــــــــة العمرانيــــــــــــــــة	٢-٥
٢٥	دراسة تفصيلية للوضع الحاليــــــــــــــــ والمستقبــــــــــــــــل	٦
٣٧	الاعمال التفصيليــــــــــــــــة	٧
٣٨	اعمال الشبكات والمرافق والخدمــــــــــــــــات	١-٧
٤٨	الاستعمــــــــــــــــالات الرئيسيــــــــــــــــة	٢-٧
٦٩	اشتراطات وتوصيف المناطــــــــــــــــق	٨
٧٠	تقسيم المناطــــــــــــــــق	١-٨
٧٢	الكثافات السكانيــــــــــــــــة	٢-٨
٧٣	الكثافات البنائــــــــــــــــية	٣-٨
٧٤	توصيف المناطــــــــــــــــق	٤-٨
٧٥	استعمــــــــــــــــالات الاراضى واشعالات المبانيــــــــــــــــ	٥-٨

٧٦	اعداد المخططات التفصيلية داخل مدن لم يتم تخطيطها	٩
٧٧	الاعمال التحضيرية	١-٩
٨٢	المدخل التخطيطية	٢-٩
٨٥	الاساس التخطيطية	٣-٩
٨٨	استنباط المعايير	٤-٩
	ملحق	١٠

مقياس الرسم	رقم الخريطة	عنوان الخريطة	الموضوع	مسلسل
			اعداد ومراجعة المواد الاساسية	٤
١:١٠٠٠٠	١	خريطة الاساس للمدينة		
١:٢٥٠٠	٢	خريطة اساس لمنطقة الدراسة		
١:١٠٠٠	٣	خريطة اساس للمنطقة التفصيلية		
١:١٠٠٠٠	٤	تقسيم المدينة لاقسام		
١:٢٥٠٠	٥	تقسيم القسم الى شياخات		
			دراسة ومراجعة مشروعات التنمية العمرانية	٥
١:١٠٠٠٠	٦	مشروعات التنمية بالمخطط العام او الارشادى		
١:١٠٠٠٠	٧	مواقع مشروعات التنمية بالمدينة		
١:١٠٠٠٠	٨	مراحل التنمية بالمخطط العام او الارشادى		
			دراسة تفصيلية للوضع الحالى والمستقبلى	٦
١:٢٥٠٠	٩	استعمالات الاراضى الحالية		
١:٢٥٠٠	١٠	ملكيات الاراضى		
١:٢٥٠٠	١١	شبكة الطرق المقترحة		
١:٢٥٠٠	١٢	نزع الملكيات		
١:٢٥٠٠	١٣	استعمالات الاراضى المقترحة		
١:٢٥٠٠	١٤	اشتراطات البناء		
١:٢٥٠٠	١٥	شبكة المياه		
١:٢٥٠٠	١٦	شبكة الصرف الصحى		
١:٢٥٠٠	١٧	شبكة الكهرباء		
			الاعمال التفصيلية	٧
١:١٠٠٠	١٨	استعمالات الاراضى الحالية		
١:١٠٠٠	١٩	خصائص المباني		
١:١٠٠٠	٢٠	خطوط التنظيم المقترحة والقائمة		
١:١٠٠٠	٢١	شبكة الطرق المقترحة		
١:١٠٠٠	٢٢	نزع الملكيات		
١:١٠٠٠	٢٣	استعمالات الاراضى المقترحة		
١:١٠٠٠	٢٤	شبكة المياه		
١:١٠٠٠	٢٥	شبكة الصرف الصحى		
١:١٠٠٠	٢٦	شبكة الكهرباء		

١- مقدمة

---

## مقدمة

١-١ بعد صدور قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لعام ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية في عام ١٩٨٢ وبعد وضع الهياكل التنظيمية لاجهزة التخطيط المحلي . وضعت مجموعة من دلائل الاعمال التي توضح اسلوب وطريقة العمل في الجوانب المختلفة من العملية التخطيطية وذلك حتى يسهل على العاملين بها اداء العمل كفرق متكاملة يحركها فكسر واحد واسلوب موحد . وخاصة انه لا تتوفر الكوادر الفنية المتخصصة التي تستطيع القيام بهذه الاعمال . لذلك فان دلائل الاعمال التخطيطية تعد مراجع علمية توضح خطوات العمل وطرق اداؤه بأسلوب مبسط بالكلمة والرسم حتى يمكن استيعابها بسهولة خاصة لغير المتخصصين او من هم في مراحل التدريب العلمي والعمل .

٢-١ ونظرا لتشعب العمليات التخطيطية وتداخلها فان دلائل الاعمال التخطيطية تحاول ان تتعامل مع كل جانب من جوانب العملية التخطيطية على حده وبالتفصيل وتوضح ما يمكن تحديده وما يمكن تقديره او افتراضه من بيانات او اتجاهات او توصيات خاصة في البدايات الاولى من العمليات التخطيطية التي لم تتوفر لها مراكز البيانات المنظمة او الخبرات العلمية المدربة ولم تتحد لها الاستراتيجية العمرانية الملزمة او العلاقات التنظيمية بين المستويات المختلفة للتخطيط .

٣-١ من المعلوم ان العديد من المدن المصرية قد تعرضت الى عمليات التخطيط العمرانى واولها مدينة القاهرة التى وضع مخططها العام الاولى عام ١٩٥٦ والثانى عام ١٩٦٧ وروجع عام ١٩٨٢ وكذلك مدينة الاسكندرية التى وضع مخططها العام عام ١٩٨٣ وذلك بالاضافة الى عدد من عواصم المحافظات التى وضعت لها مخططات عامة عام ١٩٥٦ واعيد دراسة بعضها مثل الفيوم والزقازيق واسيوط والمنيا وسوهاج ودمنهور ثم السويس والاسماعيلية وبور سعيد واسوان وغيرها من المدن الصغيرة وذلك بالاسلوب التقليدى لاعداد المخططات العامة والتى تحدد صورة المدينة بعد مدة طويلة الاجل (١٥ الى ٢٠ سنة ) وهى ما بظلت معالجته بالتجربة . وحل محلها صيغ تخطيطية تتناسب مع الخصائص التخطيطية المحلية للمدن .

٤-١ ومن المعروف ايضا انه قد اعد الكثير من الدراسات التخطيطية على المستوى الاقليمى لسيناء والساحل الشمالى والبحر الاحمر والوادي الجديد ووجوب الوادى الجديد ومنطقة قناة السويس . كما اعدت العديد من الدراسات التخطيطية للمدن الجديدة التى اقيمت مثل العاشر من رمضان والسادات والسادس من اكتوبر و١٥ مايو او التى تحت الدراسة والتنفيذ مثل الامل والعبور ودمياط الجديدة . كما اعدت دراسات عن الاستراتيجية العمرانية القومية لمصر ودراسات تخطيطية اخرى فى صورة بحوث قدمت للمؤتمرات العلمية فى مصر والخارج . كما اعدت دراسات مختلفة عن التخطيط الاقليمى وتقسيماته الى ان صدر بها قرار جمهورى يحددها



كاقاليم اقتصادية كما تجرى دراسات  
تخطيطية لمدن مدن سوهاج وبنى سويف  
والاقصر . ولا تزال جميع هذه الدراسات  
موزعة بين الجهات المختلفة تمثل صفة  
الدراسات التخطيطية التخطيطية التقليدية  
ولم تستقر فى اطار عمل اجهزة التخطيط  
المحلى المزمع تكوينها بعد صدور قانون  
التخطيط العمرانى .

٥-١ لما كان برامج التنمية الاقتصادية  
الاجتماعية التى تضعها الدولة فى  
خطط خمسية او سنوية وتحدد فيها حجم  
الاستثمارات فى القطاعات المختلفة هى  
المؤتمر المباشر على عمليات التنمية  
العمرانية سواء على المستوى الدولى  
او الاقليمى او العلمى او التفصيلى .  
ولما كانت خطط التنمية العمرانية توضع  
لاجالى طويلة من الزمن لا تستطيع معها  
ملاحقة برامج التنمية الاقتصادية الاجتماعية  
السنوية او الخمسية فانه من الضرورى  
الوصول الى صيغة من التخطيط العمرانى  
يمكن ان تستوعب وتلاحق برامج ومشروعات  
خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية  
وذلك فى شكل مخططات ارشادية سريعة  
للمدينة او القرية توضع على اساس  
ما هو متوفر من بيانات ومعلومات وامكانيات  
تستطيع بها ربط الابعاد الاقتصادية الاجتماعية  
لمشروعات خطط التنمية بالابعاد المكانية  
فى المدينة والقرية . وعندما تتحدد  
العلاقة التخطيطية بين خطط التنمية  
الاقتصادية الاجتماعية وخطط التنمية  
العمرانية على الاجال الطويلة يمكن وضع  
المخططات العمرانية الطويلة الاجل خاصة  
وان العلاقة التخطيطية بين المستويات  
المختلفة من التخطيط علاقات معقدة لا يوجد  
مجال لتوضيحها ولكن يمكن التعريف بهذه

المستويات المختلفة من التخطيط حتى  
يتحدد وضع التخطيط العمرانى الارشادى  
فى اطارها .

٦-١ ويعتبر التخطيط التفصيلى مرحلة متقدمة  
من مراحل العملية التخطيط حيث ينتقل  
المخطط الارشادى او المخطط العام الى  
مستوى اعلا من التفصيلى الذى يمكن من خلاله  
بدء التنمية المحلية للمناطق العمرانية  
فى المدينة تبعا لمقترحات التخطيط العام  
سواء بالنسبة للاستعمالات او الكشافة  
البنائية او السكانية او شروط البناء  
او مراحل التنفيذ ويعتبر المخطط التفصيلى  
بذلك غرفة العمليات التى تلتقى عندها  
التوجيهات العامة للتخطيط العمرانى  
من ناحية ومتطلبات التعمير ومشروعات  
التنمية المحلية من جهة اخرى وتنبع منها  
برامج مشروعات التعمير وتقديم  
استثماراتها . . . . . وتلقى الموازنات  
المخصصة لمشروعات خطط التنمية الاقتصادية  
والاجتماعية . عندها يتفاعل التخطيط  
العمرانى مع الخطط الاقتصادية والاجتماعية  
ولذلك يعتبر التخطيط التفصيلى هو  
المحرك لاستمرارية العملية التخطيطية  
وينتهى عنده التخطيط العامة .

٢- الهدف من الدليل

---

## الهدف من الدليل

يهدف الدليل الى توضيح الاتى : -

١-٢ توضيح الخطوات العملية لاعداد المخطط التفصيلى وذلك بصورة واقعية ومبسطة وفى حدود الامكانيات الفنية والتنظيمية القائمة وعلى ضوء الدراسات التخطيطية التى تمت لاعداد المخطط الارشادى او المخطط العام . وذلك حتى يكون التخطيط التفصيلى معسدا للتعامل فى مستواه مع مشروعات التنمية المختلفة سواء الانتاجية او الخدمية او المرافق العامة وسواء كانت تابعة للقطاع العام او الخاص . فعند المخطط التفصيلى تلتقى كل المشروعات التى ترد الى جهاز التخطيط المحلى ويمتد تاثيرها الى المدينة .

٢-٢ توضيح اسلوب التعامل مع مشروعات التنمية بانواعها المختلفة سواء اكانت صادرة من الادارات القطاعية العامة او الخاصة او من الجهاز المحلى للمحافظة او المحافظة . وتحويلها الى برامج انشائية تقدر لها الاستثمارات اللازمة لتجهيز الارض للتعمير وكذلك اللازمة للبنية الاساسية ثم لعمليات البناء والتشيد - تبعا للاولويات التى يحددها التخطيط الارشادى او العام .

٣-٢ توضيح خطوات العمل فى تجديد البنىات العمرانية على المستوى التفصيلى لكل منطقة او موقع فى المدينة وكذلك استنباط المعايير التخطيطية المناسبة وتقديسها بدائل التنمية العمرانية قبل العرض على المجالس المحلية والتنفيذية

مع ما يرتبط بذلك من مشروعات نزع الملكية  
وتقسيم الاراضى وتوفير المرافق والخدمات  
العامية .

٤-٢ ايضاح اسلوب العمل لتحضير مشروعات المرافق  
والخدمات العامة وتقدير الاستثمارات الخاصة  
بمراحلها المختلفة وذلك من واقع اكثر  
وضوحا وتفصيلا عما يعطيه المخططات الارشادية  
او العامة .

٥-٢ تنظيم اسلوب العمل فى ترقيم البيانات  
وايضاحها على الخرائط التخطيطية . وذلك  
بهدف سهولة تجميعها او الرجوع اليها  
اشناء الفترات التفصيلية للمشروعات  
المختلفة .

كما يهدف الدليل الى توضيح كيفية تحديد  
الكشافات البنائية ووضع لوائح التنمية  
العمرانية على المخططات التفصيلية حتى  
يمكن الرجوع اليها عند استطلاع راي ادارات  
التخطيط العمرانى عندما تعرض عليهم  
الدراسات الاولية للمشروعات الاستثمارية  
الجديدة .

## ٣- التنظيم والاعداد للعمل

---

اعداد برنامج زمني  
مراجعة البيانات الاساسية  
تحديد فريق العمل

## التنظيم والاعداد للعمل

\* فى حالة اذا ما كان هناك دراسة تخطيطية للمدينة (مخطط عام او مخطط ارشادى يقوم المكلف باعداد المخطط التفصيلى بمراجعة وتجديد البيانات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للمنطقة المراد اعداد مخطط تفصيلى لها حيث يهدف المخطط التفصيلى الى وضع مشروعات خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية موضع التنفيذ .

\* وفى حالة اذا لم يكن هناك دراسات تخطيطية سابقة يقوم المكلف باعداد المخطط التفصيلى بتجهيز البيانات الاساسية ودراستها وان المخطط وهو ما يعنى فى الاعمال التحضيرية يتم يتمثل هذه البيانات لتحديد المداخل التخطيطية للمنطقة. وتحديد الاسس التخطيطية التى يقوم بمراعاتها فى اعداد المخطط الارشادى . ثم يقوم بعد ذلك باستنباط المعايير التخطيطية التى تمكن الاستعانة بها فى توفير الخدمات الطويلة .

### اعداد برنامج زمنى

عمل برنامج زمنى لاعداد المخطط التفصيلى يبين المدة والنشاطات المختلفة والعمالة الفنية المقترحة والمطلوبة لذلك كى يتم تحديد المدة تبعاً لحجم المنطقة المراد تغطيتها تفصيلياً. وحجم المشكلات التى بها على ان يتم خلال هذه الفترة الاستفادة من مشروعات المخطط ووضعها موضع التنفيذ على اسس تخطيطية سليمة .

مراجعة البيانات الاساسية .

يقوم المكلف بالاشراف على هذا العمل  
بعمل الاتى :-

- \* مراجعة الاعمال التخطيطية التى اعدت للمدينة (مخطط عام او مخطط ارشادى) .
- \* تجميع البيانات الاساسية المتاحة لهذه الاعمال التخطيطية .
- \* تجديد البيانات الطبيعية والاقتصادية الاجتماعية والعمرائية .
- \* اعداد خريطة اساسى تشمل التجديدات والاضافات وكافة التغيرات بالمنطقة المراد عمل تخطيط تفصيلى لها .

تحديد فريق العمل

يتم تحديد فريق العمل من العمالة المتوفرة بادرارة التخطيط العمرانى بين مهندسين ومساحين او جغرافيين او رسامين واداريين للقيام بالمهام المعده لاتمام المخطط التفصيلى ويتم توصيفهم على النحو التالى:-  
المساح

- يقوم المساح بمعاونة المهندس المسئول فى تحشية المشروعات المستجدة على مسودة الخريطة الاساسية اثناء اعدادها وذلك بقياس ابعاد المبانى المستجدة ومواقعها بالنسبة للطرق والمناطق المجاورة .

- يقوم باعداد ارشيف للخرائط المساحية وكذلك ارشيف للخرائط بالدراسات التخطيطية التى يتم اعدادها .

- يساعد المهندس فى اعداد خرائط ورسومات تحليل الدراسات الخاصة بالمنطقة .



المهندس (المخطط العمرانى)

\* يقوم باعداد خريطة الاساس من واقـع الخرائط المساحية المتاحة والخرائط الجوية والمشاهدة على الطبيعة .

\* يقوم بمساعدة المساح فى توقيع المباني والمشروعات التى استجـدت على خريطة الاساس .

\* يقوم بحصر المشروعات المرخص لها ومشروعات الخطة الواقعة داخل منطقة الدراسة مع عمل بيان بنوعية هذه المشروعات وبيان بالاستشارى التى قام باعداد هذا العمل وكذلك الشركات المنفذة لهذه الاعمال .

\* يقوم باعداد التقرير الخاص باعماله فى نطاق خطة العمل .

المخطط الجغرافى .

يقوم بتجميع الخرائط المساحية المتوفرة عن منطقة الدراسة من المساحة او التصوير الجوى ويشارك المهندس اعداد خريطة الاساس .

يقوم بتجميع وتبويب البيانات الاحصائية السكانية وفئات السن والجنس ورغبات العمالة واعداد الاس من واقـع البيانات المتاحة .

يقوم بتبويب البيانات الخاصة بالخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والثقافية والدينية .

- يقوم باعداد تقرير خاص بالاعمال التنى  
يقوم بها فى اطار الخطة الموضوعة .
- خبير التخطيط العمرانى .
- يقوم بوضع خطة البيان ومتابعتها ثم الاشتراك  
فى وضع التصورات الخاصة بالحلول المناسبة  
والاشتراك ووضع الصورة النهائية للمخطط.
- تم الاتفاق مع الخبير على تقديم تقارير  
دورية فى الاعمال التى تتم من كــــل  
مرحلة .
- تم الاستعانة بخبراء المكاتب الاستشارية  
المعتمدة لدى الهيئة العامة للتخطيط  
العمرانى او من الخبراء واساتذة الجامعات  
العامة باحد الجامعات الموجودة بالمدينة  
او القريبة منها .
- المساعدين
- يقوم المساعدون من رسامين او مساعدين  
وفنيين وسكرتارية بمعاونة المخطط الجغرافى  
او المخطط المعمارى او خبير التخطيط  
العمرانى فى ما يوكل اليهم من اعمال  
تبعاً للبرنامج الزمنى المعد .
- يقوم المساعدون باتباع النظام الموجود  
المعمول به من اعداد الرسومات واعداد  
التقارير واتباع الانظمة الفنية والادارية  
المعتمدة .

## ٤- اعداد ومراجعة المواد الاساسية

---

٤-١- اعداد خريطة الاساس

٤-٢- تجديد البيانات العمرانية

#### ٤-١- اعداد خريطة الاساس

- يتم اعداد خريطة الاساس للتخطيط التفصيلي للمدينة وهو بمقياس ٢٥٠٠:١ وذلك من واقع الخريطة الاساسية التي تم عليها اعداد المخطط الارشادي او المخطط العام بحيث تظهر في خريطة الاساس الجديدة التجديد المساحي للمعالم المعمارية والانشائية القائمة على سطح الارض او فسي باطنها من شبكات المرافق العامة . ويمكن استعمال الخرائط المساحية بمقياس الرسم ٢٥٠٠:١ التابعة من التصوير الجوي الذي تم للعديد من مناطق مصر .
- تقسم خريطة الاساس الى مربعات لها ارقامها الكودية تبعاً لنظام التقسيم المساحي بحيث يكون لكل مربع خريطة اساس بمقياس ١:١٠٠٠ وذلك لاجراء اعمال التخطيط التفصيلي عليها .
- يتم تحديد خرائط الاساس للمربعات التي تتطابق مع مناطق اولويات التنمية وذلك من واقع المسح العمراني الذي يتم في هذه المربعات بحيث يقسم كل مربع الى بلوكات يمكن اجراء عمليات المسح العمراني فيها وتجديد ما استجد عليها من انشاءات او ما ازيل عنها من معالم عمرانية .
- تعطى بلوكات المسح العمراني ارقامها كودية لسهولة الرجوع اليها وتطابقها مع ارقام استمارات الاستطلاع العمراني وهذا يساعد بعد ذلك على ادخال المعلومات المختلفة الى اجهزة الحاسبات الالية لتخزينها واسترجاعها .

- مع خريطة الاساس بمقياس ٢٥٠٠:١ توضح  
البيانات العامة الخاصة بالمخطط التفصيلي  
موضحا الاسم والعنوان والتاريخ والمقياس  
وفريق العمل في التخصصات والتوقيعات  
تاركا مساحة لعنوان كل لوحة .
  
- تترك مساحة بعرض ٧ سم اعلا اللوحات  
بمقياس رسم ١٠٠٠:١ وذلك للتجويد  
او التعليق او الحفظ .

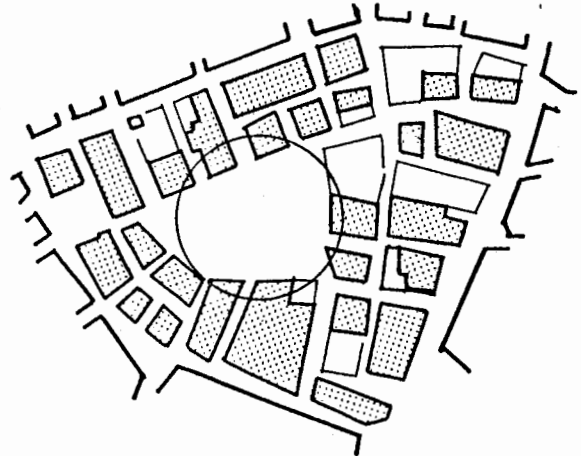
## ٤-٢- تجديد البيانات العمرانية

- يقوم القسم المختص بتجميع البيانات التخطيطية وتجديدها وتخزينها واسترجاعها يقوم بتجديد البيانات التخطيطية على المخطط التفصيلي وذلك بمراجعة ما استجد عليه من منشآت وما طرا عليه من متغيرات فى التخصص او الملكية وما ازيل عنه من معالم . وذلك باستعمال استمارات المسح الطبيعى والاجتماعى الخاص بتجديد المعلومات.

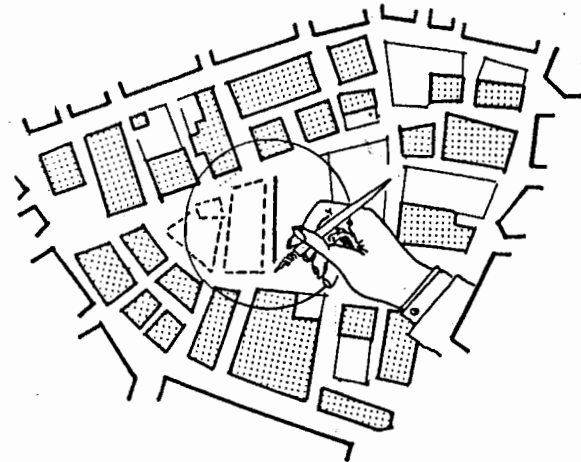
- لتجديد البيان يتم الالتزام بالتقسيمات الاصفر التى اجريت عليها عمليات المسح العمرانى والاجتماعى وتحدد لها ارقام كودية .

- تقسم المدينة الى مناطق التى تقسم بدورها الى التقسيمات الاصفر التى تعتبر الوحدة الاصفر للقياس العمرانى او الاجتماعى (انظر الدليل الخاص بالبيانات) .

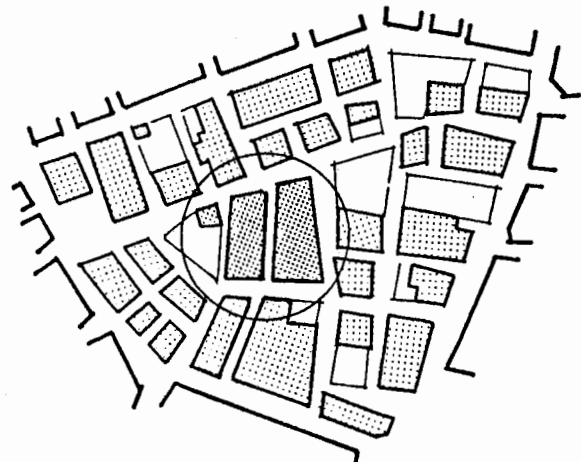
- يتم عمل برنامج زمنى لمراجعة الاستمارات التى استخدمت من قبل واستدراك ما قد ظهر عليها من نواقص وما تحتاج اليه من تعديل بحيث يتم تغطية الرقعة البنائية والمساحات الزراعية المتاخمة لها بعملية تجديد البيانات فى فترة زمنية مدتها شهرين من كل عام .



الخريطة قبل التجديد



الخريطة أثناء التجديد (إضافة مبان جديدة)



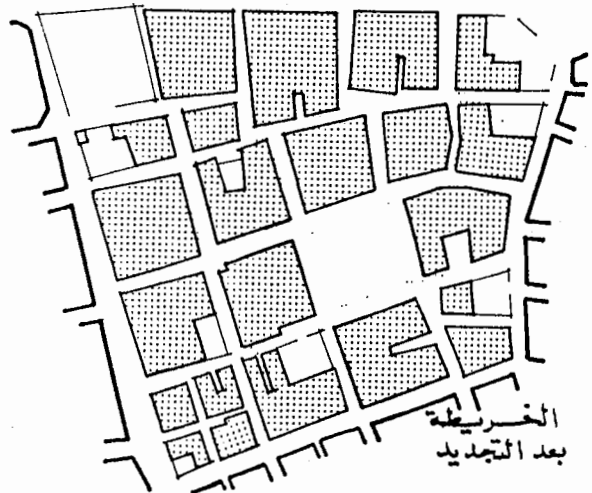
الخريطة بعد التجديد

يقوم فريق تجديد البيانات بمعاينة التقسيمات الاصغر لاستطلاع ما طرا عليها من تغيرات بالاضافة او النقصان ويوضح ذلك على الخريطة المرقمة لهذا التقسيم حتى يسهل تخزينها واسترجاعها بنفس الاسلوب المتبع من قبل في تجميع وتبويب البيانات ( انظر دليل البيانات ) .

توقع نتيجة تجديد البيانات العمرانية على خريطة اساس جديدة مقياس 1:1000 مع عدم التغير في الخرائط التي تجمعت عليها البيانات من قبل وذلك لامكانية المطابقة بينها مع الفارق الزمني بينهما . ويوضح تاريخ التجديد على المكان الذي تم فيه التجديد بحيث تستمر اللوحة الجديدة لتجميع البيانات الجديدة حتى تصبح بعد خمس سنوات هي الخريطة الاساسية للبيانات العمرانية الجديدة .

تعديل البيانات الاجتماعية والسكانية والاقتصادية بنفس الاسلوب ويتم توقيف ذلك على الجداول والاستمارات الخاصة بهذه البيانات مع توضيح تاريخ التعديل وتخزين بنفس الاسلوب المتبع في تخزين البيانات السابقة سواء العادي او بطريق الحاسب الالى حتى يمكن استرجاعها بنفس الاسلوب ايضا .

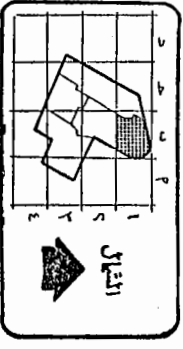
يتم عمل ملف معلق يتضمن خرائط التقسيمات المساحية بمقياس رسم 1:1000 بارقاما متسلسلة لها مرجعها على المخطط التفصيلي يوضح على كل خريطة (مربعة) البيانات التخطيطية :-



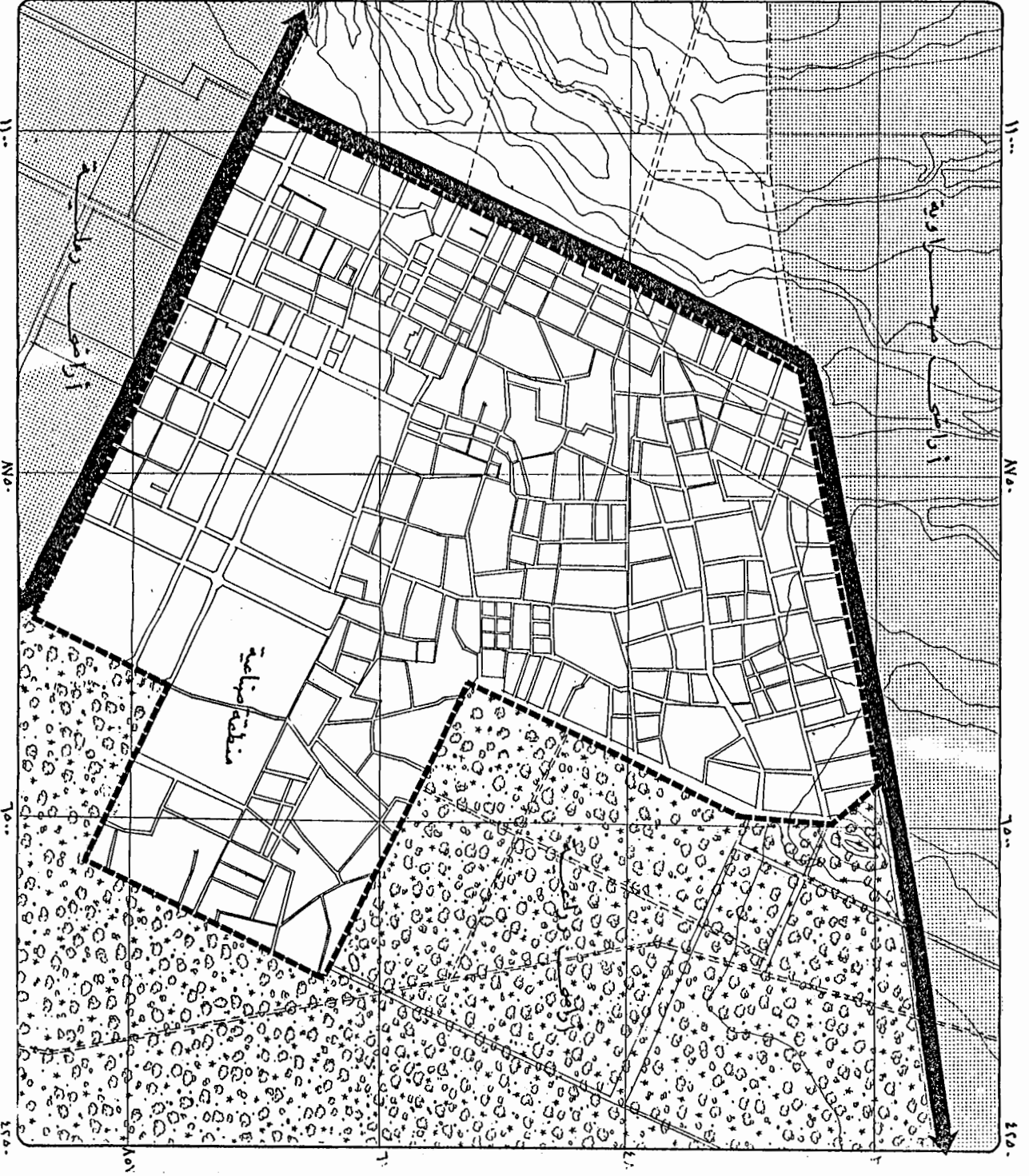




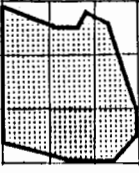
الليل



إسم الجهة : محافظة الشرقية  
المسقط الخرائطي لمدينة الضمر  
محافظة الشرقية  
خريطة الإنساز  
مقياس الرسم : 1:10000  
تاريخ الإنشاء : 1/1/2000  
الجهة : 1  
الرقم : 1



الدليل



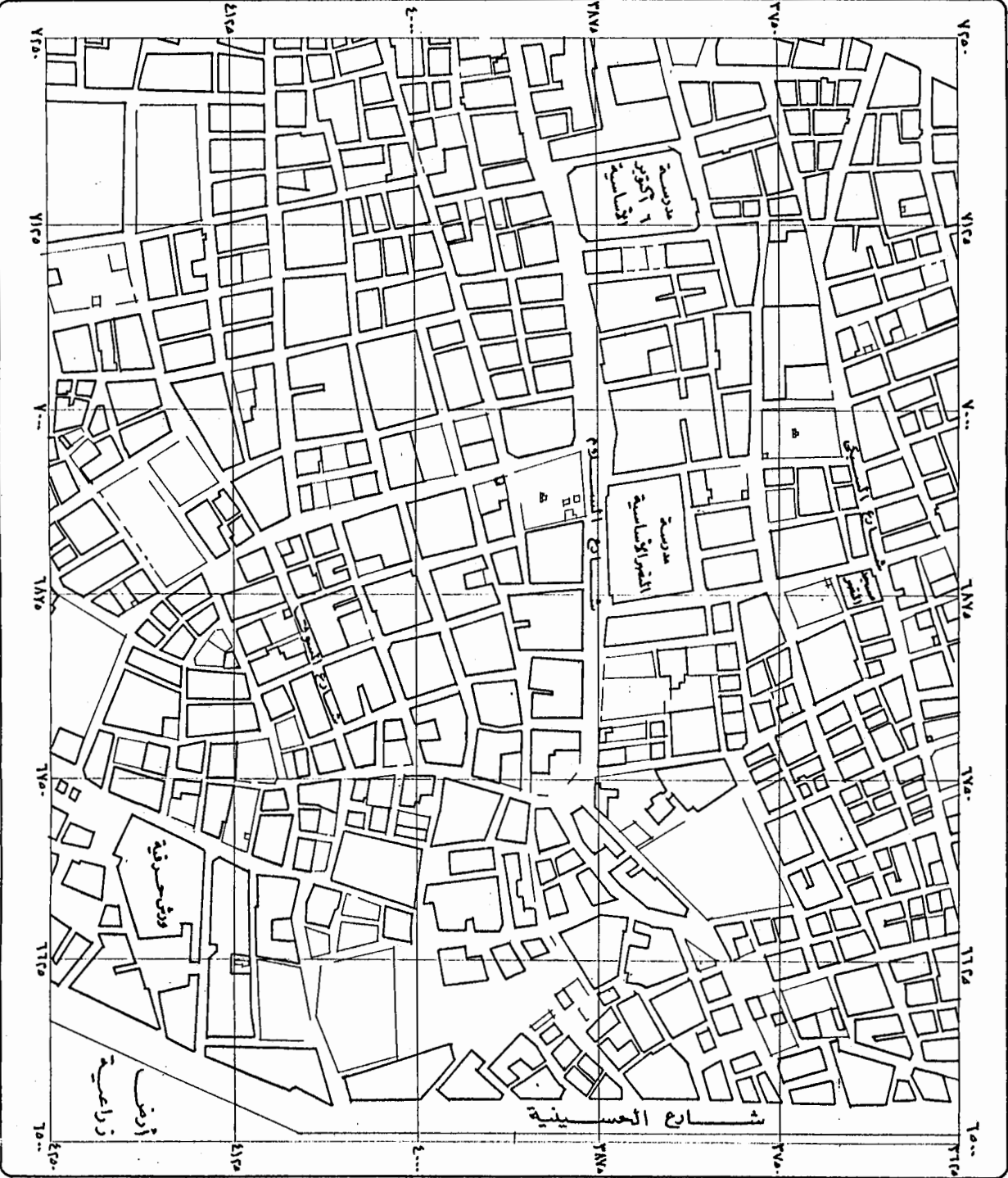
الشمال

اسم المنطقة : حي نقطة الشرقية

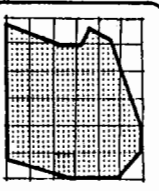
المخطط التقني للمدينة السكنية  
محافظة القاهرة

خريطة أساس

التاريخ: ١٩٥٠  
مقياس: 1:5000  
الرقم: ٣  
المنطقة: ٣  
الحي: ٣



الدليل



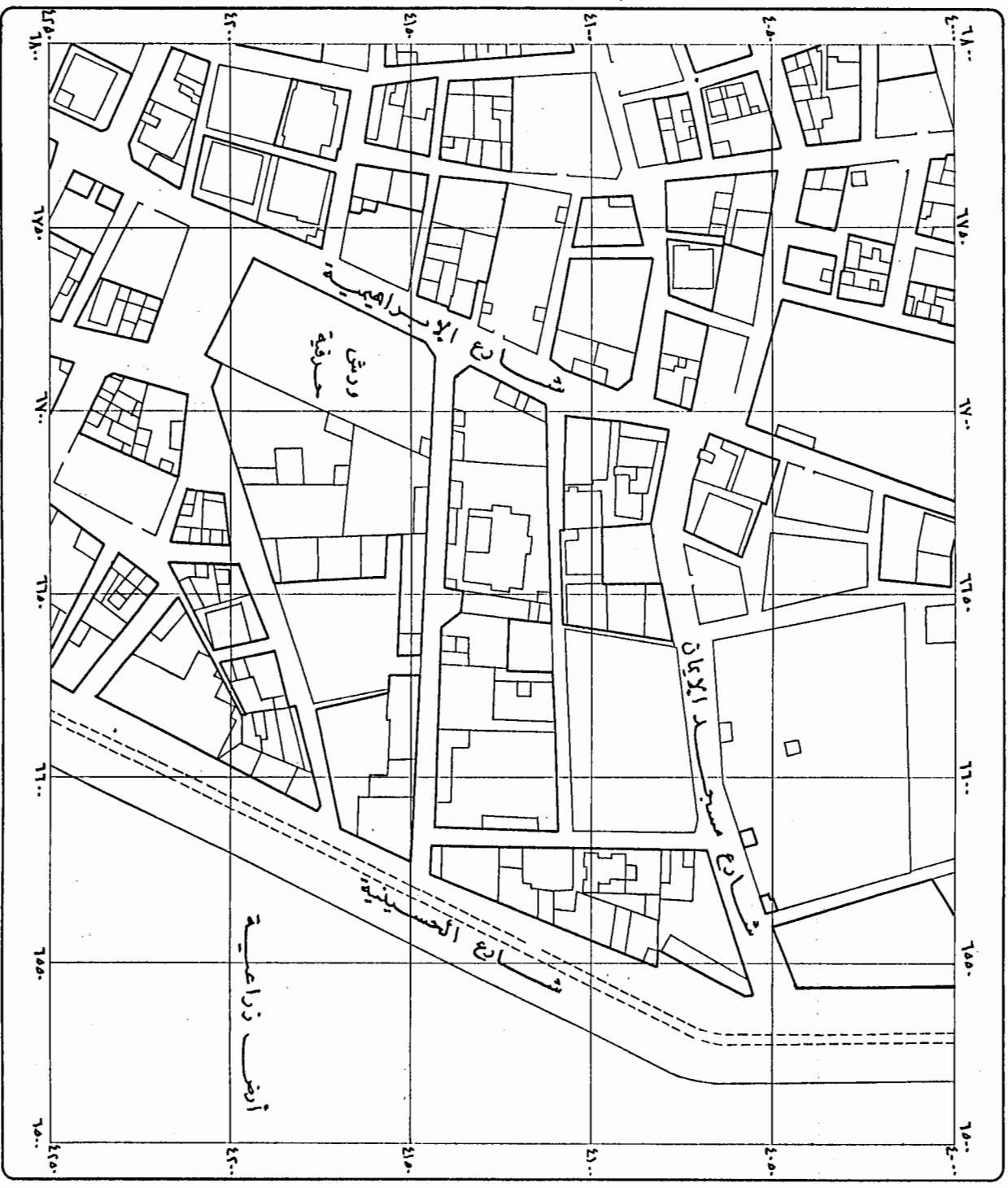
الشمال

اسم الجهة: محافظة الشرقية

المختط على التقديرات: مدينة المنصورة  
مركز المحافظة

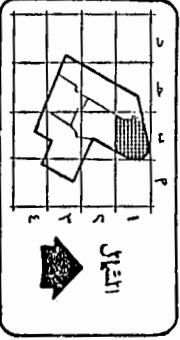
خريطة أساس

مقياس: 1:1000	التاريخ: 14/11/2013	الرقم: 1000/1
إعداد: د. محمد عبد الحليم	إشراف: د. محمد عبد الحليم	إخراج: د. محمد عبد الحليم



المكسيل

محدود السبيل  
محدود المناطق  
محدود الأقسام

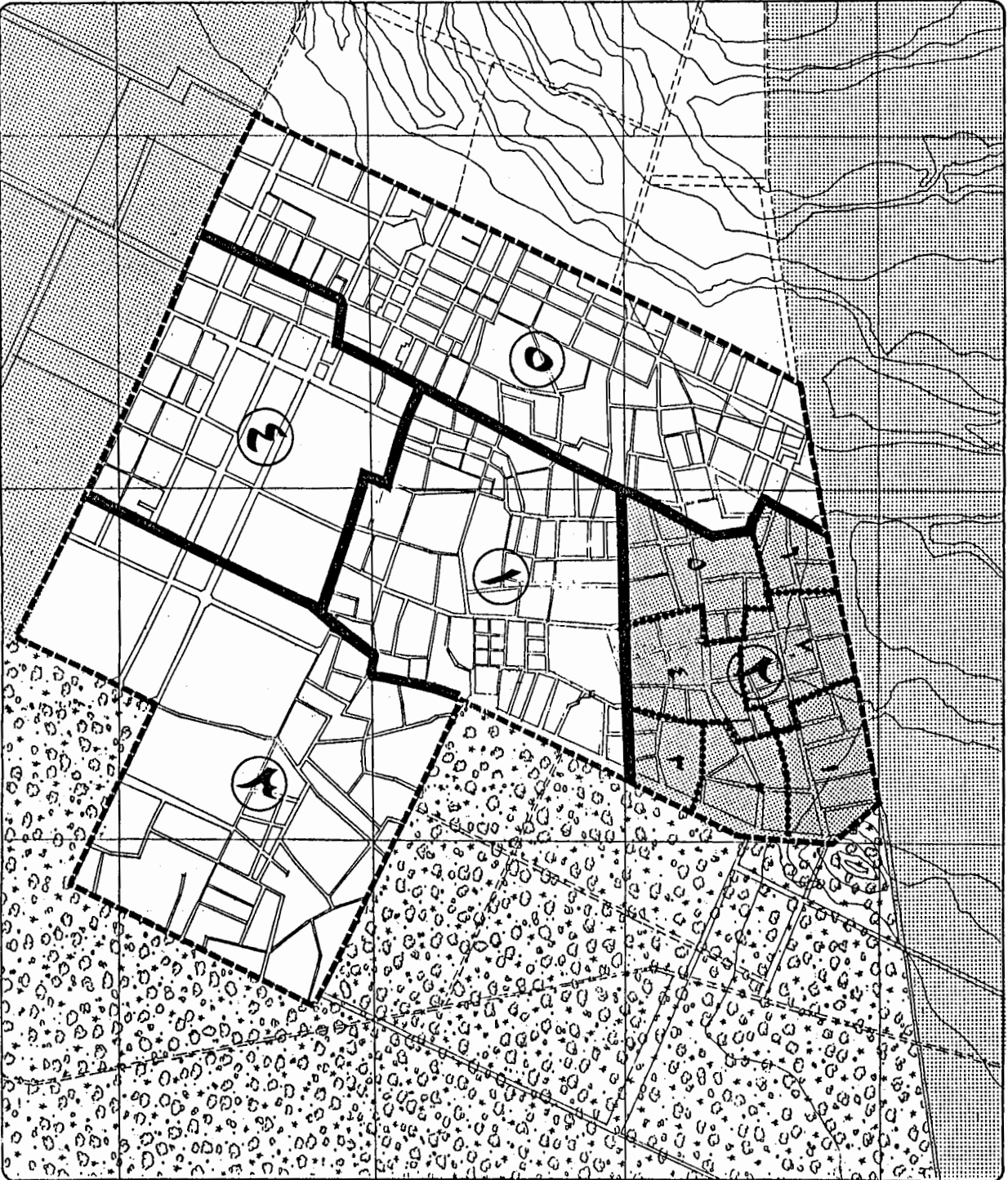


اسم الجهة : محافظة الشرقية

المخطط الانتزاعي لبلدية الفومر

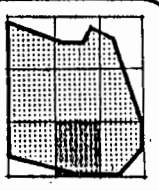
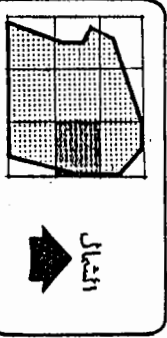
تتم الرقعة لرقعة الأساس للبلدية الإحصائية

مقياس الرسم  
1 : 10000  
التاريخ : 2008  
الرقعة : 5  
البلدية : الفومر

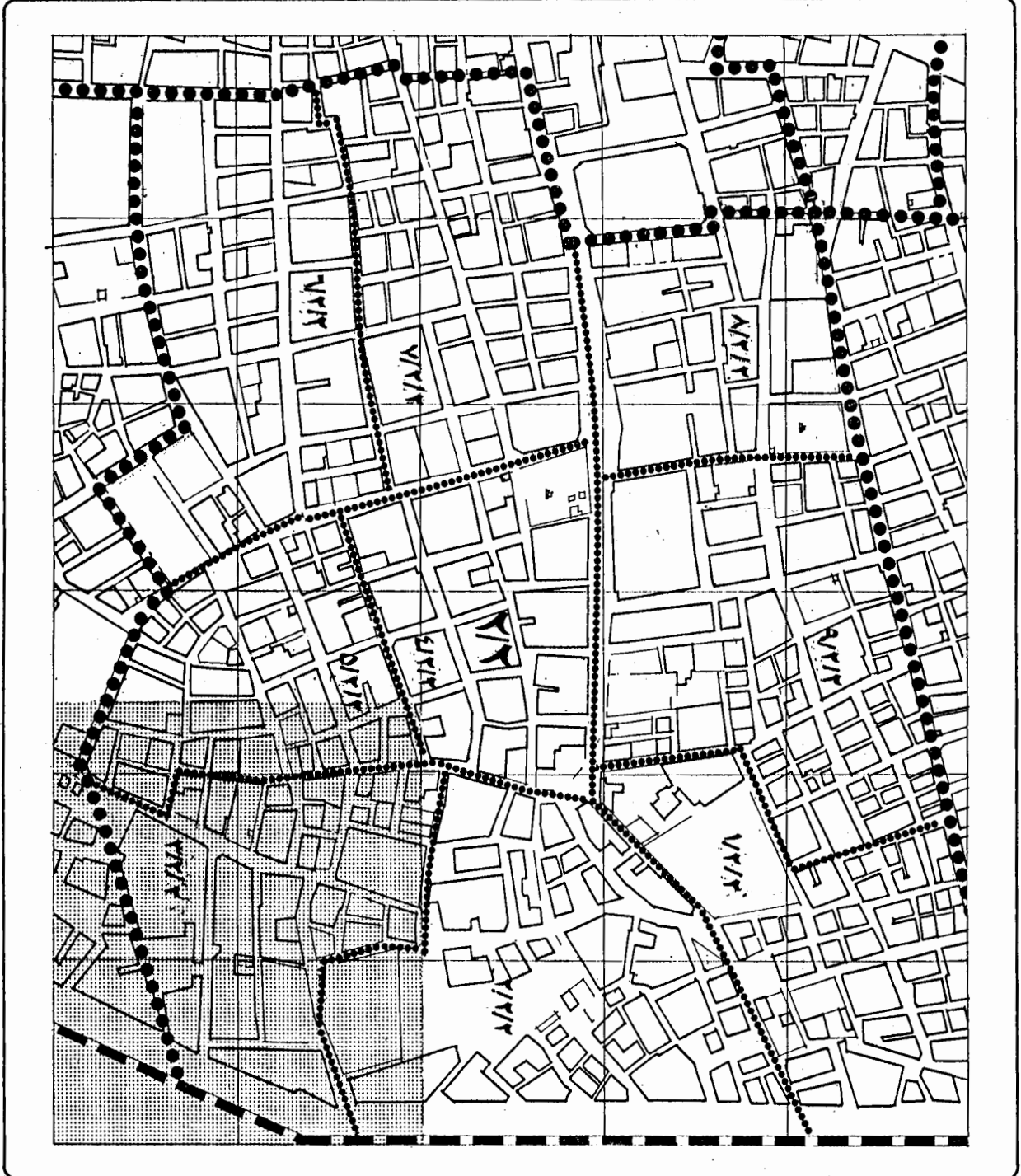


الأليل

- حدود المدينة
- حدود الأحياء
- ..... حدود الشياخات (رواقهايات)



اسم الجهة : محافظة الشرقية  
 المخطط التنظيمي لمدينة مصر  
 منطقة الأحياء  
 تقسيم القسم إلى شياخات (رواقهايات)  
 ١٥٠٠٠٠  
 ١٩٧٢  
 ١٩٧٢  
 ١٩٧٢



## ٥ - دراسة ومراجعة مشروعات التنمية العمرانية

---

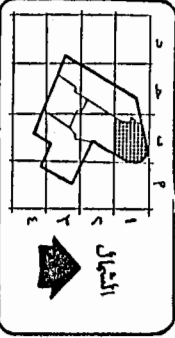
٥-١- دراسة مشروعات التنمية العمرانية

٥-٢- تحديد اولويات مشروعات التنمية العمرانية



الدليل

- مناطق مخصصة للزراعة
- مناطق مخصصة للزراعة
- مناطق مخصصة للزراعة
- مناطق سكنية
- مناطق مخصصة للزراعة (مناطق)
- مناطق مخصصة صناعية
- طرق رئيسية قديمة

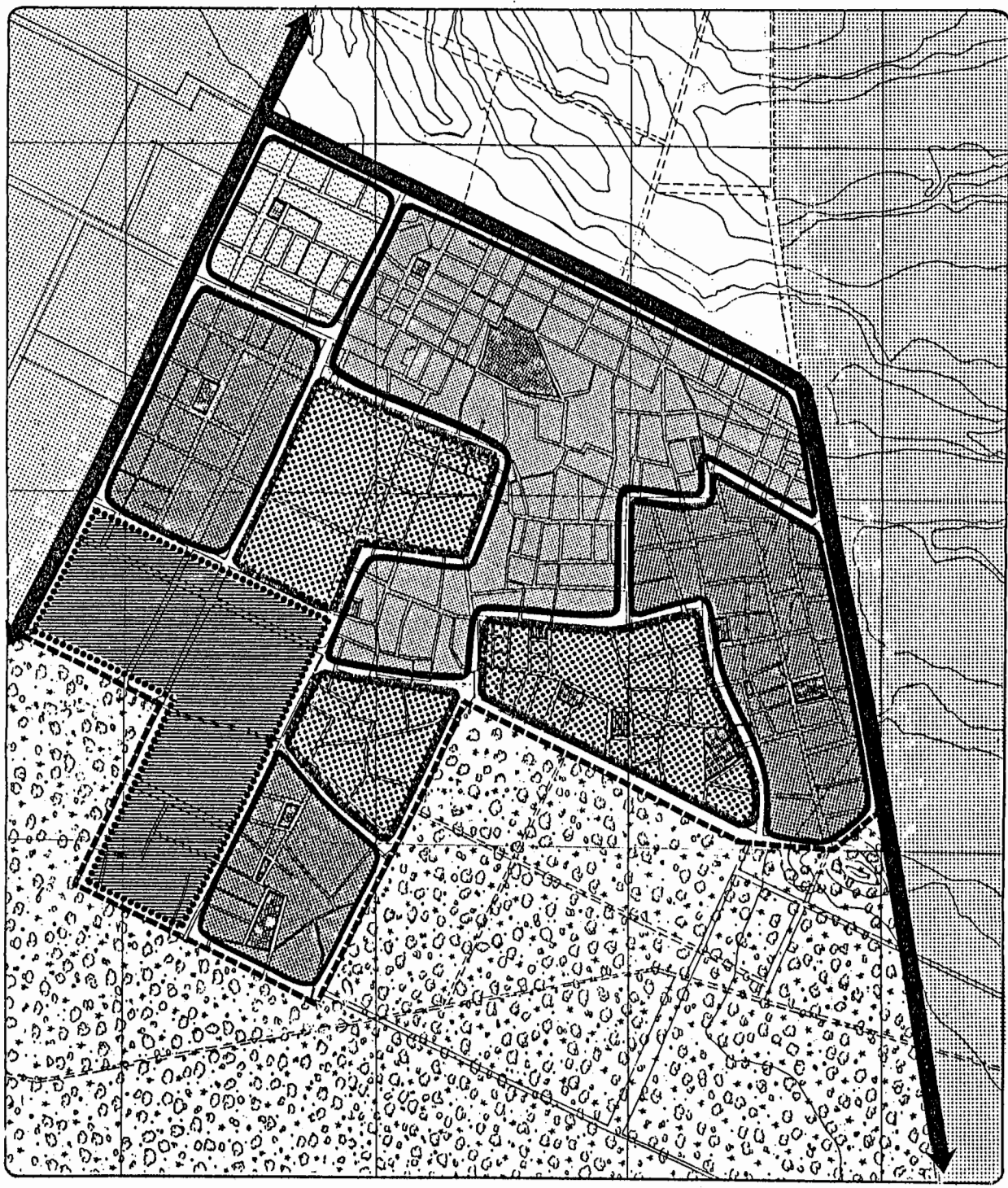


اسم الجهة : محافظة الشرقية

المخطط التعميرى لمدينة الفخر

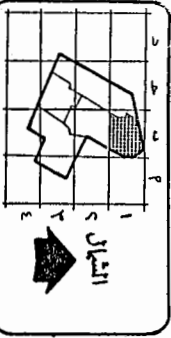
شروط التعمير بالخطوط الحمراء والبيضاء

مقياس الرسم : 1:10000  
 التاريخ : 1/1/2000  
 الرسم : [Signature]



الدليل

- شروعات بلدية الشيفير
- شروعات تحت الدراسة
- قرى الشروعات الجارية الشيفير
- قرى الشروعات تحت الدراسة

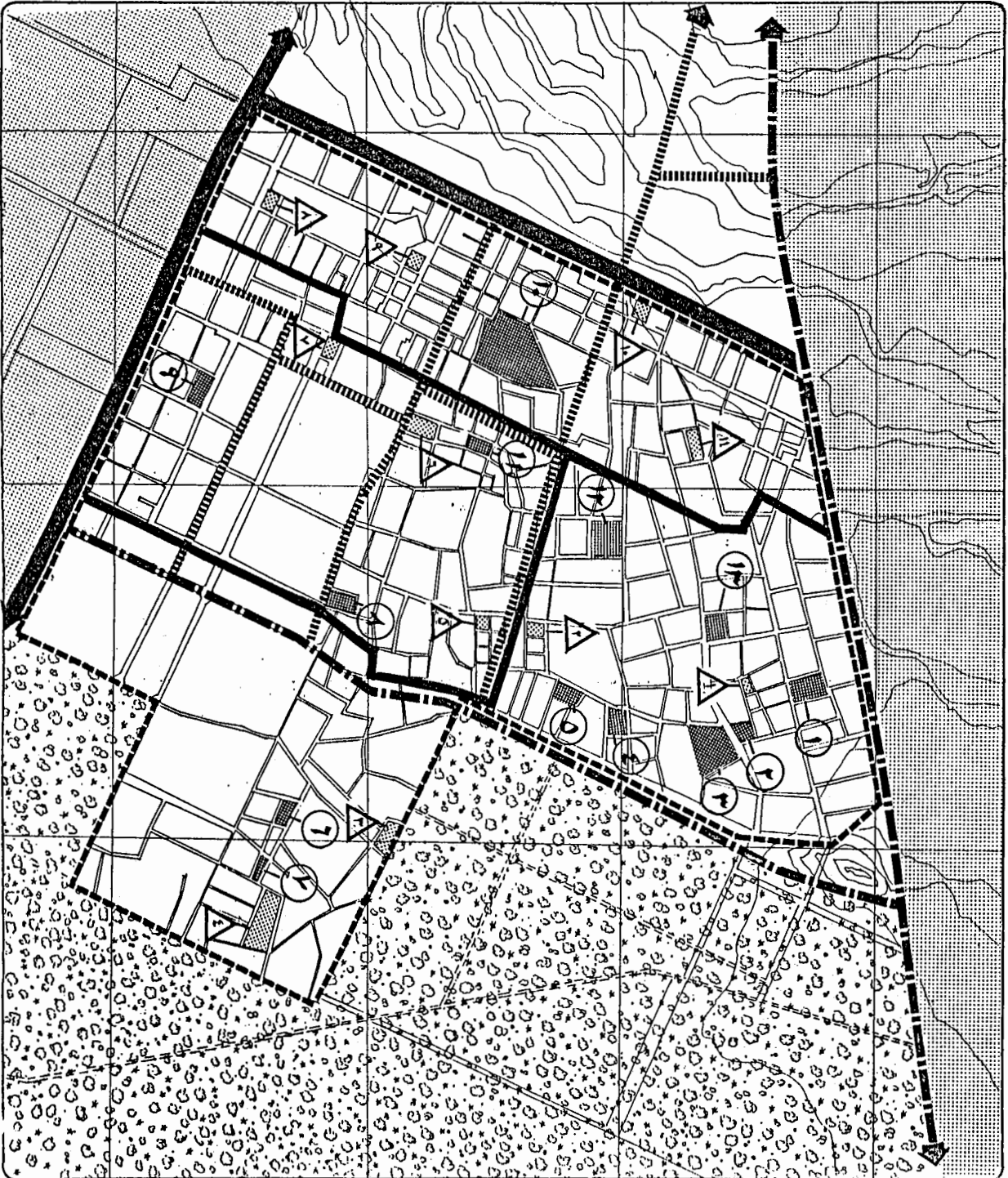


اسم الجهة : محافظة الشرقية

المخطط الاستيعادي لمدينة المنصر

مواقع شروعات التنمية بالمدينة

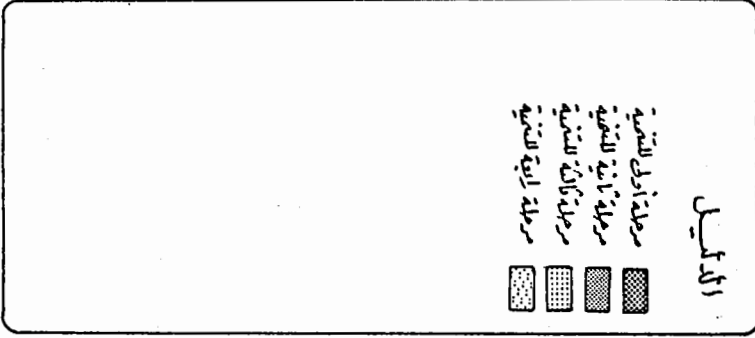
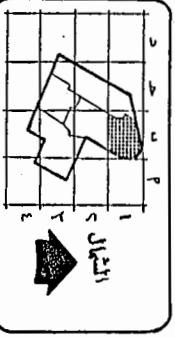
مطابق لقرن  
البيانات  
البيانات  
البيانات  
البيانات





المدى

- مرحلة أرض للتعمية
- مرحلة ثانية للتعمية
- مرحلة ثالثة للتعمية
- مرحلة اربعة للتعمية



اسم المنطقة : محافظة الشرقية

المخطط التعميدي لمدينة النصر

مرحلة التعمية المرئية بالمرحلة الاولى والثانية

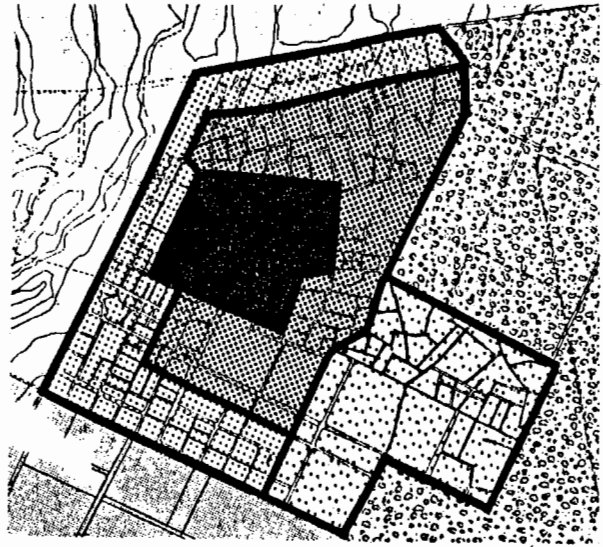
الرقم المقياس : 1:10000  
 التاريخ : 15/05/2018  
 المهندس : محمد عبد الحميد  
 الشركة : شركة الهندسة المعمارية

## ٦ - دراسة تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي

استعمالات الاراضى  
اشغالات المباني  
الاشتراطات البنائية  
الاسعار التقديرية للاراضى  
حالات وارتفاعات المباني  
الكثافات السكانية ومعدلات التزاحم  
الكثافات البنائية  
الخدمات العامة  
شبكة المرافق  
شبكة الشوارع  
حركة المرور  
المتطلبات البيئية  
المساحات الخضراء  
طابع المنطقة



## أسعار الأراضي



سعر المتر المربع أعلى من ٤٠٠ جنيه .

سعر المتر المربع أعلى من ٣٠٠ - ٤٠٠ جنيه .

سعر المتر المربع أعلى من ٢٠٠ - ٣٠٠ جنيه .

سعر المتر المربع أقل من ٢٠٠ جنيه .



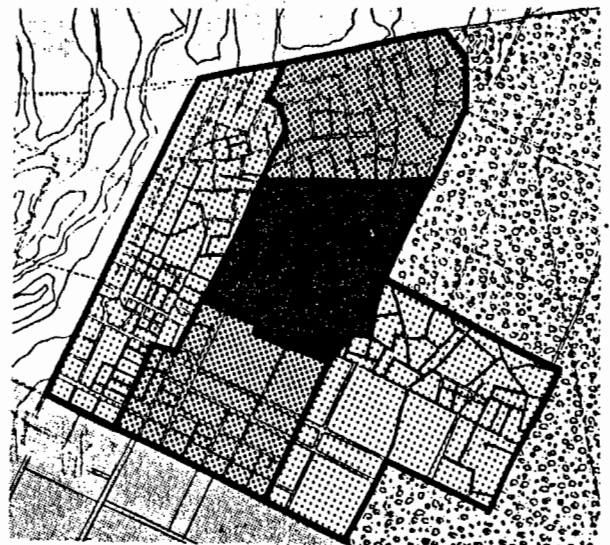
٤ - الأسعار التقديرية للأراضي :

- يتم اعداد خريطة تبين الاقسام المقترحة للمناطق بالمدينة والاشتراطات الخاصة لكل منطقة .

- يتم اعداد خريطة أو الاستعانة بالخريطة التي تبين الاقسام الحالية أو الراهنة للمدينة ان وجدت والاشتراطات الحالية المطبقة بالمدينة وقطاعاتها المختلفة .  
- لسهولة المقارنة والتعديل واتخاذ القرار .  
- يتم كتابة جدول يرفق مع خريطة الاشتراطات الخاصة بكل قسم من حيث :-

- \* الارتفاعات المقترحة لكل منطقة .
- \* الكثافة البنائية لكل منطقة .
- \* نسبة الارتداد .
- \* العلاقة بين عرض الطرق الرئيسية والفرعية وارتفاعات المباني المطلة عليها .

## الارتفاعات المقترحة



٦ - ٨ أدوار .

٤ - ٦ أدوار .

٢ - ٣ أدوار .

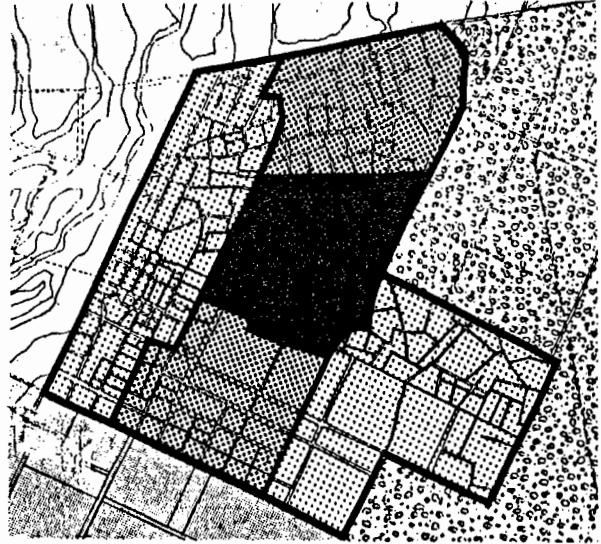


٥ - حالات وارتفاعات المباني :

- يتم اعداد خريطة توضح الاسعار التقديرية للأراضي بكل منطقة حتى يكون هناك تصور وتقدير عند توزيع الاستعمالات والانشطة على القطع المختلفة بما يتناسب مع الاسعار التقديرية لها وحتى يمكن استغلال هذه الاراضي الاستغلال الامثل حسب قيمتها الاقتصادية .

- يتم اعداد خريطة توضح حالات وارتفاعات المباني الحالية بمناطق التخطيط التفصيلي حتى يسهل ذلك اتخاذ القرار بالنسبة لتعديل وتغيير التصميم المقترح حيث ان حالات المباني تؤثر تأثير مباشر على امكانية هدمها واستغلالها لتوسعة طرق أو لاضافتها لمنطقة خدمات أو استغلالها

## الكثافات المقترحة



٣٠٠	شخص / فدان .	■
١٥٠	شخص / فدان .	▨
٨٠	شخص / فدان .	▩

لخدمة عامة ( حدائق - مناطق مفتوحة -  
أماكن انتظار سيارات - مسجد - وحدة  
علاجية - مدرسة حضانة - مشروع متكامل  
وغير ذلك من احتياجات التخطيط المقترح .

### ٦- الكثافات السكانية ومعدل التزاحم :

- يتم اعداد خريطة للتوزيع المقترح للكثافات  
بالمدينة على ان يحدد الحد الادنى  
والاعلى للكثافة المقترحة في كل منطقة بما  
يتناسب مع اشتراطات وقوانين البناء من  
الكثافات البنائية والارتفاعات ومعدلات  
الاشغال . حيث ان نوع الاسكان المقترح  
ومستواه اقتصادى متوسط - فوق متوسط  
فاخر .

- يحدد أيضا نسب ومعدلات التزاحم المتوقعة .  
- يجب الاطلاع على المعدلات العالية للمقارنة  
واتخاذ القرار الواقعى المناسب وتحديد  
المطلوب .

### ٧- الكثافة البنائية التى تحقق الكثافة السكانية

المنصوص عليها فى البند السابق .

### ٨- الخدمات التعليمية والترويحية والصحية

والتجارية والمهنية والحرفية والدينية

وغيرها .

- يتم معرفة الخدمات المقترحة وتحديد  
مستوياتها ومعدلاتها للمدينة .

- الاحياء أو المجاورات أو المجموعات السكنية  
وذلك حيث ان اختلاف هذه المستويات يحدد  
طبقا للمعايير الموضوعة فى المخطط العام

أو المعايير المقترحة للمنطقة المـــــــراد  
تخطيطها تفصيليا سواء كانت :

- \* خدمات تعليم ( مدارس - حضانة - ابتدائية  
اعدادية - ثانوية ...
  - \* خدمات صحية ( وحدات صحية - عيادات -  
مستشفيات عامة ومتخصصة .
  - \* خدمات دينية ( جوامع - مساجد محلية ) .
  - \* خدمات تجارية ( مراكز تجارية فرعية -  
رئيسية .
  - \* خدمات ترويحية ( مناطق مفتوحة - حدائق  
عامة - ملاعب أطفال - حدائق أطفال  
وساحات ) .
  - \* الخدمات الحرفية أو المهنية والصناعات  
الخفيفة وأنواعها .
- علي أن تجدد في هذه المخططات مسطحات  
الخدمات باختلاف أنواعها ومستوياتها وكذلك  
مساحات الخدمة التي تحتاجها من طرق تخديم  
وأماكن انتظار سيارات ومساحات للمرافق  
( مياه - كهرباء - صرف - اتصالات ) .
- المساحة الاجمالية والمساحة المطلوبة البناء  
عليها .

#### ٩ - شبكات المرافق :-

- يتم تحديد مواقع ومسارات شبكات المرافق  
المختلفة ( مياه - صرف صحي - صرف سطحي -  
كهرباء - تليفونات - اتصالات ) على خرائط  
بمقيا رسم ١:١٠٠٠٠ علي ان يوضع فيها كافة  
التفاصيل الخاصة بكل شبكة .

- يتم تحديد وتوضيح كافة التفاصيل ( أطوال  
أقطارها ) والمعايير والمواصفات القياسية

لتكلم منها في تقارير يتناول كل من هذه  
المرافق على حدة .

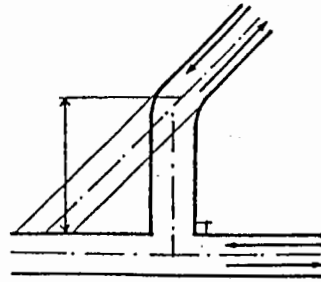
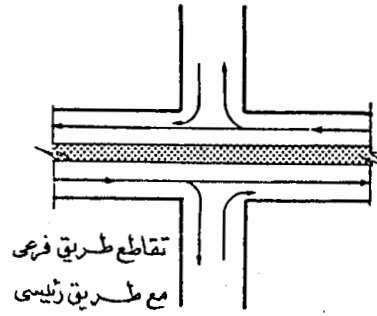
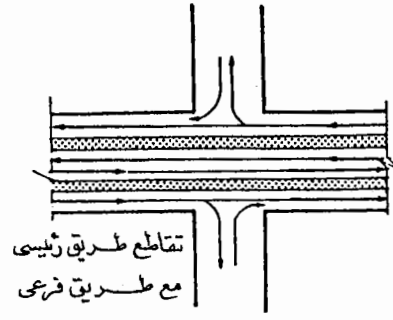
#### ١٠ - شبكات الشوارع:

- يتم تحديد شبكات الشوارع باختلاف مستوياتها  
الشوارع الرئيسية والشوارع الفرعية ، شوارع  
الخدمة طبقا للتدرج المقترح في المخطط العليم .  
- تعد قطاعات تصميمية لكل شارع من هذه  
الشوارع بما يتلائم درجته ووظيفته ، فالطرق  
الخارجية والسريعة تحتاج لقطاع تصميم مختلف  
عن القطاع التصميمي للطرق الداخلية ، وطرق  
الخدمة من حيث عرض الأرصفة عرض الحارات  
وعدها ، أقطار المنحنيات وميولها للسرعات  
المتنوعة ، طرق الانارة والتشجير والتجميل  
بها .

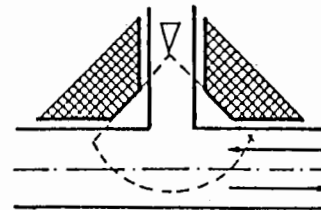
- يتم تحديد تقاطعات الطرق ومستوياتها ، سواء  
كانت تقاطعات بسيطة أو تقاطعات مركبة  
أو تقاطعات على مستويات ( كبارى - أنفاق )  
- يتم تحديد التصور التصميمي لحل القطاعات  
المركبة التي تجمع بين طرق وسكك حديدية وطرق  
مشاه بما يرتبط مع الطرق الرئيسية على جانبي  
التقاطع من طرق وساحات للمشاه بحيث يؤخذ  
في الاعتبار تكامل كل شبكة ( طرق - مشاه ) .

- يتم تحديد حالة الطرق من حيث الرصف ونوعه  
بالنسبة للطرق والسيارات أو تبليط طرق  
المشاه بنوعيات مختلفة بما يتلائم مع موقع  
هذه الطرق ووظيفتها .

#### نماذج من التقاطعات الجيدة



#### تقاطع الطرق بزاويا قائمة



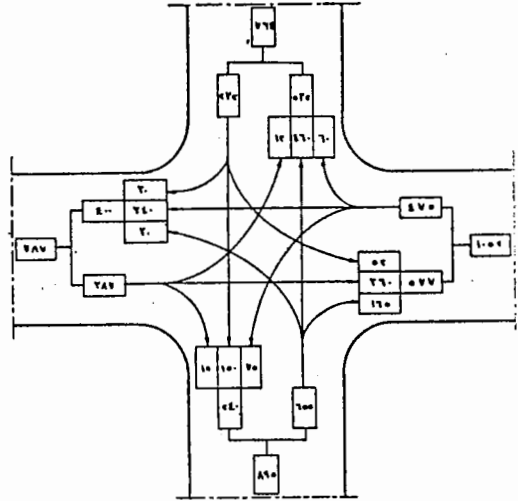
#### زاوية النظر مفتوحة عند تقاطعات الطرق

## ١١- حركة المرور :

- يتم تحديد حركة المرور الحالية أو المتوقعة على الطرق الرئيسية والفرعية من واقع الدراسات والمسوح التي اجريت .
- يتم تحديد اتجاهات الاحجام المختلفة للمرور على الطرق حتى يتثنى تجديد الاتجاهات المزدحمة والاتجاهات الاقل من حيث حجم المرور وتأثير ذلك على عدد الحارات من كل اتجاه والقطاع التصميمي للطريق بما يتلائم مع وظيفته ودرجته .
- يتم تحديد اتجاه الحركة بالنسبة لخطوط النقل العام بما يتلائم مع حركات السكان المتنوعة الى العمل والعودة والحركة الى المناطق التجارية ومناطق الخدمات بأنواعها ترفيهية أو ادارية أو تعليمية وغير ذلك .

- تجديد محطات وسائل النقل العام بما يتلائم مع محاور الحركة الرئيسية للمشاه ومناطق التوزيع للمناطق السكنية أو الى أماكن العمل .
- تحديد عدد وسعة سيارات النقل العام الحالية والمقترحة وامكانية قيامها بالدور الاساسي لها مع التوقعات المختلفة لاعداد السكان .

## نموذج لاسلوب اظهار بيانات حجم المرور في الشوارع وعند النقاط



## نموذج لاستمارة حجم المرور

الاسم		رقم	نوع	تصنيف	سنة	طريق	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع	نوع
المحطات		المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات	المحطات
مطبات	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت	الوقت

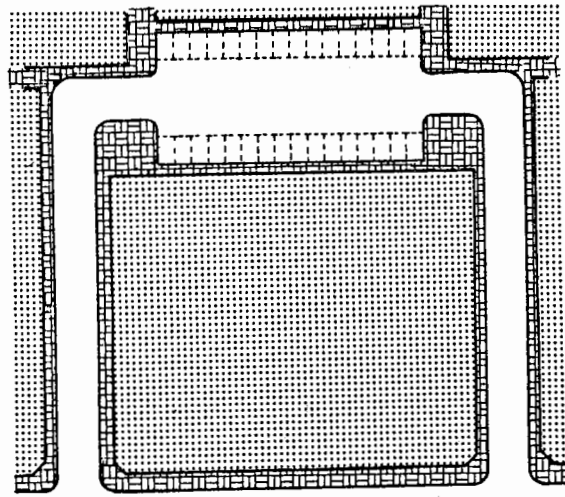
نوع استمارة حجم المرور .



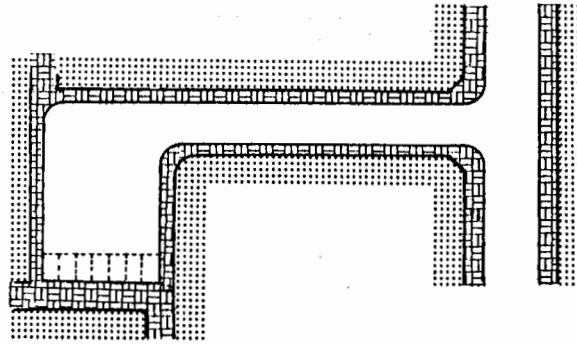
١٢- أماكن انتظار السيارات وأماكن للتحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشارع :

- يتم تحديد أماكن انتظار السيارات وسعة كل من هذه الأماكن وعدد السيارات للتسيير يستوعبها هذا المكان ، كما يتم تحديد مداخل ومخارج أماكن انتظار السيارات .
- يجب توفير المسطحات اللازمة لأماكن انتظار السيارات من مناطق وسط المدينة أو مناطق الخدمات العامة التي يتردد عليها السكان بسياراتهم بصورة مستمرة .
- يجب مراعاة توفير أماكن انتظار السيارات من المناطق السكنية بما يتلائم مع عدد السكان ونسبة امتلاكهم للسيارات على أن توفر هذه المسطحات من مناطق خاصة بذلك أو في الأدوار الأرضية للعمارات أو البدروم بما يتلائم مع عدد الوحدات السكنية وعدد السكان بها . وذلك طبقاً للاشتراطات البنائية التي تحتم توفير مكان انتظار أسفل مساكنهم أو توفير سطح خاص بذلك من قطعة الأرض .
- يتم تصميم قطاعات طرق الخدمة ومن المناطق التجارية والمناطق الصناعية ومناطق المخازن على أن يتم خلال هذه الطرق التخديم على المحلات بجانب توفير أماكن، ووضع خاص للسيارات أثناء عملية الشحن والتفريغ بما لا يتعارض مع حركة السيارات الرئيسية بطريق الخدمة على أن تحدد هذه المواصفات في الاشتراطات التصميمية للطرق .

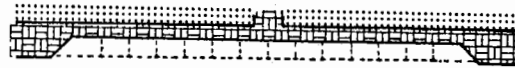
أشكال أماكن انتظار السيارات على جوانب الطريق



أماكن انتظار السيارات في الطرق المرادة



أماكن انتظار السيارات في الطرق ذات النهايات المقفلة



أماكن انتظار السيارات في الطرق المسموح بها للإنتظار

المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث

وغيرها .

مادة (١٣) .

يتم التعرف على المشاكل البيئية الناتجة عن طبيعة الموقع من حيث قربه او بعده من مصادر التلوث سواء كانت ناتجة عن مصادر تلوث صناعي او كيميائي وتحديده على خريطة كما يكتب بالتفصيل في التقرير الخاص بذلك . نوعية ودرجة التلوث .

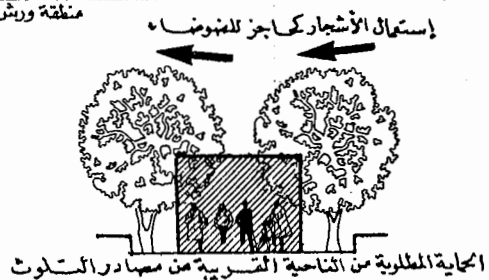
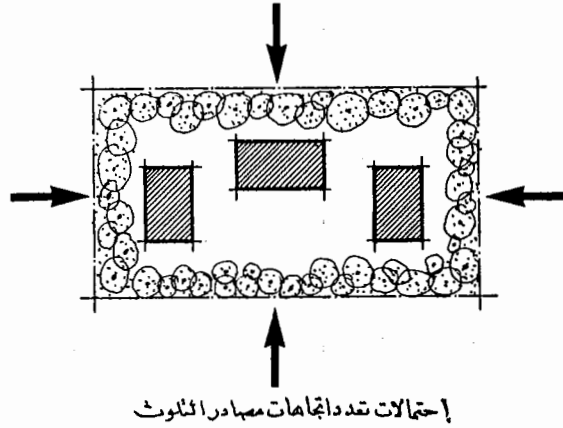
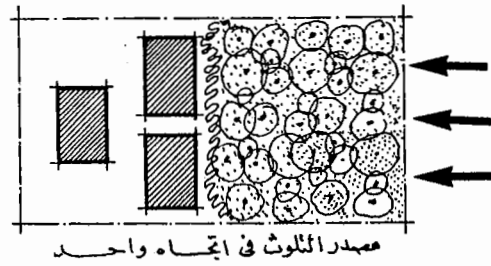
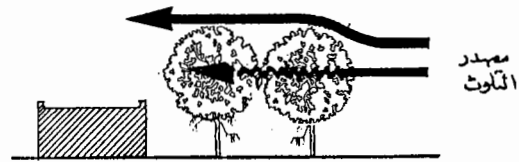
يتم وضع الاقتراح المناسب والملائم لنوع التلوث واسلوب معالجته بتوفير المناطق الخضراء او احاطة المنطقة المراد عزلها بحزام اخضر يتوقف مواصفات هذا الحزام الاخضر على نوع ودرجة التلوث كما يتوقف اسلوب معالجة هذا التلوث طبقا لحالة ونوع التلوث ودرجته الحالية او المتوقعة .

يتم تحديد اسباب الضوضاء الاساسية علاقتها بتداخل استعمالات الاراضى والتعارض بين الاستخدامات السكنية والغيرسكنية .

تتخذ اجراءات الفصل بين هذه الاستخدامات على مراحل مختلفة بما يتناسب مع المراحل المقترحة لاعادة توزيع استعمالات الاراضى .

-١٣-

### تلوث البيئة



الحماية المطلوبة من الفاحية الضريبية من مصادر التلوث

١٤ - مساحات الحدائق العامة والمساحات

الخضراء والفراغات . ( مادة ١٤ ) .

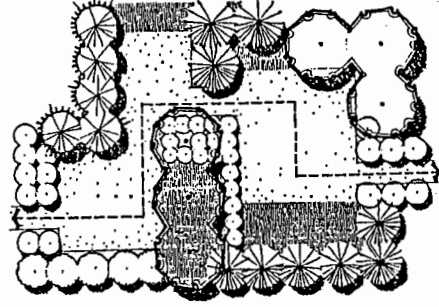
- يتم تحديد المساحات الخضراء الموجودة حاليا والمساحات الخضراء المقترحة وتوقيعها على خرائط توضح موقع ومساحات هذه المساحات .

- يتم توضح وتصنيف هذه المساحات حسب استخدامها - حدائق عامة - ملاعب مناطق مفتوحة - ساحات وفراغات .

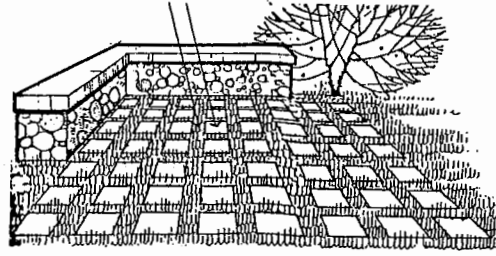
- يتم تحديد نمط الفرش طرق تجميل الحدائق العامة وطرق وانواع التشجير بها وحدائق الاطفال ما يناسب معها من ادوات لتسلية ولعب الاطفال واماكن الخدمات المطلوب لكل من هذه المناطق الخضراء او حسب استخدامها ووظيفتها .

- يتم استخدام المناطق الخضراء الحالية او زيادتها وذلك حسب الاستخدامات المجاورة لها من اراضى فضاء او مباني حسب حاله كل منها . وامكانية اضافة اراضى جديدة لها .

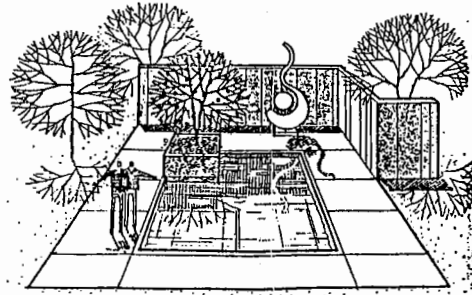
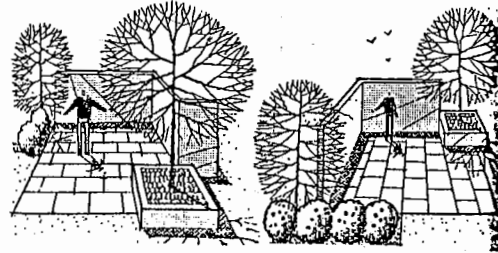
- كما يتم تحويل الاراضى الفضاء والخرب الى مناطق خضراء وساحات للعب الاطفال داخل المناطق السكنية مع توفير كافة الاحتياجات المطلوبة والملائمة لطبيعة ووظيفة المنطقة .



نموذج لأحد المناطق الترفيهية



التبليط في المناطق المفتوحة والحدائق



استخدام المياه في المناطق المفتوحة

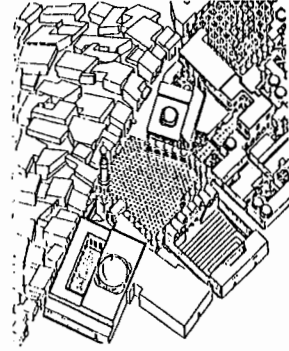
١٥ - طابع المنطقة . مادة ( ١٥ )

- فى المناطق المتميزة والتي لها طابع خاص او مميز مثل الاحياء الفرعية والتاريخية والاحياء التي لها طابع وتصنيف وظيفى محدد يطفى عليها صفة خاصة او طابع خاص .

- يتم تحديد هذه المواصفات وتحديد هذه المناطق على خرائط تحدد مواقع وحدود هذه المناطق مع ابراز المعالم الاساسية لهذه المناطق من مباني او اثار كما تزود هذه الخرائط بصور ورسومات لابراز طابع وشخصية ونشاط المنطقة الحالى . ونوعية واهمية الاثار الموجودة مع مراعاة ذلك من الحل المقترح بما لا يتعارض على اساسيات التخطيط. مسن تخديم للمنطقة وتزويد بالمرافق المتنوعة من (طرق وشكبات - مياه - صرف كهربائى) .

- يتم احترام كافة المكونات الاساسية للمناطق التي تحمل طابع خاص او مميز من اسلوب عمرانى او تخطيطى او نشاط معين .

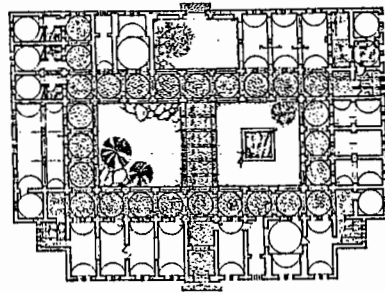
- يتم بجانب اعداد هذه الخرائط التى تبين الوضع الحالى والحل المقترح تقرير يبين الوضع الحالى ومحتويات هذه المنطقة والتوصيات والاشتراطات الخاصة بتنميتها بما يؤكد طابعها العمرانى او الوظيفى من اطار تخطيطى عمرانى سليم .



تحديد الفراغات والمساحات الرئيسية



دراسات التوجهات والطابع العام للمناطق الأثرية والتاريخية



دراسة متطلبات البنية



تفاصيل التمايم البنية

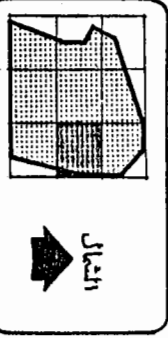


- ويتم ذلك بالحفاظ على الاشار والتجمعسات  
الاشريية والمبانى التى لها طابع عمرانى  
متميز ومراعاة الطابع الخاص بالموقع  
بكافة الدراسات والاقتراحات والتوصيات .



الأسيال

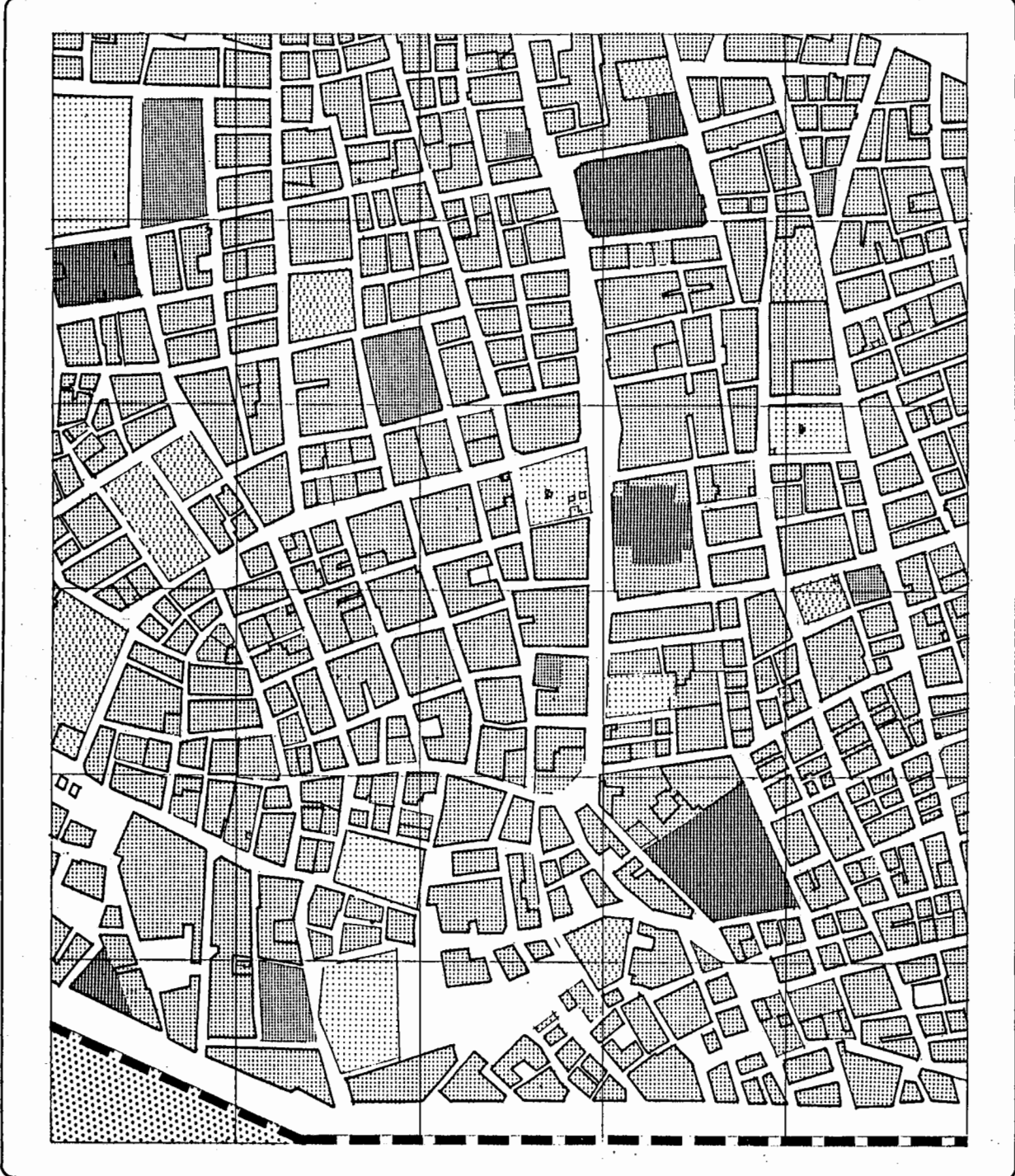
- أرض مسطحة خضراء
- أرض مزارع
- أرض أبنية
- أرض صناعية
- أرض روك
- أرض استعمارية



الشمال

اسم المنطقة : محافظة الشرقية  
المحافظة الشرقية لمدينة المنورة  
مكتبات الأوامني

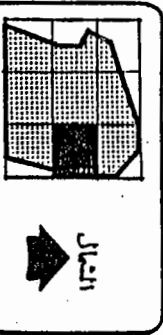
مستطرد ٥٥٠٠٠١  
التاريخ ١٤٣٤  
مستطرد ٥٥٠٠٠١





الأحليل

طرق سيارات  
طرق المشاة  
معرض الطريق  
خط الأنظمة البرية



اسم الجهة : محافظة الشرقية

المسقط التفاضلي لمدينة العنبر  
محافظة الشرقية

شبكة الطرق المقترحة

مستوى: 1/1000  
تاريخ: 11/11/2001  
مهندس: [Signature]

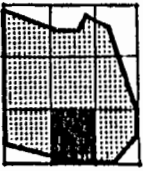
مراجعة: [Signature]





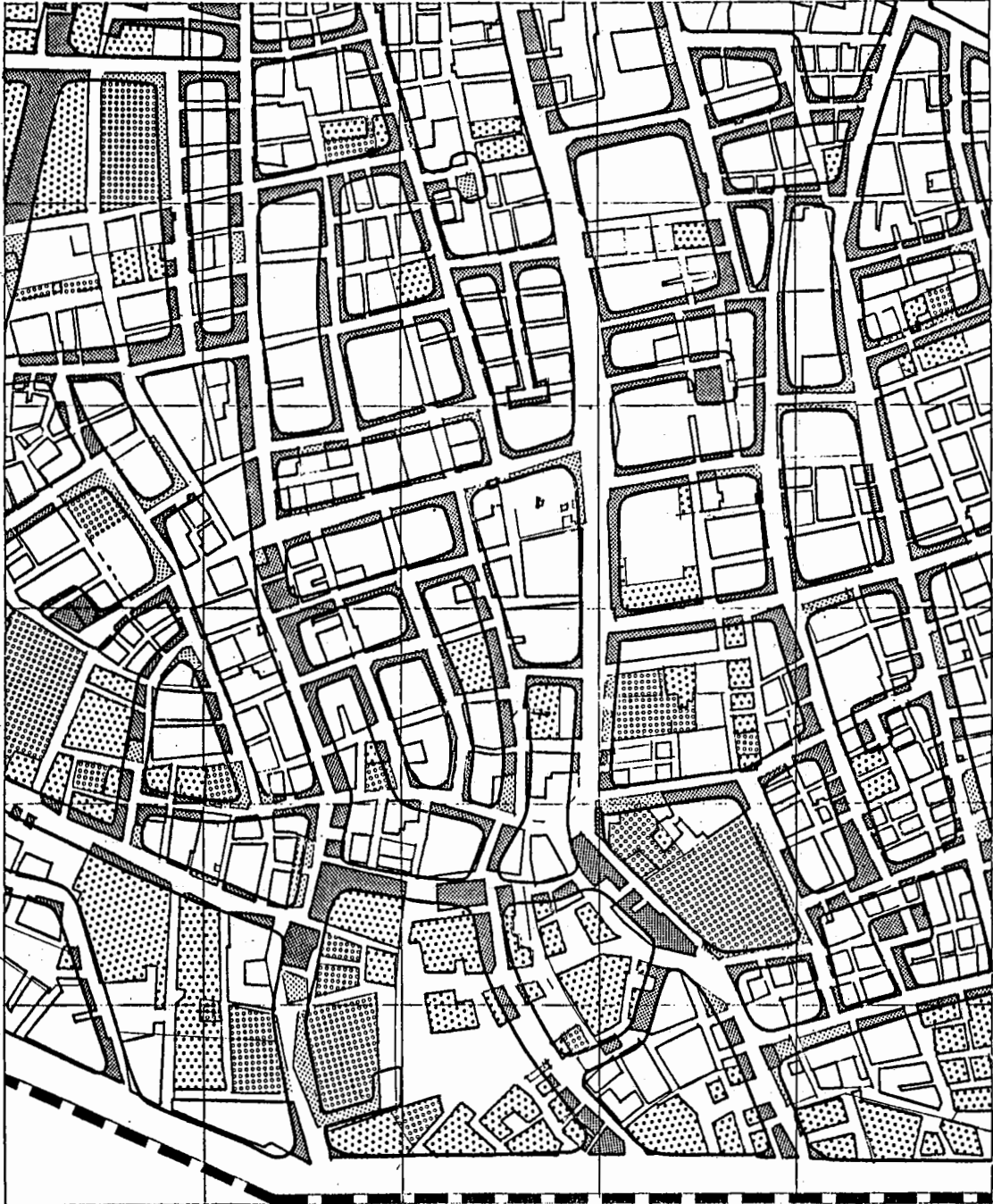
الألسيل

- بلان متبع ملكية النسيج
- بلان متبع ملكية الاربعاءات
- أرض قضاء متبع ملكية الاربعاءات
- أرض قضاء متبع ملكية الاربعاءات



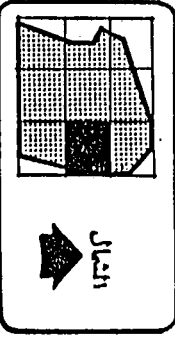
اسم الجهة : محافظة الشرقية  
المخطط التعميري لمدينة المنصور  
محافظة الشرقية  
شبكة الملكيات

مستند رقم: ٥٤٨/٢٠٠٣  
تاريخ: ١٤٢٤  
موقع: ٤١٠٠١



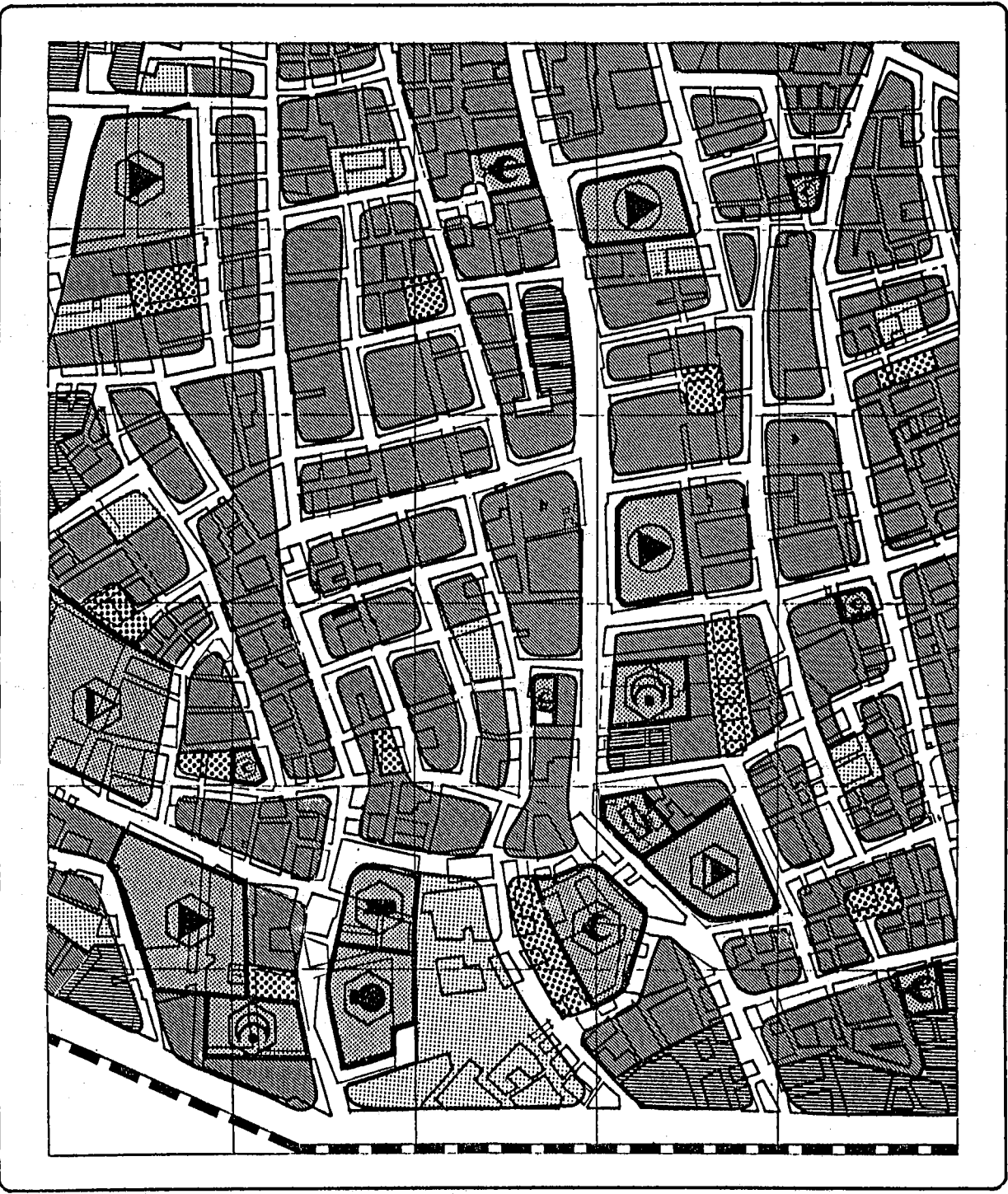
الأميل

- سكني
- تجاري
- ناقل مشغول
- مواقف سيارات
- زيتان
- مالية
- مفتوحة
- سبيل
- مقبرة
- مدرسة أساسية
- مدرسة ثانوية
- مدرسة ثانوية بنين
- مدرسة ثانوية بنات
- كثبان عامة
- مدرسة صحية
- مكتبة



اسم الجهة : محافظة الشرقية  
 المنطقة الإدارية لمدينة العيون  
 منطقة ترفيهية  
 استصلاح الأراضي المأتمترحة

الهيئة العامة للتخطيط العمراني  
 رقم ١٣٣  
 ٢٠٠١



الليل

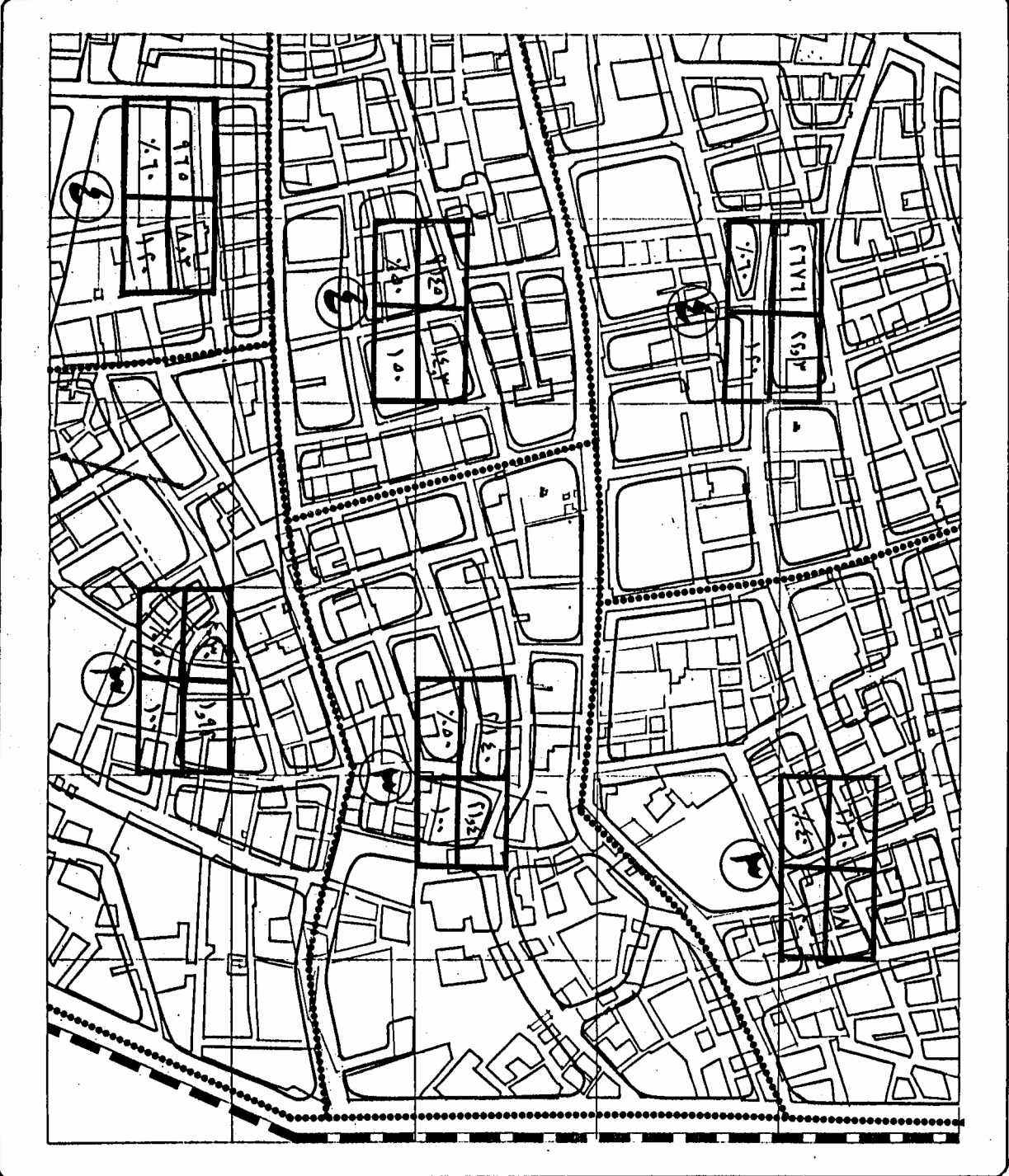
عدد السكان	عدد السكان
عدد السكان	عدد السكان



اتجاه

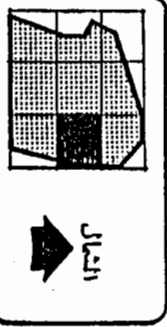
اسم الجهة : محافظة الشرقية  
المحطة (التنظيمية) للمدينة المنورة  
محافظة المنورة  
اشتراطات الارتفاع

محافظة الشرقية  
محافظة المنورة  
محافظة المنورة  
محافظة المنورة



الليل

- شبكة إقليمية
- شبكة ودية
- شبكة ثانوية
- مناطق حضرية
- مناطق صناعية
- مناطق تجارية
- اتجاه السير



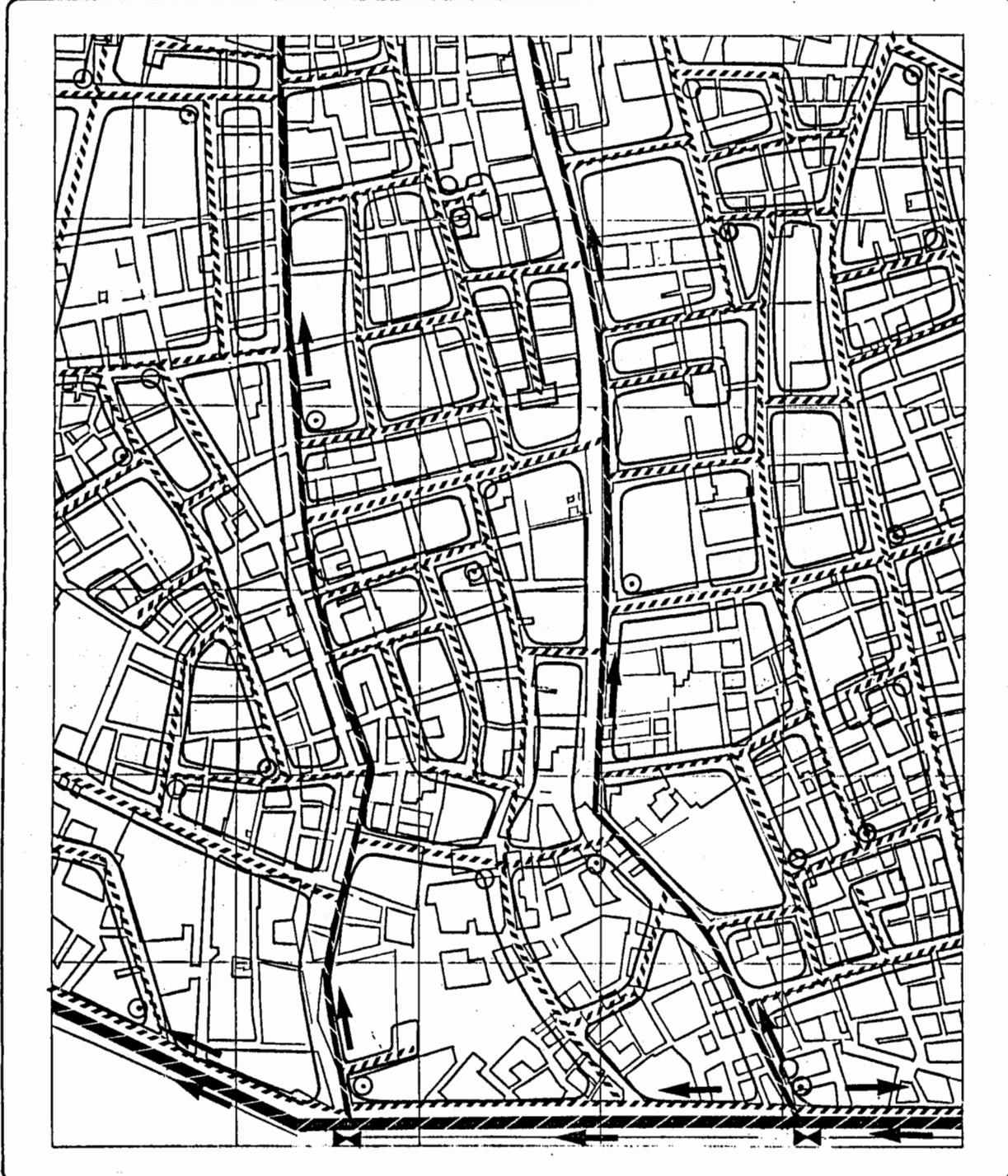
الاتجاه

اسم المنطقة: محافظة الشرقية

المخطط التقني لمدينة القصير  
مدينة القصير

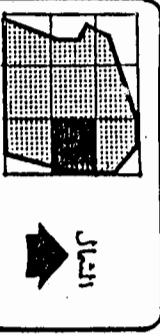
شبكة المياه

الرقم القياسي: ١٥٠٠٠  
الرقم المخطط: ١٥٠٠٠  
الرقم التسلسلي: ١٥٠٠٠



الذليل

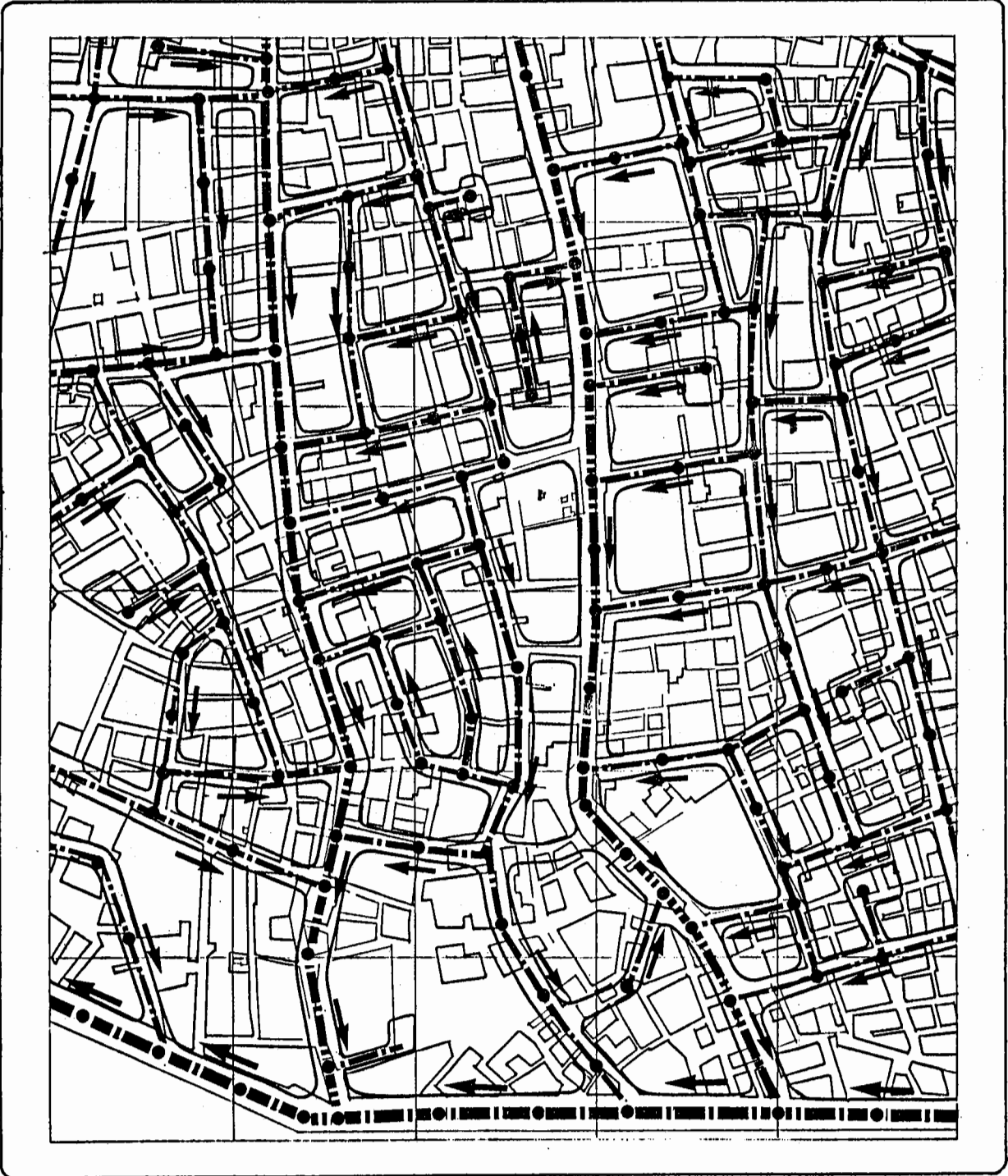
شبكة تربية  
شبكة فنية  
شبكة لائمية  
مركز تفكيك (طائفة)  
اتجاه الصرف



اسم الجهة : محافظة الشرقية

المخطط التقني لمدينة المنصورة  
شبكة الصرف الصحي

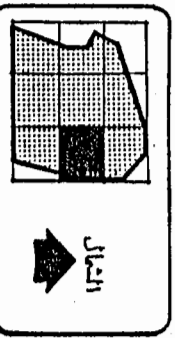
موسم ١٩٨٠/٨١  
الرقم ١٢  
٢٥٠٠٠٠



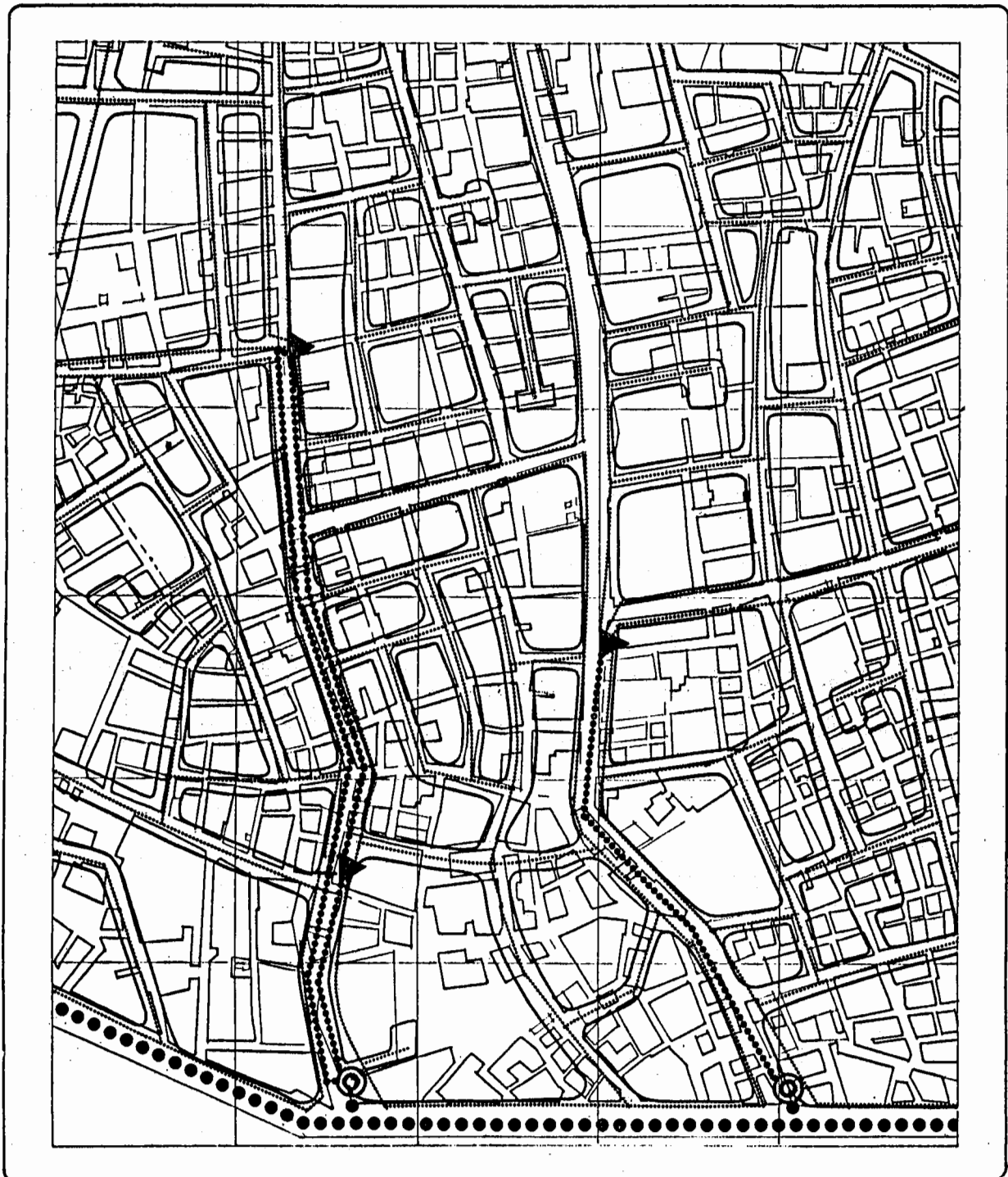


الأبليس

- شبكة بلدية ١١ الف ٥٧
- شبكة ودية ٣٨٠ ف
- ..... شبكة غازية
- فوسفوريت ١١ الف ٥٧ / ٧٨٠ ف
- ▲ مزارع تزيينية



اسم المنطقة : عاقلة الشرقية	
المنطقة التي تليها مدينة العصور	
شبكة الكهرباء	
تاريخ العمل ١٩٧٤ / ٧٥	مستوى ١٧
المهندس /	المهندس /



## ٧- الاعمال التفصيلية

---

٧-١ اعمال الشبكات والمرافق والخدمات

٧-٢ الاستعمالات الرئيسية

## ١-٧- أعمال الشبكات والمرافق والخدمات

### أعمال التخطيط التفصيلي في إطار قانون

#### التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية .

مادة (٢٣): التخطيط التفصيلي هو الوسيلة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة وتوفير بيئة صحية آمنة بها .

عند اعداد التخطيط التفصيلي لموقع معين من المناطق السكنية او الصناعية او مناطق وسط المدينة ذات الاستخدام المشتركة او غيرها من مناطق المدينة يجب ان تراعى الدقة الكاملة في توفير وتحقيق متطلبات المخطط العام وتوجيهات المخطط الارشادي مع الاهتمام بتناول كافة التفاصيل التي يجب اعدادها على هذا المستوى من التخطيط حيث يتكون من :-

(١) الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والموصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها .

يتم توقيع كافة تفاصيل المخطط التفصيلي على خرائط اساس مجددة بمقياس رسم مناسب (١:١٠٠٠) او (١:٥٠٠) في بعض المناطق التي تحتاج توضيح وتفصيل اكثر وذلك اذا لزم الامر .

### خريطة أساس





١- يحدد على المخطط التفصيلي الملكيات العامة والخاصة وذلك من واقع مستندات الملكيات او من ادارة المساحة والشهر العقاري او من ادارة الاملاك بالمحافظة اذا كانت الملكية داخل كردون المدينة . او من الاصلاح الزراعي او المجتمعات الجديدة او القوات المسلحة اذا كانت الملكية خارج كردون المدينة .

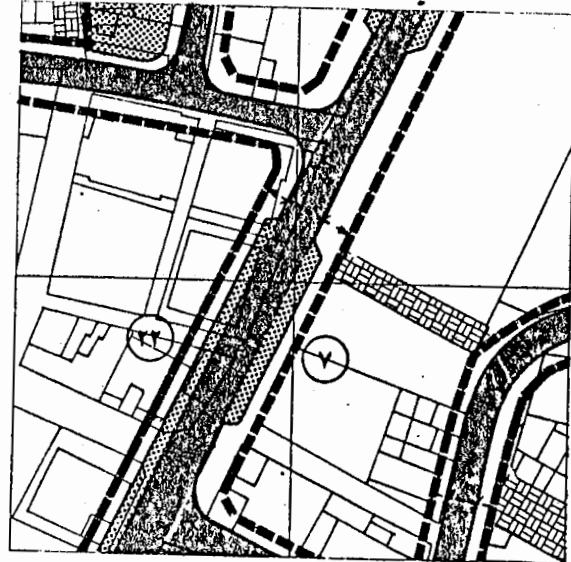
٢- يحدد على المخطط التفصيلي من واقع الدراسات التخطيطية للمخطط الارشادي او المخطط العام المناطق ذات الاولوية في المعالجة والتنمية العمرانية (مناطق متخلفة ، مناطق امتداد مناطق خصصت لمشروعات محددة في اطار الخطط الخمسية الجارية او المقبلة ، مناطق تخضع للتحسين البيئي، مناطق تنقصها المرافق العامة بنوعياتها المختلفة ، مناطق تتأثر بالسيول ، مناطق تربتها غير قابلة للبناء وتحتاج لمعالجة فنية .

٣- يحدد على المخطط التفصيلي شبكات المرافق العامة القائمة منها والمقترح ومراحيب التنفيذ باللون مختلفة ( مياه ، مجاري، كهرباء ، تليفونات ) وذلك من واقع الخرائط الخاصة بكل شبكة من الجهة المسئولة بحيث يمكن وضع اسس تنسيق بين مراحيب تنفيذها .

### الطرق :

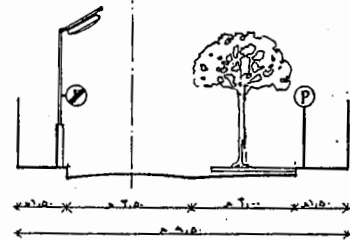
- يتم توقيع شبكات الطرق وعروضها الكلية وعروض الارصفة وعروض تقسيم الحارات والمسارات .

### شبكة الطرق المقترحة

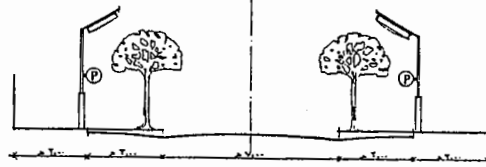


- طرق آلية
- مواقف سيارات
- مراتب مياه
- خط التنظيم المقترح
- موقع مكان انتظار / بناية
- عرض الطريق

### مقاطع من تقاطعات الطرق



### طريق حارة واحدة مع وجود مكان انتظار على أحد الجانبين



### طريق حارتين مع وجود مكان انتظار على الجانبين

- تحديد محطات اماكن انتظار الاتوبيسات  
ووسائل النقل العامة والرئيسية والسكك  
الحديدية والموانئ النهرية بالتفصيل .

- تحديد اماكن انتظار السيارات وسعة هذه  
الاماكن والاتجاه العام للمداخل والمخارج  
وطريقة وقوف السيارات .

- تحديد زوايا الرؤية بالتقاطعات .

- تحديد منحنيات الارصفة عند التقاطعات .

- تحديد زوايا التقاطعات بما لا يتعارض  
مع اساسيات تصميم الطرق .

- تحديد اماكن التشجير فى الطرق ونوع  
التشجير سواء كانت اشجار ظل او زينة  
او شجيرات صغيرة .

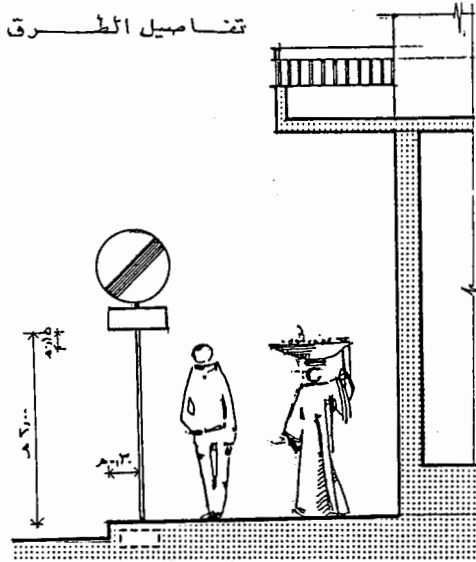
- يتم تحديد اماكن والمسافات بين اعمدة  
الانارة وارتفاعها بما يتلائم مع نوع الاشجار  
وارتفاعها .

- يتم تحديد عرض الارصفة بما يتلائم مع وظيفة  
الطريق . طريق تجارى . طريق مرور . طريق  
تخديم .

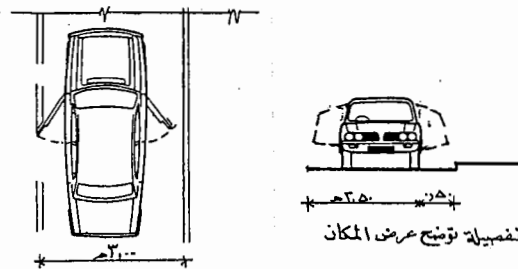
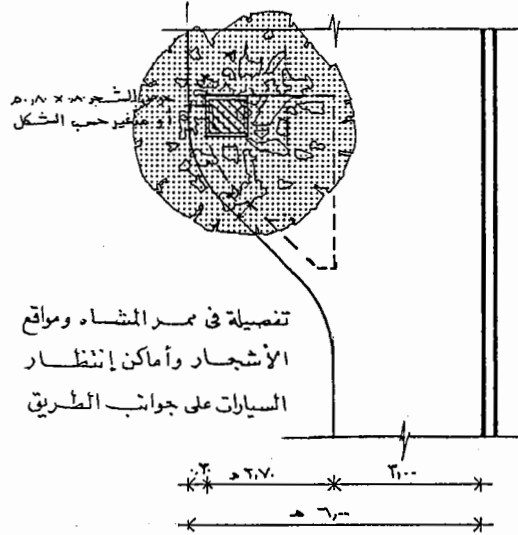
- يتم تصميم قطاعات الطريق بما يتلائم ايضا  
مع وظيفته حيث الوظيفة والشكل والطابع  
الجمالى وتجميل الطريق .

- يتم تحديد خط البناء المقترح بوضوح لتحديد  
زوائد وضوايح التنظيم على الطريق مراعيا  
مراعاة حالات المباني على واجهات الطريق  
واى الجهات بفضل ان يتم التوسعة من ناحيته .

### تفاصيل الطرق



قطاع رأسى فى رصيف المشاة موضحا أماكن لوحات المرور  
وحدود المباني وبروز البلكنات



### النقل .

- يتم تحديد محطات النقل العام ووضع علامات متميزة لذلك .

- يتم تحديد محطات السكك الحديدية ان وجد .

- يتم تحديد المحطات النهرية لوسائل النقل النهري ومدخلها وطرق وممرات الدخول اليها .

- يتم تحديد اماكن انتظار سيارات النقل

- بالمقاييس الملائمة لهذه السيارات بالمحطات الرئيسية او المحطات الفرعية على الطرق او الجراجات الخاصة بذلك .

- يتم تحديد ووضع اشارات خاصة بمسار سيارات النقل وخاصة الكبير منها في الطرق المحددة لذلك خارج العمران .

### شيكات المرافق .

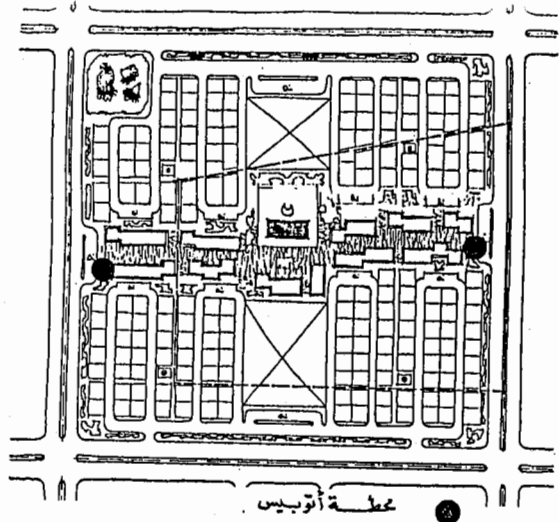
- يتم تحديد شبكات المرافق العامة المختلفة ومساراتها .

المياه : يتم تحديد وتوضيح المصدر ومساعد الشبكة الرئيسية واتجاهات الميول. او ضخ المياه والشبكة الفرعية واتجاهها وطريقة التوزيع .

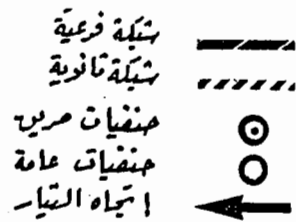
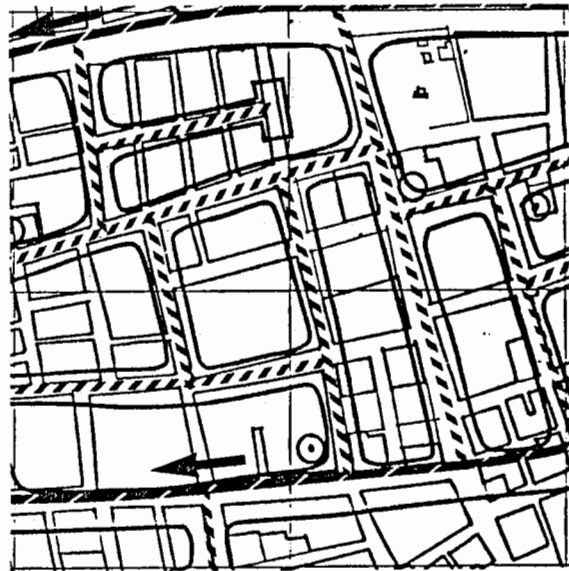
- يتم تحديد محطات الرفع ان وجدت ومواقعها .

- يتم تحديد الخزانات الارضية او العلوية ان وجدت .

مواقع محطات الأتوبيس وعلاقتها بممرات المشاة الرئيسية



شبكة المياه



يتم تحديد اماكن المحابس والتحويلات والمضخات ان وجدت والحنفيات العامة وحنفيات الحريق .

يتم تحديد طاقة وحدة الشبكة ومعدلات التغذية

يتم توضيح المعدلات المستحدثة لنصيب الفرد في اليوم ( لتر / فرد / يوم ) .

شبكة الصرف الصحي .

ويتم تحديد مسارات الشبكات الثلاث الرئيسية، والفرعية والشانوية .

يتم تحديد ميول هذه الشبكات واتجاه سريان الصرف .

يتم توضيح اماكن غرف التفتيش والمطابق واماكن اتصالها بالشبكة .

شبكة الكهرباء .

يتم تحديد مسارات الشبكة الرئيسية وقوتها (-) ل/ف وكذلك الشبكة الفرعية (-) ف، والشبكة الشانوية .

يتم توضيح وتحديد اماكن غرف المحسولات وعلاقتها بالمناطق المختلفة وقوة هذه الغرف وعلاقتها بصناديق التوزيع .

### شبكة الصرف الصحي



شبكة فرعية



شبكة ثانوية



غرف تفتيش (مطابق)



اتجاه الصرف



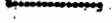
### شبكة الكهرباء



شبكة فرعية ٢٨٠ ف



شبكة ثانوية



صناديق توزيع



الخدمات .

- يتم تحديد النواعيات المختلفة من الخدمات وتحديدها بخطط واضح يحدد حدود الملكيات والمساحات المقترحة لكل خدمة من الخدمات مع استخدام رموز لتحديد نوع الخدمة .

الخدمات التعليمية .

- يحدد نوع ومستوى التعليم - حضنة - ابتدائي اعدادى ثانوى عام - ثانوى فنى - معاهد جامعات .

- يحدد نوع التعليم اذا كان للبنين او البنات يحدد على الموقع بخطط واضح حدود الملكية .

المساحة ( ) م ٢

المساحة المبنية من المدرسة م ٢

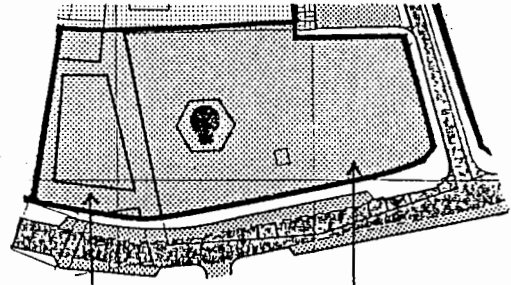
عدد الفصول ( - ) فصل .

عدد التلاميذ ( - ) تلميذ

سعة الفصول (تلميذ/فصل)

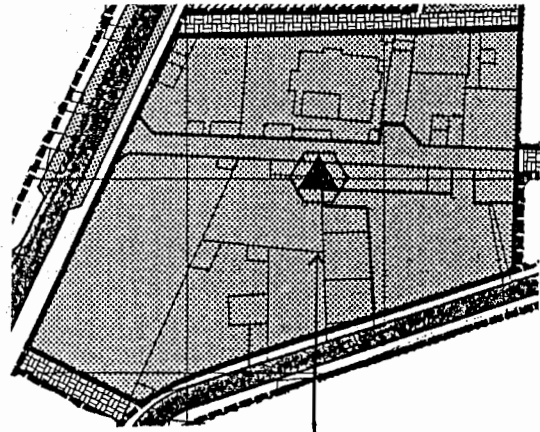
- اماكن الانتظار الخاصة بالمدرسة ( للسيارات الخاصة واتوبيسات المدرسة .

خدمات تعليمية (حضنة)



مساحة	٥٠٠ مترمربع
عدد الفصول	٦ فصول
عدد التلاميذ	١٥٠ تلميذ

خدمات تعليمية (مدرسة أساسية)



مساحة	٤٥٠٠ مترمربع
عدد الفصول	١٨ فصل
عدد التلاميذ	٦٣٠ تلميذ

### الخدمات الدينية .

يحدد نوع ومستوى الخدمة .

#### المساجد .

مساجد جامعة ( مسجد جمعة )  
مساجد محلية ( مساجد للصلوات الخمس )

#### الكنائس .

كنائس

دور عبادة

ويتم تحديد حدود المساحة المخصصة : -

- المداخل الرئيسية .
- الساحات المخصصة لانتظار السيارات .
- سعة دور العبادة (-) شخص .

#### الخدمات الصحية .

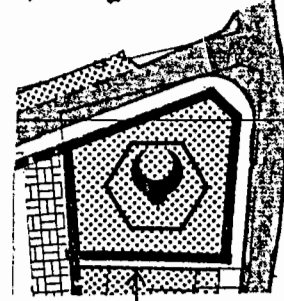
- يتم تحديد الخدمة ومستواها والمساحة المخصصة لها : -

مستوصفات - عيادات - مراكز رعاية الطفولة  
مستشفيات عامة - مستشفيات متخصصة .

- ويتم تحديد ما اظهر مستوى الخدمة الصحية بالرمز المقترح حسب مستواها .

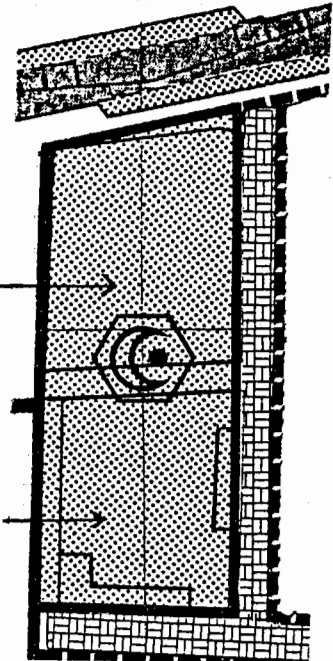
- تحديد المساحة الاجمالية المخصصة لها ( والمساحة المبنية )

### خدمات دينية ( مسجد )



حدود اراضي قضاء  
المساحة ٢٠٠ مترمربع

### خدمات صحية (وحدة صحية)



وحدة صحية حالة

حدود ملكيات تم نزاعها

توسعة بعض الخدمات الحالية بإضافة

أراضي قضاء أو مباني خربة أو منتهزة

المساحة ٤٠٠ مترمربع

- تحديد سعة ( الخدمة ) المستوصف او العيئة  
او المستشفى وذلك بعدد الاسرة .

- تحديد المداخل والمخارج الرئيسية وطرق  
الخدمة الجانبية والخلفية بعروضها التي  
تناسب مع سيارات الاسعاف وسيارات النقل .

- تحديد المداخل الرئيسية بالسلالم والمنحدرات  
والميول وذلك للكراسي المتحركة وللمشاه .

- تحديد اماكن انتظار السيارات وسعتها  
(- سيارة )

#### الساحات الخضراء .

- يتم تحديد الساحات الخضراء حسب التدرج  
الوظيفي لها بالمدينة ومناطقها المختلفة .

- يتم تحديد نوع وظيفة هذه المساحات الخضراء  
برموز خاصة وهل هي مناطق ترويحية او ملاعب  
اطفال . او ملاعب لمن هم من سن اكبر ومساح  
هذه المساحات الخضراء (٢م) والعناصر  
الجمالية والوظيفية بها من احواض زهور  
بحيرات صناعية - اماكن للعب الاطفال وملاعب  
واماكن للراحة واماكن تشجير وغير ذلك .

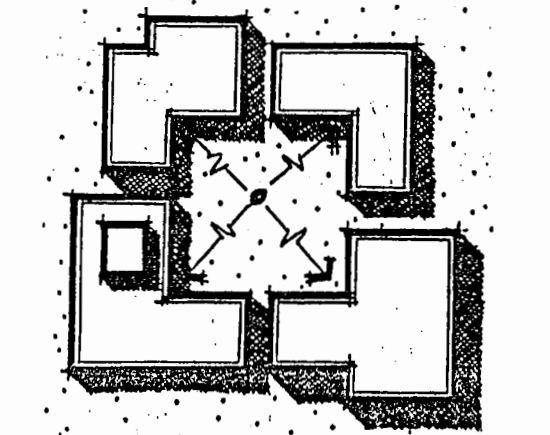
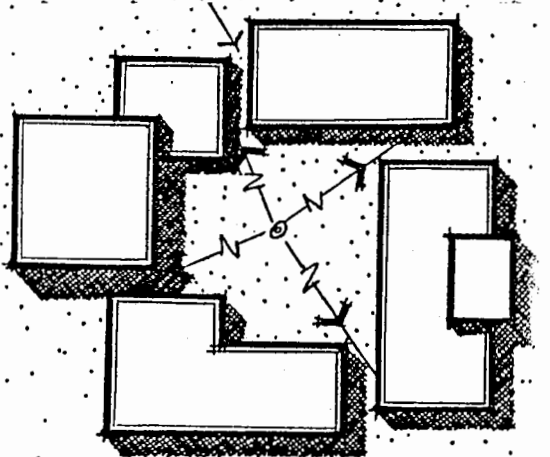
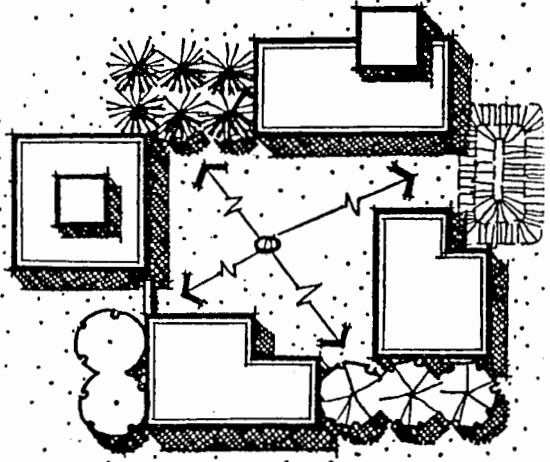
#### الفراغات .

- تحديد الفراغات الرئيسية والعامه والخاصة  
بالاستخدامات المختلفة .

- وظيفة الفراغات سواء اكانت فراغات للمرور  
او المشاه او فراغات عامة .

- تحديد الفراغ وشكله وحدود المباني المطلية  
عليه .

نماذج لشكل الفراغات الرئيسية والساحات بين المباني



- مداخل ومخارج الفراغ واسلوب التخديم عليه .
- اظهار المبنى الرئيسى المسيطر بالفراغ  
سواء كان مسجد او مبنى هام .
- الاستخدامات المختلفة للمناطق

- يتم تحديد وتوصيف الاستخدامات المختلفة  
للمناطق (الأراضى) والمباني .
- توضيح الحدود ومدى تطابقها مع حدود  
الملكيات الحالية والموجودة سواء كانت  
ملكيات عامة او خاصة .

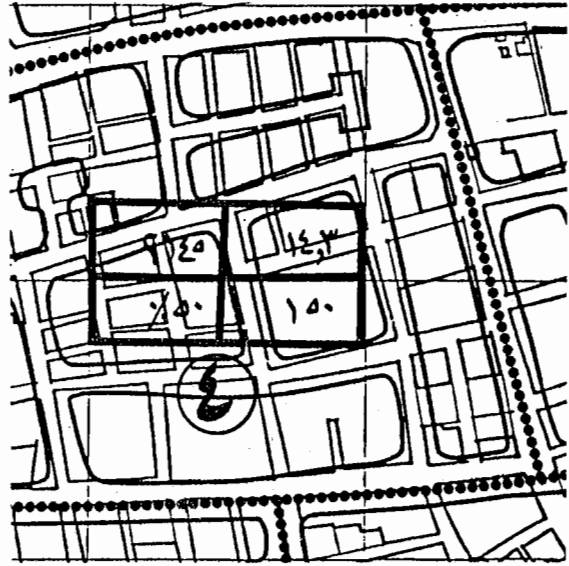
ب- اشتراطات المناطق .

وتهدف اشتراطات المناطق الى تحقيق  
التوازن بين عدد السكان وبين المرافق  
العامة والخدمات التى توفر لهم بالمنطقة  
(تعليمية ، ترويحية ، صحية ، تجارية ، دينية  
وغيرها ) وسعة الشوارع وحجم المرور الناتجة  
عن عدد السكان (مشاه سيارات خاصة ونقل  
عام ) .

وتشمل هذه الاشتراطات على تحديد الكثافات  
السكانية .

- \* عن طريق تحديد الكثافة البنائية .
- \* وتحديد انماط المباني السكنية .
- \* تحديد ارتفاعات المباني .
- \* تقنين الاشتراطات البنائية .

### اشتراطات البناء



عدد السكان	المساحة الكلية بالفدان
الكثافة البنائية	الكثافة السكانية

عدد  
الأدوار



- تحديد الحد الأدنى لمساحات قطع الاراضى وابعادها والعمل على تقليل وتجميع الملكيات المفتته وكافة هذه المحددات تضم تقليل الكثافة السكانية كما تخلق مناطق يمكن ان يتوفر لها كافة الخدمات الرئيسية من طرق خدمة طرق او مراكز انتظار سيارات ومساحات خضراء واماكن مفتوحة واماكن للتجميل بما يتلائم مع استخدام ووظيفة كل منطقة منها .
- البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة ( اسكان مرافق خدمات - نقل وتوزيعها الزمنى بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها .
- ولتتابع مراحل العمل فى هذه البرامج يجب اعداد وعمل جدول يوضح برنامج زمنى يكفل قيام هذه الاعمال دون تعارض على ان يحدد هذا الجدول .
- نوعية الاعمال والفترات الزمنية لاتمامها وتتابع مختلف الاعمال بها .

## ٧-٢- الاستعمالات الرئيسية

المادة : يراعى عند اعداد التخطيط التفصيلى  
(٢٥) تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق  
الاستعمالات مع حدود المليكات القائمة  
ما امكن وتقسيم مناطق استعمالات الاراضى  
الرئيسية الواردة فى التخطيط العملى  
طبقا لاحتياجات المنطقة وفقا لما يأتى:-  
عند اعداد التخطيط التفصيلى لموقع  
معين من المواقع يجب ان تراعى الدقة  
الكاملة فى التعبير عن الاستخدامات  
وتحديدها بما يتفق مع هذا المستوى  
التخطيطى الذى يظهر واضحا فيه حدود  
الملكيات كما يظهر فيه التفاصيل والحدود  
الفاصلة بين الاستعمالات المختلفة وهى  
مرحلة تترجم فيها عموميات الاقتراحات  
الى تفاصيل واقعية تطبق على المواقع  
مباشرا على الارض والملكيات سواء كانت  
هذه الحدود او الملكيات لمبانى او طرق  
او اراضى وذلك حتى يسهل وضعها فى  
صورة محددة قابلة للتنفيذ وذلك وفقا  
لما يأتى :-

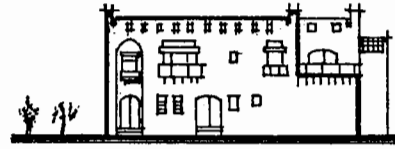
### ١- المناطق السكنية :-

عند دراسة منطقة من المناطق السكنية  
دراسة تفصيلية يجب تقسيمها وتصنيف  
وتحديد موقعها بالنسبة للنقاط  
التالية :-

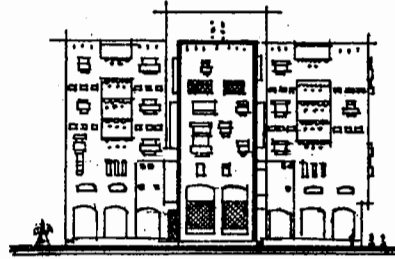
### (١) " نمط المبانى " :-

- يتم تحديد نمط المبانى السكنية  
المسموح بها فى هذه المنطقة وهل هذا  
النمط عبارة عن عمارات عالية ( ابراج )  
عمارات متوسطة الارتفاع او فيلات .

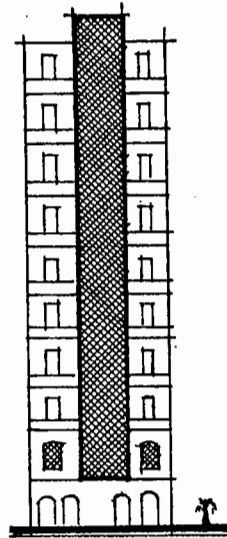
نمط المبانى



فيلات



عمارات سكنية



أبراج

- يتم تحديد وتوضيح هل هذه المنطقة السكنية لمشروعات اسكان خاص وتقسيم اراضى او مشروعات اسكان عام تقـوم به الوزارات والهيئات والاجهزة المختلفة .
- يتم تحديد القطاع او حدود الموقع الذى يطبق عليه هذا التخطيط بما يتفق مع حدود الملكيات العامة او الخاصة الموجودة بالمنطقة .
- يتم تحديد الارتفاعات المسموح بها من المنطقة السكنية والحد الاقصى للارتفاع بما يتناسب مع ما تم تحديده فى المخطط العام وهو ما يرتبط ارتباط تام بالكثافات السكانية المقترحة .
- يتم تحديد الحد الاقصى للارتفاعات بالامتار والادوار بما يتفق مع القوانين والاشتراطات البنائية الموضوعـة للمساكن .

ب - مستويات الاسكان :

- يتم تحديد مستويات الاسكان في مواقع التنمية العمرانية المقترحة طبقا للاتى :

١- مشروعات اسكان عام :

وهو ما تقوم به المحليات او الجهات التعاونية من مشروعات سكنية متكاملة يحدد مستواها كما يلي :

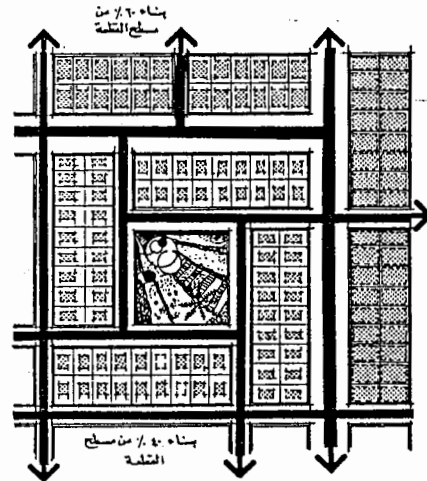
- اسكان اقتصادى ، متوسط مساحة الوحدة السكنية (٢٨٠) .
- اسكان متوسط ، متوسط مساحة الوحدة السكنية (٢١٠٠) .
- اسكان فوق المتوسط مساحة الوحدة السكنية (٢١٠٠ - ٢١٥٠) .
- اسكان فاخر ، متوسط مساحة الوحدة السكنية (٢١٥٠) .

- ثم تحديد المنطقة التى يتم اقامة هذه المشروعات عليها بما يتفق مع حدود الملكيات العامة والخاصة .

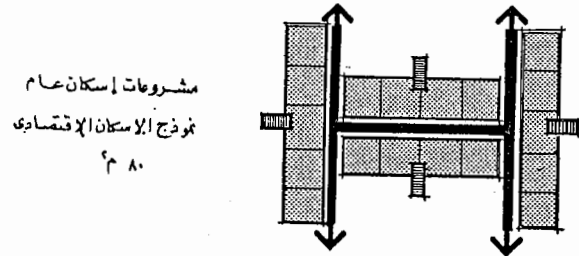
٢- مشروعات اسكان خاص :

- عند تخصيص الموقع للاسكان الخاص توضع اقسام الاراضى المخصصة للبيع او الاستثمار كما توضح حدود ومساحة القطع وحدود وخطوط البناء والارتفاعات المسموحة والكثافة البنائية المقترحة .

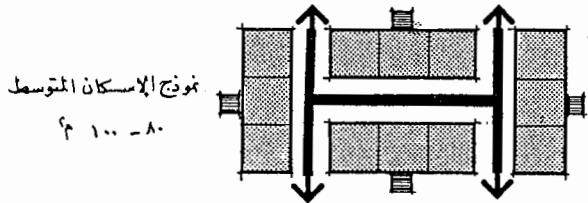
- ثم توضع هذه البيانات على خرائط المخطط التفصيلى ثم تكتب فى التقرير المعد لذلك.



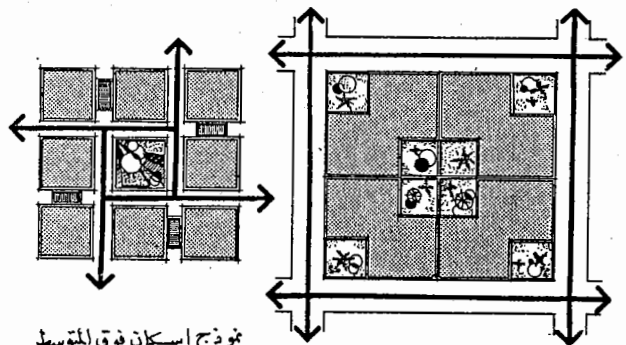
مشروعات إسكان خاص  
نموزج مشروعات تقسيم الأراضى  
(كثافات بنائية متنوعة)



مشروعات إسكان عام  
نموزج الإسكان الإقتصادى  
٢٨٠ م



نموزج الإسكان المتوسط  
٨٠ - ١٠٠ م



نموزج اسكان فوق المتوسط  
١٠٠ - ١٥٠ م  
نموزج إسكان خاص ١٥٠ م

ج - الاستعمالات الاضافية : -  
-----

هى الاستعمالات والخدمات المتنوعة المسموح بها فى كل منطقة بشروط معينة مثل بعض الجراجات وممارسة بعض المهن او الحرف وغيرها .

يتم تحديد المناطق المسموح بها للاستعمالات الغير سكنية على ان يتم فى المخطط التفصيلى بيان نوع الاستعمال المسموح واجمالى المساحة المقترحة لذلك ومتوسط مساحة وابعاد القطع المستخدمة لهذا الاستعمال كما هو الحال فى الورش الصغيرة والصناعات الحرفية البسيطة التى تقسم هذه المنطقة الى مساحات او وحدات صغيرة مستقلة . ويمكن استخدام اكثر من قطعة اذا لزم الامر فى حالة الحاجة الى ورش اكبر تحتاج لمساحة اكبر وذلك مثل ورش الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة مثل : -

- \* محطة خدمة سيارات .
- \* ورش اصلاح سيارات .
- \* مخازن مواد بناء .
- \* مصانع بلاط .
- \* مصانع احذية .
- \* مخازن خشب وجلود .
- \* مجزر .
- \* مصنع منتجات البان .
- \* مصنع للحلوى .
- \* مخبز وحلوانسى .
- \* مصانع ملابس جاهزة .

وهذا على سبيل المثال لا الحصر .  
وبشرط ان تكون هذه المناطق خارج الكتلة العمرانية السكنية على ان يكون على اتصال مباشر بالطرق الرئيسية والسريعة الخارجية والسريعة الخارجية للمدينة . او يكون هناك امكانية للامتداد والتوسع في هذه الورش والمحلات الصغيرة في اتجاه خارج المدينة وليس داخلها حتى لا تتعارض مع الاستخدامات الاخرى.

#### د- الاشتراطات البنائية : -

- توضع الاشتراطات البنائية لجميع اجزاء المدينة ومناطقها او قطاعاتها حسب الاسلوب المستخدم لتقسيم المدينة (احياء - مجاورات) بما يتمشى مع المخطط العام او الارشادي او الدراسة المعدة سواء كانت قصور لمنطقة محددة او دراسة معتمدة للمدينة كلها ، حيث ان هذه الاشتراطات هي التي تحقق الاهداف المرجوة والمعنية بالنسبة للمخطط الموضوع وتتناول هذه الاشتراطات : -

#### ١- الكثافة البنائية : -

- الكثافة البنائية هي مجموع مسطح الادوار على مساحة قطعة الارض .

- وهو ما يعرف بمعامل استغلال الارض .

- يتم تحديد الكثافة البنائية لكل منطقة من مناطق المدينة بما يتناسب مع القيمة الاقتصادية واسعار الاراضى بالمنطقة حيث ترفع الكثافة البنائية في مناطق وسط المدينة عنه خارج المدينة بحيث لا يزيد المساحة المبينة x عدد الادوار عن خمس

اضعاف اجمالي مساحة الارض . (فى منطقة  
وسط المدينة وبحيث لا تزيد المساحة المبنية  
x عدد الادوار عن ٤ اضعاف اجمالي مساحة  
الارض فى اى مناطق اخرى خارج وسط المدينة .

## ٢- الارتدادات : -

- يتم تحديد نظام الارتدادات من واقع قوانين  
وتشريعات البناء المعتمدة على ان تشمل  
على تحديد : -

\* الارتدادات على الطرق الرئيسية والفرعية  
وعلاقة عروض الطرق بارتفاعات المباني  
ونظام ونسب الارتداد .

\* الارتدادات عند المنحنيات وتقاطع الطرق  
وفتح زوايا الرؤية .

\* ارتفاعات المباني .

\* يتم تحديد الارتفاعات من واقع المخطط  
المعتمد على ان تحدد هذه الاشتراطات  
علاقة الارتفاع بعروض الطرق والارتدادات  
بما يحقق فى النهاية الغرض التصميمي  
والوظيفي للموقع .

\* يتم تحديد اشتراطات البنائية للمباني  
والوحدات السكنية من حيث الارتفاع  
والتهوية والفتحات والفراغات وابعاد  
السلالم والمنساور والابراج على ان يحدد  
وذلك بالتفصيل داخل التقرير المعتمد  
لذلك .

### الاشتراطات الخاصة :

من المناطق التى لها طابع خاص ومميز  
مثل المناطق الاثرية والتاريخية او المناطق  
التى لها ظروف طبيعية خاصة مثل المناطق  
السياحية والترفيهية والمصارف ( او السكن  
السياحى ) والتى يصعب تطبيق الاشتراطات البنائية  
العامه عليها ويطلق على هذه المناطق مناطق  
خاصة وذات طبيعة تخطيطية خاصة .

- ويتم وضع اشتراطات خاصة لهذه المناطق  
مثل الطرق والممرات وعروضها .

والمباني وارتفاعاتها .

الكثافة البنائية الارشادات .

وذلك بحيث تتواءم هذه المخططات واشتراطاتها  
مع المناطق المختلفه .



## ٢- المناطق التجارية .

### أ- نمط التجارة

يتم تحديد المناطق التجارية وتحديد المساحات المخصصة للخدمة التجارية الخالصة من واقع المعايير المقترحة على ان يحدد مساحة الخدمة التجارية وعدد المحلات ومساحة كل منها .

يتم تصنيف المناطق التجارية وتحديد المساحات المخصصة لكل نمط منها طبقاً لأنماط التداول التجاري :

- \* تجارة جملة .
- \* تجارة قطاعي (محلات) .

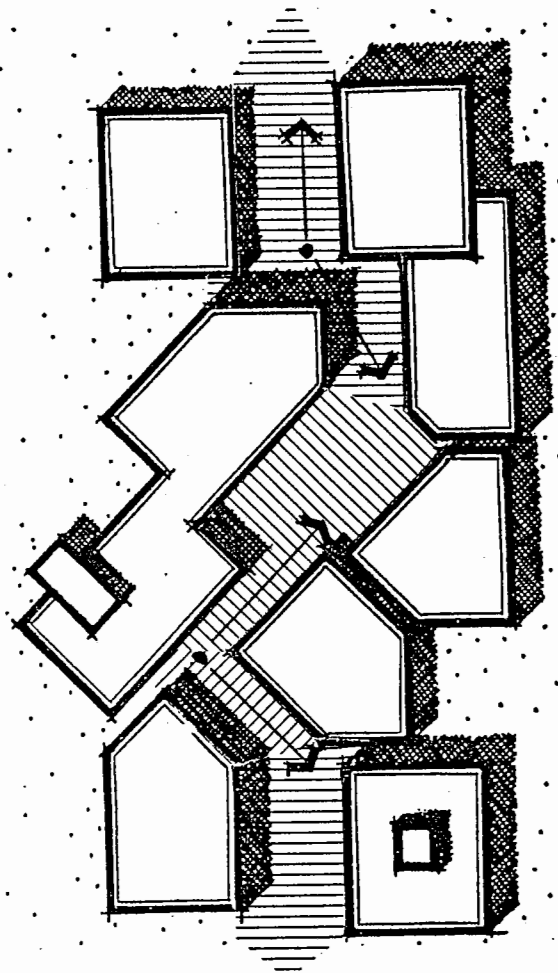
### ب- نوع ومسطح المحلات التجارية .

يتم تحديد نوعية المحلات التجارية المطلوب توفيرها في المناطق او المراكز التجارية طبقاً للمعايير المقترحة ومستوى الخدمة بها .

يتم تحديد عدد ومسطح هذه المحلات بالنسبة لكل نوعية من النواعيات المختلفة .

### ج- الاشتراطات البنائية .

يتم وضع اشتراطات بنائية للمناطق التجارية حسب الانماط المختلفة لكل منها على ان يحدد اسلوب التخديم .



مسار مشاه يتخلل المحلات التجارية

- يتم تحديد الارتفاعات المسموح بها سواء كانت مناطق تجارية محلية او مناطق مركزية .

- يتم تحديد معدلات ومعايير لا يجوز تجاوزها خاصة بالنسبة لحجم المبنى ونسبة اشغاله وارتفاعه وجملة مساحة الارضيات فى الادوار المختلفة .

### ٣- المناطق الصناعية

١- يتم تصنيف المناطق الصناعية حسب طبيعة

النشاط.

- \* مناطق صناعات ثقيلة
- \* مناطق صناعات متوسطة
- \* مناطق صناعات خفيفة
- \* مناطق صناعات خاصة

- ويتم تحديد هذه المناطق مع حساب المساحات التقديرية المقترحة لكل منها حسب طبيعة ونوعية الصناعة بها .

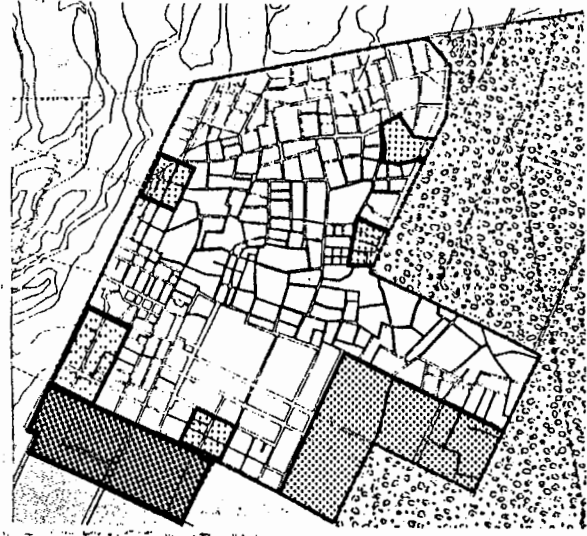
ب- تصنيف المناطق الصناعية حسب المعايير

البيئية :

وهي معايير اخرى يكون التصنيف بها حسب معايير توضع لتحديد مدى تحمل الانسان للموثرات الناتجة عن النشاط وتشمل هذه المؤشرات درجة الضوضاء والروائح والحرارة والدخان والغازات والأتربة والوهج وغيرها من المؤثرات التي تضر بصحة الانسان وتؤثر على الامان اللازم له والبيئة التي يعيش فيها وكذلك متطلبات النقل اللازمة لها .

- يراعى عند اعداد المخططات التفصيلية تصنيف وتوضيح نوع النشاط الصناعي ( خفيف متوسط - ثقيل ) وتحدد هذه المناطق الصناعية بحدود ملكيات محددة سواء فى المناطق جديدة او مناطق امتداد تضاف للمناطق الحالية .

### تحديد المناطق الصناعية بالمدينة



- مناطق ثقيلة
- مناطق متوسطة
- مناطق خفيفة
- مناطق خاصة

- يجب توفير كافة الخدمات التي تتعلق  
بهذه النوعيات المختلفة في الصناعات :-

- \* وسائل النقل .
- \* المخازن .
- \* الارتباط بشبكة الطرق الرئيسية
- ومنافذ التوزيع والتسويق .

٤ - المناطق الاخرى .

١- الخدمات العامة .

- يتم تحديد الخدمات الحالية وتوقيعها على الخرائط مع تحديد المسطحات المتاحة منها (الملكيات الحالية) .
- يتم حصر الخدمات المقترحة وتحديد المناطق المفروض توافرها طبقا للتخطيط المقترح والمعايير والمعدلات المستخدمة .
- يتم البحث عن مواقع لهذه الخدمات فى المناطق الفضاء او الاراضى الغير مبنية او بالاحلال مثل المباني التى فى حالة رديئة او المنهارة او الخرب .
- ويتم محاولة وضع الخدمات فى هذه الاراضى المتاحة وفى حالة عدم استيعاب هذه الاراضى للخدمات يضاف اليها قطع الاراضى المجاورة او المتاحة ان وجد او الممرات حتى يمكن توفير سطح مناسب لهذه الخدمة .
- يتم استغلال هذه المواقع الحالية للخدمات لتجديدها او توسعتها باضافة بعض الساحات المجاورة والمتاحة .
- كما يتم اعادة احلال الخدمات الموجودة بمباني جديدة تحقق نفس الخدمة بكفاءة اعلى مثل زيادة عدد الفصول فى المدارس او زيادة عدد الاسرة فى المستشفيات او زيادة الرقعة الخضراء او المناطق المفتوحة وملاعب الاطفال .

- يتم توضيح الطاقة الاستيعابية للخدمة  
مثل عدد التلاميذ والفصول في المدارس كما  
يذكر المساحة المبنية والمساحة المفتوحة  
لكل خدمة .

١- الخدمات التعليمية .

- يتم تحديد المواقع المقترحة للخدمات  
التعليمية بمستوياتها المختلفة وضرورة  
الاستفادة من الاراضى والمباني والمواقع  
الحالية للخدمات التى تتفق مساحتها  
واستيعابها مع المعايير المقترحة للخدمات  
التعليمية والمتمثلة فى :-

\* دور الحضانة .

\* مدارس ابتدائية (بنين - بنات )

\* مدارس اعدادية (بنين - بنات )

\* مدارس ثانوية (بنين - بنات )

\* مدارس ثانوية فنية (بنين - بنات )

\* معاهد تعليمية متخصصة .

\* جامعات

- يتم اظهار كافة مستويات التعليم برموز  
خاصة توضح مستوى التعليم والمرحلة .

- توضح حدود الملكية المقترحة للاستغلال  
بدقة كاملة مع استخدامات الاخرى المجاورة  
وذلك لسهولة تناول هذه الامور من الناحية  
التنفيذية .

٢- الخدمات الصحية .

- يتم تحديد المواقع المقترحة والمختارة  
والساحات المقترحة حسب نوعها ومستوى الخدمة  
الصحية طبقا للمعايير الموضوعة والتسى  
تصنف حسب الاتسى :-

- \* وحدات صحية .
  - \* عيادات طبية .
  - \* مركز رعاية صحية ( للطفولة - للامومة )
  - \* مستشفيات عامة .
  - \* مستشفيات متخصصة .
- يتم اظهار كافة المستويات والتعبيرات  
عنها برموز خاصة .
- عند تحديد الموقع المقترح يجب توضيح حدود  
الملكيات بدقة تامة .
- تحدد المساحة الكلية والمساحة البيئية  
كما تحدد المداخل والمخارج الرئيسية  
واماكن الانتظار .
- تحدد درجة استيعاب الوحدة او الخدمة  
الصحية بعدد الاسرة ان وجد .
- ٣- الخدمات الدينية .
- يتم تحديد المواقع المقترحة للخدمات  
الدينية سواء اكانت مساجد محلية او جوامع  
لصلاة ايام الجمع او اى دور عبادة اخرى  
ويتم تحديد موقعها فى الاراضى الموجودة  
والمتوفرة لذلك وبتوسعة الخدمات الحالية  
واضافة ملكيات اخرى اليها . او اضافة  
ملكيات عامة اخرى كالممرات او افنية  
لرفع كفاءة الخدمة الحالية .
- يتم تحديد الموقع موضحا حدود الملكيات  
شاملة الحدود المقترحة للتوسعة مع  
او فى حالة اقامة منشا جديد يستوعب  
الزيادة المتوقعة .

- يتم تحديد المراحل الرئيسية للمسجـــــــــد  
او الجامع والساحات الملحقة به .

- يتم تحديد اماكن انتظار السيارات .موضحا  
عدد السيارات التى يستوعبها المـــــــــكان  
بما يتناسب مع سعة المسجد او دار العبادة  
حسب المعايير المقترحة والمستخدمــــــــة فى  
هذا الشـــــــــان .

#### ٤- الخدمات الترفيهية .

- يتم تحديد المواقع الترفيهية الحالية  
على خريطة بمقياس رسم ١:١٠٠٠٠ .

- يتم تحديد الخدمات الترفيهية المقترحة  
والمواقع المختارة لها وامكانية وضع  
هذه الخدمات المقترحة فى مناطق محددة  
بحدود معلومة الملكية سواء كانت فى  
اراضى ملكية عامة او اراضى ملكية خاصة  
يتم التعويض عنها .

- يتم تحديد نوع ووظيفة المنطقة الترفيهية  
على الخرائط وذلك بالتعبير برموز تبيــــــــن  
الفارق بين كل من هذه المناطق .

- منتزهات - حدائق عامة .
- ملاعب للشباب - ملاعب للاطفال .
- ساحات - مناطق خضراء .

- يتم توضيح علاقة هذه المناطق بشبـــــــــكات  
الطرق المختلفة وخاصة طرق المشاهــــــــة .ومحاور  
حركة المشاه الرئيسية التى توصل الــــــــى  
هذه المناطق المختلفة .



- يتم توضيح وتحديد اماكن انتظار السيارات وخاصة بالنسبة للمنتزهات او الساحات والمناطق المفتوحة .

- يتم توضيح الطابع الخاص لهذه المنطقة الترفيهية وما يميزها من عناصر وظيفية لملاعب الاطفال فى حدائق الاطفال الكازينوهات والكافتيريات فى المناطق الخضراء والمنتزهات .

- وكذلك العناصر الجمالية لكل منها .

ب- المناطق ذات الطابع الخاص ( الاثري والتاريخى السياحى والاماكن الطبيعية الواجب الحفاظ عليها )

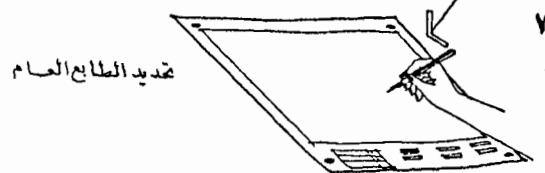
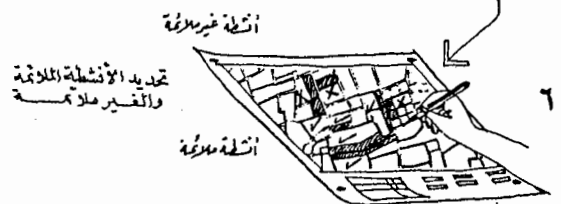
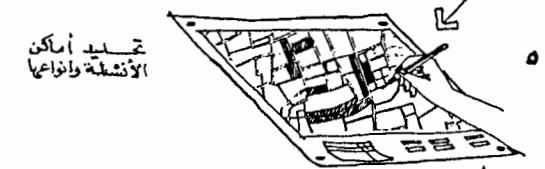
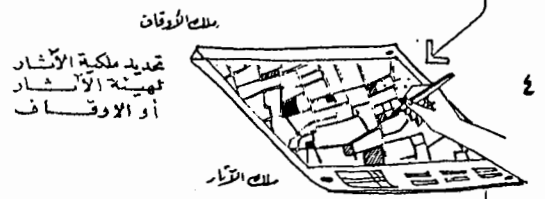
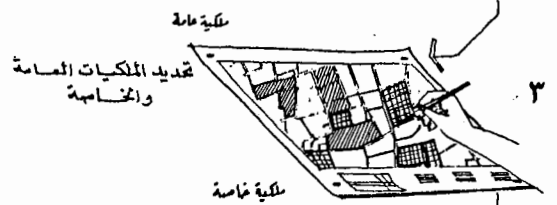
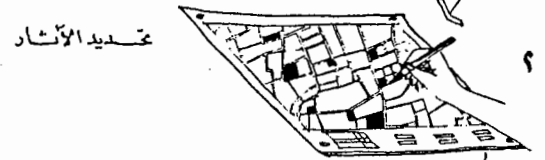
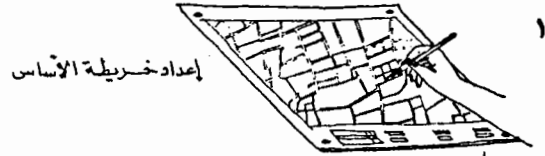
- عند اعداد التخطيط التفصيلى لمنطقة من المناطق ذات الطابع الخاص ( الاثري - التاريخى ) يجب اعداد ومراعاة الاتى :-

- اعداد خرائط اساس توضح المناطق والمباني الاثرية والتاريخية للمنطقة .

- تحديد استخدام الحالى للاشار الموجودة بالمنطقة ونوعية هذه الملكيات (ملكيات عامة ملكيات خاصة )

- تحديد المناطق والمباني التابعة لهيئة الاثار او التابعة لوزارة الاوقاف .

- تحديد اماكن الانشطة الموجودة بالمنطقة ونوعية هذه الانشطة ( التجارية - السياحية الصناعية - الحرفية ..... )



- تحديد الأنشطة الملائمة والأنشطة الغير ملائمة بالمنطقة .

- تحديد الطابع العام للموقع - مباني - طرق الممرات .

- عند وضع الاقتراحات الخاصة بمثل هذه المناطق \* يجب احترام الطابع العام للمنطقة مع توفير الاحتياجات الأساسية للأنشطة الموجودة بالمنطقة .

\* وضع اشتراطات خاصة بالمباني والطرق والأنشطة بالمنطقة .

- يتم توضيح كافة هذه الاشتراطات المطلوبة على خرائط تبين كافة الاشتراطات .

- يتم توضيح كافة التفاصيل الخاصة بالمباني وخطوط التنظيم المقترحة من خلال الدراسة الموضوعية التي يتم فيها مراعاة كافة اساسيات تخطيط هذه المناطق سواء بالدراسات الطبيعية او الاجتماعية الاقتصادية او البصرية .

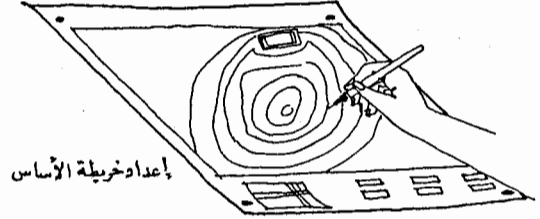
- يتم اعداد تقرير يوضح كافة جوانب الدراسة والمقترحات الخاصة بمثل هذه المناطق .

ج - المناطق السياحية والطبيعية .

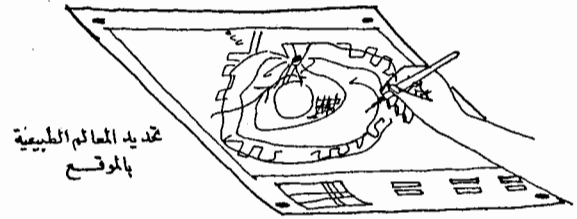
- عند اعداد التخطيط التفصيلي لمنطقة من المناطق السياحية يجب اعداد ومراعاة الاتي :-

- اعداد خرائط توضح طبيعة هذه المواقع والمميزات التي يجب او يمكن استغلالها

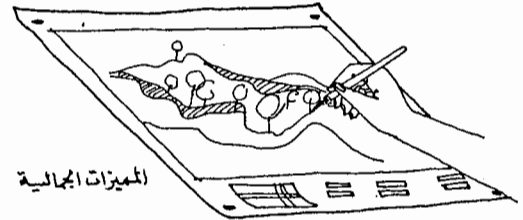
- اعداد خرائط توضح طبيعة هذا الموقع والمميزات التي يجب او يمكن استغلالها او الاستفادة منها في التخطيط التفصيلي المقترح والعيوب التي يجب معالجتها في الدراسة سواء كانت دراسة عامة او تفصيلية .



- يتم اعداد الدراسات التفصيلية لهذه المناطق مع توضيح لكافة التفاصيل المقترحة بالنسبة لاستخدام الاراضى او الطابع المقترح والاشتراطات الخاصة بالمباني والطرق والمعدلات والمعايير المطروحة .

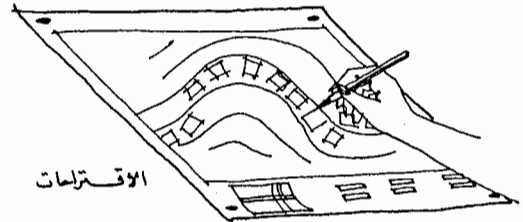


- يتم تحديد الملكيات الخاصة بكل استعمال مع تحديد خطوط البناء المقترح .



- يتم تحديد شوارع الخدمة المختلفة وممرات المشاه والارصفة .

- يتم تحديد الخدمات المقترحة والمساحة المقترحة وسعة كل خدمة من هذه الخدمات .



- د- المناطق الزراعية والزراعة .

عند التعرض لمثل هذه المناطق في التخطيط التفصيلي او المراحل التفصيلية يجب اتباع ومراعاة الاتى :-

- ان يتم اجراء حصر شامل لحدود الاراضى الزراعية داخل كردون المدينة على خرائط مقياس ١:٢٥٠٠ او ١:١٠٠٠٠ .

- يتم تصنيف هذه الاراضى حسب حالتها ودرجة خصوبتها .

- يتم اعداد بيان بالموقع على خرائط يوضح ما يتلى :-

- \* حالة الاراضى الزراعيية .
- \* نوع الاشغال الذى عليها من زراعات .
- \* بعدها او قريبا من الكتلة العمرانية .

- يراعى عند اجراء الدراسات التفصيلية ووضع الحلول المقترحة عدم المساس بالمرامى والمصارف والطرق والمنافع الخاصة بالاراضى الزراعية (قانون الزراعى ١٩٨٤ - مساده (١٥٢) أ - ب - ج -

- مراعاة ان التصور العمرانى يتم تحديده والمساحات المخصصة للتوسعات المقترحة .

يتم مناقشتها وعرضها على لجنة برياسسة مدير المديرية الزراعية ومساعدته مساعدا المحافظ ورؤساء الاجهزة المختصة من :-

- \* الهيئة العامة لجهاز تحسين الاراضى .
- \* مديرية الاسكان .
- \* مديرية الزراعة .
- \* النقل والمواصلات .
- \* المساحة .
- \* التخطيط العمرانى .

- وعقب اعتماد الخرائط الخاصة بالتخطيط المقترح يتم الاتى :-

- \* توضع الخرائط المعتمدة فى ديوان عام المحافظة .
- \* يتم ايداع صورة منها فى الجهات المختصة التالية :-

- مديرية الاسكان .
- الزراعيــــــــــــة .
- النــــــــــــقل .
- المــــــــــــواصلات .
- المــــــــــــاحــــــــــــة .

- يجب التاكد من ان كافة المشروعات المطلوب اقامتها او المقترح اقامتها فى هــــــــــــذه الناحية يجب ان تكون متصلة اتصال مباشر بالانتاج الزراعى والحيوانى (مــــــــــــادة ٤) قانون الزراعه .

هـ المناطق الخاصة .

وقد يواجه المسئول عن اعداد المخطط التفصيلى بمناطق لها ظروف خاصة مثل المناطق العسكرية او المناطق التى لها وضع استراتيجى معين . ويتم تحديد هذه المناطق على انها مناطق لا يمكن التصرف فيها او استخدامها لاي غرض من الاغراض ويعبر عنها فى الخرائط برمز خاص كما يوضع فى التقرير موقف هذه المناطق فى التخطيط بصورة محددة .

و - الاستعمالات المختلطة .

عند التعامل مع المناطق ذات الاستعمالات المختلطة :

- يجب ان يتم تحديدها على الخرائط .
- يتم تحديد العلاقة بين هذه الاستعمالات المختلفة (تجارى مع ادارى ) سكنى مع تجارى ) (صناعات خفيفة مع مخازن ) .
- يتم تحديد نسب كل استعمال من هــــــــــــذه الاستعمالات .

- يتم تحديد درجة ونوع العلاقة بين الاستعمالات المختلفة .

- \* استعمالات يجب ان تكون متضاربة .
- \* استعمالات يجب ان تكون ممزوجة مزجاً كاملاً .
- \* استعمالات يجب ان تكون على علاقة فقط بالاستخدامات الاخرى .

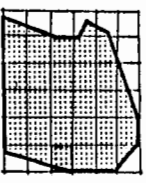
- يتم تحديد اسلوب المزج المقترح لهذه الاستخدامات المقترحة مع مراعاة نسب كل استعمال والمساحة المقترحة له .

- يتم تحديد اسلوب مزج وتوزيع هذه الاستعمالات ومساحتها سواء كانت بالامتداد والتوزيع الافقى او بالامتداد الراسى على ادوار متعددة وذلك حسب وظيفة الاستعمال ومكان تواجده فى المدينة او فى وسط المدينة او على اطراف مع مراعاة الاعتبارات الاخرى من قيمة الاراضى او الانشطة المجاورة وموقفها من المخطط العام .

- يتم توضيح هذه النسب واسلوب معالجتها على خرائط كما يبين فى التقارير صورية رسومات توضيحية او جداول .

الدليل

- مبنى
- تجارى
- مساحى
- أرضه فضاء
- فوهات عامة
- موضاعة
- سوررة اسطوية



الشمال

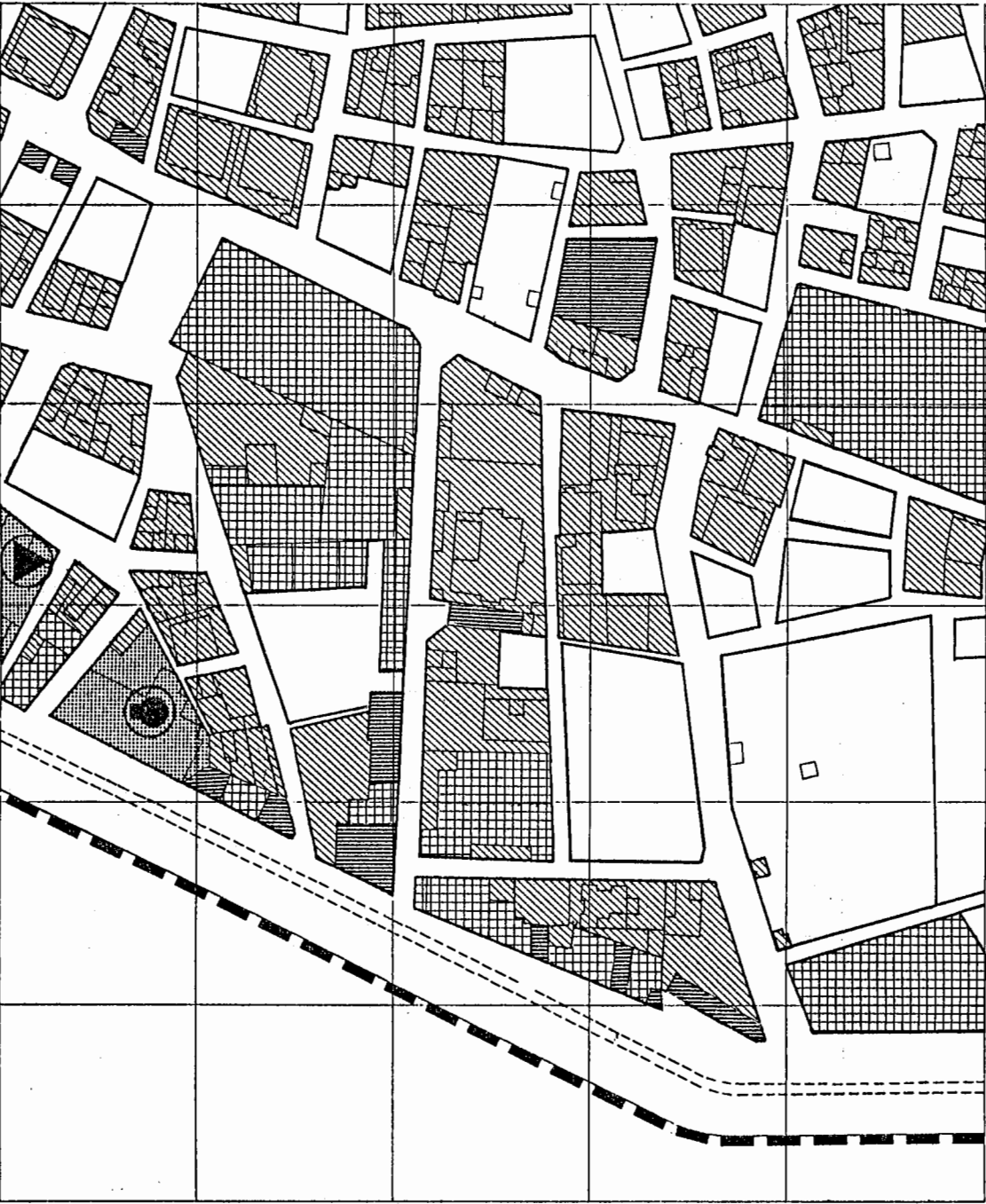


اسم الجهة: محافظة الشرقية

المخطط المرفوضى لى مبنى المنصر  
لوزة الكارة

استغلال الأراضى الحثالية

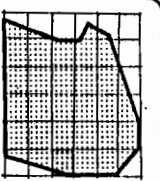
التصميم: ١٩٨٠  
الاسم: ١٩٨٠  
الرقم: ١٩٨٠



### الدليل

حالة المبنى:

- ▲ جيد
- ▲ متوسط
- ▲ رديء
- ▲ ارتفاع المبنى:
- 1 دور واحد
- 2 دورين
- 3 ثلاث أدوار
- 4 عسعر المبنى:
- جيد
- متوسط
- فضيحة
- المواد الأخرى:
- زبالة مسماة
- حطب
- مواد إنشائية أخرى

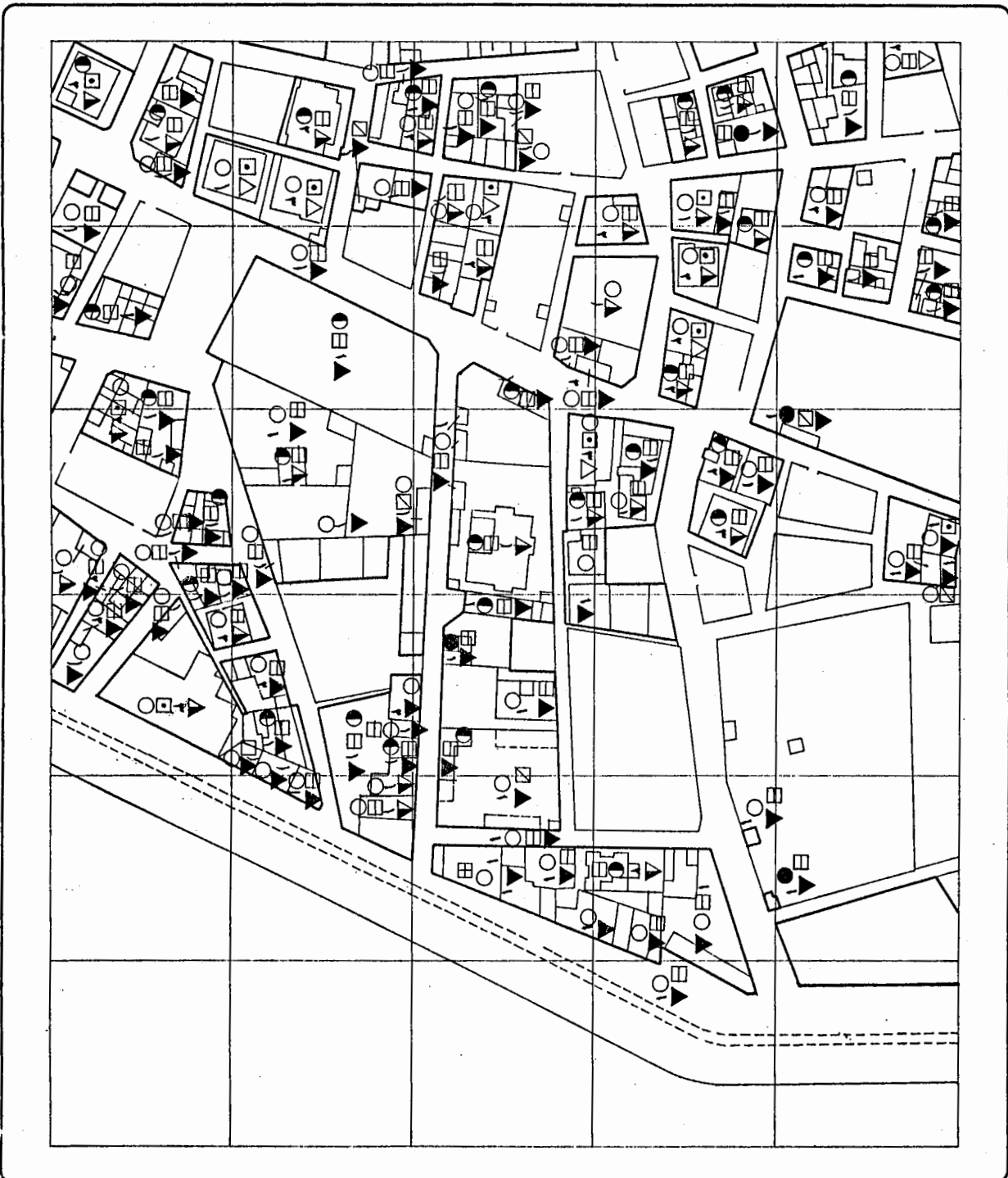


اسم الجهة: محافظة الشرقية

المخطط: التقديري على هيئة النهر (مادة الدراسة)

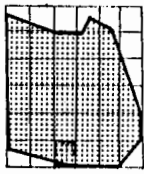
خصائص المسبب في

البيانات: ١٩٨٥/١٩٨٦  
التاريخ: ١٩٨٥  
الرقم: ١٩٨٥  
ملاحظات: ١٩٨٥





الدليل  
خط التقسيم القديم  
خط التقسيم الجديد



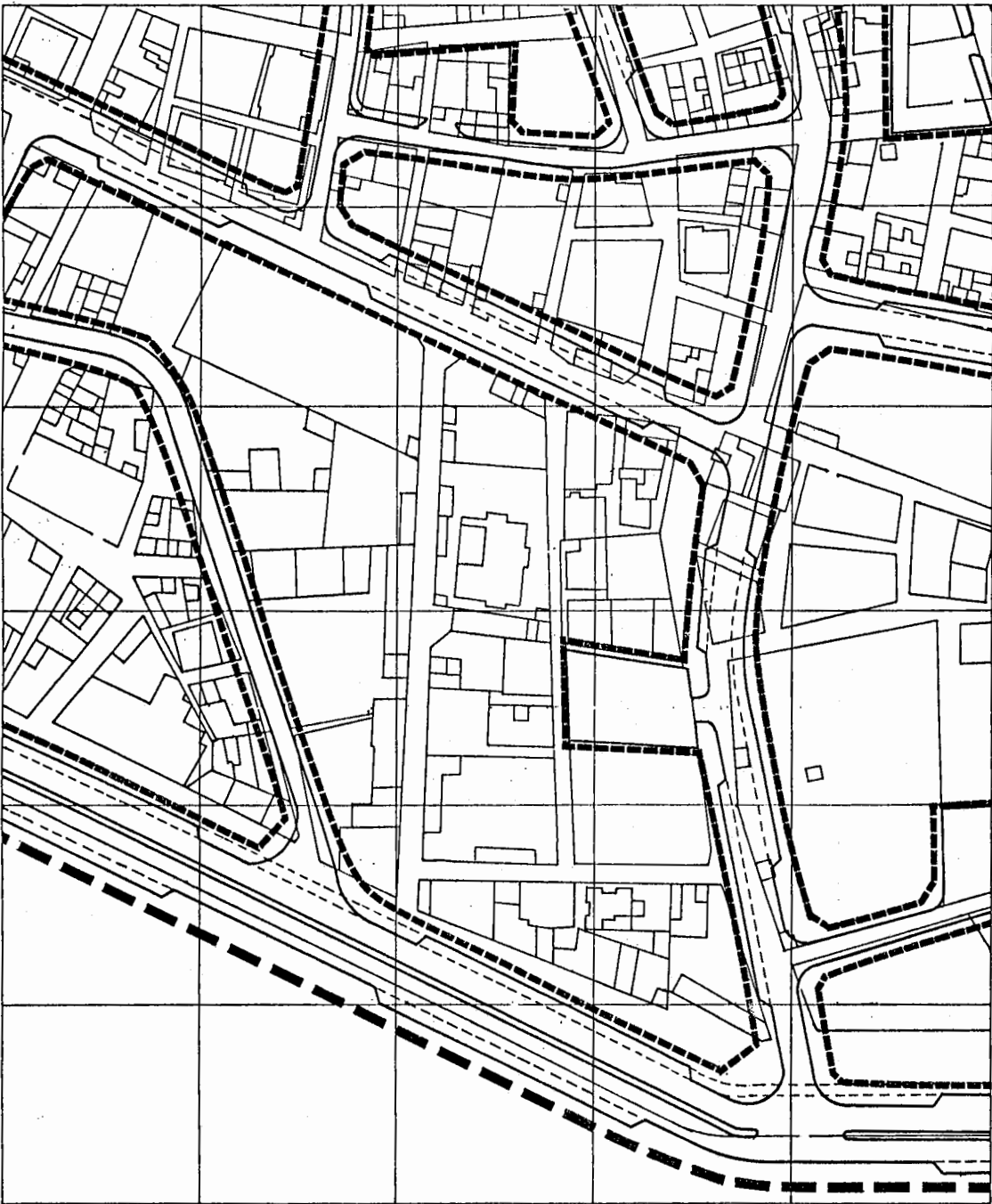
الشارع

اسم الجهة: محافظة الشرقية

المخطط التنفيذي لمدينة المنصورة  
منطقة الزراعة

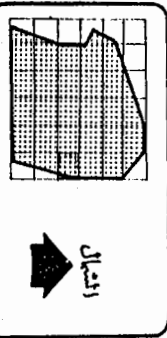
خطوط التقسيم القديمة والحديثة

التصميم: ١٠٠٠٠٠٠  
التاريخ: ٢٠٠٠  
الموقع: المنصورة

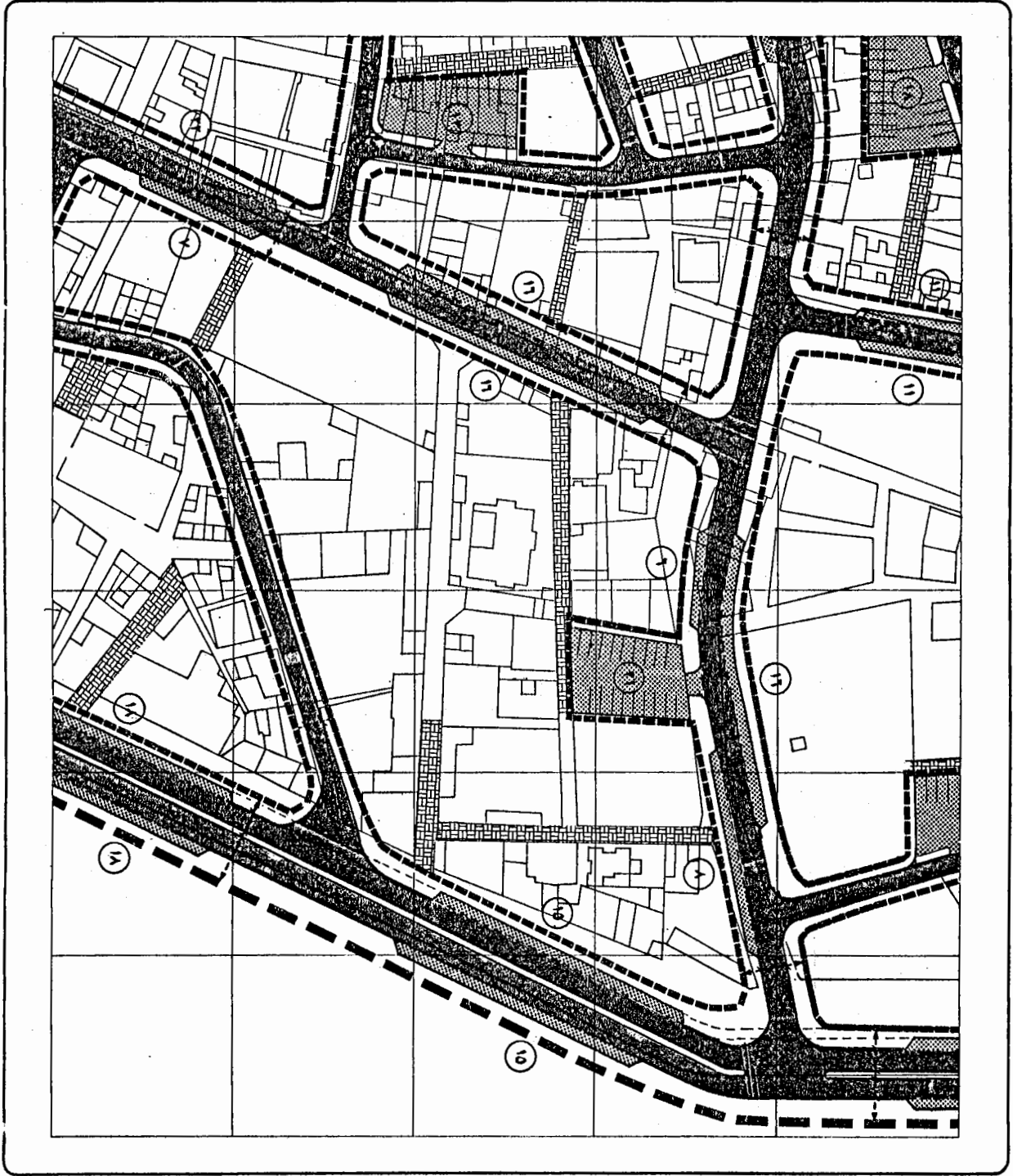


الدليل

- لون آنية
- مواقف سيارات
- مركز شاه
- خط الأنظمة القديمة
- معه مكان انتظار - رباطة
- مرفق الطيريه

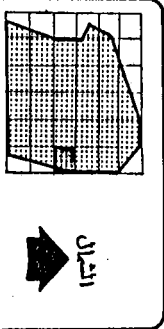


اسم الجهة: محافظة القاهرة الشرقية  
المخطط التنفيذي للمدينة الجديدة  
شبكة الطرق المقترحة  
تقاسم الرسم  
الرقم: ٣٠٥١١٣  
تاريخ الرسم: ٢٩  
الاسم: ...

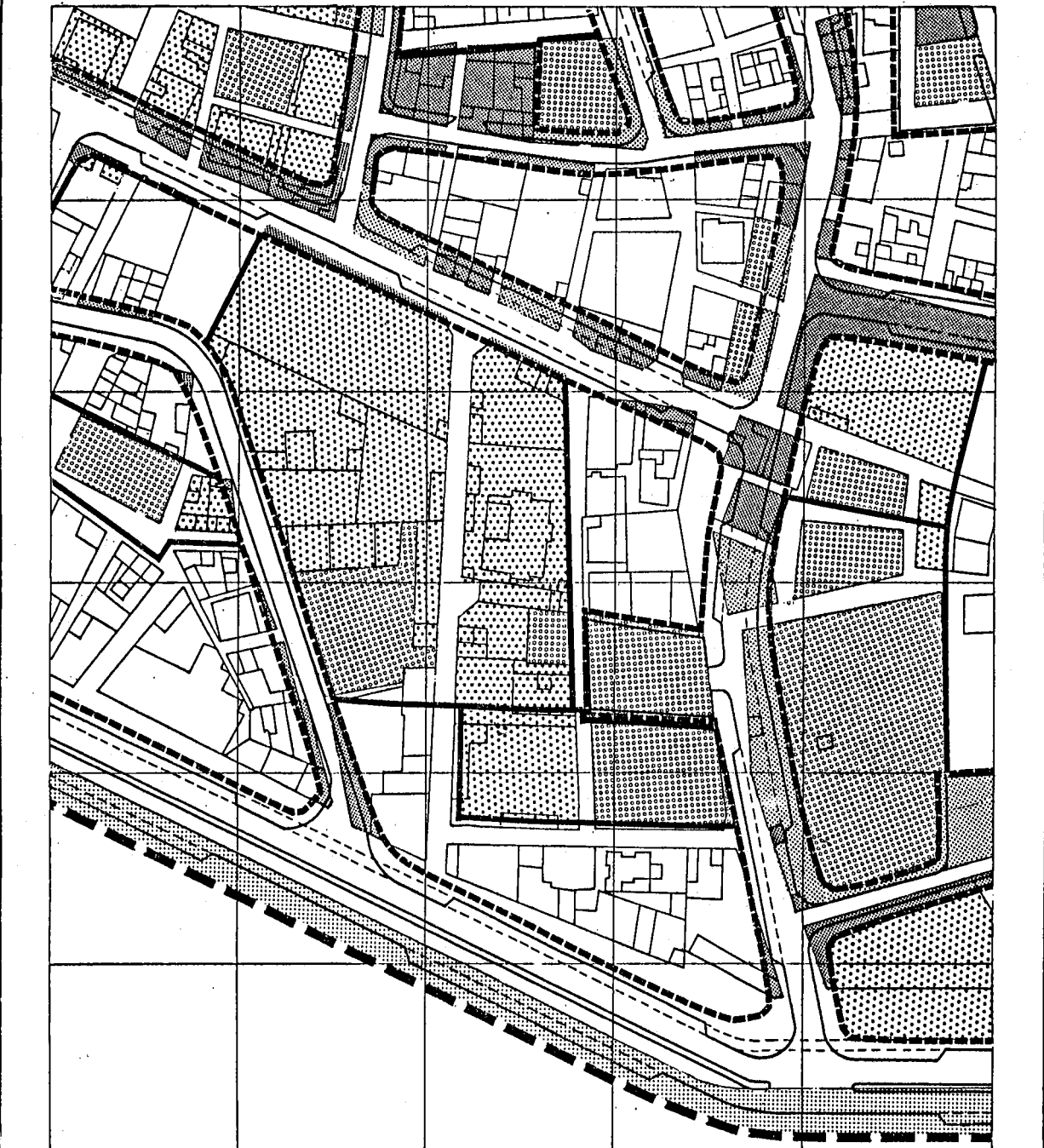


الاسم

- مناطق ترفيهية وكثيفة الأشجار
- مناطق ترفيهية وكثيفة الأشجار
- أرض مفتوحة ترفيهية وكثيفة الأشجار
- أرض مفتوحة ترفيهية وكثيفة الأشجار
- أرض مفتوحة ترفيهية وكثيفة الأشجار



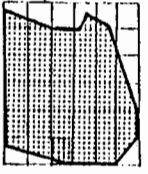
اسم الجهة: محافظة الشرقية  
 المخطط: التعمير في مدينة المنصورة  
 منطقة: المنطقة الأولى  
 نوع المالكيات



الهيئة العامة للتخطيط العمراني  
 القاهرة - 11431  
 رقم المشروع: 11431  
 11431

الدليل

- بلكون
- تجارح
- تألم سفيرة
- مراقبات
- مباني
- مباني عالية
- مباني سفيرة
- مباني
- مباني
- مباني
- مباني
- مباني
- مباني
- مباني



اسم الجهة: محافظة الشرقية

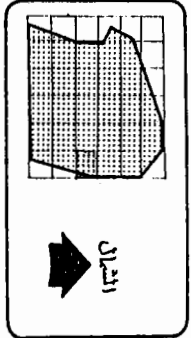
المخطط التقني لمدينة المنيرة

استمالات الأراضي المقترحة

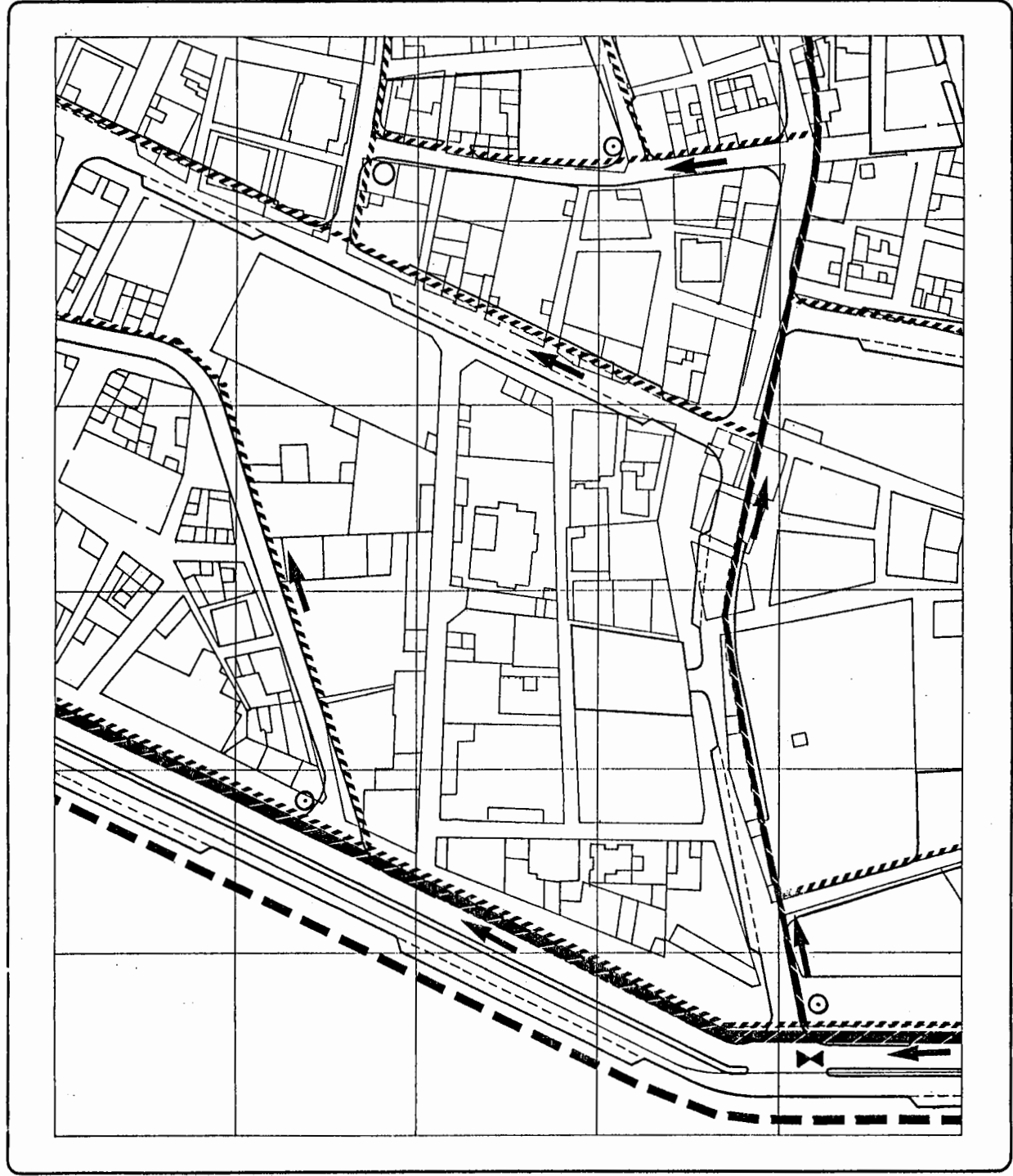
الهيئة العامة للتخطيط العمراني  
الهيئة العامة للتخطيط العمراني  
الهيئة العامة للتخطيط العمراني



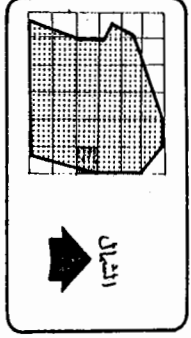
- الاسم
- شبكة زمنية نظر
  - شبكة زمنية نظر
  - شبكة الأوتار نظر
  - شبكة الأوتار نظر
  - مبنىات صخرية
  - مبنىات عامه
  - اتجاه السيل



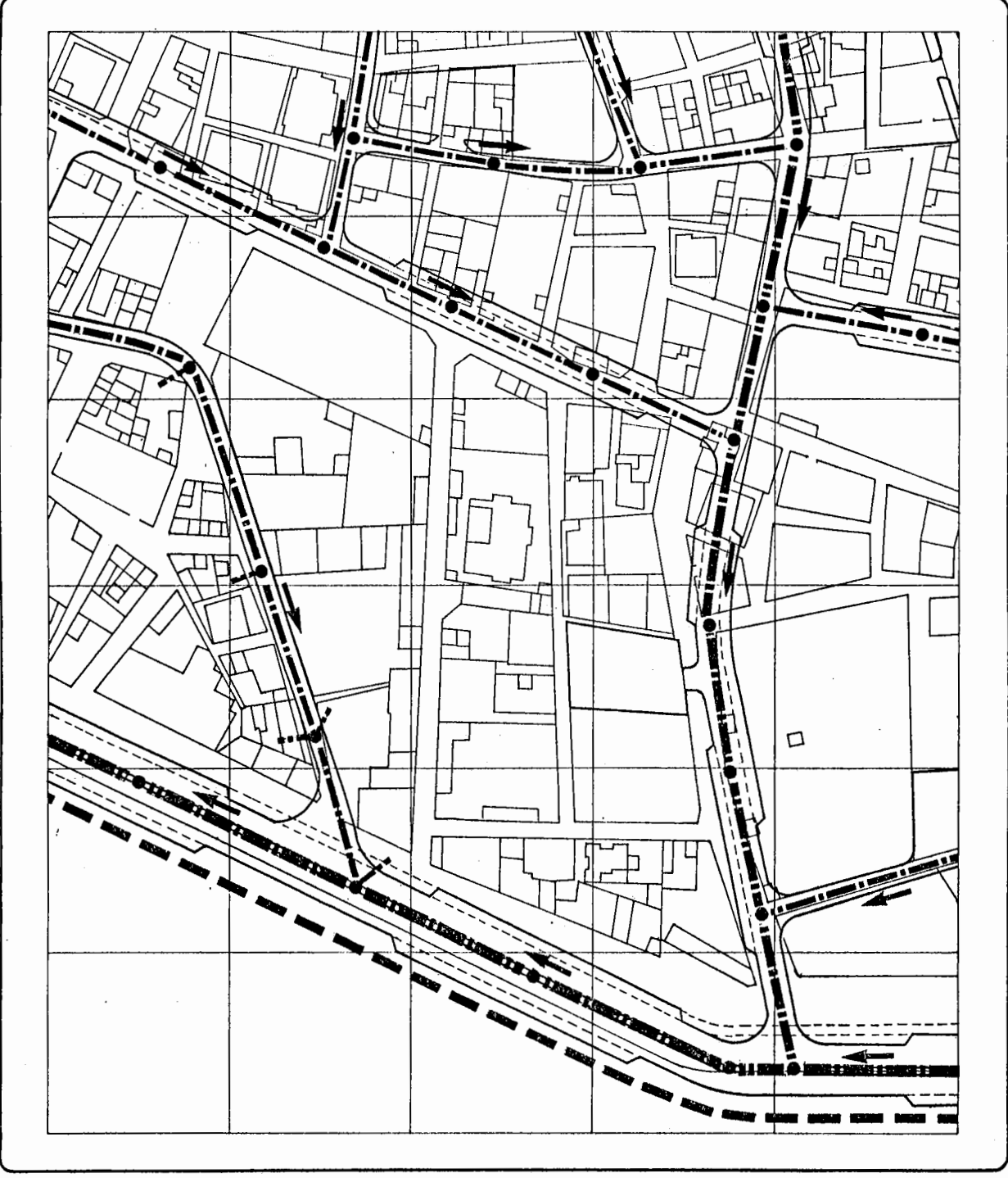
اسم البعده: محافظة الشرقية  
المخطط التقني لمدينة المنصور  
محافظة المنصور  
شبكة المسياه  
محافظة المنصور  
الشارع رقم ٢٤  
١٠٠٠٠١



- الدليل
- شبكة تخطيط
  - شبكة فورية نظر
  - شبكة أولوية
  - وصلة صافى
  - اتجاه الصرف
  - نقطة تفتيش (طاليم)



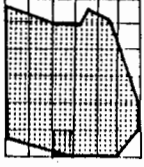
إسم الجهة، محافظة الشرقية  
المخطط التفتيشى لمدينة المنصر  
شبكة الصرف الصحى  
البيانات: ٢٠٠٣  
رقم المخطط: ٢٥٠  
تاريخ: ١٠/١٠/٢٠٠٣





الليل

- شبكة زمنية ١١ الكه. في
- شبكة زمنية ٣٨٠ في
- شبكة تارة
- نقطة تفرع ١١ الكه. في / ٣٨٠ في
- ▲ مناديه توزيع



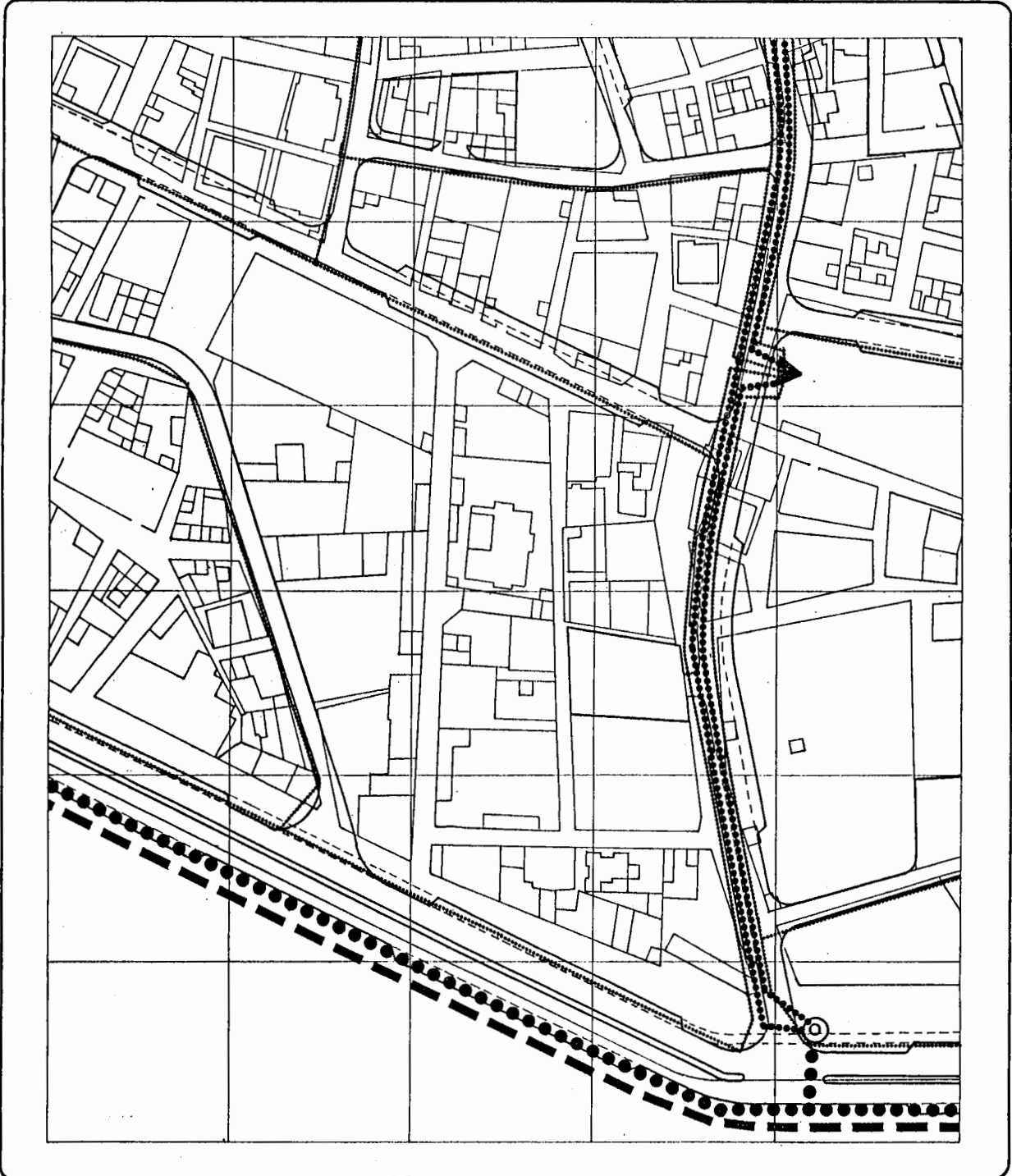
الاتجاه

اسم الجهة: محافظة الشرقية

المخطط التقني لمدينة المنصور  
محافظة الشرقية

شبكة الكه. دراهم

البيروت  
الشارع ١٤٧٤  
٣٩  
١٠٠٠٠  
١٠٠٠٠



## ٨- الاشتراطات وتوصيف المناطق

---

٨-١- تقسيم المناطق

٨-٢- الكثافات السكانية

٨-٣- الكثافات البنائية

٨-٤- توصيف المناطق

٨-٥- استعمالات الاراضي واشغالات المباني



## ٨-١- تقسيم المناطق

مادة ٢٨ : الاشتراطات الواجب مراعاتها فى  
التخطيط التفصيلى :

- ١- توافق التقسيم الى مناطق مع أهداف التخطيط العام .  
عند تقسيم المدينة الى أقسام يجب أن تتفق هذه الاقسام مع المخطط العام نفسه ويجب مراعاة الاتى :-  
- الاقسام تعبر عن مناطق لها كيان خاص متكاملة الخدمات مثل ( الاحياء أو المجاورات السكنية ) .  
- تحدد هذه المناطق بشبكة من الشوارع والطرق الرئيسية لها مستوى واحد متقارب .  
- تتفق كل منطقة من المناطق فى اشتراطات واحدة من حيث الكثافة السكانية - الكثافة البنائية - ارتفاعات المباني - الاشتراطات البنائية الواحدة - من حيث الطابع والاسلوب ومواد البناء .  
- تمثل كل منطقة تركيب ونسيج عمرانى واجتماعى متجانس .  
- يجب أن تؤكد هذه الاقسام الاستعمالات المقترحة للاراضى وذلك لسهولة التعامل مع كل منطقة تفصيليا .
- ٢- يجب توحيد الاشتراطات داخل المنطقة الواحدة .  
- ويتم هذا التوحيد باستخدام الاستفادة من المخطط العام فى تقسيم المدينة الى مناطق لكل منها استعمال واحد متكامل أو متجانس واذا تم تقسيم المدينة الى مناطق بصورة سليمة بما يتفق مع الاستعمالات فان هذا يساعد على توحيد الاشتراطات بالنسبة للمنطقة .

- ٣ - يجب أن تكون اشتراطات المناطق متمشية مع الاهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمنفعة العامة وذلك بأن يراعى الاتى :-
- تناسب الاشتراطات البنائية للمناطق مع البيئة الطبيعية للمدينة أو القرية لكل ما هو فوق الارض من جبال أو أنهار أو بحيرات أو بحار أو وديان أو مجارى سيول أو غير ذلك .
  - تتناسب الاشتراطات الاجتماعية من حيث :
    - التركيز الاجتماعى للسكان ونوعياتهم ( مجتمعات حضرية أو ريفية ) .
    - أنواع الاعمال التى يقومون بها ( زراعة - صناعة - خدمات - صيد ... ) .
    - الظروف الاقتصادية والانشطة الاقتصادية للسكان على أن يتم وضع هذه الشروط بما يتلائم مع امكانياتهم المادية والاجتماعية والحضرية .
  - كما يجب أن يراعى فى هذه الاشتراطات تلبية احتياجات السكان السريعة والملحة والمعروفة بالمنفعة العامة وما يغطى احتياجاتهم من مختلف الخدمات ( دينية - تعليمية - صحية - ثقافية - ادارية - عامة ) وما يوفر احتياجاتهم للمرافق العامة ( صرف - مياه - كهرباء - ) .

## ٢-٨- الكثافات السكانية

مادة ٢٦ : الكثافة السكانية الاجمالية ( نسبة

عدد السكان الى المساحة العمرانية للمدينة ) .

- يتم تحديد الكثافة السكانية الاجمالية للمدينة وذلك بحساب مساحة اراضى جميع الاستعمالات العمرانية فيما عدا مساحة الجبانات والاراضى الزراعية والصحراوية والمسطحات المائية ومساحات اراضى الاستعمالات ذات الصفة الاقليمية او القومية .

أ- الكثافة السكانية فى المدن القائمة :

يراعى أن تكون الكثافات السكانية فى المدن المحاطة بالاراضى الزراعية أو بمحددات طبيعية لنموها بحد أقصى ١٥٠ شخص / فدان .

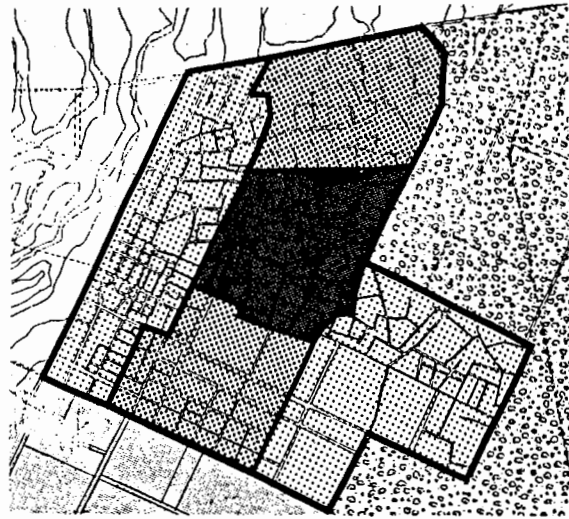
ب- الكثافة السكانية فى المجتمعات الجديدة :

المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة التى تنشأ فى الاراضى الصحراوية بحد أقصى ١٠٠ شخص / فدان .

- ويتم مراعاة تحقيق هذه الكثافات السكانية بتحقيق الكثافة البنائية والارتفاعات .

- يتم تحديد الكثافات السكانية على خرائط توضح الاقسام والمناطق المختلفة بالمدينة . والكثافة المقترحة لكل قسم أو منطقة مع ذكر الاشتراطات البنائية لهذه الاقسام .

### الكثافات المقترحة



٣٠٠	شخص / فدان .	■
١٥٠	شخص / فدان .	■
٨٠	شخص / فدان .	■

## ٨ ٣- الكثافات البنائية

مادة ٢٧ : تحدد الوحدة المحلية عند اعداد التخطيط التفصيلي لمناطق الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية والقيمة الاقتصادية للاراضى والاستعمالات المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع فى الحدود القصوى الافقية .

### أ- للمدن القائمة :

- يتم تحديد الكثافة البنائية لكل منطقة من مناطق المدينة بما يتناسب مع القيمة الاقتصادية وأسعار الاراضى بالمنطقة حيث ترفع الكثافة البنائية فى مناطق وسط المدينة عنه خارج المدينة بحيث لايزيد المساحة المبنية  $\times$  عدد الادوار عن خمس أضعاف اجمالى مساحة الارض . ( فى منطقة وسط المدينة وبحيث لاتزيد المساحة المبنية  $\times$  عدد الادوار عن ٤ أضعاف اجمالى مساحة الارض فى أى مناطق اخرى خارج وسط المدينة .

### ب- المدن الجديدة والامتداد العمرانى للمدن القائمة :

- يجب ألا تتجاوز الكثافة البنائية فى المدن الجديدة ٢ أى أن المساحة المبنية  $\times$  عدد الادوار تساوى ضعف المساحة الاجمالية للارض . على أن يحقق هذا الكثافة البنائية بما يتناسب مع الخدمات المختلفة من مساجد ومدارس وخدمات صحية وخلافه .

- يجب تحديد الكثافة البنائية بما يتناسب مع المرافق الموجودة ( مياه - كهرباء . طرق ) وكذلك الشوارع وسعتها القصوى للمرور .

## ٨-٤- توصيف المناطق

مادة (٢٩): توصف كل منطقة وارده برسومات التخطيط التفصيلي وتوضح حدودها وتحدد الاستعمالات المسموح بها .

وتوصف كل منطقة معده للتخطيط التفصيلي برسومات مقياس ١:١٠٠٠ توضح الاتي :-

- \* حدود المنطقة .
- \* حدود الاستعمالات المختلفة بالمنطقة .
- \* تحديد الاشتراطات المقترحة للمنطقة .
- \* تحديد شبكات الطرق ومسارها وعروضها تصور لقطاع الطرق .
- \* تحديد مسار المرافق العامة (مياه- مجارى صرف) .
- \* تحديد الخدمات المطلوب توفيرها بالموقع ومواقعها ومساحات الخدمات طبقا للمعدلات والمعايير الموضوعه .
- \* تحديد خطوط التنظيم المقترحة .
- \* تحديد المساحات المختلفة المخصصة لكل استعمال وحدود ملكيات كل منها .
- \* تحديد الانشطة المسموح بها فى كل منطقة من المناطق مع توضيح الاشتراطات لتوطين هذه الانشطة فى المناطق المختلفة .

## ٨-٥- استعمالات الاراضى واشغالات المباني

مِيادة ٣٠ : يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الاراضى واشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق متمشية مع الاستعمالات الغالبة والاشغالات بالمنطقة مع السماح بابقاء الحالات المخالفة على ما هو عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلى بالشروط التالية :

- أ- عند اعداد التخطيط التفصيلى لموقع معين يجب مراعاة عدم التوسع أو زيادة المباني أو الاستعمالات أو الاشغالات المخالفة سواء كانت هذه المخالفات هى مخالفات للوضع الحالى أو مخالفات واستعمالات لاتتناسب مع الحل المقترح
- يتم اعداد المخطط التفصيلى بما يحقق أهداف المخطط العام ( كما ورد صفحة ٤٨ مادة (٢٥) .
- بعد اعتماد المخطط التفصيلى يتم ايقاف كافة الاستعمالات المخالفة .
- اتخاذ الخطوات التنفيذية لاجراء التعديلات يتم وفقا للمراحل الموضوعه للمخطط التفصيلى المعتمد .
- ب- ويتم ذلك عن طريق حظر التراخيص باجراء اية تقوية أو دعم أو تعديل فى المباني المخالفة للاشراطات ايا كانت الظروف أو الاسباب التى تتطلب ذلك .

## ٩- اعداد المخططات التفصيلية داخل مدن لم يتم تخطيطها

---

٩-١- الاعمـال التحضيرية

٩-٢- المداخـل التخطيطية

٩-٣- الاسـس التخطيطية

٩-٤- استنباط المعايير

## ٩-١- الاعمـال التحضيرية

- الهدف من هذا الجزء هو شرح خطوات العمل لاعادة تخطيط منطقة ذات اولوية فى التنمية العمرانية وتتطلب اعداد مخطط تفصيلى لها لاتخاذ قرارات تنفيذية عاجلة وذلك دون الانتظار لاعداد المخطط الارشادى للمدينة .

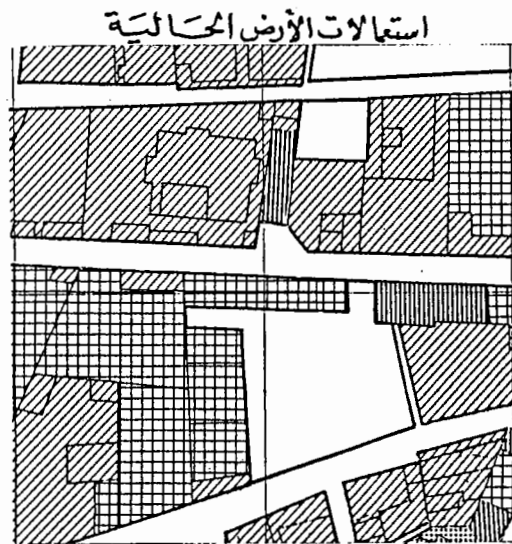
وفى هذه الحالة يتم التعامل مع هذه المنطقة بالخطوات التالية :-

- القيام بزيارة استطلاعية للمنطقة والمحيط العمرانى لها لاستيضاح المشاكل التخطيطية والعمرانية فيها مع وضع الملاحظات الخاصة بهذه الزيارة على الخريطة المتاحة للموقع .

- اعداد تقرير الزيارة الاستطلاعية موضحا المشاكل التخطيطية ومتطلبات العمل واستكمال البيانات المتاحة .

- اعداد الخريطة الاساسية وذلك من واقع الخرائط المتاحة سواء الخرائط المساحية او الخرائط الجوية وتجديدها بالرفع المساحى فى الموقع بحيث توضح الخريطة الاساسية جميع المعالم الطبيعية الموجودة فى المنطقة من مبان واشجار وساحسات ومرافق ومناطق غير مستغلة او منزرعة مع بيان المعالم المساحية الخاصة بمناسيب الارض وحدود الطرق والممرات وغيرها .

- تتم عمليات المسح العمرانى بنفس الاسلوب المحدد فى دليل العمل رقم ( ٣ ) على ان يكون توضيح استعمالات الاراضى بالنسبة لكل من الدور الارضى والدور الاول



بكنى	▨
تجارى	▩
صناعى	▧
ارضه فضاء	□
فديات عامة	▣



والدور الثانى والادوار المتكررة على حده - ويتضمن المسح العمرانى حالات المباني وارتفاعاتها وملكيته واستثمارها وعمرها الافتراضى وذلك بالاضافة الى كثافة تدفقات المرور عند التقاطعات الهامة وطبيعة التربة فى بعض الاماكن المتفرقة التى تعبر عن طبيعة الارض جميعها ومسارات وطاقات شبكات المرافق العامة (انظر الدليل رقم ٣) تتم عمليات المسح الاجتماعى الاقتصادى بالاسلوب المحدد فى دليل العمل رقم (٢) موضحا التوزيع السكانى بالسن والجنس والعمالة والحالة التعليمية والصحية ومتوسط الدخل والقوة الشرائية لدى المواطنين وحالاتهم الاجتماعية مع دراسة ارتباطهم المكانى من العمل والسكن وطريقة التعامل مع الوحدات السكنية بالاجسار او الشراء نقدا او بالتقسيط ومسىد ارتباط افراد العائلة بالقيم الحضارية للمدينة الاسلامية وتوضيح علاقاتهم الاجتماعية المحلية وقياس وحدة الجيرة فيما بينهم .

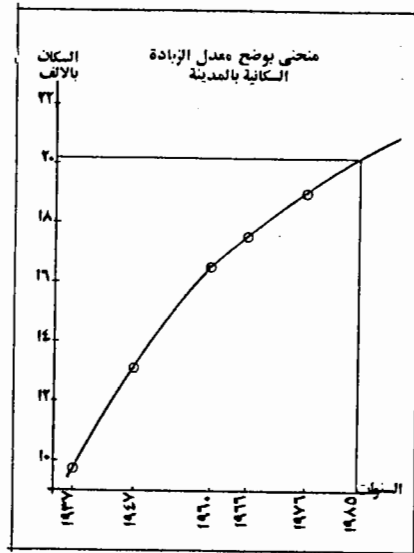
يتم تحليل نتائج المسح العمرانى محدداً نسب الاستعمالات ونسب حالات المباني ونسب ارتفاعاتها وكذلك تحديد حالات الطرق والمرافق على المخططات التى تعد لهذا الغرض .

يتم تحليل نتائج المسح الاقتصادى الاجتماعى خاصة بتوزيع العمالة ونوعياتها ونسب فئات الدخل المختلفة على اساس الدخل الشهرى من (٥٠ جنيه) اقل مستوى دخل ومن (٥٠ الى ١٠٠ جنيه) محدود الدخل ومن (١٠٠ الى ٢٠٠ جنيه) متوسط الدخل ومن (٢٠٠ الى ٤٠٠ جنيه) فوق المتوسط فى الدخل واكثر من (٤٠٠ جنيه) مرتفع الدخل . وذلك باعتبار مجموع دخل

### خصائص المباني



عمر المبنى:	○	حالة المبنى:	△
جديد	●	جيد	▲
متوسط	●	متوسط	▲
قديم	●	رديء	▲
المواد الإنشائية:	□	ارتفاع المبنى:	
فرسانة ماسية	□	١ دور واحد	
حجر	□	٢ دورين	
طوب	□	٣ دورين أو ارجح	
مواد إنشائية أخرى	□		

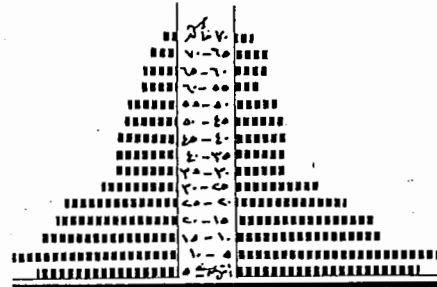


افراد الاسرة الواحدة وليس رب الاسرة فقط . وبعد ذلك يتم الربط المكاني بين مستوى الدخل بحالة الاسكان .

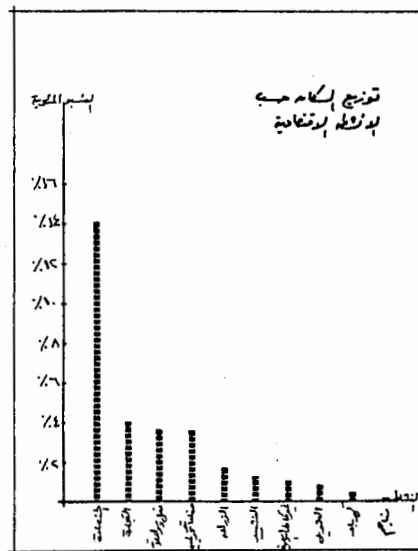
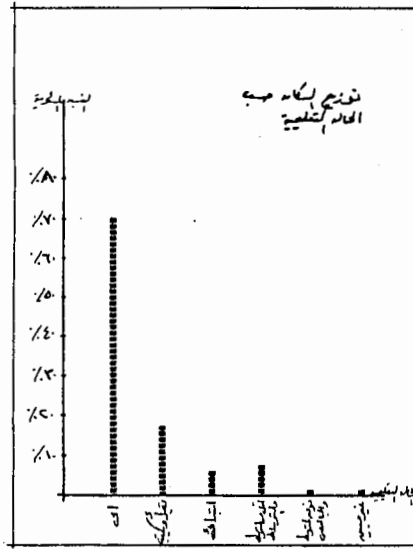
يتم تحليل نتائج المسح الاقتصادي الاجتماعي الخاص بالتوزيع المهني ومكان العمل سواء للعمل في الخدمات او الانتاج او في حركة التلاميذ الى المدارس اوربات البيوت الى مراكز الخدمات التجارية او حركة السكان الى مناطق الرفاه والخدمات العامة . وتوضح هذه العلاقات مكانية على المخطط الذي يعد لهذا الغرض لتوضيح ربط السكن بمكان العمل سواء داخل المنطقة او خارجها بخطوط تختلف في الوانها .

يتم تحليل حالة الاسكان من المسح الاجتماعي في المنطقة وذلك بهدف استنتاج معسولات التزاحم (عدد الافراد للغرفة الواحدة) في الاجزاء المختلفة (بلوكات) من المنطقة كما يتم تحليل مساحات البناء لسلاسلها جميعها في الاستعمالات المختلفة وذلك بهدف استنتاج معدل استغلال الارض (كثافة البناء) وذلك بتناسب مساحات البناء في مجموع الادوار الى المساحة الكلية للارض . ويمكن تحديد هذه النسبة للاجزاء المختلفة (بلوكات) حتى تتضح صورة الكثافة البنائية اكثر دقة على مستوى المنطقة .

يتم تنسيب اعداد السكان الى طاقمات الخدمات المتوفرة في المنطقة ( عدد الاسرة لكل الف نسمة في الخدمات الصحية )-( عدد دكان او متر مسطح لكل الف نسمة في الخدمات التجارية )-( عدد فصول التعليم الاساسي لكل الف نسمة في الخدمات التعليمية )-( عدد المقاعد لكل الف نسمة في الخدمات الثقافية / مسرح او سينما )-( عدد الافدنة لكل الف نسمة من المناطق الخضراء او



الهرم السكاني للدرسة.



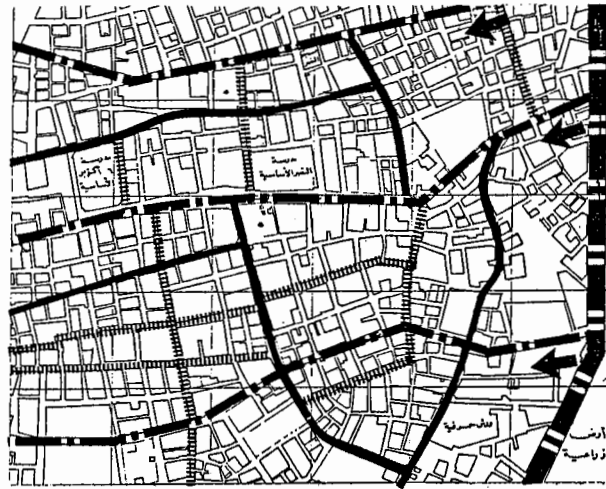
الترفيهيهية) - (عدد الورش للالف نسمة  
 في الصناعات المحلية) - (عدد الامتار  
 المسطحة لكل الف نسمة من الخدمات الادارية)  
 (عدد الامتار المسطحة لكل الف نسمة من  
 الخدمات الدينية) - (عدد الامتار المسطحة لكل  
 سيارة من عدد السيارات المملوكة لسكان  
 المنطقة) - (عدد الامتار المسطحة للفرد  
 في النواعيات المختلفة من الاسكان) .  
 من هذه النسب يمكن الوصول الى اساس لتحديد  
 المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة .

من نتائج المسح الاقتصادي الاجتماعى والمسح  
 العمرانى يمكن تحديد مناطق الاسكان  
 بنوعياته المختلفة (اسكان شعبى حكومى)  
 (اسكان شعبى خاص) - (اسكان اقل من المتوسط  
 فى مباني قديمة ومساحات كبيرة نسبيا  
 للوحدة السكنية اكثر من ٢٠١٠٠) - (اسكان  
 متوسط فى مباني حديثة ومساحات للوحدة  
 السكنية المتوسطة نسبيا من ٨٠ الى ١٠٠٠) -  
 ( اسكان اعلا من المتوسط فى مباني حديثة  
 ومساحات وحدات سكنية من ٢٠١٠٠ الى ٢٠١٥٠) -  
 (اسكان فاخر فى مباني حديثة ومساحات  
 للوحدات السكنية اكثر من ٢٠١٥٠) .

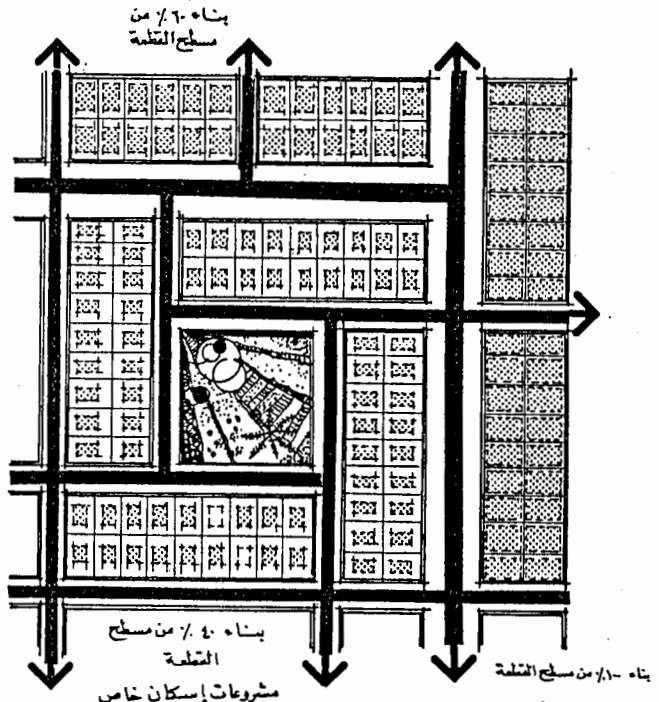
من نتائج المسح العمرانى يمكن تحديد  
 الشرايين الرئيسية التى تغذى المنطقة سواء من  
 خارجها او فى داخلها وكذلك تحديد مداخل  
 خدمة المرور الى الاجزاء المختلفة من المنطقة  
 وذلك بتاكيد الشرايين الرئيسية بخطوط  
 عريضة تتفرع منها الطرق الداخلية بخطوط  
 اقل عرضا وهكذا بالنسبة للطرق المحلية  
 وذلك للتعبير عن شكل الحركة داخل المنطقة  
 وبلون اخر تحدد المسارات الرئيسية للمشاه  
 سواء على الارصفة او فى الشوارع (التجارية  
 مثلا) .

من نتائج المسح العمرانى تحدد الاجزاء من  
 المنطقة المعرضة لتاثير المياه السطحية

### شبكة الطرق الحالية



- شرايين رئيسية خارجية
- شرايين رئيسية داخلية
- طرق محلية
- طرق مشاة
- مدخل رئيسية للمنطقة



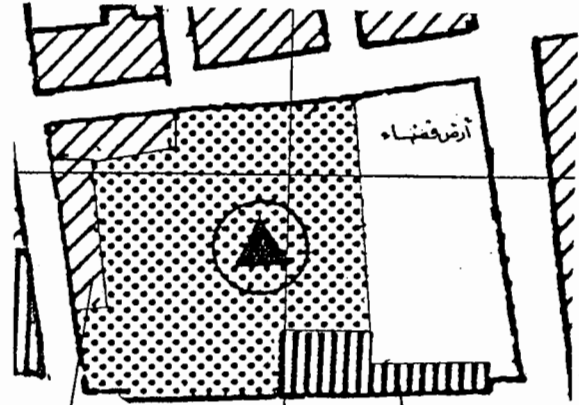
نموج مشروعات تقسيم الاراض  
 (كثافات بنائية متوامة)

وتراكم الفضلات او مياه الامطار او تلوثاً  
بيئياً .

- من نتائج المسح العمراني تتحدد الاجزاء من  
المنطقة ذات نوعيات التربة الصالحة للبناء  
بدون معالجة انشائية او التربة الغير صالحة  
وتحتاج الى اعماق كبيرة او غير ذلك  
من خصائص التربة في المنطقة .

- من نتائج الدراسات الاستطلاعية للمنطقة والمحيط  
العمراني لها تحدد المؤثرات التخطيطية من  
خارج المنطقة عليها سواء بالنسبة للخدمات  
او المرافق او مصادر الحركة والمرور والتلوث  
البيئي او الاستعمالات العامة او المشروعات  
الجارية او التي تحت الدراسة .

### خدمات تعليمية ( مدرسة أساسية )



مبانى سكنية مهدمة  
دورين

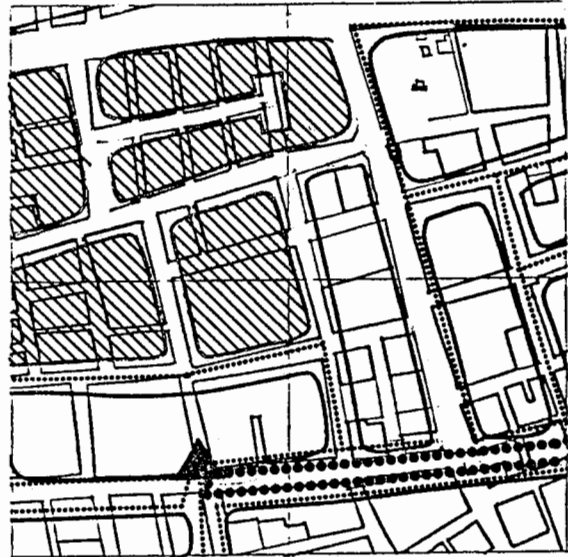
مبانى تجارية رديئة  
دور واحد

المساحة ٢٠٠٠ م<sup>٢</sup>

عدد الفصول ١٠ فصل

عدد التلاميذ ٥٠٠ تلميذ

### شبكة الكهرباء الحالية



شبكة فرعية ٣٨٠ ف

شبكة ثانوية

صناديق توزيع

مناطق لم تتصل بشبكة الكهرباء

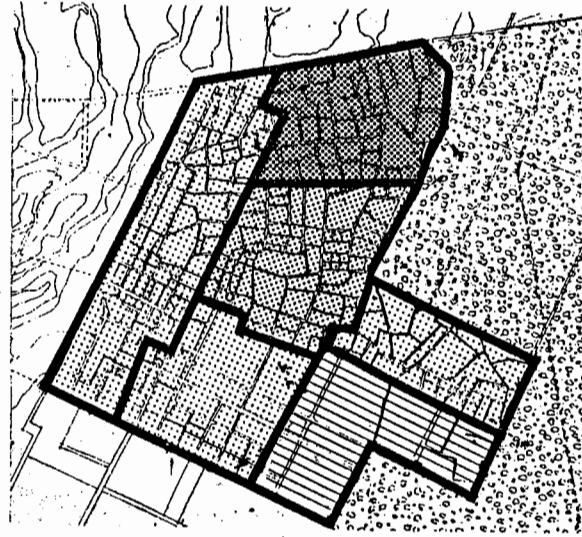
## ٩-٢- المداخال التخطيطية

من البداية معروف ان المنطقة تقع فى مدينة ليس بها مخطط عام او مخطط ارشادى او مخطط تفصيلى يمكن فى اطارها تحديد مستقبل التنمية العمرانية فى المنطقة والذى تتلخص فى تحديد الكثافة البنائية او الكثافة السكانية او فى تحديد نسب الاستعمالات العامة لاجزاء المنطقة او كلها او تحديد مواقع الاستعمالات الرئيسية المقترحة فى المخطط التفصيلى والعام او الارشادى . وفى غياب هذه المعطيات يمكن تحديد المدخل التخطيطى للتعامل مع المنطقة وذلك فى الخطوات التالية :-

- تحديد موقع المنطقة المراد تخطيطها على الخريطة المساحية للمدينة وتحديد علاقة الموقع بالنسبة للمناطق الرئيسية للمدينة او قربها او بعدها من وسط المدينة . ثم قربها او بعدها من مناطق التنمية العمرانية الرئيسية الصناعية او تجارية او ادارية او تخزين او نقل ومواصلات او ترفيهية او سياحية وفى هذا الاطار العام يمكن (تقدير) المستقبل التخطيطى المنتظر لهذه المنطقة فى التخطيط الارشادى او العام ويمكن الاستعانة بخبير فى التخطيط العمرانى للمساعدة فى (تقدير) الموقف المستقبلى للمنطقة ومنه يمكن (تقدير) كثافة البناء المناسبة ( ١ او ٢ او ٣ او ٤ او ٥ او ٦ ) وكذلك تقدير النسب المختلفة لاستعمالات الارض سواء على المستوى الافقى فقط او بالنسبة لاستعمالات مسطحات ادوار المباني .

- من دراسات المسح العمرانى والمسح الاقتصادى الاجتماعى وتحليلها السابق بهدف استخلاص مؤشرات عامة لتحديد المعايير التخطيطية (حجم الخدمة بالنسبة للاف نسمة او للفرد الواحد) يمكن تقدير المعايير التخطيطية

علاقة منطقة الدراسة بالمناطق المحيطة



موقع منطقة الدراسة	
منطقة مركز المدينة	
مناطق إسكان	
منطقة صناعية	
أراضي زراعية	
أراضي صحراوية	

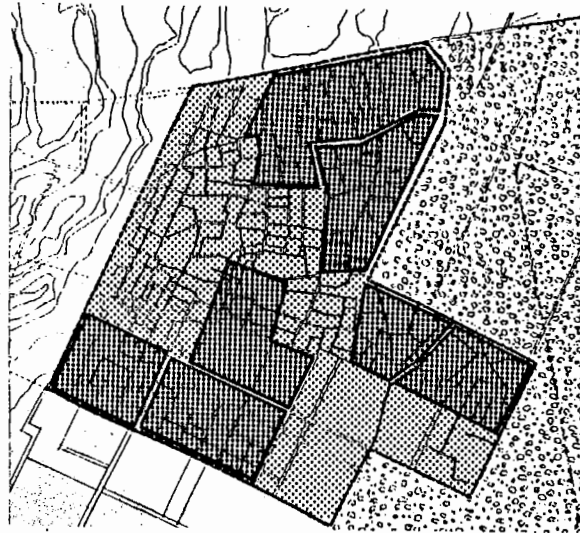
التي تتناسب مع الاوضاع السائدة فى المنطقة  
ويمكن الاستعانة بخبير التخطيط العمرانى  
للمساعدة فى هذا التقدير.

- يعد تقدير كثافة البناء المناسبة والنسب  
المختلفة المناسبة لاستعمالات الاراضى  
او استعمالات المباني وبعد تقدير المعايير  
التخطيطية المناسبة للمنطقة وعلى ضوء  
التقديرات المستقبلية للزيادة السكانية على  
مدى خمس سنوات وذلك على اعتبار متوسط  
الزيادة السكانية فى المناطق الحضرية حوالى  
٤ ٪ سنويا يمكن تقدير نسب الفئات المختلفة  
للدخل والتقدير النسبى لفئات السن والجنس  
ومن ثم يمكن تقدير البرنامج التخطيطى  
المناسب للمنطقة شاملا نوعيات الاسكان واحجام  
الوحدات السكنية ونوعيات الخدمات واحجامها  
(مدارس ٠٠ مراكز صحية ٠٠٠٠٠ الخ) وحجم  
الاستهلاك من المرافق العامة (مياه - صرف  
صحى - كهرباء) والمساحات المطلوبة لمواقف  
السيارات والمساحات الخضراء والخدمات  
الصناعية والتجارية وغيرها من متطلبات  
التنمية العمرانية .

- وفى ضوء البرنامج التفصيلى وبالمقارنة مع  
ما هو قائم فى الموقع من اسكان وخدمات  
ومرافق عامة ومواقف سيارات ومساحات خضراء  
 وغيرها يمكن تقدير المتطلبات اللازمة للمنطقة  
خلال الخمس سنوات التالية مع الاخذ بالاعتبار  
التوقيت الزمنى للخطط القومية الاقتصادية  
الاجتماعية ) .

- بمقارنة خرائط استعمالات الارض مع خرائط  
حالات المباني وارتفاعاتها وقيمة الارض يمكن  
تحديد المناطق التى تخضع لاولويات التنمية  
العمرانية مع اعتبار اهمية الجوانب  
الاقتصادية ٠٠٠٠ فالمباني المتدهورة وذات  
الاستعمال الغير مرغوب فيه وذات الارتفاعات

### أولويات التنمية العمرانية



أولوية أولى

أولوية ثانية

المنخفضة يمكن ان تقع فى حكم المناطق المتخلفة التى يمكن بدء المراحل الاولى لعملية التنمية العمرانية فيها . . ولذلك يمكن وضع مقياس للحالة والاستعمال فى الادوار وقيمة الارض لتحديد المدخل الاقتصادى للتنمية العمرانية فى هذه الاجزاء .

- فى حالة التقرير المبدئى لازالة بعض المباني المتخلفة يحتسب تكاليف الاحلال لها او الاجراء لسكانها او التعويض لاصحابها وذلك بعد قياس الحالة والاستعمال فى الادوار وقيمة الارض اقتصاديا .

- بمقارنة خرائط استعمالات الاراضى وحالات المباني وارتفاعاتها وقيمة الارض ويعد تحديد المناطق التى يمكن ان تخضع للازالة وينفس اسلوب القياس يمكن تحديد المستوى الاعلى للمباني التى يمكن المحافظة عليها لفترة زمنية محددة مع اجراء اصلاحات المعمارية والانشائية والمرافق اللازمة لها وتدخل هذه المباني المراحل التالية من اولويات التنمية .

- بنفس المقاييس السابقة تحدد المباني ذات الحالة المتوسطة والاستعمال المناسب فى الادوار ولا تحتاج الا الى اصلاحات بسيطة لتدخل فى المرحلة الثالثة من اولويات التنمية العمرانية بنفس المقاييس السابقة تحدد المباني ذات الحالة الجيدة والاستعمال المناسب فى الادوار ولا تحتاج الى اجراء اصلاحات عليها لتدخل فى المرحلة النهائية فى التنمية العمرانية او الابقاء عليها .

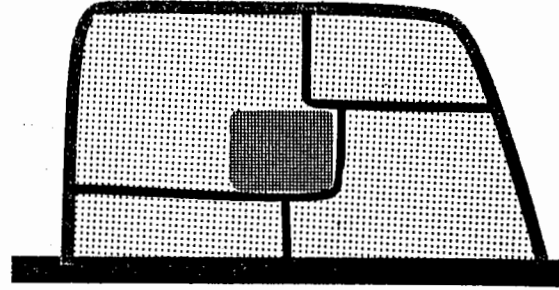
## ٩-٣- الاساس التخطيطة

- من واقع التحليلات السابقة وتحديد المداخل التخطيطية سواء بالنسبة لوضع البرنامج التخطيطي او تحديد مناطق اولويات التنمية . في ضوء احتياجات المنطقة المقدر في اطار الوضع القائم للمدينة يمكن البدء في عمليات التخطيط والتصميم الحضري .

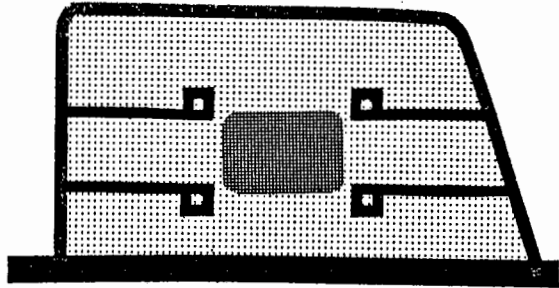
- تحديد المركز التجاري الادارى السكنى للمنطقة في جزء محدد بشوارع قائمة ويقع في مركز المنطقة سواء في دائرة مركزية او على شريط محوري لها .

- تقسم باقى المنطقة الى اجزاء متوازنة على اساس تجميع عدد من البلوكات داخل حدود من الشوارع القائمة بحيث يضم كل جزء ما بين ١٥٠٠ ، ٢٥٠٠ نسمة في كيانات مميزة حول الجزء او المحور المحدد لمركز المنطقة .

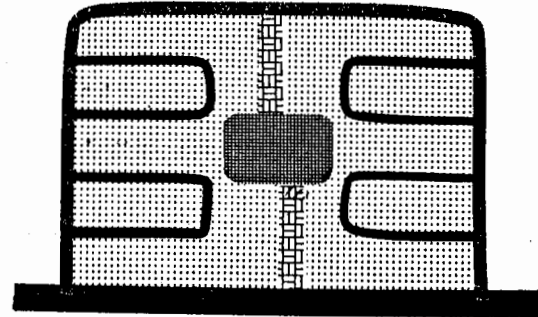
- يتم تحديد شبكة الطرق بطريق رئيسى حول المنطقة ثم طرق فرعية تحدد الاجزاء المختلفة المكونة لها شاملا مركز المنطقة ثم طرق الخدمة الداخلية سواء طرق راده او طرق مغلقة . وذلك باتخاذ شبكة الطرق القائمة اساسا لتحديد مسارات هذه النوعية من الطرق وتحديد المسارات لا يعنى بالضرورة عرض الشارع ولكن تعنى وظيفته المرورية حيث تقل التقاطعات على الطريق الدائرى للمنطقة او المحيطة باجزائها . وبحيث لا تساعد على المرور العابر اختراق المناطق السكنية او المركز بحيث تتاح مواقف للسيارات عند نهاية الطرق الراده او المغلقة .



شبكة الطرق متصلة



طرق ذات نهايات مقفلة

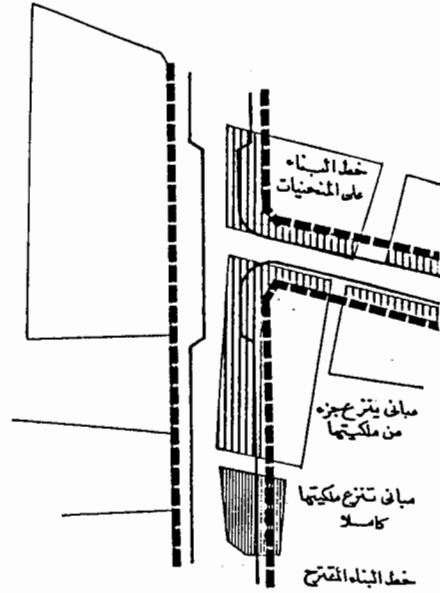


طرق راده



- في حالة الاضطرار القصى لنزع ملكية احد العقارات او اكثر يحدد ذلك على الخريطة بمقياس رسم ١:١٠٠٠ او ١:٥٠٠، يحدد عليها ابعاد ومحاور الاجزاء المطلوب نزع ملكيتها مع العلم بان نزع ملكية جزء من ملكية قائمة قد يترك الجزء الاخر المتبقى صغيرا لا يصلح استثماره وفي هذه الحالة يتضمن نزع الملكية الجزئين معا.

اما اذا كان الجزء المتبقى من الملكية صالحا للاستثمار فيقتصر نزع الملكية على الجزء اللازم للمنفعة العامة . الاجزاء الصغيرة المتبقية دون استثمار يمكن الانتفاع منسه للتشجير او محطات النقل العام او للمرافق العامة .



### نزع الملكية

- بالطريقة السابقة تعد لوحة لنزع الملكية موضعا عليها الاجزاء المطلوب نزع ملكيتها للمصلحة العامة سواء بالتعويض المالى او بالبدل فى مناطق تعمير جديدة تبعا للاتفاق بين الطرفين . وتوضح على اللوحة مساحات القطع من واقع الخريطة مقياس رسم ١:٥٠٠ على ان تحتسب المساحة بالدققة عند رفعها .

- تحدد على الخريطة مواقع التنمية العمرانية المقترحة على ضوء التسابع السابقة والطرق الموصلة اليها - كما يحدد استعمالها سواء اكان استعمالا واحدا او مركبا كما يوضح عليها شروط البناء سواء خطة البناء والارتفاع المسموح به تبعا للنظام السائد فى التنمية العمرانية للمنطقة .

### نزع الملكيات



- مبانى نزع ملكيتها للشارع
- ▨ مبانى نزع ملكيتها للمشروعات
- ▩ أرض قضاة نزع ملكيتها للشارع
- ▧ أرض قضاة نزع ملكيتها للمشروعات
- ▦ أرض زراعية نزع ملكيتها للشارع
- خط التنظيم المقترح
- خط التنظيم القائم

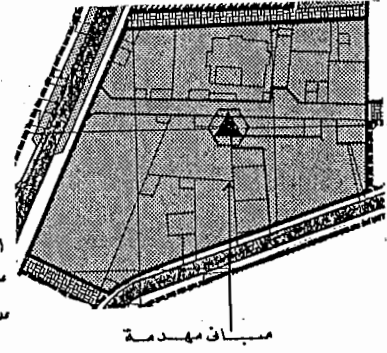
- فى حالة تخصص مواقع التنمية العمرانية للخدمات العامة توضح طاقة استيعاب الموقع من المباني وسعة مرفق الخدمة العامة (مدرسة وحدة صحية - مجمع ادارى - مركز تجارى) ونظام البناء وذلك لالتزام الجهات التنفيذية بها عند اعدادها مشروعاتها .

- فى حالة تخصيص مواقع التنمية العمرانية للاسكان العام بوضوح طريقة التنمية الحضرية فى الموقع ونوعية الاسكان المناسب وشروط البناء اما بالنسبة للاسكان الخاص فتوضح تقسيمات الاراضى المخصصة للبيع او للاستثمار كما توضح على كل قطعة خطوط البناء والارتفاعات المسموحة او كثافة البناء المسموحة .

- توضح شبكات الطرق المقترحة ومواقع مواقف السيارات على خريطة للمنطقة بمقياس رسم ١:١٠٠ او ١:٥٠٠ مبينا عرض الشوارع وقطاعاتها وعروض الارصفة ومواقع التشجير والانارة وى مكملات لتأثيث الشارع من مظلات او مقاعد او دورات او غيرها. وذلك لتكون اساسا لمد شبكات المرافق العامة ثم الصرف .

- توضح شبكات المرافق العامة القائمة او ما تتطلبه التنمية المحلية من اضافات على خريطة مجمعة لشبكات المياه والصرف الصحى والكهرباء والتليفونيات موضحا اتجاهات مسارات الخطوط وطاقتها واقطارها ومواقع غرف التفتيش وماخذ المياه ومواقع المحولات وغرف تفتيش التليفونيات حتى تكون امام الجهات التنفيذية للاسترشاد بها فى اعمال تنسيق العمليات .

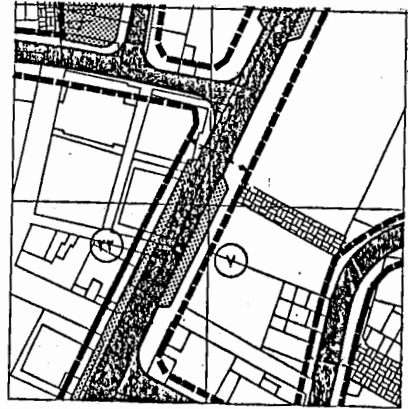
### خدمات تعليمية (مدرسة أساسية)



المساحة	٤٥٠٠	متر مربع
عدد الفصول	١٨	فصل
مدى التلاميذ	١٣٠	تلميذ

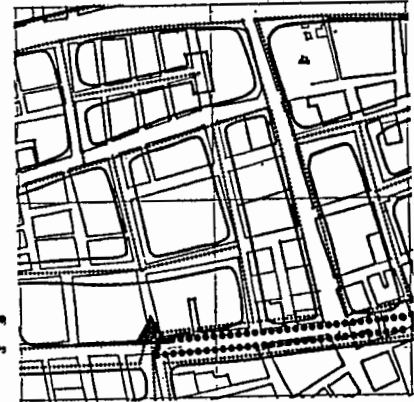
مباني مهدمة

### شبكة الطرق المقترحة



- طرق آلية
- مواقف سيارات
- مراتب مياه
- خط انظمة المقترحة
- سعة تفلن إستطلاع
- عرض الطريق

### شبكة الكهرباء المقترحة



- شبكة فورية ٣٨٠ ف
- شبكة ثانوية
- مناذير توزيع

## ٩-٤- استنباط المعايير

يقوم قسم البحوث التخطيطية بأخذ عينات ممثلة للاستعمالات المختلفة في المدينة سواء اكانت استعمالات مركبة مثل (سكنى تجارى ادارى) او (تجارى ادارى ترفيهى) او استعمالات منفصلة ( سكنى- صناعى - تجارى ) وذلك فى صورة مساحات او مناطق محددة فى المدينة ويحسب من هذه العينات ومن واقع المسح العمرانى لـلادوار المتعددة للمباني مساحات الاستعمالات المختلفة وقياس معاييرها القائمة لكل الف نسمة - اى نصيب الفرد من الاستعمال السكنى الخالص - ونصيب كل الف فرد من الاستعمال التجارى الخالص - ونصيب الفرد من الاستعمال الادارى الخالص - وهكذا . وهى المعايير التى اوجدتها الظروف الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية السائدة دون تخطيط مسبق .

يقوم قسم البحوث التخطيطية بوضع بدائل تخطيطية لهذه المناطق بهدف اعـتـبـاد استغلالها بنفس الاستعمالات وفى اـحـجـام بنائية جديدة مع مراعاة سيولة حركة المواصلات وتوفير المناطق المفتوحة الكافية ومراعاة شروط البناء الموضوعة لهـذـه المناطق ( سواء الحد الادنى للارتفاعات او الكثافة البنائية المسموح بها ) . ثم تقاس مساحات الاستعمالات المختلفة وقياس معاييرها القائمة لكل الف نسمة اى نصيب كل فرد من هذه الاستعمالات ومقارنته هذه النتائج بالنتائج التى تم الحصول عليها من الوضع القائم .

- فى المناطق السكنية تحسب الكشافات السكنية القائمة ثم تقارب بالكشافات السكنية للبدائل التخطيطية المختلفة للاستغلال السكنى فى هذه المناطق .
- تهدف هذه الدراسة الى البحث عن الطاقة الحدية لاستغلال المواقع دون الاخلال بشروط البناء او نوعية الاستعمال المحددة فى التخطيط العام والتي يمكن على ضوءها اعادة دراسة وتجديد المخطط العام .