

## دلائل أعمال التخطيط العمراني:

# إعداد المخططات الموضوعية "التنفيذية" للقريبة

دليل رقم (11)

# مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

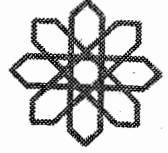
١٤ شارع السبكي - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة

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 المخططات الموضوعية "التنفيذية" القرية

### فريق العمل

رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

د.د. عبد الباقى ابراهيم

المدير الفني لمركز الدراسات التخطيطية

د.د. حازم محمد ابراهيم

والمعمارية

م. رمضان محمود رمضان

م. كمال خلف اسماعيل

م. احمد على سليم

م. احمد محمد عبد ربه

م. ايمن عاشور

م. عادل عبد المنعم

سكرتارية وفنية : -

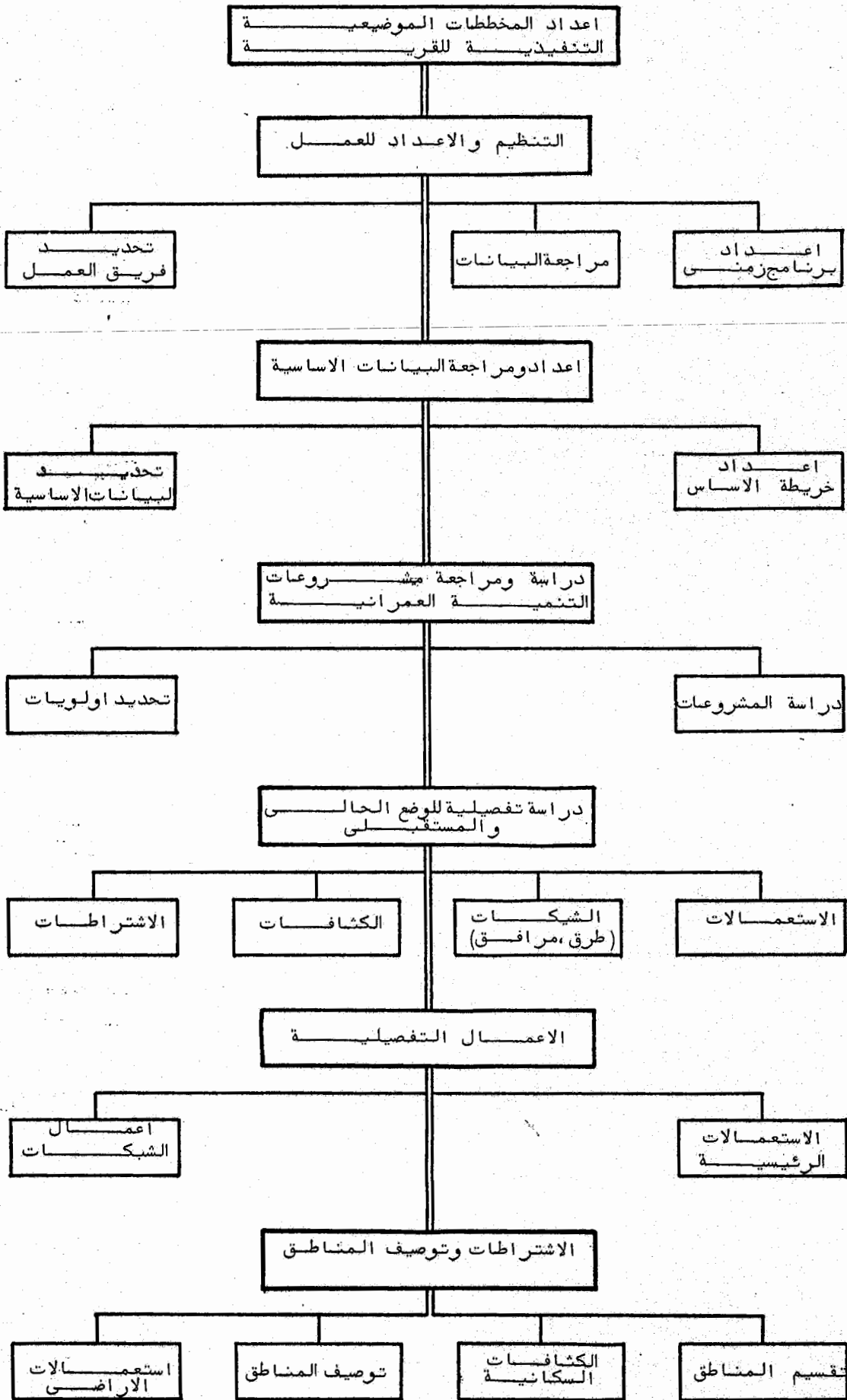
السيدة / سعاد عبيد

الانسة / عائشة رمضان

## تقديم :

نظرا لاختلاف المستوى العلمى والفنى للعاملين فى مجال التخطيط العمرانى بالمحليات على مستوى الجمهورية تبعا لتخصصات كل منهم ورغبة فى تحديد العملية التخطيطية ( التنفيذية ) وتبسيط جوانبها الفنية والعملية والاجرائية على مستوى المحليات باعتبار أن هذه المحليات تمتلك القاعدة الفنية العريضة المرتبطة بالجانب التنفيذى للمدن والقرى . لذلك يلزم اعداد دليل عمل يحوى العمليات التخطيطية ( التنفيذية ) بجميع جوانبها وعلى جميع المستويات المتعارف عليها تخطيطيا وفنيا وباسلوب مبسط وذلك لتوحيد المفاهيم بالنسبة للعاملين فى هذا المجال ، فضلا عن كونها أداة علمية يسترشد بها فى اعداد ومراجعة المشروعات التخطيطية ( التنفيذية ) .

وعلى ضوء العقد الموقع بين الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومركز الدراسات التخطيطية والمعمارية وفى اطار المهمة رقم ( ٢ ) اعداد دليل العمل رقم ( ١١ ) ( اعداد المخططات الموضوعية " التنفيذية " للقرية ) فى اطار قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية مع مراعاة اعتبار القوانين الاخرى المتعلقة بالاعمال التخطيطية والعمرانية ( التنفيذية ) فضلا عن متابعة ومراجعة هذه الدلائل من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى تمهيدا لاعتمادها والاستعانة بها فى مجال التخطيط العمرانى بالمحليات على مستوى الجمهورية .



الفهرس

<u>رقم الصفحة</u>	<u>الموضوع</u>	<u>المسلسل</u>
٢	مقدمة	١
٦	الهدف من الدليـل	٢
٩	التنظيم والاعداد للعمـل	٣
١٤	اعداد ومراجعة البيانات الاساسية	٤
١٩	دراسة ومراجعة مشروعات التنمية العمرانية	٥
٢٧	دراسة تفصيلية للوضع الحالى والمستقبلى	٦
٢٥	الاعمـال التفصيلية	٧
٥٧	الاشتراطات وتوصيف المناطق	٨
٦٥	اعداد مخططات تفصيلية داخل مدن لم يتم تخطيطها	٩
٨٣	الملحقات	١٠

فهرس الخرائط

<u>مقياس الرسم</u>	<u>اسم الخريطة</u>	<u>رقم الخريطة</u>
١ : ١٠٠٠٠	الزمام الزراعى والحيز العمرانى	١
١ : ٢٠٠٠	خريطة اساس	٢
١ : ١٠٠٠	خريطة اساس	٣
١ : ٥٠٠٠	تقسيم القرية الى مناطق واقسام صغيرة	٤
١ : ٢٠٠٠	حدود المناطق والاقسام	٥
١ : ٥٠٠٠	تحليل موقع وامكانية القري	٦
١ : ٥٠٠٠	المشروعات الجارية التنفيذ وتحت الدراسة	٧
١ : ٢٠٠٠	استعمالات الاراضى الحالية	٨
١ : ٢٠٠٠	شبكة الطرق الحالية	٩
١ : ٢٠٠٠	استعمالات الاراضى المقترحة	١٠
١ : ٢٠٠٠	شبكة الطرق المقترحة	١١
١ : ٢٠٠٠	توزيع ملكيات الاراضى	١٢
١ : ٢٠٠٠	نزع الملكيات	١٣
١ : ٢٠٠٠	ضوائع وزواعد التنظيم	١٤
١ : ٢٠٠٠	الاشتراطات البنائى	١٥
١ : ٢٠٠٠	شبكة المياه المقترحة	١٦
١ : ٢٠٠٠	شبكة الطرق المقترحة	١٧
١ : ٢٠٠٠	شبكة الكهرباء المقترحة	١٨
١ : ١٠٠٠	استعمالات الاراضى الحالية	١٩
١ : ١٠٠٠	خصائص المباني	٢٠
١ : ١٠٠٠	نزع الملكيات	٢١
١ : ١٠٠٠	استعمالات الاراضى المقترحة	٢٢
١ : ١٠٠٠	شبكة الطرق المقترحة	٢٣
١ : ١٠٠٠	استعمال المباني	٢٤
١ : ١٠٠٠	شبكة المياه المقترحة	٢٥
١ : ١٠٠٠	شبكة الطرق المقترحة	٢٦
١ : ١٠٠٠	شبكة الكهرباء المقترحة	٢٧

١- مقدمة

---

١ - مقدمة عامة .

١-١ نظرا لتشعب الاعمال التخطيطية وتداخلها بصورة يصعب على غير المتخصصين وذوى الخبرة تفهمها والتعامل معها بما يحقق الرقى والتقدم للمجتمعات الانسانية .

لذلك وضعت مجموعة من دلائل الاعمال التخطيطية التى توضح اسلوب وطريقة العمل وكيفية الاداء فى الاعمال التخطيطية حتى يسهل على العاملين فيها اتمام العمل كمجموعات متكاملة يحركها اسلوب عمل موحد وخاصة فى بعض الاماكن التى لا تتوافر فيها التخصصات التى تقوم بمثل هذه الاعمال .

٢-١ كما تعتبر هذه الدلائل بمثابة مراجع علمية يمكن الرجوع اليها عند اعداد الاعمال التخطيطية بجميع مستوياتها الفنية حيث توضح خطوات العمل وطرق ادائه باسلوب مبسط ( بالكلمة والرسم ) مع وضوح جوانب العملية التخطيطية والتعامل معها بصورة تفصيلية حيث يمكن تحديد او افتراض اى معلومات غير متوفرة فى مراكز المعلومات وباسلوب تخطيطى سليم من واقع الخبرة العلمية والممارسة الحقلية فى هذا المجال حتى يمكن الوصول الى تحديد الاستراتيجية العمرانية المطلوبة .

٣-١ ونظرا لحركة التصنيع والتنمية وما يتبعها من هجرة سكان الريف الى الحضر فضلا عن التطور البطيء للقرية المصرية وامتدادها العشوائى على الارض الزراعية وعدم توافر فرص العمل بها جعل منها مجتمعا شبه منعزل عن المشاركة فى عمليات التنمية الشاملة للدولة .

ويضاف الى ذلك كثير من الدراسات النظرية والميدانية التى قدمت لتخطيط القرية المصرية والتعريف على المظاهر العمرانية والسكانية والاقتصادية بها ولكنها لم تترجم الى مخططات تنفيذية . وتركت القرية بعيدا عن الحركة العمرانية التى تركزت فى معظمها على المدن الكبيرة . ولم تتعرض ايضا دراسات التخطيط الاقليمى التى اعدت لكثير من اقاليم مصر مثل ( الساحل الشمالى ، البحر الاحمر ، الوادى الجديد ) الى دراسة الرقعة الزراعية التى يقيم فيها حوالى ٩٦ ٪ من السكان سواء حضر او ريف . ولم يظهر المستقبل التخطي للقرية المصرية فى دراسات استراتيجية عمرانية قومية الى ان صور قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ مؤكدا على اهمية تخطيط القرية المصرية .

٤-١

ولما كانت برامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية التى تضعها الدولة فى خطط خمسية او سنوية لتحديد احجام الاستثمارات للقطاعات المختلفة هى التى تؤثر بصورة مباشرة فى عمليات التنمية على جميع المستويات فيجب ان تكون هناك خطط عمرانية تلاحق خطط التنمية المقررة على ان تشمل هذه الخطط جميع الاحجام الهرمية للمدن والقرى خارج الرقعة الزراعية بهدف تخفيف الضغط على التجمعات القائمة منسعا وزيادة الاهتمام بالاستراتيجية العمرانية للقرية وتطورها وخلق محاور جديدة لجذب السكان بعيدا عن الرقعة الزراعية .



٧٤- ومبين الجلى ، ان اعداد المخططات الموضوعية التنفيذية للقرية عبارة عن مرحلة تتلو مرحلة اعداد المخطط العام او المخطط الارشادى للقرية . ومن المتوقع ان يكون اعداد المخطط الارشادى للقرية اكثر احتمالا لما يحققه من سرعة انجاز العمل بدون الخوض كثيرا فى التفاصيل الدقيقة ، خصوصا اذا وضعنا فى الاعتبار نقص الكوادر الفنية والمالية بالمحليات والحاج المشاكل المطلوبة حلها علاوة على ضغوط التنمية بالقرية وكما سبق عرضه فى دليل المخطط العام او المخطط الارشادى للقرية . وعليه فان القائم باعداد المخطط الموضعى يتلقى التوجيهات الخاصة بالقرية او المنطقية المراد تخطيطها تفصيليا من المخطط العام او المخطط الارشادى الذى تناول مسبقا القرية ودورها بالنسبة للقرى والتجمعات العمرانية المجاورة والعلاقات الاقليمية للقرية . والدور الذى تمثله القرية بالنسبة للقرى المجاورة لها يتضمن المجلس القروى او داخل المركز ، ومدى ارتباط القرية بالقرى والتجمعات العمرانية المجاورة لها بالنسبة للخدمات ( تعليمية - صحية ) الخ ) والانشطة الاقتصادية ( المحاصيل - الانشطة التجارية - الصناعات البيئية ) الخ والنواح الاجتماعية ( التركيب الاجتماعى للقرية ) ومدى اعتماد القرية على القرى المجاورة او القرية الام مقر المجلس القروى او اعتماد القرية على المدينة عوامم المركز وتعطى هذه الدراسات التى تتم بالمخطط العام او الارشادى كافة الخلفيات التخطيطية للقرية . مما يساعد فى اعداد المخططات الموضوعية والتنفيذية بالقرية . اما بالنسبة للقرى التى ليس لها مخطط عام او ارشادى فسوف نورد جزء خاص بها فى الدليل تحت رقم رقم (٩) .

٥- ونظرا لاختلاف الخصائص العمرانية للقرية المصرية بالنسبة للموقع وظروف المعيشة والوظيفة الرئيسية للقرية ومركزيتها بالنسبة للتخديم والوضع الادارى والحركة الداخلية والخارجية والامكانيات الاقتصادية والاستراتيجية العمرانية التى تقوم عليها .

لذلك تختلف طرف المعالجة التخطيطية وفقا لظروف كل قرية مع الالتزام بالخطوط الرئيسية التى يمكن ان تودى الى اعداد تخطيط (تفصيلى تنفيذى ) واعتبارا للوائح والقوانين المنظمة للعمران .

٦- ويعتبر اعداد المخططات الموضوعية التنفيذية للقرية مرحلة متقدمة من مراحل العملية التخطيطية بحيث ينتقل المخطط الارشادى او المخطط العام للقرية الى مستوى أعلى من التفصيل الذى يمكن من خلاله بدء التنمية المحلية للمناطق العمرانية فى القرية وفقا لاتجاهات التخطيط المقترح سواء بالنسبة للاستعمالات والكشافات او الشروط البنائية او مراحل التنفيذ بحيث يعتبر المخطط التنفيذى للقرية بمثابة نقطة مركزية تلتقى عندها التوجيهات العامة للتخطيط العمرانى من ناحية ومتطلبات التعمير ومشروعات التنمية المحلية من ناحية اخرى فضلا عن تقدير الاستثمارات والموازنات المخصصة لمشروعات خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

٨-١ ولم يرد فى قانون التخطيط العمرانى او لائحته التنفيذية تعريف للقرية ، وماورد هو تعريف زمام القرية وهى مساحة الارض المزروعة او غير المزروعة ومايتخللها او يحيط بها من المساحات المائية والطرق التى تتبع القرية . وتمر القرية المصرية الان بحالة انتقالية بحيث اصبح التعريف التقليدى للقرية على انها مكان يقيم فيه عاملين بالحقل الزراعى وتعتمد اقتصادياتهم على الزراعة ومايتفرع منها من أنشطة اصبح هذا التعريف غير صالح خصوصا مع تراجع الانتاج الزراعى وحدوث التحول الاجتماعى فى القرية وبعدت القرية عن ان تكون قرية منتجة زراعية . علاوة على ذلك فهناك قرى تحولت بقرارات ادارى الى مدينة ، على الرغم من ان سماتها العامة وتركيبها الاجتماعى والاقتصادى بعيد كل البعد عن المدينة كما هو متعارف عليها .

٩-١ وتمثل المشاكل بالقرية جانبا هاما يتعرض له المخطط وتشمل المشاكل مشاكل بيئية وعمرانية واجتماعية واقتصادية . وقد تم استعراض هذه المشاكل وحلولها فى كل من الفصلين السادس والسابع .

## ٢- الهدف من الدليل

---

٢- الهدف من اعداد الدليل .

١-٢ بهدف اعداد المخططات الموضوعية التنفيذية للقرية الى توضيح الخطوات العملية والتنفيذية بطريقة واقعية ومبسطة وفى حدود الامكانيات الفنية والتنظيمية القائمة وعلى ضوء الدراسات التخطيطية التى تمت لاعداد المخطط الارشادى او المخطط العام للقرية وذلك حتى يكون اعداد المخطط التنفيذى للقرية متمشيا مع مشروعات وخطط التنمية المختلفة سواء اكانت مشروعات انتاجية او خدمات او مرافق عامة وسواء اكانت على مستوى القطاع العام او الخاص حيث تصب فى المخطط التنفيذى جميع المشروعات والتوجيهات التى ترد الى جهاز التخطيط المحلى (مجلس المدينة ، مجلس القرية ، ويظهر تأثيرها بصورة مباشرة على القرية .

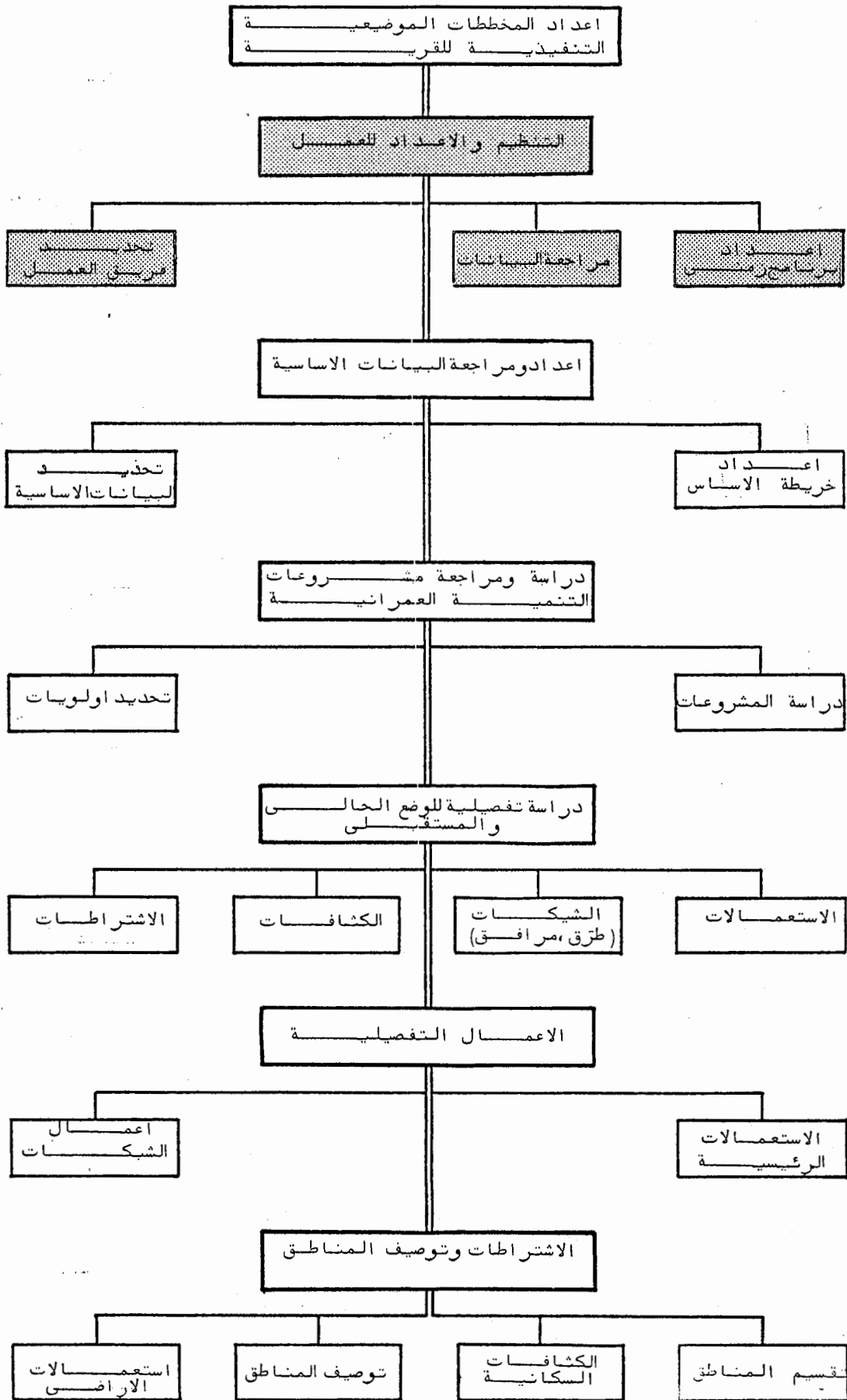
٢-٢ كما يهدف الدليل الى توضيح اسلوب التعامل مع مشروعات التنمية المقترحة بجميع انواعها سواء اكانت مشروعات عمرانية (انشاءات سكنية ، خدمات متنوعة ، تخصيص اراضى لمشروعات اقتصادية ..... الخ) او مشروعات البنية الاساسية (طرق ، مرافق ، او مشروعات تطوير وتحسين البيئة العامة بالقرية ..... الخ .

فضلا عن تقدير الاستثمارات اللازمة لذلك وتوضيح الاسس والمعايير التى يمكن استخدامها فى تحديد الاعمال التنفيذية تبعاً لاولويات التنفيذ التى يحددها التخطيط العام او الارشادى وبما يتناسب مع الامكانيات المتاحة فى الخطة القومية للدولة لتنفيذ المشروعات النوعية فى القرية محل الدراسة .

٣-٢ ويهدف الدليل ايضا الى توضيح خطوات العمل فى تجديد البيانات العمرانية على المستوى التفصيلى لكل منطقة او موقع فى القرية وكذلك استنباط المعايير التخطيطية المناسبة وتقديم بدائل التنمية العمرانية قبل العرض على المجالس المحلية والتنفيذية وما يرتبط بذلك من مشروعات نزع الملكية وتقسيم الاراضى فى مناطق الامتداد العمرانى للقرية وتخصيص اراضى الخدمات واسلوب التقيد للمشروعات النوعية الموضوعية فى القرية تبعا لاولويات التنمية وتوفير الخدمات العامة والمرافق .

٤-٢ ويهدف الدليل ايضا الى تنظيم اسلوب العمل فى ترقيم البيانات وتوضيحها على الخرائط التنفيذية وذلك بهدف سهولة تجميعها والرجوع اليها عند اعداد المشروعات التفصيلية التنفيذية للمشروعات المختلفة .

وتحديد النواحي الاستثمارية لمشروعات المرافق التنفيذية وتحديد اسلوب توضيح الكثافات البنائية ووضع اللوائح القانونية التى تحدد المخططات التنفيذية العمرانية بصورة تفصيلية وذلك حتى يمكن الرجوع اليها عند استطلاع راي الادارات المختصة باعمال التخطيط العمرانى عندما تعرض عليها الدراسات الاولى للمشروعات التنفيذية الاستثمارية الجديدة فضلا عن كونه مرجعا يسترشد به فى اتمام ومراجعة الاعمال التنفيذية الموضوعية العامة فى القرية بالنسبة للمحليات المختصة .



## ٣- التنظيم والاعداد للعمل

---

اعداد برنامج زمني

مراجعة البيانات الاساسية

تحديد فريق العمل

### ٣- التنظيم والاعداد للعمل

- فى حالة اذا ما كان هناك دراسة تخطيطية للمدينة ومخطط عام أو مخطط ارشادى يقوم المكلف باعداد المخطط التفصيلى بمراجعة وتجديد البيانات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والزراعية لنقطة التخطيط الموضى حيث يهدف التخطيط الموضى الى وضع مشروعات خطط التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية موضع التنفيذ .

- وفى حالة اذا لم يكن هناك دراسة تخطيطية سابقة يقوم المكلف باعداد المخطط الموضى بتجهيز البيانات الاساسية ودراستها وتحليلها لتحديد المدخل التخطيطى للمنطقة . وتحديد الاسس التخطيطية التى يجب مراعاتها فى اعداد المخطط الارشادى ثم يقوم بعد ذلك باستنباط المعايير التى يمكن الاستعانة بها فى توفير الخدمات المطلوبة .

٣-١ اعداد برنامج زمنى :

- يتم عمل برنامج لاعداد المخطط الموضى يبين المدة والمهام والعبء الفنى المطلوبة حتى يمكن تحديد المدة تبعا للمنطقة والمشكلات التى بها على أن يتم الاستفادة من مشروعات المخطط ووضعها موضع التنفيذ على اسس تخطيطية سليمة .

٣-٢ مراجعة البيانات الاساسية :

يقوم المكلف بالاشراف على هذا العمل باجراء  
الآتى :-

- مراجعة الاعمال التخطيطية التى اعدت للمدينة ( مخطط عام أو مخطط الارشادى ) .



- تجميع البيانات الاساسية المتاحة لهذه الاعمال التخطيطية .
- تجديد البيانات العمرانية والطبيعية والاجتماعية والاقتصادية .
- اعداد خريطة أساس تشمل التجدييدات والاضافات وكافة التغيرات بالمنطقة المراد عمل تخطيط تفصيلي لها .

### ٣-٣ تحديد فريق العمل :

يتم تحديد فريق العمل من العمالة المتوفرة بإدارة التخطيط العمراني من مهندسين ومساحين وزراعيين ورسامين واداريين للقيام بالمهام المعدة لاتمام المخطط الموضوعي ويتم توصيفهم على النحو التالي :

#### \* المساح :

- يقوم بعاونة المهندس المسؤل فى تحشيشة المباني والمشروعات المستجدة على مسبوذة الخريطة الاساسية أثناء اعدادها وذلك بقياس أبعاد المباني المستجدة ومواقعها بالنسبة للشوايت الأخرى المجاورة مباشرة أو غير ذلك .
- يقوم باعداد أرشيف مبسط للخرائط المساحية وكذلك أرشيف لخرائط الدراسات التخطيطية التى يتم اعدادها .
- يساعد المهندس فى اعداد خرائط رسومات تتناسب مع طبيعة عمله مثل اعداد الخرائط التى تم رفعها وتجديدها .

\* المهندس ( المخطط العمرانى ) :

- يقوم باعداد خريطة الاساس من واقع الخرائط المساحية المتاحة والخرائط الجوية والمشاهدة على الطبيعة .
- يقوم بحصر المشروعات المدرجة بالخطة والواقعة داخل القرية ومنطقة الدراسة مع بيان نوعية هذه المشروعات وبيان عن الجهة المسؤولة عن تنمية هذه المشروعات وكذلك الشركات أو الجهات المنفذة لها .
- يقوم باعداد تقرير عن الاعمال المكلف بها فى اطار خطة العمل .

\* المخطط الجغرافى :

- يقوم بتجميع الخرائط المساحية المتوفرة عن منطقة الدراسة من المساحة أو التصوير الجوى ويشارك المهندس اعداد خريطة الاساس .
- يقوم بتجميع وتبويب البيانات الاحصائية السكانية وفئات السن والجنس ونوعيات العمالة الموجودة بالقرية ( عمالة زراعية أو حرفية ) واعداد البيانات الاجتماعية من الجداول المتاحة .
- يقوم بتبويب بيانات الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والثقافية والدينية .
- يقوم باعداد تقرير خاص بالاعمال التى يقوم بها فى اطار الخطة الموضوعية .

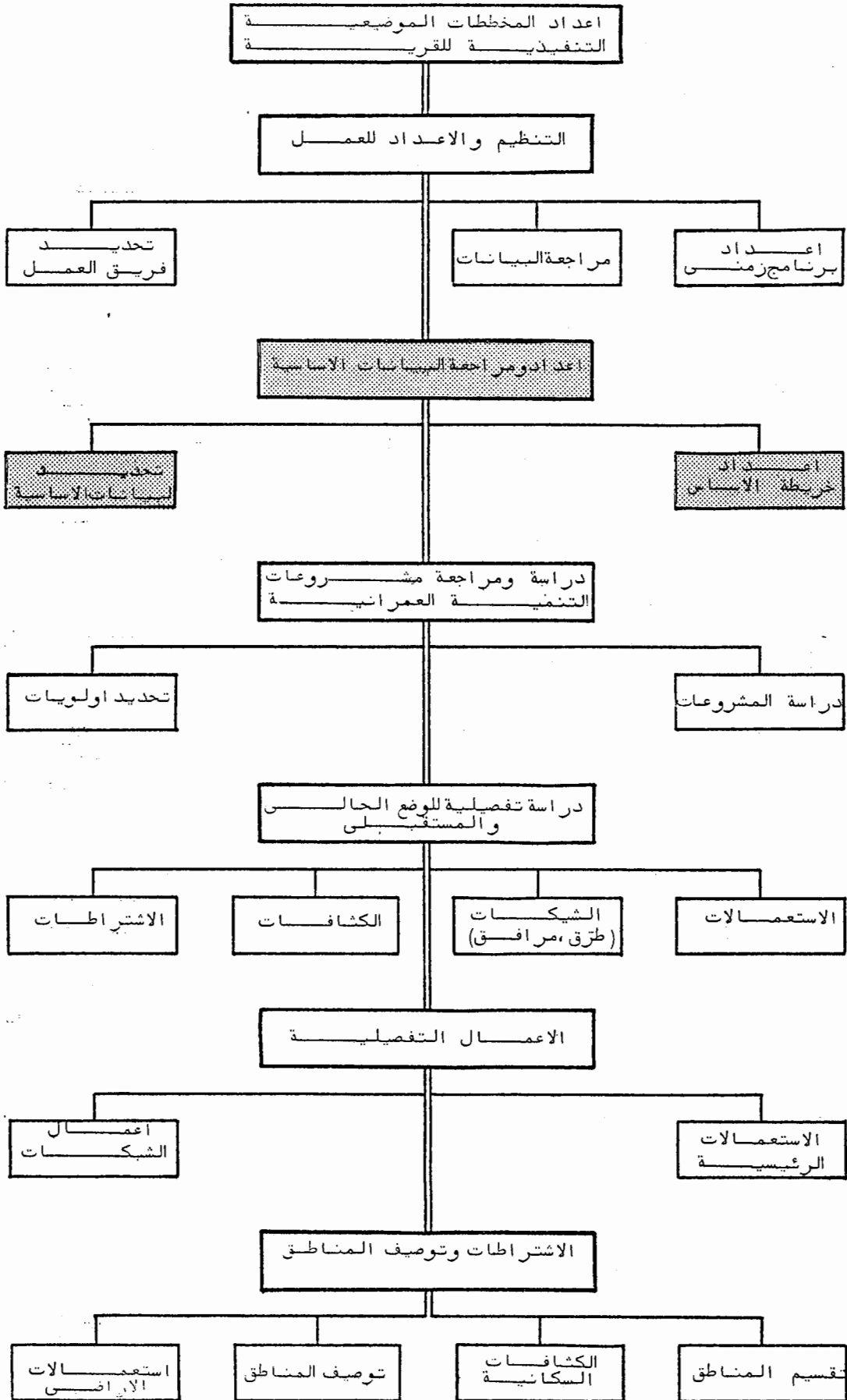
\* مهندس زراعى :

- يقوم بدراسة اتجاهات التنمية المقترحة فى المخطط العام او الارشادى للقرية .
- يقوم باعداد التصور الخاص بالناحية الزراعية والمحاصيل وأساليب الزراعة فى الاراضى الزراعية الواقعة داخل منطقة الدراسة .

- يقوم مع المخطط العمرانى بمناقشة الامسور المتعلقة بين الناحية العمرانية والزراعية، من حيث تحديد نوعية ودرجة الاراضى الزراعية وأماكن الامتداد العمرانى والحدود المقترحة للكتلة العمرانية .
- يقوم باعداد تقرير يوضح فيه النتائج الخاصة بالمهمة المكلف بها .

\* المساعدین :

- يقوم المساعدون من رسامين أو مساحين فنيين أو سكرتارية باجراء الاتى :-
- \* معاونة المخطط العمرانى والجغرافى والمهندس الزراعى فى كل مايوكل اليهم من أعمال .
- \* اتباع النظام المعمول به من اعداد الرسومات واعداد التقارير واتباع الانظمة الفنية والادارية المعتمدة .
- وللمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع الى دلائل :
  - اعداد المخطط الارشادى للقرية (رقم ٢)
  - جمع وتبويب وتجديد البيانات (رقم ٣) التخطيطية
  - تنظيم وادارة أجهزة التخطيط (رقم ٤) والتنميمة المحلية
  - اعداد المخطط العام للقرية (رقم ١٠)



## ٤- اعداد ومراجعة المواد الاساسية

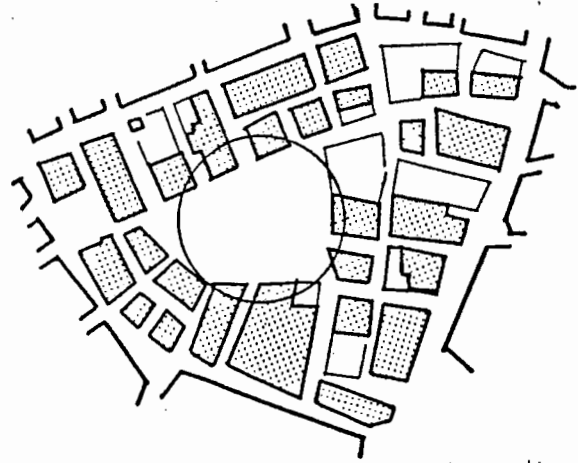
---

٤-١ اعداد خريطة الاساس

٤-٢ تجديد البيانات العمرانية

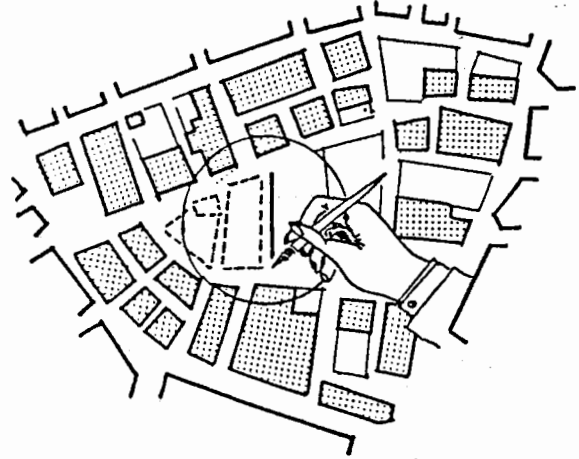
## ٤-١-٤ إعداد خريطة الأساس

- يتم إعداد خريطة الأساس الرئيسية للتخطيط التنفيذي للقرية بمقياس ٢٥٠٠:١ وذلك من واقع الخريطة الأساسية التي تم إعداد المخطط العام أو الإرشادي عليها وبحيث يظهر في خريطة الأساس التنفيذية التجديد المساحي للعناصر والمعالم المعمارية والانشائية القائمة على سطح الأرض أو في باطنها من شبكات المرافق العامة أو الآبار والعيون أو مناطق الكشف الأثرى ٠٠٠٠٠٠ الخ . ويمكن الاستعانة بخرائط التصوير الجوي إن أمكن وذلك لتحديد الخريطة الأساسية التنفيذية من خلال محددات مساحية وتخطيطية معتمدة .



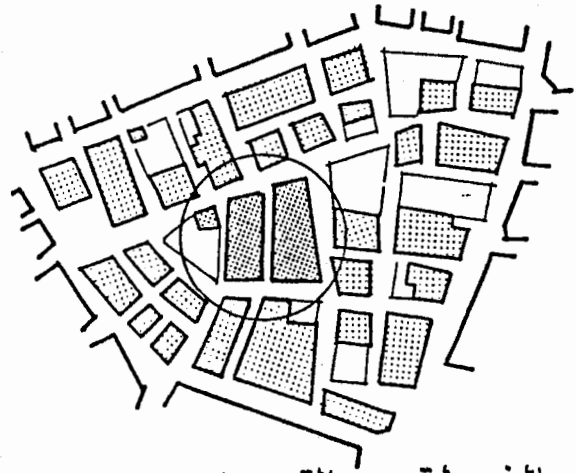
الخريطة قبل التجديد

- يتم تقسيم خريطة الأساس إلى مربعات بحيث يأخذ كل مربع رقم (كودي) تبعاً لنظام التقسيم المساحي على الخريطة . ثم يتم إعداد خريطة أساس بمقياس رسم ١٠٠٠:١ لكل مربع موقع على الخريطة الأولى تبعاً للتقسيم وتسلسل الأرقام وذلك لإمكانية إجراء أعمال التخطيط التفصيلي عليها .



الخريطة أثناء التجديد (إضافة مبان جديدة)

- يتم تحديد خرائط الأساس للمباني التي تتطابق مع مناطق أولويات التنمية وذلك من واقع المسح العمراني التنفيذي الذي يتم في هذه المربعات بحيث يقسم كل مربع إلى بلوكات يمكن إجراء عمليات



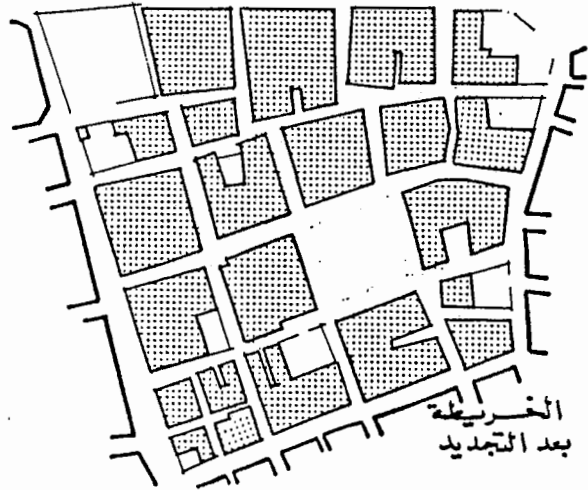
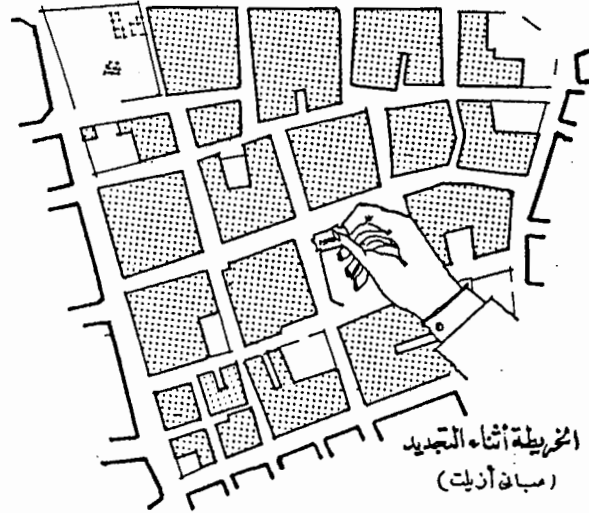
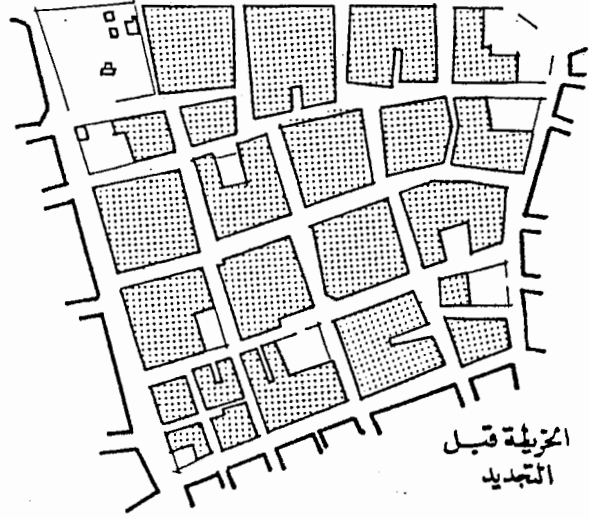
الخريطة بعد التجديد

المسح العمرانى فيها تحديد ما استجد عليها من انشاءات او ما ازيل عنها من معالم عمرانية مختلفة ويتم ذلك بطريقة دقيقة فى عملية توقيع المعالم والابعاد وتنسيبها الى عناصر ثابتة فى الطبيعة من واقع المخطط العمرانى او الارشادى .

- يتم ترقيم البلوكات داخل المربعات فى عمليات المسح العمرانى التنفيذى وذلك لسهولة الرجوع اليها وتطبيقها مع ارقام استمارات الاستطلاع العمرانى الذى تم فى مرحلة اعداد المخططات العامة او الارشادية او فى اعداد الخريطة التنفيذية الرئيسية مقياس رسم (١ : ٢٥٠٠ قبل ذلك) مما يساعد على ادخال المعلومات الى اجهزة الحاسبات الالية لتخزينها واسترجاعها عند الحاجة .

- يتم توضيح البيانات العامة والخاصة بالمخطط التنفيذى للقرية على خريطة الاساس التنفيذية بمقياس رقم ١/٢٥٠٠ ( اسم المشروع وعنوان اللوحة والتاريخ ومقياس الرسم وسهم الشمال وفريق العمل فى التخصصات المختلفة والتوقعات مسع ترك مساحة مناسبة للدليل اسفل عنوان اللوحة) .

- يتم ترك مسافة مناسبة اعلى اللوحات بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ وذلك لعملية التجليد او التغليف او الحفظ .



#### ٤-٢- تجديد البيانات العمرانية

- يتم تجميع البيانات التخطيطية وتجديدها وتخزينها واسترجاعها بواسطة الجهاز المختص بذلك .
- ثم يتم مراجعة هذه البيانات على المخطط التنفيذى كل سنة او عند الحاجة التى ذلك ( اضافة اعمال او مشروعات جديدة او تغيير استخدام معين ٠٠٠ الخ) وتحديد ما استجد او ما ازيل او ما طرا عليه تغيير من منشآت او مشروعات او استخدامات مختلفة فى القرية وذلك باستعمال استمارات المسح الخاصة بتجديد المعلومات (راجع ما سبق ) .
- يتم الالتزام بالتقسيمات التى اجريت عليها عمليات المسح العمرانى والاجتماعى قبل ذلك وتحدد لها ارقام كوديه .
- ثم تقسم القرية الى اقسام محددة بحيث يمكن تحديد عمليات المسح والتجديد على كل قسم من هذه الاقسام وتقسيماته الصغرى داخله بسهولة مع الاسترشاد بالارقام الكودية الرئيسية والفرعية (راجع ما سبق ) .
- يتم عمل برنامج زمنى تختلف مدته حسب ظروف الموقع والامكانيات المتاحة وذلك لمراجعة استمارات المسح التخطيطى السابقة وتحديد ما طرا عليها من تغييرات بالنقص او الزيادة وما يحتاج الى تعديل او اصلاح وخلافه بحيث يمكن تغطية الكتلة البنائية والمنطقة الزراعية المتاخمة بعملية المسح وتجديد البيانات .



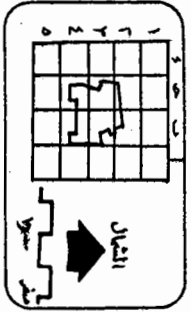
- يتم معاينة التقسيمات والارقام على الخريطة وتوقيع ما طرا عليها من تغيير بالنقص او الزيادة او التجديد وذلك حتى يسهل تخزينها واسترجاعها بنفس الاسلوب المتبع قبل ذلك.
- توقع نتائج تجديد البيانات العمرانية على خريطة اساس جديدة مقياس رسم ٢٥٠٠:١ وتفصيلها بمقياس رسم ١٠٠٠:١ مع عدم التغيير فى الخرائط السابقة حتى يمكن المطابقة بينها وبين خرائط التجديد وبحيث تستمر اللوحة الجديدة لتجميع البيانات حتى تصبح بعد فترة زمنية ( ٥ سنوات على سبيل المثال ) خريطة اساسية جديدة للبيانات العمرانية .
- يتم تعديل البيانات الاجتماعية والاقتصادية بنفس الاسلوب وتوقع فى جداول واستمارات خاصة بها مع توضيح تاريخ التعديل على الخريطة او الجدول .
- وتجهيز جميع البيانات بطريقة يمكن استرجاعها والاستفادة منها فى اعداد المشروعات التنفيذية المستقلة .
- وللمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع الى دلائل :
  - اعداد المخطط الارشادى للقريية ( رقم ٢ )
  - جمع وتبويب وتجديد البيانات ( رقم ٣ )  
التخطيطية
  - تنظيم وادارة أجهزة التخطيط ( رقم ٤ )  
والتنمية المحليية
  - اعداد المخطط العام للقريية ( رقم ١٠ )

الذليل:

حدود المسركيز

حدود زمام اقتصرية

حدود ركبيز المهران

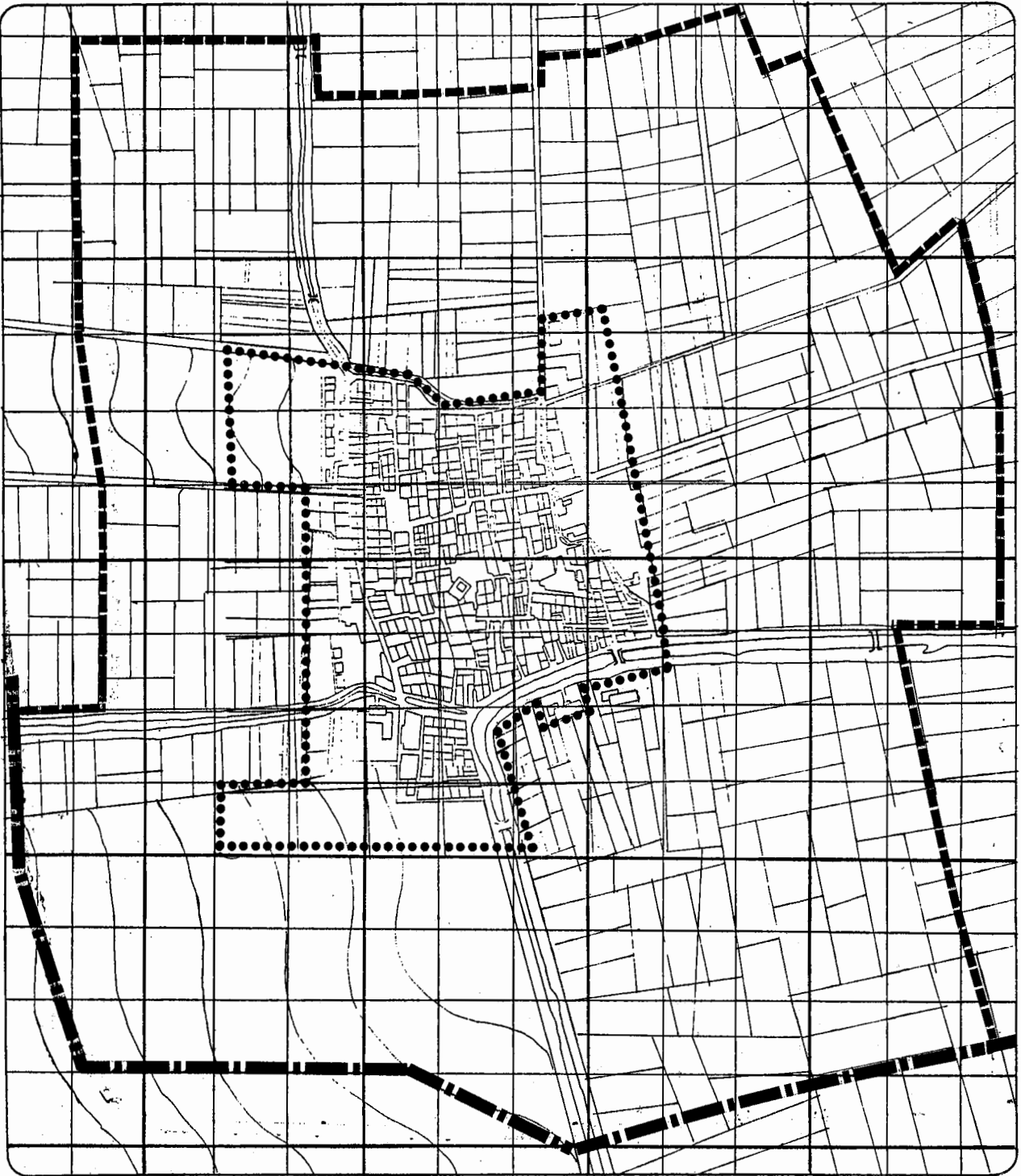


اسم البعية : محافظة الشرقية

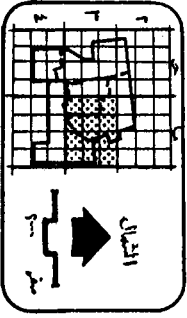
المخطط التقييري لقرية ممتدة الفهر

الزمام الزراعي والكيان العمراني

البيانات العامة للمخطط  
 رقم المخطط: /.../.../.../.../.../...  
 تاريخ المخطط: ( )  
 المصمم: ...  
 الموافق: ...



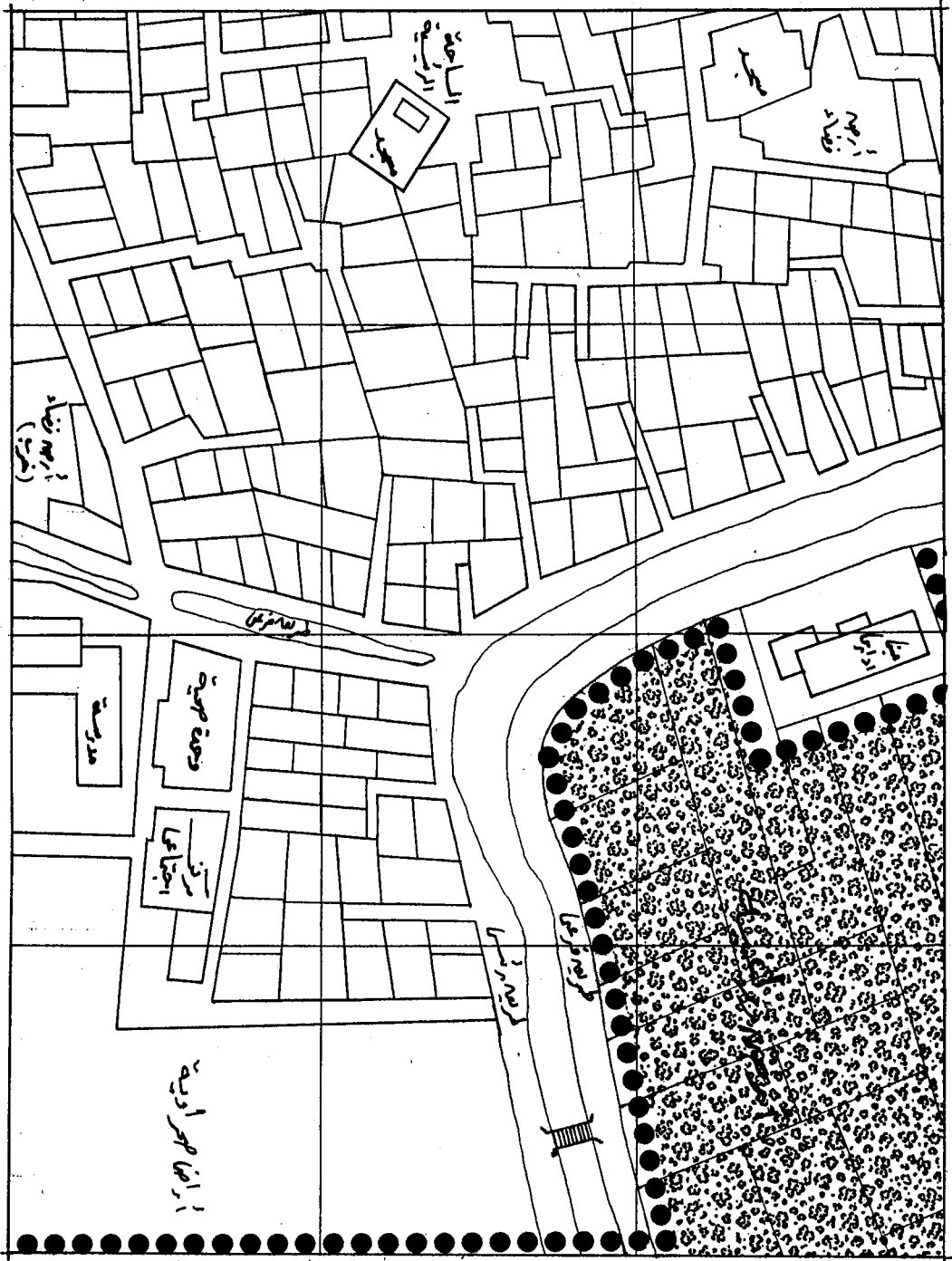
الذي:



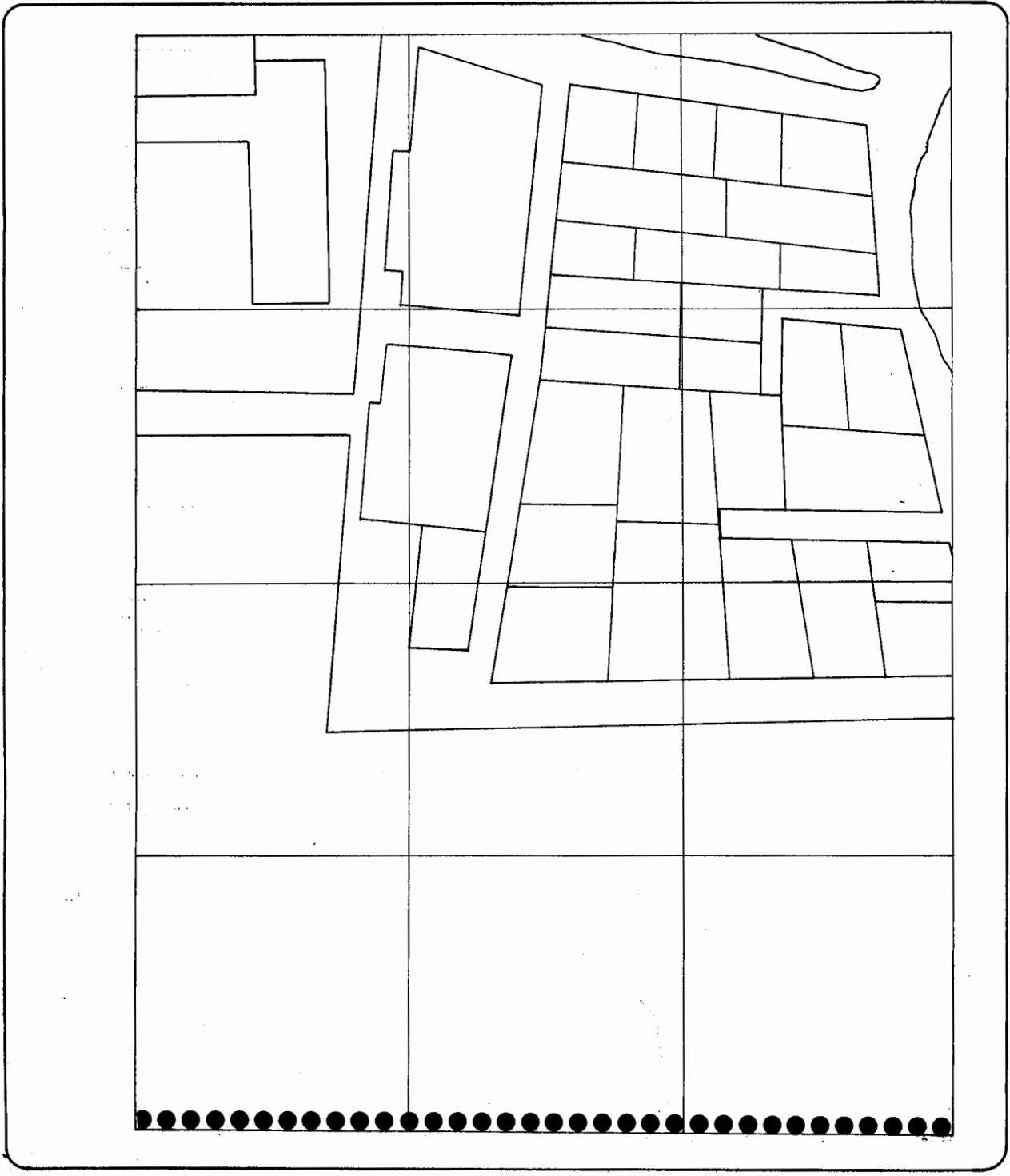
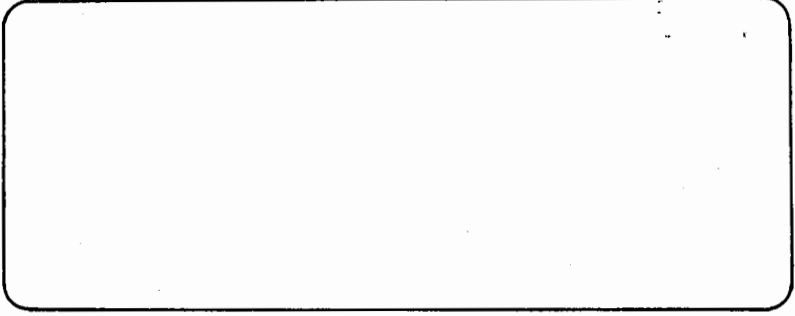
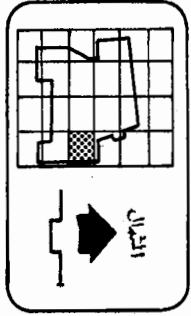
إسبانية، محافظة الشرقية  
المخطط التوسعي لقرية منشأة القمر

خريطة الأساس

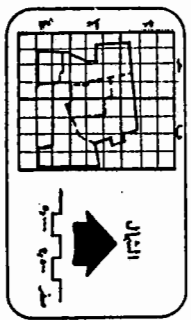
مقياس الرسم  
التاريخ  
رقم الورقة (٨)



إسم الجهة: محافظة الشرقية  
المحفل التقني لتهيئة وتعمير النهر  
خريطة الأساس  
مقياس الرسم  
التاريخ  
رقم الورقة (3)  
البيروت

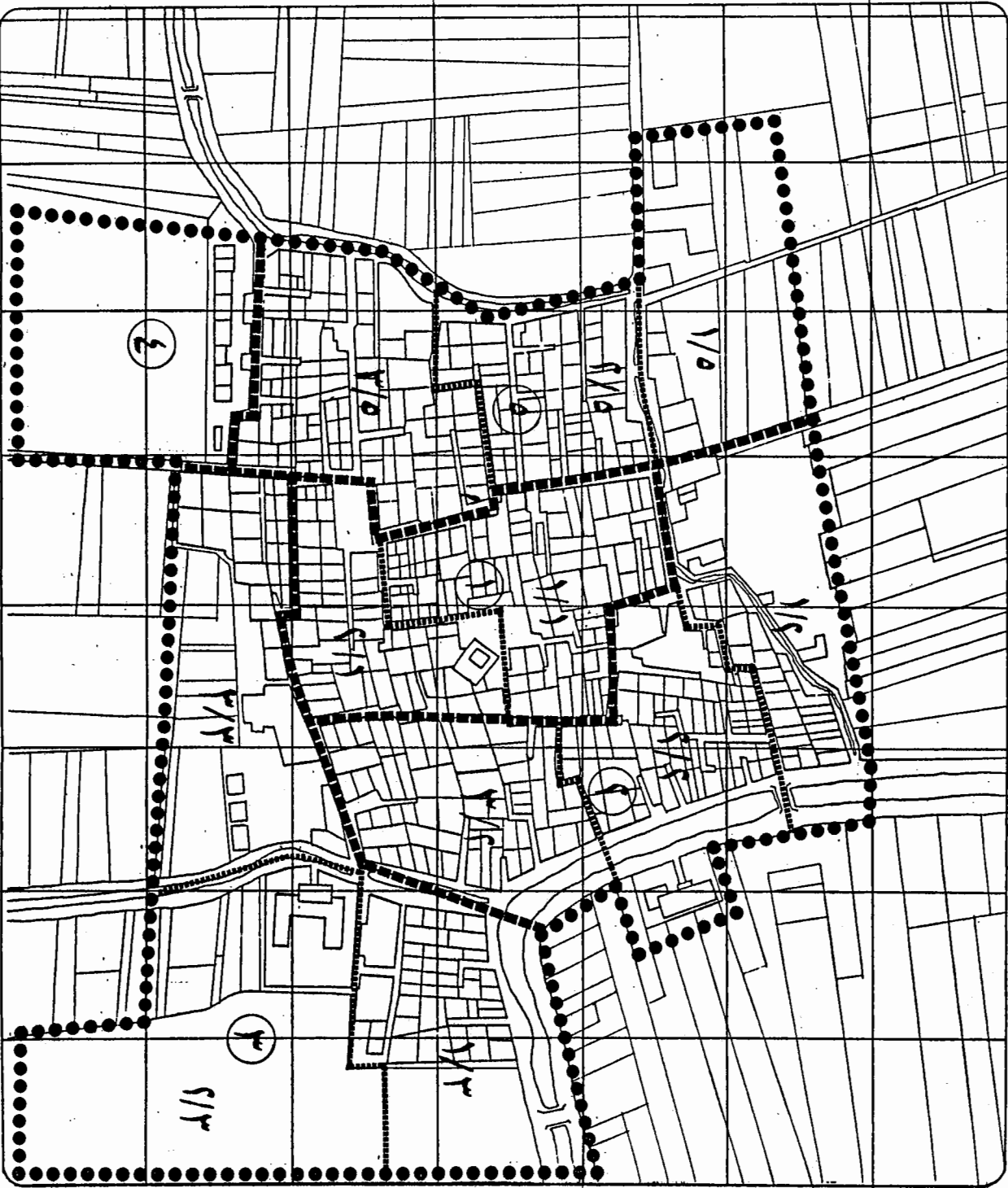


اسم الجهة : **محافظة الشرقية**  
 للمنطقة التي تبنى فيها منشأة النهر  
 تقسيم القرية إلى مناطق وأقسام سكنية  
 رقم الخريطة : (٤)  
 تاريخ الخريطة : ١١٠٠٠٠٠  
 رسمها :  
 رتبها :  
 راجعها :







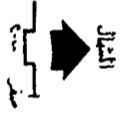
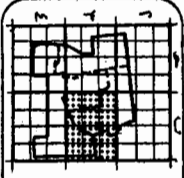
**الاسم :**

- حدود المبنى المربع
- ▬▬▬▬▬ حدود المساطن
- حدود الأقسام السكنية
- أقسام المناطق

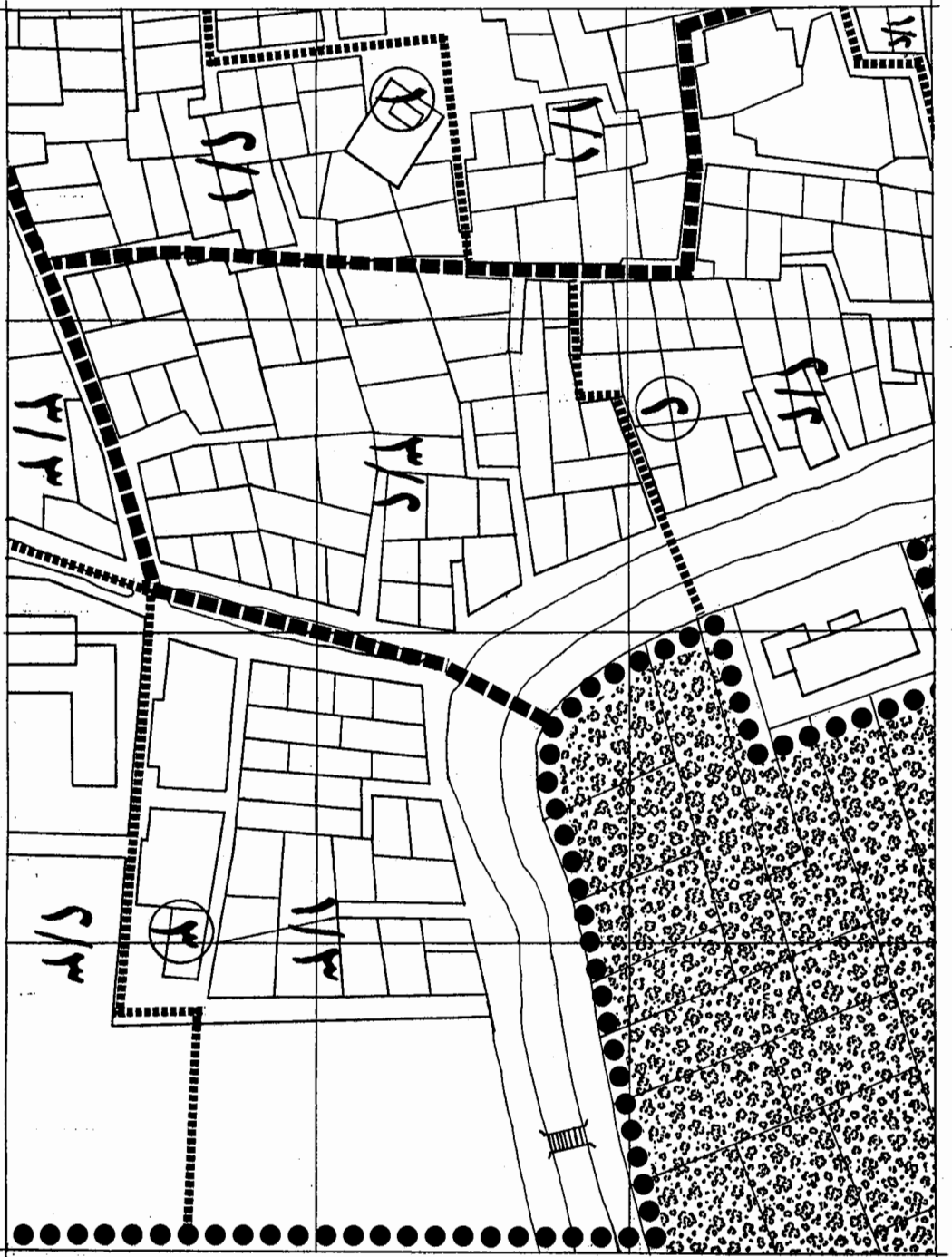


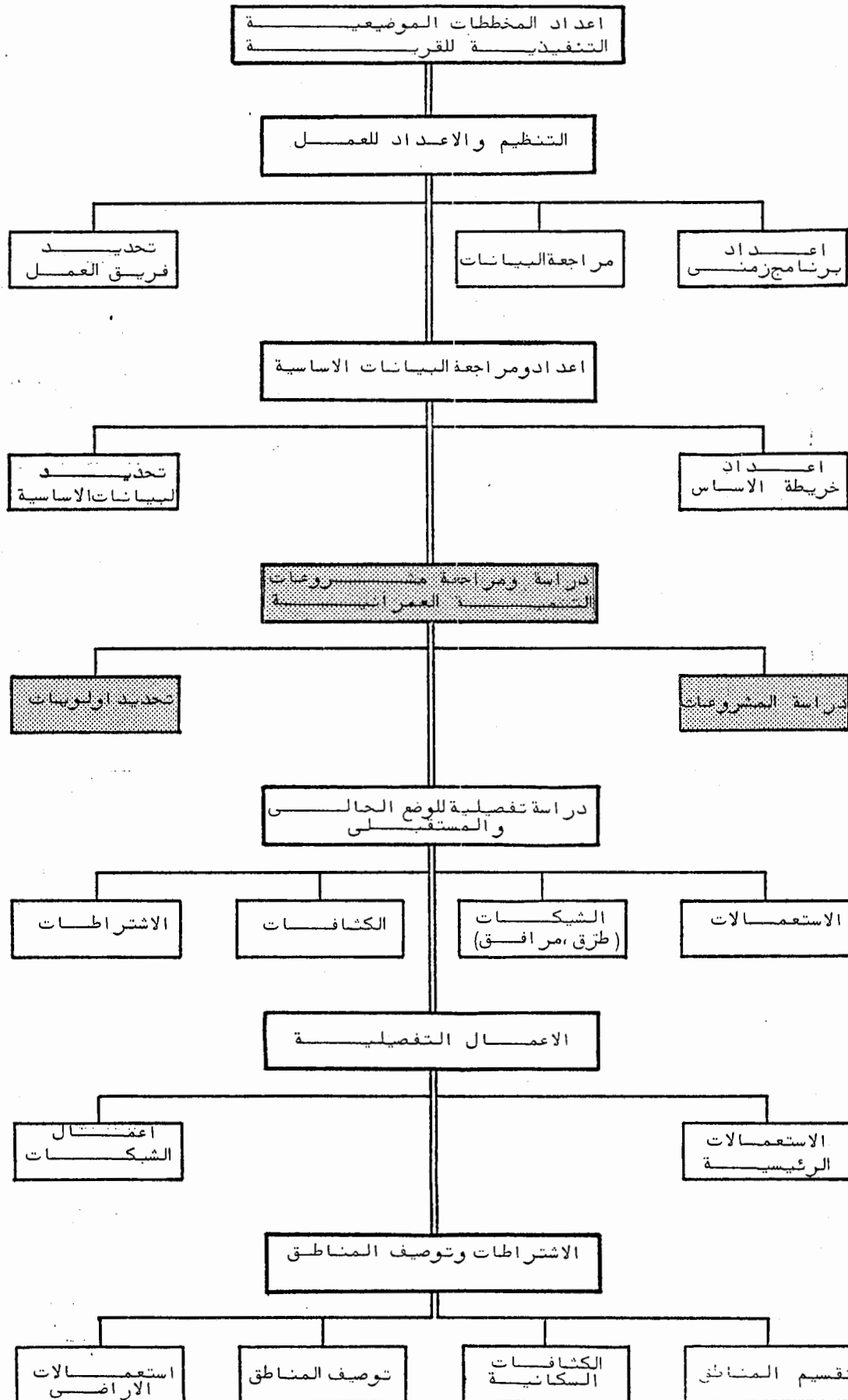
الدليل :

-  حدود الجزء العمران
-  حدود المناطق
-  حدود الأقسام السكنية
-  أرقام المناطق



اسم الجهة : محافظة الشرقية  
 المخطط التقني القرية متنام العمر  
 حدود المناطق والأقسام  
 رقم المخطط : ١٠٠ / ١٠٠٠  
 رقم المنطقة : (٥) / ٥٠٠٠٠  
 تاريخ المخطط : ١٩٨٥  
 رقم الترخيص : ١٤٠٠٠٠٠





## ٥ - دراسة ومراجعة مشروعات التنمية العمرانية

---

٥-١- دراسة مشروعات التنمية العمرانية

٥-٢- تحديد اولويات مشروعات التنمية العمرانية



## ٥-١- دراسة مشروعات التنمية العمرانية

بعد ان يتم توقيع واعداد المكونات التخطيطية للمشروعات التنفيذية للقرية من واقع المخطط العام او الارشادى يجب ان تتم دراسة اعمال التنمية العمرانية التنفيذية للقطاعات النوعية فى القرية حتى يمكن استنباط المعايير التخطيطية التى يمكن على ضوئها وضع الصورة النهائية للاعمال التخطيطية التفصيلية والتنفيذية واستنباط المرادفات ولوائح التسمية العمرانية التنفيذية فى القرية .  
وتتم دراسة اعمال التنمية العمرانية بالاسلوب التالى :-

- عند تحديد مواقع معينة فى القرية لاجل مشروعات نوعية بمساحات مختلفة (مدرسة ، مسجد ، وحدة صحية ، مشروع استثمارى ، اسكان ... الخ) . يتعين على المهندس المختص ( او من ينوب عنه ) بصفة رسمية مراجعة الرسومات التخطيطية التنفيذية والمعمارية المقترحة على الموقع المحدد لها ومعرفة طاقة الموقع الجديد لاستيعاب مثل هذه المشروعات المحددة وامتداداتها فى المستقبل ومدى تطابق ذلك مع الاستعمالات المقترحة والمعتمدة فى المخطط العام او الارشادى للقرية .

- فى حالة ما اذا كانت اعمال التسمية العمرانية المقترحة تنفذ فى مواقع جديدة تمتلكها الدولة ومخصصة للمشروعات الاستثمارية يتم حساب مساحة الارض وما تتطلبه من خدمات ومرافق وطرق وتسوية او ردم ..... الخ .

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ  
قائمة

محافظة  
الادارة العامة للتخطيط  
المعمارة

م	الموقع	اسم المشروع	جهة التنفيذ

قائمة المشاريع

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

١	اسم المشروع
	موقع المشروع
	اسم الجهة صاحبة المشروع
	اسم الجهة المُنذرة
	حجم العمل
	حجم الانتاج
	ميعاد بدء التنفيذ
	ميعاد الانتهاء من التنفيذ

بطاقة التعرف على المشروع

ثم يتم حساب تكلفة ذلك من واقع البنود الجارية لمشروعات مماثلة مع عمـل حساب نسبة تغير الاسعار ثم يتم قسمته التكاليف الكلية على مساحة الارض المخصصة لذلك ( بدون الطرق والمساحات والحدائق ) اى ( المساحة الصافية ) حتى يمكن معرفة تكلفة السعر المسطح من الارض وما تتحمله الدولة فى ذلك .

- فى حالة ما اذا كان الموقع ملكا للقطاع الخاص يتم التفاوض على بيع الارض للمشروع الاستثمارى او المساهمة فيه او نزع الملكية للمصلحة العامة وتعويض اصحابها بمقابل مجزى وخاصة اذا كان ذلك يتفق مع ما ينص عليه المخطط العام او الارشادى المعتمد من استعمالات محددة لهذه الارض .

واذا لم يتم الاتفاق او نزع الملكية للمصلحة العامة بترك الموقع لما لكه بشرط استغلاله بنفس المواصفات والشروط المقررة والمعتمدة لهذا الاستعمال وتبعاً لما تم تقريره فى المخطط العام او الارشادى من تخصيص هذا الموقع لاستعمال معين .

- يتم مراجعة دراسة الجدوى للمشروع التنفيذى المقدم فى القرية وذلك بواسطة خبير اقتصادى متخصص وعلى ضوء المحددات والخصائص العمرانية للموقع مع ابداء الراى فى صحة الاستغلال وعلى ان يتم ذلك قبل الموافقة على التخصيص .

- يتم الإلتزام بالمخططات التنفيذية  
الموضعية فى القرية بعد اعتمادها  
وابلاغ الاجهزة او الادارات المختصة  
بضرورة تنفيذ ذلك مع الرجوع الى  
جهاز التخطيط المحلى لآخذ الموافقة  
بالبدا فى تنفيذ الاعمال على الطبيعة  
والتنسيق بينها وبين ما تم او يتم  
او سوف يتم فى الموقع والمنطقة المحيطة  
او المجاورة من مشروعات سواء اكانت  
مشروعات ( اسكان ، خدمات ، طرق ، مرافق ،  
انتاجية ) مع الإلتزام بالشروط الخاصة  
بسلامة المنشآت واعمال التشييد .

- يتم عمل جدول زمنى لمتابعة تنفيذ المشروع  
بحيث توضح مراحل العمليات الجارية  
بالتفصيل ( طرق ، مياه ، كهرباء ، الاعمال  
الانشائية ، اعمال التشطيب ..... الخ )  
سواء اكان المشروع قطاع عام او خاص  
مبنى خدمات او استثمارى او مد شبكات  
..... الخ ويتم تنفيذ هذا الجدول  
الزمنى بالتعاون مع الجهات المسئولة  
عن التنفيذ ( صاحب المشروع والجهة  
المنفذه والجهة المشرفة من المجلس  
المحلى او المحافظة ) .

وبحيث يتم عمل جدول زمنى يتناسب  
مع الاعمال الجارية او المقترحة بالنسبة  
لكل موقع تنفيذى فى القرية .

- يقوم جهاز المتابعة بالمجلس المحلى  
باجراء دراسات اقتصادية مبدئية  
للمشروعات التنفيذية اللازمة لتحقيق  
التنمية العمرانية فى القرية سواء  
اكانت مشروعات انتاجية او خدمات  
او اسكان او مرافق ..... الخ وذلك

حتى يمكن تقدير التكلفة المبدئية الكلية المطلوبة لآعمال التنمية فى القرية حتى يتم موازنة ذلك والبنود المقررة فى الميزانية العامة والسقدر المخصص منها للمحافظة والمحليات واعمال التنمية فى الوحدات العمرانية المختلفة . كما يراعى فى تقدير التكلفة الاسترشاد بالمشروعات الجارية مع اضافة غلاء الاسعار وتحقيق المعدلات التخطيطية من واقسع المخطط العام او الارشادى للقرية .

## ٥-٢- تحديد اولويات مشروعات التنمية العمرانية

- يتم بعد تحديد مواقع التنمية العمرانية التنفيذية فى القرية واولوياتها تبعاً للمخطط العام او الارشادى تحديد الاستعمال الامثل لهذه المواقع من واقع الدراسات الحقلية التى تمت ورغبات الجهات الادارية المسؤولة عن التنمية فضلا عن احتياجات ورغبات اهالى القرية .

• يتم وضع اكثر من بديل ( فكرة او مرادف ) لتصميم فكرة الحل التنفيذى لكل موقع من مواقع التنمية فى القرية مع توضيح العناصر الرئيسية لاسس التصميم (كثافة البناء ،شروطه ،شيكات الطرق الداخلية والخارجية ،عناصر الربط بالمواقع المجاورة ،المساحات المخصصة للخدمات العامة ،الاماكن المفتوحة ،نوع وتوزيع الاستعمالات المختلفة ،مراعاة عناصر الموقع ،التوجية للمبانى ،قوة تحمل التربه ،المرافق .....الخ) .

- يتم حساب تكاليف تنفيذ كل بديل من واقع المشروعات الجارية المماثلة مع اضافة النسبة المتروكة لارتفاع الاسعار فضلا حساب سعر الارض ومدة التنفيذ واقتصاديات كل مشروع وتقدير القيمة المضافة التى يتحملها كل موقع بالنسبة لتكاليف مد شبكات المرافق والطرق والخدمات العامة .

- يتم عمل جدول تقييم للبدائل المختلفة لكل موقع بناء على العلاقات والاسسس السابقة . ثم يتم العرض على لجنة التخطيط العمرانى واللجان الشعبية والمحلية للمناقشة واختيار البديل

الافضل وبعد الموافقة النهائية يطور الى صورة الحل التنفيذي النهائية للموقع المعين فى القرية ثم صدور القرارات النهائية من المحافظ واللجان المختصة بالمحافظة بالالتزام به والعمل على تنفيذ المشروع ومتابعته .

- يتم بعد تحديد شكل التنمية العمرانية فى كل موقع تنفيذى فى القرية واعتمادها بصفة رسمية وضع لوائح خاصة بكل منطقة او موقع ويدخل فى ذلك خطوط التنظيم ان وجدت والردود والفراغات الامامية والخلقية وشروط البناء وحدود الارترفاع المسموح به تبعا لنصوص قانون التخطيط العمرانى والقوانين المحلية المنظمة للعمران فى المنطقة .

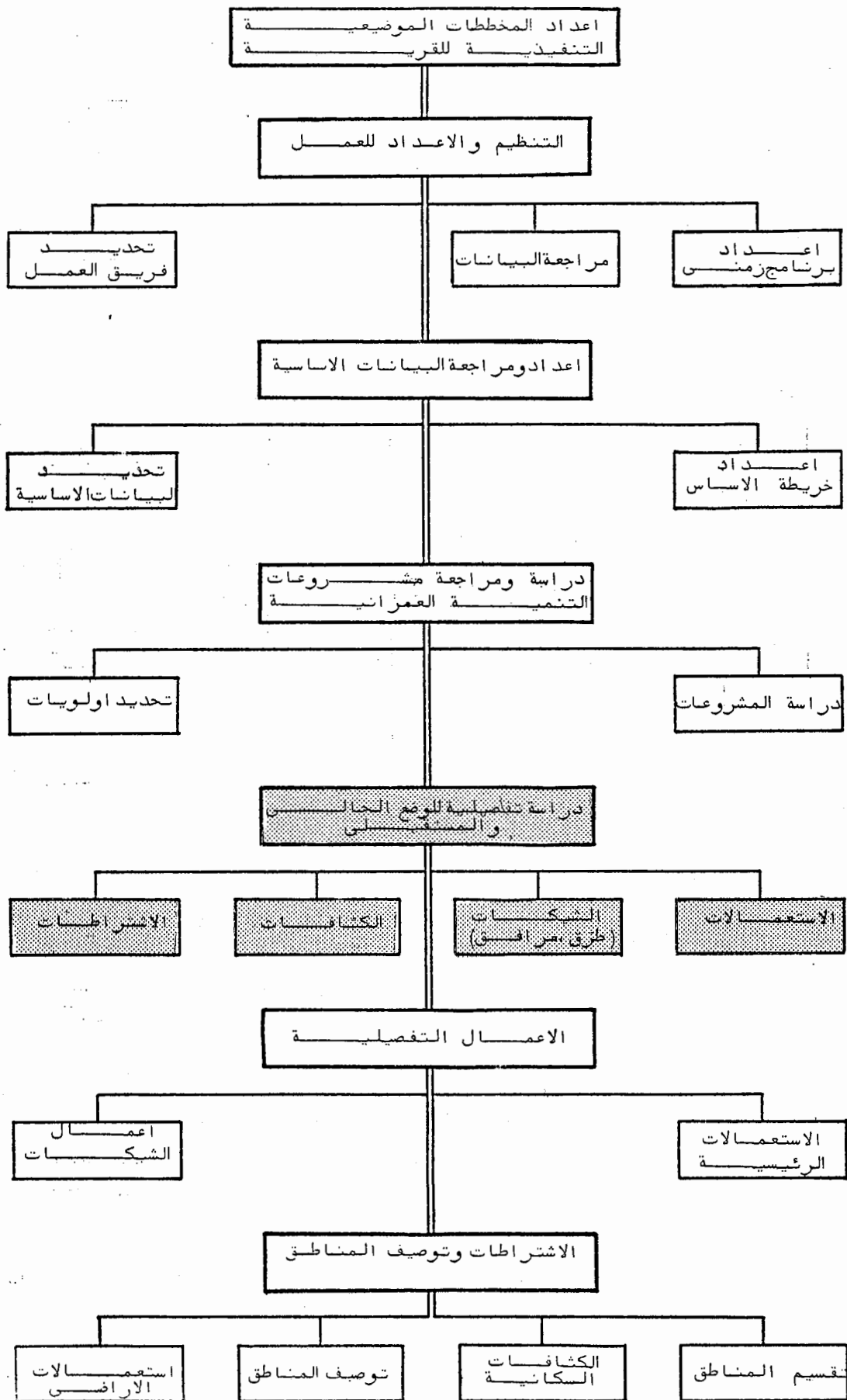
- الالتزام بالقيمة المعمارية والتراث فى المباني والمنشآت فى المناطق ذات الطابع الاثرى والعمل على خلق تجانس حطى بين منشآت المنطقة فى التصميم والشكل العام والتشطيب وخلافه .

فضلا عن الالتزام بتحقيق وسائل الامن والراحة والسلامة فى المنطقة عند تنفيذ الاعمال ووضع اللوائح القانونية التى تكفل ذلك .

- يتم اعداد تقرير مبسط يحوى العمليات والاشتراطات واللوائح والقوانين السابقة التى تنظم اتمام الاعمال التنفيذية الموضوعية فى القرية وبحيث يؤكد التقرير على دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات والبدائل المقترحة للتمويل واسلوب الاستثمار للمشروعات الاستثمارية والضوابط القانونية الملزمة والكثافة السكانية والبنائية ومقدار العائد الاقتصادى وخلافه

مع التأكيد على الخطوط الرئيسية التى  
رسمها المخطط العام او الإرشادى المعتمد  
والذى أعد للقريبة قبل ذلك ( راجع  
اسلوب اعداد والتقارير) . تنظيم  
وادارة اجهزة الحكم المحلى والمخطط  
العام والارشادى ) .

- يتم اعداد المشروع للحفظ بعد الاعتماد  
والنهائى من المحافظ والجهات المختصة  
وذلك بطبع النسخ المطلوبة من المشروع  
وتوزيعها على مجلس القرية والحكم المحلى  
ولجنة التخطيط العمرانى وجهاز التخطيط  
بالمحافظة والمحافظه وايداع نسخة  
للمكتبة بمجلس المدينة والمحافظه  
وذلك للاستعانة بها عند اللزوم .





## 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  
شككات المرافق  
شككات الشوارع  
حركة المرور  
المتطلبات البيئية  
المساحات الخضراء  
طابع المنطقة

## ٦- دراسة تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي

مادة (٢٤) : تجهز بالاضافة الى الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية التى اعد على أساسها التخطيط العام دراسات تفصيلية للوضع الحالى والمستقبلي لمنطقة الدراسة لاعداد التخطيط التفصيلي واشترطات المناطق المقترحة على الاخص بالنسبة للاتى:

١- الاستعمالات لكل قطعة أرض ( خالية أو مشغولة ) ولتوضيح ذلك يتم توقيع الاستعمال الحالى لقطع الاراضى المختلفة على خرائط تبين الاستعمال الحالى والراهن لهذه القطع مع توضيح حدود هذه القطع اذا كانت مناطق سكنية أو اراضى فضاء واستعمالها الحالى أو نوع الاستغلال مثلا اذا كانت ارض زراعية تبين نوع الزراعة بها ( محاصيل - فواكه - خضروات ) اراض فضاء ، اراض بور ، شون ، مناطق ومساحات للاسواق .

٢- اشغالات المباني :

يوضح الاشغال والاستعمال الحالى للمبنى مع تصنيفه حسب نوع اشغاله ( مباني سكنية - مباني للخدمات : مساحد ، مدارس ، وحدات صحية ، جمعيات زراعية ، مباني ادارية - وأى منشآت ومباني للصناعات الريفية المحلية أو البيئية " وكذلك المحلات التجارية أو أى استعمال آخر ) .

٣- الاشتراطات البنائية :

\* يتم مراجعة وتحديد الاشتراطات البنائية الحالية المعمول بها من قبل الجهات المحلية ( ان وجدت ) ، وكذلك مراجعة الاشتراطات البنائية ، المقترحة للمنطقة مثل سواء المباني الريفية أو الحضرية .

\* ويتم اعداد خريطة تبين الاشتراطات الخاصة لكل قطاع بالقريية .

\* يرفق مع الخريطة جدول يبين الاشتراطات البنائية ( ارتفاعات المباني - عرض الطرق أو الممرات - ارتدادات - نسبة الاشغال) وذلك حتى يسهل تطبيق الاشتراطات .

٤- الاسعار التقديرية للاراضى :

يتم اعداد خريطة توضح الاسعار التقديرية للاراضى بالمنطقة والمناطق المجاورة مع تحديد أسعار أراضى البناء ) وأراضى الامتداد العمرانى ( ان وجد ) وأسعار الاراضى الزراعية المجاورة ( ان وجد ) حتى يكون هناك تصور وتقدير عند الاستعمالات والانشطة على القطع المختلفة بما يتناسب مع الاسعار التقديرية لها حتى يمكن استغلال هذه الاراضى الاستغلال الامثل حسب قيمتها الاقتصادية .

٥- حالات وارتفاعات المباني :

يتم اعداد خريطة توضح حالات وارتفاعات المباني الحالية بالتفصيل داخل منطقة الدراسة ويتم توضيح حالة المبنى حسب حالته الانشائية ومواد البناء (والحوائط والاسقف ) عن المبنى حتى يسهل اتخاذ القرار بالنسبة لتعديل وتغيير التصميم المقترح حيث ان حالات المباني تؤثر تأثير مباشر على امكانية هدمها واستغلالها لتوسعة طريق أو لاضافتها لمنطقة خدمات أو استغلالها لخدمة عامة أو اعادة بنائها بما يتناسب مع الظروف المحيطة .

٦- الكثافات السكانية ومعدل التزاحم :

يتم اعداد خريطة بمقياس رسم مناسب يبين موقف المنطقة محل الدراسة بالنسبة للكثافة السكانية ومعدل التزاحم الحالى والمقترح على أن يجد بها الحد الأدنى والاعلى للكثافة

فى المنطقة بما يحقق الاشتراطات البنائية والارتفاعات ومعدلات الاشغال حيث أن نسوع الاسكان سواء كان ريفى لاسرة واحدة أو حضرى لعدة اسر يحقق النسب المطلوبة والمعدلات المقترحة ، كما يجب مراعاة الظروف المحلية وعدم وضع معدلات خيالية قد توقف استمرار أداء العمل التخطيطى .

٧- الكثافة البنائية التى تحقق الكثافة السكانية علاقتها بنسبة الاشغال ( زكرت بالبند السابق )

٨- الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها .  
\* يتم تحديد الخدمات المقترحة داخل منطقة الدراسة من واقع المخطط العام أو الارشادى وتحديد مستوى هذه الخدمة .

\* الخدمات التعليمية ( مدرسة ثانوية للقرية والقرى المجاورة ، مدرسة أساسية للقرية

\* خدمات صحية ، وحدة صحية ، مركز رعاية امومة وطفولة .

\* خدمات دينية ( مساجد محلية ، جوامع ) .

\* خدمات تجارية يتم تحديد أماكن الاسواق الدائمة والاسواق الاسبوعية ( ان وجدت ) سواء كانت داخل الكتلة العمرانية أو خارجها ، تحديد الشارع التجارى والانشطة التجارية المقترحة للقرية ومواقعها بالنسبة لمنطقة الدراسة .

\* خدمات ترويحية ، وقد تأخذ القرية طابع متميز ، مثل الساحات الشعبية التى يمارس بها الانشطة الرياضية والاجتماعية والثقافية لآبناء القرية ، المساحات والفراغات الرئيسية التى يمارس فيها بعض التقاليد والعادات الخاصة داخل القرية ( الافراح والمناسبات والاحتفالات بالاعياد والمناسبات الدينية ... )

\* الخدمات الحرفية والصناعات البيئية وأماكن وجودها حاليا داخل منطقة الدراسة والوضع المقترح لهذه الصناعات البيئية والحجم المقترح أو المستهدف لها ومكان وجودها على أن تحدد المنطقة أماكن اختيار هذه الخدمات بتأخلاف أنواعها والمساحات التي يحتاجها والتي يمكن أن تكون عليها حسب الظروف الراهنة داخل المنطقة على أن يحدد أماكن مداخل هذه الخدمات وعلاقتها بمجاورة الحركة بالمنطقة .

#### ٩- شبكة المرافق :

يتم تحديد مواقع مسارات شبكة المرافق المختلفة ( مياه وكهرباء ) وكذلك مواقع الحفريات العمومية ومحطات رفع المياه ( ان وحدت ) ، وكذلك تحديد أماكن غرف المحولات وصناديق التوزيع وأماكنها بالنسبة للشبكة الحالية والمقترحة والأساليب الحالية والمقترحة للصرف الصحي .

#### ١٠- شبكة الشوارع :

\* يتم تحديد شبكة الشوارع باختلاف مستوياتها ودرجاتها الحالية والمقترحة داخل منطقة الدراسة على أن يحدد الطرق التي تأخذ صفه رئيسية الطريق ، مثل طريق دابر الناحية ، طريق السوق ، الطريق الذي يربط القرية بأهم القرى المجاورة أو الطريق الرئيسي الذي يوصل القرية بعاصمة المركز أو أقرب مدينة وكذلك الطرق والمدقات الموازية للترع والمصارف والتي يمكن الاستفادة منها حسب اتجاهات المخطط العام ويتم التعرف على موقف الطرق والممرات الحالية وامكانية تطويعها حتى تتماشى مع اتجاهات المخطط العام أو الارشادي .

\* فى حالة وجود طرق داخل منطقة الدراسة تتصل اتصال مباشر بالطرق الخارجية يجب معرفة اسلوب اتصال هذه الطرق مع مرافقها

عدم تداخل حركة المرور السريعة مع حركة المشاة داخل القرية وخاصة بالنسبة للممرور العابرين أو مخترق القرية .

\* يتم تحديد الطرق من حيث الرصف وأنواعه بالنسبة لطرق المشاة أو طرق السيارات سواء كانت بالسفلتة أو التبليط بما يتلائم مع موقع هذه الطرق ووظيفتها .

#### ١١- حركة المرور :

يتم تحديد حركة المرور على الطرق السريعة المجاورة بالقرية والعبارة مع من واقف الدراسات الموجودة بالمخطط العام أو الارشادي .

\* تحديد الاتجاهات بالنسبة للحركة وعلاقتها مع محاور الحركة بالقرية .

\* تحديد أماكن اتوبيسات النقل العامة ومواقف التاكسيات الخاصة وعلاقة هذه البيانات بمنطقة الدراسة .

١٢- أماكن انتظار السيارات بأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشارع .

\* يتم تحديد أماكن الانتظار العامية لمداخلها ومخارجها بالنسبة للطرق الرئيسية داخل وخارج القرية .

\* تحديد أماكن انتظار سيارات الاجرة والمساحات اللازمة لذلك .

\* أماكن الانتظار البسيطة بجوار مباني الخدمات الرئيسية مثل الجهات الزراعية، الوحدات الصحية ، المدارس ، أى مباني ادارية خاصة ، على أن هذه المواقف خاصة بالوافدين أو زوار هذه المناطق .

\* علاقة أماكن انتظار سيارات النقل ، أماكن نقل المحاصيل أو نقل منتجات الصناعات المحلية أو علاقتها بالمخازن ومناطق تشوين المحاصيل .

١٣- المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها .

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

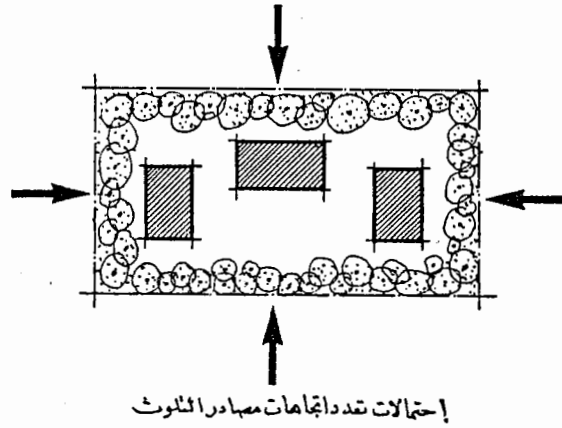
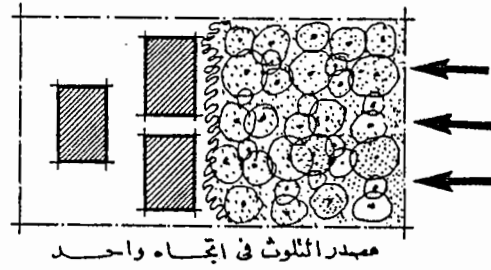
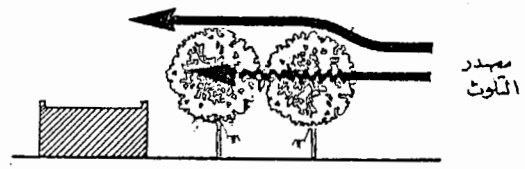
\* يتم تحديد مصادر التلوث البيئي داخل الكتلة العمرانية وخارجها مثل البرك والمستنقعات والمصارف وأماكن تجمع مياه الصرف أو المناطق التي يلقى فيها بمياه الصرف والنفايات .

\* مصادر الاخطار الحقيقية المتمثلة في تخزين الحطب على أسطح المنازل المتلاصقة والتي تؤدي الى سرعة انتشار الحرائق وهي واحد من أشد الاخطار التي تتعرض لها القرية .

\* ويتم وضع الاقتراحات المناسبة والملائمة لنوع التلوث أو الاخطار والمتطلبات الأساسية واسلوب معالجته بتوفير الحلول المتنوعة مثل ردم البرك والاستفادة من هذه المسطحات في عمل الساحات الشعبية أو المناطق المفتوحة ، تنقية المصارف والترع ، تحديد الاسلوب الممكن لعدم انتشار الحرائق وعدم تداخل استخدامات الاراضي التعاضدية .

١٤- مساحات الحدائق العامة

### تلوث البيئة



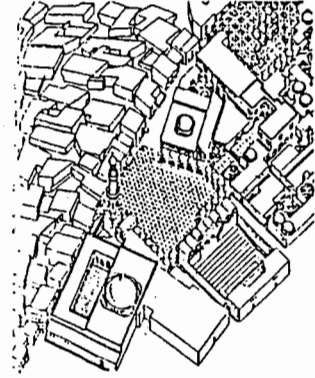
#### ١٥- طابع المنطقة :

مادة (١٥) : المناطق الريفية لها طابع خاص ومتميز وهذا الطابع هو نتيجة لوظيفة استعمالات الاراضى والمباني بالقرية مما أضفى على مبانيها وتصميمها الداخلى ، وطرقها ومساحاتها طابع خاص وسمة متميزة .

\* يتم تحديد هذه السمات على خرائط بيــــن المناطق التى تتميز بصفات خاصة ولها طابع محدد ويتم توضيح هذا الطابع من خلال بعض الصور الفوتغرافية والاسكتشات أو الرسومات التوضيحية . وكذلك رسم نماذج لعدد من المباني لتوضيح الخصائص المعمارية لها .

\* ومن خلال الدراسات السابقة للقرية يتم اقتراح يحقق الحفاظ على هذا الطابع ، وعليه فان الدراسة التفصيلية يجب أن تتناول هذا الاقتراح بتوصياته واشتراطاته فى اطار تخطيطى عمرانى سليم .

\* يتم احترام كافة المكونات الاساسية للمنطقة والمباني السكنية وغيرها التى تحمل طابع متميز وكذا النسيج العمرانى ( شبكة الشوارع وممرات المشاه المتميزة بمساراتها المتعرجة الضيقة والمظللة فى القــــرى التى بها آثار يجب الحفاظ على الاثار والطابع العمرانى لكافة المباني المجاورة للمناطق الاثرية من حيث المسافة التى تترك أن من حيث الطابع العام لهذه المناطق .



تحديد الفراغات والمساحات الرئيسية



الأميل:

	مناطق سكنية
	مناطق سكنية مضمرة المرافق (مياه - صرف)
	مناطق مركز الخدمات
	مناطق امتداد عشوائي
	مناطق صناعات حضرية
	أراضي ضياء - مناطق العوز
	أراضي محملولة
	مناطق جيبانات
	طريق عملي رئيسي
	سج ومبارف
	حدود الأراضي الزراعية
	اتجاه الامتداد المخطط
	اتجاه الامتداد الفعلي

التشال

شمال

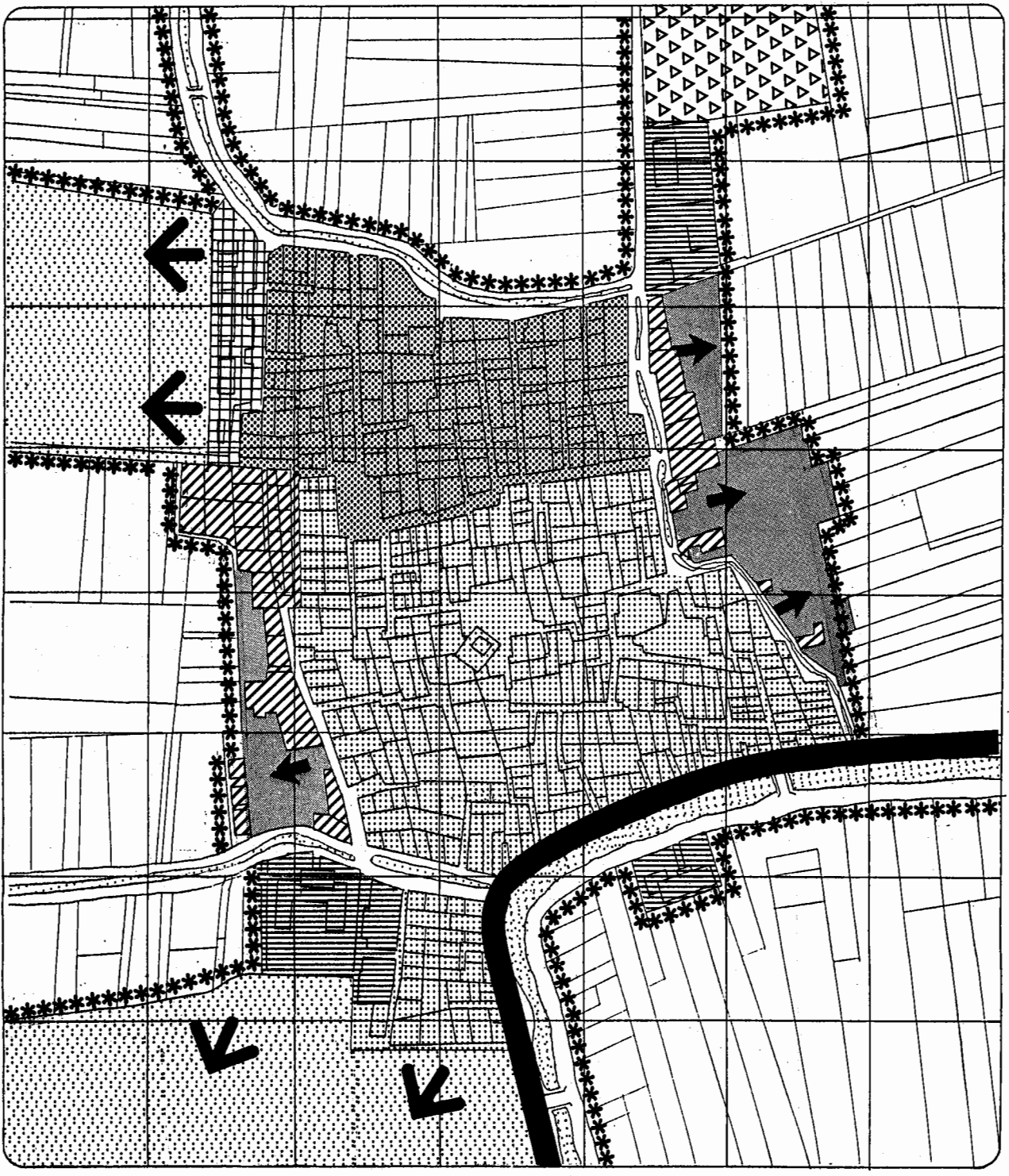
شمال

إسارحة: محافظة الشرقية

المخطط المبتدئ لترية ممتد الفص

تجليل موقع وامكانيات الترتيبية

المنطقة: ٨٤/١٠  
 المقياس: ١:٥٠٠٠  
 رقم: (٦)  
 تاريخ: ٥-٥-٥٥



# الادليل

شروط تخطيطية الضميمة

شروط تخطيطية الدراسة

كرونيكس حيازة الضميمة (وصف)

كرونيكس تخطيط الدراسة

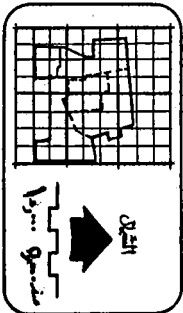
كرونيكس تخطيطية تخطيط الدراسة

كرونيكس حيازة الضميمة

مصدر المياه العمرف

قناة الصرف الصحي والبيوتية بالدراسة

قناة صرف تخطيط الدراسة حيازة الضميمة



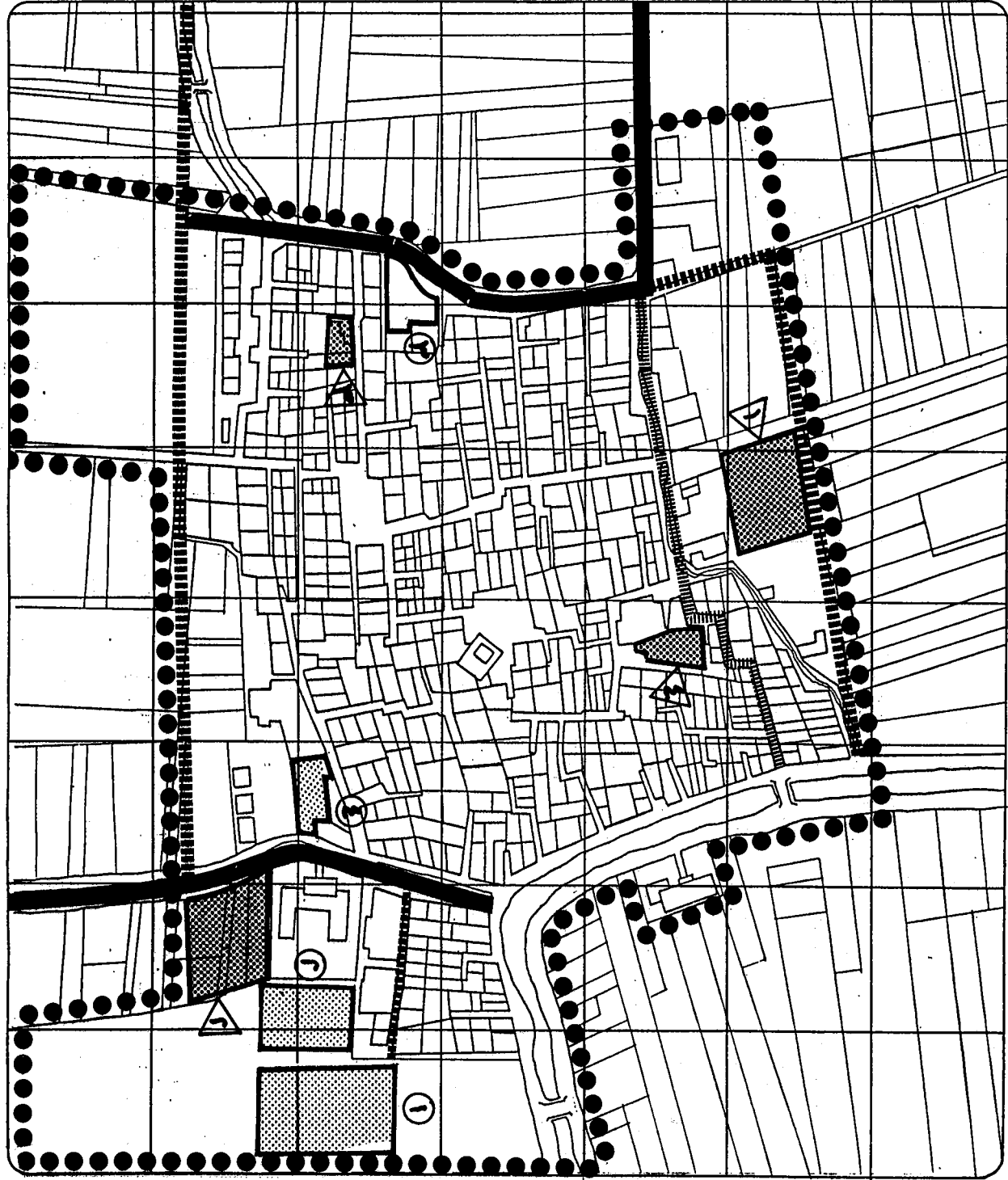
اسم الجهة: محافظة الشرقية

الدراسة التخطيطية لقرية تخطيط الضميمة (١)

المرحلة الأولى من تخطيط الدراسة

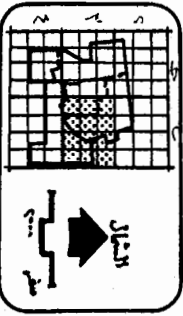
التاريخ: ١٩٧٠ م / ١٤٩١ هـ

الرقم: (٧) / ١٧٧٠

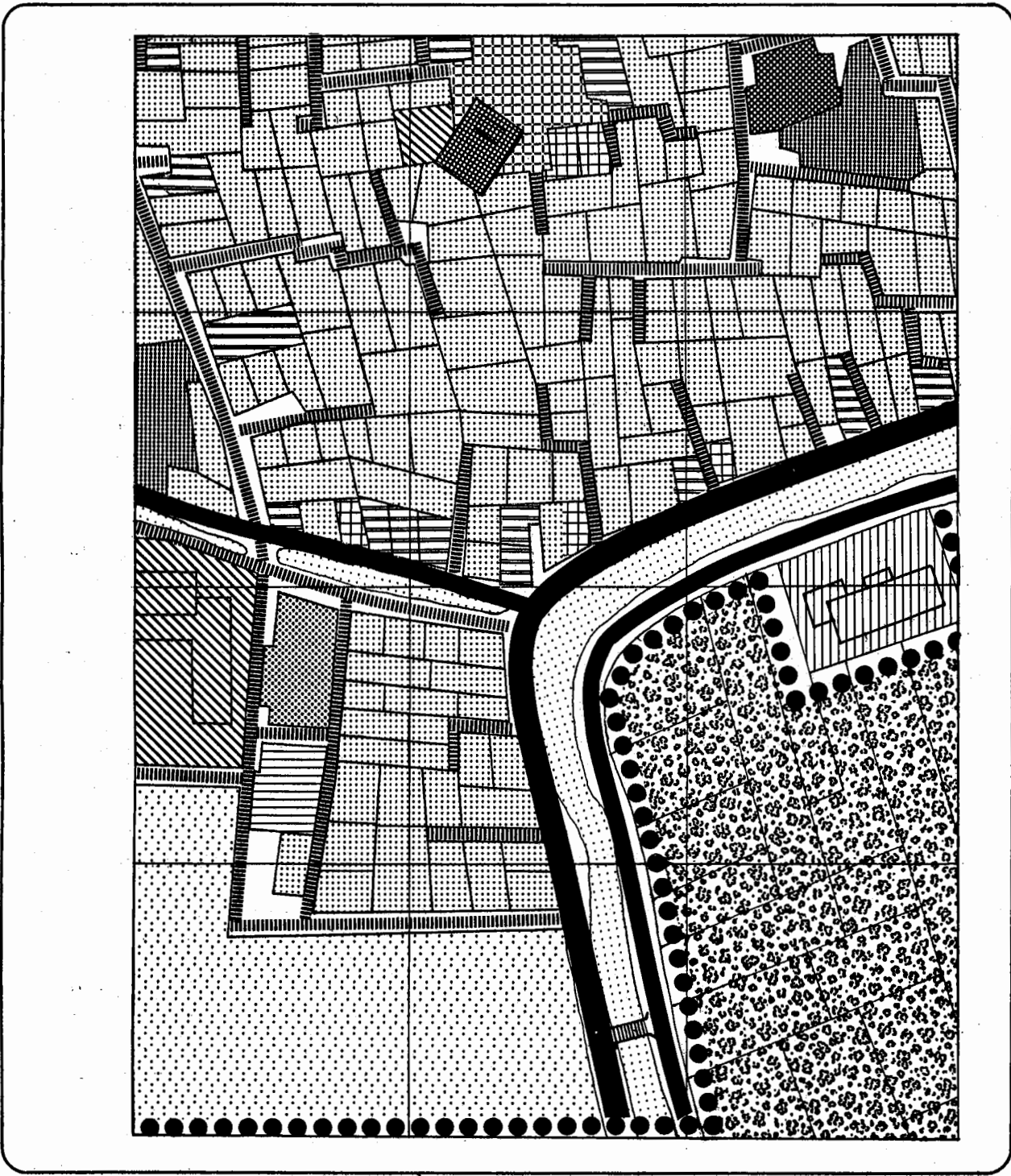


الدليل :

- مسكن
- سكني تجاري
- روض مسورية
- مسجد
- مسار
- وحدة صحية
- مركز اجتماعي
- إدارة
- أراضي قضاء وترب
- أراضي زراعية
- أراضي مساحية
- استراح ومصارف
- طريق على رئيسي
- طريق فرعي
- مسارات مشاة
- كورنيش مشاة



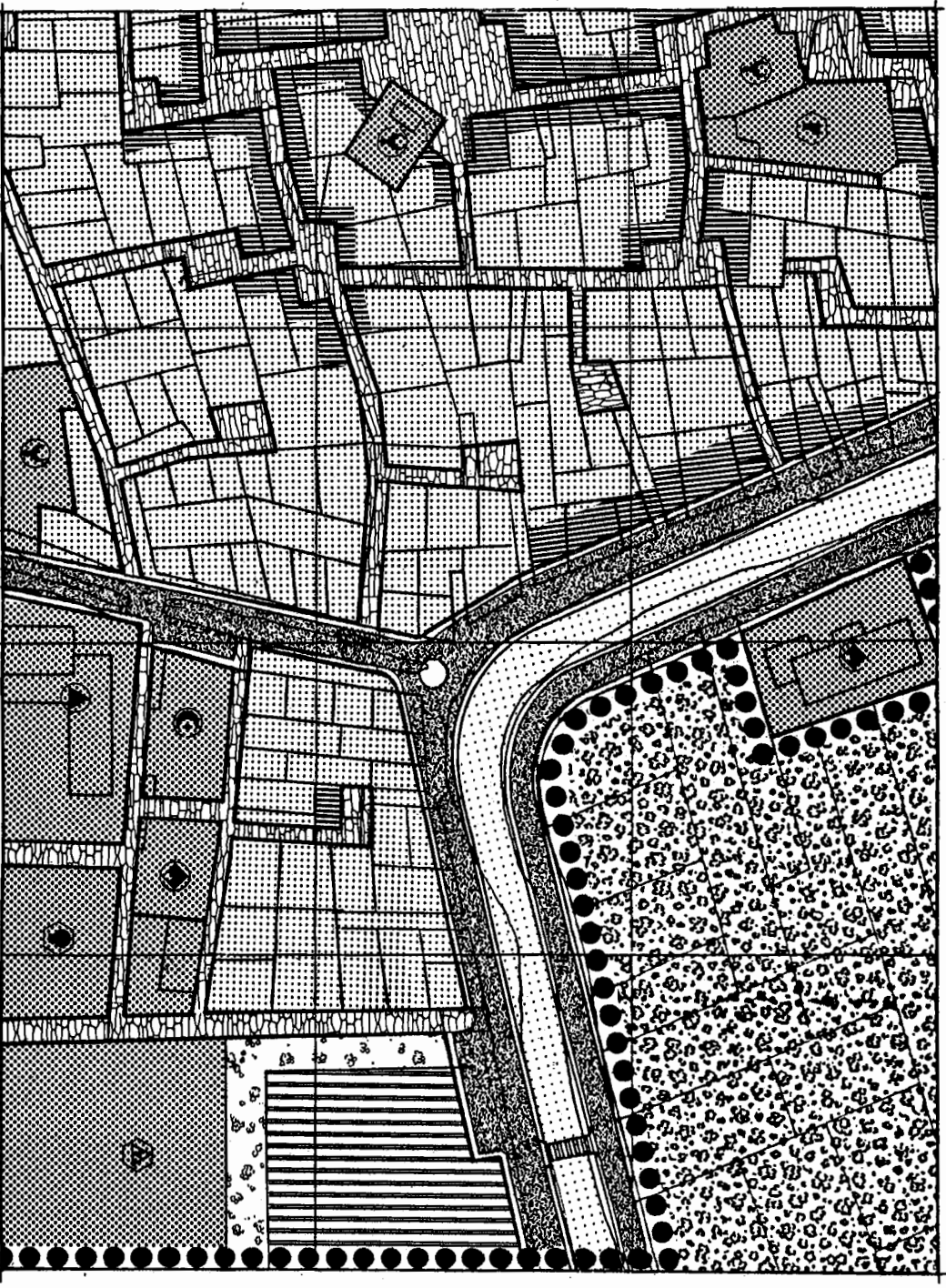
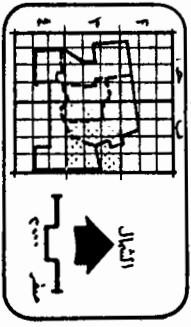
إسرايعة - محافظة الشرقية  
 المخطط الترتيبي للترميم وإعادة التهيئة  
 استعمالات الأراضي الحضرية  
 الترخيص: ٨٤/٨٠  
 تاسيس: ١٤٠٠  
 (٨١) زيادة  
 وزارة الإسكان  
 ١٤٠٠





الدليل:

- مسكن
- تجسرو
- سوق أسبوعي
- مناطق تشجير عازلة
- أراضي زراعية
- حدائق عامة
- حديقة عامة
- مدرسة أساسية
- مدرسة ثانوية
- مسجد
- وحدة صحية
- ساحة رياضية
- عمارة اجتماعية وإدارية
- طرق مسيارا
- طرق مشي
- كورس للسيارات
- بحرى
- مساح



إسم المنطقة : محافظة الشرقية

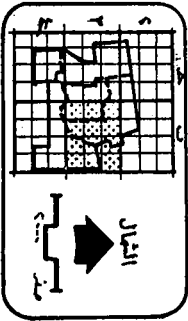
المخطط التقني للقرية منسأ : النهر

استعالات الأراضي المقترحة

شهر إصدار المخطط : ١٩٨٧  
 رقم المخطط : ١٠٠٠٠  
 رقم المخطط : ١٠٠٠٠

الدليل:

- طريق عمل رئيسي
- طريق فرعي
- ممشاة رئيسية
- ممشاة فرعية
- أماكن انتظار سيارات
- كوبسيات

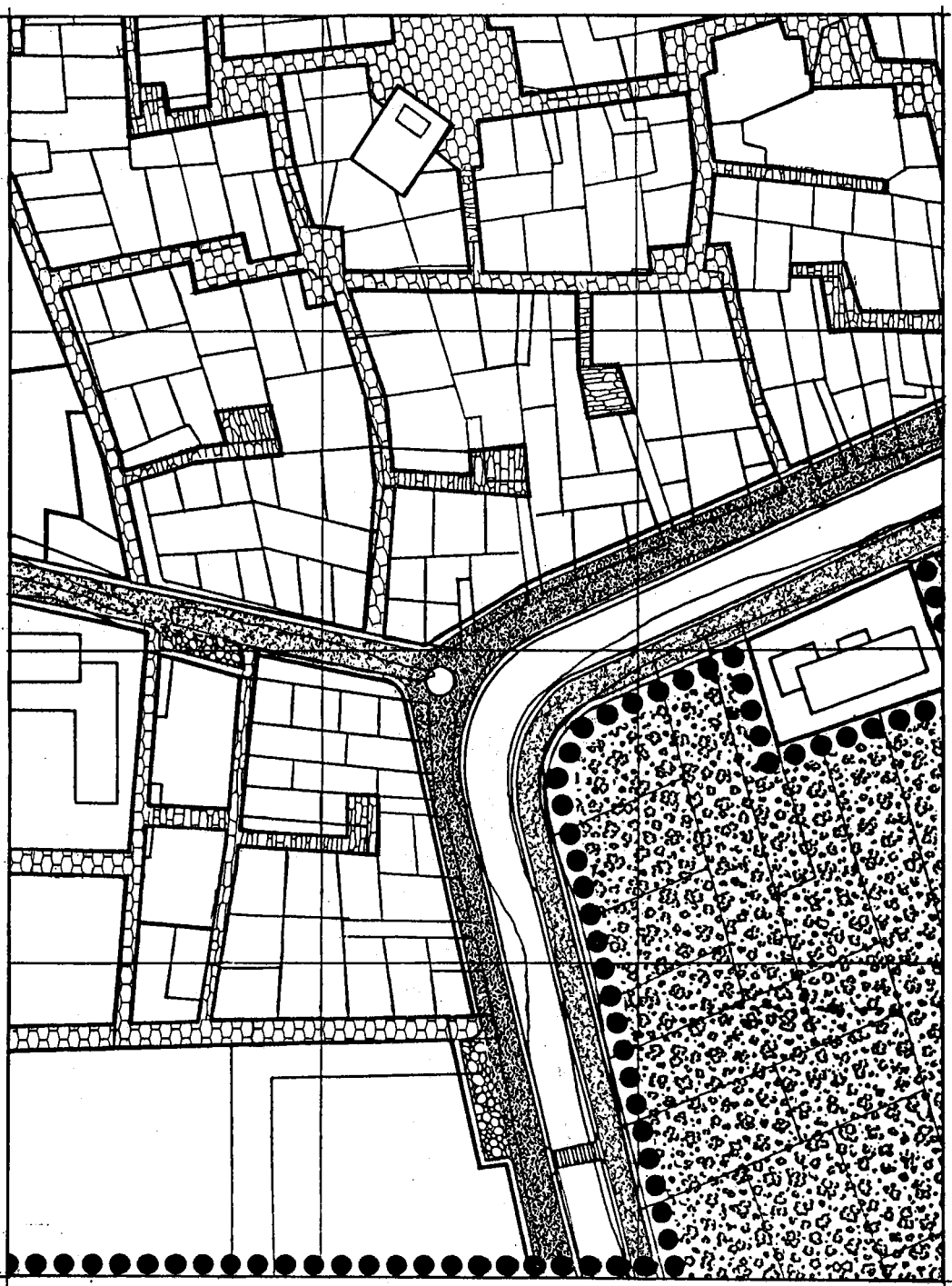


اسم الجهة: محافظة الشرقية

المخطط التقيدي القرية منشأة الفهرس

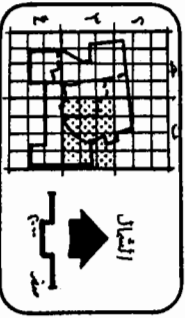
شبكة الطرق المقترحة

مستوى الرسم: 1:5000  
رقم المخطط: 10/10  
تاريخ الرسم: 1/1/2010



الدليل:

- أرض ملكية عامة
- أرض ملك الأوقاف
- أرض ملك استصلاح الأراضي
- أرض ملكية عامة للدولة
- خنادق عامة
- سبغ ومصارف
- طرق وممرات مشاة

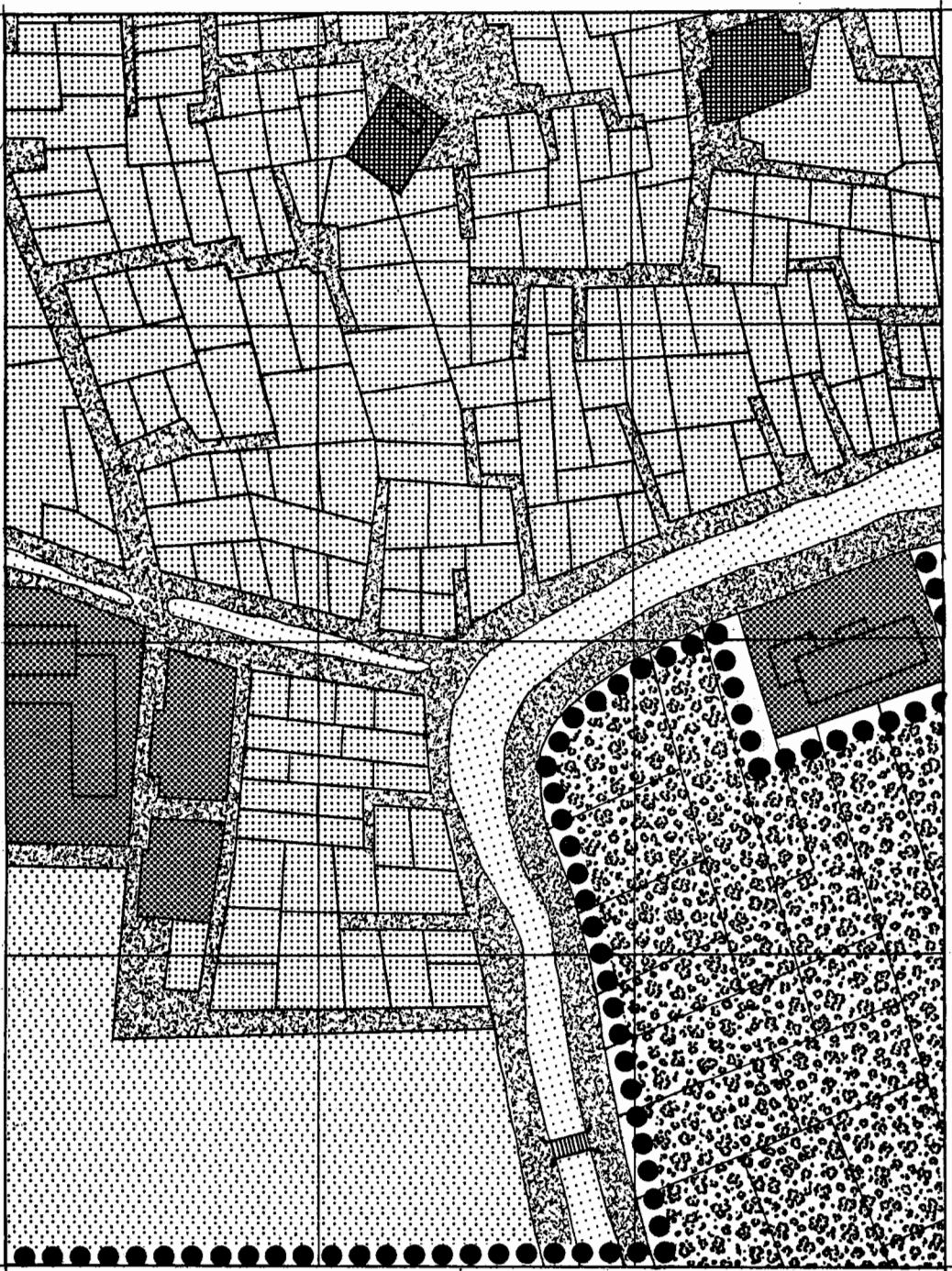


إسم الجهة : محافظة الشرقية







المخطط التفصيلي لترية منشأة الفهر

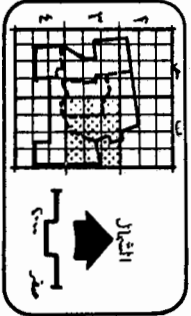
توزيع ملكيات الأراضي

الرقم المخطط : ٨٤٣٠  
الرقم المخطط : ٣٣٠  
رقم المخطط : ٣٣٠  
٢٠٠٠ : ١



الدليل

-  مباني سكنية المخطط
-  مباني سكنية الأحياء السكنية
-  أراضي قضاة سكنية المخطط
-  أراضي قضاة سكنية الأحياء السكنية
-  أراضي مملوكة عامة تملكها القطاع الزراعي
-  أراضي مملوكة خاصة تملكها القطاع الزراعي

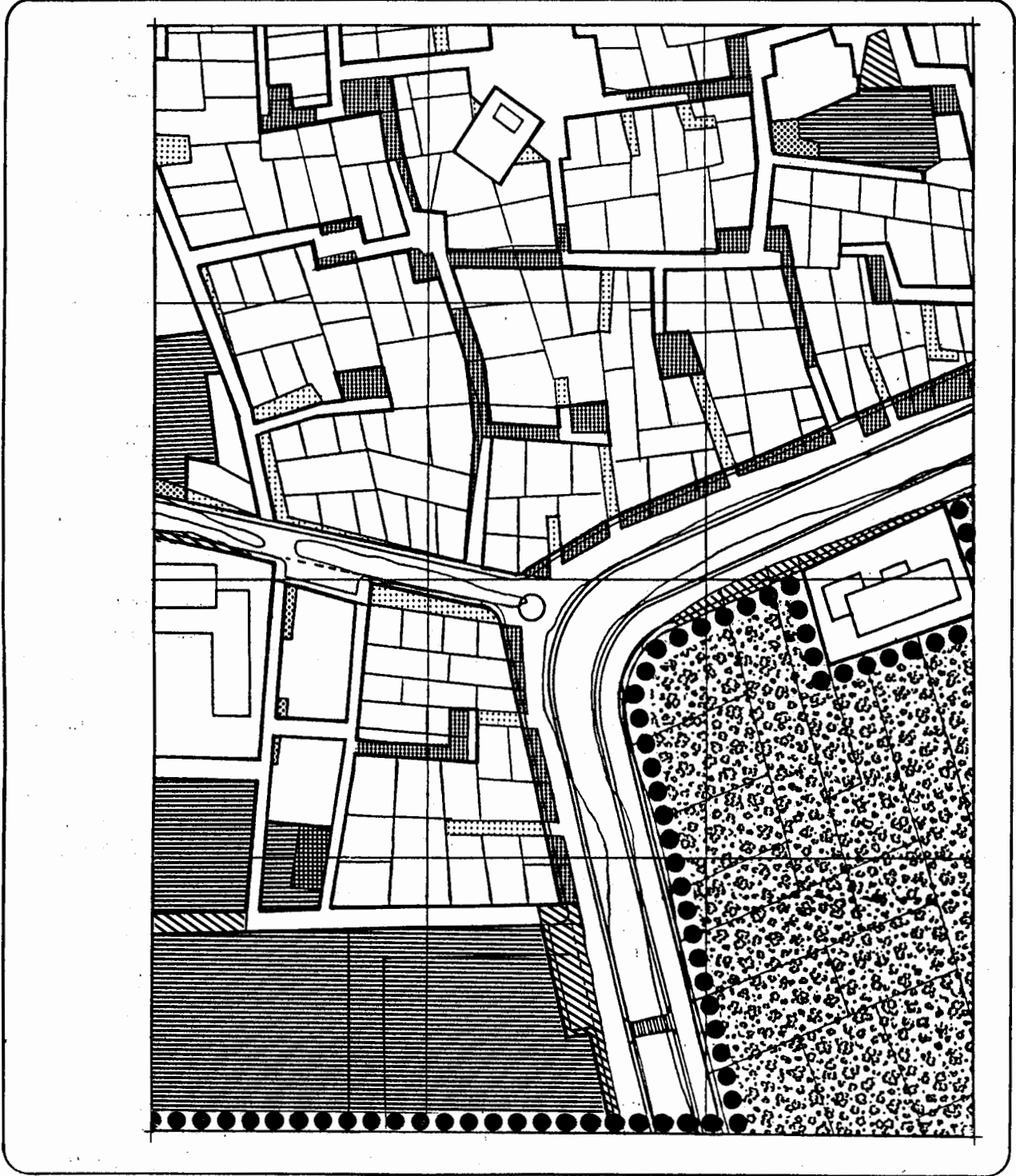


اسم الجهة : محافظة الشرقية

المخطط الأتية لقرية منشآت النهر

سنة التحريات

رقم المخطط: ١٤٤٤  
 تاريخ: ١٤٣٠ هـ / ١٠ / ٢٠١٠ م  
 رقم المخطط: ١٤٤٤  
 تاريخ: ١٤٣٠ هـ / ١٠ / ٢٠١٠ م

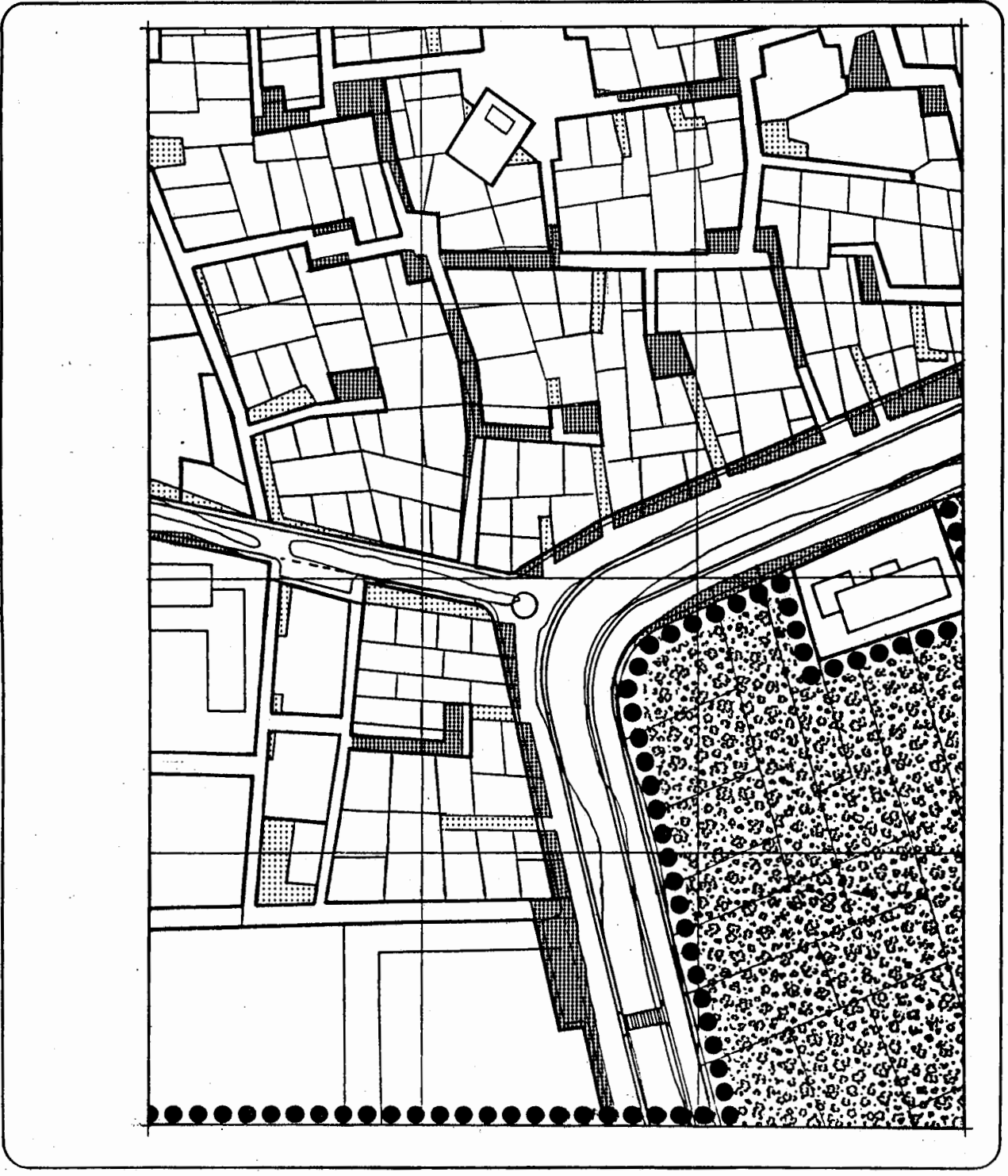




الدليل:

- مباني التنظيم
- زوايا التنظيم

الضلع  
 ←  
 شارع



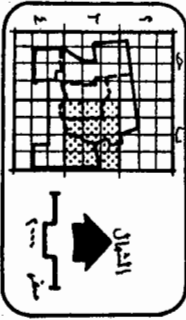
إسم الجهة : محافظة الشرقية  
 المنطقة التمهيدية لقرية منشأة النهر  
 مزارع وزوايا التنظيم

مقياس الرسم  
 1:5000

التصميم  
 1/10/1430 هـ  
 15/10/2009 م

عدد السكان	السلامة المخططة
نسبة التغطية	بالقدم
على الأرض	الارتفاع السكنية
	فرد/متر

عدد  
الأدوار

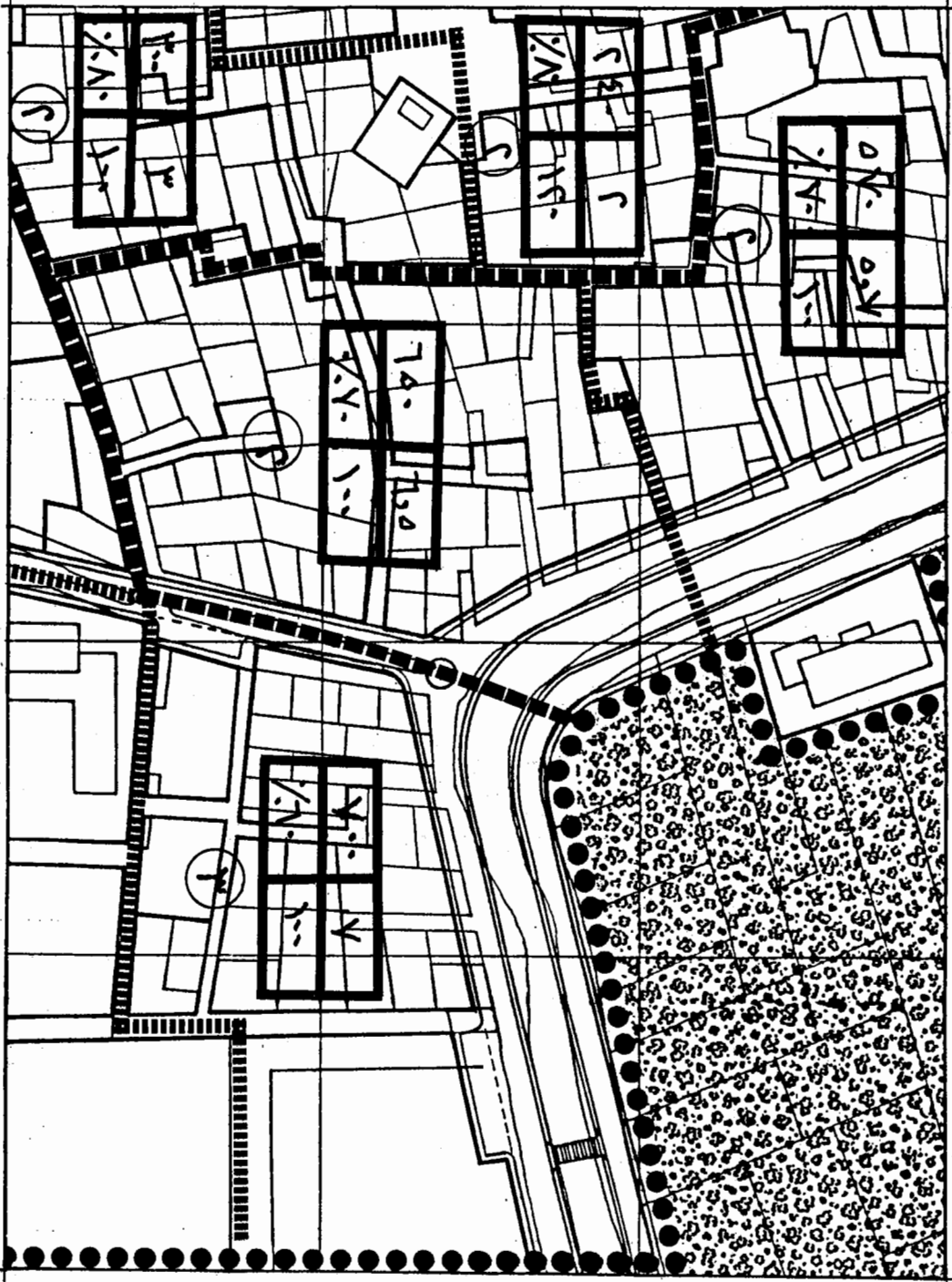


أسرهم حافة الشرقية

المخطط التوزيعي لمشاة القبر

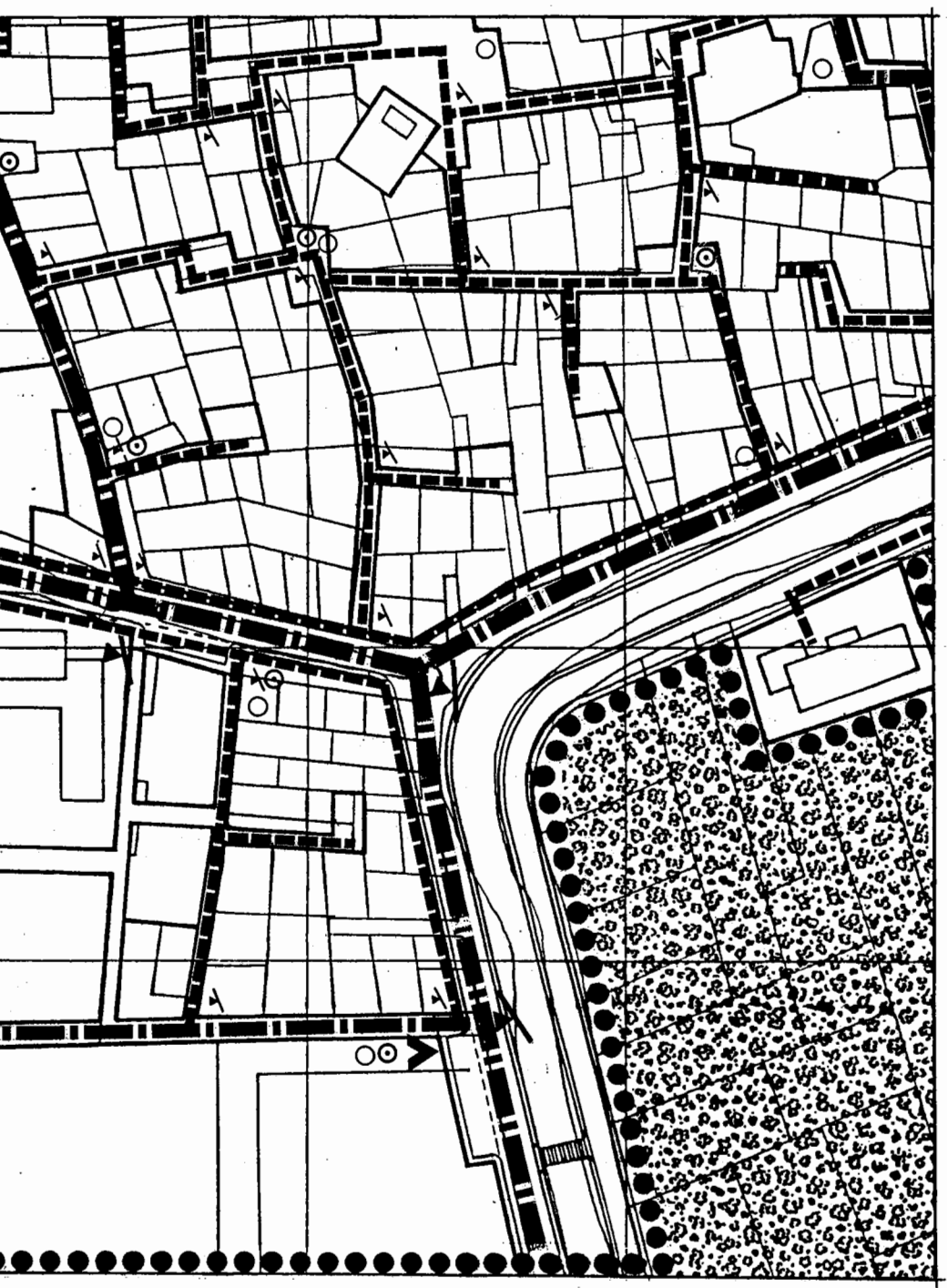
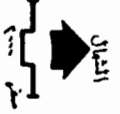
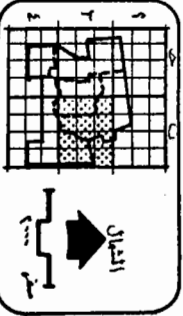
الإستراتيجيات المسبقة

تعداد السكان  
الارتفاع السكنية  
نسبة التغطية  
على الأرض  
عدد الأدوار (10)  
الارتفاع السكنية  
نسبة التغطية  
على الأرض



الليل =

- شبكة رئيسية
- شبكة فرعية
- شبكة شاذوية
- عابس قطع رئيسية
- عابس قطع فرعية
- حنفيات عامة
- حنفيات حريق
- خزان علوي



إمارة أبوظبي

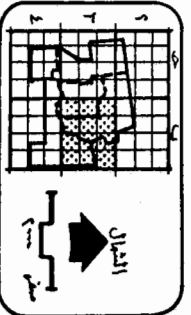
محافظة الشرقية

المخطط التقني لمرافق مياه الشرب

شبكة المياه المقترحة

الرقم المخطط: ٨٧/٨٠  
 تاريخ المخطط: ١٩٩٦  
 رقم المشروع: ٢٠٠٠١١

- اللائيل:
- شبكة رئيسية
  - شبكة فرعية
  - شبكة مشاة
  - مسطبق
  - إجساده المرفق

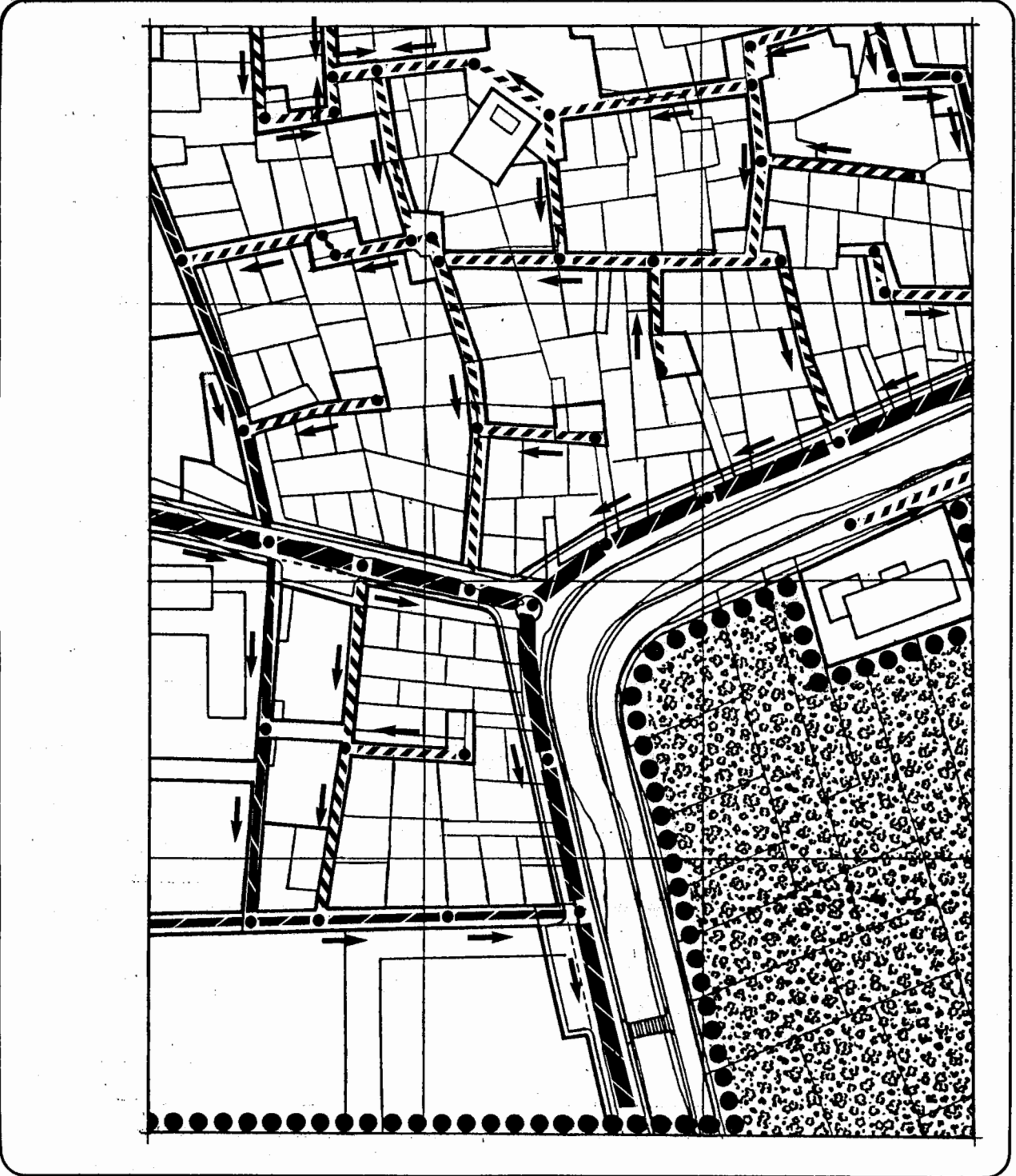


إسماييلة عاصمة الترقية

المخطط التنفيذي لمدينة إسماييلة

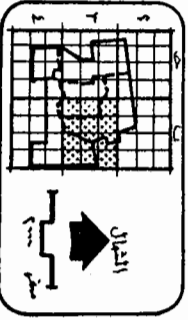
شبكة المرفق الصحي المرفق

تأسست في ١٩٨٠  
 رقم المخطط: ١٧  
 رقم المرفق: ١٧٠٠٠٠



الدليل:

- شبكة تخطيطية « اه ونا / اه ساه »
- شبكة تخطيطية ٢٠. : اه / اه ساه
- شبكة تخطيطية ٢٠. : اه / اه ساه
- شبكة تخطيطية ٢٠. : اه / اه ساه
- شبكة تخطيطية « اه ونا / اه ساه »
- شبكة تخطيطية ٢٠. : اه / اه ساه
- شبكة تخطيطية ٢٠. : اه / اه ساه
- مصاديق مستورزسج

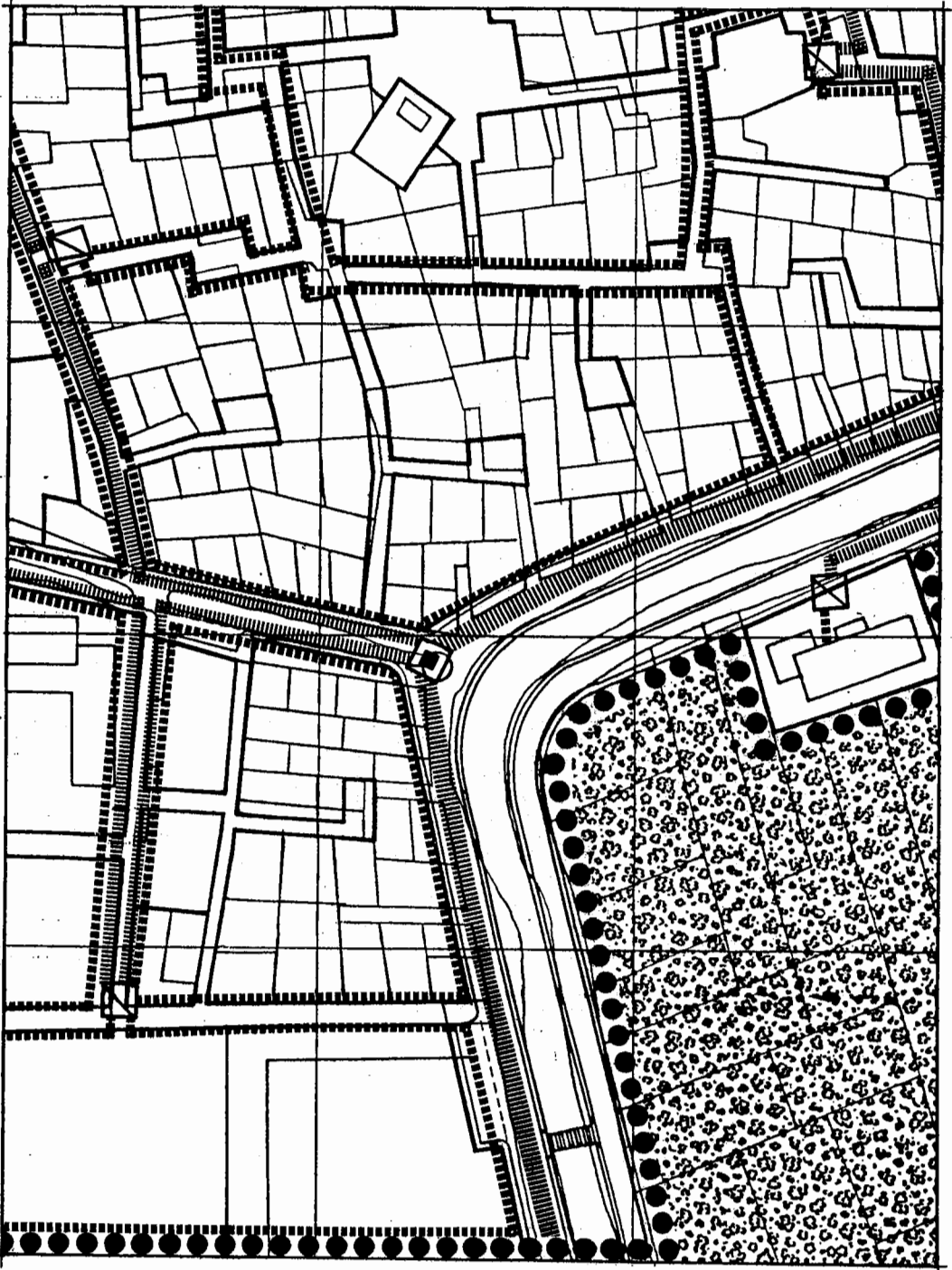


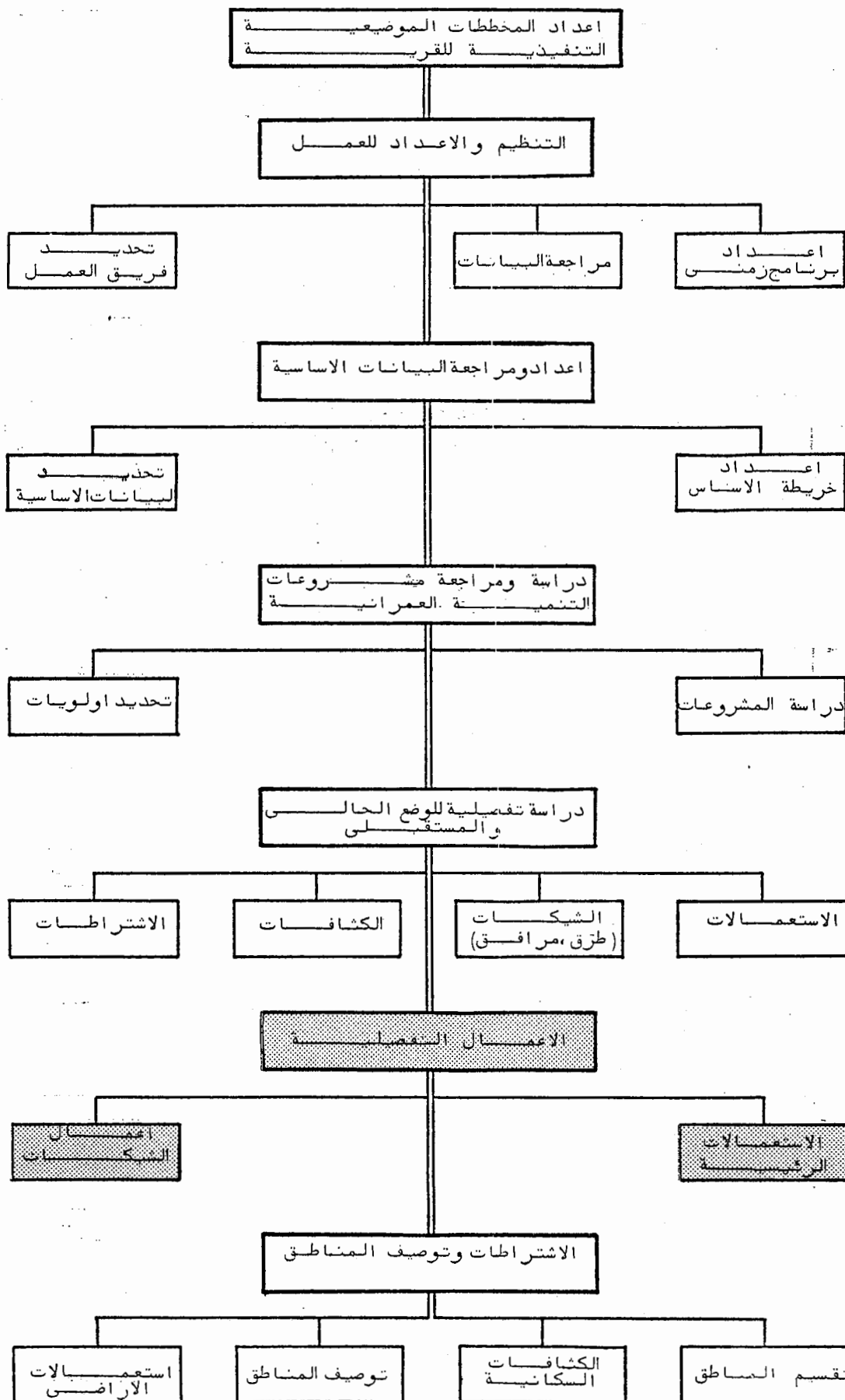
اسم المنطقة: عاقلة الشرقية

المخطط التمييزي لمدينة الفهر

شبكة الكهرباء المقترحة

تاريخ المخطط: ٨٧/١٠  
الرقم: (١٨٨)  
الاسم: (٢٠٠٠٠)





## ٧- الأعمال التفصيلية

---

٧-١- أعمال الشبكات والمرافق والخدمات

٧-٢- الاستعمالات الرئيسية

## ٧-١- أعمال الشبكات والمرافق والخدمات

أعمال التخطيط التفصيلي في إطار قانون التخطيط العمراني ولائحته .  
مادة (٢٣) : التخطيط التفصيلي هو الوسيلة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة وتوفير بيئة صحية آمنة بها .

عند اعداد التخطيط التفصيلي أو الموضوعي لموقع معين داخل القرية سواء داخل الكتلة العمرانية بالقرية أو على أطرافها مع الاراضي الزراعية يجب أن تراعى الدقة الكاملة في توفير وتحقيق متطلبات المخطط العهـام وتوجيهات المخطط الارشادي مع الاهتمام بتناول كافة التفاصيل التي يجب اعدادها على هذا المستوى من التخطيط حيث يتكون من :

أ- الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع وشبكات المرافق وتوزيع الخدمات وأماكن الصناعات الريفية والبيئية والمناطق السكنية وغيرها ويتم اجراء الاتى :

\* توقع كافة تفاصيل المخطط التفصيلي على خرائط أساس محددة بمقياس رسم مناسب (١:١٠٠٠) أو (١:٥٠٠) بعض المناطق التسيى تحتاج الى توضيح وتفاصيل أكثر وذلك اذا لزم الامر .

\* توضيح حدود الملكيات العامة والخاصة وذلك مع واقع مستندات الملكيات أو من ادارة المساحة والشهر العقارى أو ادارة الأملاك بالمحافظة اذا كانت داخل كردون المدينة أو من الاصلاح الزراعي بالجمعية الزراعية، أو



القوات المسلحة اذا كانت الملكية خارج زمام  
القرية .

\* تحدد علمي الخرائط التفصيلية مناطق ذات  
الاولوية في المعالجة العاجلة أو في مناطق  
التنمية العمرانية مثل ( مناطق الامتداد  
العمراني على الارض الزراعية - المناطق المتخلفة  
عمرانيا واجتماعيا وخدميًا ( كذلك المرافق )  
مناطق تتأثر بالسيول ومناطق تحت تأثير تلوث  
بيئي - صناعي - كيميائي . . . . .

\* تحديد شبكات المرافق العامة القائم منها  
والمقترح ومراحل التنفيذ بالوان وخطوط مختلفة  
بين المسارات الرئيسية للشبكات المقترحة .

النتيجة :

- يتم توقيع الطرق الرئيسية بالقرية وهي الطرق  
الموصلة بالطرق الاقليمية أو الموصلة بالقرى  
المجاورة ، توقيع الطرق الداخلية الرئيسية  
مثل طريق داير الناحية . طريق السوق الرئيسي  
على أن يتم تحديد على المسار والارصفة ( ان  
وجدت ) .

- تحدد محطات الاتوبيسات ووسائل النقل العام  
الموصل للقرية والسكك الحديدية أو الوسائل  
النهرية ان وجدت وأماكن المراسي وتبين  
مواقعها بالتفصيل .

- تحدد خطوط البناء المقترحة بالطرق التي بها  
توسعة أو تعديل للمسارات .

- يتم تحديد القطاع التصميمي بالطرق المختلفة  
بالقرية سواء كان يمر داخل هذه الطرق ترع أو  
مصارف أو طرق فرعية للمشاة فقط أو طرق  
خارجية للسيارات والمشاة .

- يتم توضيح التقاطعات الرئيسية بالطرق وخاصة  
مداخل القرية وتعارض هذه المداخل مع وجود  
خط سكة حديد أو ترعة أو وجود كبرى

حتى يمكن ايجاد حل مناسب .  
- تحديد أماكن اعمدة الانارة العامة بالطرق  
والساحات المختلفة والانشطة المتميزة وتحديد  
ارتفاع هذه الاعمدة بما يتلائم مع عروض  
الطرق والممرات المختلفة .

#### النقل :

- يتم تحديد العناصر الاتية على خريطة بمقياس  
رسم مناسب ( ١ : ١٠٠٠ أو ١ : ٥٠٠ ) :  
• مسارات حركة النقل الرئيسية الخارجية  
والوصلة للقرية .  
• محطات وسائل النقل المختلفة .  
• محاور الحركة الى مناطق الصناعات  
الريفية والبيئية وأماكن الشون والمخازن  
الرئيسية للمحاصيل .

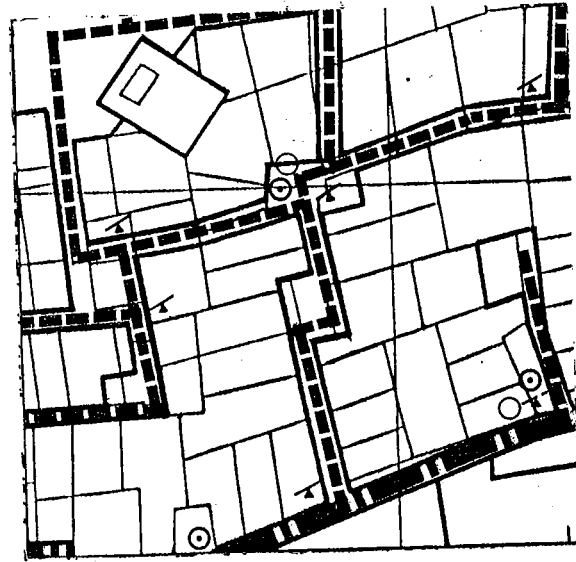
#### شبكة المرافق :

- يتم تحديد مسار شبكات المرافق المختلفة  
ان وجدت المياه ، يتم تحديد وتوضيح مصادر  
المياه بالقرية ، الشبكة الموجودة حالياً  
والمقترح من خلال المخطط العام أو الارشادى  
واجاهات الميال ، وأماكن حنفيات المياه  
العمومية . تحديد أماكن حنفيات الحريق  
الحالية ان وجدت وحنفيات الحريق المقترحة  
والتي يجب أن تراعى بدقة داخل القرية لسهولة  
التغلب على مشاكل اندلاع الحريق بالقرية .

- تحديد محطات رفع المياه ان وجدت ومواقعها  
المقترحة والحالية .

- تحديد أماكن الخزانات العلوية أو الارضية  
ان وجدت ومسارات الشبكة بها وارتفاعها .  
- تحديد أماكن المحابس والتحويلات والمضخات  
ان وجدت .

### شبكة المياه



محابس قطع فرعية	▲	شبكة رئيسية	▬▬▬▬
حنفيات عامة	⊙	شبكة فرعية	▬▬▬▬
حنفيات حريق	○	شبكة ثانوية	▬▬▬▬
خزان علوى	▲	محابس قطع رئيسية	▲

- يتم تحديد طاقة وحدة الشبكة ومعدلات التغذية .
- توضيح المعدلات المستخدمة لنصيب الفرد من اليوم ( لتر / فرد / يوم ) .

#### شبكة الطرق :

- يتم تحديد مسار الشبكة ان وجدت كما يتم تحديد اسلوب الصرف المتبع .
- يتم تحديد ميل هذه الشبكات المقترحة واتجاه سريان الصرف وكذلك أماكن غرف التفريغ والمطابق وأماكن اتصالها بالشبكة ومكان صرف الشبكة .

#### شبكة الكهرباء :

- يتم تحديد مسارات الشبكة الرئيسية وقوتها ( ك.ف وكذلك الشبكة الفرعية والثانوية وهى كابلات هوائية أو أرضية ) .
- يتم تحديد أماكن غرف المحولات وعلاقتها بالمناطق المختلفة وقوة هذه الغرف وعلاقتها بصناديق التوزيع .

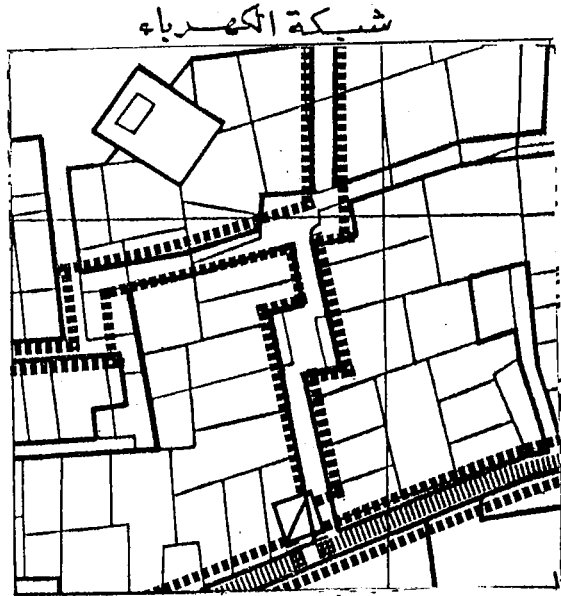
#### الخدمات :

- يتم تحديد النوعيات والمستويات المختلفة من الخدمات وتحديد بخطط واضح يحدد حدود الملكيات والمساحات المقترحة لكل خدمة من الخدمات مع استخدام رموز لتحديد نوع الخدمة داخل السطح المقترح والمحدد .

#### الخدمات التعليمية :

- يحدد نوع ومستوى التعليم ، مدرسة أساسية ثانوية أو ثانوية فنية . . ويتم تحديد البيانات الأساسية لها وهى :

- حدود الملكيات تكتب أو توضح بخطط واضحة مع توضيح :



شبكة رئيسية ١١ ك.ف/١٥٠ واط

شبكة فرعية ٢٨٠ واط/١٥٠ واط

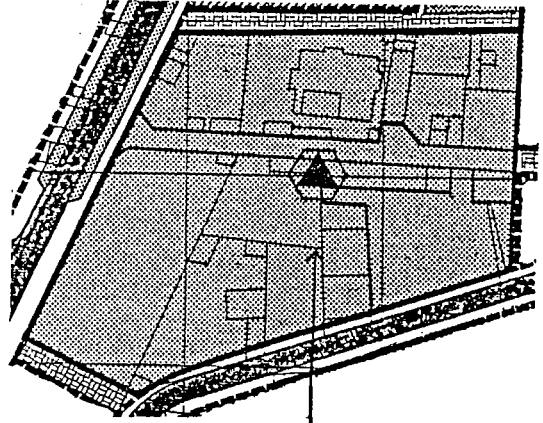
شبكة ثانوية ٢٨٠ واط/١٥٠ واط

غرف محولات ١١ ك.ف/١٥٠ واط

٢٨٠ واط/١٥٠ واط

صناديق توزيع

### خدمات تعليمية (مدرسة أساسية)



مبان مهدمة

المساحة	٤٥٠٠	متر مربع
عدد الفصول	١٨	فصل
عدواتلاميذ	٦٣٠	تلميذ

- حدود المدرسة .
- نوع التعليم ومستواه .
- مساحة المدرسة ( ) ٢م
- المساحة البيئية ( ) ٢م
- عدد الفصول ( ) فصل .
- سعة الفصول ( تلميذ / فصل ) .
- علاقة المدرسة بالطرق والممرات المحيطة .
- مع محاولة توفير وسيلة اتصال للحركة الالية ومكان لانتظار السيارات فى حالة الضرورة مثل سيارات نقل الاثاث للمدرسة أو اسعاف أو حريق أو سيارات الرحلات .

### الخدمات الدينية :

- يتم تحديد نوع ومستوى الخدمة الدينية مع توضيح حدودها وحدود المكتبات التى قـد اضيفت اليها .

\* المساجد : مساجد جامعة - مسجد الجمعة  
مساجد محلية - مساجد للصلوات الخمس .

\* الكنائس : كنائس - دور عبادة .

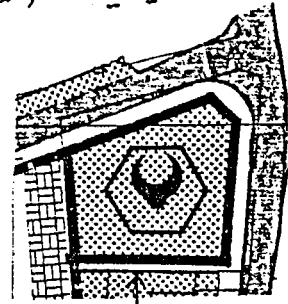
ويتم تحديد حدود المساحة المخصصة لها ( )  
٢م :

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

### الخدمات الصحية :

- يتم تحديد الخدمة ومستواها والمساحة المخصصة لها ( ) ٢م ، سواء كانت : مستوصفات ، وحدة صحية ، مراكز رعاية امومة وطفولة .

### خدمات دينية (مسجد)



حدود اراضى فضاء  
المساحة ٢٠٠ متر مربع

- يتم توضيح واظهار مستوى الخدمة الصحية بالرمز المقترح للخدمة الصحية حسب مستواها .
- تحديد المساحة الاجمالية ( ) م ٢ والمساحة البيئية ( ) م ٢ .
- تحديد القوة الاستيعابية للخدمة الصحية ( شخص / سرير ) .
- يتم تحديد المداخل والمخارج الرئيسية الموصلة للخدمة الصحية وامكانية وصول محاور حركة آلية اليها بعروض يمكن أن تصل اليها سيارات الاسعاف وسيارات النقل في أوقات الضرورة .

- محاولة توفير وتحديد مكان انتظار للسيارات بقدر الامكان وحدود الاراضى المتاحة وذلك للاستفادة وقت الضرورة .

#### الفراغات :

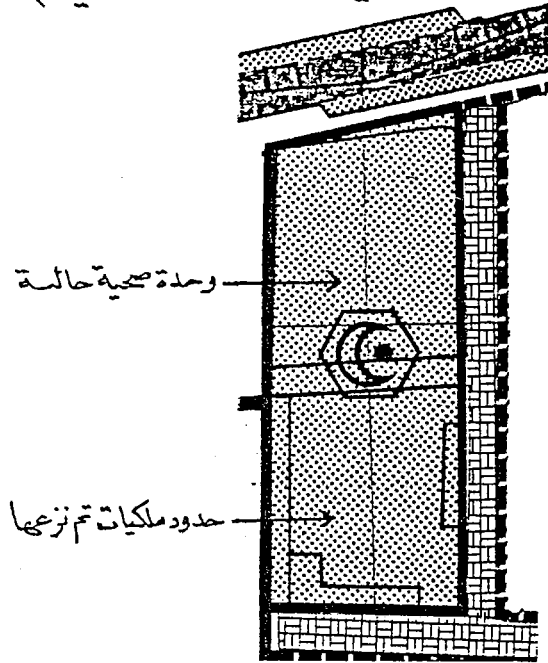
- يتم تحديد الفراغات الرئيسية والعامية والخاصة بالمساكن .
- يتم تحديد اذا كان الفراغ للمشاه أو للسيارات أو لمزاولة أى نشاط آخر مثل استخدامهم للسوق الاسبوعى أو اليومى أو فراغ للمناسبات الدينية أو الاجتماعية ويتم تحديد شبكة وحدود المباني المطله عليه .
- يتم تحديد مداخل ومخارج الفراغ أو محاور الحركة المتصلة به .

- يتم تحديد المبنى الرئيسى أو المبانى الرئيسية المسيطرة على الفراغ مثل مبنى ادارى أو مسجد أو أى مبنى آخر ...

#### الاستخدامات المختلفة للمناطق :

- يتم تحديد وتوصيف الاستخدامات المختلفة للمناطق ( الاراضى والمبانى ) .

### خدمات صحية ( وحدة صحية )



توسعة بعض الخدمات الحالية بإضافة  
أراضى فضاء أو مباني خيرية أو منتهزة  
المساحة ٤٠٠ متر مربع

- توضيح وتوقيع حدود الاستعمالات ومدى تطابقها مع حدود الملكيات الحالية والموجودة سواء كانت ملكيات عامة أو خاصة على أن تترجم الخطوط بين الاستعمالات المقترحة بالمخطط العام للقرية أو المخطط الارشادي الى حدود ملكيات فى صورة قابلة للتطبيق والتنفيذ بما يحقق متطلبات التنمية بالقرية ولا يتعارض مع توزيع الاستخدامات المختلفة للمناطق.

#### اشتراطات المناطق :

وتهدف اشتراطات المناطق الى تحقيق التوازن بين عدد السكان وبين المرافق العامة والخدمات التى توفر لهم بالمنطقة مثل ( الخدمات التعليمية والصحية والدينية ، التجارية وغيرها) وكذلك القدرة الاستيعابية للمرافق ( كهرباء ، مياه ، صرف ، الطرق مثل سعة الطرق وحجم الحركة عليها سواء كانت تحركات للمشاه أو للسيارات ويتم تحديد هذه الاشتراطات بتناول عدة نقاط أساسية هى :

- تحديد الكثافة السكانية .
- تحديد أنماط المباني ( ريفية / حضرية )
- تحديد ارتفاعات المباني .
- تحديد الاشتراطات البنائية .
- تحديد الحد الأدنى لمساحات قطع الاراضى ونسبة الاشغال .

## ٢-٧- الاستعمالات الرئيسية

مادة (٢٥) : يراعى عند اعداد التخطيط التفصيلى تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة ما أمكن وتقسم مناطق استعمالات الاراضى الرئيسية الواردة فى التخطيط العام طبقا لاجتياجات المنطقة وفقا لما يأتى :

عند اعداد التخطيط التفصيلى لموقع معين من المواقع يجب أن تراعى الدقة الكاملة فى التعبير عن الاستخدامات وتحديدتها 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 تنطبق على الواقع مباشرة على الارض والملكيات ، سواء كانت هذه الحدود أو الملكيات لمباني أو طرق أو أراضى وذلك حتى يسهل وضعها فى صورة محددة قابلة للتنفيذ وذلك وفقا لما يأتى :

### ١- المناطق السكنية :

عند دراسة منطقة من المناطق السكنية داخل القرية دراسة تفصيلية يجب دراسة العناصر التالية :

#### أ- نمط المباني :

- يتم تحديد النمط المقترح للمباني السكنية بمنطقة الدراسة وهل هى مساكن ريفية تقليدية ( مسكن + حظيرة + فناء ) هل هى مساكن خاصة فقط ، مساكن داخل عمارات سكنية سواء كانت قطاع خاص أو مساكن حكومية للعاملين بالخدمات فى القرية أو أى نمط آخر من الاسكان .

- يتم تحديد القطاع أو حدود كل نمط من الانماط الذى يطبق عليه هذه الاشتراطات بما يتفق مع حدود ملكيات الاراضى العامة والخاصة .

- يتم تحديد الارتفاعات المسموح بها فى اطار توصيات المخطط العام وعلاقة هذه الارتفاعات بالادوار أو الامتار بما يحقق النمط التصميمى والاشتراطات المطلوبة .

#### ب - مستويات الاسكان :

- يتم تحديد مستويات الاسكان من موقع التنمية أو محل الدراسة طبقا للاتى :

\* مشروعات اسكان عام : وهو ما تقوم به المحليات أو الجمعيات التعاونية من مشروعات سكنية متكاملة أو بناء عدد محدود مسنن البلوكات وغالبا ما تكون هذه النوعية من المساكن للعاملين فى الخدمات والعاملين فى الانشطة المختلفة غير الزراعة .

#### ج - الاستعمالات الاضافية :

وهى الاستعمالات والخدمات المتنوعة المسموح بها فى كل منطقة بشروط معينة مثل بعض المحلات التجارية ومحلات الحرف اليدوية البسيطة وأماكن تشوين الغلال والاجران .

- ويتم تحديد المناطق المسموح فيها للاستعمالات الغير سكنية على أن يتم فى المخطط التفصيلى بيان نوع الاستعمال المسموح واجمالى المسطح المقترح لذلك ومتوسط مساحة وابعاد القطع المستخدمة فى هذا الاستعمال كما هو الحال فى الصناعات البيئية البسيطة ، ومن أمثلة هذه الاستعمالات :

- \* الصناعات اليدوية والحرفية .
- \* أماكن تشوين المحاصيل .
- \* أماكن الطحين .



- \* السوق اليومي أو الاسبوعى ومكانه .
- \* بعض الصناعات البيئية .
- وهذا على سبيل المثال لا الحصر .

وغالبا ما تكون هذه الاستعمالات خارج الكتلة العمرانية السكنية وأن تكون على اتصال مباشر بالطرق الرئيسية . طريق دايير الناحية طريق السوق أو على الطرق الموصلة للقــــرى المجاورة .

ويجب أن يتم تناول هذه الاستعمالات فى الاقتراحات بالتفصيل فهناك بغض الاستعمالات أصبحت غير ضرورية ويمكن استبدالها باستخدامات أو وظائف اخرى مثل مكان الطحين ( و اجور الطحين ) يمكن استخدامه كمخبز وذلك بعد التطور الحضارى الذى جعل بعض الاسر الريفية تحتاج الى مثل هذا النوع من السلع ، وكذلك بعض الصناعات الريفية التى يجب التوسع فيها بصورة استثمارية تعود على الاسر وعلى القرية بالنفع حيث امتصاص الايدى العاملة ورفع مستوى الفرد وخاصة الافراد غير العاملين فى الزراعة ، وكذلك تنمية بقرية الاستعمالات الاخرى بما يتناسب مع اقتراحات التنمية الشاملة بالقرية .

د- توضع الاشتراطات البنائية على خريطة بمقياس رسم مناسب ١ : ١٠٠٠ ويوضع عليها كافة الاشتراطات مثل ارتفاعات المباني وعلاقتها بعروض الطرق أو الممرات التى تطل عليها خطوط التنظيم التى تبين شبكة الطرق حسب عروضها المختلفة وكذلك نسب الاشغال ونسب البناء على الاراضى ١٠٠ / ٠ أو ٠ / ٠٦٠ حسب طبيعة المنطقة المراد تخطيطها تفصيليا .

#### ١- الكثافة البنائية :

وتحدد الكثافة البنائية المسموح بها وهى عبارة عن العلاقة بين اجمالى مسطح الادوار المبنية على مسطح قطعة الارض ، والهدف من تحديد الكثافة البنائية هو التحكم فى الكثافة السكانية واشتراطات وقوانين البناء بالقريية بما يحقق التنمية العمرانية المطلوبة ( المقترحة ) .

#### ٢- الارتدادات :

يتم تحديد نظام الارتدادات من واقع قوانين وتشريعات البناء المعتمدة على أن تشمل تحديد خطوط البناء المقترحة لتواكب التطور والتنمية العمرانية السريعة بالقريية والتسى أخذت فى فيها المباني الصفة الحضريية من حيث التصميم ومواد البناء والوظيفة وارتفاعك تصل الى أربعة أدوار ولكن على نفس خطوط البناء بالقريية والتي كانت تحدد طرق وممرات قدرت فى بعض الاحيان أقل من ٣ أمتار بما يؤثر هل امكانية توصيل الرافعة بأنوعها وزيادة الكثافة السكانية وتراكم المشاكل العمرانية لذلك يجب توضيح خطوط البناء الجديدة كواحد من الضوابط التى تكمل بقية القوانين والتشريعات الاخرى .

#### الاشتراطات الخاصة :

فى المناطق التى لها طابع خاص أو مميزات مثل القرى القريية من المناطق الاثريية أو السياحية أو التى لها ظروف طبيعيية خاصة مثل القرى الموجودة بجوار السواحل ( قسرى الصيادين وخلافه ٠٠ ) والتى يصعب تطبيق الاشتراطات البنائية العامة عليها ويطلق على هذه المناطق مناطق ذات طبيعة تخطيطية خاصة .

- يتم وضع الاشتراطات الخاصة بهذه القســـــرى ومناطقها مثل شكل المباني وواجهاتها والممرات والطرق بها وارتفاعات المباني وطابعها بحيث يحقق الفكرة التخطيطية للقرية مع ما يجاورها من آثار ومتطلبات اخرى قد تكون سياحية أو غير ذلك .

## ٢- المناطق التجارية والاسواق :

### أ- نمط التجار :

- يتم تحديد المناطق التجارية بالمنطقة محل الدراسة التفصيلية من واقع الدراسة الحالية والمقترحة .

- يتم تصنيف نوع التجارة بالمنطقة .  
- تجارة جملة وتأخذ صورة مخازن أو شون وهى غالبا ما تكون فى المناطق والاراضى الفضاء خارج الكتلة العمرانية .

- تجارة قطاعى وتأخذ صورة أسواق اسبوعية أو أسواق يومية يتم فيها بيع وتبادل السلع المتنوعة أو محلات تجارية صغيرة موزعة فى أرجاء القرية ومتركة فى طريق الســـــوق الرئيسى .

## ٣- المناطق الصناعية :

يتم تصنيف المناطق الصناعية الواقعة بالمنطقة محل الدراسة أو المجاورة والمؤثرة عليها .

- مناطق صناعات ريفية وبيئية .  
- صناعات زراعية قائمة على الانتاج الزراعى .  
- صناعات خفيفة مثل (ورش نجارة أو الاشكـات وغيرها )

- تصنيف الصناعات حسب المعايير البيئية وهذا تصنيف يوضح ويبين مدى تأثير الصناعات

المختلفة على البيئة من أضرار التلوث الكيمايى للهواء أو للماء وفى معظم الحالات لا توجد بالقرية هذا النوع من الصناعات التى لا تؤثر تأثيرا ضارا على البيئة الا فى حدود ضيقة يجب مراعاتها من حيث مراعاة أماكن حدة الصناعات قريبا أو بعدها من المتناظر العمراية .

تصريف هذه الصناعات على المجارى المائىة وتأثير ذلك التلوث البيئى . وفى حالة اضافة صناعة من هذه الصناعات يجب مراعاة توفير كافة الصناعات لعدم ترك أضرار على السكان والزرع والحيوانات الموجودة بالقرية .

#### ٤- المناطق الاخرى .

##### أ- الخدمات العامية .

- يتم تحديد الخدمات الحالية وتوقيعها على الخرائط مع تحديد المسطحات المتاحة منها (الملكيات الحالية) .

- يتم حصر الخدمات المقترحة وتحديد المناطق المفروض توافرها فيها 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 الخربة او أماكن البرك المردومة .

- 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 والمتاحية .

- 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 فى المدارس كما يذكر الساحة المبنية والساحة 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 :

\* مدارس ابتدائية (بنين - بنات)

\* مدارس ثانوية (بنين - بنات)

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

- توضح حدود الملكية المقترحة للاستغلال بدقة كاملة مع الاستخدامات 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 الموضوعه  
والتي تصنف حسب الاتى :-

\* وحدات صحية .

\* مركز رعاية صحية (للطفولة - للامومة)

- يتم اظهار كافة المستويات والتعبير  
عنها برموز خاصة .

- عند تحديد الموقع المقترح يجب توضيح  
حدود الملكيات بدقة تامة .

- تحدد المساحة الكلية والمساحة الهيئية  
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 الجمعة  
او اى دور عبادة اخرى ويتم تحديد  
موقعها فى الاراضى الموجودة والمتوفرة  
لذلك وبتوسعة الخدمات الحالية واطافة  
ملكيات اخرى اليها . او اضافة ملكيات  
عامه اخرى كالممرات او افنية لترفيح  
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 المباني الرئيسية للمسجد  
او الجامع والساحات الملحقة به .

- يتم تحديد اماكن انتظار السيارات  
موضحا عدد السيارات التى يستوعبها  
المكان بما يتناسب مع سعة المسجد  
او دار العبادة حسب المعايير المقترحة  
والمستخدمة فى هذا الشأن وما يتفق  
مع ظروف القرية .

#### 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 اكانت  
فى اراضى ملكية عامة او اراضى ملكية  
خاصة يتم التعويض عنها .

- تم تحديد نوع ووظيفة المنطقة الترفيهية  
على الخرائط وذلك بالتعبير برموز تبين  
الفارق بين كل من هذه المشاطق  
( ساحات - ملاعب للشباب - اماكن للاطفال  
بالمناسبات القومية والدينية  
بالقرية ) .

- يتم توضيح علاقة هذه المناطق بشبكات  
الطرق المختلفة وخاصة طرق المشاه، ومحاور  
حركة المشاه الرئيسية التى توصل الى  
هذه المناطق المختلفة .

- يتم توضيح الطابع الخاص لهذه المناطق  
وما يميزها من عناصر وظيفية كملاعب  
الاطفال والشباب .

- العناصر الجمالية لكل منها .

ج - المناطق ذات الطابع الخاص (الاشيري  
او التاريخي السياحي والاماكن  
الطبيعية الواجب الحفاظ عليها.

- عند اعداد التخطيط التفصيلي لمنطقة  
من المناطق ذات الطابع الخاص  
(الاشري - التاريخي): -

- اعداد خرائط اساس توضح المناطق  
والمباني الاثرية والتاريخية  
للمنطقة محل الدراسة التفصيلية  
- تحديد الاستخدام الحالي للاشمار  
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 الانشطة الملائمة والانشطة  
الغير ملائمة بالمنطقة .

- تحديد الطابع العام للموقع - مباني  
طرق - ممرات .

- عند وضع الاقتراحات الخاصة بمثل  
هذه المناطق : -

\* يجب احترام الطابع العام للمنطقة  
مع توفير الاحتياجات الاساسية  
للانشطة الموجودة بالمنطقة .

\* وضع اشتراطات خاصة بالمباني  
والطرق والانشطة 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 بـمـثـلـى هذه المناطق .

#### المناطق السياحية والطبيعية :

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

- 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 الاراضي او للطابع المقترح والاشتراطات الخاصة بالمباني والطرق والمعدلات والمعايير المطروحة .

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

- يتم تحديد شوارع بدرجاتها المختلفة وممرات المشاه .

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

د- المناطق الزراعية والزراعة :-

عند التعرض لمثل هذه المناطق فى التخطيط التفصيلى او المراحل التفصيلية يجب اتباع ومراعاة الاتى :-

- ان يتم اجراء حصر شامل لحدود الاراضى الزراعية داخل الزمام او الكردون على الخرائط مقياس ٢٥٠٠:١ او ١٠٠٠:١

- يتم تصنيف هذه الاراضى حسب حالتها ودرجة خصوبتها.

- يتم اعداد بيان بالموقع على خرائط توضح ما ياتى :-

\* حالة الاراضى الزراعية .

\* نوع الاشغال الذى عليها من زراعات .

\* بعدها او قربها من الكتلة العمرانية .

- يراعى عند اجراء الدراسات التفصيلية ووضع الطول المقترحة عدم المساس بالمرأوى والمصارف والطرق والمنافع الخاصة بالاراضى الزراعية (قانون الزراعة ١٩٨٤ مادة (١٥٢) أ، ب، ج ،

- مراعاة ان التصور العمرانى يتم تحديده للمساحات المخصصة للتوسيعات المقترحة .

- يتم مناقشتها وعرضها على لجنة

بقيادة مدير المديرية الزراعية

ومساعدة مساعد المحافظ وروساء

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 المتعمدة فى ديوان عام المحافظة .

\* يتم ايداع صورة منها فى الجهات المختصة التالية .

- . مديرية الاسكان .
- . الزراعة .
- . النقل .
- . المواصلات .
- . المساحة .

- يجب التاكيد من ان كافة المشروعات المطلوب اقامتها او المقترح اقامتها فى هذه الناحية يجب ان تكون متصلة اتصال مباشر بالانتاج الزراعى والحيوانى ( مادة ٤ ) قانون الزراعة .

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 يوضح فى التقرير موقف هذه المناطق فى التخطيط بصورة محددة .

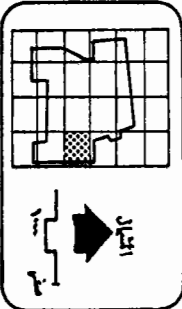
د - الاستعمالات المختلطة :-

عند التعامل مع المناطق ذات الاستعمالات المختلطة : -

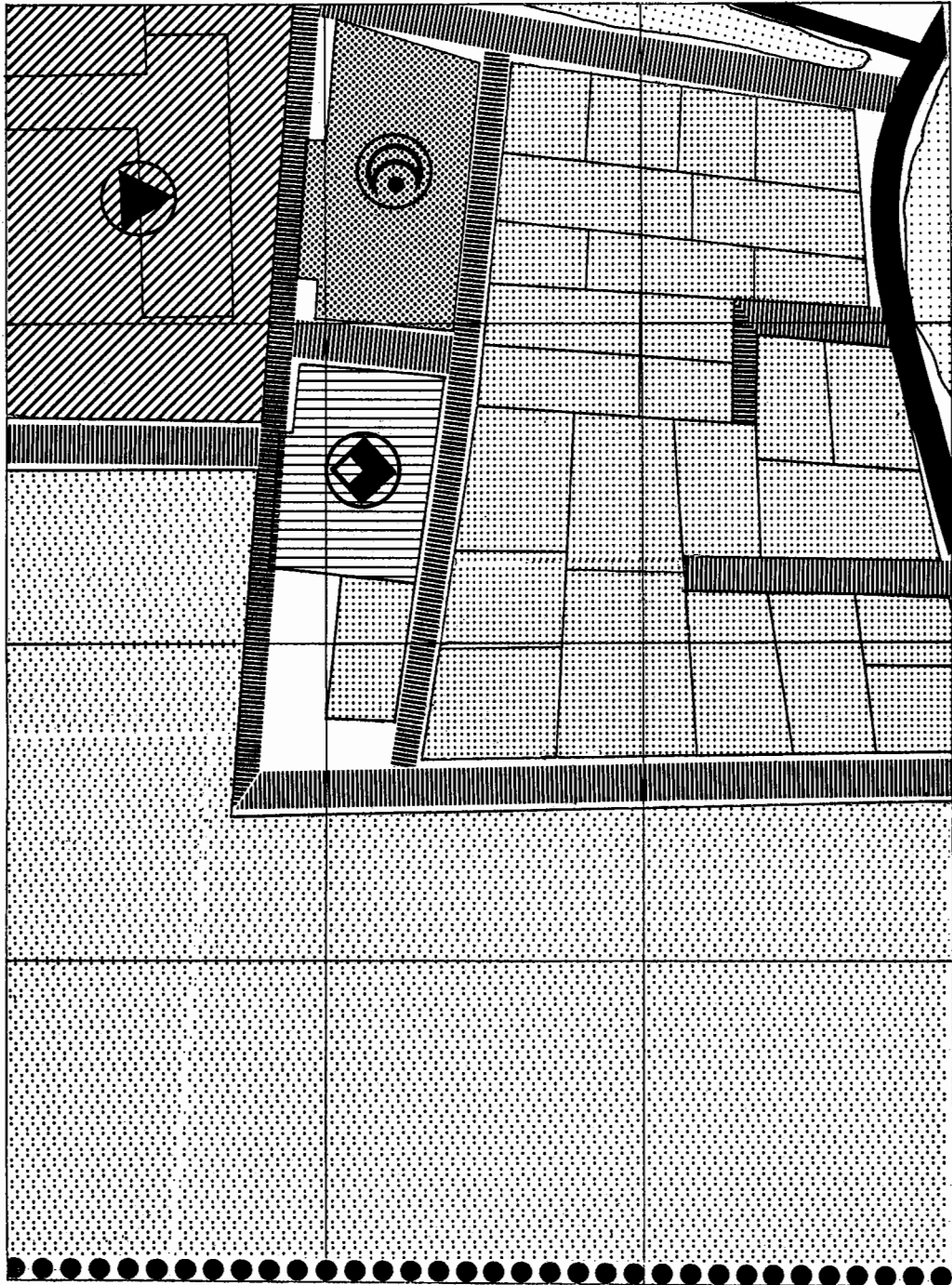
- يجب ان يتم تحديدها على الخرائط.
- يتم تحديد العلاقة بين هذه الاستعمالات المختلفة سكنى مع تجارى
- يتم تحديد درجة ونوع العلاقة بين الاستعمالات المختلفة .
- \* استعمالات يجب ان تكون متضاربة .
- \* استعمالات يجب ان تكون ممزوجة .مرجى كاملا .
- \* استعمالات يجب ان تكون على علاقة فقط بالاستخدامات الاخرى .
- يتم تحديد اسلوب المزج المقترح لهذه الاستخدامات المقترحة مع مراعاة نسب كل استعمال والمساحة المقترحة له .
- يتم تحديد اسلوب مزج وتوزيع هذه الاستخدامات ومساحتها سواء كانت بالامتداد والتوزيع الافقى او بامتداد الراس على ادوار وذلك حسب وظيفة الاستعمال ومكان تواجدته بالقريسة .

الدليل:

- سكني
- وحدة صحية
- مسدودة
- مركز اجتماعي
- أراضي مملوكة
- طريق عمل رئيسي
- طريق فرعي
- مسارات مياه
- تسوية ومصارف

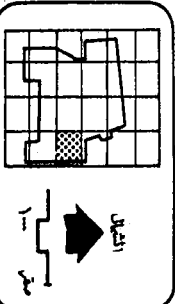


اسم الجهة: محافظة القاهرة  
المخطط المقتضى لقرية عشق في حي العجوة  
استقالات الأراضى العامة  
تاريخ: ١٩٩٠  
رقم: ١٩٩٠



الدليل آلة المبيد

- ▲ جرم
- ▲ مستوي
- ▲ ردي
- ▲ ارتفاع المبيد
- 1- دور واحد
- 2- دورين
- 3- شلوات أوار
- عصر المبيد
- جرم جيد
- متوسط
- قديم
- المواد الانشائية
- خرسانة سائلة
- طين أحمر وطيني
- ☒ طوب لابنت

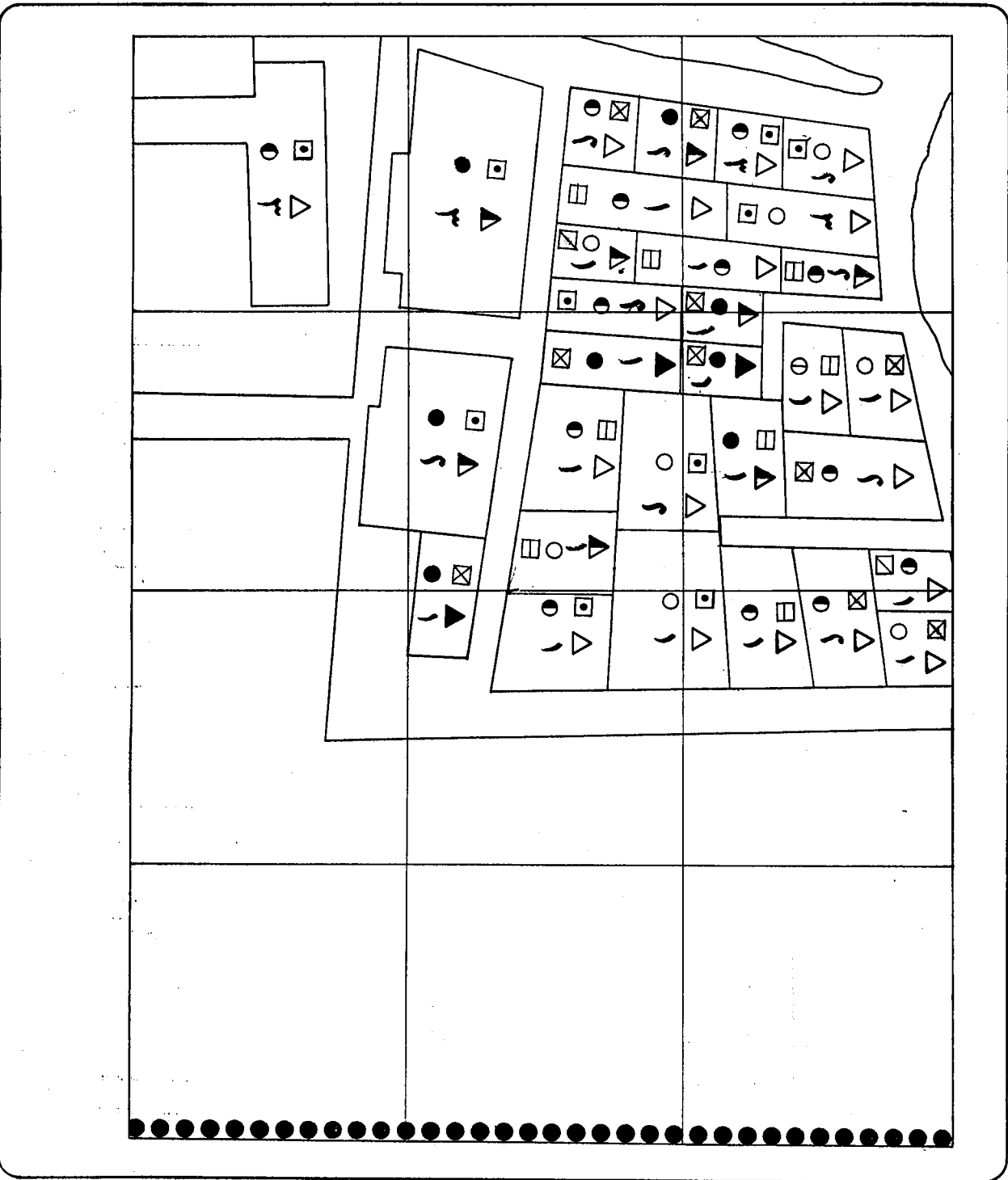


باسمها : حافظة الصديقة

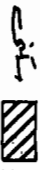
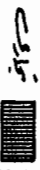

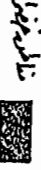


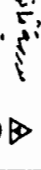
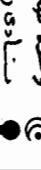
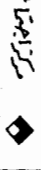


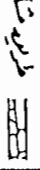

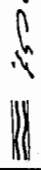

المخطط التنفيذي لقرية منقاة المصير

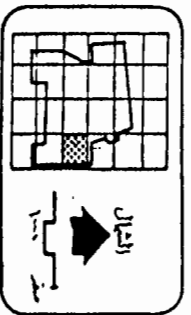
خصائص المساق

رقم القيد: ١٠٠٠٠٠٠  
 رقم القيد: ١٠٠٠٠٠٠٠  
 رقم القيد: ١٠٠٠٠٠٠٠  
 رقم القيد: ١٠٠٠٠٠٠٠



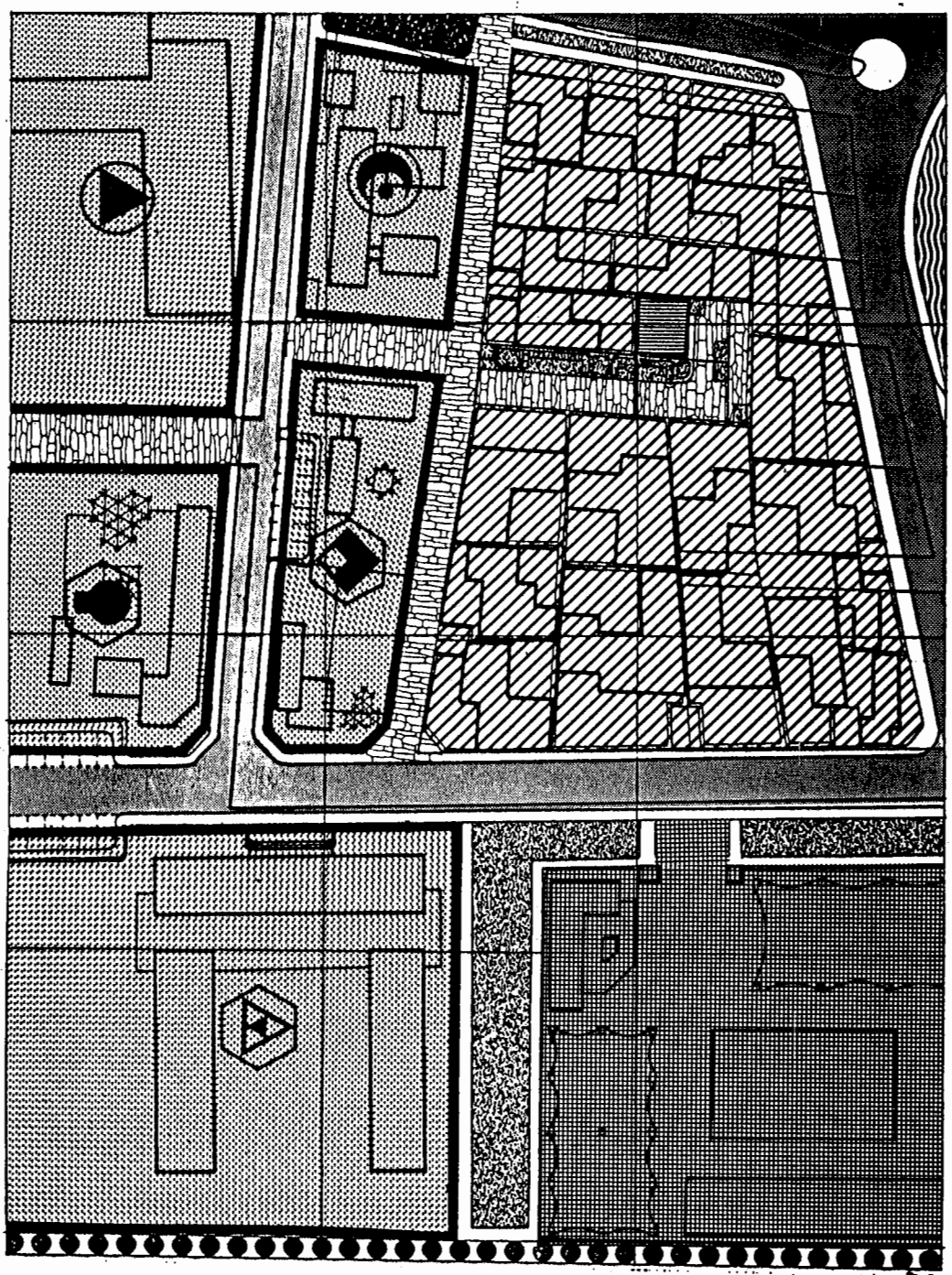
### الدليل

-  سكنة
-  تجارة
-  حدود أسبوق
-  مناطق غير مأهولة وتجميل
-  خدمات عامة (ملاينة) - متنوع
-  مدرسة إسلامية
-  مدرسة قازغى زايى
-  وحدة محاسبية
-  سجادى ريبامى
-  مركز ايمتاغى (وحدتها ايقائويه مضافة)
-  لوز سيات
-  طوبى سياه نوبى
-  طوبى شاه نوبى
-  خانه آشغال السيات
-  بوسه دافى



اسم الجهة: محافظة الشرقية  
 الطول: 1000 متر  
 منطقة الزراعة (1)

استمالات الاراضى المقترحة  
 المخطط: 1000 متر  
 تقاسم الارض (1000 متر)



الدليل =

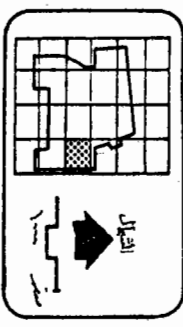
طرق أكاديمية رئيسية

كروم شاه رئيسية

مع إكباتية معطرا السليارة

طريق شاه فرعية

أماكن اختطارات للسيارات

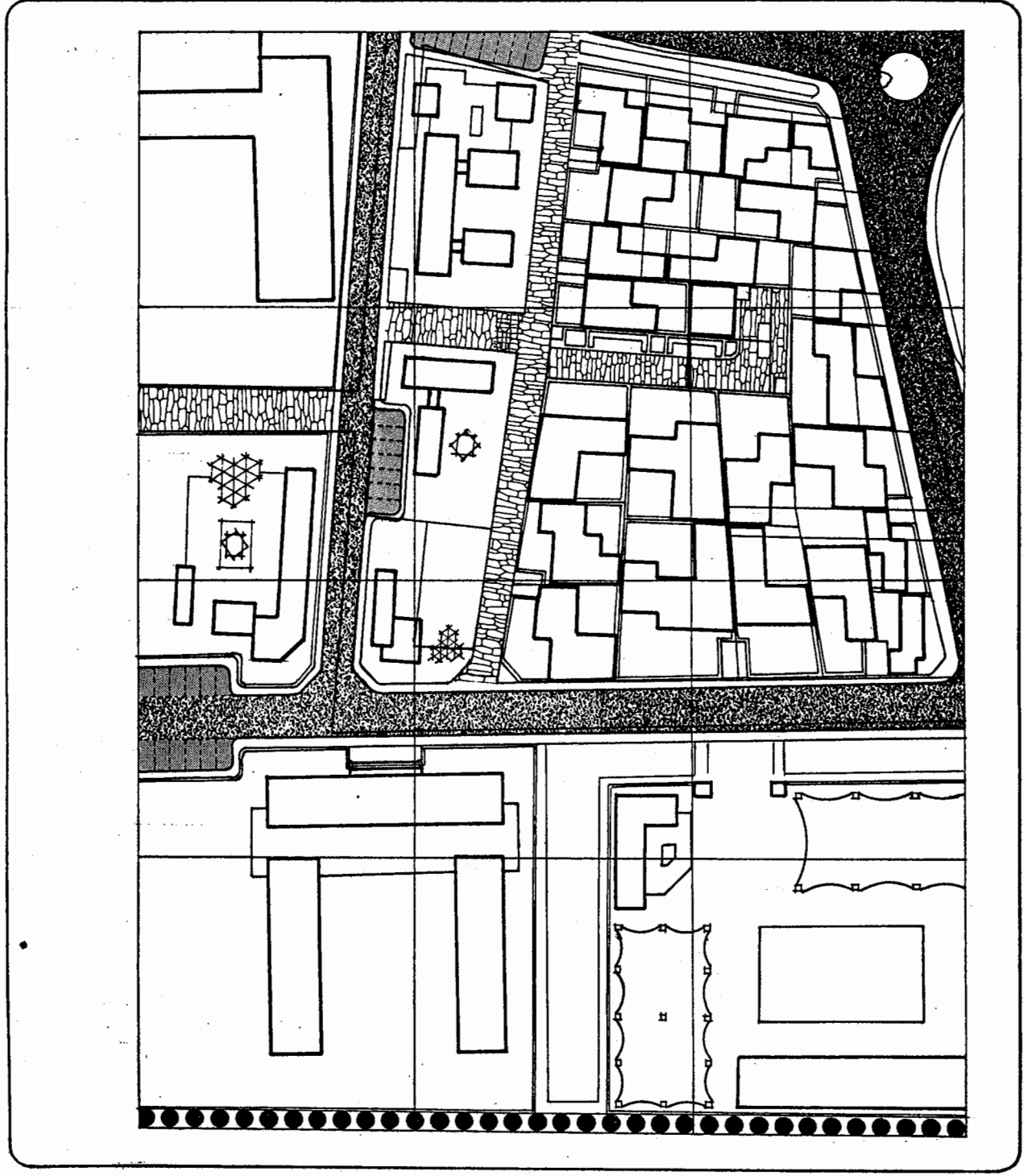


اسم الجهة : محافظة الشرقية

الاراء الفنية رقم تخطيطية (1)

شبكة الطرق المخططة

الرقم التخطيطي ٨٤/٧  
الرقم المخطط (٢٢) (٢٠٠٠:١)

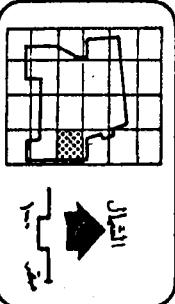






الأميل

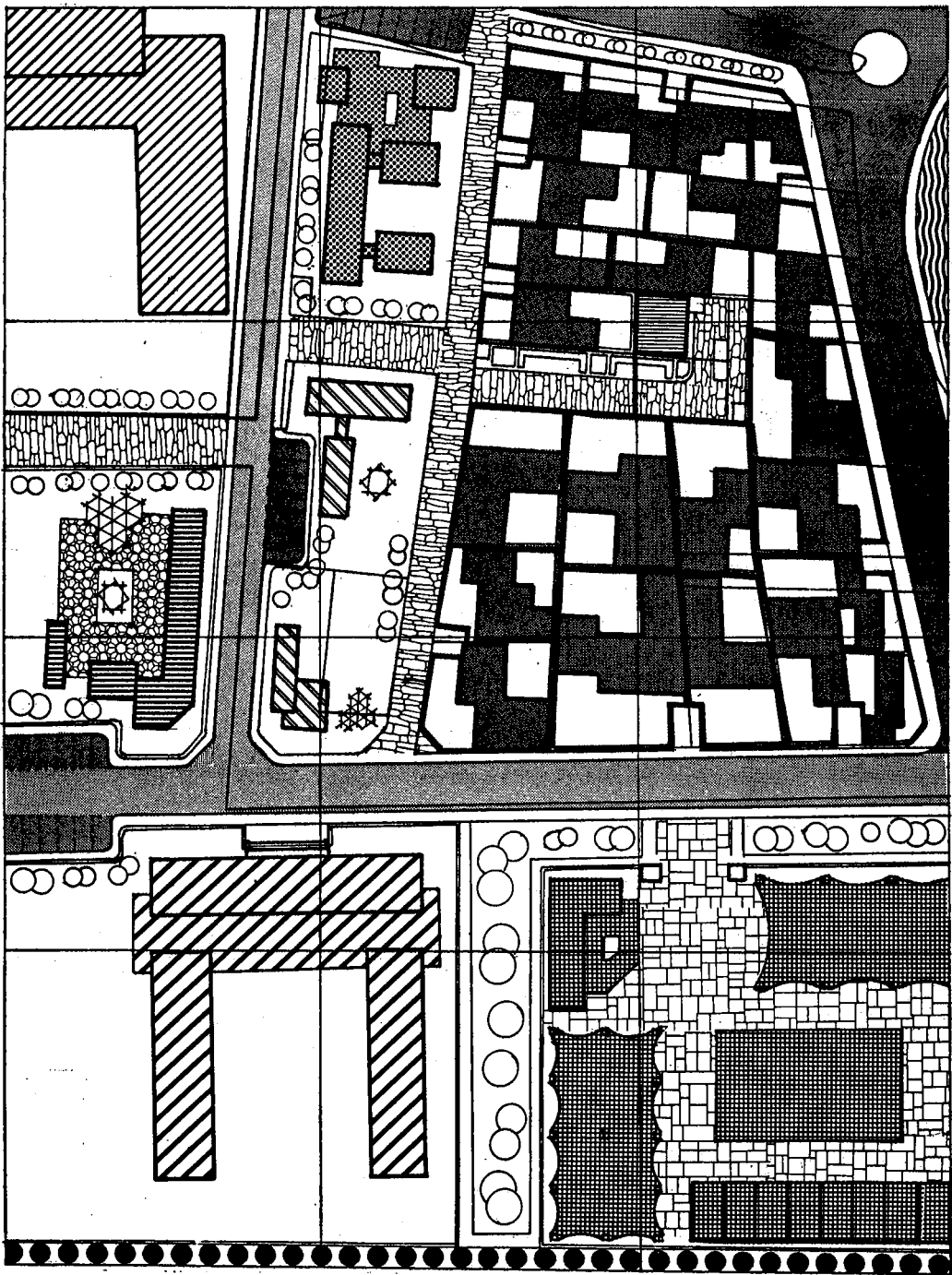
- مسك
- بيجزي
- وحديقة مسجوية
- مركز اجتماعي (دومو لبريا تيمه حياوية)
- مدرسة أساسية
- مدرسة ثانوي زراعي
- سنادي اجتماعي
- سوق اسبوعوي



الشمال  
مركز

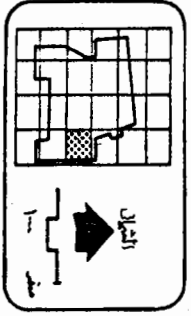
اسم الجهة: محافظة الشرقية  
 مركز: الرقة  
 منطقة: الرقة (1)  
 اسم: المسكن

البيوت: 4  
 المساحة: 1000 م<sup>2</sup>  
 رقم المشروع: 10001



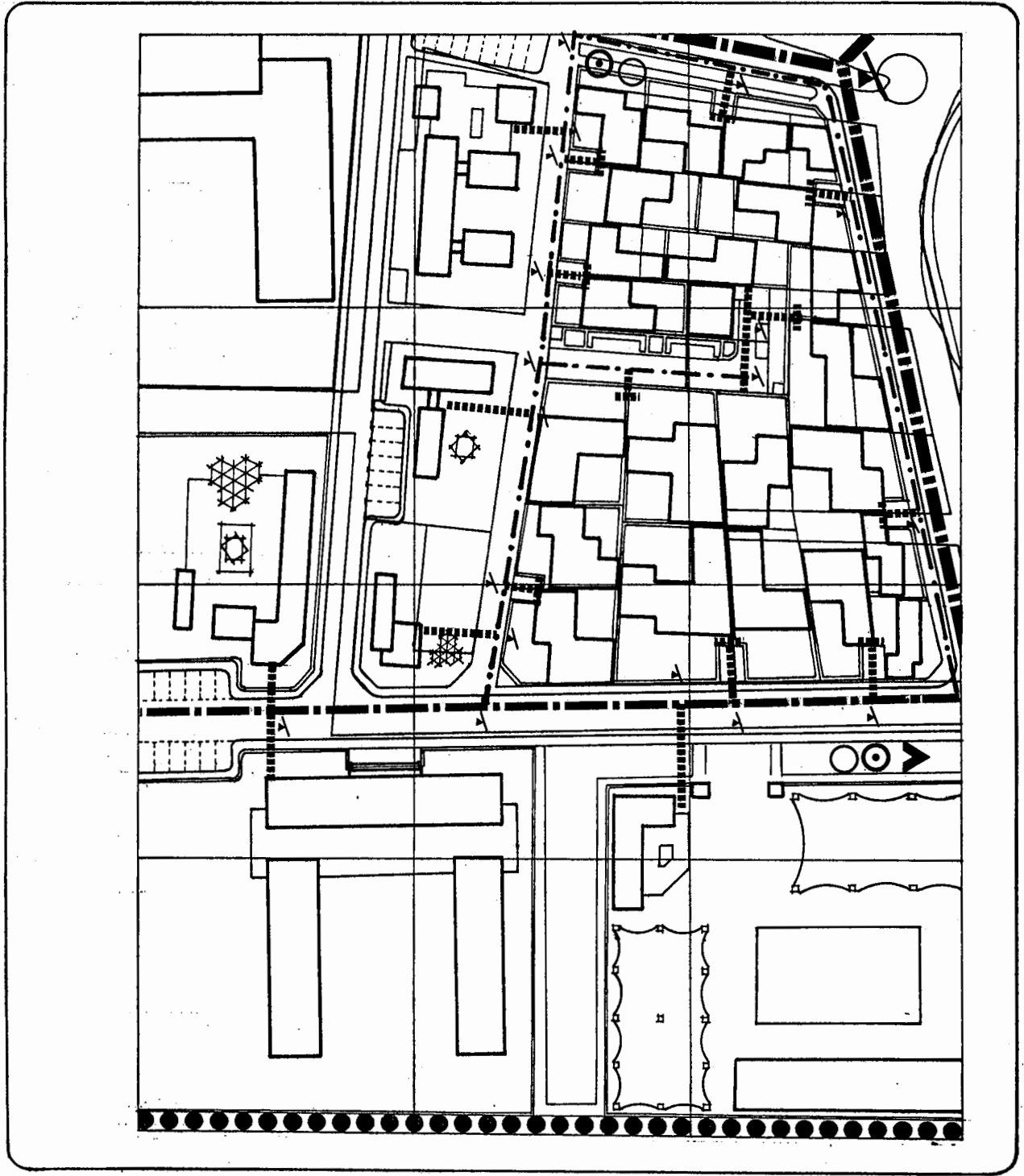
المدى

- عادية في الطبيعة نظر
- عادية في الطبيعة نظر
- عادية في الطبيعة نظر
- ⋯⋯⋯ وصلات الأنفاق
- ▲ صلبة نظر طبيعي
- ⋈ صلبة نظر ريفي
- منقحات عامة
- منقحات صلبة
- ▲ تزيان على

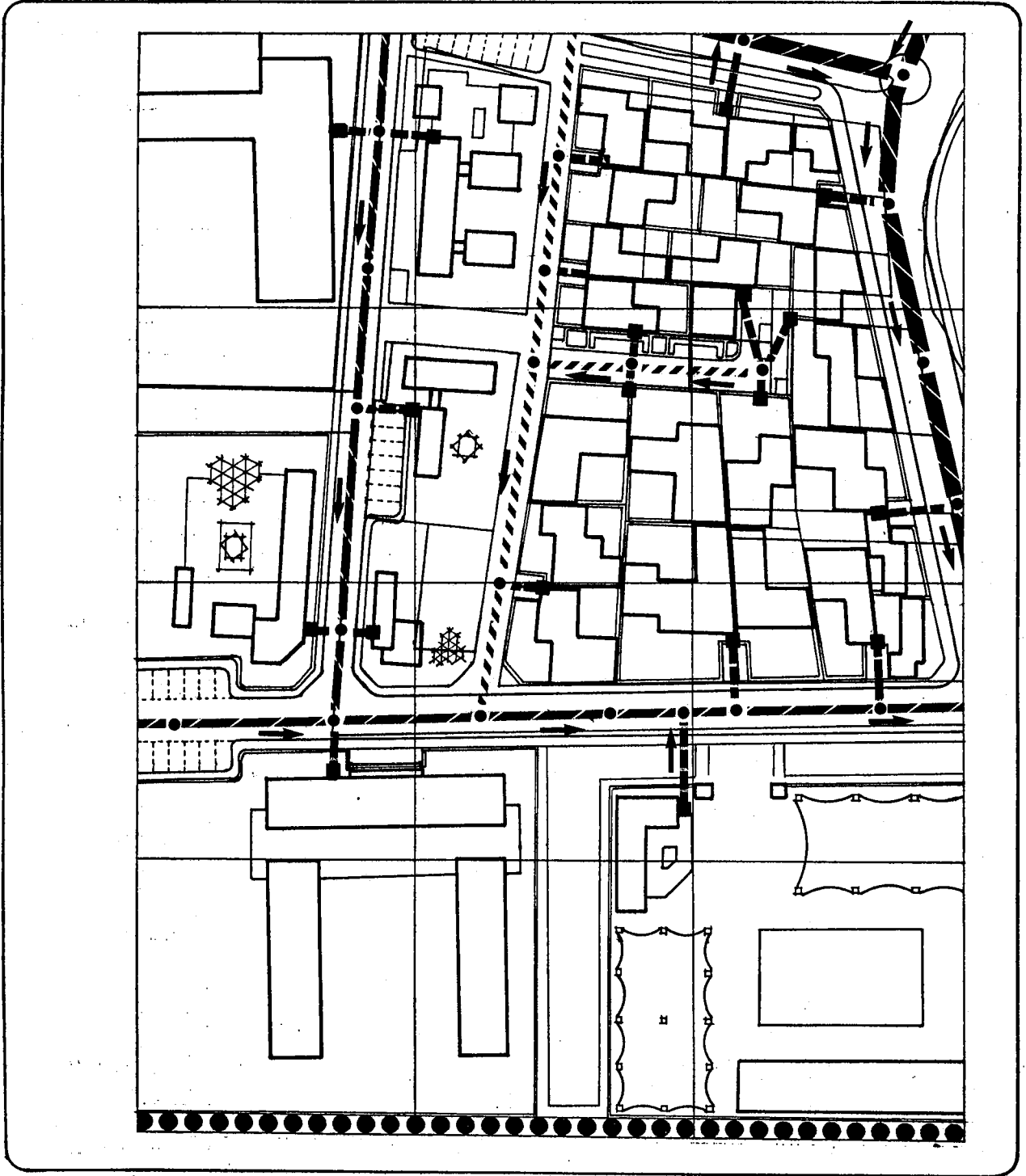


اسم الجهة: محافظة الشرقية  
 العنوان: المنطقة السكنية الجديدة - مدينة نصر (1)  
 منطقة الدراسة (1)

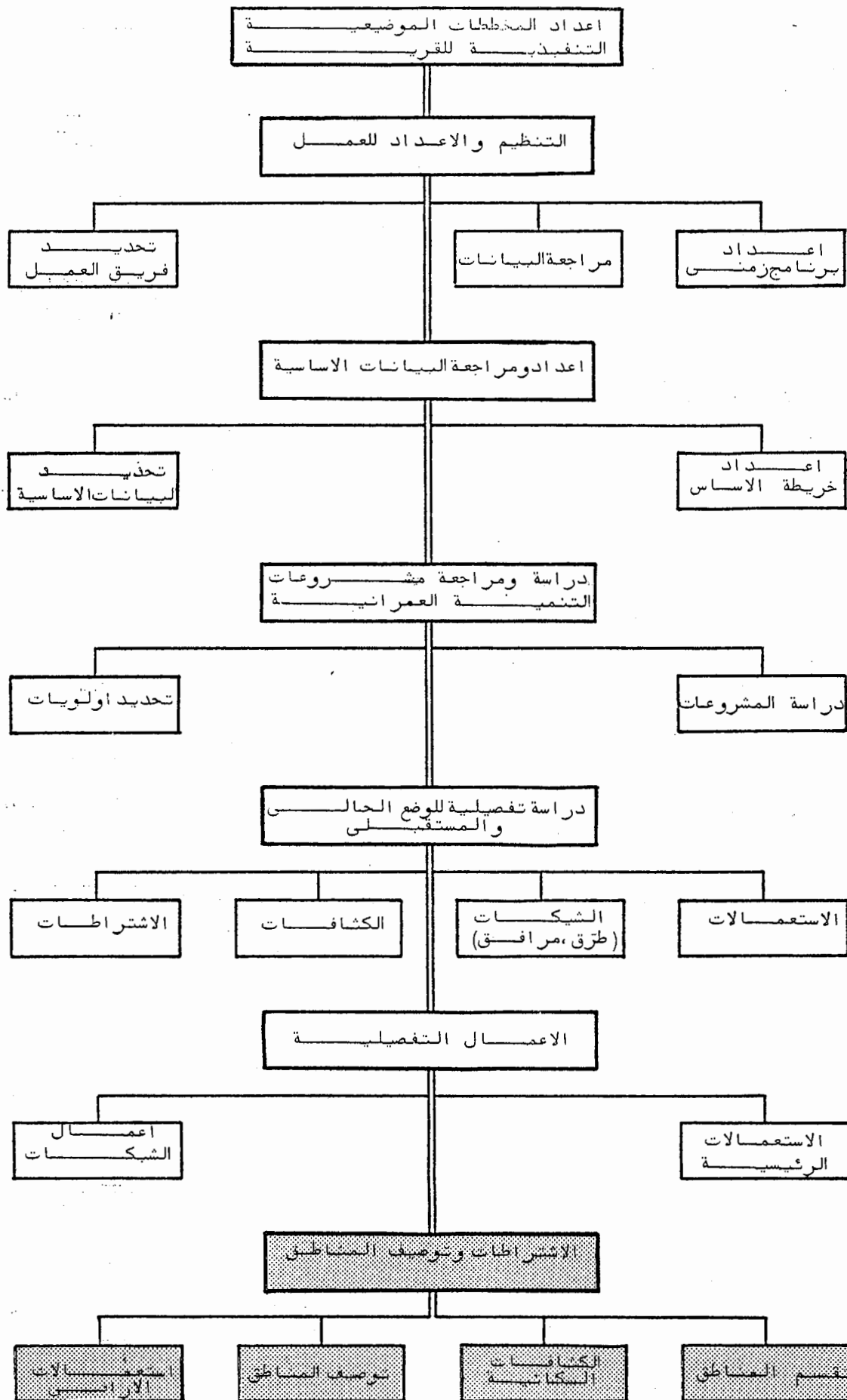
شبكة المياه المقترحة  
 رقم المشروع: ٨٧/١  
 تاريخ الإصدار: ٢٠١٥  
 المهندس: محمد عبد الحليم



<p>اسم الجهة: محافظة الشرقية</p> <p>الولاية: الشرقية رقم قسمة: ١٥٠٠٠٠٠٠</p> <p>شبكة الصرف الصحي المقترحة</p> <p>الرقم القوي: ١٧١٠٠٠٠٠٠٠</p> <p>الرقم القوي: ١٠٠٠٠٠٠٠٠</p>	<p>الشمال</p> <p>مقياس ١:١٠٠٠</p>	<p>الاسم</p> <p>٢ - لينة جوية</p> <p>٢ - لينة جوية</p> <p>٢ - لينة جوية</p> <p>٢ - وصلة خارجية</p> <p>٢ - طوية</p> <p>٢ - غرفة تصفية</p> <p>٢ - اتجاه الصرف</p>
---	-----------------------------------	---







## ٨- الاشتراطات وتوصيف المناطق

---

٨-١- تقسيم المناطق

٨-٢- الكثافات السكانية

٨-٣- توصيف المناطق

٨-٤- استعمالات الاراضي واشغالات المباني

## ٨-١- تقييم المناطق

مادة ٢٨ : الاشتراطات الواجبات مراعاتها  
فى التخطيط التفصيلى والموضى.

- ١- توافق التقسيم الى مناطق على اهداف  
التخطيط العام او توجهات المخطط الارشادى:-
- عند تقسم القرية الى اقسام يجب ان يتفق  
هذا التقسيم مع عدة اعتبارات هى .
- يجب أن تُعبر الاقسام عن مناطق لها كيان  
خاص متكامل الخدمات.
- تحدد هذه المناطق بشبكة ممرات او شوارع  
واضحة .

- تحدد هذه المناطق بمجموعة من التركيبات  
الاجتماعية والعائلية داخل القرية .
- تتقارب كل منطقة من هذه المناطق فى عدد  
السكان لخط العمرانى - (ريفى - حضرى)  
الطابع العام ومواد البناء - الكثافات  
السكانية . النسيج الاجتماعى والعائلى  
والتجانس

- يجب ان تتفق هذه الاقسام مع الاستعمالات  
المقترحة للاراضى وذلك لسهولة التعامل  
مع كل منطقة تفصيليا .

- ٢- يجب توحيد الاشتراطات داخل المنطقه  
الواحدة :-

- ويتم هذا التوحيد بالاستفادة من المخطط  
العام او الارشادى للقرية فى تقسيم القرية  
الى مناطق لكل منها استعمال واحد  
متكامل متجانس حيث مناطق العمران ومناطق  
الخدمات والاراضى الزراعية . ومناطق  
الصناعات الريفية او الزراعية وعند  
تقسيم القرية بهذا الاسلوب وهو ما يتفق  
مع الاستعمالات فى ان ذلك يساعده  
على توحيد الاشتراطات بالنسبة للمناطق .



٣- يجب ان تكون اشتراطات المناطق متمشية مع الاهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمنفعة العامة وذلك بان يراعى الاتى :-

- تناسب الاشتراطات البنائية للمناطق على البيئة الطبيعية للقرية لكل ما هو فوق سطح الارض ان اراضى زراعية او مبانى او اثار او ترع او مصارف او وديان او مجارى سيول.

- تناسب الاشتراطات الاجتماعية من حيث نوعية التركيز الاجتماعى للسكان (حضرى لا ريفى) او حضرى وريفى.

- انواع الاعمال التى يقومون بها زراعة صيد خدمات . صناعات زراعية الظروف والانشطة الاقتصادية للسكان على ان يتم فى اى هذه الشروط بما يتلائم مع امكانياتهم المادية والاجتماعية والحضرية .

- كما يجب ان يراعى فى هذه الاشتراطات تلبية احتياجات السكان السريعة والملمة والمعروفة بالمرافق العامة وما يغطى احتياجاتهم من مختلف الخدمات ( دينية تعليمية - صحية ) وكذلك المرافق (مياه كهرباء - صرف ) .

## ٢-٨- الكثافات السكانية

### ٢-٨ الكثافة السكانية .

مادة ٢٦ : الكثافة السكانية الاجمالية  
نسبة عدد السكان الى المساحة العمرانية  
للقرية : -

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

١ - الكثافة السكانية فى القرى:

يراعى ان تكون الكثافة السكانية فى القرى  
المحاطة بالاراضى الزراعية او بمحددات  
طبيعية تحدد نموها بحد اقصى ١٥٠ شخص  
/ فدان .

٢ - الكثافة السكانية فى المجتمعات الجديدة :

المجتمعات العمرانية الجديدة فى المناطق  
الصحراوية والبعيدة من الاراضى الزراعية  
بحد اقصى ١٠٠ شخص / فدان .

- ويتم مراعاة تحقيق هذه الكثافات السكانية  
بتحقيق الكثافات البنائية والارتفاعات  
على ان يبين الكثافة المقترحة لكل  
قطاع او قسم بالقرية .

- ويتم تحديد الكثافة السكانية على خرائط  
تبين الاقسام المختلفة لكل كثافة و اذا  
كان هناك اختلاف فى الكثافات .

## ٨-٣ توصيف المناطق

مادة ٢٩ : توصف كل منطقة وارده برسومات التخطيط التفصيلي وتوضع حدودها وتحدد الاستعمالات المسموح بها .  
وتوضع كل منطقة معدة للتخطيط التفصيلي برسومات ١٠٠٠/١ توضع

- حدود المنطقة .
- حدود الاستعمالات المختلفة بالمنطقة .
- تحديد الاشتراطات بكل منطقة .
- تحديد شبكات الطرق وممرات المشي والمسارات
- تحديد مسارات المرافق وتحديد المناطق المخدمه والمناطق الغير مخدمه ونوع واسلوب التخديم فى كل منطقة .
- تحديد الخدمات المطلوبة فى كل منطقة او قطاع بالقرية طبقا للمعايير المعمول بها .
- تحديد خطوط التنظيم فى مناطق الامتداد العمرانى الجديد (حضرى او ريفى) .
- تحديد المساحات المخصصة لكل استعمال
- تحديد المساحات المطلوبة واستعمالات الاراضى وعلاقتها بحدود الملكيات .
- تحديد الانشطة المسموح بها فى كل منطقة مع توضع اشتراطات تواجد هذه الانشطة .

## ٨-٤. استعمالات الاراضى واشغالات المباني

مادة ٣٠ : يجب ان تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الاراضى واشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق متمشية مع الاستعمالات الغالية 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 او زيادة المباني او الاستعمالات او الاشغالات المخالفة سواء كانت هذه المخالفات هى مخالفات للوضع الحالى او مخالفات واستعمالات لا تتناسب مع الحل المقترح.

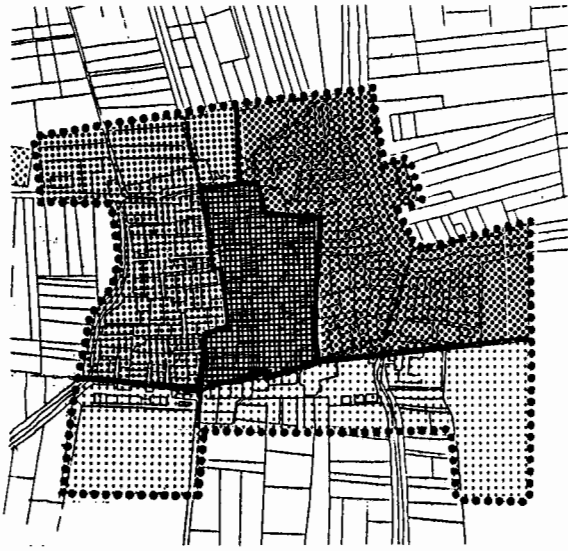
- يتم اعداد المخطط التفصيلى بما يحقق اهداف المخطط العام ( كما ورد مادة (٢٥).





- بعد اعتماد المخطط التفصيلى يتم ايقاف كافة الاستعمالات المخالفة.

- اتخاذ الخطوات التنفيذية لاجراء التعديلات يتم وفقا للمراحل الموضوعه للمخطط التفصيلى المعتمد.

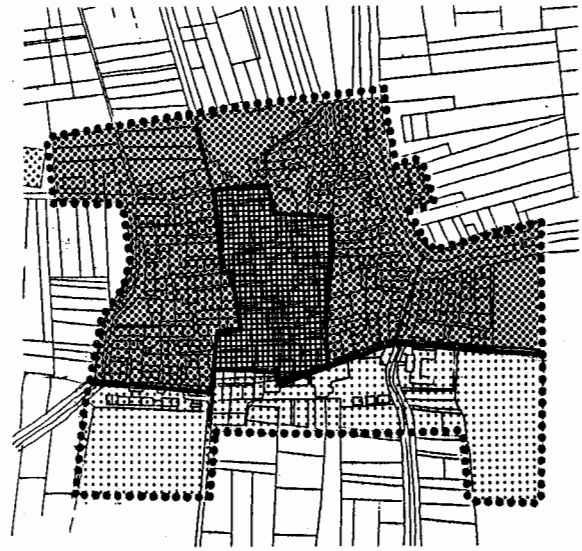
ب- ويتم ذلك عن طريق حظر التراخيص باجراء اية تقوية او دعم او تعديل فى المباني المخالفة للاشغالات ايا كانت الظروف او الاسباب التى تتطلب ذلك.




## أسعار الأراضي



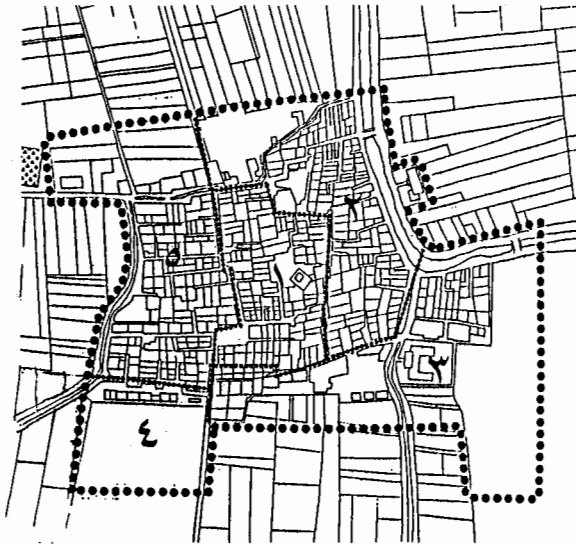
- سعر المتر المربع ٦٠ - ٥٠ جنيه 
- سعر المتر المربع ٥٠ - ٤٠ جنيه 
- سعر المتر المربع ٤٠ - ٣٠ جنيه 
- سعر المتر المربع ٣٠ - ٢٠ جنيه 

## الكثافات المقترحة



- ١٢٠ فرد / فدان 
- ١٠٠ فرد / فدان 
- ٨٠ فرد / فدان 




## الاشتراطات



الارتفاعات	نوع التربة	المساحة المبنية	الارتفاعات	الكثافة المقترحة	الكثافة الفعلية	رقم المنطقة
١	١	١	١	١	١	١
٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢
٣	٣	٣	٣	٣	٣	٣
٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
٥	٥	٥	٥	٥	٥	٥

## الارتفاعات المقترحة



- دور واحد 
- دورين 
- ثلاثة أدوار 

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

---

٩-١- الاعمال التحضيرية

٩-٢- المداخل التخطيطية

٩-٣- الاسس التخطيطية

٩-٤- استنباط المعايير

٩- اعداد المخططات الموضوعية ( التنفيذية ) لقرى

لم يتم تخطيطها :

تنص المادة ٩ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى والمادة ٣١ فى لائحته التنفيذية أنه للوحدة المحلية - الى أن يتم اعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى - وضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الاراضى بالمدينة أو القرية وذلك بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى على أن تتضمن هذه المشروعات الاحتياجات العمرانية وشروط تقسيم الاراضى وكذلك شروط البناء الواجبة توافرها وتعتمد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى ، ويتم اعداد المخططات الموضوعية ( التنفيذية ) للقرى التى لم يسبق لها اعداد مخطط عام أو ارشادى عن طريق اتباع الخطوات التالية :

- ١-٩ الاعمال التحضيرية .
- ٢-٩ المداخل التخطيطية .
- ٣-٩ الاسس التخطيطية .
- ٤-٩ استنباط المعايير .

## ٩-١- الأعمال التحضيرية

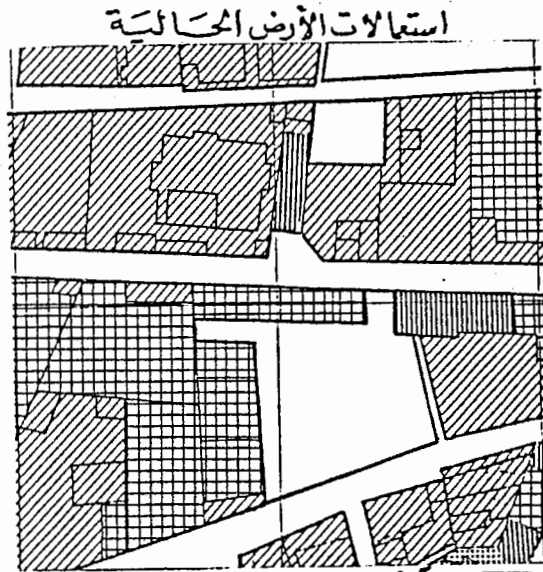
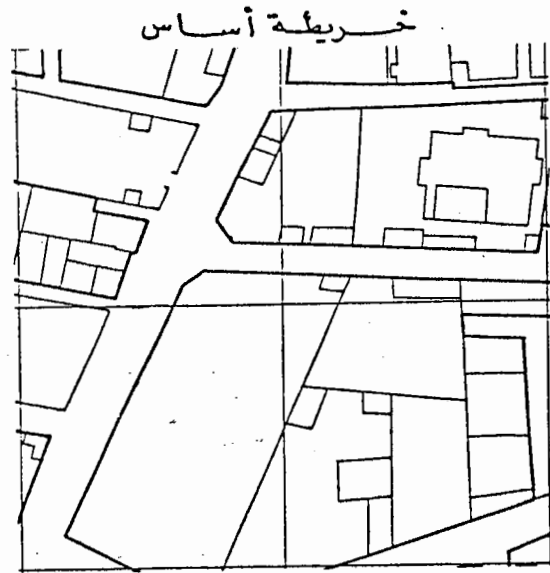
لاجراء الأعمال التحضيرية لاعداد المخطط التنفيذي للقرى التي لم يسبق اعداد تخطيط عام او ارشادى لها يجب اتباع عدة خطوات :-

- زيارة ميدانية لاستطلاع القرية .
- اعداد خريطة الاساس للقرية .
- دراسة ميدانية ومسح عمرانى واجتماعى اقتصادى .
- تحليل هذه الدراسات للوصول على نتائج يمكن من خلالها تقييم الوضع الحالى لل عمران والسكان والانشطة الاقتصادية بها .

### ٩-١-١ زيارة ميدانية لاستطلاع القرية:

- تنظم زيارة استطلاعية يباخذ المكلف بها معه خريطة للقرية تغطى منطقة الدراسة كما يحمل معه كراسة لتدوين الملاحظات السريعة وكاميرا اذا امكن لتصوير ما يجده ضرورى لظهار المشاكل او السمات المميّزة ويقوم بعد ذلك بالتجول فى القرية والمناطق المحيطة بها سواء كانت مناطق زراعية او مناطق تجمعات عمرانية او غير ذلك للتصرف على العلاقات والمؤثرات الخارجية على القرية وكذلك للتعرف على مدى اعتماد القرية على التجمعات المجاورة من الخدمات المتنوعة وعلاقتها بشبكة الطرق الاقليمية التى او تمر بجانبها .

- التعرف على الوضع الحالى لل عمران بالقرية ومناطق الاسواق والخدمات الرئيسية والمداخل الرئيسية للقرية . الطابع العام للقرية ويسمى العمران والاراضى للفضاء .



- بكتى
- تجارى
- صناعى
- أرض فضاء
- قدرات عامة



- التعرف على المناطق المزدوجة بالمشاهه  
واماكن تجمع وتداخل الحركات الالييه  
والمشاهه . محطات السكن الجديد ان وجدت  
محطات ومواقف انتظار الاتوبيسات الاقليمية  
او التاكسيات .

- التعرف على المظاهر البيئه العامه للقريه .  
والمشاكل الموجوده بها (برك - مستنقعات  
اماكن تجمع قمامة - مخلفات مصانع) .

- ترع مصارف التى تحيط او تخترق القريه .  
الموجوده عليها .

- يتم توقيع هذه الملاحظات على خريطة  
تغطى نطاق منطقة الدراسة والقريه .

- يتم تنظيم زيارة الاجهزة المحلية للتعرف على  
المسؤولين ( عمدة - بعض المسؤولين  
بنا الاجهزة التنفيذية بعض الاهالى . فى مواقع  
العمل للتعرف على احتياجات السكان  
الضرورية الملحمة .

- بعد انتهاء الزيارة يتم اعداد تقرير  
بدون فيه الملاحظات . الرئيسية للزيارة  
والتي يكون خلالها التعرف على المشاكل  
الموجوده بالقريه والاحتياجات المطلوبة  
من كل المكان والاجهزة المحلية .

#### ٩-١-٢ اعداد خريطة الاساس للقريه .

- يتم اعداد الخريطة الاساسية للقريه وذلك  
بالاستعانة بالخرائط المتاحة مثل الخرائط  
المساحية قديمة او حديثة . خرائط بشبكات  
العامه او الرافعة الموجوده بمجلس القريه

- يتم تحديد الخرائط بتوقيع جميع العالم  
التي استحدثت بالقريه سواء كانت مبانى  
سكنية - مبانى عامه طرق - ممرات . تغير  
لمسار بعض الترع او تغطية بعض المصارف  
او تحديد للمساحات والاراضى الفضاء .

(راجع اعداد خريطة الاساس دليل اعسداد  
وتنظيم البيانات التخطيطية) .

٩-١-٣ اعمال المسح.

- ا- مسح عمران.
- ب- مسح اجماعى.
- ج- مسح اقتصادى.
- د- مسح العمرانى.

ويقتصد بهذا المسح التعرف على الهيكل العمرانى. الصفة الغالية على الخالصة العمرانية. ومواد البناء وارتفاعات المباني وطرق البناء المتبعة. والسمة الغالية على الطابع العمرانى للقرية. فى الشكل العام للنسيج العمرانى الذى يمكن معرفته فى شبكات الطرق والمشاه. ومحاولة التعرف على التصميم الداخلى لبعض الوحدات السكنية او البيوت للوقوف على الاستخدامات والاحتياجات الرئيسية للسكان.

كما يتم تحديد الاتى :-

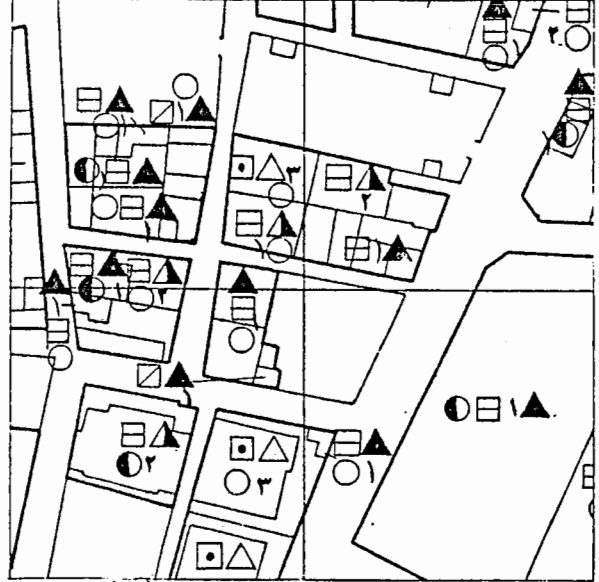
- مداخل القرية واماكن اتصالها بالطرق الرئيسية الخاصة
- شبكة الطرق الرئيسية مثل طريق دايىر الناحية والسعصب الرئيسى للمشاه. شوارع السوق - ممرات المشاه الرئيسية. والتعرف على متوسط عرض هذه الطرق والممرات وحالتها بصفة عامة.

- الاماكن المميزة والتي تحمل صفات طبيعية اواى صفة خاصة. او المناطق التاريخية او الاثرية.

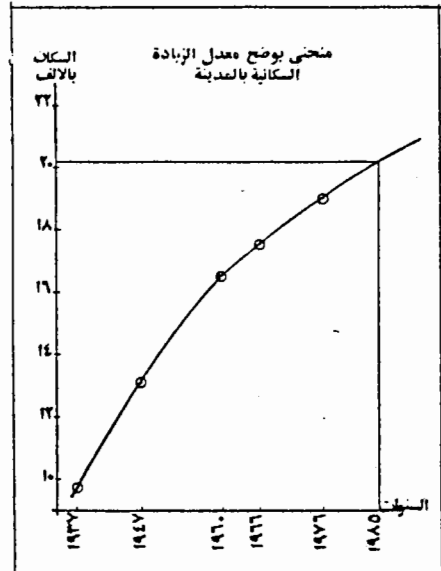
- المسح الاجتماعى .

باجراء المسح الاجتماعى يتم التعرف على الكثافات السكانية. وتوزيع السكان وفئات السن. حجم الاسرة والعادات والتقاليد من خلال دفاتر المواليد والوفيات والاحصاءات السابقة وتحديد اماكن والكثافات المرتفعة

خصائص المباني



عمر المبنى:	حالة المبنى:
○ جديد	△ جيد
◐ متوسط	▲ متوسط
● قديم	▲ رديء
المواد الانشائية:	ارتفاع المبنى:
□ فرسانة ماسمة	١ دور واحد
◻ حجر	٢ دورين
▣ طوب	٣ تموت اذوار
◻ مواد انشائية اخرى	



والمنخفضة ومعدلات التزاحم من الدليل الاحصائي للمحافظ.

الخدمات الموجودة بالقرية وتصنيفها الخدمات التعليمية المدارس الموجودة وقوة استيعابها وعدد التلاميذ بها واماكن وجود هذه المدارس . وهي تخدم على القرية فقط ام تخدم على مجموعة قرى - المجلس القروي -

الخدمات الصحية مثل العيادات والمستوطنات ومراكز رعاية الامومة والطفولة .

#### المسح الاقتصادي :

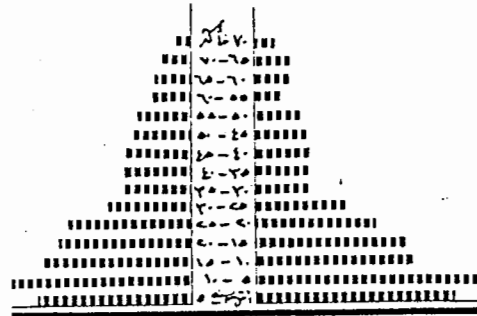
- التعرف على اوجه النشاط الاقتصادي للقرية او الفائدة الاقتصادية لها سواء كانت زراعية . (صناعات قائمة على الزراعة . أنشطة تجارية .

- التعرف على المحاصيل الزراعية ومتوسط انتاجيتها واهم المحاصيل بالقرية والعائد الاقتصادي من هذه المحاصيل وهل هو على المستوى المحلي ام المستوى القومي .

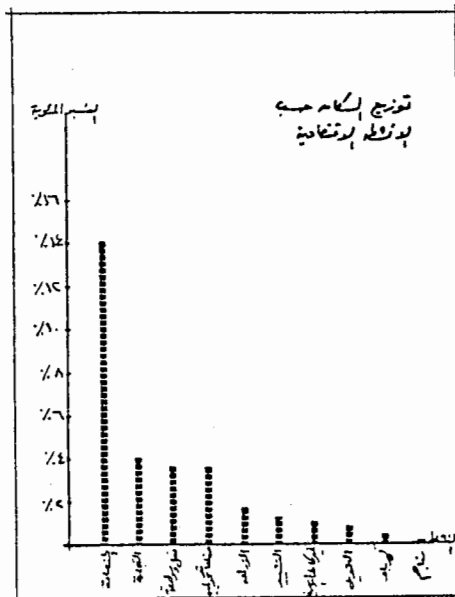
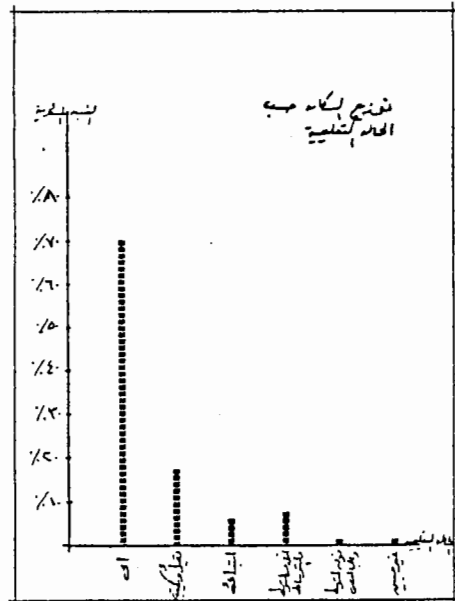
- تحديد العمالة التي تعمل بهذه الانشطة وهل هي من القرية ام من القرى المجاورة والقوى العاملة التي تساهم في هذه الانشطة هل الشباب الصبية كما تتبع في جمع المحاصيل .

مثلا.....

- اسعار الاراضى الموجودة بالقرية سواء كانت اراضى زراعية او اراضى امتداد عمرانى او اراضى مبانى . ومقارنة النشاط المقام على الاراضى مع سعرها هل هي مستغلة استغلال امثل ام لا .



الهرم السكاني للقرية .



٩-١-٤ تحليل البيانات والمسح العمرانى  
والاجتماعى والاقتصادى

- يتم خلال هذه التحاليل التعرف على المميزات والعيوب ونقاط الضعف فى الهيكل العمرانى الاجتماعى والاقتصادى للقرية مثل المناطق الفضاء او امكانية استخدامها والخدمات والاسكان والمشروعات - الانتاجية كما يتم من خلال هذا التحليل تحديد الاتى :-
- المناطق التى يحافظ عليها والمناطق التى تحتاج الى ترميم ، واصلاح المناطق التى تحتاج الى تحسين او اصلاح، وكذلك الاضرار التى يمكن ان تنتج من اساليب ومواد البناء مثل الحرائق.
- الاراضى الفضاء والساحات العامة والخاصة وامكانية الاستفادة منها .
- البرك والمستنقعات ان وجدت واسلوب معالجتها .
- الترع والمصارف واسلوب التعامل معها .
- المظاهر البيئية المختلفة .
- الطرق الرئيسية او امكانية الوصول والخرج منها الطرق الداخلية الضيقة وعلاقتها بارتفاعات المباني الحالية او التى يتم اعادة بنائها .
- الشبكات المختلفة للمرافق المياه وتغذية المنازل والحنفيات العمومية واساليب الصرف المتبعة - حاليا ومشاكلها وشبكة الكهرباء، وهل القرية تم تغذيتها بشبكة كاملة أم لا .
- المشاكل الناتجة عن قصور الخدمات العامة كالمدارس ومشاكل انتقال الاطفال والتلاميذ فى سن التعليم الابتدائى الى مدارس القرى المجاورة .

- علاقة توزيع الخدمات العامة بالقرية  
والمجلس القروي التابعة له .
- تحديد القصور والخدمات التعلية والصحية  
والدينية بصفة عامة ومشاكل كل منها .
- تحديد الانشطة الاقتصادية التنوعه وترتيب  
هذه الانشطة حسب اولوياتها . ودورها  
في الاقتصاد المحلى او القوي .
- ترتيب المحاصيل المنتجة بالقرية .  
حسب اهميتها وعائدها المادى .
- مشاكل العمالة الموجودة .
- مشاكل الاراضى والاسعار وعدم الاستغلال  
الامثل للاراضى والاسباب من وراء ذلك  
مناقشة نتائج هذا التحليل مع المسؤولين  
بالاجهزة الشعبية والتنفيذية واجهزة  
الحكم المحلى لاقرارها وانجاز الخطوط  
التالية لاعداد المخططات الوصفية التنفيذية  
للقرية .

## ٩-٢- المداخـل التخطيطية

بعد التعرف على القرية واجراء المسح العمرانى والاجتماعى والاقتصادى السريع، يمكن الوقوف على الجوانب المختلفة للقرية وامكانية التعامل مع المشاكل الملحقة وخاصة بالمناطق المطلوب تخطيطها تفصيلى لتحديد مستقبل وصورة الحالـة العمرانية بها والتي تلخص فى تحديد استعمالات الاراضى بالمنطقة والكثافة السكانية والبنائية وفى غياب هـئذ المعطيات يمكن تحديد المدخل التخطيطى للتعامل مع المنطقة وذلك فى الخـطوات التالية :

- تحديد موقع المنطقة المراد تخطيطها على الخريطة المساحية للقرية .
- وتحديد علاقتها بالمناطق المجاورة سواء كانت مناطق سكنية - اراضى زراعية .
- تحديد قرب المنطقة او بعدها عن المجارى الساقية ( انهار - بحار - ترع - مصارف ) الاسواق الاسبوعية او اليومية . مناطق المقابر مناطق تجمع الخدمات بالقرية (مدرسة ووحدة صحية - جمعية زراعية مجلس قروى) او المناطق الاثرية او السياحية وفى هذا الاطار يمكن تقدير القصور المستقبلى التخطيطى المتوقع لهـذه المنطقة فى المخطط الارشادى او العام ويمكن الاستعانة بخبير تخطيط عمرانى للمساعدة فى تقدير المواقع المستقلة للمنطقة ومنه يمكن تقدير الكثافة البنائية وتحديد النمط المناسب سواء حضرى او ريفى تقدير نسب استعمالات الاراضى والكثافة السكانية المناسبة للمنطقة .

- من دراسات المسح العمرانى والاجتماعى والاقتصادى للقرية وتحليله يمكن استخدام مؤشرات عامة عن الاحتياجات الاساسية واتجاهات التنمية الحالية ومؤشرات ودلائل التنمية المتوقعة واستنادا عليها يمكن فرض بعض المعايير التخطيطية لحجم وسعة الخدمات المختلفة للالف نسخة مثلا او للفرد الواحد. ويمكن تقدير المعايير التى تتناسب مع الاوضاع السائدة الحالية فى القرية وكذلك المتوقعات المختلفة ويمكن الاستعانة بخبير فى التخطيط العمرانى للمساعدة فى هذه التقديرات وبما يتناسب مع ظروف وطبيعة القرية .

- بعد تقدير الكثافة البنائية المناسبة والكثافة السكانية والنسب المختلفة لاستعمالات الاراضى وبعد تقدير المعايير التخطيطية المناسبة للخدمات يمكن تقدير الزيادة السكانية بما يتفق مع الزيادة الطبيعية فى المناطق الريفية وتقدير نسب الفئات المختلفة من الدخل حسب الأنشطة الاقتصادية بالقرية . والحالة المتوقعة للأنشطة الزراعية . والصناعات الزراعية والأنشطة القائمة عليها والمساعدة لها وبالتالى يمكن تقدير الظروف الاقتصادية للسكان مما ينعكس على نوعية الاسكان ريفى او حضرى احجام الوحدات السكنية ومدى ملائمتها للتغيرات الريفية او الحضرية ومدى هذه المتغيرات بالنسبة لتغير الظروف الاجتماعية وظروف الافراد نوعيات الخدمات والمدارس الوحدات الصحية . مراكز رعاية الامومة والطفولة . المرافق العامة

(الصرف المياہ - حنفیات المياہ العمومیة  
وحنفیات الحریق ومدى اهمیتها بالنسبة  
للقرية الساحات المطلوبة للمناسبات  
الاجتماعية بالقرية . اماکن التشویق  
ومسارات النقل خارج القرية حيث مناطق  
التسویق - او التصنيع . وغيرها من  
متطلبات التنمية .

- وعلى ضوء التقديرات يعد البرنامج التفصیلی  
لتخطيط المنطقة وذلك بالمقارنة بما  
قائم من الموقع من مباني سكنية وارضی  
فضاء ، اراضی زراعية ومرافق او فراغات  
اخری او ساحات شعبية ملاعب يمكن تقدير  
الاحتياجات والمتطلبات اللازمة للمنطقة  
خلال الخمس سنوات القادمة مع الاخذ فى  
والاعتبار الخطة النوعية الاقتصادية  
الاجتماعية وذلك للتعرف على المشروعات  
المدرجة بالخطة وامكانية الاستفادة  
منها بالقرية .

- بمقارنة خرائط استعمال الاراضی مع  
خرائط حالات المباني وارتفاعاتها  
وقیمة الارض سواء كانت اراضی امتداد  
عمرانی اراضی زراعية او اراضی داخلی  
الكتلة العمرانية . ونوعية المباني  
الموجودة يمكن تحديد اولويات التنمية  
العمرانية مع الاخذ فى الاعتبار اهمية  
الجوانب الاقتصادية فالمباني المتدهورة  
وذاک الاستعمال وغير المرغوب فیہ  
والاراضی المستخدمة شون او مخازن  
واماکن تجميع القمامة او البسک  
او المصارف التى تستخدم كماماکن للإلقاء  
النفايات . مصدرا لتلوث البيئية  
يمكن ان تكون فى المرحلة الاولى مع  
وضع الضوابط لتحديد المدخل الاقتصادي  
الاجتماعی للتنمية العمرانية فى هذه  
الاجزاء .



- فى حالة التقرير المبدئى لازالة بعض المباني او استغلال بعض الاراضى الفضاء والمملوكة للسكان ملكية عامية ان تحسب وتحدد تكاليف الاحلال او الايواء للسكان حتى توفير البديل المناسب للسكان او التعويض لاصحابها وذلك بعد قياس الحالة العامة للمبنى وموقعه او للارض ومساحتها . سواء كانت داخل العمران او على الاطراف او ارض زراعية . مثلاً.....

- وبنفس الاسلوب الذى يتم فيه التقرير المبدئى لازالة بعض المباني يتم تحديد المباني ذات المستوى الجيد التى يجب ان يحافظ عليها . او المباني التى يجب اجراء بعض الاصلاحات بهامثل عمل اسقف او اعداد دورات مياه مناسبة وذلك وفقاً للحالة الانشائية للمبنى والمرافق اللازمة له .

- وبنفس السقياس يتم تحديد المباني ذات الحالة المتوسطة والاستعمالية المناسبة والتى تحتاج الى اصلاحات بسيطة ووضعها فى المرحلة المناسبة لها مع وضع اولويات التنمية بالوضع سواء بالنسبة للمباني او لمسارات الحركة او لتوصيل المرافق او اجراء الاصلاحات وذلك حسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية . الكتلة فى القاعدة الاقتصادية للقرية (الانشطة الزراعية - الصناعات الريفية - الانشطة التجارية - السياحة - ان وجدت والمستوى الاجتماعى ورغبة السكان فى التجديد والاصلاح .

- يتم دراسة المشروعات الاقتصادية  
بانواعها المختلفة (زراعية - صناعات  
ريفية - سياحة الممكن اقامتها ومصادر  
تمويلها سواء مشروعات الخطة والمشروعات  
الخاصة بالاهالى. مع الالتزام بالخطة  
العامه للدولة وتوجيه كافة الصناعات  
الانشطة الاقتصادية لتوفير احتياجات  
الخطة الخمسية.

### ٩-٣- الاسس التخطيطية

بعد اجراء الزيادة الاستطلاعية واجراء  
السع العمرانى والاجتماعى والاقتصادي  
السريع وتحليله ومن واقع هذه التحليلات  
تحديد المداخل التخطيطية سواء بالنسبة  
لوضع البرنامج التخطيطى او تحديد  
اولويات التخطيطية ومن ضوء احتياجات  
المنطقة يمكن البدء من عمليات التخطيط  
والتصميم العمرانى بها .

- يتم تحديد الخدمات التجارية بالمنطقة  
وهل هى على صورة محلات او منطقة سوق  
دائم او سوق اسبوعى او فى الطريق .  
ويمكن تحديد هذه المنطقة التجارية  
على ان تكون منطقة مخططة للسوق . وتزال  
اشغالات الطريق للاستفادة بقطاعه  
كاملا يجب ان يكون السوق او منطقة  
السوق مرتبطة بطرق رئيسية على مستوى  
القرية لسهولة الدخول والخروج منها  
بما لا يتعارض مع تحركات السكان داخل  
القرية وخاصة ان اغلب هذه الاسواق  
والاسبوعية منها . تكون على مستوى  
المجلس القروى او مجموعة القري  
المجاورة ويتم الوصول اليها عن طريق  
الطرق الخارجية المختلفة وان ادى الامر  
الى نقله خارج العمران حتى يكون على  
اتصال بالطرق الخارجية ومحاور الحركة  
التي تربط شريط القرية بالتجمعات  
العمرانية التى حولها .

- يتم تقسيم باقى المنطقة السكنية الى  
مجموعات تشمل عدد من المساكن على  
هيئة بلوك وغالبا ما تكون هياكل  
المجموعة عبارة عن مساكن لعائلة  
واحدة وهو ما يطلق عليه التركيب  
العائلى ويكون البلوك محدد بشوارع  
قائمة تتدرج الشوارع التى تحدد البلوك

حسب أهميتها من شوارع أو ممرات تؤدي الى  
مداخل المساكن الى طرق تجميع الحركة على  
مستوى البلوك ثم طرق تربط البلوكات مع  
بعضها ، على أن يراعى عدم عمل فتحات  
للمساكن مباشرة على الطرق الرئيسية الموصلة  
بين القرى وبعضها ، ويجب توجيه مداخل  
المساكن للطرق والممرات الداخلية مع توفير  
بعض المساحات المفتوحة وخلخلة المباني  
المتلاصقة والتي تؤدي الى سرعة انتشار الحرائق  
وانتشار الامراض بين الحيوانات . ومما  
يساعد أيضا على خلق بيئة مناسبة ، كما  
يجب رسم شبكة الطرق والممرات المختلفة على  
خريطة للمنطقة بمقياس 1:1000 أو 1:500 ان  
وجد مبين عليها شبكة الطرق وغروضاها وخطوط  
المباني المقترحة .

- فى حالة تخصيص منطقة للاسكان يجب تحديد  
طريقة التنمية العمرانية هل هى منطقيية  
اسكان ريفى أم منطقة إسكان حضرية ونوعية  
المنتفعين من هذا الاسكان وذلك بالتعرف على  
مستواهم الاجتماعى والاقتصادى ، كما يتم  
تحديد نسبة البناء الجديد والاشتراطات الخاصة  
بالمنطقة من حيث ارتفاعات المباني والكثافة  
البناءية مع الالتزام بخطوط التنظيم المقترحة .

- تحدد وتوضح شبكات المرافق القائمة كما  
تحدد متطلبات التنمية الخاصة بالمنطقة من  
مرافق ( حنفيات مياه عمومية - شبكة تغذية -  
وأقطار المواسير ومصادر المياه وتوصيلها  
للمنازل ، اسلوب الصرف وامكانية تطويره فى  
المستقبل مع ذكر أقطار ومقاييس المواسير  
شبكة خطوط الكهرباء ، هوائية أم أرضية  
والصورة المتوقعة فى التخطيط المقترح للمنطقة  
وطاقة هذه الخطوط ومواقع المحولات وغرف  
التحويل وبعدها عن مصادر الخطر . وخطوط  
التليفون بالقرية والموصلة للمباني العامة

أو للمساكن ، ويجب رسم وتوقيع هذه الشبكات على خريطة بمقياس رسم ١:١٠٠٠٠ أو ١:٥٠٠٠ لتكون أمام الجهات التنفيذية للاسترشاد بها فى أعمال تنسيق عمليات التنمية المختلفة.

- فى حالة نزع ملكية عقار أو أكثر يتم تحديد ذلك على الخريطة بمقياس رسم ١:١٠٠٠٠، ١:٥٠٠ بحيث يتم تحديد أبعاد ومساحة الأجزاء التى تم نزع ملكيتها لأعمال التنمية أو المنفعة العامة مع تقدير التعويض المناسب لذلك .

- فى حالة ما اذا كان الجزء الذى نزع ملكيته بيوت على مساحة واستخدام باقى العقار فانه يتم نزع ملكية العقار كله ويخص منه الجزء الباقي يضم الى المساحة المجاورة بقيمته ويعتبر زوائد تنظيم أو يتم استثماره فى أحد المشروعات الأساسية فى القرية أو يدخل فى عمليات التجميل للطرق أو للمنفعة العامة ( حنفية مياه عمومية - كشك كهرباء ٠٠٠ ) .

- فى حالة ما اذا كان الجزء المنزوع ملكيته للمنفعة العامة لا يؤثر على استخدام العقار ثم التعويض مقابل الجزء المنزوع واستخدام باقى العقار فى الأغراض الأخرى مع فرض ( مقابل تحسين ) على العقارات التى استفادت من ذلك .

- يتم إعداد لوحة لنزع الملكية موضحا عليها الأجزاء المطلوب نزع ملكيتها للمصلحة العامة بعد التعويض أن البدل فى مناطق اخصرى لأصحاب الأجزاء المتبقية من العقارات بعد نزع الملكية ويتم حساب مساحات القطع من واقع خريطة مقياس ١:٥٠٠٠ بدقة كاملة أو من الطبيعة مباشرة وذلك حفاظا على الحقوق .

- وعلى ضوء ما سبق يجب تحديد الطرق الموصلة الى المنطقة المراد تخطيطها واستخدامات المنطقة وشروط البناء بها فضلا عن توضيح الاسلوب الامثل الذي يترجم أهداف التنمية العمرانية بالمنطقة .
- فى حالة تخصيص أحد المواقع للخدمات العامة ( مدرسة - مسجد - وحدة صحية - جمعية زراعية ) يتم حساب طاقة الاستيعاب للموقع من المباني والابعاد والمحاور المقترحة لذلك حتى تلتزم بها الجهات المنفذة لهذه المشروعات على الطبيعة .
- يتم توضيح هذه الاعمال على خرائط تنفيذية بمقياس ١:١٠٠ ، ١:٥٠٠ مع التركيز على الابعاد والمسافات والمحاور الخاصة بجميع العناصر فى المواقع والاستعانة ببعض الخبراء فى الاعمال العمرانية والاقتصادية اذا لزم الامر مراعاة الواقع التخطيطى ببناء على الدراسات السابقة والقوانين واللوائح المنظمة للعمران بالقرية .

## ٩-٤- استنباط المعايير

- يقوم قسم البحوث التخطيطية باخذ عينات مماثلة للاستعمالات المختلفة فى القرية سواء كانت استعمالات متملة (سكنى او صناعى مثل ( صناعات حرفية او بيئية مناطق زراعية او استخدامات مركبة . مثل (سكنى حرفى) (زراعى صناعى) وذلك فى صورة مناطق محددة فى المدينة وتحسب هذه العينات ومن واقع المسح العمرانى للقرية وكذلك مسح الاراضى الزراعية ونوعيات الحيازات مجمعة او مفتتها ونصيب كل اسرة او فرد من الناتج الزراعى والقاعدة الاقتصادية للقرية ونصيب الفرد من الخدمات المختلفة بالقرية سواء كانت خدمات (فنية او تعليمية او صحية وهى المعايير التى اوجدتها الظروف الاجتماعىة والاقتصادية والعمرانية بالقرية دون تخطيط مسبق.

- يقوم قسم البحوث بوضع معدلات تتناسب مع الظروف السابقة بما لا يتعارض مع المعدلات المستخدمة كنصب للفرد فى المجتمعات العمرانية المماثلة .

- ثم يتم حساب المساحات المتاحة داخل الكتلة العمرانية ويمكن اضافتها للكتلة العمرانية وحساب الانشطة الاقتصادية والقاعدية الاقتصادية للقرية زراعية فقط ام زراعية صناعية او تجارية وزراعية ويجددنصب الفرد من هذه الانشطة لتحديد مستويات الدخل المتوقع وعلاقتها بالتطور الاجتماعى المتوقع ومقارنة ذلك بالوضع القائم .

- وفى المناطق السكنية تحسب الكشافات السكنية القائمة ثم تقارن بالكشافات السكنية بالمناطق الأخرى الشابهة للاستعمال السكنى .

- تهدف هذه الدراسة الى البحث عن الطاقة الحدية للاستغلال الموقوع دون الاخلال بالاستعمال او شروط البناء المقترح اذا ما قورن بالامثلة المشابهة فى المجتمعات العمرانية الريفية .