



مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية
"أ.د عبد الباقي إبراهيم وشركاه"
بجند خبرة فى الهندسة الاستشارية



جمهورية مصر العربية
وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة
وإستصلاح الأراضي
الهيئة العامة للتخطيط العمراني

دلائل أعمال التخطيط العمرانى:

تقسيم الأراضي

دليل رقم (١٣)

P.O. Box : ٦ SARAY - EL-KOBBA P.C. : ١١٧١٢
١٤, EL-SOBKY ST., HELIOPOLIS - CAIRO – EGYPT
Tel : (٢٠٢) ٢٤١٩٠٨٤٣ / ٧٤٤ / ٢٧١ - Fax: (٢٠٢) ٢٩١٩٣٤١
E-mail : info@cpas-egypt.com www.cpas-egypt.com

ص.ب: ٦ سراى القبة - رمز بريدى : ١١٧١٢
١٤ شارع السبكى - خلف نادى هليوبوليس
مصر الجديدة - القاهرة - جمهورية مصر العربية
ت : ٢٢٩١٩٣٤١ / ٧٤٤ / ٢٧١ (٢٠٢) ف : ٢٢٩١٩٣٤١

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

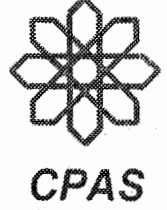
١٤ شارع السبكي - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة

ص. ب. ٦ سراي القبة - رمز بريدي ١١٧١٢

جمهورية مصر العربية

ت : ٨٤٣ / ٧٤٤ / ٢٧١ / ٤١٩٠ - (٢٠٢) فاكس : ٢٩١٩٣٤١ - (٢٠٢)

E-mail: srpah@idsc.gov.eg



دلائل اعمال التخطيط العمراني

تقسيم الاراضي

فريق العمل

اعداد و اشراف :

رئيس مركز الدراسات التخطيطية
والمعمارية
المدير الفني لمركز الدراسات
التخطيطية والمعمارية

أ. د. عبد الباقي ابراهيم

أ. د. حازم محمد ابراهيم

المهندسون :

م . خالد ابوبكر
م . كاميليا الحوت
م . سناء شوقي
م . هالة عمير
م . كريمة السويدي
م . منى شكري
م . هالة الجنيدي

سكرتارية وفنيون :

الانسة / لمياء عبد الرازق
الانسة / عائشة رمضان
السيدة / سعاد عبيد

تعتبر دلائل الاعمال وسيلة فعالة لمساعدة اجهزة التخطيط العمرانى بمستوياتها المختلفة على القيام بمهامها ، كما تساعد دلائل الاعمال على توحيد المفاهيم بالنسبة للعاملين فى مجال التخطيط العمرانى علاوة على كونها اداة للاسترشاد عند مراجعة المشروعات .

وحيث ان العاملين فى مجال التخطيط العمرانى بالمحليات على اتساع الجمهورية يمثلون القاعدة الفنية العريضة المرتبطة بالجانب التنفيذى ، والتي تشمل العديد من التخصصات الهندسية والفنية والادارية والقانونية . . . الخ بمستوياتها المختلفة ، فانه يلزم عند اعداد دليل العمل ان يكون مفصلا ووافيا بقدر كبير ويرد على كافة التساؤلات التى قد تعنى عند الكثيرين ، علاوة على انه يلزم ان يشرح ضمنا الاسلوب الذى اتخذ عند الاعداد بما يمكن من الاسترشاد فى حالة التعرض الى بعض الحالات الخاصة .

وقد وضعت دلائل الاعمال على ضوء قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية ، وذلك مع عدم اغفال القوانين الاخرى المعمول بها والتي تخص قطاعات اخرى من الدولة . وبالتالى فيلزم على الممارس والمستعمل للدلائل ان يكون ملما اولا باول هذه القوانين والتعديلات التى تطرا عليها . ويجب النظر الى ان اعداد وتجهيز دلائل الاعمال يجب ان ينظر اليه على انه عملية مستمرة مرتبطة بالممارسة العملية . فمن المسلم به انه قد تظهر من واقع التطبيق والممارسة العملية بعض الجوانب التى قد تستدعى الاضافة او التعديل فى الدليل وذلك لمقابلة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والفنية والقانونية والادارية الخ وللاستفادة من التجربة والممارسة .

وهذا الدليل الذى يسعدنا ان نقدمه يقع تحت
عنوان " تقسيم الاراضى التنظيمية
وبالتالى فهو يبحث ويشرح الجوانب التنظيمية
والادارية والفنية وغيرها المرتبطة بمسألة
تقسيم الاراضى فقط . ويكمل هذا الدليل،
ويتكامل معه مجموعة اخرى من الدلائل
فى موضوعات تخصصية تفصيلية تكمل بعضها
البعض، وبالتالى فعند الرغبة فى الاستزادة
من المعرفة عن بعض المسائل الجانبية التى
عرض لها هذا الدليل، فانه يلزم الرجوع
الى الدليل المعنى تفصيليا بهذه المسألة .
وأخيرا نسأل الله تعالى أن يقوم
هذا الدليل بأداء الغرض المرجو منه .

الموضوع	الصفحة
١ - مقدمة الدليل	١
٢ - اجراءات وخطوات اعتماد مشروع التقسيم .	
١-٢ تقديم طلب التقسيم واعداد المشروع الابتدائي .	٥
٢-٢ فحص المشروع ابتداءً من .	٦
٣-٢ تقديم المشروع ابتداءً من .	٦
٤-٢ الفحص والموافقة النهائية لمشروع التقسيم في حالة وجود مخطط عام او ارشادي .	٧
٥-٢ الفحص والموافقة النهائية لمشروع التقسيم في حالة عدم وجود مخطط عام او ارشادي .	٨
٦-٢ قيد طلبات الموافقة على مشروعات التقسيم وتسجيل المشروعات النهائية .	٨
٧-٢ الاعلان عن مشروع التقسيم النهائي من .	٨
٨-٢ تحديد مشروع التقسيم على الطبيعة .	٩
٩-٢ احكام اجرائية عامة .	٩
١٠-٢ الاعفاء من احكام القانون واللائحة .	١٣
٣ - الاعمال التنظيمية لاعداد مشروع التقسيم	١٤
تقديم	١٥
١-٣ مشتملات المشروع الابتدائي .	١٦
٢-٣ مشتملات المشروع النهائي .	١٦
٣-٣ شبكة المرافق العامة لمشروع التقسيم .	١٧
٤-٣ انشاء الشوارع والبيادين والمساحات العامة المفتوحة .	١٨
٥-٣ الشروط البنائية لمشروع التقسيم .	١٨
٦-٣ قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم .	١٩
٧-٣ التقسيم بالمناطق ذات التقسيم الخاص	٢٠
٨-٣ التقسيم للمناطق الصناعي	٢١

٢١	٩-٣	التقسيم على ارض منحدرية .
٢٢	١٠-٣	بشأن اجراء الوحدة المحلية تقسيما فى ارض مملوكة للافراد .
٢٣	١١-٣	الاعفاء من احكام القانون واللائحة .
	٤ -	اعداد شبكات المرافق العامة لمشروع التقسيم .
٢٤		تقديم
٢٥	١-٤	الاعتبارات اللزوم مراعاتها عند تصميم وتنفيذ اعمال المرافق العامة .
٢٥	٢-٤	التزامات المقسم لانشاء وتنفيذ المرافق العامة .
٢٩	٣-٤	عدم الاعلان عن مشروع التقسيم النهائى الا بعد ثبوت قيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة .
٢٩	٤-٤	البدء فى تنفيذ اعمال على قطع اراضى التقسيم واصدار تراخيص للبناء .
	٥ -	اعمال تقسيم الاراضى وشبكات الطرق .
٣٠		تقديم
٣١	١-٥	الاهداف الواجب مراعاتها فى مشروعات التقسيم .
٣٣	٢-٥	الاسس العامة للتصميم الحضري .
٣٩	٣-٥	تخصيص اراضى للطرق والحدائق والخدمات العامة .
٤٠	٤-٥	المعايير التصميمية للشوارع .
٥٤	٥-٥	المعايير التصميمية للبلوكات .
٥٨	٦-٥	المعايير التصميمية لقطع الاراضى .
٥٩	٧-٥	الشروط البنائية لقطع ارض التقسيم .
٦٠	٨-٥	التقسيم فى مناطق لا يوجد بها شبكة مجارى عامة .
٦١	٦ -	تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية .
٦٢		تقديم
٦٣	١-٦	تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية طبقا لقانون التخطيط العمرانى .

- ٦٤ ٢-٦ تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية طبقا
للائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني .
- ٦٨ ٣-٦ الاعتبارات الفنية اللازم مراعاتها عند
تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية .
- ٧ - تخطيط وتقسيم مناطق وسط المدينة والمناطق
ذات التخطيط الخاص .
- ٨٧ تقسيم
- ٨٨ ١-٧ تخطيط وتقسيم مناطق وسط المدينة طبقا
لقانون التخطيط العمراني .
- ٨٩ ٢-٧ تخطيط وتقسيم مناطق وسط المدينة طبقا
للائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني .
- ٩٠ ٣-٧ تخطيط وتقسيم المناطق ذات التخطيط
الخاص طبقا للائحة التنفيذية لقانون
التخطيط العمراني .
- ٩١ ٤-٧ امثلة لتخطيط وتقسيم مناطق وسط
المدينة والمناطق ذات التخطيط الخاص
- ٨ - اعتبارات عامة .
- ٩٥ تقسيم
- ٩٦ ١-٨ محتوى الدراسة الاستطلاعية للموقع .
- ٩٨ ٢-٨ شبكة الطرق بالمناطق السكنية .
- ١٠٥ ٣-٨ اعتبارات عامة في تقسيم الاراضي .
- ١٠٧ ٤ ٨ مواقف السيارات .
- ١١٢ ٥-٨ الخدمات الدينية .
- ١١٥ ٦-٨ الخدمات التجارية .
- ١١٩ ٧-٨ الخدمات التعليمية .
- ١٢٣ ٨-٨ الخدمات الرياضية .
- ٩ - تطبيقات لاعداد مشروعات تقسيم الاراضي .
- ١٢٤ تقسيم

- ١٢٨ ١-٩ مقال لتقسيم ارض فى اطار مجاروة سكنية متكاملة فى حالة وجود مخطط عام او مخطط ارشادى تبع القانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية .
- ١٣٦ ٢-٩ مثال تخطيط مواقع غير منتظمة وغير مستوية .

ملحقات - تعاريف - ف - قوانين

- ٣ - تعاريف اعمال التخطيط العمرانى
- القوانين ذات العلاقة بالتخطيط العمرانى وتقسيم الاراضى .
- ١ق ١ - قانون رقم ١١٦ لسنة ٨٣ - تعديل بعض احكام قانون الزراعة الصادر بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦
- ١١ق ٢ - قانون رقم ١١٧ لسنة ٨٣ باصدار قانون حماية الاشار .
- ١٥ق ٣ - قانون رقم ٤٣ لسنة ٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى .
- ٣٤ق ٤ - قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

صدر قانون التخطيط العمراني بمرسوم جمهوري رقم ٣ لسنة ١٩٨٣، ثم صدرت اللائحة التنفيذية للقانون بقرار من وزير التعمير رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢. وقد شمل الفصل الثالث من اللائحة التنفيذية بيانا تفصيليا تحت عنوان تقسيم الاراضى . وحيث ان موضوع تقسيم الاراضى يحتل اهمية كبيرة فى اعمال الاجهزة المحلية المعنية بالتخطيط العمرانى ، فقد ظهرت الحاجة الى اعداد هذا الدليل تحت عنوان " تقسيم الاراضى " .

وقد تم اعداد هذا الدليل فى ظل ارتباط وثيق ب مواد اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى ومتطابقا لاحكام اللائحة فى كافة مجالاتها الاجرائية والتنظيمية والفنية، وبالتالي فيعتبر هذا الدليل قراءة فنية مصورة للفصل الخاص بتقسيم الاراضى باللائحة التنفيذية. ولهدف اعداد هذا الدليل ، ولتحقيق المنفعة المرجوة فقد تم تصنيف مواد اللائحة التنفيذية فيما يتعلق بمسألة تقسيم الاراضى الى اقسام اساسية ، احتلت من الفصل الثانى الى الفصل الثامن . حيث يتم الاشارة اولا باول السى مادة اللائحة التنفيذية او مادة القانون المعنية بالموضوع محل المناقشة والعرض وفى هذا المجال لزم التنويه الى انه عند الاشارة الى مواد اللائحة التنفيذية فقد وضع رقم المادة فقط ، اما عند الاشارة الى مادة من القانون فقد اشير اليها برقم المادة مضافا اليه حرف (ق) رمزا لقانون التخطيط العمرانى .

وينقسم هذا الدليل الى تسع فصول، الفصل الاول تحت عنوان المقدمة والتي تشرح عبالسنة لمحتوى الدليل

اما الفصل الثاني فيعرض الى التعريف باجراءات
وخطوات اعتماد مشروع التقسيم بدءا بمراحل
تقديم الطلب والمشروع الابتدائي مرورا بمرحلة
المشروع النهائي وفحصه واعتماده وانتهاء
بالنواحي التنفيذية لمخطط التقسيم المعتمد.
ويتعرض الفصل الثالث الى الاعمال التنظيمية
لمشروعات تقسيم الاراضى ، حيث يوضح مشتملات
المشروع سواء الابتدائي او النهائي ، واعمال
المرافق والطرق وقائمة الشروط الخاصة
بالتقسيم وغير ذلك من الاعمال ذات الطبيعة
التنظيمية .

ويشرح الفصل الرابع تفصيلا اعمال اعداد شبكات
المرافق العامة لمشروع التقسيم ، طبقا لما
ورد فى اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط
العمرانى . حيث يشرح الاعتبارات الواجب
مراعاتها عند التصميم والتنفيذ لاعمال
المرافق وتوضيح الالتزامات للاطراف المعنية
بمشروع التقسيم .

اما الفصل الخامس فيشرح تفصيلا الجوانب
الفنية لاعمال تقسيم الاراضى وشبكات الطرق
حيث تم وضع نص مادة اللائحة التنفيذية
ذات العلاقة وشرحها بالرسم كلما امكن ذلك
وبالتالى فيعتبر هذا الفصل قراءة فنية
هندسية لمواد اللائحة التنفيذية ، وحيث
استدعى الامر احيانا شرح مسائل فنية علمية
عامة ذات علاقة وثيقة بمادة اللائحة التى يتم
استعراضها ، فقد وضعت هذه المسائل الفنية
المكملة مع الاشارة الى انها ليست لها منطوق
حرفى فى مادة اللائحة التنفيذية .

ويتعرض الفصل السادس الى تخطيط وتقسيم الاراضى
بالمناطق الصناعية ، حيث يعرض الى مواد القانون
ومواد اللائحة التنفيذية ذات العلاقة المباشرة .
ثم يتعرض لبعض المسائل الفنية فى اختيار
الموقع وفى تحديد محاور الوصول واعداد مخطط
التقسيم الى غير ذلك من المسائل .

ويرتبط الفصل السابع بمسألة تقسيم الاراضى
بمنطقة وسط المدينة والمناطق ذات الطابع
الخاص، حيث يستعرض مواد القانون ومواد
اللائحة التنفيذية ذات العلاقة المباشرة، ثم
يعطى امثلة لبعض النماذج من المشاريع
ذات الطابع الخاص والجوانب الفنية المرتبطة
بها .

اما الفصل الثامن والذي يقع تحت عنوان
اعتبارات عامة فيتعرض تفصيلا الى مسائل
هندسية وتخطيطية وفنية عامة لا ترتبط اساسا
بنص حرفى لمادة من مواد القانون او اللائحة
التنفيذية، ولكن ترتبط باصول اعداد العمس
التخطيطى فنيا واكاديميا ومهنيا، ويرتبط
بها الى حد كبير نجاح المشروع التخطيطى .

ولتحقيق النفع المرجو من هذا الدليل، فقد
افرد الفصل التاسع لشرح امثلة عامة لتطبيقات
فى مجال تقسيم الاراضى، بحيث تشرح هذه
التطبيقات نماذج من بعض الحالات الخاصة
التي قد يقابلها المخطط العمرانى عند اعداد
مخطط تقسيم الاراضى . ومن الطبيعى ان مسالة
التطبيقات تتسع لوضع عدد كبير من الامثلة
التطبيقية كلما استدعت الضرورة ذلك .

وحيث ان اعمال التخطيط العمرانى وتقسيم الاراضى
ذات علاقة وثيقة بقوانين اخرى صدرت منظمة
لاعمال تمس بصورة او باخرى جانب التخطيط
العمرانى وتوثر فيه بدرجة كبيرة، فقد وضع
فى اخر هذا الدليل فى الفصل الحادى عشر
تحت عنوان القوانين ذات العلاقة بالتخطيط
العمرانى وتقسيم الاراضى، استعراض موجز لبعض
هذه القوانين ولاحتتها التنفيذية مع النص
الكامل للمواد ذات العلاقة المباشرة المأخوذة
من هذه القوانين .

ومن الجدير بالذكر أنه لسهولة تتبع مواد القوانين
أو اللوائح التنفيذية التى اقتبست من المواد ذات
العلاقة، ولغرض تبويب دليل العمل، فقد وضعت عناوين
للمواد، ومن المفهوم ان هذه العناوين ليست جزءا من
نص القوانين أو اللوائح التنفيذية .

٢- اجراءات وخطوات اعتماد مشروع التقسيم .

- ١-٢ تقديم طلب التقسيم واعداد المشروع الابتدائي .
- ٢-٢ فحص المشروع الابتدائي .
- ٣-٢ تقديم المشروع النهائى .
- ٤-٢ الفحص والموافقة النهائية لمشروع التقسيم فى حالة وجود مخطط عام أو إرشادى .
- ٥-٢ الفحص والموافقة النهائية لمشروع التقسيم فى حالة عدم وجود مخطط عام أو إرشادى .
- ٦-٢ قيد طلبات الموافقة على مشروعات التقسيم وتسجيل المشروعات النهائية .
- ٧-٢ الاعلان عن مشروع التقسيم النهائى .
- ٨-٢ تحديد مشروع التقسيم على الطبيعة .
- ٩-٢ أحكام اجرائية عامة .
- ١٠-٢ الاعفاء من احكام القانون واللائحة .

تقديم

يتيمم في هذا الفصل، ومن خلال عرض مواد قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية، التعرف على العملية الاجرائية وخطوات اعتماد المشروع، والتي تبدأ بتقديم طلب التقسيم، ويكون واجبا على المقسم أن يقدم المستندات اللازمة، مثل ما يثبت صلاحية الموقع تخطيطيا، وتمشييه مع المخطط العام، ومستندات الملكية، و٧ نسخ من المشروع .

وعند فحص المشروع الابتدائي، يتم اخطار المقسم بالموافقة أو الرفض أو الموافقة المشروطة، ويكون كل من الموافقة أو الرفض مسبيين، وخلال شهرين من تاريخ تقديم المشروع، ويقوم المقسم بتقديم المشروع النهائي وتقديمه للجهة المختصة خلال سنة من اخطاره بالموافقة على المشروع، أو انقضاء مدة الشهرين، ويكون لزاما على المقسم أن يثبت على المشروع كافة المستندات اللازمة والمطلوبة قانونا . وبعد مراجعة المشروع النهائي من قبل لجنة التخطيط والجهة الادارية المختصة، وتأكدهم من تمشييه مع المخطط العام، ومطابقته لاحكام القانون، ويتم الموافقة على المشروع خلال شهرين من تقديمه .

في حالة عدم وجود مخطط عام، تقوم الوحدة المحلية بعمل لائحة اشتراطات وأحكام مؤقتة، تكون بحكم المخطط العام لحين إعداده، وفي هذه الحالة يتم التأكد من مطابقة المشروع المقدم لاحكام القانون واشتراطات اللائحة المؤقتة .

تقوم الجهة الادارية بقيد طلبات التقسيم، وتسجيل الاجراءات والموافقة الابتدائية والنهائية على المشروعات، وتاريخها، وقرارات اعتمادها، ونشرها بالجريدة الرسمية . وينشأ لكل مشروع ملف خاص يودع بمقر الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم . ولا يتم الاعلان عن المشروع إلا بعد أن يودع المقسم بالشهر العقاري صورة مصدقة من قرار الاعتماد وما يثبت إتمام تنفيذ المرافق .

ويكون لزاما على المقسم أن يحدد المشروع على الطبيعة بوضع علامات حديدية ظاهرة عند اركان البلوكات والقطع، وتحديد التقسيم بعلامات خرسانية واضحة عند أركانه ويجب أن تكون هذه العلامات ثابتة وواضحة بشكل كاف . وفيما يلي نص المواد الخاصة بالعملية الاجرائية وخطوات اعتماد المشروع :-

١-٢ تقديم طلب التقسيم
واعداد المشـروع
الابتدائي (مواد ٣٣ ،
٣٤ ، ١٧٠) **

مادة ٣٣ * : يقدم طلب اعتماد مشـروع
التقسيم من المالك أو من ينوب عنه إلى الجهة
الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة
المحلية المختصة ويرفق بالطلب ماياتى :-

(أ) صورة الموافقة الصادرة لصاحبة الموقع
من الناحية التخطيطية والاستعمالات المقررة
إن وجدت .

(ب) خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل
عن ١:٥٠٠٠ مبينا عليه موقع الارض موضوع
طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة
أو المقررة .

(ج) المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

(د) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق .

(هـ) شهادة تثبت خلو الارض التى سوف تدخل
ضمن أملاك الدولة العامة أو سوف تخصص
لمنشآت الخدمات العامة من أى حق عينى
أصلى أو تبعى .

(و) سبع نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض
تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك
الحدود والخطوط الكنتورية للأرض وقطاعات
رأسية على مسافات مناسبة إذا لزم
الأمر - ومساحة الارض ويكون الرسم بمقياس
١:١٠٠٠ مستوفيا للتعليمات والبيانات
التى تضعها الجهة الادارية المشار إليها .

(ز) سبع نسخ من مشروع التقسيم الابتدائى
بمقياس رسم ١:١٠٠٠ تبين طبيعة التقسيم
والتخطيط العام له مع التفصيلات الضرورية
للتحقق من صلاحية المشـروع .

مادة ٣٤ : يكتفى بالنسبة لمشروعات التقسيم
لغير اغراض البناء أو التعمير أو التى لاتتطلب
إنشاء شوارع مستجدة بتقديم المستندات واستيفاء
البيانات الموضحة فى البنود أ، ب، ج، د، ز من
المادة السابقة .

* مادة رقم ٣٣ : ذكر منها هنا الجزء الخاص بهذه المرحلة .

** ق - اى مادة من قانون التخطيط العمرانى .

وتصدر الموافقة عليها من الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية وذلك بعد موافقة لجنة التخطيط وبعد التحقق من أن التقسيم يتفق مع التخطيط العام للوحدة المحلية .

مادة ١٧ : إذا كان التقسيم لغير أغراض البناء والتعمير، أو كان واقعا أو مطلا على شوارع قائمة، أو مستطرفة، أو كان لايتطلب انشاء شوارع مستجدة، فيكفى لاعتماده موافقة الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية متى تحققت من استيفائه للشروط والاوزاع التي تحددها اللائحة التنفيذية وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه .

مادة ٣٥ : تتولى الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية فحص مشروع التقسيم الابتدائي واخطار المقسم بالموافقة على إعداد المشروع النهائي للتقسيم أو الموافقة المشروطة أو تقديم مشروع معدل يحقق الشروط أو رفض المشروع خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا كافة المستندات والبيانات المنصوص عليها في هذا الفصل .

ويجب أن يكون القرار في حالة الرفض أو الموافقة المشروطة مسببا . وإذا انقضت مدة الشهرين المشار إليها دون صدور الاخطار المذكور كان للطالب أن يقوم باعداد مشروع التقسيم النهائي على أساس المشروع الابتدائي المقدم منه .

مادة ٣٦ : يجب على المقسم أن يعيد مشروع التقسيم النهائي ويقدمه إلى الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية من سبع نسخ خلال سنة من تاريخ اخطاره بالموافقة على المشروع الابتدائي أو انقضاء مدة الشهرين المنصوص عليها في المادة السابقة .

وإذا انقضت مدة السنة المشار إليها دون تقديم المشروع للاعتماد اعتبرت الموافقة على المشروع الابتدائي لاغية، وذلك ما لم توافق الجهة الادارية

٢-٢ فحص المشروع
الابتدائي (مادة ٣٥) :

٣-٢ تقديم المشروع
النهائي (مواد ٣٦، ٣٨) :

المذكورة على مد هذه المدة لمدة اخرى .

ويعد مشروع التقسيم النهائي بمقياس رسم
١ : ١٠٠٠ مؤسسا على خرائط الرفع المساحي المعتمدة
بدقة وفقا للتعليمات التي تضعها الوحدة المحلية
لذلك .

مادة ٣٨ : يجب أن يثبت على مشروع التقسيم
النهائي :

- (أ) سند الملكية وإقرار موقع عليه من المالك
بالتنازل عن الأرض المخصصة لمباني الخدمات
العامّة في حدود مانص عليه القانون .
- (ب) اسم المهندس المصمم وتخصه ورقم قيده
بسجل نقابة المهندسين .
- (ج) الإشارة إلى شهادة صلاحية الموقع من الناحية
التخطيطية .

مادة ٣٩ : تتولى الجهة الادارية المختصة
بشؤون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مراجعة
مشروع التقسيم النهائي للتأكد من مطابقته لاحكام
القانون وهذه اللائحة، والتخطيط العام والتخطيط
التفصيلي .

ويجب على الجهة المذكورة أن تنتهي من فحص
مشروع التقسيم وتقديمه للوحدة المحلية للنظر في
الموافقة عليه في خلال شهرين من تاريخ تقديم
المشروع النهائي، وتكون موافقة الوحدة المحلية
بعد موافقة لجنة التخطيط وبعد التحقق من
أن المشروع يتفق مع التخطيط العام .

على أنه بالنسبة للتقسيم لغير أغراض البناء
أو التعمير، أو إذا كانت جميع قطع التقسيم واقعة
أو مطلة على شوارع عامة قائمة، أو مستطرفة
أو إذا كان الامر لا يتطلب انشاء شوارع مستجدة
فيكون فحص المشروع والبت في اعتماده في خلال
شهر واحد من تاريخ تقدمه الى الجهة الادارية
المذكورة مستوفيا البيانات والمستندات .

٤-٢ الفحص والموافقة
النهائية لمشروع
التقسيم في حالة وجود
مخطط عام أو ارشادي
(مادة ٣٩) :

٥-٢ الفحص والموافقة
النهائية لمشروع التقسيم
في حالة عدم وجود مخطط
عام أو إرشادي (مادة
٢٦٠ق) :

مادة ٥٠ ق : على الوحدة المحلية المختصة تحديد
أنواع استعمالات الاراضى بالمدينة، أو القرية
ووضع قواعد واشتراطات مؤقتة تنظم العمران
يصدر بها قرار من المحافظ المختص وذلك إلى أن يتم
إعداد التخطيط العام واعتماده وفقا لاحكام هذا
القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ٢٦ ق : يجوز بقرار من الوزير المختص
بالتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص وموافقة
الوحدة المحلية تعديل الشروط الخاصة بالتقاسيم
التي تم اعتمادها قبل اعتماد مشروعات التخطيط
وفقا لأحكام هذا القانون بما يتلائم مع هذه
المشروعات .

٦-٢ قيد طلبات الموافقة
على مشروعات التقسيم
وتسجيل المشروعات
النهائية (مادة ٤٠) :

مادة ٤٠ ق : على الجهة الادارية المختصة بشئون
التخطيط والتنظيم ان تقيد طلبات الموافقة على
التقسيم والبيانات والاجراءات التي تتم بشأنها
في سجل خاص يعد لهذا الغرض مختومة صحائفه
ومرقمه بأرقام مسلسله، تدون به البيانات
الأساسية لكل مشروع، ورقم وقرار الموافقة على
المشروعات الابتدائية والنهائية وتاريخها، ورقم
وقرار الاعتماد، وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
وينشأ لكل مشروع تقسيم ملف خاص يودع بمقر
الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

٧-٢ الاعلان عن مشروع
التقسيم النهائى (مادة
٢٢ ق) :

مادة ٢٢ ق : يحظر على المقسم بنفسه أو
بواسطة غيره الإعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل
في قطعة أرض من أراضيه، أو في شطر منه، إلا بعد
أن يودع بمكتب الشهر العقارى صورة مصدقا عليها
من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته،
وشهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط
والتنظيم تثبت اتمام تنفيذه للمرافق العامة على

* ملحوظة: عند تقديم مشروع تقسيم فى حالة عدم وجود مخطط عام أو إرشادى
يتم مطابقة المشروع على أحكام القانون ولائحة الاشتراطات المؤقتة الموضوعة تبعا
لمادة ٥ من القانون وتتم نفس خطوات المراجعة والاعتماد السابق ذكرها فى المادة
٣٩ لائحة .

الوجه المبين في قرار اعتماد التقسيم واللائحة التنفيذية، أو أدائه نفقات المرافق العامة المذكورة أو تقديمه ضمانا مصرفيا بتكاليف تنفيذهما .

مادة ٤٩ : يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات، وقطع الأراضي تثبت في الأرض بعمق كاف، وبشكل يضمن عدم نزعها، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها وتكون العلامات المذكورة وفقا للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة .

٨-٢ تحديد مشروع التقسيم
على الطبيعة (مادة
٤٩) :

٩-٢ احكام اجرائية عامة
(المواد ٥٥ ق، المواد
من ٧٠ الى ٧٩، المادة
٦٥ ق) :

مادة ٥٥ ق : يصدر المجلس الشعبي المحلي للمحافظة قرارا بتحديد رسوم النظر التي تحصل على طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية وعلى اعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لاعداد مشروعات البناء او الانشاء او التقسيم وفحصها واعتمادها وبشرط الا تجاوز الرسوم الحدود الاتيية : -

١-٩-٢ رسوم النظر
الخاصة بطلب
الموافقة على
صلاحية الموقع
من الناحية
التخطيطية
(مادة ٥٥ ق) :

(أ) عشرون جنيها عن طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية أو طلب البيانات أو الاشتراطات اللازمة لاعداد مشروع البناء أو الانشاء أو التقسيم .

(ب) خمسة وعشرون قرشا عن كل متر مربع من مساحة ارض التقسيم عن طلب فحص واعتماد مشروع التقسيم لأغراض البناء الذي لا تنشأ به طرق عامة، بحيث لا يقل الرسم عن خمسين جنيها ولا يجاوز الف جينه .

(ج) خمسة عشر قرشا عن كل متر مربع عن مساحة ارض التقسيم عن طلب فحوص واعتماد مشروع التقسيم لاغراض البناء الذى تنشأ فيه طرق عامة ، بحيث لا يقل الرسم عن خمسة وعشرين جنيها ولايجاوز خمسمائة جنيها .

ولا تحصل اية رسوم على طلبات الموافقة على التقسيم لغير اغراض البناء وتوول حصيلته هذه الرسوم الى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة ، وبجنب جزء منها للصرف على اغراض ومكافآت اللجان المنصوص عليها فى هذا القانون .

ويصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد القواعد المنظمة لذلك .

مادة ٧٠ : يقدم طلب الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية او البيانات المتعلقة بالمشروعات التخطيطية للمنطقة الواقع فيها مشروع التقسيم به : اسم ولقب كل من الطالب والمالك ومحل اقامة كل منهما ويرفق بالطلب ما يأتى : -

٢-٩-٢ طلب الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية (مادة ٧٠) :

- (١) بيانات الملكية .
- (٢) الايصال الدال على اداء الرسم المقرر .
- (٣) ثلاث نسخ من خريطة مساحية او رسم هندسى بمقياس لا يقل ٢٥٠٠/١ يبين موقع التقسيم او البناء ، او موقع الاعمال المطلوب تنفيذها .
- (٤) الغرض من المشروع .

وعلى الجهة المختصة ان توفر البيانات المطلوبة ، شاملة الاستخدام المقرر للارض وخطوط التنظيم المعتمدة ، والاشتراطات البنائية المقررة للمنطقة وموقف المرافق العامة ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا كافة البيانات الموضحة بهذه المادة .

ويعتبر عدم اعطاء البيانات خلال المدة المذكورة بمثابة موافقة على صلاحية الموقع للفرض المطلوب .

مادة ٧١ : ينشأ بمقر كل وحدة محلية سجل خاص للتظلمات المشار اليها بالمادة ٥٩ واخر للاعتراضات المشار اليها بالفقرة الثانية من المادة ٦٣ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ المشار اليه .

ويجب ان تكون السجلات مرقمة صحائفها بارقام سلسلة وتكون الكتابة فيها بخط اليد .

وتقيد فى هذه السجلات التظلمات المقدمة الى اللجنة المختصة ويفرد لكل تظلم صحيفة او اكثر تدون فيها البيانات المتعلقة به واسم صاحب الشأن وصفته ومحل اقامته والقرار الصادر من اللجنة وتاريخه .

ويحدد رئيس المجلس الشعبى المحلى المختص مقر اللجنة كما يندب الموظفين اللازمين لمسك السجلات وحفظ المحاضر والاوراق ويحدد مسئولياتهم وواجباتهم .

مادة ٧٢ : يقدم التظلم او الاعتراض بطريق الايداع فى سكرتارية اللجنة المختصة مقابل ائصال يتضمن رقم قيد التظلم او الاعتراض وتاريخه .

مادة ٧٣ : تخطر سكرتارية اللجنة المتظلم او المعارض بتاريخ الجلسة المحددة لنظر تظلمه او اعتراضه وذلك قبل ميعاد الجلسة باسبوعين على الاقل ويتم الاخطار بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الموضح بالتظلم او الاعتراض .

٢-٩-٣ سجل التظلمات*

(مادة ٧١) :

٢-٩-٤ تقديم التظلمات

(مادة ٧٢) :

٢-٩-٥ اخطار المتظلم

بتاريخ الجلسة

(مادة ٧٣) :

* للتعرف على تشكيل لجنة التظلمات برجاء الرجوع الى مادة ٥٩ من قانون التخطيط

العمرانى قانون ٣ لسنة ١٩٨٢ م .

٦-٩-٢ تدوين اعمال اللجنة (مادة ٧٤) :

مِادَة ٧٤ : تدون اعمال اللجنة ومناقشتها في سجل خاص يعد لهذا الغرض يوقع صحائفه الرئيس والاعضاء وسكرتير اللجنة .

٧-٩-٢ قرارات اللجنة وتقيدها بالسجل (مادة ٧٥) :

مِادَة ٧٥ : يقيد قرار اللجنة بالسجل المنصوص عليه في المادة (٧١) من هذه اللائحة ، ويجب ان يتضمن قرارها سواء بالقبول او بالرفض الاسباب التي بنى عليها والا كان باطلا .

٨-٩-٢ تبليغ ونشر القرارات الخاصة بلجان التظلمات (مادة ٧٦) :

مِادَة ٧٦ : تبلغ القرارات الصادرة من لجان التظلمات والاعتراضات المنصوص عليها في المادتين ٥٩ ، ٦٣ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ المشار اليه الى ذوى الشأن بكتساب موصى عليه بعلم الوصول كما تنشر تلك القرارات فى المكان المعد للإعلانات بمبنى المجلس الشعبى المحلى ، او مقر العمودية ، او نقطــــــــــــــــة الشرطة بحسب الاحوال وذلك لمدة شهر من تاريخ صدورها .

٩-٩-٢ تشكيل امانة لجنة الاعفاءات والقواعد الفنية التى تسيــــــــــــــــر عليها (مادة ٧٧) :

مِادَة ٧٧ : تضع لجنة الاعفاءات القواعد الفنية التى تسيــــــــــــــــر عليها فى اعمالها وتشكل لها امانة تضم عناصر من ذوى الكفاية فى النواحي الفنية والقانونية والادارية تتولى اعداد جدول اعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لتهيئة الموضوعات للعرض على اللجنة .

ويصدر بتشكيل الامانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة .

١٠-٩-٢ عرض قرارات اللجنة (مادة ٧٨) :

مِادَة ٧٨ : تعرض قرارات اللجنة على الوزير المختص بالتعمير وله التصديق عليها او رفضها بقرار مسبق .

ويجوز للوزير ان يعيد عرض الموضوع على اللجنة فى ضوء ما يراه من ملاحظات .

مِإدَة ٧٩ : تنعقد لجنة الاعفاءات بدعوة من مقررهما كلما استجدت حالة من الحسابات التي تقتضى العرض عليهما .

ويجوز للوزير المختص بالتعمير دعوة اللجنة الى الاجتماع كلما رآى ضرورة لذلك .

مِإدَة ٦٥ ق : يجوز تحقيقا لمصلحة عامة او مراعاة للاوضاع المحلية وظروف العمران اعفاء المدينة او القرية او الجهة او اية منطقة او تقسيم فيها من تطبيق بعض احكام هذا القانون او لائحته التنفيذية او القرارات الصادرة تنفيذا له ، كما يجوز تحقيقا لغرض قومي او مصلحة اقتصادية اعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الاحكام وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الاحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

يرجى ملاحظة ان اعمال التخطيط والعمرانى وتقسيم الاراضى ذات علاقة وثيقة بقوانين اخرى صدرت منظمة لاعمال تمش بصورة او باخرى جانب التخطيط العمرانى ، وذلك مثل قانون الزراعة ، وقانون حماية الاثار وقانون الحكم المحلى وقانون المجتمعات الجديدة . وقد وضع فى آخر هذا الدليل فى الفصل الحادى عشر تحت عنوان " القوانين ذات العلاقة بالتخطيط العمرانى وتقسيم الاراضى " استعراضا موجزا لهذه القوانين ولوائحها التنفيذية ، مع النص الكامل للمواد ذات العلاقة الماخوذه عن القوانين التالية : -

١١-٩-٢ انعقاد لجنة الاعفاءات (مادة ٧٩)

١٠-٢ الاعفاء من احكام القانون واللائحة (مادة ٦٥ ق*)

ملاحظة هامة :
=====

* الرجاء الرجوع الى مادة ٦٦ من قانون التخطيط العمرانى للتعرف على تشكيل لجنة الاعفاءات .
** ق = اى قانون التخطيط العمرانى .

- قانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض احكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦، والقرازالوزارى رقم ١٢٤ لسنة ١٩٨٤م.
- قانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ باصدار قانون حماية الاثار.
- قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى ولائحته التنفيذية والتعديلات التى جرت عليه .
- قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شان انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

٣- الأعمال التنظيمية لإعداد مشروع التقسيم

- ١-٣ مشتملات المشروع ابتداءً
- ٢-٣ مشتملات المشروع النهائي
- ٣-٣ شبكة المرافق العامة
- لمشروع التقسيم
- ٤-٣ إنشاء الشوارع والميادين والمساحات العامة المفتوحة
- ٥-٣ الشروط البنائية
- لمشروع التقسيم
- ٦-٣ قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم
- ٧-٣ التقسيم بالمناطق ذات الطابع الخاص
- ٨-٣ التقسيم للمناطق الصناعية
- ٩-٣ التقسيم على أرض منحدر
- ١٠-٣ بشأن اجراء الوحدة المحلية تقسيما
- في أرض مملوكة للأفراد
- ١١-٣ الاعفاء من أحكام القانون واللائحة

تقديم

يتم في هذا الفصل ومن خلال القراءة الفنية لقانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية، التعرف على الاعمال التنظيمية اللازمة لإعداد مشروعات التقسيم المختلفة والمقدمة للاعتماد، ويكون لزاما على المقسم عند تقديمه للمشروع الابتدائي أن يحتوي مشروعه على كل ما يوضح البيانات اللازمة عن الموقع والتقسيم، كقطعة الأراضي وعروض الشوارع، وأطوالها، وحدود البناء، والمرافق والاستعمالات والخدمات بأنواعها وكذا مقياس الرسم، واتجاه الشمال، وتاريخ تقديم المشروع واسمه المقترح واسم وعنوان المالك وكذا المهندس الذي أعد المشروع. وبعد الموافقة على المشروع الابتدائي وعند تقديم المشروع النهائي، يجب أن يكون مبينا عليه البيانات السابق تقديمها في المشروع الابتدائي، ولكن بشكل أكثر إيضاحا ودقة مع تاريخ تقديم التقسيم النهائي وإيضاح إذا كان المشروع سينفذ على مراحل وبرنامج تنفيذ المرافق ويجدر بنا أن نشير أنه قد وضع في الفصل الثاني أنه يكون لزاما على المقسم تقديم سبع نسخ من المشروع الابتدائي وكذلك النهائي.

ويتم في هذا الفصل أيضا إيضاح الأعمال التنظيمية الخاصة بإنشاء شبكات المرافق وشبكة الطرق والميادين، كما وضعت أيضا مرة أخرى في موقعها المرحلي في الفصل الخاص بأعمال شبكات المرافق، وذلك للحفاظ على وحدة الموضوع وبيان المراحل المختلفة لإعداد مخطط تقسيم الأراضي، ويلتزم المقسم بتقديم نسختين من رسومات المرافق معدة بمعرفة مهندس نقابي متخصص، ويقوم المرفق المختص بتقدير تكاليف إنشاء المرفق ويقوم المقسم بعمل خطاب ضمان مصرفي، إذا قام بإنشاء المرافق بمعرفته ولا يرد له إلا بعد سنة من إنشاء المرافق لإصلاح ما قد يظهر من عيوب أو يقوم المقسم بدفع التكلفة التقديرية بأكملها للمرفق ليقوم المرفق بعمل الشبكة بمعرفته ويجوز للمقسم تقسيم المشروع لأشطار وتطبيق أحكام تنفيذ المرافق عند البدء في كل شطر على حده. ويلتزم المقسم بتحديد معالم التقسيم من إنشاء الشوارع والأرصفة والمناطق الخضراء المفتوحة للاستعمال العام لكل الملاك والسكان.

كما وضع في هذا الفصل النواحي المنظمة للبناء، من حيث الشروط البنائية لمشروع التقسيم والتي تحدد الاستعمالات والكثافة البنائية والمساحات الفضاء، وكذلك قائمة الشروط، والتي تضيف على الشروط البنائية، الرقابة المعمارية على التصميم والتنفيذ، ووضع حد أدنى لتكلفة البناء ونسبة الأشغال، وغير ذلك من الأعمال التي تعمل على تهيئة بيئة سكنية مناسبة. وتكون هذه القائمة ملزمة للسكان والملاك مهما تعاقبوا.

ويتضمن هذا الفصل أيضا الأعمال المنظمة للتقسيمات المختلفة سواء صناعية أو مقامة بأرض منحدر، وكذلك بيان كيفية تحديد المناطق ذات الطابع الخاص والغرض من إقامة تقسيمات ذات تخطيط خاص بها. ويتم أيضا إيضاح الأعمال المنظمة للتقسيمات التي تقيمها الوحدة المحلية بأرض مملوكة للأفراد مع الالتزام بأحكام القانون الخاصة بالمنفعة العامة.

١-٣ مشتملات المشروع
الابتدائي (مادة ٣٣) :

- مادة ٣٣* : يجب أن يشتمل مشروع التقسيم
الابتدائي على البيانات الآتية :
- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم
المشروع .
 - الاسم المقترح للتقسيم .
 - اسم وعنوان المالك وطالب التقسيم والمهندس
الذي أعد المشروع .
 - أطوال حدود أرض التقسيم والمواقع والعروض
المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها
بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقسيم والمناطق
المجاورة، وخطوط البناء وأبعاد القطع
بالتقريب مع بيان أرقام القطع والبلوكات .
 - المواقع التقريبية وحجم ونوع مواسير
صرف المجارى ومياه الأمطار والمجارى المائية
الأخرى إن وجدت وغيرها من المنشآت سواء
فوق أو تحت سطح الأرض .
 - الاستعمالات العامة والقائمة للعقار ومواقع
المباني إن وجدت .
 - المواقع المقترحة تخصيصها لمنشآت الخدمات
العامة مع توضيح نوع المنشآت .
 - المواقع المقترحة تخصيصها للمباني السكنية
أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت .

٣-٣ مشتملات المشروع
النهائي (مادة ٣٧) :

- مادة ٣٧ : يجب أن يبين على مشروع التقسيم
النهائي ما يأتي :-
- (١) اسم التقسيم واسم وعنوان المالك .
 - (٢) بيان اتجاه الشمال ومقياس الرسم وتاريخ
تقديم التقسيم النهائي .
 - (٣) الشوارع والميادين المنشأة بالتقسيم وعروضها
وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة
في التقسيم والمناطق المجاورة مع بيان
عروض ودرجات هذه الشوارع وكذلك الحدائق
والمساحات العامة وغيرها من المساحات
المفتوحة .
 - (٤) قطع الأراضي المخصصة لمنشآت الخدمات العامة
وأبعادها ومساحتها وبيان نوع التخصيص .
 - (٥) مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات
العامة المنشأة بالتقسيم .

* مادة رقم ٣٣ : ذكر منها هنا هذا الجزء الخاص بهذه المرحلة

- (٦) النسبة المقدرة للمساحات المذكورة فى البند السابق بالنسبة إلى مساحة أرض التقسيم .
- (٧) البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة فى جدول بأرقامها وأبعادها ومساحتها .
- (٨) خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة إن وجدت وأبعادها ومواقعها .
- (٩) قاعمة الشروط الخاصة بالتقسيم والمرفقة بالمشروع .
- (١٠) إذا كان التقسيم سينفذ على مراحل، تبين مراحل التنفيذ .
- (١١) برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم .

٣-٣ شبكة المرافق العامة
لمشروع التقسيم (مواد
٥٧٠ ٤٨)

مادة ٤٨ : على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك، وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة مهندس نقابى متخصص .

مادة ٥٧ : تقوم الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أو الجهة القائمة على المرفق بتقدير تكاليف تنفيذ أعمال المرافق وإخطار المقسم بها - وعلى المقسم أن يقوم بأداء تأمين نقدي، أو خطاب ضمان مصرفى بما يغطى ١٠ فى المائة من قيمة التكاليف إلى الوحدة المحلية إذا رغب فى تنفيذ المرافق بمعرفته، وعلى أن يتم ذلك قبل صدور قرار اعتماد التقسيم، ويظل التأمين تحت يد الجهة المختصة حتى انقضاء سنة من تاريخ إصدار شهادة إتمام التنفيذ ولهذه الجهة أن تخصم من التأمين ما ينفق لإصلاح ما يظهور من عيوب خلال السنة المذكورة .

ويتولى المقسم تنفيذ أعمال المرافق العامة تحت إشراف الجهة المختصة بالوحدة المحلية ويجوز بالاتفاق مع المقسم، أو بناء على قرار من المجلس الشعبى المحلى، أن تتولى الوحدة المحلية التنفيذ بمعرفتها، أو بمعرفة

الجهات المختصة ، وعلى المقسم فى هذه الحالة أن يؤدى نفقات أعمال المرافق إلى الجهة القائمة بالتنفيذ قبل صدور قرار اعتماد التقسيم .

وفى حالة تجزئة التقسيم إلى أقطار أو مراحل تطبيق الأحكام الخاصة بتنفيذ المرافق بالنسبة لكل شطر على حده قبل البدء فى تنفيذ أعمال المرافق الخاصة بهذا الشطر .

مادة ٥١ : يقوم المقسم بتحديد معالم التقسيم فى الطبيعة، وعليه تحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المفتوحة ، وضبط مناسبتها طبقا للمناسيب التى تقررها الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية .

كما يقوم بإنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورففها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة - وكذلك إنشاء الحدائق العامة، والجزر المنزوعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع، وفى الحدائق العامة وفقا لما تقرره الجهة المختصة بالوحدة المحلية فى هذا الشأن .

مادة ٦١ : يجب أن تخصص جميع المساحات المفتوحة والأراضى المشجرة وأماكن الترويح وغيرها من المساحات المفتوحة لاستعمال جميع الملاك والسكان فى المنطقة .

وتعتبر المساحات المشار إليها من الأملاك العامة بمجرد اعتماد قرار التقسيم .

وتجوز، بموافقة الوحدة المحلية، تخصيص مساحة لتجاوز المساحة المكتسبة تطبيقا لهذه المادة للاستعمال كمرفق مشترك بين ملك قطع التقسيم وشاغلى المساكن بها - كحديقة أو ملاعب للأطفال أو ماشابه ذلك من الاستعمال .

مادة ٤٦ : يحدد مشروع التقسيم الشروط البنائية على قطع أرض التقسيم من حيث الاستعمال والمساحة المبنية والمناور الأمامية والخلفية والجانبية وارتفاعات المباني وذلك كله بما يتماشى

٤-٣ إنشاء الشوارع والميادين والمساحات العامة المفتوحة (مواد ٥١ ، (٦١) :

٥-٣ الشروط البنائية مشروع التقسيم (مادة (٤٦) :

مع اشتراطات البناء التي يتطلبها التخطيط العام .
وفى حالة عدم وجود التخطيط العام تقوم
الوحدة المحلية بوضع اشتراطات للمنطقة الواقعة
بها أرض التقسيم بما يتمشى مع ظروف هذه
المنطقة .

مادة ٥٩ : يجب أن تتضمن قائمة الشروط
الخاصة بالتقسيم كافة الشروط التي يلتزم بها
لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية
المناسبة لرفاهية وراحة السكان وعدم إقلاقهم
ومنع المضايقات .

ومع مراعاة عدم الاخلال بما تقضى به المخططات
العمرانية وأحكام القانون وهذه اللائحة، وأحكام
مناطق الاستعمالات، تعالج قائمة الشروط بصفة
عامة جميع المسائل التي تحقق الأهداف المشار
إليها وعلى الأخص المسائل الآتية :

- (١) استعمالات المباني وطابعها .
- (٢) التحكم فى الكثافة السكانية والبنائية بعدم
السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة .
- (٣) الرقابة المعمارية على التصميم والتنفيذ .
- (٤) وضع حد أدنى لتكلفة البناء لرفع مستواه .
- (٥) تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة
الأرض - مثل خطوط البناء - الارتفاعات
الإرتدادات من الشوارع ومن حدود
الأرض، بنسبة الأشغال وغيرها .
- (٦) حظر الأعمال التي ينتج عنها ضوضاء
وغيرها من الأعمال التي تسبب مضايقات .
- (٧) حظر إقامة المنشآت المؤقتة .
- (٨) حظر الإعلانات .
- (٩) تنظيم حُرّ تربية الدواجن والحيوانات .
- (١٠) حظر التخلص من القمامة والفضلات فى ذات الارض
- (١١) أية احكام أخرى تحقق الأهداف العامة
المذكورة .

مادة ٢٣ : يجب أن يذكر فى عقود التعامل
على قطع التقسيم القرار الصادر باعتماد التقسيم
وقائمة الشروط الخاصة به، وأن ينص على سريان
هذه القائمة على المشتريين وخلفائهم مهماتعاقبوا،

٦-٣ قائمة الشروط الخاصة
بالتقسيم (مواد ٥٩ ،
٢٣ ق ٢٤٠) :

وعلى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مراعاة ذلك وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها جزءاً من قرار التقسيم وتسرى عليها أحكام هذا القانون كما تعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق يجوز للمشتريين والمقسم أن يتمسكوا بها بعضهم قبل البعض الآخر .

مادة ٢٤ ق : تعتبر الشروط الواردة بالقائمة المنصوص عليها بالمادة السابقة شروطاً بنائية تأتي في مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المباني وتسرى على مناطق التقاسيم التي تتناولها .

وعلى الوحدة المحلية المختصة مراقبة تطبيق تلك الشروط والتمسك بها في مواجهة المقسمين والمشتريين واتخاذ كافة القرارات والاجراءات التي تكفل وضعها موضع التنفيذ وفقاً لأحكام القانون .

مادة ٦٠ : يقصد بالتقسيمات ذات التخطيط الخاص المساحات القريبة من الكتلة السكنية في نطاق الوحدة المحلية والتي يعدلها تخطيط ذو طبيعة خاصة يهدف إلى ما يأتي :-
(١) تحقيق وسيلة فعالة لتحسين نوعية البيئة وإيجاد بيئة أكثر ملائمة لجذب السكان بإبراز الصفات والمميزات الطبيعية من حدائق وأشجار ومجاري مياه ومرتفعات وما شابه ذلك من شروط طبيعية .
(٢) تشجيع إيجاد الأماكن المفتوحة وتنمية المساحات الترفيهية في مراكز على مسافة قريبة ومعقولة من الوحدات السكنية .

(٣) إعطاء المخططين مزيداً من المرونة والحرية في اختيار الأفكار والأساليب المناسبة للمنطقة بتشجيعهم على تطبيق الأفكار والاتجاهات الحديثة وإيجاد نوع من التنافس بين المخططين لهذه المناطق باعتبار ذلك أسلوباً رائداً في التخطيط العمراني .

(٤) استخدام المساحات المفتوحة بطريقة أكثر كفاءة وجمالاً وتمكين المخططين من الالتفاف حول العوائق الطبيعية وبذلك ثقل تكاليف تنمية الموقع .

(٥) خلق نوع من التباين في شكل مراكز التنمية في المجتمع مما ينعكس على الناحية الجمالية لهذا المجتمع .

٣-٧ التقسيم بالمناطق ذات
الطابع الخاص (مادة ٦٠) :

*
٨-٣: التقسيم للمناطق الصناعية
(مادة ٦٨)

مادة ٦٨ : تسرى على التقاسيم فى المناطق
الصناعية ذات الاحكام والاجراءات الخاصة بتقسيم
الأراضى مع مراعاة ماأتى :-

(١) أن تكون عروض الشوارع بالتقسيم لأغراض
الصناعة بالقدر الذى يتمشى مع حركة المرور
الناجمة عن المنشآت التى تقام بالتقسيم
وبحد أدنى قدره ١٥ مترا .

(٢) أن تكون واجهات المباني فى هذه التقاسيم
مرشدة من جميع الجهات بمقدار ستة أمتار
ولايسمح بالتخزين فى مناطق الارتداد .
كما لايسمح بإقامة أية منشآت بالمناطق
المذكورة فيما عدا الواجهة التى يسمح
فيها بعمل مظلات مفتوحة لإيواء السيارات
فقط .

(٣) إذا تخام التقسيم منطقة سكنية وجب ترك
شارع فاصل بين أرض التقسيم لا يقل عرضه
عن ثمانية أمتار وبشرط ألا يخل ذلك
بالارتداد الخلفى المقرر لقطع التقسيم .

مادة ٥٨ : يجب على من ينشأ تقسيما
فى أرض منحدره يبلغ متوسط انحداره
١٥:١٠٠ (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة
ماأتى :-

٩-٣: التقسيم على أرض منحدره :
(مادة ٥٨)

(١) أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن
الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض، متضمنة
أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر
الأمن عند البناء على الموقع .

(ب) أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن
أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادى
بازدياد الميل .

(ج) أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال
الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال
الردم ودرجة الميول والحواظ الساندة وغيرها .

(د) أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التى
أجريت فيها أعمال الحفر والردم للتقييم
بأعمال الصيانة الدورية اللازمة .

* لمزيد من التفاصيل برجاء الرجوع الى الفصل السادس من هذا الدليل .

(هـ) أن يؤمن وسائل صرف المتخلفات السائلة والمجارى بحيث تكون مناسبة وتجنب الصرف فى خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الارض مما قد يساعده على الانزلاق .

(و) يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور عادة فى التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عرضها عنها فى التقسيمات العادية لتجنب اتساع اعمال الحفر والردم .

(ز) يجب أن تصمم انحدارات الشوارع بما يتمشى مع الأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من المنحنيات الأفقية والرأسيّة وممع تأمين وصول رجال الاطفاء ومعداتهم إلى أى مكان فى التقسيم .

مادة ١٩ ق : يجوز للوحدة المحلية مراعاة لمقتضيات تنسيق العمران، أن تضع مشروع تقسيم يقسم بعض الأراضى المتجاورة وأن تعرض على أصحاب الأراضى الداخلة فيه البدء فى تنفيذ هذه بمعرفتهم خلال مدة تحددها لهم، فإذا رفضوا أو أنقضت المدة المحددة دون البدء فى التنفيذ جاز نزع ملكية العمارات الداخلة فى المشروع على الوجه المنصوص عليه فى المادة (٤٢) وتولسى الوحدة المحلية تنفيذ المشروع بنفسها مباشرة أو عن طريق أحد أشخاص القانون العام أو إحدى الوحدات الاقتصادية التابعة للقطاع العام .

وإذا رفض المشروع يعتبر أصحاب الأراضى وقبله البعض الاخر، اقتصر نزع الملكية على أراضى من رفض المشروع، وفى هذه الحالة يتم تنفيذ المشروع بالاشتراك بين الوحدة المحلية وبين من قبل المشروع وفقا لما يتم الاتفاق عليه معهم .

مادة ٤٢ ق : يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات لكافة أغراض التخطيط العمرانى وفقا للضمانات والاحكام والإجراءات المقررة بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة .

٣٠٠٣ بشأن إجراء الوحدة
المحلية تقسيم اراضى
مملوكة للأفراد (مسواد
١٩/ق ٤٢)* :

* للحصول على التفاصيل الخاصة بنزع الملكية برجاء الرجوع إلى الباب الثانى من قانون التخطيط العمرانى (مواد من ٤٢ الى ٥٣) والقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة .

ويصدر بتقرير المنفعة العامة لهذه الأغراض
قراراً من مجلس الوزراء بناءً على طلب الوزير
المختص بالتعمير .

ويدخل فى أغراض التخطيط العمرانى توفير
المساحات الخضراء وكذا المواقع العامة لانتظار
السيارات .

مادة ٦٥ق: يجوز لمصلحة عامة أو مراعاة
للأوضاع المحلية وظروف العمران إعفاء المدينة أو
القرية أو الجهة أو أية منطقة أو تقسيم فيها من
تطبيق بعض أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية
أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، كما يجوز
تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية إعفاء
مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام وذلك دون
المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناءً
على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

يرجى ملاحظة أن أعمال التخطيط العمرانى وتقسيم
الأراضى ذات علاقة وثيقة بقوانين أخرى صدرت منظمة
لأعمال تمش بصورة أو بأخرى جانب التخطيط العمرانى ،
وذلك مثل قانون الزراعة ، وقانون
حماية الأشجار ، وقانون الحكم المحلى وقانون
المجتمعات الجديدة . وقد وضع فى آخر هذا الدليل
فى الفصل الحادى عشر تحت عنوان " القوانين ذات
العلاقة بالتخطيط العمرانى وتقسيم الاراضى " استعراضاً
موجزاً لهذه القوانين ولائحتها التنفيذية ، مع
النص الكامل للمواد ذات العلاقة المأخوذة عن القوانين
التالية :-

- قانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام
قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة
١٩٦٦ ، والقرار الوزارى رقم ١٢٤ لسنة ١٩٨٤م .
- قانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون
حماية الآثار .
- قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام
الحكم المحلى ولائحته التنفيذية والتعديلات التى
جرت عليه .
- قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن المجتمعات
العمرانية الجديدة .

١١-٣ الإعفاء من أحكام
القانون واللائحة
(مادة ٦٥ق) :

ملاحظة هامة :
=====

٤ - اعداد شبكات المرافق العامة لمشروع التقسيم .

- ٤- ١ الاعتبارات اللازم مراعاتها عند تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة .
- ٤- ٢ التزامات المقسم لإنشاء وتنفيذ المرافق العامة .
- ٤- ٣ عدم الإعلان عن مشروع التقسيم النهائي إلا بعد ثبوت قيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة .
- ٤- ٤ البدء في تنفيذ أعمال على قطع أراضي التقسيم وإصدار تراخيص للبناء .

تقسيم

قـــررت اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى، أن المقسّم يلتزم بإنشاء المرافق العامة بالتقسيم، وأن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة تبعاً للأسس والمبادئ والمعايير المقررة، وتحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق تبعاً للمخططات العمرانية . ويكون لزاماً على المقسم تحديد معالم التقسيم والشوارع والمساحات المفتوحة، وإنشاء الشوارع والميادين ورصفها وتشجيرها .

كما يقوم المقسم بتزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية وفق مواصفات الجهة المختصة، وتحت إشرافها، وإذا زادت تكاليف إنشاء الشبكة نتيجة لزيادة أقطار بعض المواسير تبعاً لطلب الجهة المحلية المختصة بالمرافق يكون لزاماً عليها دفع النفقات الزائدة ويتم تزويد التقسيم بشبكة تيار كهربى للمباني وأخرى للإضاءة العامة، وتحمل الجهة الإدارية المختصة نفقات شبكة الضغط العالى ونفقات الأعمال الزائدة، والتي ترى لزومها لتغذية مناطق أخرى خارج التقسيم ويتم تزويد التقسيم بشبكة المجارى العامة وفقاً لما تقرره الوحدة المحلية وتلتزم الجهة الادارية المختصة بالمرافق بنفقات أى زيادة فى التكاليف نتيجة زيادة أقطار بعض المواسير ويجوز للوحدة المحلية، إذا بلغت مساحة التقسيم ٣٠ الف متر مربعاً فاكثراً، إلزام المقسم تزويد التقسيم بشبكة خاصة للصرف .

فى حالة قيام المقسم بتنفيذ المرافق، يقدم نسختين من الرسومات اللازمة والمعدة بمعرفة مهندس نقابى متخصص، وتقوم الوحدة المحلية بتقدير تكاليف تنفيذ المرافق وأخذ تأمين نقدى أو ضمان مصرفى بمقدار ١٠٪ من التكاليف ويرد هذا التأمين بعد عام من تاريخ انتهاء التنفيذ وإذا قام المرفق بتنفيذ المرافق بمعرفته يكون على المالك دفع التكاليف التقديرية لإنشاء المرافق قبل صدورها اعتماد التقسيم، ويمكن تنفيذ التقسيم على شكل أشطار ومراحل وتتبع نفس الاجراءات عند البدء فى تنفيذ كل شطر أو مرحلة على حدة .

ولضمان استكمال المرافق والشكل العام للتقسيم حدد القانون أنه لا يحق للمقسم أن يعلن عن مشروعه إلا بعد تمام الانتهاء من تنفيذ المرافق، ويكون لزاماً على المقسم تحديد معالم التقسيم على الطبيعة بعلامات واضحة عند الأركان من الخرسانة، أو أركان الحديد، وكذلك تحديد الشوارع والميادين والحدائق والمساحات المفتوحة وإنشاء ورصف الشوارع وإنشاء الحدائق العامة وغرس الأشجار بجوانب الشوارع وفى الحدائق العامة .

وفيما يلى نص المواد الخاصة بالمرافق العامة باللائحة التنفيذية والقانون مبنية حسب مراحل التصميم والتنفيذ موضحة التزامات المقسم، والجهة الادارية المختصة لإنشاء المرافق، ولمزيد من التفاصيل الهندسية يرجى الرجوع إلى الفصل السادس من هذا الدليل .

٤-١ الاعتبارات اللازمة
مراعاتها عند تصميم
وتنفيذ أعمال المرافق
العامة (مواد ٤٧، ٤٨) :

مادة ٤٧ : يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال
المرافق العامة طبقاً للأسس والمبادئ التي تتضمنها
المخططات العمرانية بجميع مستوياتها وكذلك
المواصفات والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت
إشراف الجهة المختصة بالمرفق ووفقاً لتوجيهاتها
وللشروط والقواعد التي تضعها لذلك .

مادة ٤٨ : على المقسم عند قيامه بتنفيذ
المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات
والمواصفات اللازمة لذلك وأن يكون التصميم وإعداد
الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة مهندس
نقابي متخصص .

مادة ٥٠ : يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد
التقسيم بالمرافق العامة على النحو المبين في المواد
الآتية :

٤-٢ التزامات المقسم لإنشاء
وتنفيذ المرافق العامة
(مواد ٥٠، ٥١، ٥٢، ٥٣، ٥٤)
: (٥٧، ٥٦، ٥٥)

مادة ٥١ : يقوم المقسم بتحديد معالم التقسيم
في الطبيعة، وعليه تحديد الشوارع والميادين
والحدائق والأقاريز وغيرها من المساحات العامة
المفتوحة، وضبط مناسيبها طبقاً للمناسيب التي
تقررها الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية
كما يقوم بإنشاء الشوارع والأقاريز والميادين
العامة ورفضها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال
المرافق العامة الأخرى المقررة - وكذلك إنشاء
الحدائق العامة والجزر المنزوعة بالشوارع والميادين
وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفي الحدائق
العامة وفقاً لما تقررره الجهة المختصة بالوحدة
المحلية في هذا الشأن .

٤-٢-١ إنشاء الشوارع
والميادين
والمساحات العامة
المفتوحة :

مادة ٥٢ : يكون تزويد التقسيم بشبكات المياه
الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق
في شوارع التقسيم وفقاً للأوضاع والشروط
والمواصفات التي تضعها الجهة المختصة بالوحدة
المحلية لذلك وتحت إشرافها .

٤-٢-٢ شبكات المياه
(مادة ٥٢) :

* لكافة التفاصيل الهندسية الخاصة بأعمال شبكات الطرق يرجى الرجوع الى الفصل

رقم ٥ من هذا الدليل .

على أنه يجوز للوحدة المحلية أن تطلب زيادة
أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة
عن حدود أرض التقسيم وفى هذه الحالة تلتزم
الوحدة المحلية المذكورة بنفقات الزيادة فى
التكاليف فضلا عن نفقات إنشاء الخزانات
والروافع .

مادة ٥٣ : يتم تزويد التقسيم بشبكة التيار
الكهربائى لمباني التقسيم وكذلك شبكة الإنارة
العامة ويدخل فى ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها
وذلك فى الجهات التى تتوفر فيها التغذية بالتيار
الكهربائى - وتتحمل الجهة القائمة على مرفق
الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالى
ومحولاتها، والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات
الاعمال الزائدة، التى ترى لزومها لزيادة
قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن
التقسيم .

مادة ٥٤ : يتم تزويد أرض التقسيم بشبكة
المجارى العامة، إذا كانت توجد شبكة عامة
للمجارى يتيسر توصيل شبكة المجارى بالتقسيم
بها وفقا لما تقرره الوحدة المحلية، وتشمل
الشبكة بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات
الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، على أنه إذا رأت
الجهة المختصة بالوحدة المحلية زيادة أقطار بعض
المواسير، تلتزم الوحدة المحلية بنفقات هذه
الزيادة - ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجارى
وفقا للشروط التى تقررها الجهة القائمة على
مرفق المجارى لذلك .

مادة ٥٥ : فى المناطق التى ليس بها شبكة
للمجارى العامة أو التى يكون توصيل التقسيم
بشبكات المجارى غير مناسب تكون عملية صرف
المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمد
الوحدة المحلية المختصة، وفى هذه الحالة يلزم
أن يبين فى قرار اعتماد التقسيم الطريقة التى
يتم بها الصرف .

٤-٢-٣ شبكة الكهرباء
(مادة ٥٣)

٤-٢-٤ شبكات المجارى
(مواد ٥٤، ٥٥، ٥٦، ٥٧)

مادة ٥٦ : فى حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ماأتى :-

- ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكنى عن ٥٠٠ متر مربع .
- أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أى جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها .
- أن يراعى فى شبكة الصرف الشروط والمواصفات العلمية المقررة .

ويجوز للوحدة المحلية، إذا كانت مساحته التقسيم تبلغ ٣٠ الف متر مربع فأكثر، أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بشبكة وعملية صرف خاصة مناسبة للصرف متخلفات المباني التى ستقام على قطع أرض التقسيم .

مادة ١٨ ق : يجوز لاعتبارات تتعلق بتوجيه الامتداد العمرانى للمدن والقرى، أو لضبط الكثافات السكانية والبنائية، أو بقدرة المرافق العامة أو للحفاظ على الرقعة الزراعية، أن تحدد الوحدة المحلية مراحل التعمير التى لايجوز أن تتم أعمال التقسيم إلا وفقا لها وتبين فى كل مرحلة المناطق الداخلة فيها ، كما تبين قواعد الانتقال من مرحلة إلى المرحلة التى تليها ، ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص بالتعمير بعد أخذ رأى الوزير المختص بالزراعة .

كما يجوز بقرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة تحديد مناطق داخل المدن والقرى يحظر إجراء تقسيم فيها لفترة محددة بسبب عدم قدرة المرافق العامة بالمنطقة .

ويجوز رفع الحظر إذا التزم المقسم بتوفير المرافق على نفقته الخاصة خلال أجل تحدده له الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية وبالشروط التى تعينها لذلك ، وذلك كله وفقا للأحكام التى تحددها اللائحة التنفيذية .

٤-٢-٥ تنفيذ شبكات المرافق العامة (مادة ١٨ق، ٢١ق، ٥٧) :

مادة ٢١ ق : يلتزم المقسم بتنفيذ المرافق العامة اللازمة لاراضى التقسيم أو بأداء نفقات إنشائها للوحدة المحلية ، وذلك وفقا للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية .

ويجوز فيما يتعلق بالمرافق المشار إليها أن يجرأ التقسيم إلى أقطار ، ويتضمن قرار اعتماد التقسيم بيان هذه الأقطار وترتيب أولويتها فى تنفيذ المرافق بها ، كما يتضمن برنامجا يوضح الأجل الذى يلتزم المقسم بتنفيذ مختلف أنواع المرافق خلاله بحيث إذا لم ينفذ المقسم الأعمال المذكورة وفقا للبرنامج أو لم يؤد نفقات تنفيذها خلال هذا الأجل جاز للوحدة المحلية أن تقوم بتنفيذها على حساب المقسم مع الرجوع عليه بما أنفقتة الوحدة المحلية من مبالغ مضافا إليها نسبة ١٠٪ من قيمة الأعمال .

فإذا عدل المقسم عن التقسيم كله ، أو جزء منه ، فيكون التزامه مقصورا على تنفيذ المرافق العامة أو أداء نفقات إنشائها فى حدود الوضع بعد التعديل ، على ألا يترتب على ذلك مساس بحقوق المشتريين لأراضى التقسيم ، ويصدر بالموافقة على الإلغاء أو التعديل قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية .

مادة ٥٧ : تقوم الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية ، أو الجهة القائمة على المرفق بتقدير تكاليف تنفيذ أعمال المرافق وأقطار المقسم بها - وعلى المقسم أن يقوم بأداء تأمين نقدى أو خطاب ضمان مصرفى بما يغطى ١٠ فى المائة من قيمة التكاليف إلى الوحدة المحلية إذا رغب فى تنفيذ المرافق بمعرفته ، وعلى أن يتم ذلك قبل صدور قرار اعتماد التقسيم ، ويظل التأمين تحت يد الجهة المختصة حتى انقضاء سنة من تاريخ إصدار شهادة إتمام التنفيذ ، ولهذه الجهة أن تخصص من التأمين ما ينفق لاصلاح ما يظهر من عيوب خلال السنة المذكورة .

ويتولى المقسم تنفيذ أعمال المرافق العامة تحت إشراف الجهة المختصة بالوحدة المحلية ، ويجوز بالإتفاق مع المقسم ، أو بناءا على قرار من المجلس الشعبى المحلى ، أن تتولى الوحدة المحلية التنفيذ بمعرفتها ، أو بمعرفة الجهات المختصة ، وعلى المقسم

في هذه الحالة أن يؤدي نفقات أعمال المرافق إلى الجهة القائمة بالتنفيذ قبل صدور قرار اعتماد التقسيم . وفي حالة تجزئة التقسيم أشرطة أو مراحل تطبيق الأحكام الخاصة بتنفيذ المرافق بالنسبة لكل شطر على حدة قبل البدء في تنفيذ أعمال المرافق الخاصة بهذا الشطر .

مادة ٢٢ ق : يحظر على المقسم، بنفسه أو بواسطة غيره، الاعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل في شطر منه، إلا بعد أن يودع بمكتب الشهر العقاري صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته وشهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تثبت إتمام تنفيذه للمرافق العامة على الوجه المبين في قرار اعتماد التقسيم واللائحة التنفيذية أو أدائه نفقات المرافق العامة المذكورة أو تقديمه ضمانا مصرفيا بتكاليف تنفيذه .

مادة ٢٥ ق : يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على قطع أراضى التقسيم، أو اصدار تراخيص بالبناء عليها، إلا بعد استيفاء الشروط المبينة في المواد السابقة، وقيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة أو أدائه نفقات إنشاء هذه المرافق إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية .

٣-٤ عدم الاعلان عن مشروع التقسيم النهائي إلا بعد ثبوت قيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة
(مادة ٢٢ ق) :

٤-٤ البدء في تنفيذ أعمال على قطع أراضى التقسيم و اصدار تراخيص البناء
(مادة ٢٥ ق) :

تقديم

—————

يوضح هذا الفصل المعايير والقواعد التي توفر البيئة السكنية المناسبة مع الحفاظ على مقومات الصحة والجمال ، من حيث توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك الأماكن المفتوحة والمرافق العامة والحفاظ على البيئة الطبيعية وتطبيق مشروعات التخطيط العام .

ويشترط لاعداد مشروعات التقسيم أن تلبى احتياجات المدينة وأن تحقق مبادئ وأسس اشتراطات المناطق طبقا للمخطط العام ، وعلى وجه الخصوص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوفير الخدمات العامة .

وعند تصميم التقسيم ، يجب مراعاة الاستفادة من طوبوغرافية الأرض والحفاظ على الطبيعة بقدر الإمكان مع توفير مساحات مناسبة لكافة الاستعمالات وتنظيم شبكة شوارع جيدة متملة بطريق رئيسي . ويجب أن تحد الشوارع قطع الأراضي من جانب واحد على الأقل . كما يجب تخصيص ثلث مساحة التقسيم للشوارع والبيادين والمتنزهات العامة والأماكن المفتوحة ، طبقا للاحتياجات الفعلية وللأوضاع المقررة بالمخططات العمرانية .

وعند تصميم شبكة الشوارع ، تصمم عروضها وانحداراتها ومرافقها حسب ما يشترط المخطط العام، وقد فصلت اللائحة التنفيذية للقانون الأوضاع المختلفة لإنشاء الشبكة ، وقد وضعت بعض الأسس الفنية لإنشائها، كما تعرضت لأنواعها المختلفة . ويوضح هذا الفصل كذلك الأسس التصميمية لتحديد أطوال وعروض وأشكال البلوكات بالتقسيم ، وكذلك أبعاد القطع السكنية . ويحدد مشروع التقسيم الشروط البنائية لقطع الأراضي والتي يجب أن تتماشى مع المخطط العام أو اشتراطات الوحدة المحلية، وقد تعرض الفصل للشروط البنائية كما تعرض للأسس اللازمة اتباعها عند تصميم وسائل صرف مثل خزانات التحليل ، في المناطق الغير متوافر بها شبكات مرافق .

وكل هذه المعايير والأسس التصميمية والفنية قد تم عرضها من خلال القراءة الفنية لقانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية مع شرحها بالرسومات الفنية الهندسية كلما أمكن، والمواد التي تتخلل المواد المعروضة في هذا الجزء ولم يتم الإشارة لها، هي المواد (٤٠،٣٩،٣٨،٣٧،٣٦،٣٥،٣٤،٣٣) من مواد اللائحة، وهي مواد تختص بالعملية الإجرائية والتنظيمية لإعداد وتنفيذ مشروعات تقسيم الاراضى . كما لم يتم الإشارة إلى المواد (٥٥،٥٤،٥٣،٥٢،٥١،٥٠،٤٩،٤٨،٤٧) من مواد اللائحة والخاصة بالمرافق العامة ، وقد جرى استعراض كل هذه المواد في مواضعها الخاصة بها في الفصول السابقة .

وعند عرض مادة من مواد اللائحة ، أو القانون، يكتب نص المادة الحرفي أعلى الخط الاسود، وبالجزء العلوي من الصفحة ، وتشرح المادة فنيا بجوار الرسومات في الجزء السفلي من الصفحة بين الخطين . ويجدر بنا أن نُنَوِّه أن هناك قوانين تمس أعمال التقسيم أفرد لها الفصل الحادى عشر .

٥ - أعمال تقسيم الأراضى وشبكات الطرق

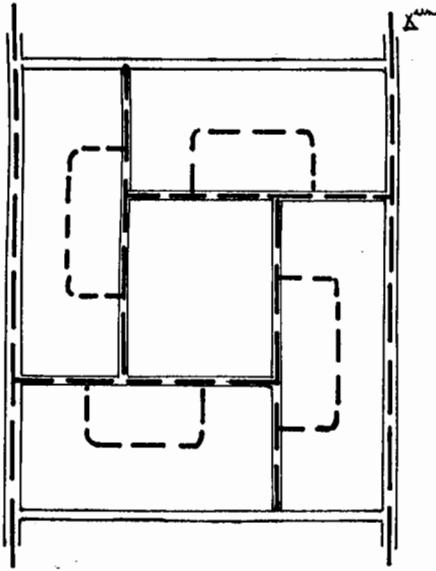
- ١-٥ الأهداف الواجب مراعاتها فى مشروعات التقسيم
- ٢-٥ الأسس العامة للتصميم الحضرى
- ٣-٥ تخصيص أراضى للطرق والحدائق والخدمات العامة
- ٤-٥ المعايير التصميمية للشوارع
- ٥-٥ المعايير التصميمية للبلوكات
- ٦-٥ المعايير التصميمية لقطع الأراضى
- ٧-٥ الشروط البنائية لقطع أرض التقسيم
- ٨-٥ التقسيم فى مناطق لا يوجد بها شبكة مجارى
- عامّة

مادة / ٣٢ -

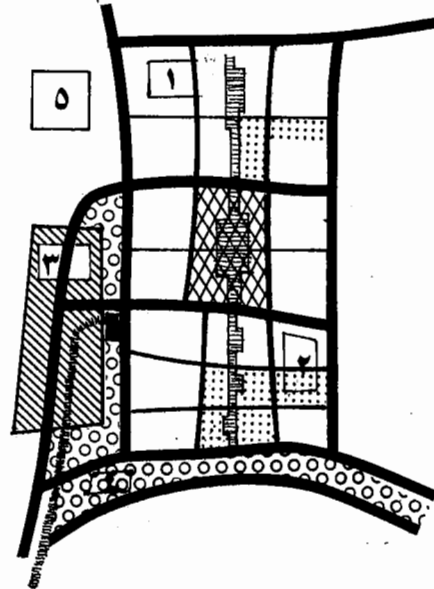
يجب أن تحقق المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا الفصل توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التي تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتي :-

- ١ - تنفيذ مشروعات التخطيط العام .
- ٢ - الحفاظ على البيئة الطبيعية ومنع إقامة المنشآت غير اللائقة
- ٣ - إتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة وفقاً لما يتطلبه التخطيط العام .
- ٤ - ضمان تزويد التقاسيم بالمرافق العامة وفقاً للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الوحدة المحلية أو بمعرفة المقسم .

تزويد المخطط بشبكة المرافق اللازمة



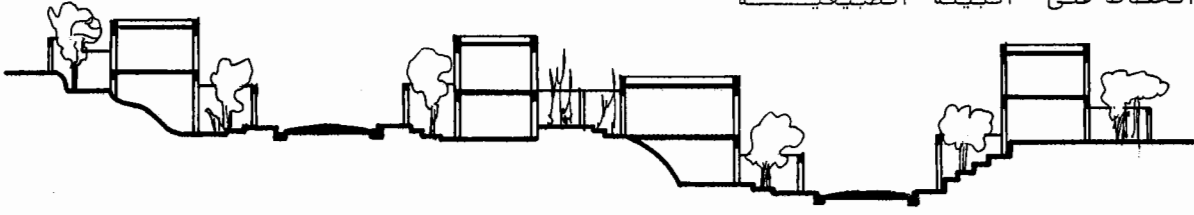
اتفاق عمليات التقسيم مع متطلبات المخطط العام



- | | | |
|---|-----------------|--|
| ١ - أرض داخل نطاق المخطط العام في المنطقة السكنية - تقسم سكني . | صناعي | |
| ٢ - أرض داخل نطاق المخطط العام وتقع على أكثر من استعمال - تخطط اجزائها حسب موقعها من المخطط العام . | سكني | |
| - أرض داخل نطاق المخطط العام تقع في المنطقة الصناعية - تقسم صناعي | ترويحي | |
| ٤ - أرض تقع في نطاق المساحات الخضراء المحظور البناء فيها - لا تقسم . | المدينة القائمة | |
| ٥ - أرض تقع خارج نطاق المخطط العام / الإرشادي - لا تقسم | مناطق خضراء | |

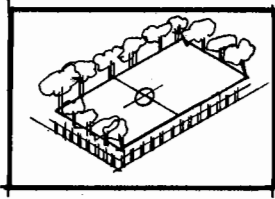
تاييم المادة ٣٢:

الحفاظ على البيئة الطبيعية

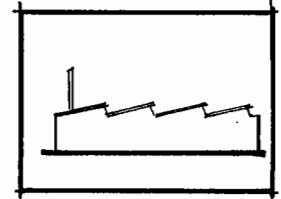


استعمالات مرغوب فيها
داخل مخطط التقسيم

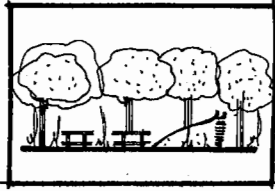
استعمالات يجب الا يسمح بها
داخل مخطط التقسيم



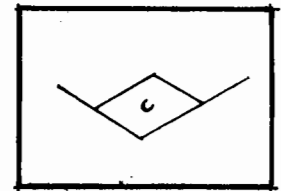
ملاعب
ونوادي



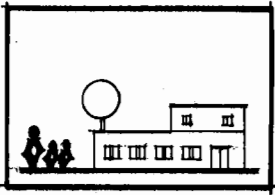
ورش
ومصانع



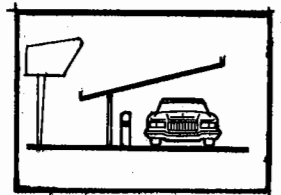
حدائق
ومسطحات
مفتوحة



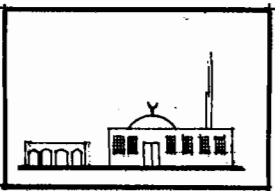
مقابر



مدرسة
وحضانة



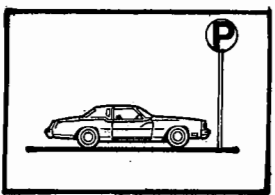
محطة
خدمات
سيارات



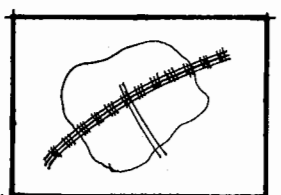
• دور عبادة
• خدمات
تجارية



شرايين
منزور
رئيسية



موقف
سيارات
خاصة

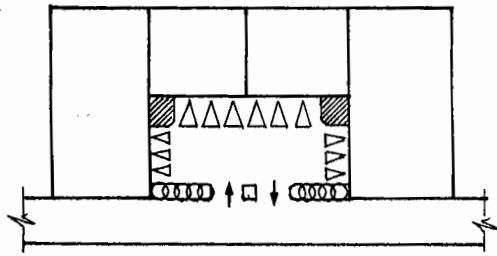


مرور
خط سكة
حديد

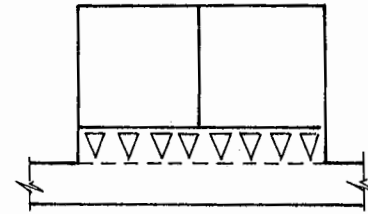
مادة ٤١/ :

يشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ ٤ والأسس التي بنى عليها التخطيط العام والتخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة الآتي :-

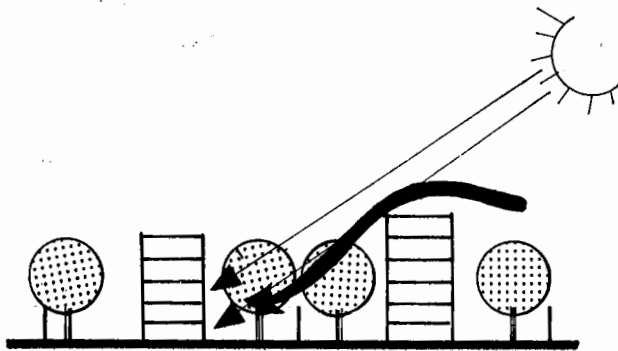
(١) أن تكون أبعاد مساحات البلوكات والقطع وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمنافع العامة مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ .



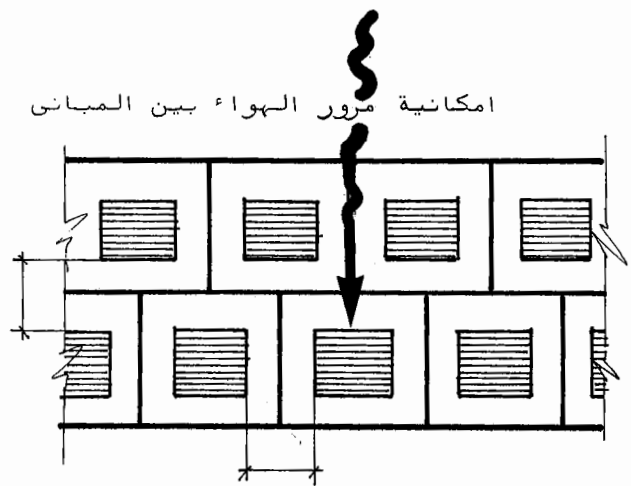
توفير أماكن الشحن والتفريغ خارج حدود الشوارع



توفير أماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع



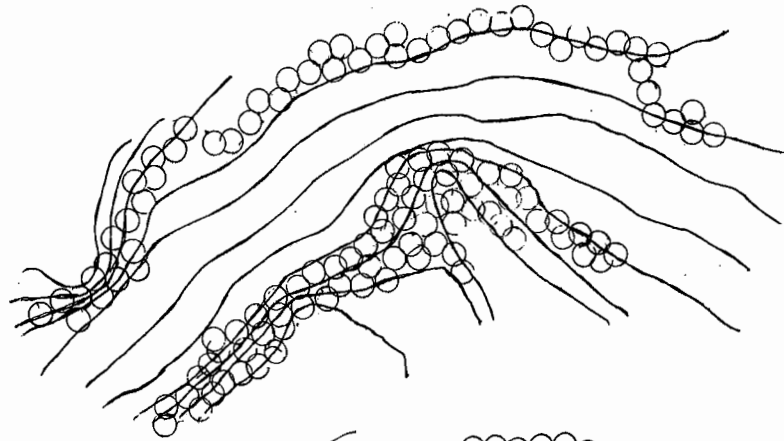
المسافات بين المباني تسمح مسرور أشعة الشمس ووصولها إلى كل مكان . وكذلك الهواء . ٤١ .



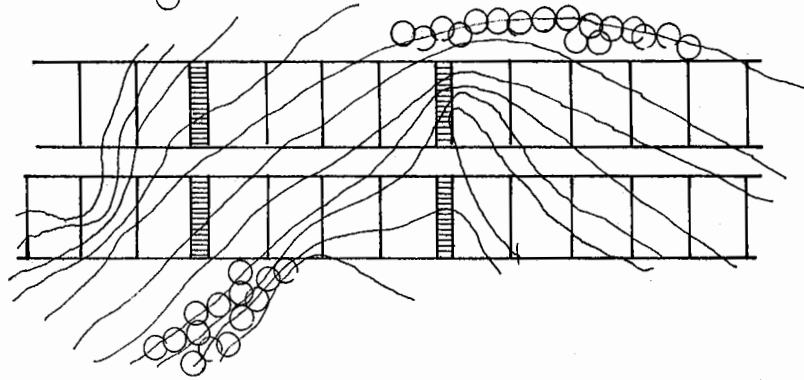
المسافات بين المباني تسمح بالتهوية والانتارة الجيدة

(ب) أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع في التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية، وميزات الطبيعة في موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة - كما يجب أن يراعى في تصميم وترتيب الشوارع الأسس الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها الجهة الادارية المختصة لذلك .

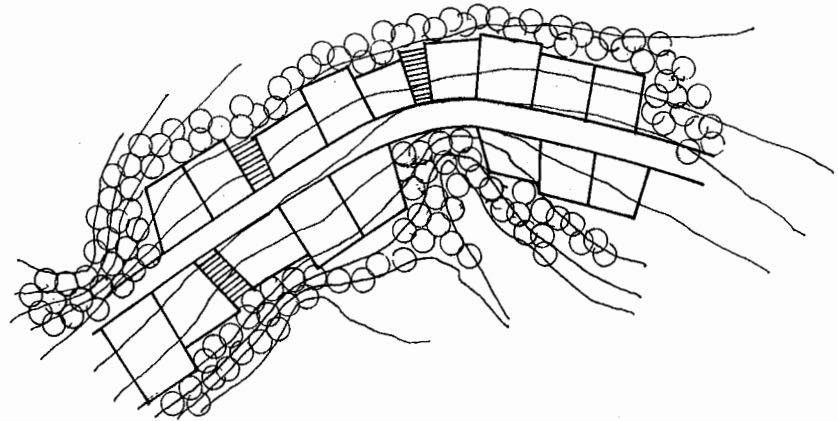
قطعة أرض بها مناطق تشجير قائمة وخطوط كونتور يراد القيام بتقسيمها



تقسيم خطأ لأنه يتعارض مع الصفات الطبوغرافية والمميزات الطبيعية



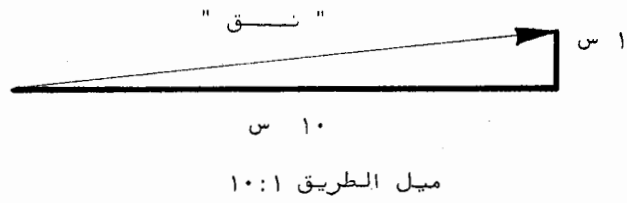
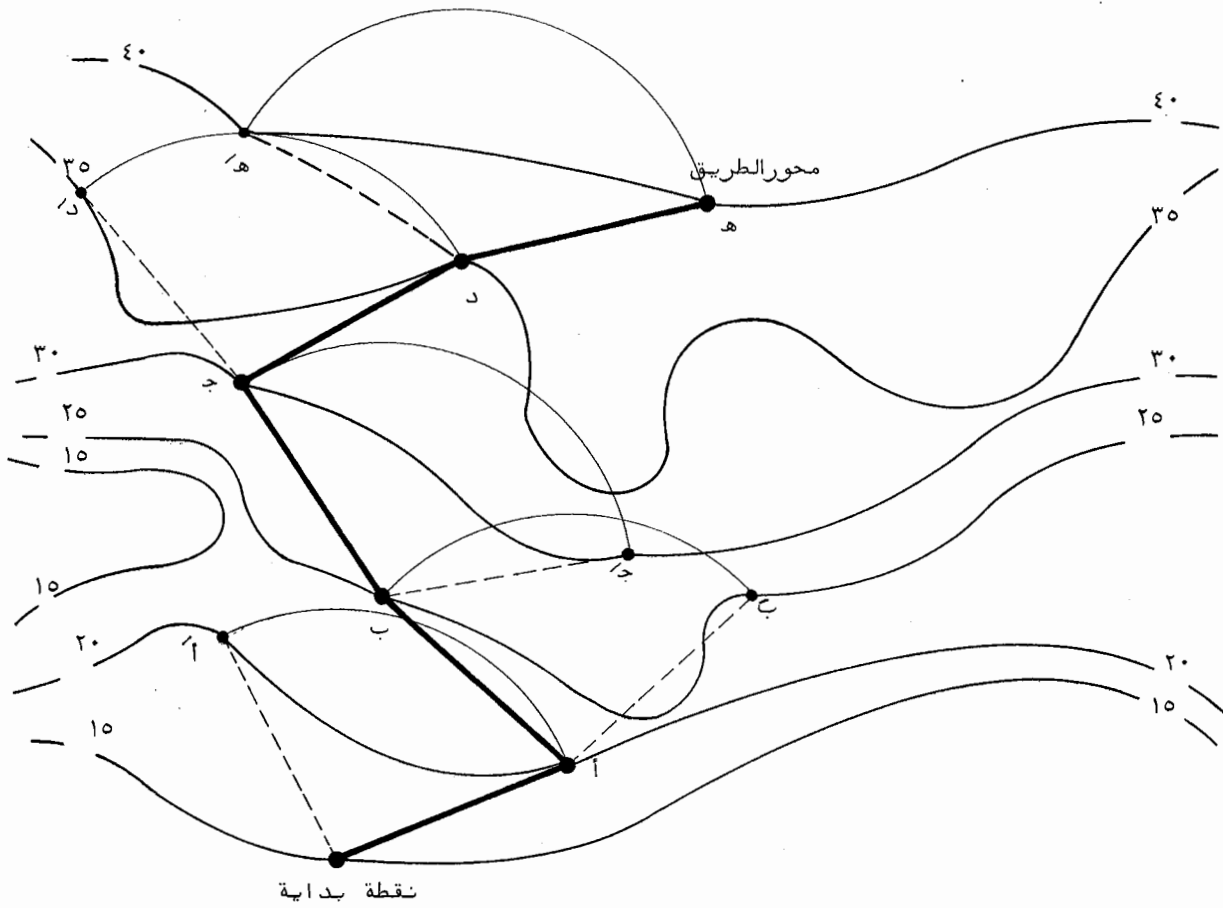
تقسيم جيد لأنه يتماشى مع الصفات الطبوغرافية والمميزات الطبيعية



تابع ٢-٥:

تابع مادة ٤١-ب

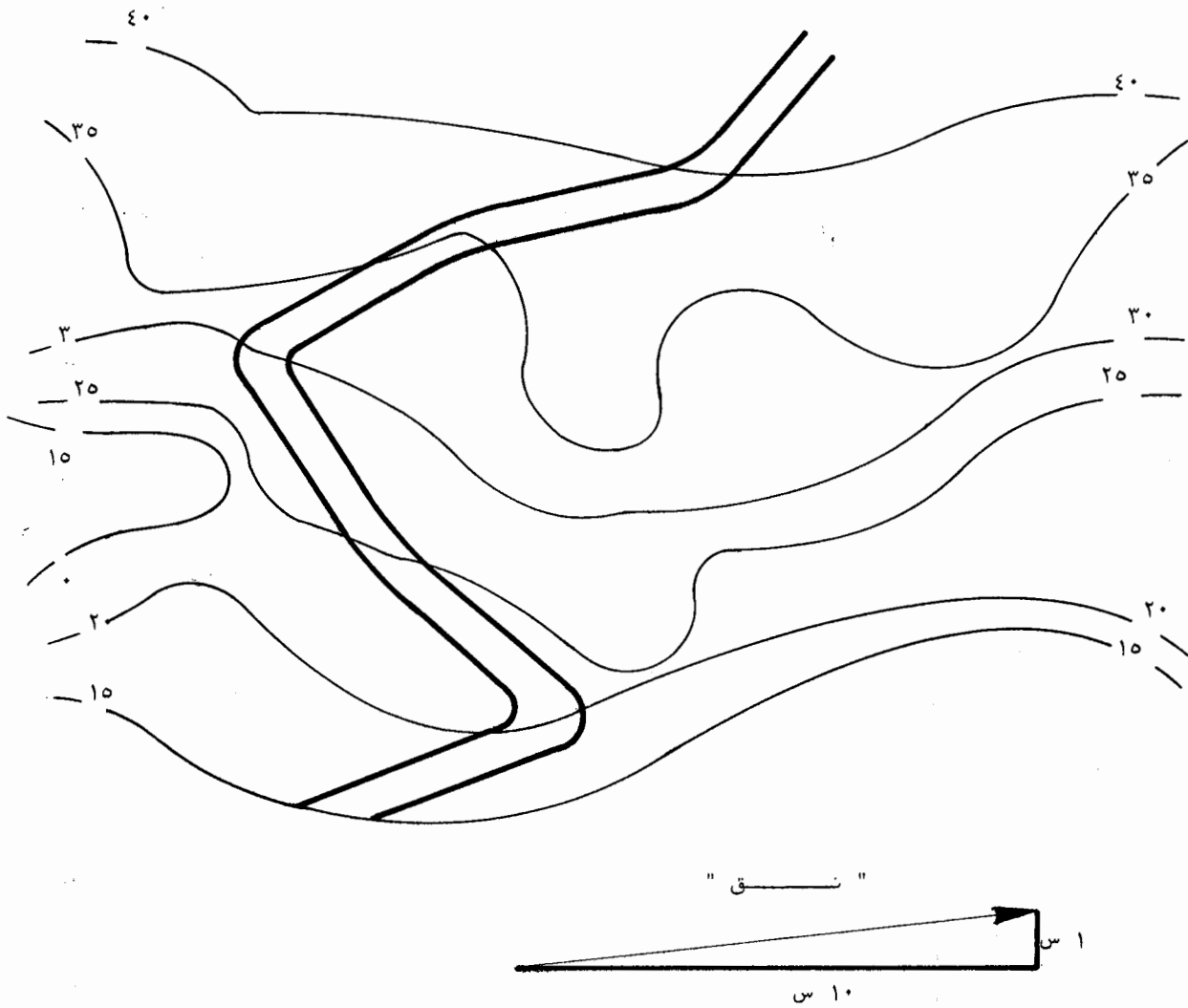
تخطيط الطرق هندسياً بالمواقع الغير مستوية : $\sqrt{101}$ حيث س هي الفترة
تفرض نقطة بداية ويرسم منها دائرة نصف قطرها
الكنتورية . حيث تتقاطع مع خط الكنتور في نقطتين أ ، آ . يتم اختيار النقطة
الأفضل أ ثم يكرر نفس العمل فنحصل على النقط ب ، ج ، د ، هـ



تابع ٢-٥:

تابع مادة ٤١-ب

تابع تخطيط الطرق هندسيا بالمواقع الغير مستوية :
ويتم توصيل تلك النقاط وبذلك يتم الحصول على المسار الأفضل للطريق .
يستدعى الأمر تكرار العمل عدة مرات للوصول إلى المسار الأفضل .
لا يخلو الأمر من وجود أعمال حفر و ردم للحصول على المسار السليم للطريق .



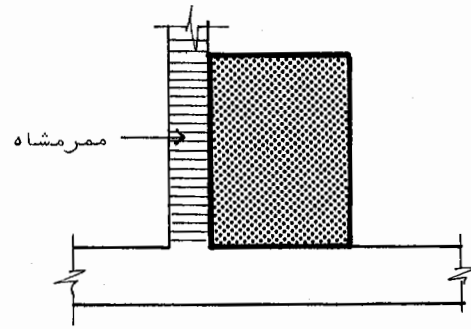
ميل الطريق ١:١٠

تابع ٢-٦ :

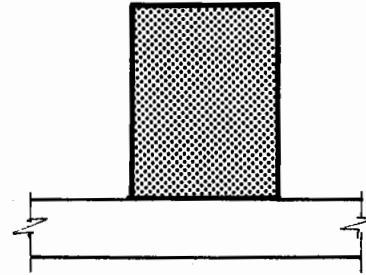
تابع مادة ٤١ / () :

(ج) ان يحد كل قطعة ارض فى مشروعات التقسيم المعدة لاقامة المباني شوارع
من جانب واحد على الاقل .

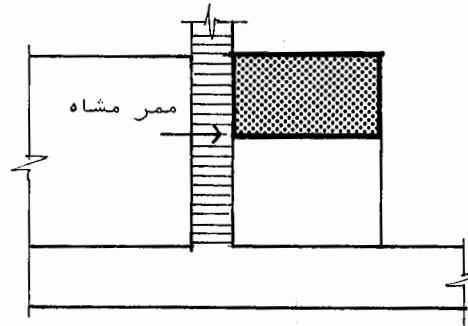
١- قطعة ارض تطل من ناحية على شارع
ومن ناحية اخرى على ممر مشاه -
قانونية ويمكن إقامة المباني عليها .



٢- قطعة ارض تطل من ناحية واحدة على
شارع - قانونية ويمكن إقامة
المباني عليها

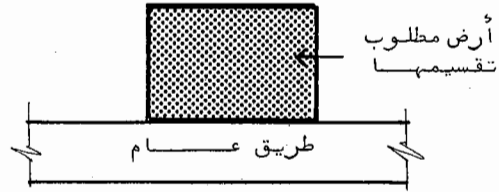


٣- قطعة ارض تطل من ناحية واحدة على
ممر مشاه ولا تطل من اى ناحية
على شارع - غير قانونية

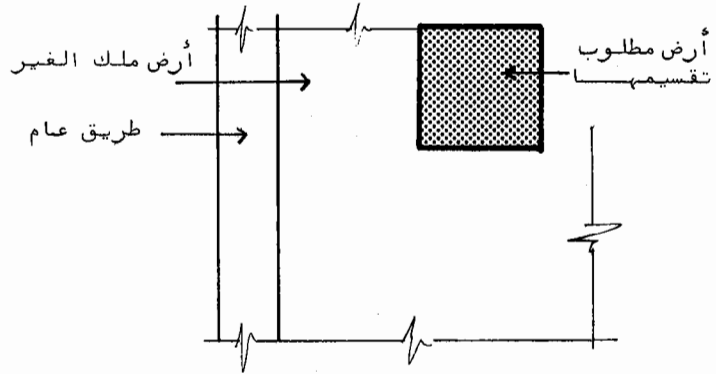


(د) لا يجوز انشاء تقسيم إلا إذا كان متصلًا بأحد الطرق العامة، على أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الوحدة المحلية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بأداء مقابل نزع ملكية العقارات اللازمة لإنشاء هذا الطريق وتكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

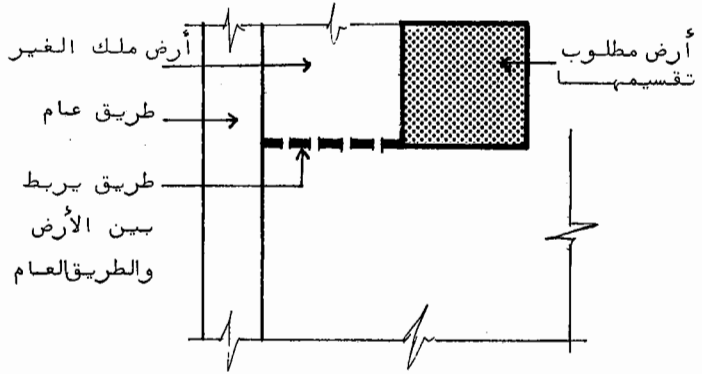
يمكن تقسيم هذه الأرض طالما كانت متصلة بطريق عام.



لا يمكن تقسيم هذه الأرض بسبب عدم اتصالها بطريق عام.

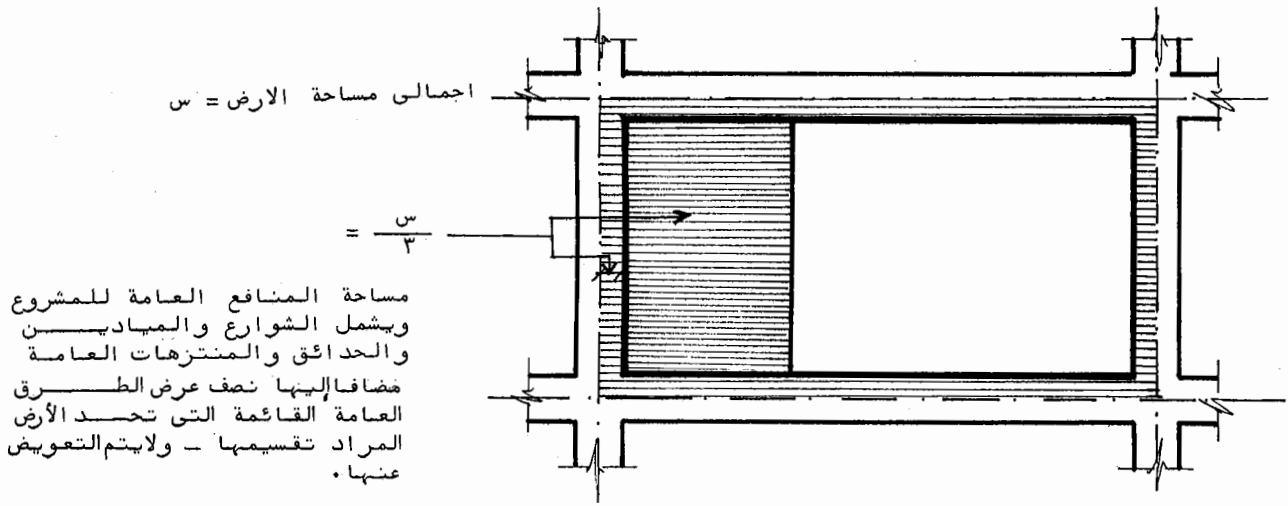


يمكن تقسيم هذه الأرض في حالة إنشاء طريق يربطها بالطريق العام مع دفع كافة التكاليف المبيّنة في القانون بواسطة المقسم.



٣-٥ تخصيص أراضٍ للطرق والحدائق والخدمات العامة :

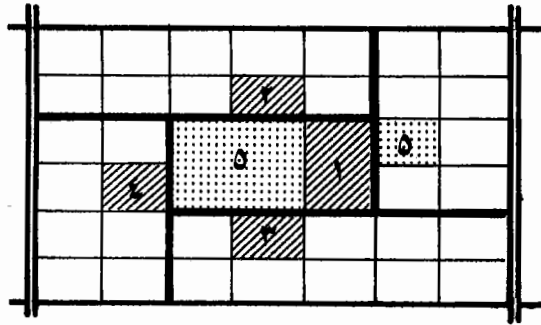
مادة ٤٢ : يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم للشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات العامة - على أن يراعى في توفير الحدائق والمنتزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقاً للأوضاع المقررة في المخططات العمرانية .
وللوحدة المحلية المختصة أن تطلب من المقسم توفير مواقع معينة بمساحات محددة لمنشآت الخدمات العامة مع أداء التعويض عن ذلك وفقاً لأحكام القانون .



يمكن للوحدة المحلية أن تطلب من المقسم توفير مواقع معينة لمنشآت الخدمات العامة مع أداء التعويض عنها .

أمثلة :

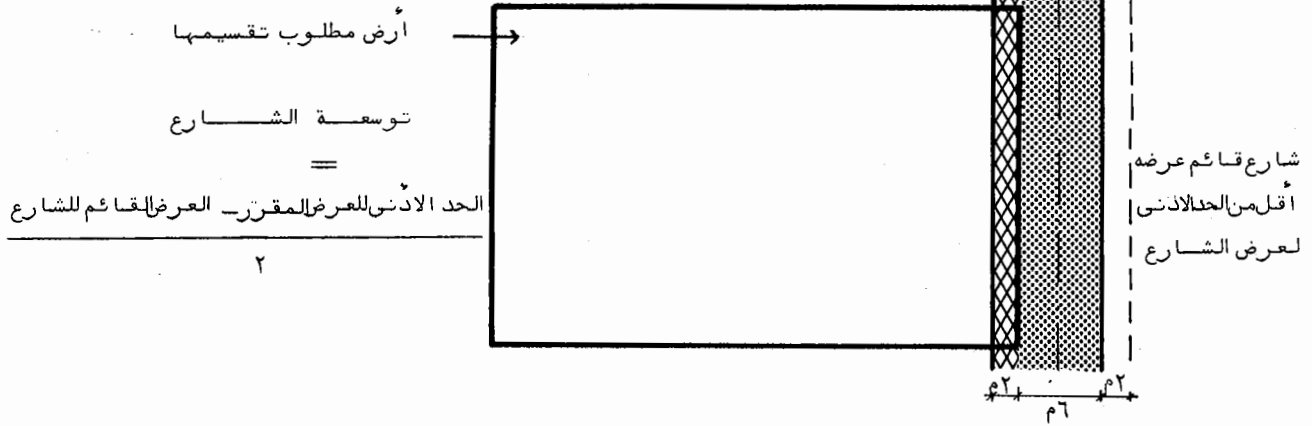
- ١ - مدرسة
- ٢ - مسجد
- ٣ - خدمات تجارية
- ٤ - خدمات صحية
- ٥ - حدائق ومساحات مفتوحة



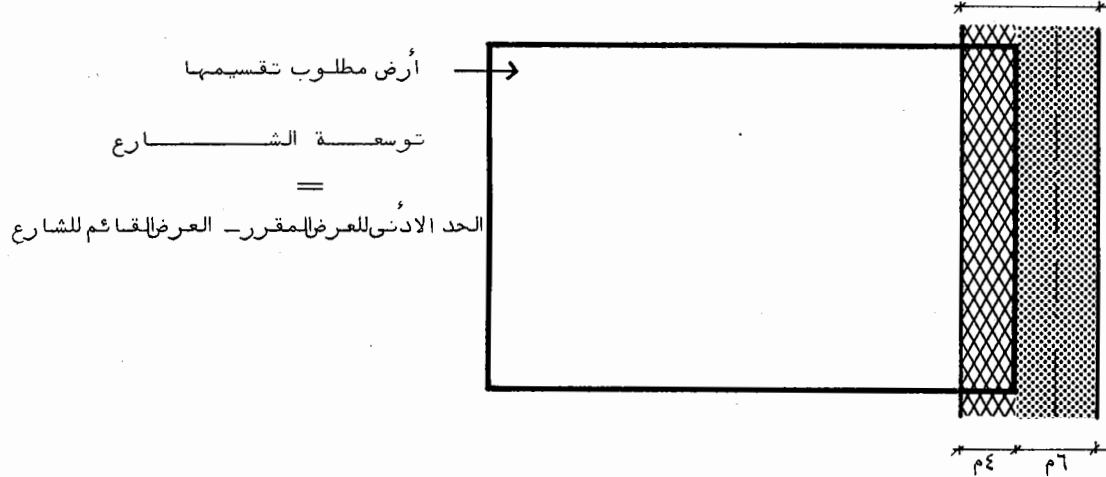
مادة ٤٣ : يجب أن يراعى فى تخطيط وترتيب الشوارع وتصميمها وعروضها وانحدارتها ومرافقها الأوضاع المقررة فى التخطيط العام والتخطيط التفصيلى والأسس الفنية التى تضعها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لذلك مع مراعاة :-

- (أ) إذا كان عرض الشارع القائم الذى يحد أرض التقسيم يقل عن العرض المقرر وجب على المقسم توسيع هذا الشارع القائم من جانب أرض التقسيم بمقدار نصف الفرق بين عرض الشارع القائم والحد الأدنى للعرض المقرر .
 ويدخل فى حساب الثلث - المنصوص عليه بالمادة السابقة - نصف عرض الطريق أو الطرق العامة القائمة والتى تحد الأرض المراد تقسيمها .
 وللوحدة المحلية بناء على عرض الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تلزم المقسم بجعل التوسيع اللازم بكامله من أرض التقسيم - وتحتسب المساحة اللازمة لتوسيع الشارع من أرض التقسيم ضمن المساحات المخصصة للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة - على أنه إذا كان الشارع القائم يمر جميعه بأرض التقسيم كان التوسيع جميعه من ضمن أرض التقسيم .

حالة توسعة الشارع من جانبيين



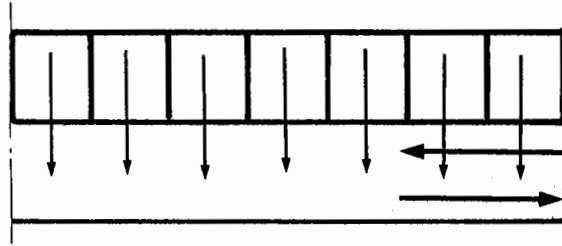
حالة توسعة الشارع من جانب واحد



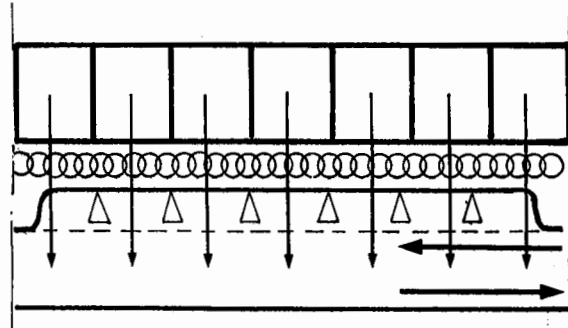
(ب) إذا كان التقسيم يطل أو يحتوى على شارع رئيسى قائم أو مقترح كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن تطلب من المقسم توفير شوارع خدمة أو قطع ذات واجهات مزدوجة أو قطع كبيرة العمق أو أى علاج آخر يكون لازما لأمن المنطقة السكنية ويحقق الفصل بين حركة المرور الرئيسية وبين الحركة المحلية .

تقسيم خطا

لأنه يطل على شارع رئيسى و
لا يوفر شارع خدمه أو أى حل
آخر.

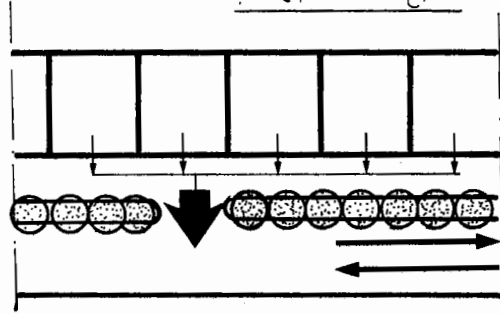


حاول المقسم البعد عن
الطريق الرئيسى بعمل موقف
 للسيارات ومنه إلى قطع
الإراضى.

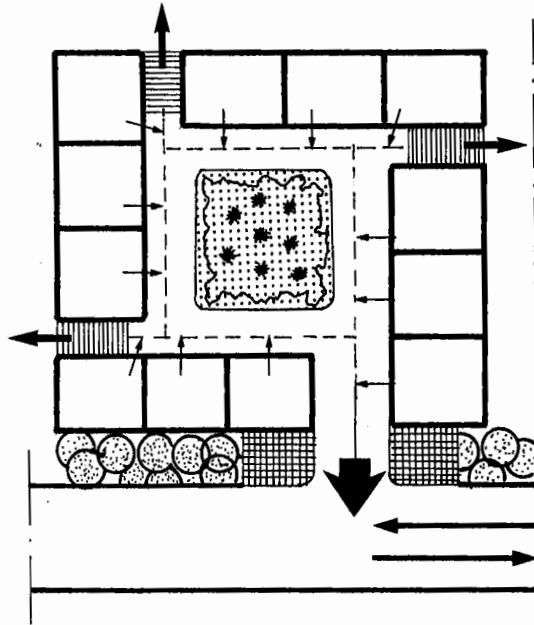


تابع مادة ٤٣-ب

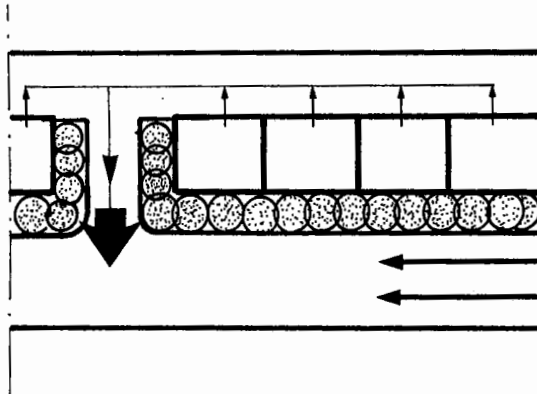
شارع صغير يصل بين قطع الأراضي والشارع الرئيسي . ويفصله عن الطريق العام . شريط أخضر .



تجميع القطع حول فراغ واحد . يعطينا نمط تخطيطي مميز للمنطقة السكنية ويحقق أحسن وضع للفراغات والحدائق والتهوية والإنارة والبعد عن الطريق الرئيسي .

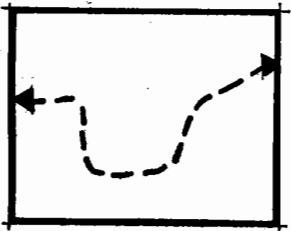
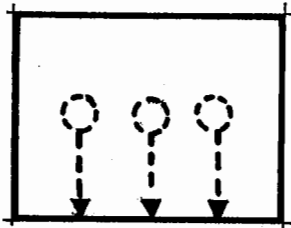
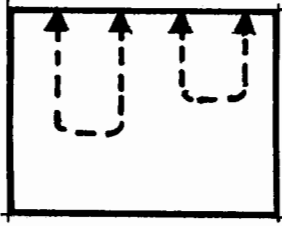


إيجاد شارع سكني خلف شريط المساكن مع فصل المساكن عن الشارع الرئيسي بمنطقة خضراء - يحقق صورة جميلة أفضل للشارع الرئيسي .



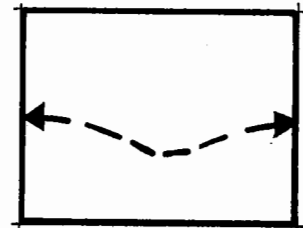
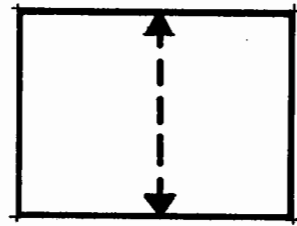
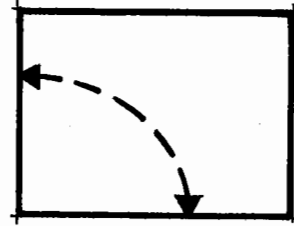
(ج) يجب أن يكون تخطيط الشوارع الداخلية على نحو لا يشجع حركة المرور الرئيسية على اختراقها .

صواب



حلول لا تشجع على
حركة المرور العابرة

خطأ



حلول تشجع على حركة
المرور العابرة

تابع مادة ٤٣/

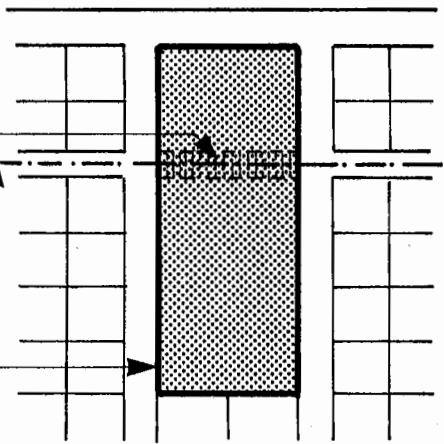
(د) إذا كان التقسيم يشتمل على قطع ذات مساحة كبيرة تزيد على المساحات العادية لقطع البناء وجب على المقسم أن ينظم وضع هذه القطع وترتيبها بحيث يمكن في المستقبل إنشاء الشوارع اللازمة لها عند إعادة تقسيمها مع توفير حق الارتفاق لمرور المرافق العامة وتحدد المساحة العادية بقرار من الهيئة العامة للتخطيط العمراني .

تقسيم يشتمل على مساحات كبيرة

حق ارتفاق للمرافق

شبكة مرافق

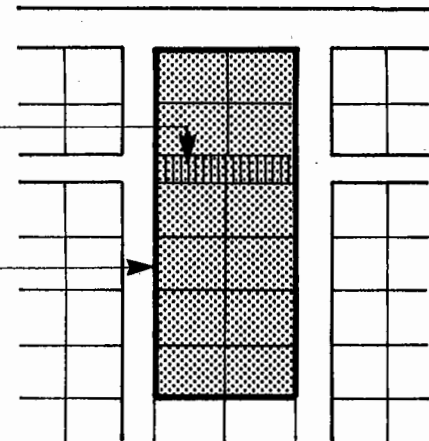
قطعة ذات مساحة كبيرة



إمكانية تقسيم المساحة الكبيرة
في مخطط التقسيم إلى قطع صغيرة

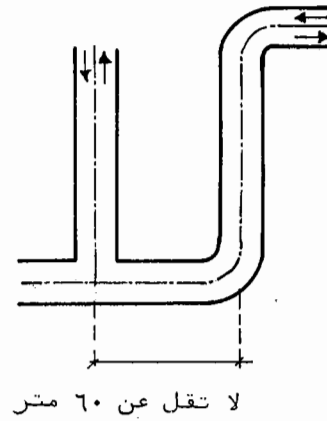
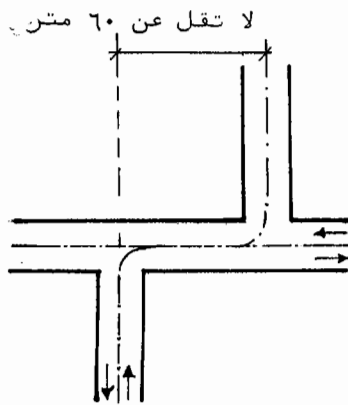
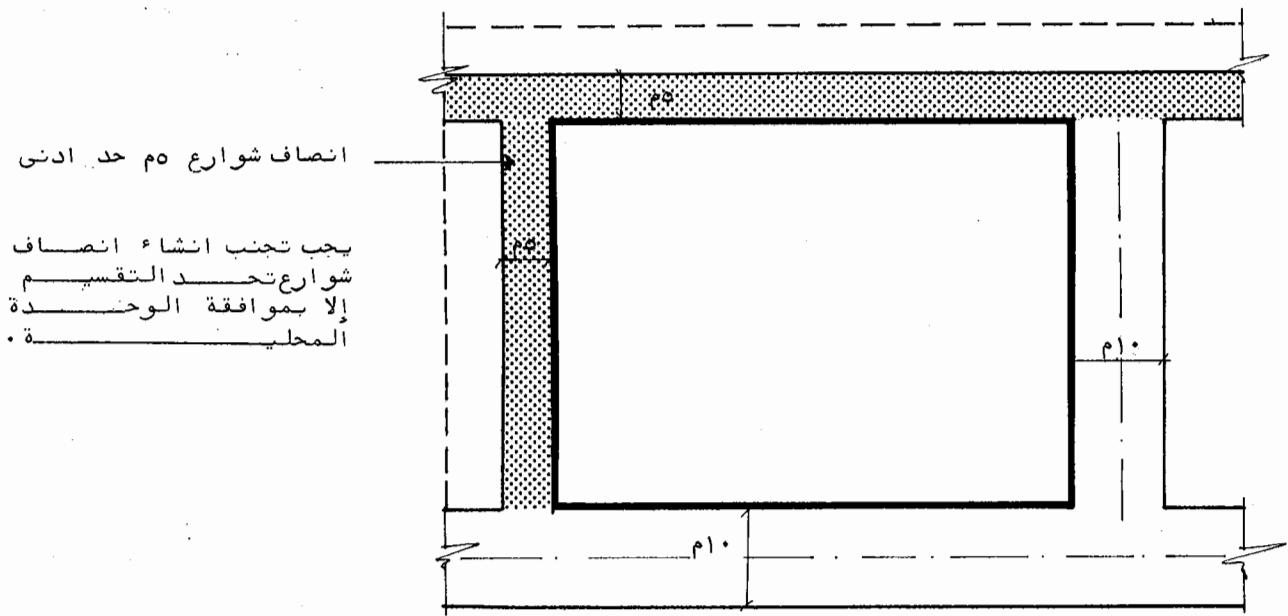
• ممر مشاة أو شارع

قطعة ذات مساحة كبيرة يتم تقسيمها
إلى قطع صغيرة .



تابع مادة ٤٣/

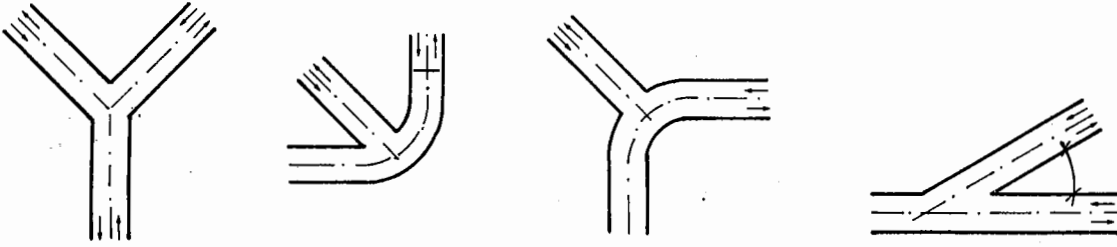
(هـ) يجب فى مشروعات التقسيم تجنب إنشاء انصاف شوارع تحد ارض التقسيم إلا إذا قدم المقسم ما يثبت أنه سوف تنشأ الانصاف الأخرى من الأرض المجاورة ووافقت الوحدة المحلية على ذلك كما يجب تلافى التقاطعات الخطرة التى تقل المسافة بين محاورها عن ٦٠ متراً .



تابع ٤-٥:

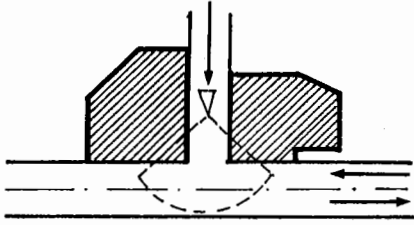
تابع مادة ٤٣هـ

وفنيا ، هناك بعض التقاطعات الخطرة التي يجب مراعاتها تفاديها عند التقسيم .
وفيما يلي بعض الامثلة للاسترشاد :

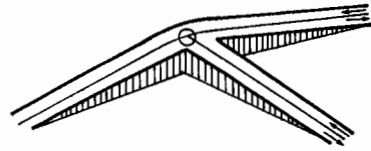


تقاطعات اخرى يجب تلافيتها لخطورتها

زاوية حاده

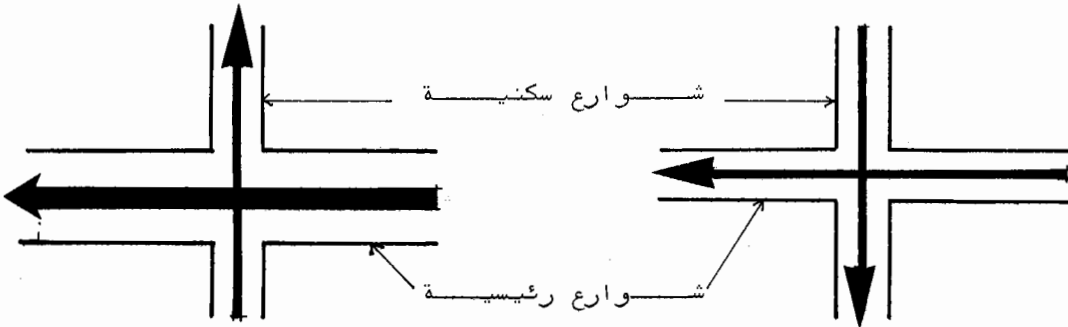


زاوية نظر مقفولة



التقاطع على ارض غيرمستوية

تقاطعات يجب تجنبها



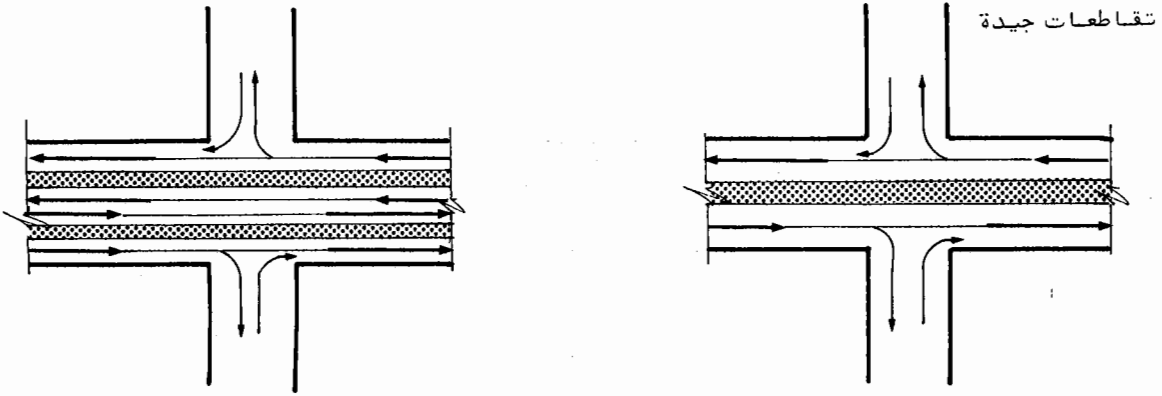
غيرمفضل بسبب تداخل المرور المحلي مع المرور الرئيسي .

غيرمفضل لعدم وضوح اولوية المرور ولايجب الاعتماد كثيرا على لوحات تنظيم المرور .

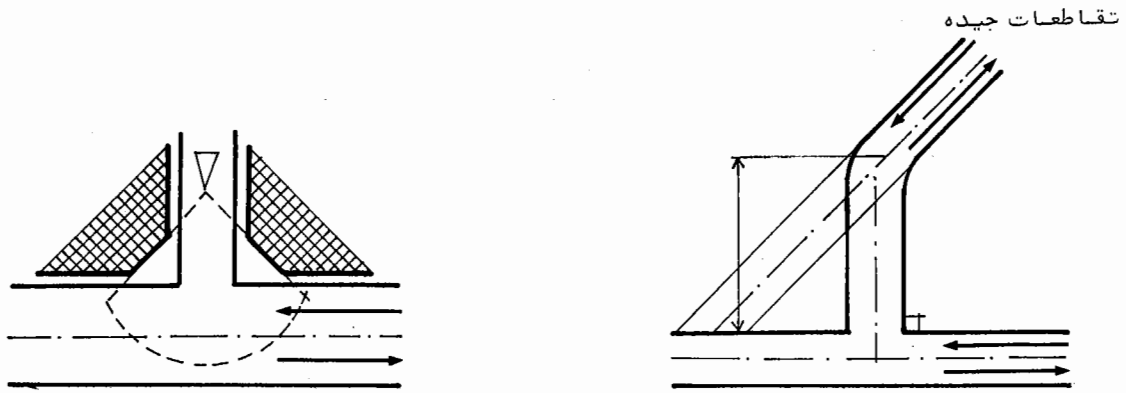
تابع ٤-٥:

تابع مادة ٤٣هـ:

أمثلة لتصحيح التقاطعات الخطرة... للاسترشاد

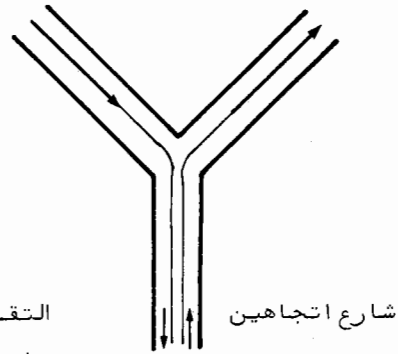


لا يجب أن يسمح بالمرور الخارج من الشوارع السكنية باختراق الشوارع الرئيسية



يجب ضمان الرؤية عند التقاطعات
بزاوية لا تقل عن ٩٠°

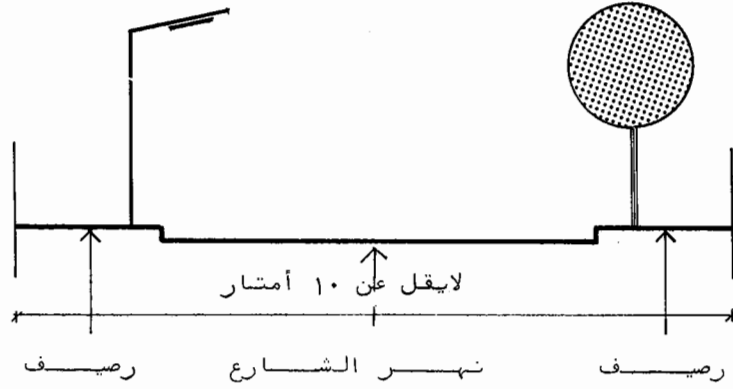
يجب أن تتلاقى الشوارع على زوايا
قائمة



التقاطع على حرف Y للشوارع السكنية ممكن بشرط ان يكون المرور في بعض الشوارع في اتجاه واحد كما بالرسم .

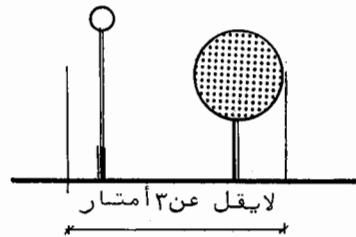
تابع مادة ٤٣/

(و) للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن تشترط حداً أدنى لعروض الشوارع بحيث لا يقل عن عشرة أمتار شاملة نهر الشارع والأرصفة وفي حالة عمل ممرات للمشاة بالإضافة إلى شوارع الحركة فيجب أن لا يقل عرض الممر عن ثلاثة أمتار .



الحد الأدنى لعرض الشارع لا يقل عن ١٠ أمتار
شاملة نهر الشارع والأرصفة

الحد الأدنى لممر
المشاة لا يقل
عن ٣ أمتار

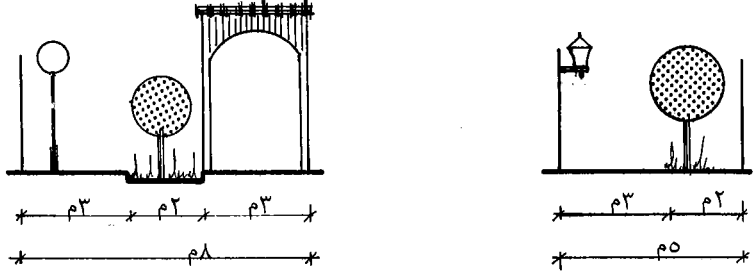


تابع ٥-٤:

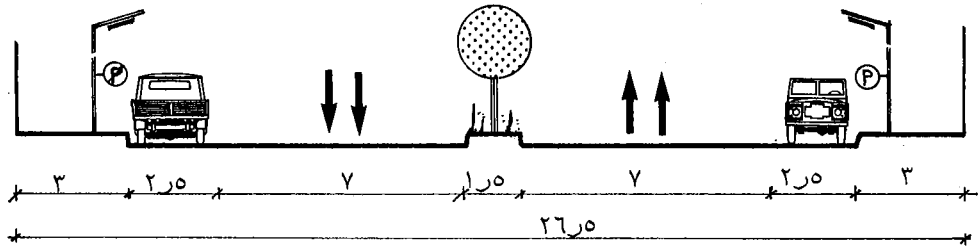
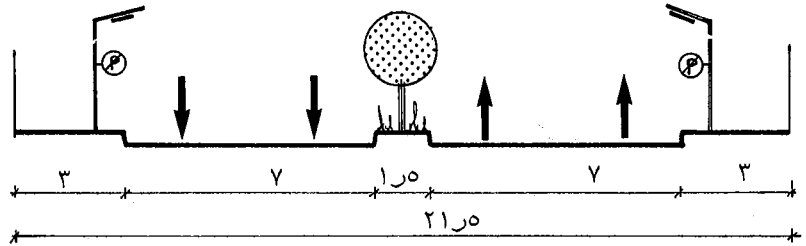
تابع مادة ٤٣-و:

وفنياً، يمكن للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أن تشترط حداً أدنى لعرض الشارع أو ممر المشاة. وفيما يلي بعض الأمثلة للاسترشاد.

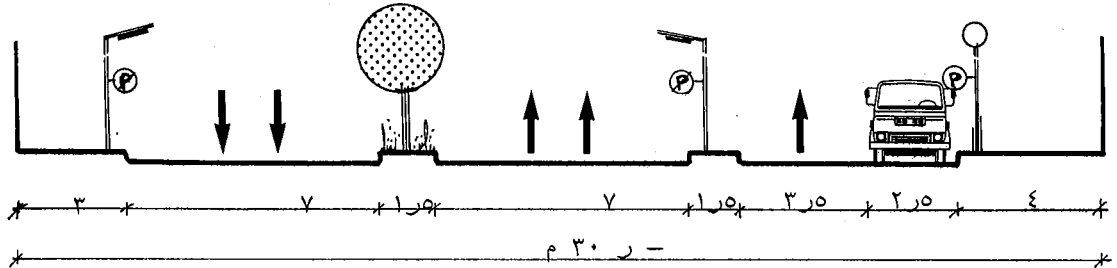
ممرات مشاة رئيسية بها
مناطق تشجير أو بواكى
مسقوفة



شارع رئيسي، حارتين فى كل
من الاتجاهين، غير مسموح فيه
بوقوف السيارات.



شارع رئيسي حارتين فى كل من الاتجاهين مسموح فيه بوقوف السيارات



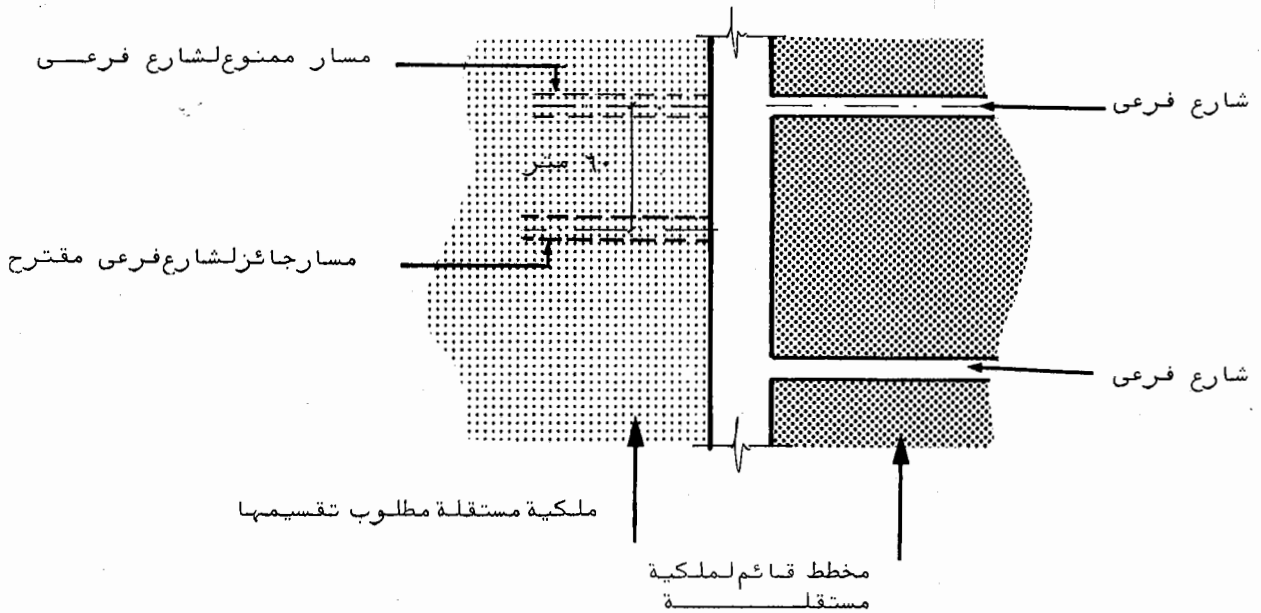
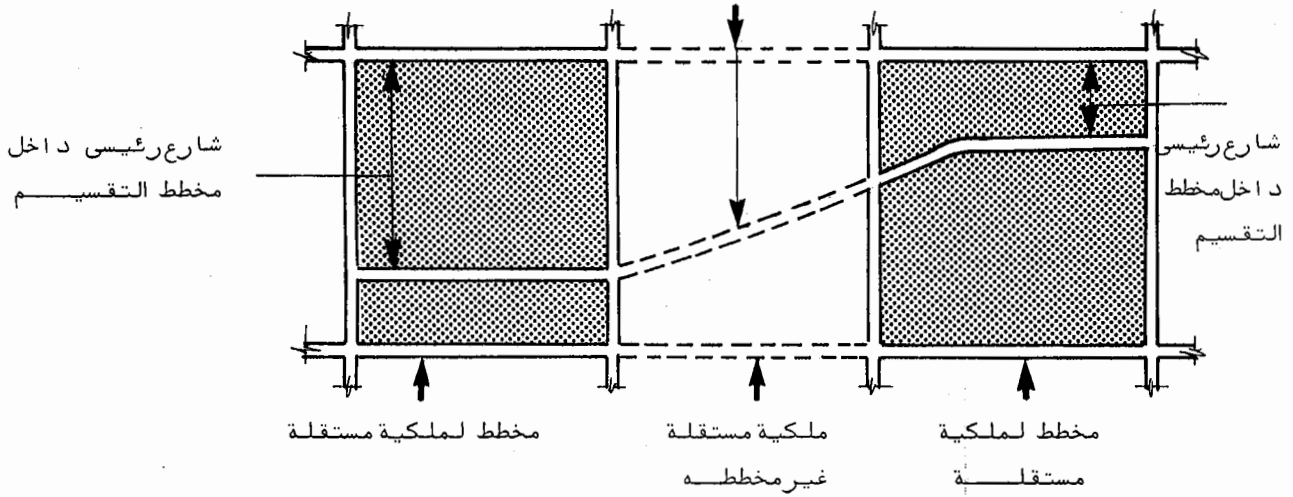
شارع رئيسي حارتين فى كل من الاتجاهين غير مسموح فيه بوقوف السيارات
ومزود من جانب واحد من الطريق بطريق خدمة مسموح فيه بوقوف السيارات

تابع مادة ٤٣/

(ز) يجب أن يكون الجزء المرصوف من الشارع والمعد لحركة مرور وسائل النقل بعرض يتفق مع متطلبات حركة المرور القائمة والمستقبلية كما يكون متفقا مع التصميم والقواعد التي تضعها الجهة المختصة لذلك .

ويجب أن تحدد الشوارع وتنظم بشكل لا ينتج عنه أية صعوبة عند التقدم بمشروعات التقسيم في الأملاك المجاورة وللجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تحدد وضعا معيناً لشوارع تنشأ في التقسيم تهدف الى تسهيل تقسيم الأملاك المجاورة في المستقبل .

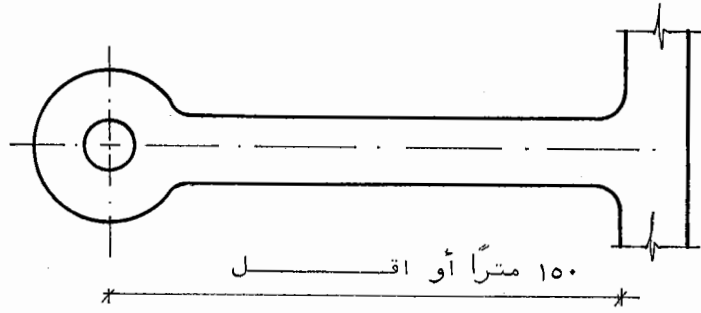
مسارات ملزمة لشوارع محددته بناء على مخططات الاملاك المجاورة



تابع مادة ٤٣/

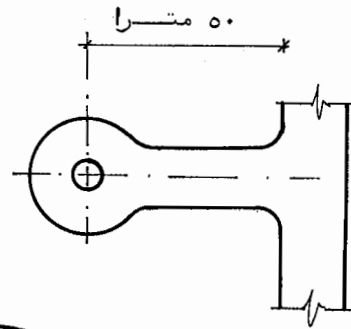
(ح) فى حالة السماح بإنشاء شوارع ذات نهايات مغلقة فى التقسيم يجب مراعاة ماآتى :

- ١ - لايزيد طول الشارع عن ١٥٠ مترا مقاسا من مدخله الى مركز حيز الدوران فى نهايته .
- ٢ - اذا زاد طول الشارع عن ٥٠ مترا يلزم توفير حيز للدوران بنصف قطر لايقبل عن ١٥ مترا مقاسا من مركزه الى حدود الاملاك وعن ١٢ مترا الى حد الرصيف .
- ٣ - إنشاء جزيرة فى حيز الدوران بقطر لايقبل عن ٣٥٠ مترا ولايزيد عن خمسة أمتار .



الحد الأقصى لطول الشوارع ذات النهايات المغلقة ١٥٠ متر

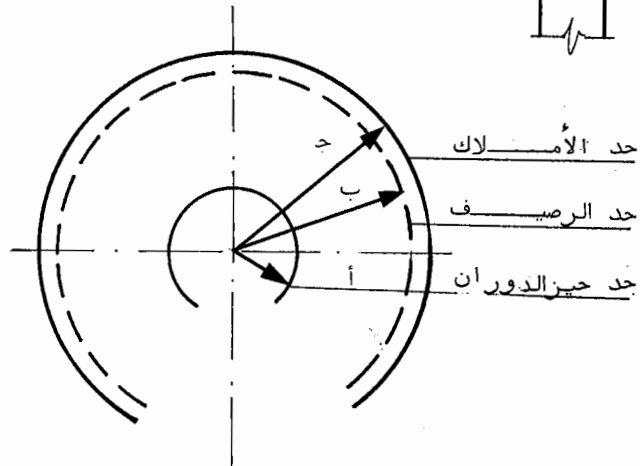
إذا زاد طول الشوارع ذات النهايات المغلقة عن ٥٠ مترا يلزم تزويدها بحيز الدوران .



مواصفات حيز الدوران .

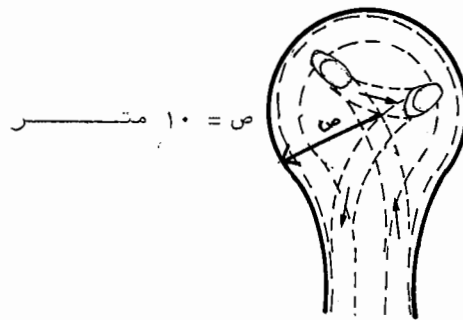
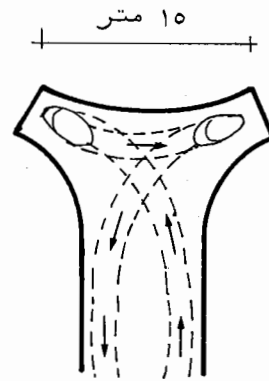
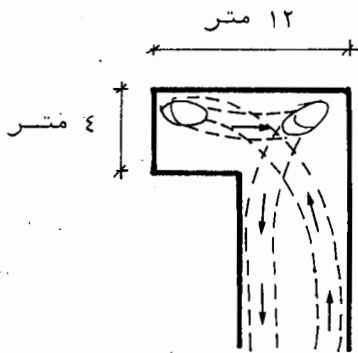
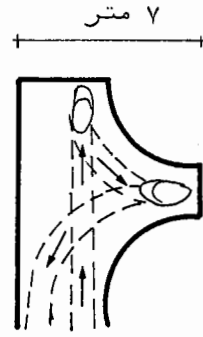
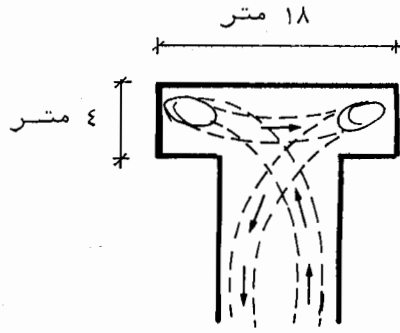
نق : -

- ١ - ٣٥ الى ٥ أمتار
- ب - ١٢ متر
- ج - ١٥ متر



تابع مادة ٤٣-ح:

إذا قل طول الطريق ذو النهاية المغلقة عن ٥٠ مترا المحددة بالقانون فإنسه
فنيا يمكن للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية اشتراط
شكل معين لنهاية الطريق .
وفيما يلي بعض الاشكال لنهايات الطرق للاسترشاد :



تابع مادة ٤٣/

(ط) لايجوز للمقسم وضع أسماء للشوارع المنشأة فى التقسيم إلا بموافقة الوحدة المحلية المختصة وبشرط ألا يشكل لبسا مع الأسماء القائمة للشوارع الأخرى .

(ى) يراعى فى تصميم الشوارع والميادين والمساحات المفتوحة بالتقسيم الأسس والمعايير والقواعد الأخرى التى تتضمنها التعليمات التى تضعها الوحدة المحلية ومع مراعاة هذه الأسس والقواعد يجب ألا يزيد الميل فى الشوارع الرئيسية وشوارع التجميع عن ٥% وعن ١٠% فى الشوارع المحلية .

ويجب ألا تقل أنصاف أقطار المنحنيات عما يأتى :

- ٢٥٠ مترا للشوارع الرئيسية
- ١٠٠ مترا لشوارع التجميع
- ٣٠ مترا للشوارع المحلية

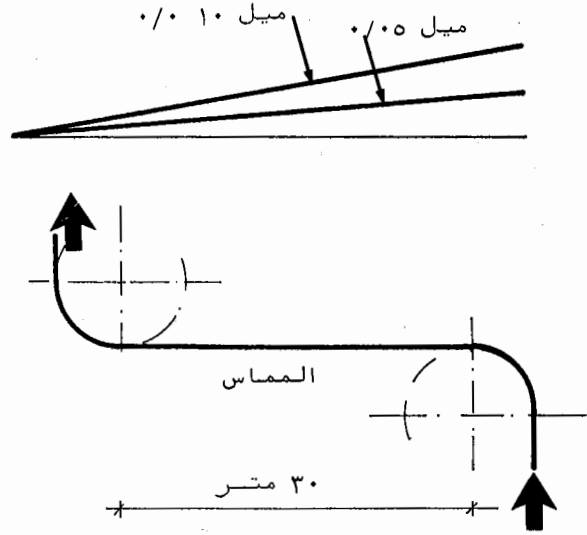
ويجب ألا يقل طول المماس فى المنحنيات العكسية للشوارع عن ٣٠ مترا .

ميل الشوارع

٥/٠ للشوارع الرئيسية والمجمعة
١٠/٠ للشوارع المحلية

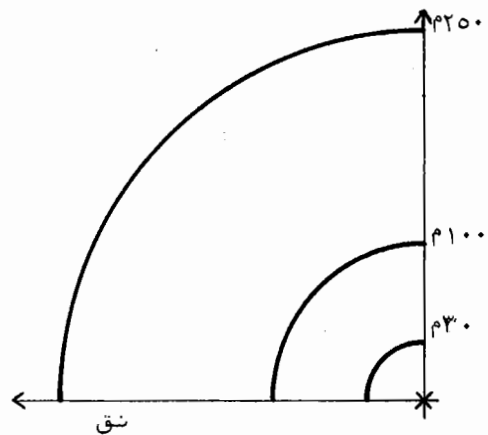
المنحنيات العكسية

طول المماس ٣٠ متر او أكثر



انصاف اقطار المنحنيات

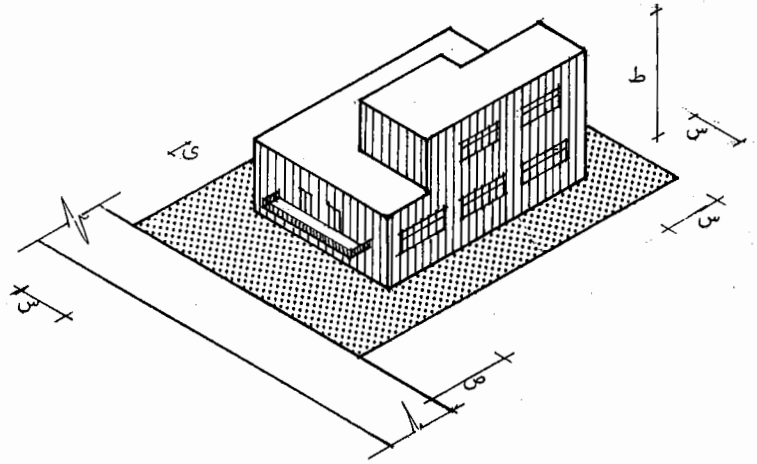
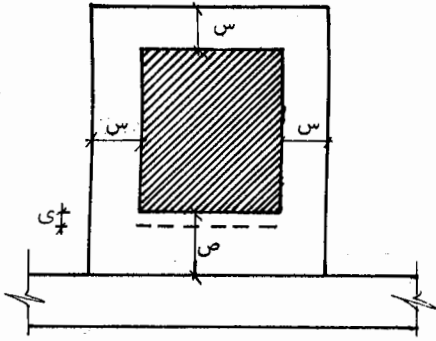
الشوارع الرئيسية نق = ٢٥٠ م
شوارع التجميع نق = ١٠٠ م
الشوارع المحلية نق = ٣٠ م



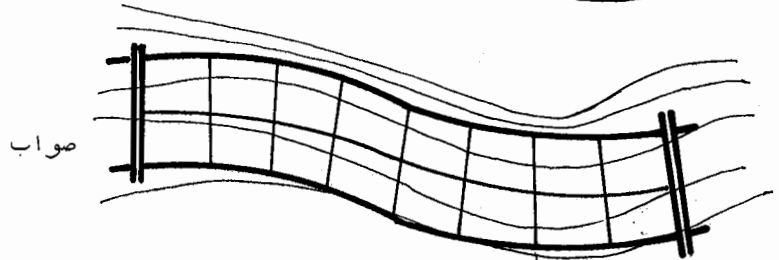
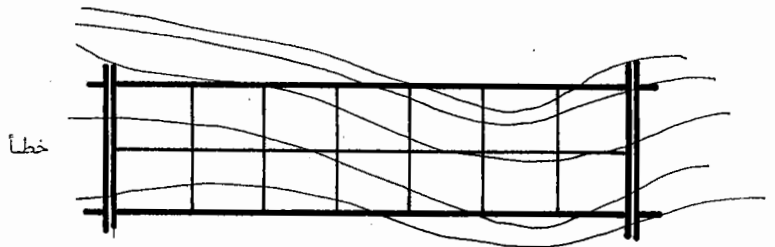
يجب أن يراعى فى تحديد أطوال وعروض وأشكال البلوكات فى التقسيم ما يأتى :-

- ١ - إمكان تحديد المواقع المناسبة للمباني فى القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى .
- ٢ - توفير شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الأشغال فيها .
- ٣ - توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور .
- ٤ - الأوضاع الطبوغرافية فى موقع التقسيم .

توفير شروط بنائية لقطع التقسيم

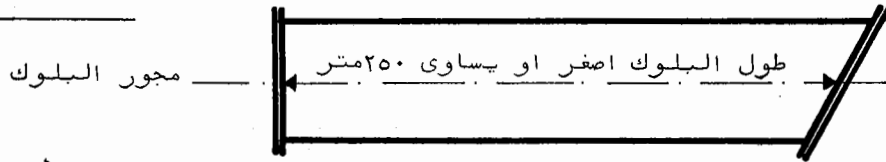


احترام الأوضاع الطبوغرافية
فى موقع التقسيم



٥ - ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى على ٢٥٠ مترا
مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الادارية المختصة بشئون
التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية عند زيادة الطول بما يجاوز
٢٥٠ مترا أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محمل بحسب
ارتفاع مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار ويخصص لمرور المشاة فقط
عبر البلوك - وألا تزيد المسافة عن محور هذا الممر ونهاية البلوك
على ١٥٠ مترا . وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف
مياه الامطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاع
لمرور المجرى بذات العرض والسعة التى تسمح بتصريف المياه مضافا
اليها ما يستجد من مياه منصرفه من موقع التقسيم .

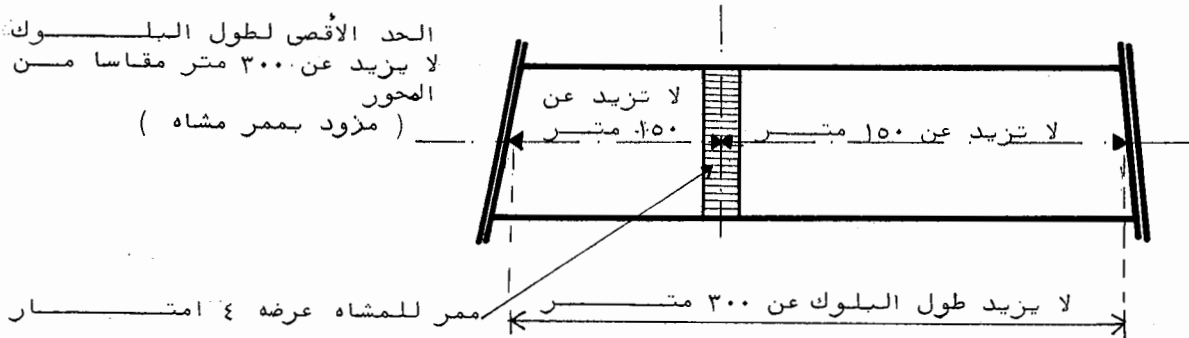
الحد الاقصى لطول البلوك



الحد الأقصى لطول البلوك لا يزيد
عن ٢٥٠ متر مقاسا من المحور
(بدون ممر مشاه)
سواء كان شكله مستقيم او غير
مستقيم .

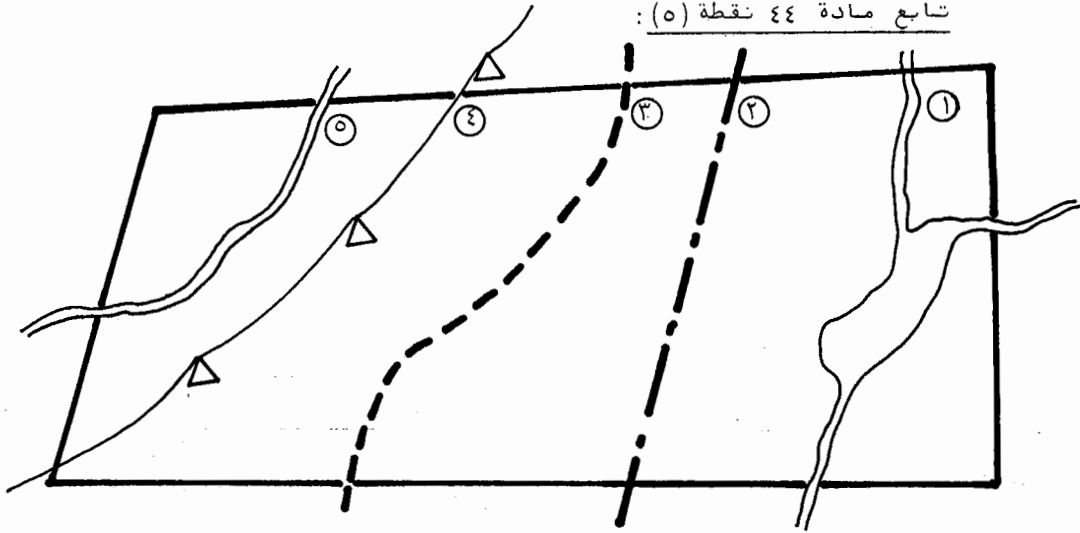


الحد الأقصى لطول البلوك
لا يزيد عن ٣٠٠ متر مقاسا من
المحور
(مزود بممر مشاه)



تابع ٥-٥:

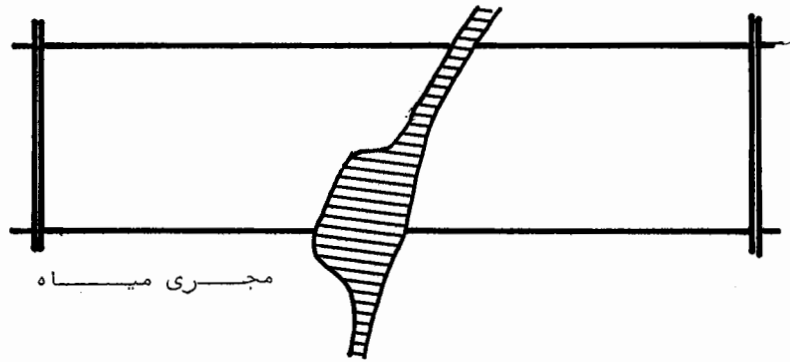
تابع مادة ٤٤ نقطة (٥):



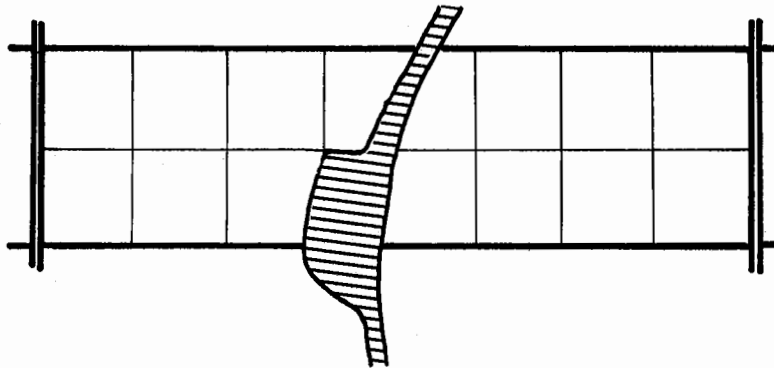
امثلة لشبكات المرافق ومجارى المياه التي قد تمر احداها فى ارض مطلوب تقسيمها والتي من اللازم توفير ارتفاع لها .

- (١) مجرى سبيل
(٢) شبكة مواسير يتروك صرف صحى مياه
(٣) كابلات ارضية (تليفونات كهرباء
(٤) شبكات كهرباء ضغط عالى
(٥) ترعة او مصرف
واخرى .

أرض مطلوب تقسيمها ويجب
توفير حق ارتفاع لمرور مجرى
المياه أو شبكات المرافق
القائمة قبل اعداد التقسيم

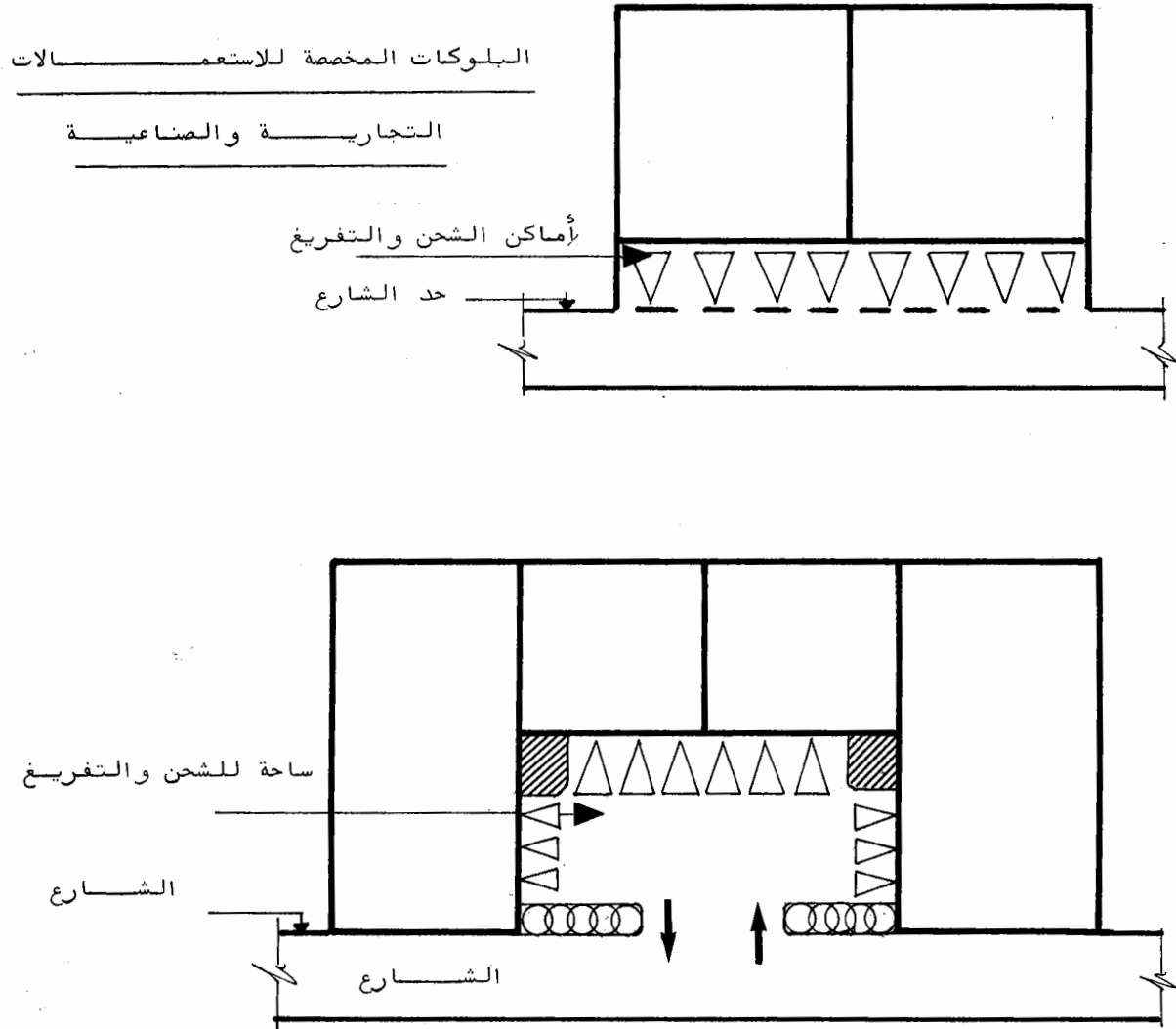


تقسيم الارض مع توفير
حق الارتفاع لمرور مجرى
المياه .



- ٦ - يجب فى البلوكات المخصصة للاستعمالات التجارية والصناعية أن تكون بعرض يتناسب مع الاستعمال وبحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ .

* * لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع الى الجزء الخاص بتقسيم الأراضى بالمناطق الصناعية من هذا الدليل .



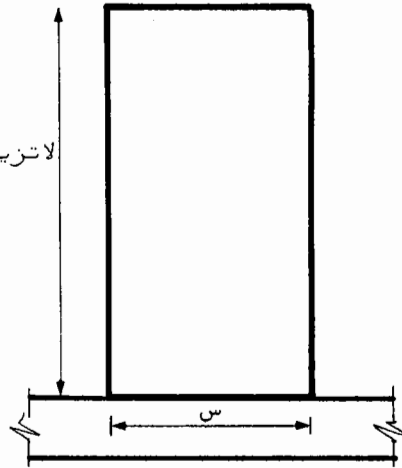
مع مراعاة الشروط والأوضاع التى تتضمنها الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات
يجب مراعاة ما يأتى :-

- ١ - لا يجوز أن يقل عرض قطع الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى عن ١٠ أمتار
مقاسا على خط البناء الأمامى - ولا يزيد عمق القطعة على مثلث عرضها .

يستثنى من ذلك حالة الصرف بواسطة
خزان تحليل حيث لاتقل مساحة القطعة
عن ٥٠٠ م (مادة ٥٦)

لاتزيد عن ٢ م *

* س لاتقل عن ١٠ متر

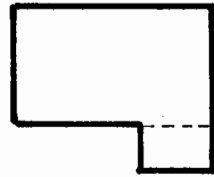


وفنيا يلزم مراعاة تجنب القطع غير منتظمة الشكل او القطع غير المتناسقة
او القطع ذات الزوايا الحاده ٠٠٠ وذلك على النحو التالى :-

صواب

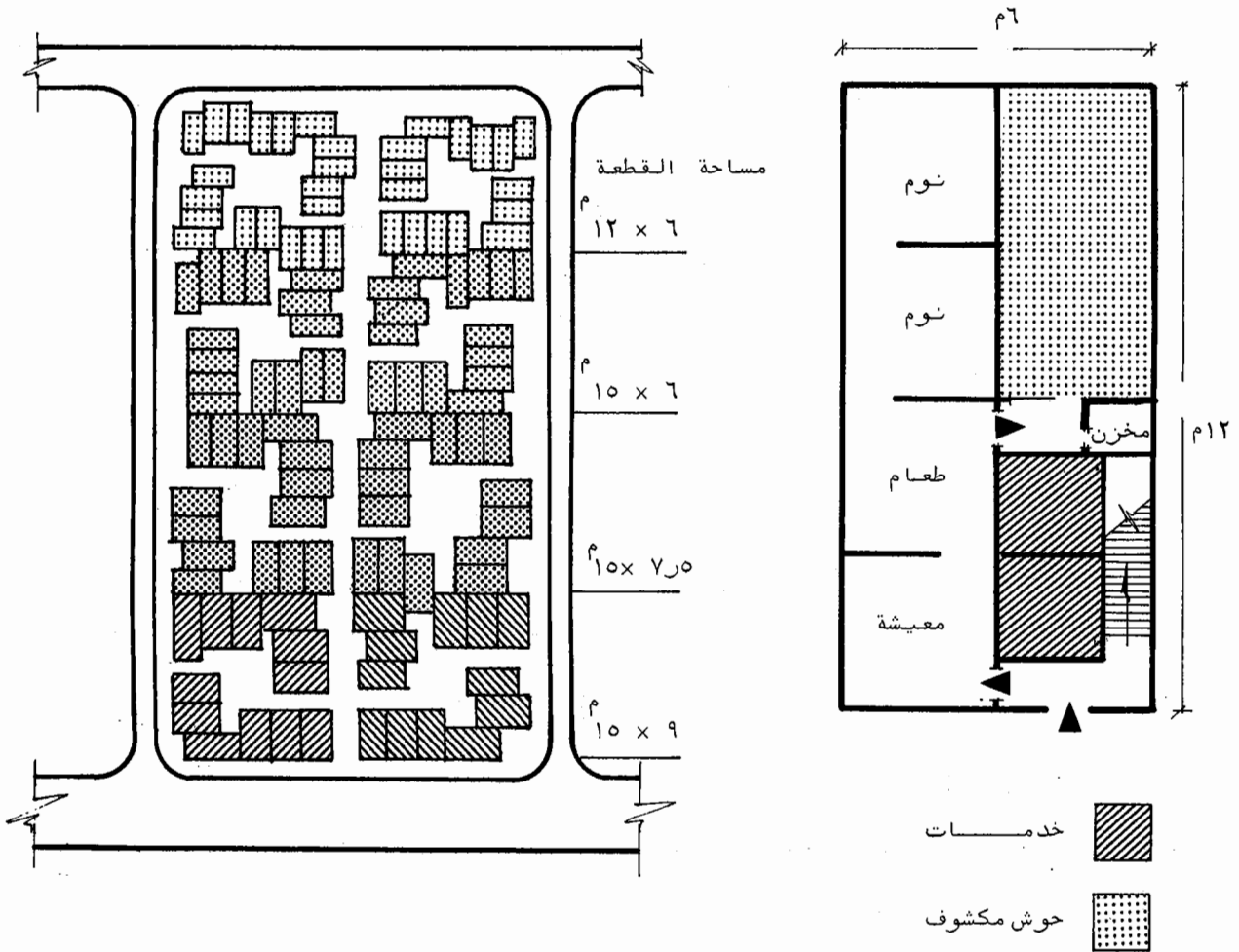


خطا



- ٢ - يجوز لاعتبارات تتعلق بالحفاظ على الرقعة الزراعية بالمناطق الريفية أو لمشروعات المساكن الاقتصادية أو اسكان العمال أن تسمح الوحدة المحلية المختصة بإنقاص الحد الأدنى للأبعاد عن القدر المذكور على أن يصدر بذلك قرار من المحافظ المختص ويحدد فى القرار خطوط البناء التى يلزم اتباعها استثناء من حكم المادة التالية .

- مثال لتقسيم لمشروع اسكان ذوى الدخل المحدود فى واحدة من المـنـدـن الجديـدة .
تخطيط وتصميم مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بالقاهرة

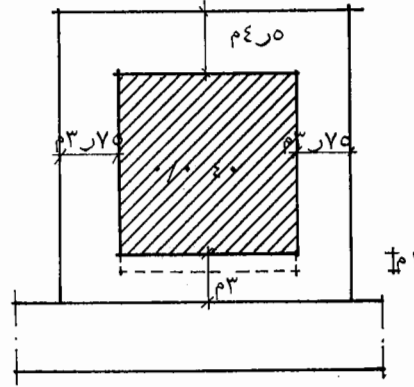
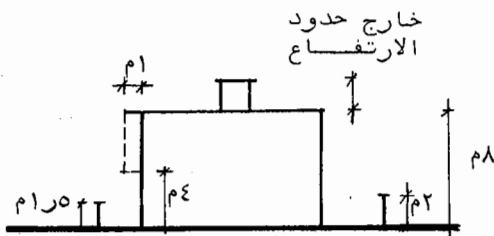


٧-٥ الشروط البنائية لقطع أرض التقسيم :

مادة ٤٦ :

يحدد مشروع التقسيم الشروط البنائية على قطع أرض التقسيم من حيث الاستعمال والمساحة المبنية والمناور الأمامية والخلفية والجانبية وارتفاعات المباني وذلك كله بما يتمشى مع اشتراطات البناء التي يتطلبها التخطيط العام .
وفي حالة عدم وجود التخطيط العام تقوم الوحدة المحلية بوضع اشتراطات للمنطقة والواقع بها أرض التقسيم بما يتمشى مع ظروف هذه المنطقة .

مثال افتراضي لشروط بنائية لقطع أرض التقسيم



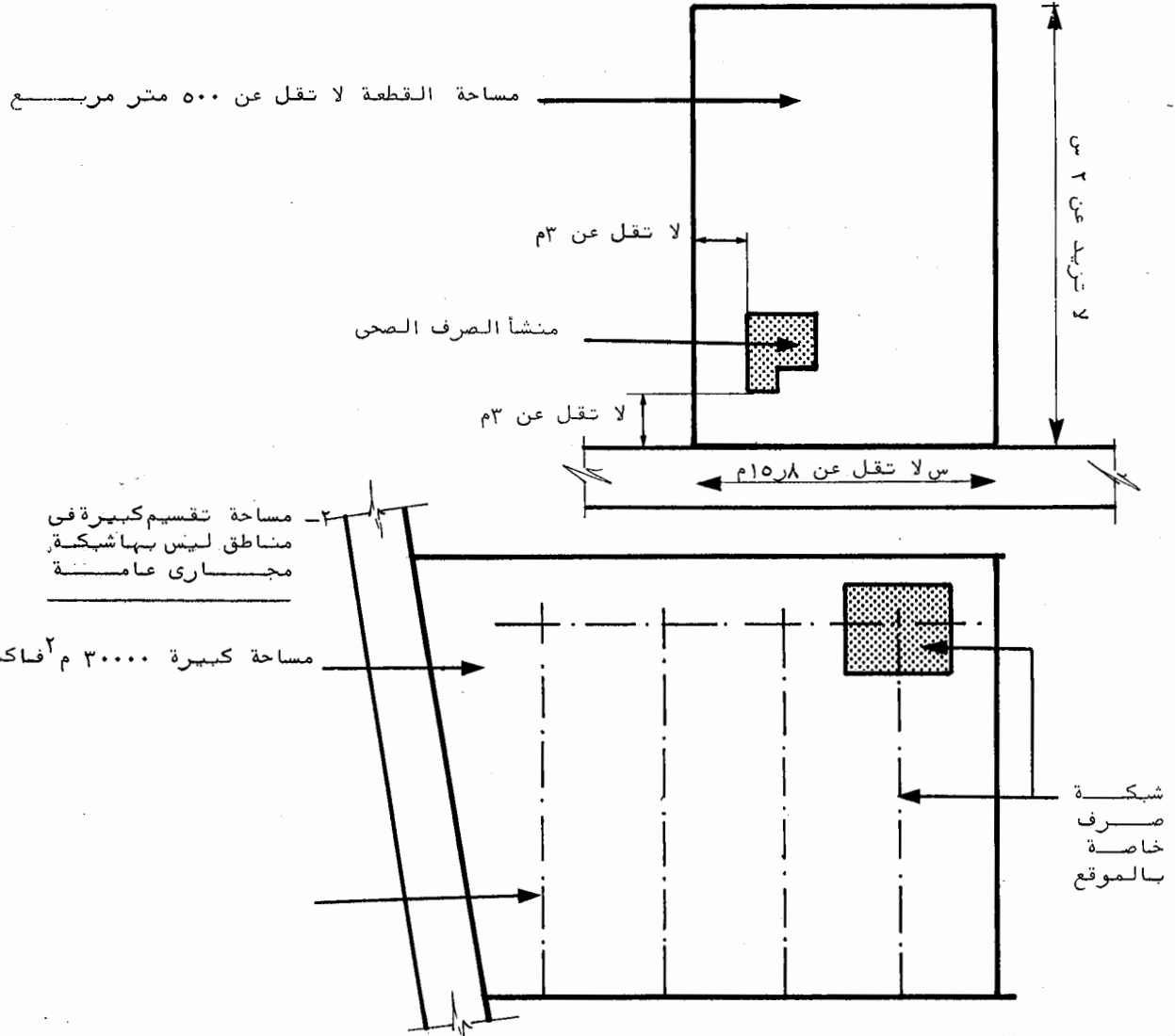
الرمز	الاستعمال	الحد الأدنى للمساحة	الحد الأقصى للمساحة المبنية من المساحة الكلية	الارتفاع			الارتفاع		الحد الأدنى للضلع الاصغر ٢م	الرمز	
				أمامي (سم)	خلفي (سم)	جانبي (سم)	بال دور	بال منر			
س	سكني	٢م	٤٠ / ٠	٣٠٠	٣٧٥	٤٥٠	٢	٨	١٨٠	٣٨٠	س

* لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع الى ١٠ - ١٤ من التطبيقات .

مادة ٥٦

- فى حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتى :-
 - ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكنى عن ٥٠٠ متر مربع .
 - أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أى جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها .
 - أن يراعى فى شبكة الصرف الشروط والمواصفات العلمية المقررة .
- ويجوز للوحدة المحلية إذا كانت مساحة التقسيم تبلغ ٣٠ ألف متر مربع فأكثر أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بشبكة وعملية صرف خاصة مناسبة لصرف متخلفات المباني التى ستقام على قطع ارض التقسيم .

١- قطعة أرض سكنية فى المناطق التى ليس بها شبكة مجارى عامة



يتعرض الفصل السابع لتخطيط وتقسيم المناطق الصناعية ، وقد قسم الفصل الى ثلاث أجزاء ، الجزء الاول منها عرض لمواد القانون الخاصة بالمناطق الصناعية ، والجزء الثانى مواد اللائحة التنفيذية للقانون والتي تتعرض للمناطق الصناعية ويعرض الجزء الثالث الاعتبارات الفنية الخاصة بتقسيم المناطق الصناعية ولم يرد ذكرها حرفيا فى القانون او اللائحة .

وفى الجزء الاول من هذا الفصل تم تعريف المناطق الصناعية ، وكيفية تحديد مواقع المشروعات والمنشآت الصناعية على مختلف المستويات والنوعيات ، وكيفية تحديد المباني الغير صناعية التى يسمح بوجودها فى المنطقة الصناعية . كما عرض لحظر تعديل وتغيير المنشآت القائمة بالمناطق الصناعية ، والاعمال التى لايجرى عليها هذا الحظر . وتعرض هذا الجزء لاسلوب اصدار التراخيص لاقامة المنشآت فى المناطق الصناعية ، واسلوب اصدار حظر لاقامة اى منشآت صناعية جديدة او توسعات فى مدن بعينها قرار الحظر والذى يصدره مجلس الوزراء

وفى الجزء الثانى عرضت مواد اللائحة التنفيذية الخاصة بتخطيط وتقسيم المناطق الصناعية ، وكيفية بيان انواع الصناعات وتحديد اشتراطاتها . كما تعرض هذا الجزء لكيفية طلب الاستثناء من الحظر المفروض على المنشآت القائمة وكيفية تبليغ قرار المحافظة بالموافقة او عدم الموافقة على رفع الحظر لمقدم الطلب . كما تعرض هذا الجزء للقوانين والتي يجب مراعاتها عند الترخيص باى منشآت بالمناطق الصناعية . والاعتبارات اللازم اتباعها قانونا عند عمل تقاسيم بالمناطق الصناعية مع شرحها فنيا .

امسا الاعتبارات الفنية اللازم مراعاتها عند تقسيم وتخطيط المناطق الصناعية ، والمرتبطة بأصل العمل التخطيطى فنيا ومهنيا ، ولا ترتبط بنص حرفى لماده من مواد القانون او اللائحة فقد عرضت تفصيلىا فى الجزء الثالث من هذا الفصل .

وقد تم اختيار هذا الاسلوب للعرض ، ضمنا للوصول للفائدة المرجوة من هذا الدليل ، فقد اتبع اسلوب ترتيب مواد القانون واللائحة مع شرحها فنيا كلما امكن ذلك ، بوضع مادة القانون او اللائحة اعلى الصفحة فوق الخط الاسود ، ووضع الشرح الفنى الخاص بالمركز بين الخطين . وفى الاعتبارات الفنية التى لم تذكر بحرفيتها فى القانون وضع الشرح الفنى بين الخطين بكامل الصفحة .

ويجب ان ننوه انه لاكتمال الفائدة يجب الرجوع الى القوانين التى ذكرت فى هذا الفصل ، والقوانين التى تم عرضها فى الفصل الحادى عشر والاخير من هذا الدليل .

٦ - تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية

- ١-٦ تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية طبقا لقانون التخطيط العمرانى .
- ٢-٦ تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية طبقا لللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى .
- ٣-٦ الاعتبارات الفنية اللازم مراعاتها عند تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية .

١-٦ تخطيط وتقسيم

المناطق الصناعية تبعاً

لقانون التخطيط

العمراني (مواد ٣٢ق،

٣٣ق، ٣٤ق، ٣٥ق، ٣٦ق) :

١-١-٦ التعريف بالمناطق

الصناعية (مادة ٣٢ق) :

مِـيـادَة ٣٢ ق : يقصد بالمناطق الصناعية فـسـى تطبيق احكام هذا القانون المناطق التي تخصص لمـا ينشأ او يدار من المصانع او المعامل او السورس او المخازن او المستودعات او الحظائر او غيرها من المحال المقلقة للراحة او المضرة بالصحة العامة او المخلة بالامن العام او حركة المرور والتي يقتضى الصالح العام حظر اقامتها فى غير المناطق الصناعية .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالصناعة والجهات الاخرى التى تحددها اللائحة التنفيذية ببيان انواع الصناعات والمنشآت المشار اليها بمستوياتها المختلفة وتصنيفها فى جداول وتحديد الاشتراطات البيئية والعمرانية الواجب توافرها فى كل نوع منها .

مِـيـادَة ٣٣ ق : تحدد الوحدة المحلية المختصة فـسـى المناطق الصناعية مواقع المشروعات بكافة مستوياتها وكذا المنشآت على اختلاف انواعها .

كما تحدد المباني غير الصناعية التى يسمح باقامتها فى المناطق الصناعية ، تبين مواقعها والاشتراطات التى يلزم مراعاتها فيها .

وتبين اللائحة التنفيذية الاشتراطات الخاصة بتقسيم المناطق الصناعية والتزامات المقسم فى شأنها .

مِـيـادَة ٣٤ ق : لايجوز ادخال اى تغيير على المنشآت القائمة وقت العمل بهذا القانون خارج حدود المناطق الصناعية المحددة وفقا لاحكامه وذلك اذا كان من شأن هذا التغيير تعديل فى كيفية التشغيل تعديلا جوهريا او توسيع فى هذه المجال .

ويصدر قرار من المحافظ بتحديد تاريخ بسدء سريان هذا الحظر وذلك بعد اعتماد تخطيط المنطقـة الصناعية وبعد تزويدها بالمرافق العامة الاساسية اللازمة لها .

٢-١-٦ تحديد مواقع

المشروعات

الصناعية (مادة

٣٣ ق) :

٣-١-٦ تعديل وتغيير

المنشآت القائمة :

(مادة ٣٤ ق) :

ولايسرى الحظر المشار اليه على الاعمال التى تجسرى
بقصد تحسين الانتاج ارفع المستوى الصحى وذلك
بشرط موافقة الجهة المختصة بوزارة الصناعــــــــــــة
على هذه الاعمال وذلك كله طبقا لماتحدده اللائحة
التنفيذية

مِـيـاـدَـة ٣٥ ق : لايجوز الترخيص فى اقامة ايـة
منشأة فى المناطق الصناعية التى تحدد وفقا لاحكام
هذا القانون الا بعد موافقة الجهة الادارية المختصة
بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية على الموقع
ووفقا للشروط والاوزاع المبينة باللائحة .

مـاـدـة ٣٦ ق : لمجلس الوزراء بناء على اقتراح
الوزير المختص بالتعمير اصدار قرار بحظر اقامة
صناعات او منشآت جامعية جديدة او التوســــــــــــع
فى القائم منها وذلك فى المدن او اجزائها التى
يحددها هذا القرار ، وتعطى الصناعات والمنشآت
التى يشملها قرار الحظر اولوية فى المجتمعات
العمرانية الجديدة المنشأة وفقا لاحكام القانون
رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء المجتمعات العمرانية
الجديدة .

٤-١-٦ اصدار تراخيص
لاقامة منشآت
بالمناطق الصناعية
(مادة ٣٥ ق) :

٥-١-٦ حظر اقامة او توسعة
منشآت صناعية او
جامعية فى مدن
معينة (مادة ٣٦ ق) :

٢-٦ تخطيط وتقسيم المناطق
الصناعية واللائحة التنفيذية
لقانون التخطيط العمرانى
(مواد ٦٤، ٦٥، ٦٦، ٦٧، ٦٨) :

مـاـدـة ٦٤ : يصدر الوزير المختص بالتعمير قرارا
ببيان انواع الصناعات والمنشآت وتصنيفها فى
جداول وتحديد الاشتراطات التنفيذية والعمرانية
الواجب توافرها فى كل نوع منها وذلك بالاتفاق
مع الوزير المختص بالصناعة والجهات الاتية :-

١-٢-٦ بيان انواع الصناعات
وتحديد اشتراطاتها
(مادة ٦٤) :

- وزارة العمل
- وزارة الصحة
- وزارة الداخلية
- وزارة الدفاع
- وزارة الكهرباء
- الامانة العامة للحكم المحلى .

٢-٢-٦ طلب الاستثناء من
الحظر المفروض على
المنشآت القائمة
(مادة ٦٥) :

مِـيـادِـة ٦٥ : يقدم طلب الاستثناء من الحظر
المفروض على المنشآت القائمة وقت العمل بالقانون
رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ المشار اليه خارج المناطق الصناعية
المحددة وفقا لاحكامه - من مالك المنشأ او المفوض
بإدارته الى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط
والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة على النمـوذج
المعد لهذا الغرض، ويرفق بالطلب رسم هندسى عن
المنشأ وبيان يتضمن :

- (١) رقم الترخيص الصادر باقامة وإدارة المنشأ .
- (٢) نوع النشاط .
- (٣) عدد العاملين بالمنشأ .
- (٤) بيان المساحة وعدد الماكينات ووحدات الانتاج .
- (٥) القوة المحركة .
- (٦) تفصيلات التعديل او التغيير المطلوب فى
كيفية التشغيل او توسيع المنشأ او زيـادـة
قدرته الانتاجية .
- (٧) المبررات التى تستلزم هذا التعديل او التغيير
بهدف تحسين الانتاج او رفع المستوى الصحى .
- (٨) موافقة الجهة المختصة بوزارة الصناعة .

٣-٢-٦ اصدار قرار الموافقة
او عدم الموافقة على
رفع الحظر (مادة ٦٦) :

مِـيـادِـة ٦٦ : يصدر بالموافقة على رفع الحظر
المشار اليه او عدم الموافقة قرار من المحافظ
المختص - ويبلغ هذا القرار الى الطالب بالبريد
المسجل - كما يثبت فى ملف الترخيص الخاص بالمنشأ .
ويلتزم مالك المنشأ او المفوض بإدارته بـعـد
القيام بأعمال التعديل او التغيير المطلوبة الابد
صدور الموافقة المذكورة وبعد الحصول على الترخيص
اللازم وفقا لاحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ فى
شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال
المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة والقرارات
المنفذة لاحكامه .

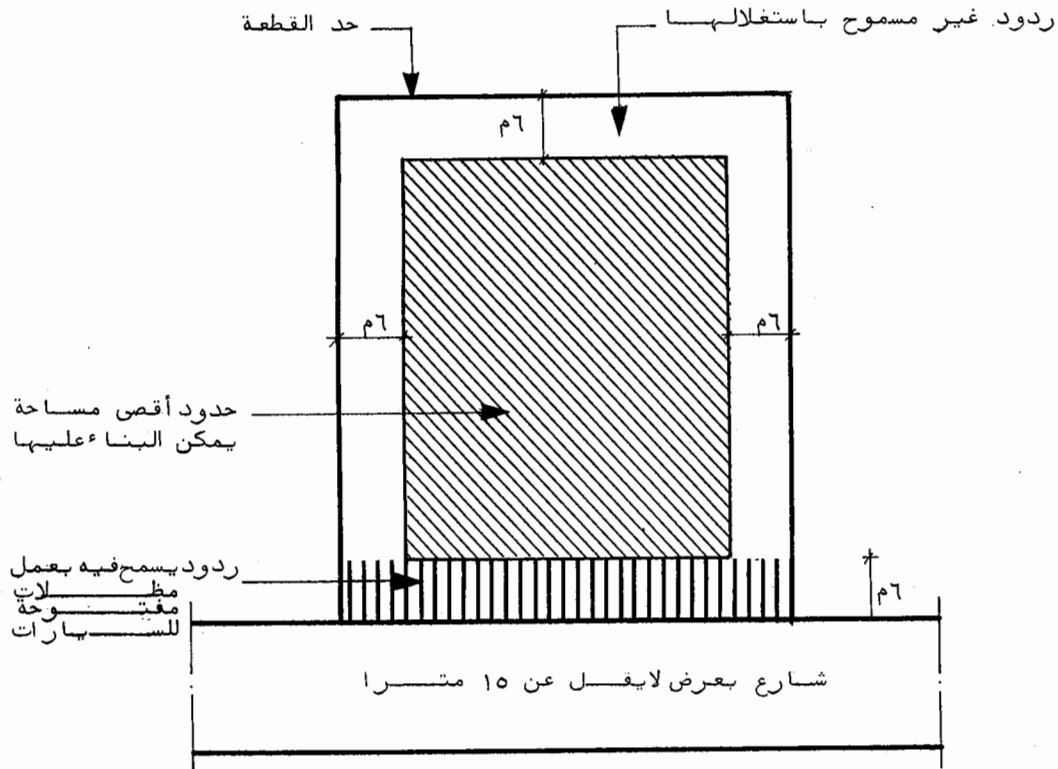
٤-٢-٦ القوانين الواجب
مراعاتها الى جانب
القانون رقم ٣ لسنة
١٩٨٢ عند اصدار
تراخيص لى منشأ
بالمناطق الصناعية
(مادة ٦٧) :

مِـيـادِـة ٦٧ : يكون الترخيص باقامة وإدارة ايـة
منشأة فى المناطق الصناعية وفقا لاحكام القانون
رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤، والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ،
والمشار اليهما وغيرهما من القوانين واللوائح
المعمول بهـا .

مادة ٦٨: تسرى على التقاسيم فى المناطق الصناعية ذات الاحكام والاجراءات الخاصة بتقسيم الاراضى مع مراعاة ما يأتى :-

(١) أن تكون عروض الشوارع بالتقسيم لأغراض الصناعة بالقدر الذى يتمشى مع حركة المرور الناتجة عن المنشآت التى تقام بالتقسيم ويحد أدنى قدره ١٥ مترا .

(٢) أن تكون واجهات المباني فى هذه التقاسيم مرتدة من جميع الجهات بمقدار ٦ أمتار ولا يسمح بالتخزين فى مناطق الارتداد ، كما لايسمح باقامة أية منشآت بالمناطق المذكورة فيما عدا الواجهة التى يسمح فيها بعمل مظلات مفتوحة لايواء السيارات فقط .

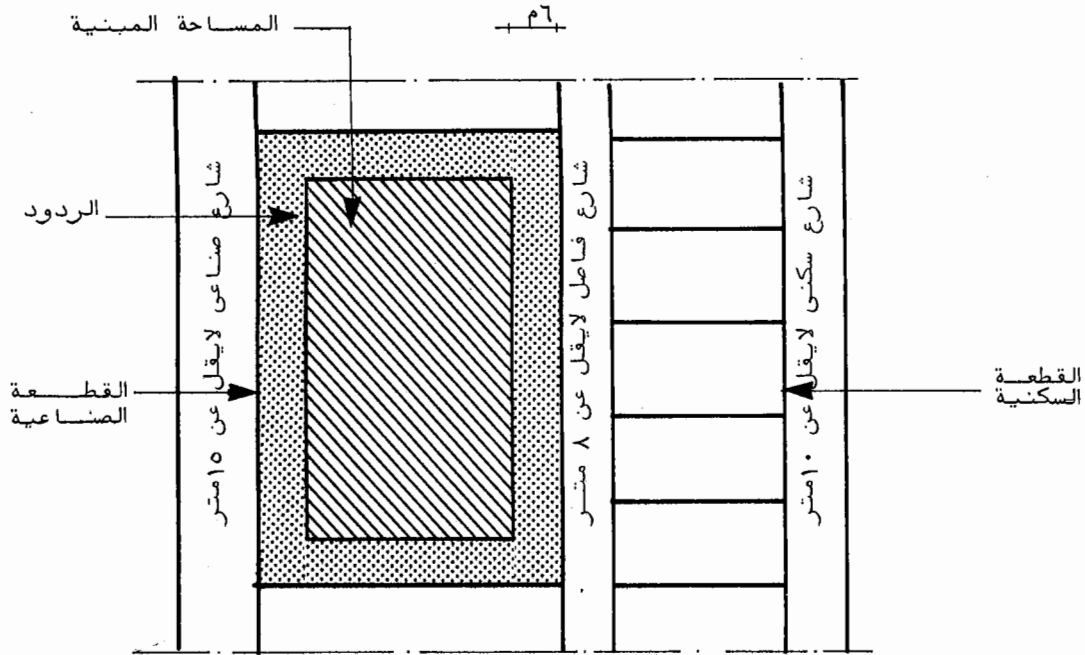


الردود الجانبى والخلفى ٦ متر ولايسمح بعمل أى منشآت أو تخزين فيه .

الردود الامامى ٦ متر ويسمح فيه بعمل مظلات مفتوحة لايواء السيارات .

مادة ٦٨:

(٣) إذا شاخم التقسيم منطقة سكنية وجب ترك شارع فاصل بين أرض التقسيم لايقل عرضه عن ثمانية أمتار وبشرط ألا يخل ذلك بالارتداد الخلفي المقرر لقطع التقسيم .



يلزم وجود شارع لا يقل عن ٨ متر يفصل بين القطع السكنية والقطع الصناعية .

٦-٣ الاعتبارات الفنية اللازم

مراعاتها عند تخطيط

وتقسيم المناطق الصناعية :

يعرض هذا الجزء الاعتبارات الفنية المرتبطة بتخطيط وتقسيم المناطق الصناعية ، والتي لم تذكر بحرفيتها بمواد القانون واللائحة ، ولكن يرتبط نجاح التقسيم واصل العمل التخطيطي فنيا ومهنيا بها ، لكونها من البديهيات اللازم مراعاتها عند البدء فى العمل .

٦-٣-١ مكملات وخدمات المنطقة

الصناعية :

يلزم لكل منطقة صناعية منطقة للخدمات المكملة تكفل لها الكفاءة وتأدية الغرض .

تحتوى منطقة الخدمات على مايلسى :-

(أ) خدمات أمنية وبلدية :

- نقطة شرطة / او قسم شرطة حسب الحالة .
- نقطة اطفاء / او محطة مطافىء حسب الحالة .
- وحدة اسعاف / او مستوصف او مستشفى حسب الحاجة .
- مكتب فرعى للمجالس المحلية .

(ب) خدمات للصناعة :

- محطات ومحولات للطاقة - غازمياه - وقود مجارى -..... الخ .
- مواقف سيارات عامة وخاصة .
- مناطق مفتوحة وعازلة لسلامة المنطقة الصناعية وحماية المناطق المجاورة ولضمان الصحة العامة للعمال .

(ج) الاتصالات والمواصلات :

- مكتب بريد ، برق ، هاتف ، تليكس .
- شبكات تليفون وتلكس .
- طرق برية ووسائل نقل عام اتوبيس ترام مترو الخ .
- طرق سكة حديد .
- نقل نهري ، وبحرى .
- نقل جوى .

(د) خدمات تجارية وعمالية :

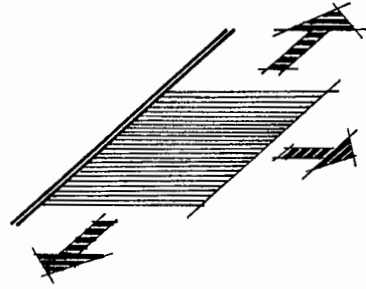
- منشأ ادارى عام (نقابة عمال - اتحاد الخ .

- مقرر التوحيد القياسسى .
- مقرر الرقابة الصناعيسسة .
- الموازين والمقاييس (القياس والمعايرة . . . الخ) .
- مسجسد .
- محلات تجارية لسلع استهلاكية غذائية .
- جمعية استهلاكية .
- محلات تجارية لبيع مستلزمات العمل وعسرس
- المنتجات .
- قهوة ومطعم شعبسسى .
- دورات مياه عمومية ، وخاصة فى حالة السورش
- الصغيسسة .

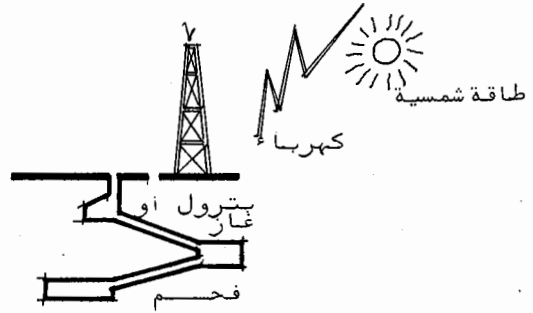
١ - توفر الأيدي العاملة



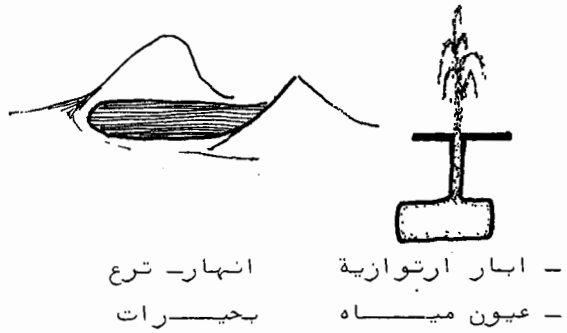
٢ - توفر الأراضي الصالحة للبناء والتوسع المستقبلي



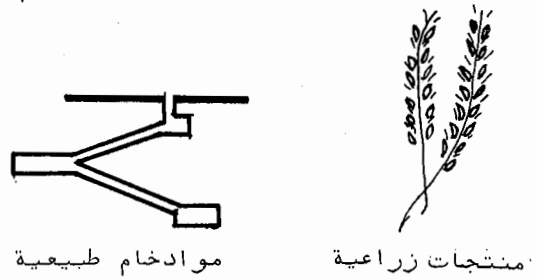
٣ - توفر الطاقة المتحركة



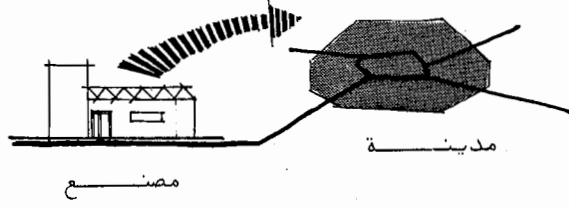
٤ - توفر المصادر المائية



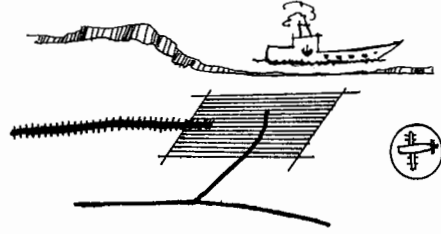
٥ - توفر المواد الخام



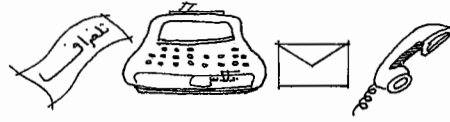
٦ - توفر فرص التسويق



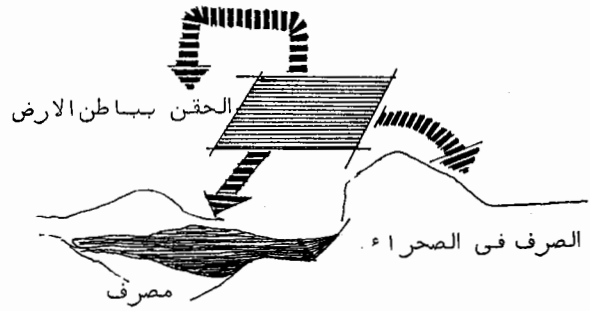
٧ - توفر فرص وسائل النقل



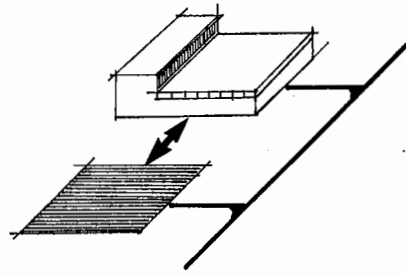
٨ - توفر وسائل الاتصالات



٩ - توفر فرص التخلص من الفضلات الصناعية



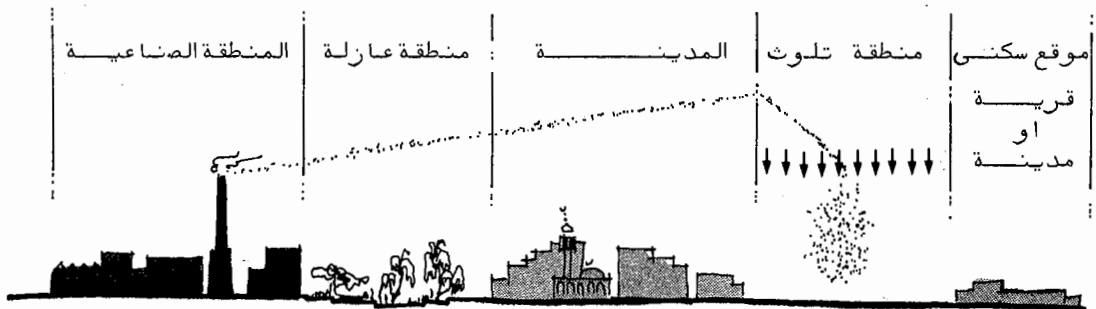
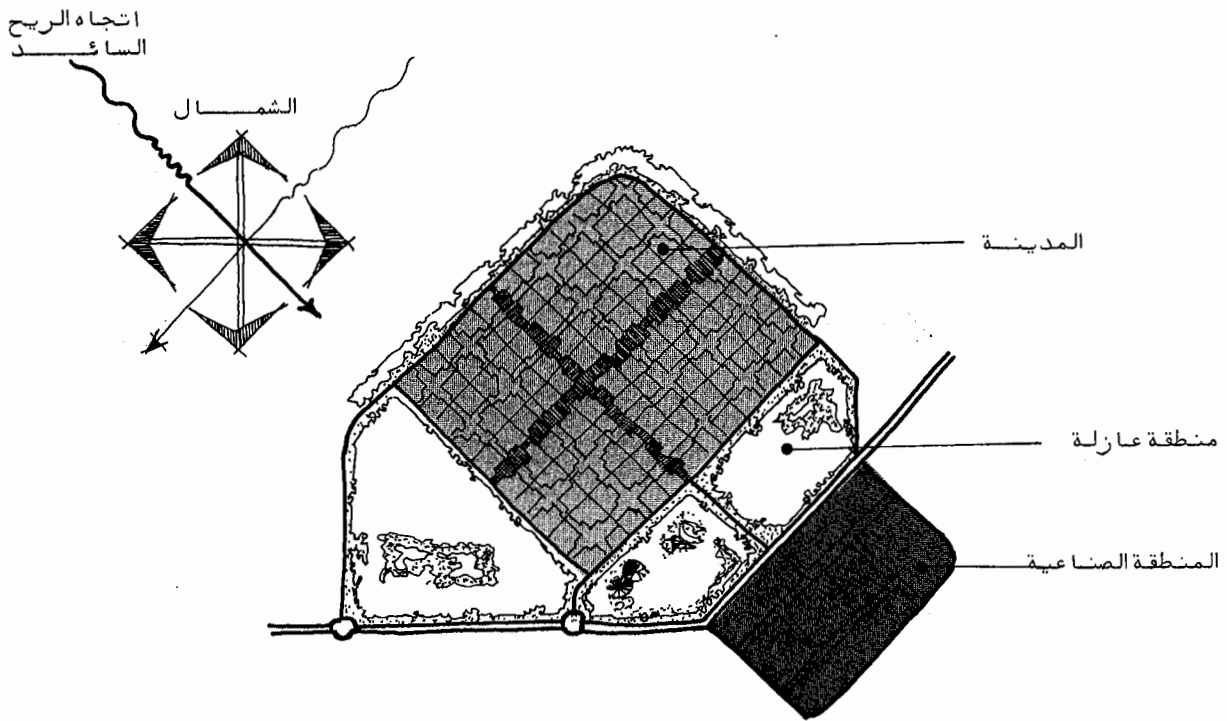
١٠ - وجود فرصة للتكامل مع مناطق صناعية قائمة



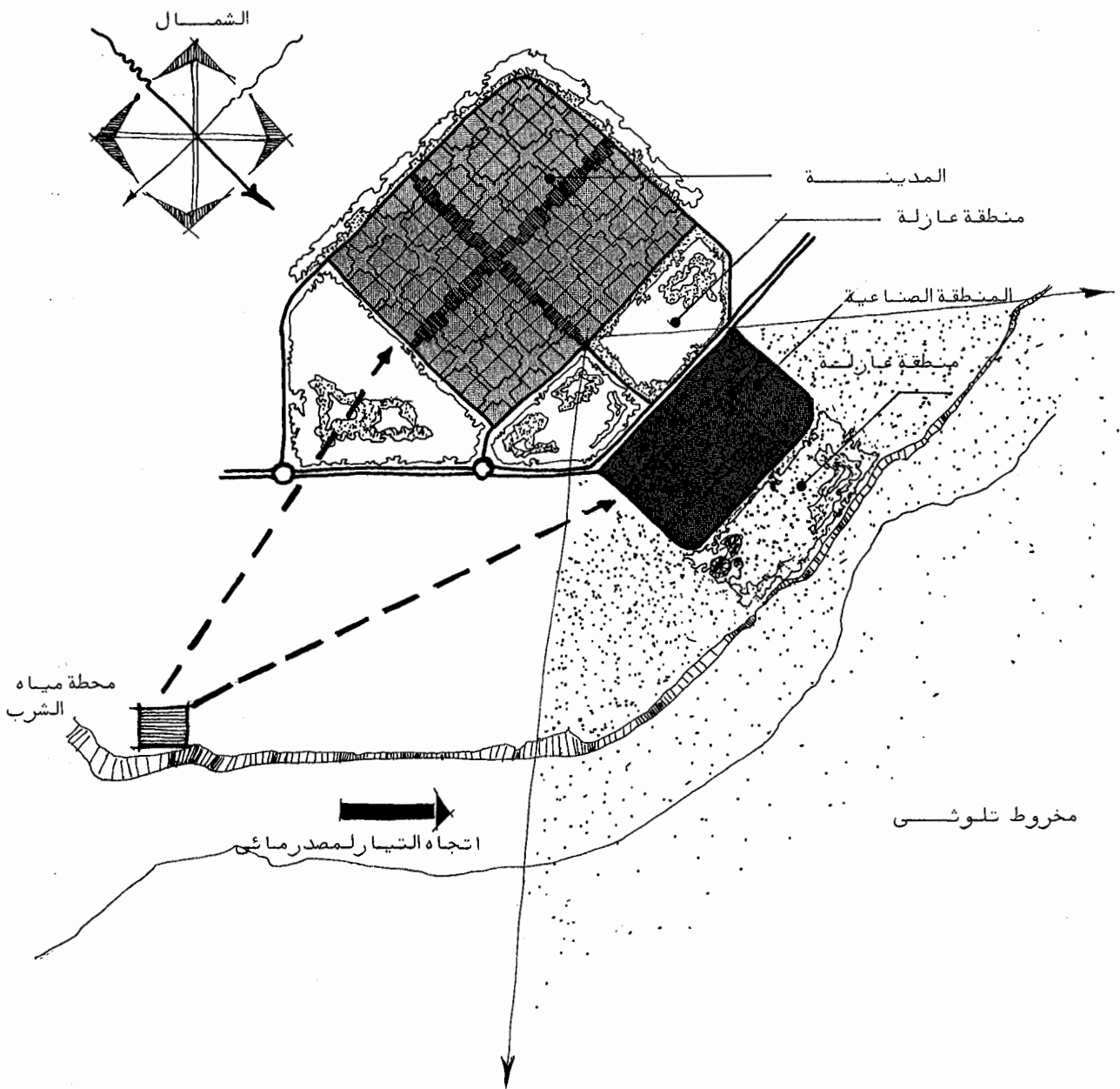
١١ - توفر الاستقرار الامنى الخارجى - الداخلى

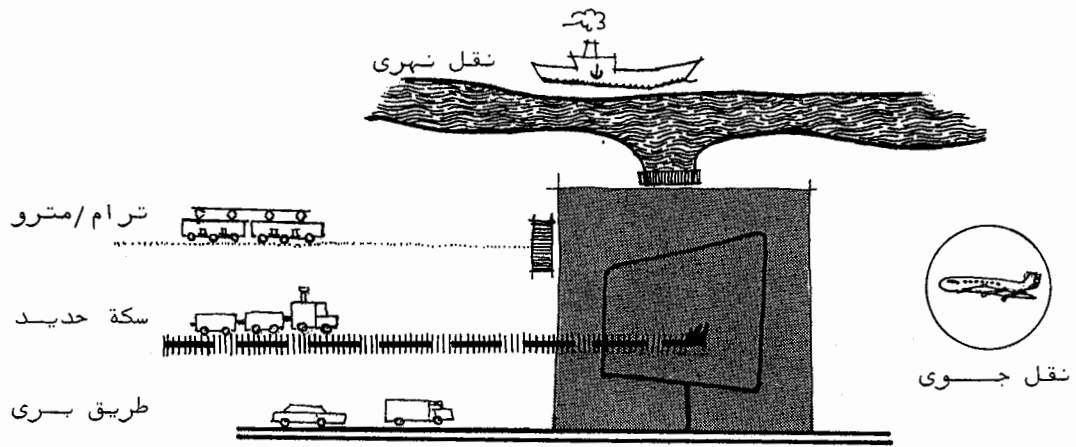


٦-٣-٣ تحديد موقع المنطقة الصناعية بالنسبة للمدينة والمنطقة المحيطة

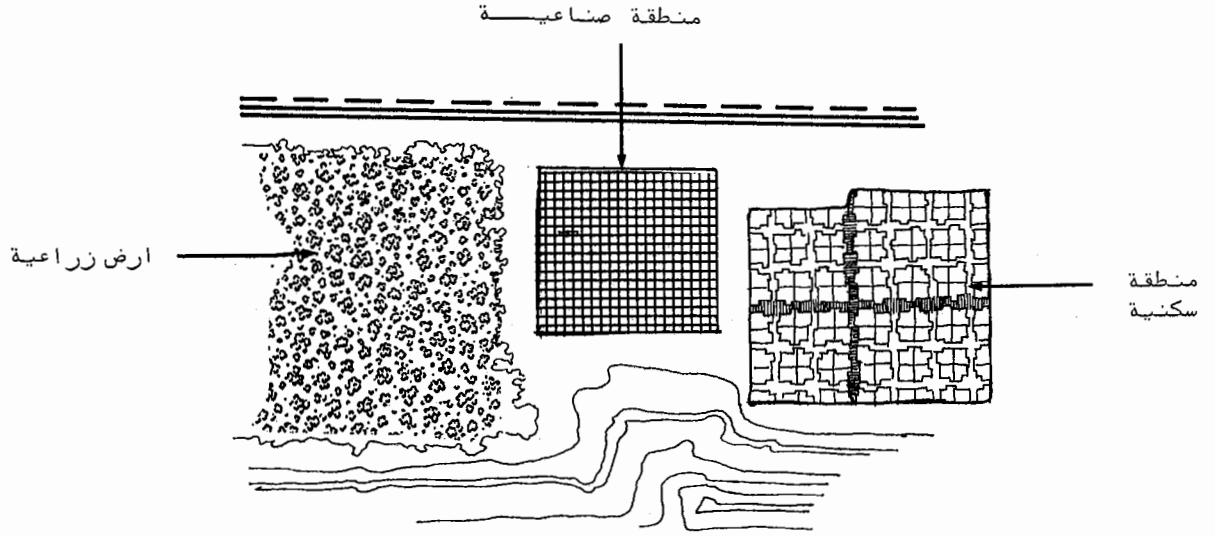


تابع ٦-٣-٣ تحديد موقع المنطقة الصناعية وتلوث البيئة المحيطة

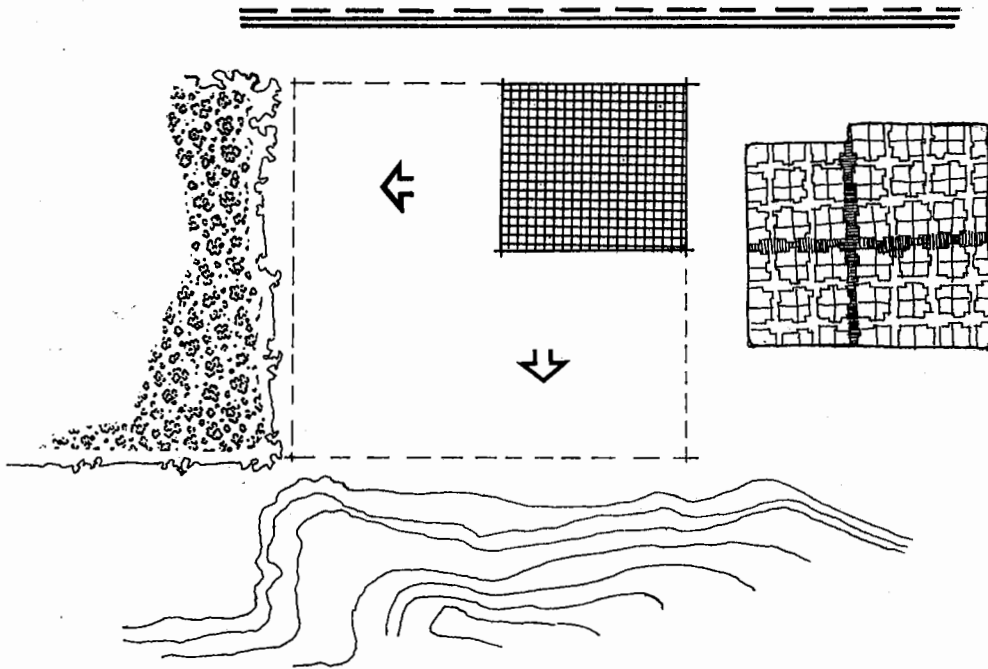




٦-٣ تحديد موقع المنطقة الصناعية و امكانية النمو والتوسع

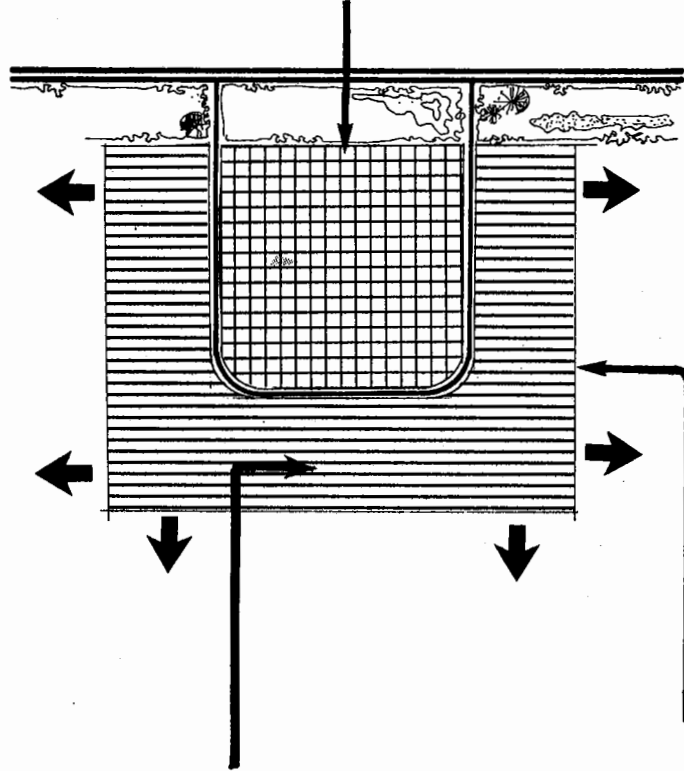


- موقع مقترح لمنطقة صناعية لا تتمتع بإمكانية سهلة للتوسع والنمو في المستقبل .
- الموقع غير مناسب .



- موقع مقترح لمنطقة صناعية تتمتع بفرصة تعدد محاور التوسع والنمو في المستقبل .
- موقع جيد .

المنطقة الداخلية ممنوع الامتداد، يوضع فيها الصناعات البسيطة
والتي لا تحتاج الى التوسع بدرجة كبيرة

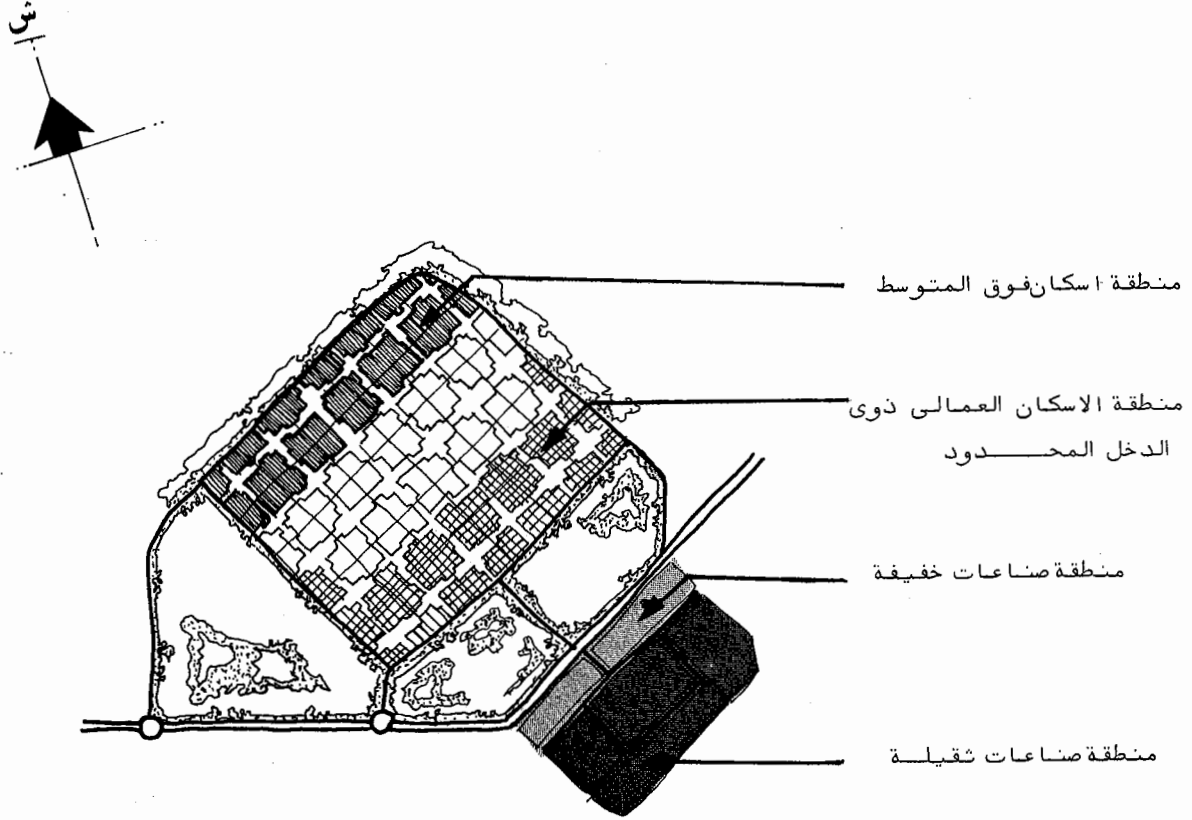


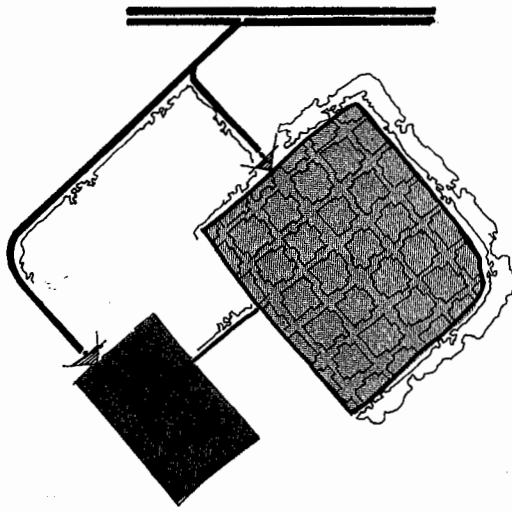
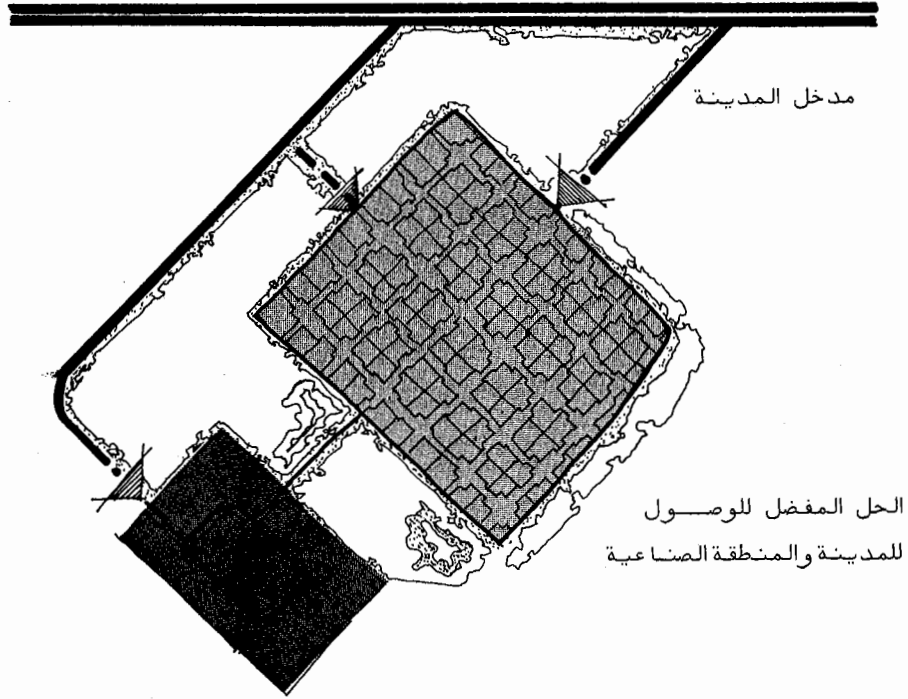
— المنطقة الخارجية حرة الامتداد، يوضع فيها
الصناعات الثقيلة والتي تحتاج الى توسع
بدرجة كبيرة .

— عدم تحديد المنطقة الصناعية بطريق
يوفر للصناعات القائمة حرية النمو
والتوسع .

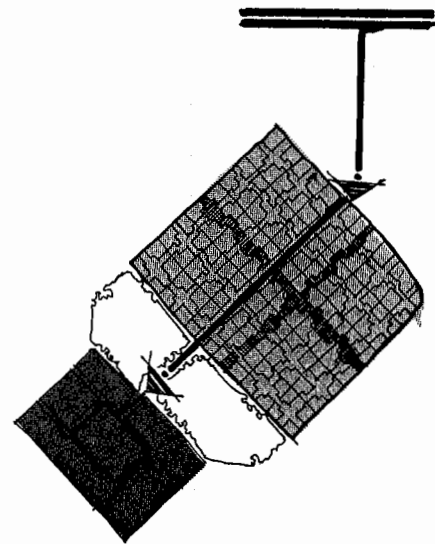
— وجود طريق يحدد المنطقة الصناعية
لا يمنع من توسع المنطقة بوجه عام
ولكن يمنع توسع الصناعات
القائمة بالتحديد .

٧-٣-٦ استعمالات الاراضى بالمناطق الصناعية وعلاقتها بالمدينة السكنية :

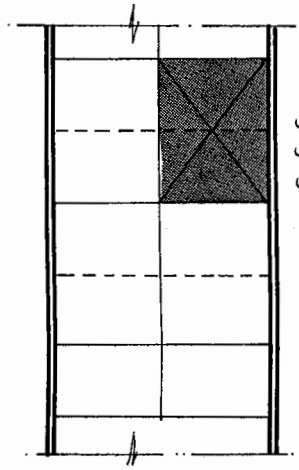




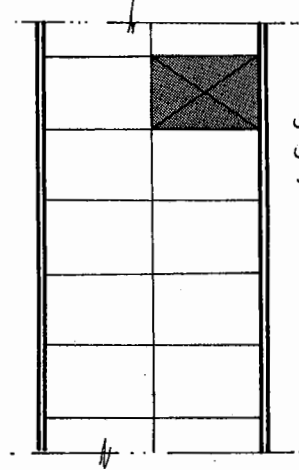
- تداخل محاور الوصول للمدينة الصناعية
حلا غير مفضل .



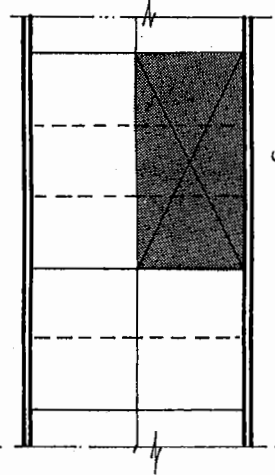
- الوصول للمنطقة الصناعية من خلال
المدينة يعتبر خلافا ولا يسمح
بـه .



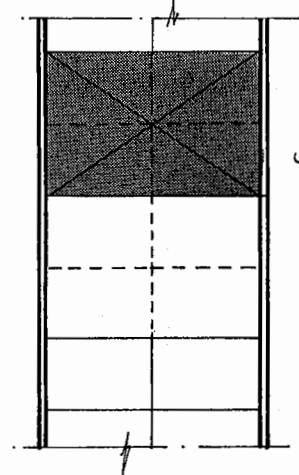
قطعة من
٢ مديول
نمطي



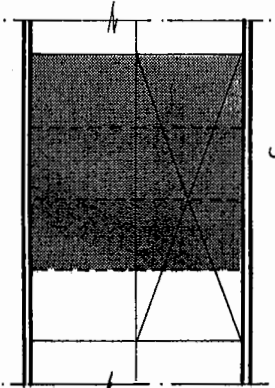
قطعة من
مديول نمطي
واحد



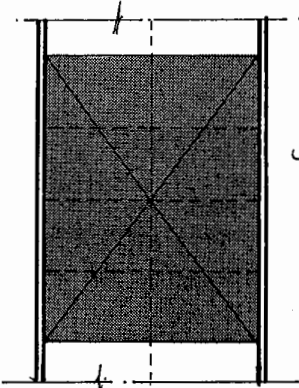
قطعة من ٣
مديول نمطي



قطعة من ٤
مديول نمطي



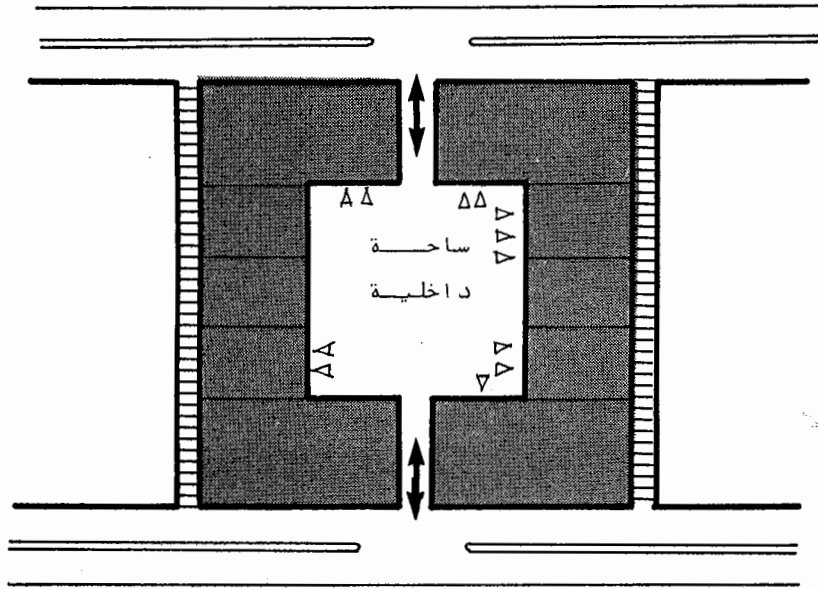
قطعة من ٦
مديول نمطي



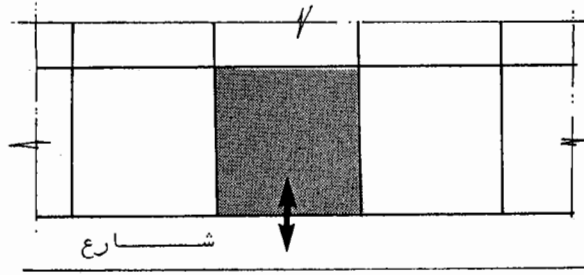
قطعة من ٨
مديول نمطي

- يتم تحديد الحد الأدنى للموديول بناء على نوع الاستعمال الصناعي .
- لزيادة نسبة واجهة القطعة الى عمقها عن ١ الى ٣ .
- يراعى وجود الضلع الاصغر على الطريق وذلك لتوفير تكاليف شبكات البنية الاساسية بالنسبة للقطعة الواحدة .

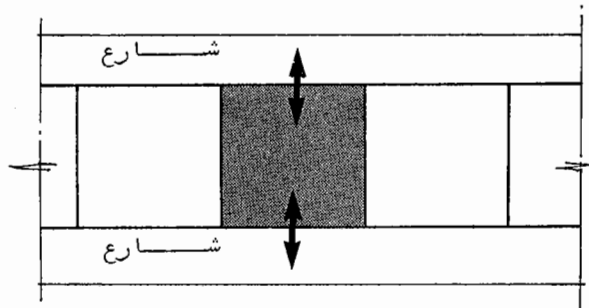
٣٠٦-١٠ نمط لتقسيم الورش والصناعات الصغيرة :



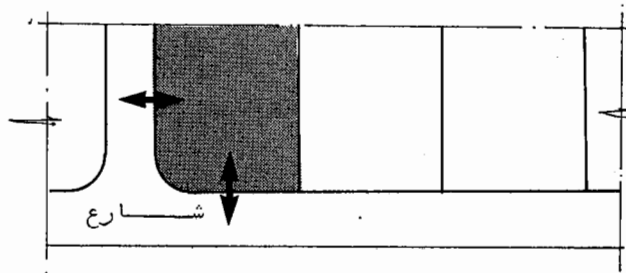
- تقسيم جيد لمناطق الورش والاصلاح والصناعات الصغيرة . . وذلك بتجميعهم حول ساحة واحدة .
- اجمالي المساحة للساحة والورشة المحيطة في حدود من ١- ٢ فدان .



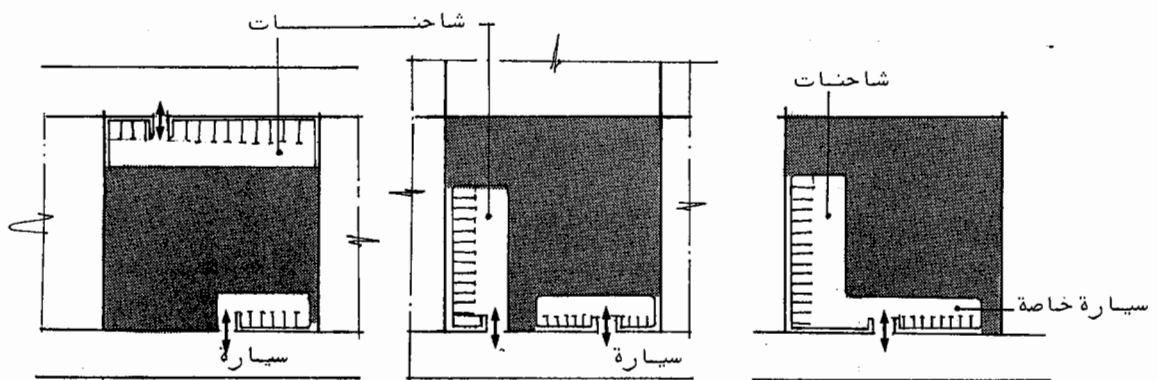
• ممكن فى حالة الورش والصناعات البسيطة فقط .



• قطعة يمكن الوصول اليها من طريقين - وضع مستحب .



• قطعة تقع على طريقين - وضع مستحب

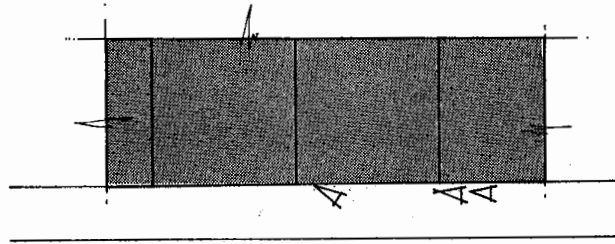


تعدد المداخل مناسب فى الصناعات الثقيلة

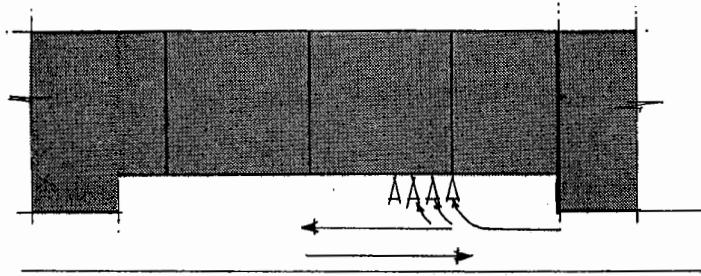
ميزة: تحكم واحد (مناسب فى الصناعات الخفيفة)

عيب: تدخل حركة السيارات مع الشاحنات.

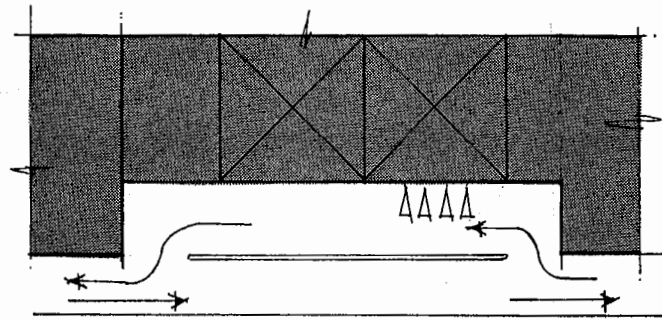
مواقف السيارات



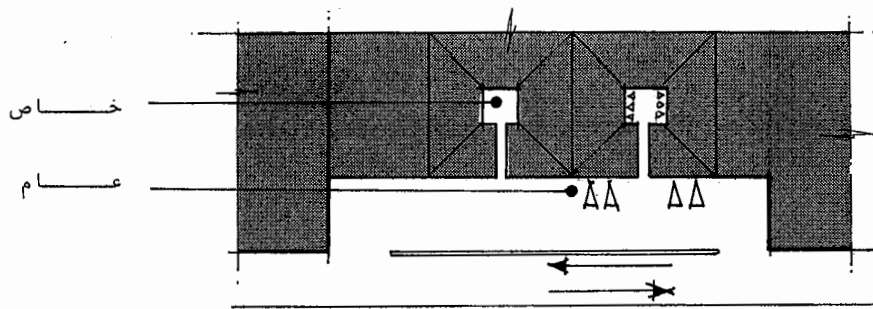
1- خطأ - قانونا ممنوع



2- قانونا مسموح به - غير مستحب في حالة مرور كثيف على الطريق



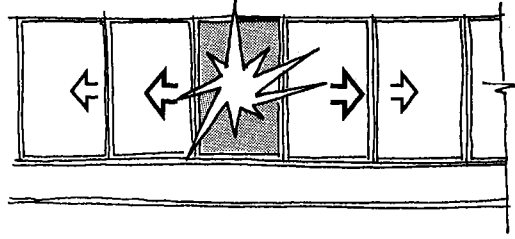
3- وضع افضل



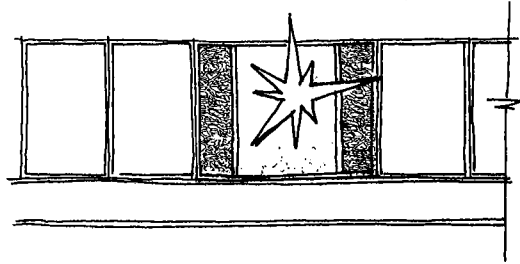
4- الوضع المفضل

عند تقسيم المناطق الصناعية ينبغي مراعاة عوامل السلامة والامسان ،
فيراعى ترك فواصل تتناسب مساحتها طرديا مع مدى خطورة الصناعات ، واحتمالات
حوادثها . كما يراعى ترك ممرات للمشاه ، لايقبل عرضها عن ٤ متر .

تكديس غير مستحسب

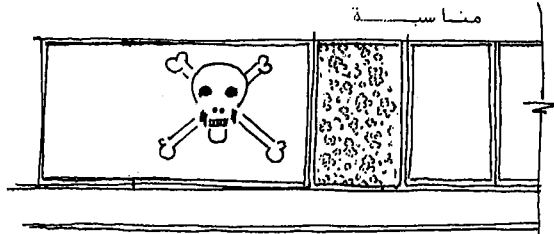


فواصل او ممرات



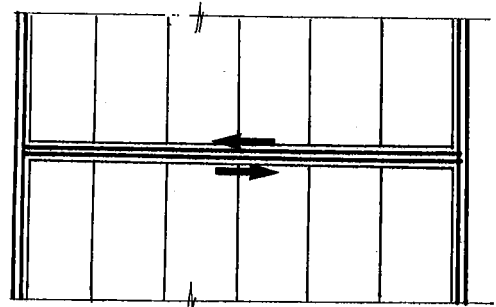
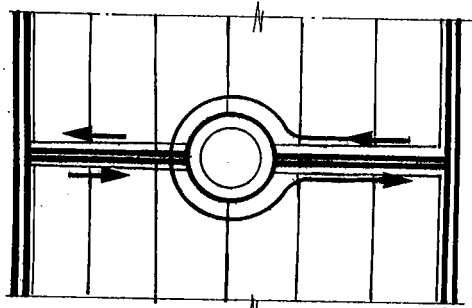
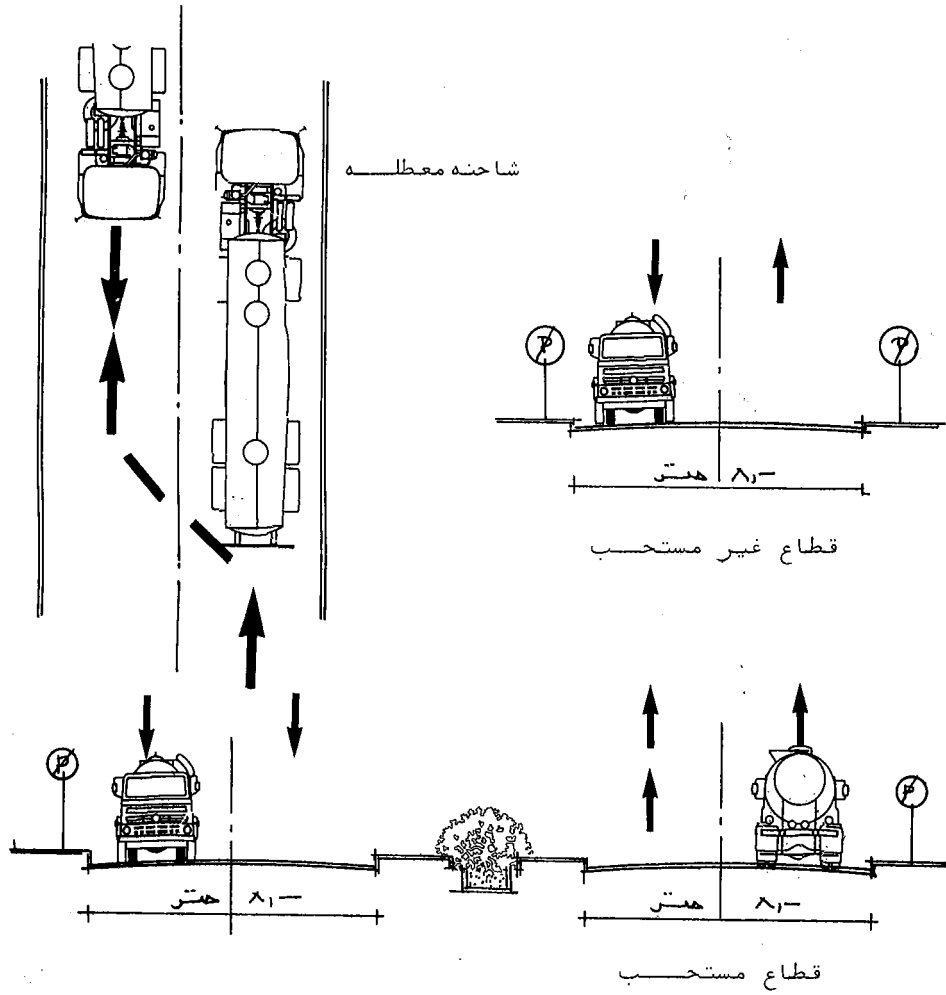
منطقة خطرة

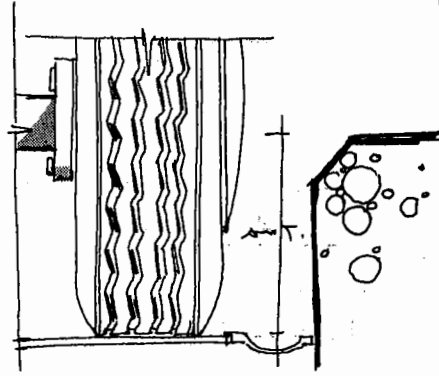
منطقة عازلة
مناسبة



٦-٣-١٣ الشوارع داخل المناطق الصناعية :

يفضل عند تصميم قطاعات الطرق في المناطق الصناعية ، ان يكون على اساس حارتين مفصولتين لكل اتجاه ، بحيث لاتشمل الحركة عند حدوث اعطال كمايراعى وجود دورانات على فترات متباعدة لترك حرية الحركة والعودة ، كما ينبغي ايضا منع الانتظار على جانبي الطريق .



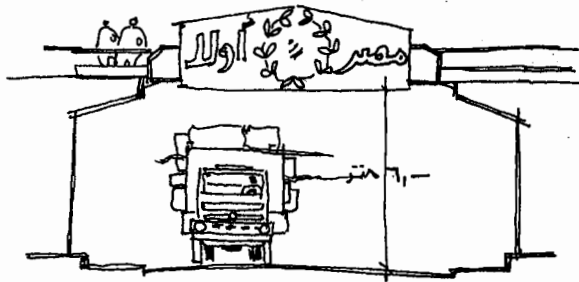


• ارتفاع بردورة الرصيف ٢٠ سم •

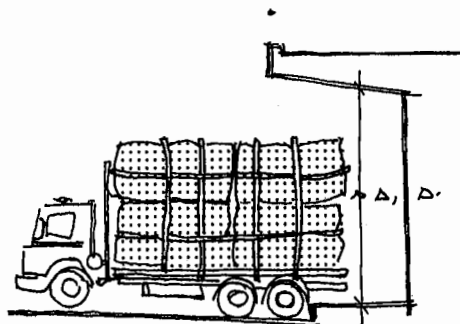
الميل الاقصى للطريق ٥٪
• ويفضل الطريق المستوي •



الارتفاع الداخل للانفاق والكبارى
لا يقل عن ٦ متر بحيث يسمح
بمرور شاحنات ارتفاعها باقصى
حمولة لها ٥٠ متر.



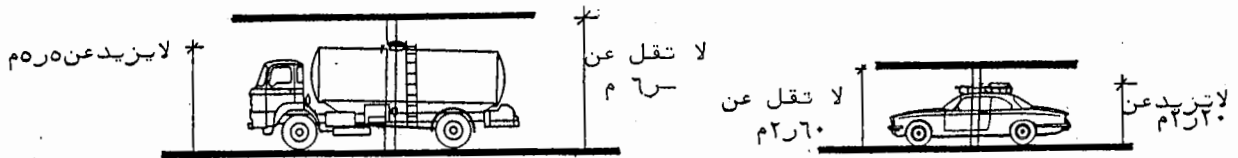
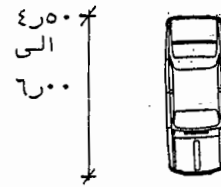
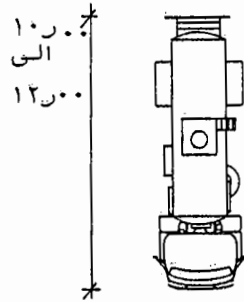
الارتفاع التنظيف اسفل الكوابيل
البنزوزات لا يقل عن ٥٠ متر.



تابع ٦-٣-١٣ مواقف السيئارات

منسع تءاآل بيبن مواقف السيئارات الآصاة ومواقف الشاحنات لانه بيؤءى الى :

- ضباع فى المساحنة
- تءاآل فى الاسعمال
- تفاوآ فى المقيناس



٧- تخطيط وتقسيم مناطق وسط المدينة
والمناطق ذات التخطيط الخاص

١-٧ تخطيط وتقسيم مناطق وسط المدينة طبقا
لقانون التخطيط العمرانى .

٢-٧ تخطيط وتقسيم مناطق وسط المدينة طبقا
للائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى .

٣-٧ تخطيط وتقسيم المناطق ذات التخطيط الخاص
طبقا للائحة التنفيذية لقانون التخطيط
العمرانى .

٤-٧ أمثلة لتخطيط وتقسيم مناطق وسط
المدينة والمناطق ذات التخطيط الخاص.

١-٧ بشأن تخطيط وتقسيم
مناطق وسط المدينة تبعاً
لقانون التخطيط العمراني
(مواد ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣١)
٣١ (ق)

١-٧-١ تعريف مناطق وسط
المدينة (مادة ٢٧) :

مادة ٢٧ ق : يقصد بوسط المدينة في تطبيق
احكام هذا القانون، المنطقة المركزية للأعمال
والتجارة التي توجد بها الأنشطة التجارية والمالية
وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية
والثقافية، وكذا المباني الإدارية الرئيسية، والصناعات
الصغيرة، وبعض المساكن، وتحدد الوحدة المحلية حدود
هذه المنطقة في إطار التخطيط العام أو في غياب
وتأخذ المراكز الفرعية المماثلة حكم منطقة وسط
المدينة، وتسرى عليها الأحكام الواردة في هذا
الفصل .

٢-١-٧ تحديد الاستعمالات
والاشغالات
والاشتراطات الخاصة
بمنطقة وسط المدينة
(مادة ٢٨ ق) :

مادة ٢٨ ق : تبين الوحدة المحلية استعمالات
الاراض وإشغالات المباني المسموح بها بمنطقة وسط
المدينة وتصنيفها في جداول، وتحدد الاشتراطات
الواجب توافرها في كل نوع منها وفقاً للقواعد
المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون .

٣-١-٧ الاشتراطات
البنائية لوسط
المدينة (مادة ٢٩ ق) :

مادة ٢٩ ق : تضع الوحدة المحلية، بمراعاة
القيمة الاقتصادية للأراضي، الاشتراطات البنائية
لمنطقة وسط المدينة، متضمنة الكثافة البنائية
والسكانية، وارتفاعات المباني، والنسبة القصوى
لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى، والطابع
المعماري للواجهات وعرض الأرصفة، وفقاً للقواعد
المبينة باللائحة التنفيذية .

٤-١-٧ وضع الاشتراطات
الخاصة بشبكات
الشوارع واشغالات
وتجميل الطرق
(مادة ٣٠ ق) :

مادة ٣٠ ق : تضع الوحدة المحلية المختصة
القواعد والاشتراطات الواجب مراعاتها بالنسبة
لما يلي :-

- (أ) أماكن احتياجات انتظار السيارات ومعدلاتها
وأماكن التحميل والتفريغ .
- (ب) تحديد استخدامات الشوارع .
- (ج) تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها
الكشاك والأسواق المفتوحة فيها .

* ق : أي قانون التخطيط العمراني

وتكون القواعد والاشتراطات المشار إليها مكملية
ومتمة للقواعد والاشتراطات الواردة في القوانين
الخاصة بالمرور والاعلانات واشغالات الطرق العامة
بحسب الأحوال .

مادة ٣١ ق : تتبع في شأن إعداد واعتماد
مشروع تخطيط منطقة وسط المدينة، أو وضع الاشتراطات
الخاصة بها ذات الخطوات والاجراءات التي تتبع في
شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي
للمدينة أو القرية .

مادة ٦٢ : تتولى الوحدة المحلية بالاشتراك مع
الهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد منطقة وسط
المدينة ووضع الاشتراطات الخاصة بها، فيما يتعلق
باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني على ضوء
خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية العمرانية .
كما تتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير
أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ
التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفق
القواعد التالية :

- (١) عدد الوحدات السكنية .
- (٢) المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور في الاستعمالات
التجارية .
- (٣) المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع
والورش المسموح بها .
- (٤) عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات .
- (٥) عدد الكراسي بالنسبة للمسارح ودور السينما
والملاهي والمطاعم والمقاهي ومافي حكمها .
- (٦) المسطحات المخصصة لأي استعمال آخر .

مادة ٦٣ : يراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة
بوسط المدينة والمناطق المكونة لها ما يأتي :

- (١) نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها
البعض .

٥-١-٧ بشأن إعداد
واعتماد مشروع
تخطيط منطقة وسط
المدينة (مادة ٣١ق) :

٢-٧ بشأن تخطيط وتقسيم
مناطق وسط المدينة تبعاً
للائحة التنفيذية لقانون
التخطيط العمراني
(مواد ٦٢، ٦٣) :

١-٢-٧ تحديد منطقة وسط
المدينة ووضع
الاشتراطات الخاصة
بها (مادة ٦٢) :

٢-٢-٧ الاعتبارات اللازمة
مراعاتها عند وضع
الاشتراطات الخاصة
بمنطقة وسط المدينة
(مادة ٦٣) :

- (ب) الكشافة السكانية الإجمالية نهارا (عدد شاغلي المنطقة فى الغدان الواحد) .
- (ج) قدرة المرافق العامة بالمنطقة (مياه كهرباء مجارى- اتصالات سلكية ولاسلكية) .
- (د) قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحميل والتفريغ ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة .
- (هـ) حجم المرور الذى ينتج عن الاستعمالات المسموح بها بالمنطقة (مشاه وسيارات خاصة ونقل وغيرها) .
- (و) الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة .

٣٧ بشأن تخطيط وتقسيم المناطق ذات التخطيط الخاص تبعاً للائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى (مواد ٤٥،٦٠) :

- مِـيـادَة ٦٠ : يقصد بالتقسيمات ذات التخطيط الخاص المساحات القريبة من الكتلة السكنية فى نطاق الوحدة المحلية والتي يعد لها تخطيط ذو طبيعة خاصة يهدف الى ماأتى :
- (١) تحقيق وسيلة فعالة لتحسين نوعية البيئة وإيجاد بيئة أكثر ملاءمة لجذب السكان بإبراز الصفات والمميزات الطبيعية من حدائق وأشجار ومجارى مياه ومرتفعات وماشابه ذلك من شروات طبيعية .
- (٢) تشجيع إيجاد الأماكن المفتوحة وتنمية المساحات الترفيهية فى مراكز على مسافة قريبة ومعقولة من الوحدات السكنية .
- (٣) إعطاء المخططين مزيداً من المرونة والحريية فى اختيار الافكار والاساليب المناسبة للمنطقة بتشجيعهم على تطبيق الأفكار والاتجاهات الحديثة، وإيجاد نوع من التنافس بين المخططين لهذه المناطق باعتبار ذلك أسلوباً رائداً فى التخطيط العمرانى .
- (٤) استخدام المساحات المفتوحة بطريقة أكثر كفاءة وجمالاً وتمكين المخططين من الالتفاف حول العوائق الطبيعية وبذلك ثقل تكاليف تنمية الموقع .
- (٥) خلق نوع من التباين فى شكل مراكز التنمية فى المجتمع مما ينعكس على الناحية الجمالية لهذا المجتمع .

مادة ٤٥* : مع مراعاة الشروط والاضـاع
التي تتضمنها الاحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات
يجب مراعاة الاتى :-

(٢) يجوز لاعتبارات تتعلق بالحفاظ على الرقعة
الزراعية بالمناطق الريفية أو لمشروعات
المساكن الاقتصادية أو اسكان العمال أن
تسمح الوحدة المحلية المختصة بانقاص الحد
الادنى للابعداد عن القدر المذكور على أن
يصدر بذلك قرار من الحافظ المختص ويحدد
فى القرار خطوط البناء التى يلزم اتباعها
استثناء من حكم المادة التالية .

يعرض المثال الاول رقم ٧-٤-١ تصميم لمنطقة
مركزية بوسط المدينة ، تمتد بشكل شريطى وتخدم
عددا من المجاورات . ويحدد هذه المنطقة
المركزية ٤ شوارع رئيسية ، تتعامد عليها الشوارع
السكنية . وقد شملت هذه المنطقة المركزية،
الاستعمالات التجارية والدينية والتعليمية*والسكنية
مجمعة على ممر مشاه رئيسى، تحده عمارات بارترفاع
٣ أدوار (أرضى + ٢ دور) مع وجود بواكى بالدور
الاسفل بعرض ٣ أمتار ، وخصص الدور الاسفل
للاستخدامات غير السكنية (خدمات تجارية وادارية
... الخ) . ويأخذ ممر المشاه الرئيسى شكل
تتابعات فراغية متصلة، ويتفرع من العصب الرئيسى
للمشاه ممرات اخرى فرعية توصل لاطراف المركز .

ويعرض المثال الثانى رقم ٧-٤-٢ تصميم لمنطقة
ذات تخطيط خاص لمنطقة سياحية روعى فيها تحقيق
وسيلة فعالة لاستغلال البيئة وجعلها ملائمة لجذب
الحركة السياحية ، بابراز العناصر والمميزات
الطبيعية مثل البحر والشاطئ مع ايجاد مناطق
ومساحات ترفيهية ذات طابع استثمارى متمثلة فى
منطقة خضراء ومدينة ملاهى موضوعة على الشارع
الرئيسى لتكون جاذبة للحركة السياحية . وقد تم
التصميم على أساس التدرج فى أشكال الاسكان كأنشطة
استثمارية داخل المشروع ، من فندق ٣ نجوم الى
كباين وشاليهات وفيلات وعمارات سكنية مع أفضل

٤-٧ أمثلة لتخطيط وتقسيم
مناطق وسط المدينة
والمناطق ذات التخطيط
الخاص :

* وضع النص الحرفى الكامل للمادة ٤٥ ، فى الفصل الخامس تحت عنوان المعايير
التصميمية لقطع الاراضى .

** للمزيد من البيانات عن الخدمات برجاء الرجوع الى الفصل الثامن .

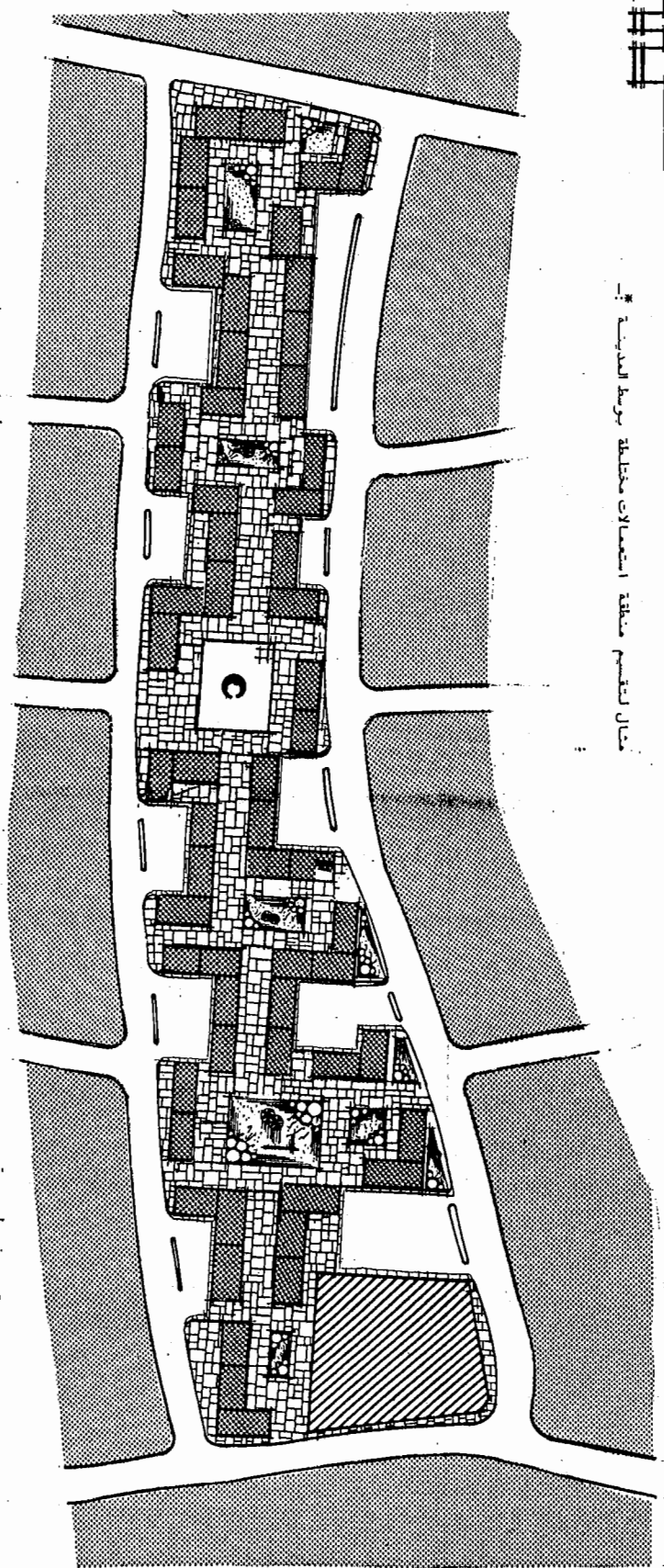
استغلال للشاطئ وتوفير الخدمات التجارية
والادارية والشاطئية . وجمعت الحركة فى عصب
مشاه رئيسى ويصل بين المركز التجارى والشاطئ
وتصب فيه الممرات النوعية من الوحدات السكنية
وقد احيط الموقع بطريقين تخرج منهما طــــرقتان
ذات نهايات مقفلة للتخديم على عناصر المشروع
وبحيت لا تسمح بالمرور السريع كما تم اختيار
مواقع مناسبة لمواقف السيارات .

ويعرض الممثل رقم ١-٤-٣ مثالا لتقسيم منطقة
اسكان ذوى دخل محدود ، تم فيها ومن خلال اعطاء
المخططين المرونة والحرية لاختيار الافكار
والاساليب المناسبة للمنطقة ، مع العمل على
تطبيق افكار حديثة فى محاولة ايجاد بيئة
ملائمة لجذب السكان وتلبية متطلباتهم ،بالاضافة
لاحترام المحددات التى تفرضها ظروف الموقع
والمخطط العام وقدرات ذوى الدخل المحدود ، حيث
اوجد بكل مجموعة ٤ مساحات للقطع تتناسب
مع مستويات الدخل المختلفة . واعتمدت الفكرة
التصميمية للتخطيط على وجود عصب مشاه رئيسى
تصب فيه ممرات فرعية ، مع الاقلال قدر الامكان
من تقاطعات المشاه مع الطرق ، والتى صممت
على شكل طرق رادة لا تشجع على المرور السريع
مع توفير اماكن مناسبة كمواقف سيارات ، ككل
ذلك للوصول الى بيئة مناسبة .



مجال تخصص مخططة الاتصال منطقة بركة الدوحة - ٧

1-4-7 المناطق المركزية

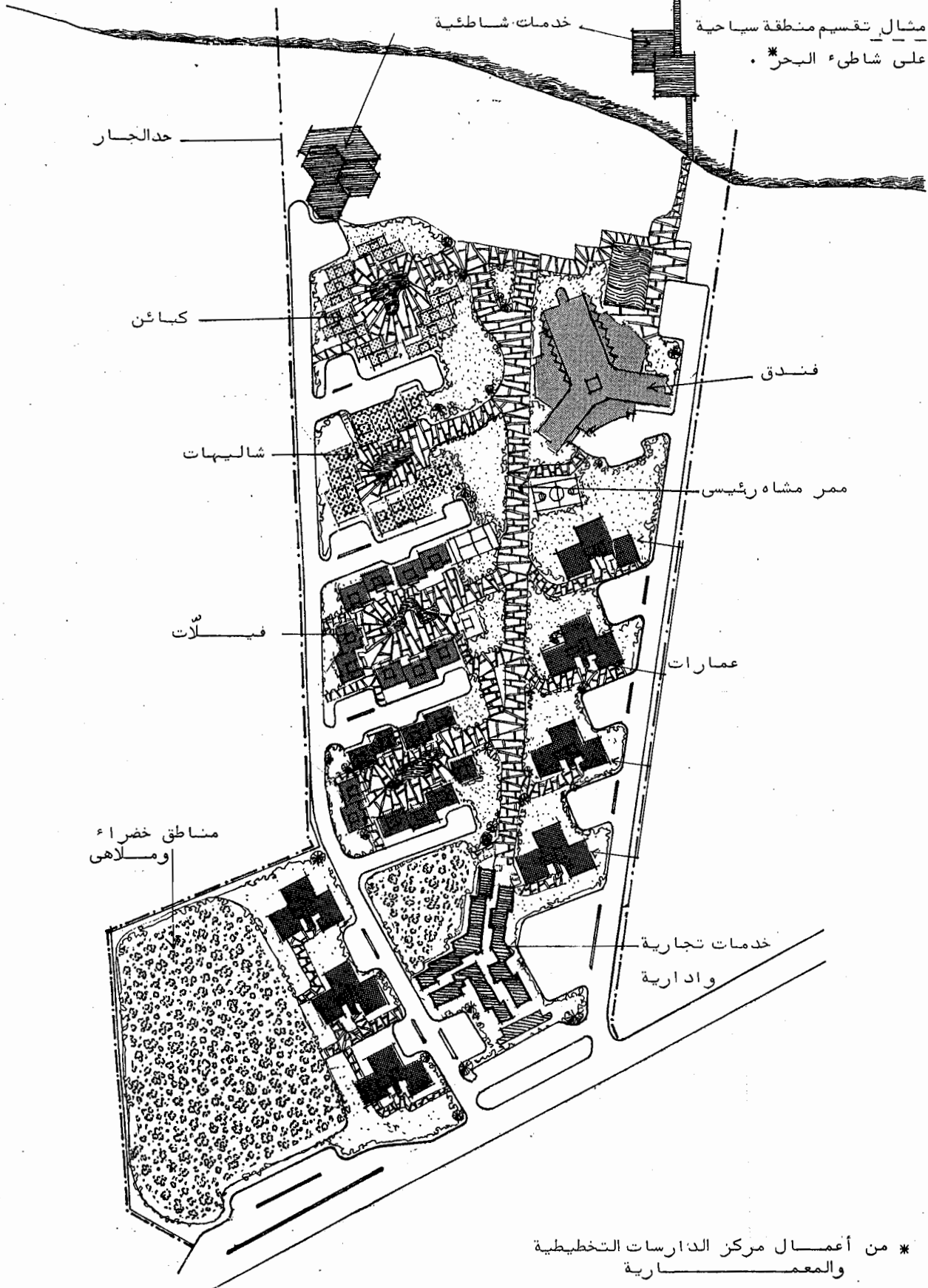


- مناطق وسطى
- مناطق سكنية تجارية
- مناطق تجارية
- مناطق جاهزة
- مناطق مشيئة
- مناطق خضراء
- مناطق سكنية تجارية



من أعمال مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

٢-٤-٧ المناطق ذات التخطيط الخاص



* من أعمال مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

٣-٤-٧ المناطق ذات التخطيط الخاص :

مثال لتقسيم منطقة اسكان ذوى دخل محدود*



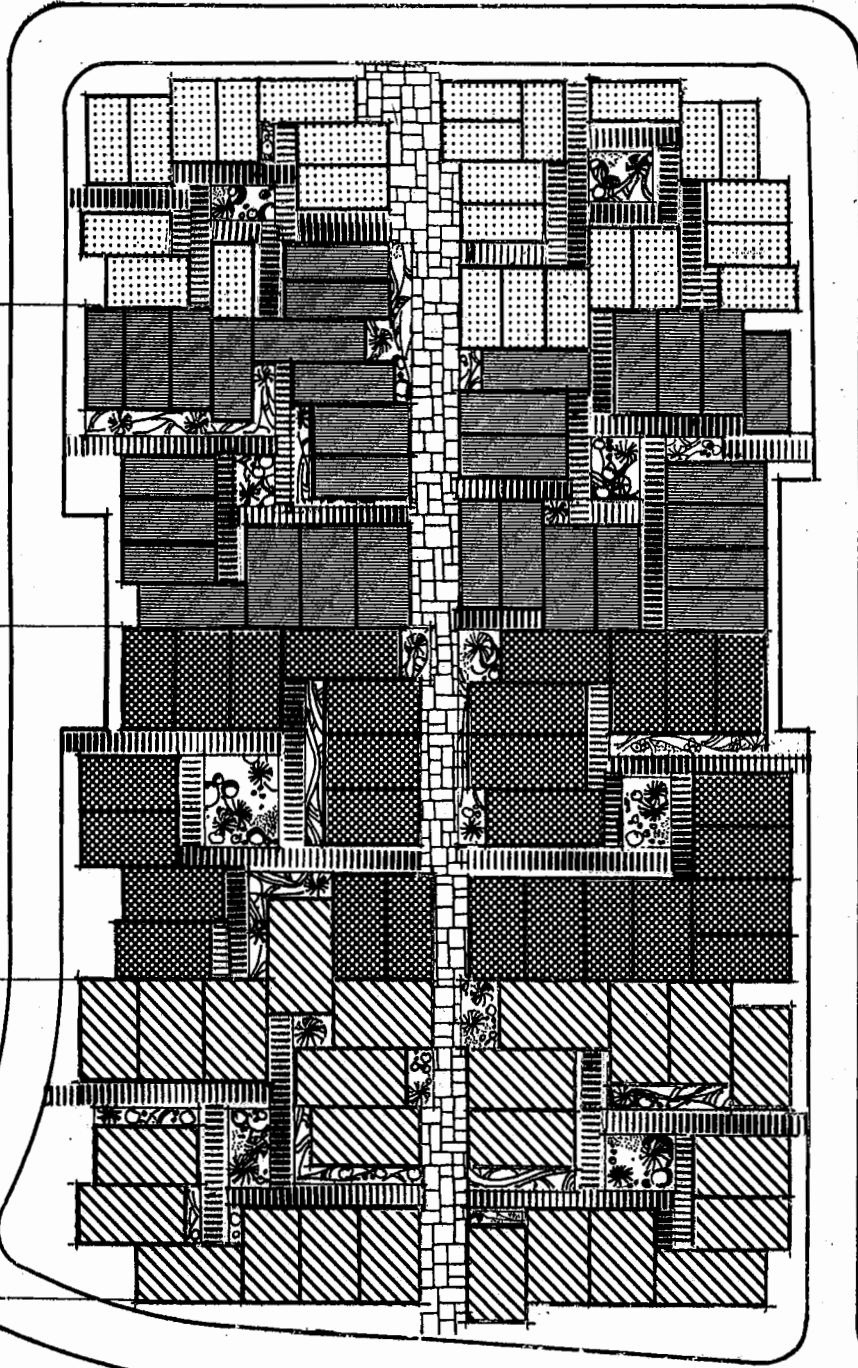
مساحة القطعة

١٢ x ٦ م

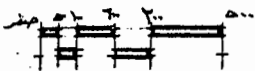
١٥ x ٦ م

١٥ x ٧,٥ م

١٥ x ٩ م



ممر مشاه رئيسى
ممرات مشاه فرعية
المناطق الخضراء



*من اعمال مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

تقديم

بعد العرض التفصيلي لمواد القانون ولائحته التنفيذية في الفصول السابقة وشرحها فنيا بالرسم كلما امكن ذلك ، وايضاح بعض المسائل الفنية الوثيقة الصلة بمواد القانون واللائحة .

يتعرض هذا الفصل تفصيليا ، لمسائل تخطيطية وفنية وهندسية عامة ولا ترتبط بنص حرفي لمادة من مواد القانون او لائحته التنفيذية ، ولكن وضعها فسي الاعتبار وارتباطها بأصول العمل التخطيطي فنيا وأكاديميا ومهنيا ، يؤدي لحد كبير الى انجاح المشروع التخطيطي .

وهذا الفصل يعرض اسلوب الدراسة الاستطلاعية للموقع من حيث تحديد الموقع والتعرف على مكوناته والبيئة المحيطة به ، ودراسة الملكيات المحيطة والمخططات المجاورة ان وجدت واسلوب تحديد الثوابت الخاصة به .

كما يعرض هذا الفصل شبكات الطرق بالمناطق السكنية والتدرج الهرمي للشوارع والانماط المختلفة لشبكات الطرق والعلاقة بين الشوارع السكنية والرئيسية وبين طسرق السيارات وممرات المشاه ، وكذلك اسلوب تشجير الطرق .

ومن الاعتبارات العامة الهامة التي يعرضها هذا الفصل الاعتبارات الخاصة بتقسيم الاراضى من حيث انماط التقسيم وواجهات القطع وكيفية التعبير عن مستوى الاسكان وموقعه بالنسبة للمدينة تخطيطيا .

ثم يتعرض الفصل للخدمات المختلفة فيشرح بعض المبادئ لتصميم مواقف السيارات وبعض انواع المواقف للسيارات الخاصة والعامة . ثم يعرض الفصل اعتبارات تصميم الخدمات الدينية والمساجد في المناطق السكنية والمساحات المطلوبة للخدمات التجارية وتصميم المراكز التجارية ، وكذلك الخدمات التعليمية ودراسة موقع المدارس بالنسبة للشوارع المحيطة ومواقف السيارات الخاصة بها ، ثم نبذة سريعة عن بعض الخدمات الرياضية التي قد تزود بها المناطق السكنية .

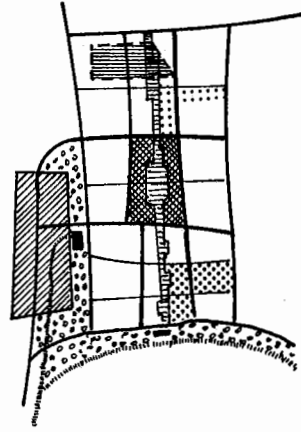
وقد تشعب ايضاح بعض هذه الاعتبارات العامة ليشمل ايضاح الحائل الخطأ والحل الصواب ، والغرض من هذه الاعتبارات هو المساعدة على اخراج مشروعات مخططات تقسيم الاراضى بالصورة المرجوة منها .

٨ - اعتبارات عامة

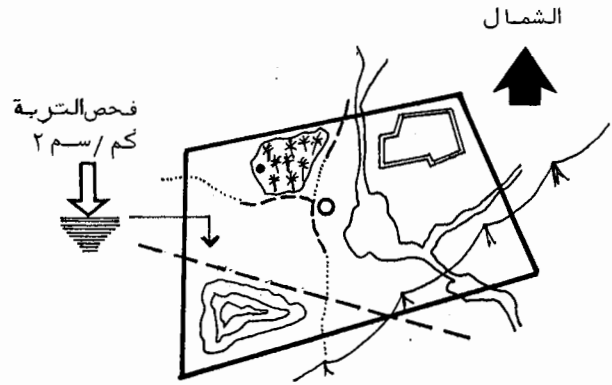
- ١-٨ محتوى الدراسة الاستطلاعية للموقع .
- ٢-٨ شبكة الطرق بالمناطق السكنية .
- ٣-٨ اعتبارات عامة فى تقسيم الاراضى .
- ٤-٨ مواقف السيارات .
- ٥-٨ الخدمات الدينية .
- ٦-٨ الخدمات التجارية .
- ٧-٨ الخدمات التعليمية .
- ٨-٨ الخدمات الرياضية .

١-٨ محتوى الدراسة الاستطلاعية للموقع :-

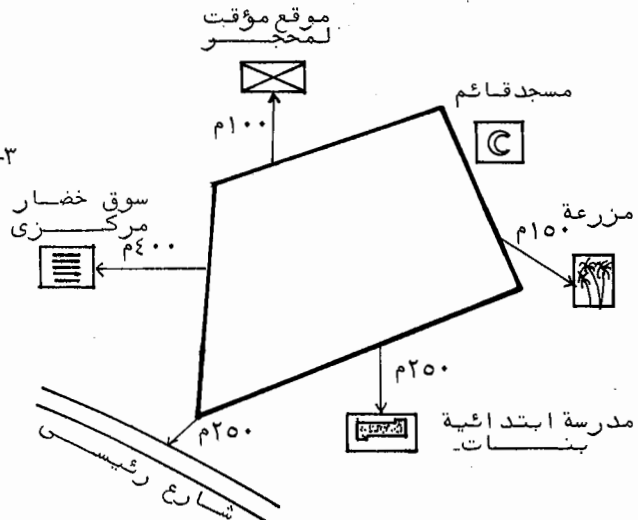
١- تحديد موقع الارض بالنسبة للمخطط العام للمدينة والمخطط التنفيدي مع احترام استعمالات الاراضي المبينة .



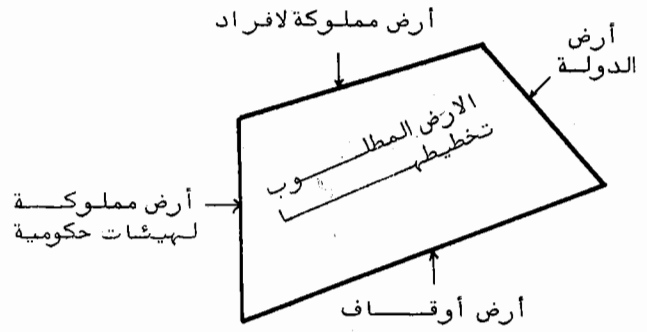
٢- بحث مكونات الموقع سواء كانت طبيعية (تلال - زراعة - ابار ٠٠) وقد تكون انشائية (شوارع- ممرات مواسير مياه- كابلات هوائية أو أرضية ٠٠) وأي مكونات اخرى قد تكون قائمة .



٣- التعرف على البيئة المحيطة للموقع ويشمل ذلك كل ما هو كائن خارج حدود الارض كالمكونات الطبيعية أو التجمعات السكنية أو المنشآت الصناعية أو منشآت الخدمة العامة .

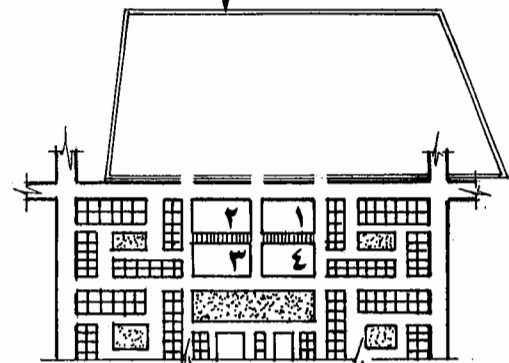


٤- بحث الملكيات المحيطة أو المجاورة للموقع سواء كانت أراضى الدولة أو مملوكة لافراد أو مخصصة لهيئات حكومية أو أوقاف . كما يجب التعرف على المشروعات المقترحة لها .



٥- بحث المخططات المعتمدة المجاورة للموقع إذا كان المخطط قريب أو على حدود الموقع المراد تخطيطه، يرسم بكامل تفاصيله سواء كله أو جزء مناسب منه حسب الحاجة، كما يذكر رقمه وتاريخه وتذكر كافة خدماته .

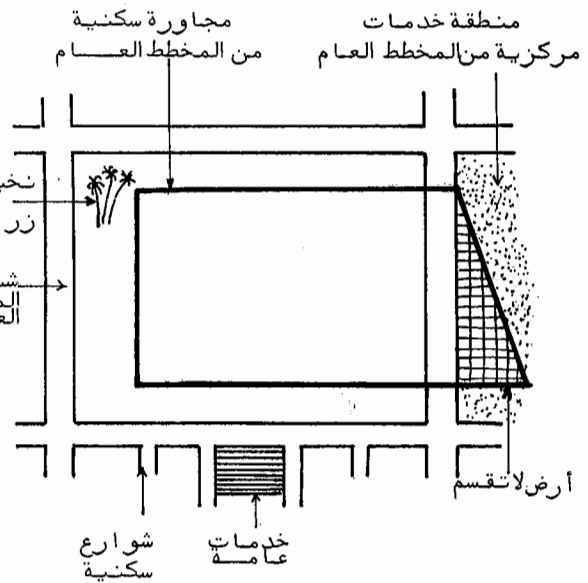
الأرض المطلوب تقسيمها



كما يجب ذكر عدد ونوع كافة الخدمات العامة إذا لم يتم رسم المخطط المعتمد .

١- مسجد جامع
٢- مدرسة ابتدائية
٣- مدرسة ابتدائية
٤- مواقف سيارات

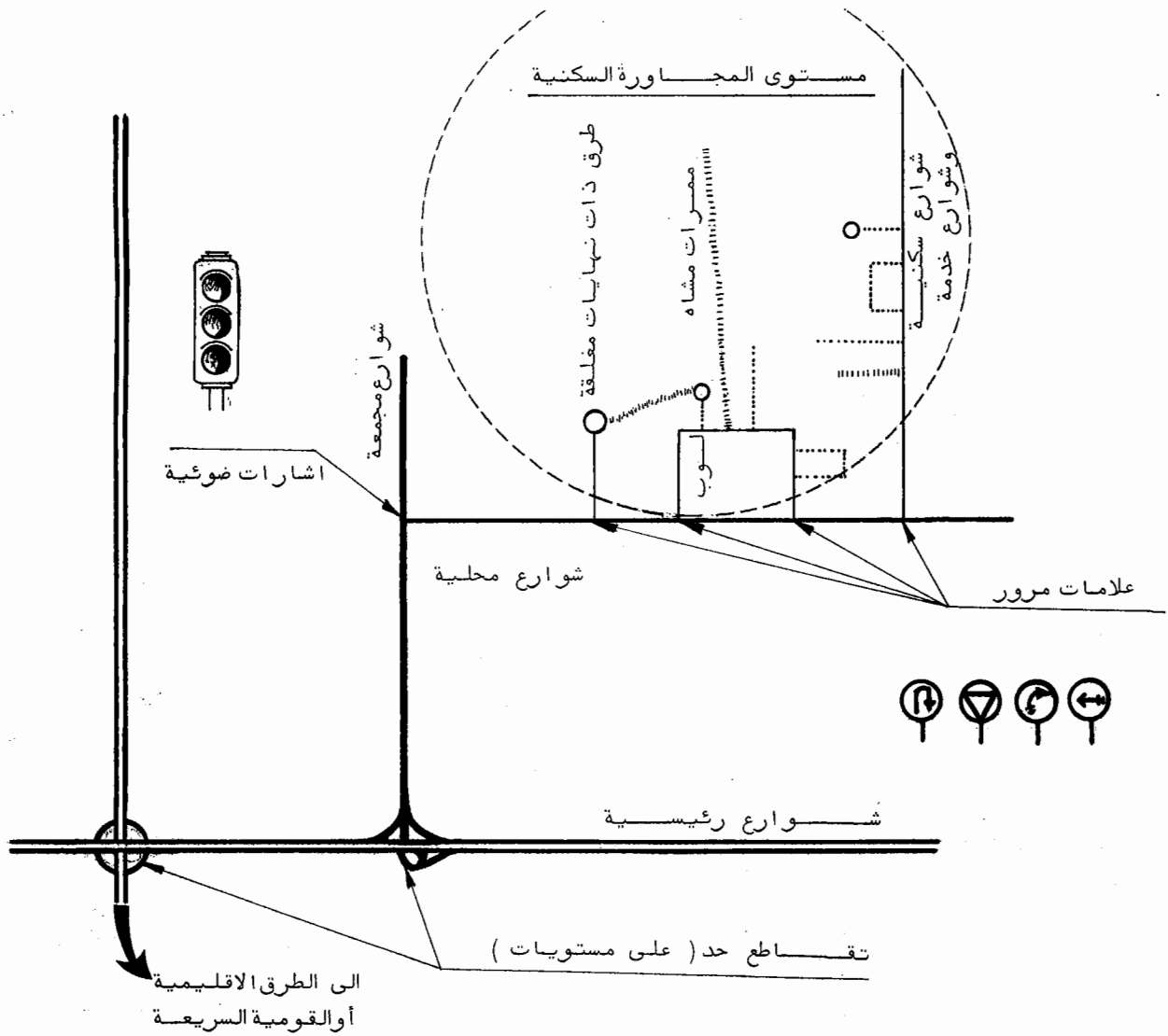
٦- توثيق الثوابت على المخطط الاساسى ونخيل و زراعة
وهي تلك العناصر أو المكونات أو العوامل أو النظم و اللوائح المخطط التي يجب احترامها والتي تم التعرف عليها من كافة الاعمال السابقة .



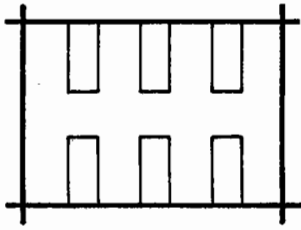
٢-٨ شبكة الطرق بالمناطق السكنية

١-٢-٨ التدرج الهرمي للشوارع

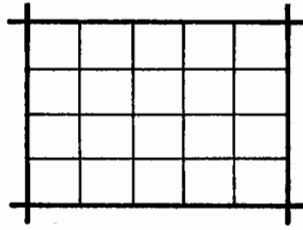
تتدرج الشوارع بالمدينة من شرايين رئيسية متصلة بالطرق السريعة الاقليمية أو القومية - يتفرع منها شوارع مجمعة - شوارع رئيسية تصب عليها الشوارع المحلية ، التي يتفرع منها الشوارع السكنية أو اللوب أو الطرق ذات النهايات المغلقة .



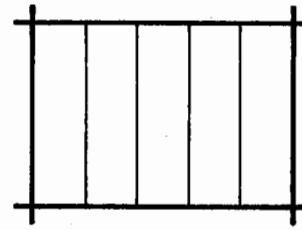
قد يتكون نمط شبكة الطرق بالمناطق السكنية من شوارع متوازية أو شوارع متقاطعة على شكل رقعة الشطرنج . أو قد تكون الشبكة مكونة من خطوط حرة أو لوب أو شوارع ذات نهايات مغلقة . كما يمكن أيضا دمج واحد أو أكثر من تلك الانمطاط كما بالاشكال المرفقة . وعموما يجب أن تصمم شبكة الطرق داخل المناطق السكنية بحيث لاتشجع على المرور العابر وكذلك لاتسمح بوجود تقاطعات طرق خطيرة كما هو موضح في (تابع ٤٦-٤٣ ، مادة ٤٣ - هـ)



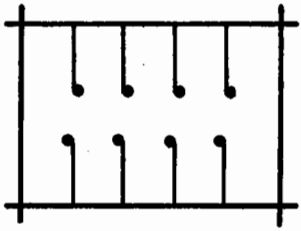
ج لوب



ب تقسيم شطرنجى

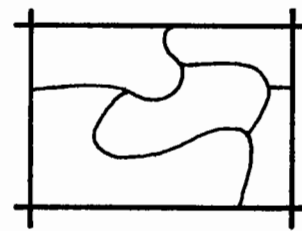


أ خطوط مستقيمة متوازية

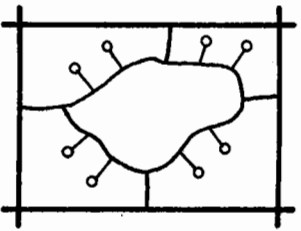


هـ شوارع ذات نهايات مغلقة

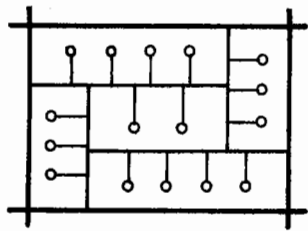
يمكن دمج واحد أو أكثر من الانمطاط أ- ب- ج- د- هـ للحصول على الانمطاط و- ز- ح أو أى أنمطاط اخرى



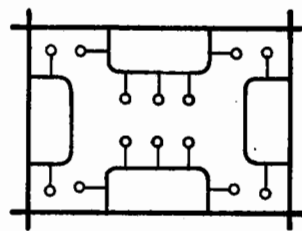
د خطوط حرة



ح



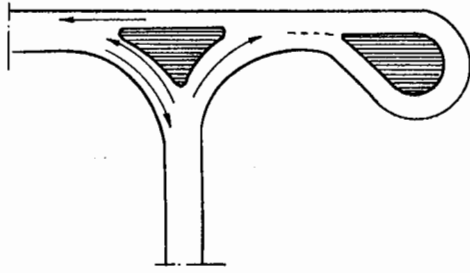
و



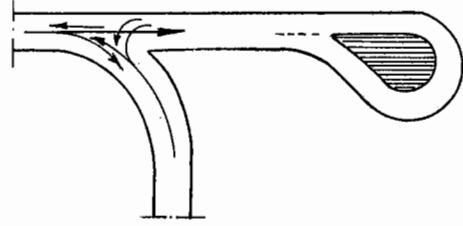
و

٣-٢-٨ تقاطعات الطرق :

وجود شارع ذو نهاية مغلقة أو لوب أو شارع فرعى على استقامة شارع رئيسي يؤدي إلى اختلاط الأمر على السائق مما يشكل خطورة على الأرواح والممتلكات . ولذلك يجب أن تصمم شبكة الطرق وتقاطعاتها بشكل يضمن عدم وجود أي التباس .



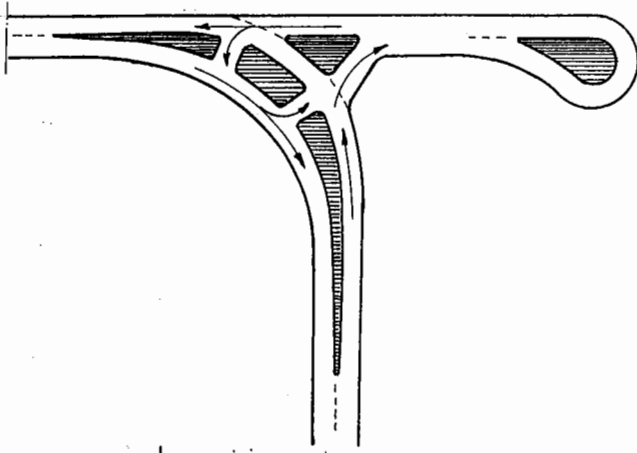
وضع صواب



وضع خطأ



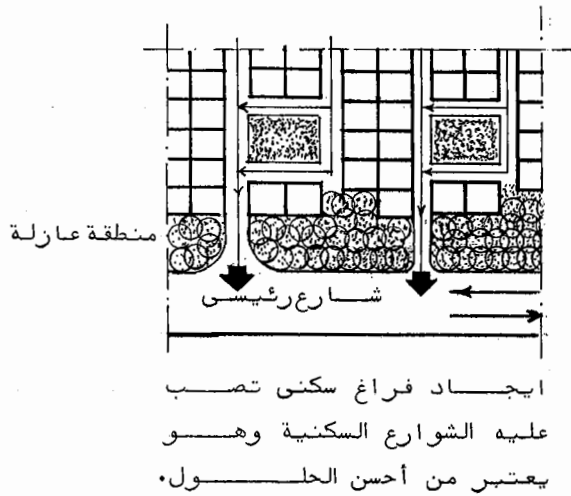
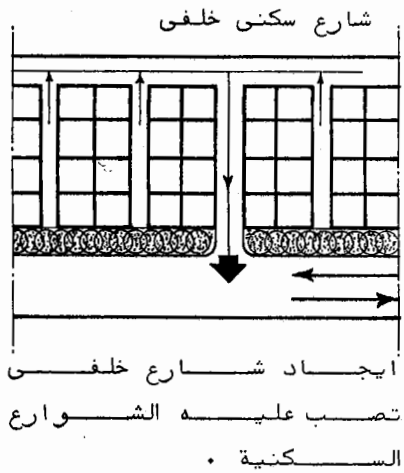
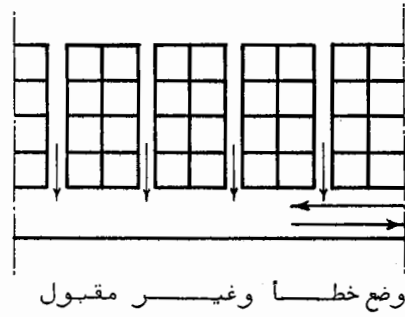
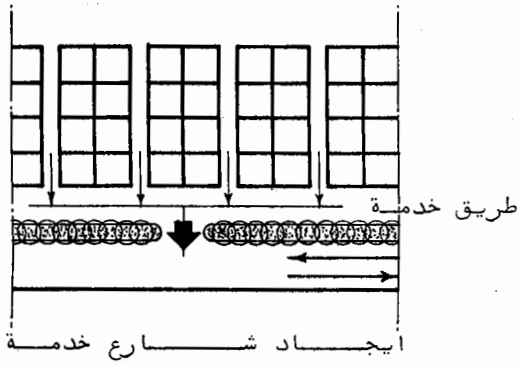
يطبق أحد الحلين حسب نوع الطريق وضغط المرور ودرجة الأمان المطلوبة والسرعات ، وكذلك حسب مستوى الإسكان ومساحات الأرض المتوفرة .



وضع مفضل

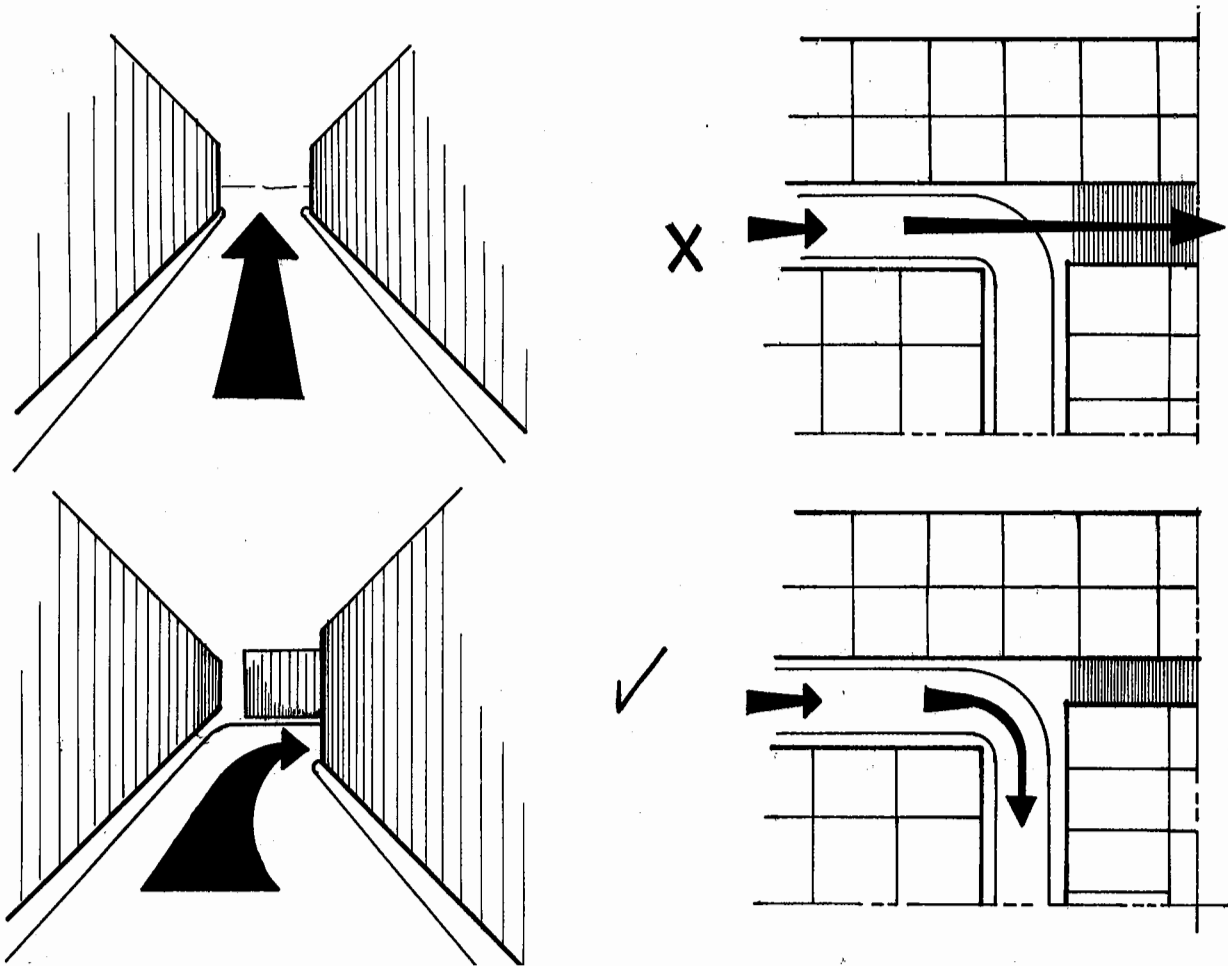
٨-٢-٤ الشوارع السكنية والشوارع الرئيسية :

تعدد تقاطعات الشوارع السكنية مع شوارع المرور الرئيسي يؤدي الى الحوادث ويعيق المرور بالشوارع الرئيسي . وهذا الوضع يمكن تجنبه بواسطة تطبيق واحد من الحلول التالية :



٨-٢-٥ علاقة طرق السيارات وممرات المشاه :

يجب ألا يوضع ممر المشاه على استقامة الشوارع وخصوصا إذا كانت بنفس عرض الشارع حيث ان ذلك من ناحية يشكل خطورة التسبب في حوادث السيارات . كما انه يمثل زيادة في عرض ممر المشاه لا يتناسب مع وظيفته ، وفي حالة الضرورة يتم عمل ممر المشاه ووضع المباني بحيث تقفل المباني زاوية النظر مما يعطى تنبيه بانحراف الشارع وعدم استقامته .

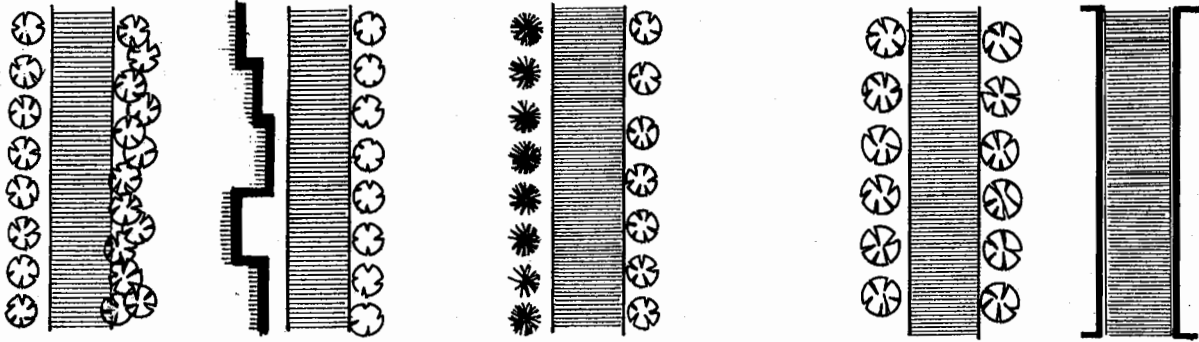


٦-٢-٨ تشجير الطرق :

زراعة الاشجار على جوانب الطريق ليست لغرض التجميل فحسب،
ولكن لها عدة وظائف اخرى هي :-

* تحديد الاتجاه بالطريق

يساعد وضع الاشجار على جوانب الطريق على تحديد الاتجاه بايجاد صورة
مميزة لكل طريق .

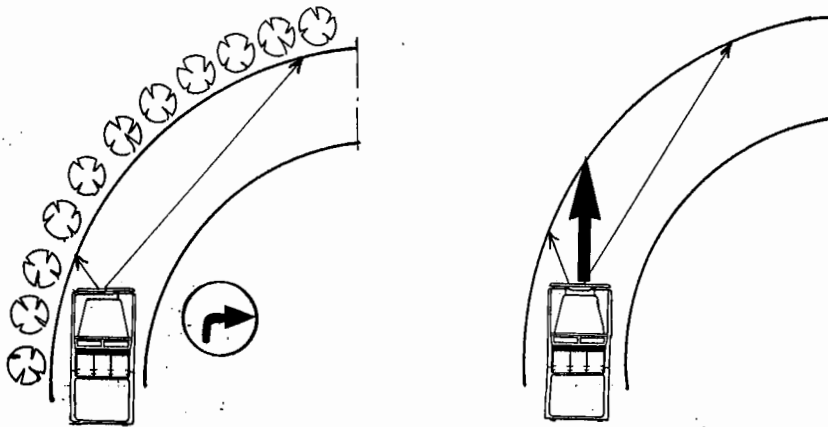


طرق غير متماثلة الجانبين - مميزة
وتساعد على تحديد الاتجاه

طرق متماثلة الجانبين
لا تساعد على تحديد الاتجاه

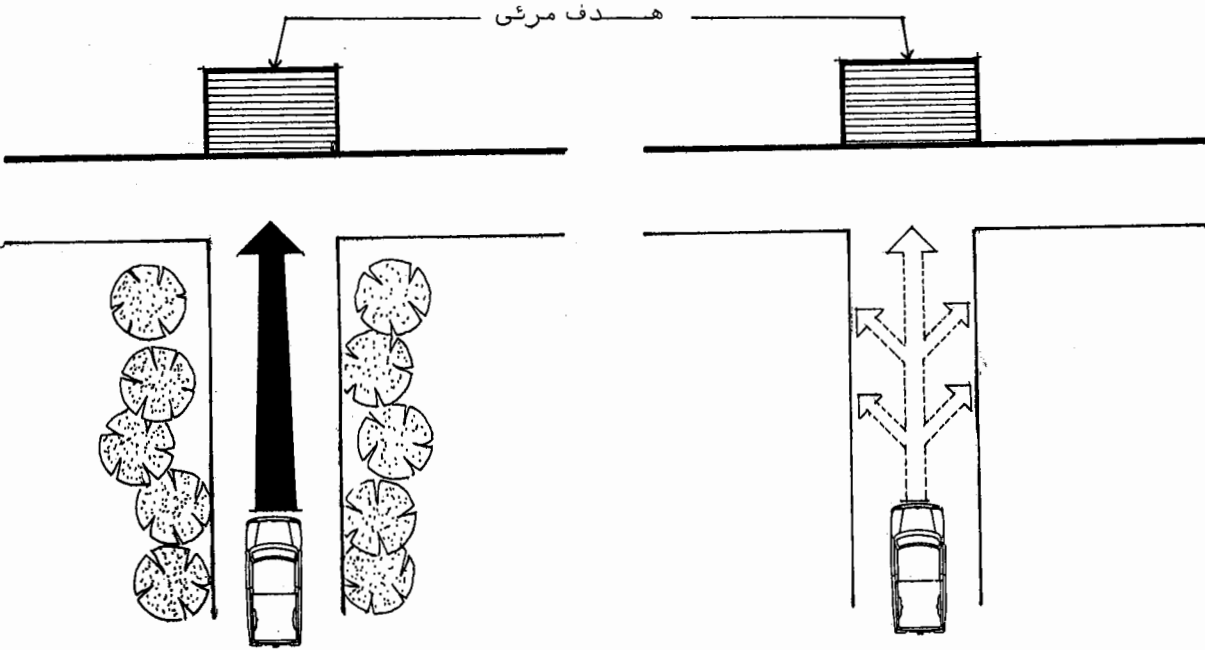
* لفت الانتباه

وضع الاشجار عند المنحنيات أو عند انحراف خط الطريق يعطي زاوية
نظر مقفولة مما يلفت انتباه السائق الى ذلك .



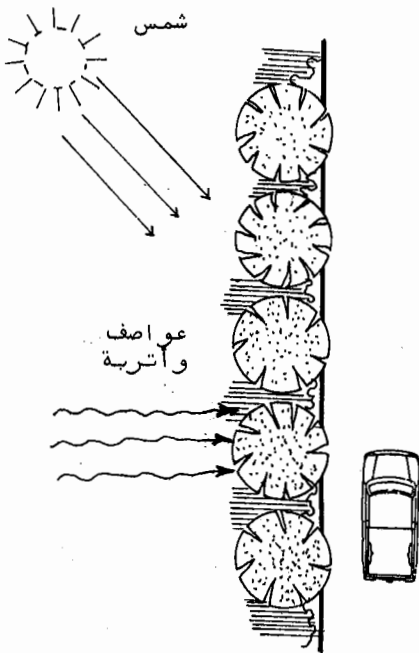
طريق منحنى زاوية نظره مقفولة بواسطة
الاشجار تلفت النظر الى انحناء الطريق

طريق منحنى زاوية نظره مفتوحة
تعطي احياء خاطيء ان الطريق مستقيم



الاشجار تعمل على تأكيد المحور
القائم وتركيز الاهتمام نحو الهدف
المرئي نهاية المحور.

محور ضعيف لايساعد على تأكيد
الهدف المرئي .

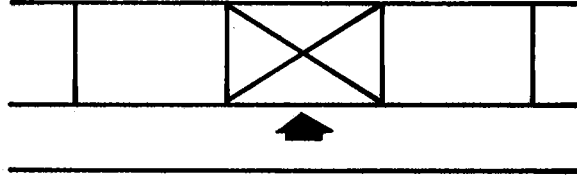
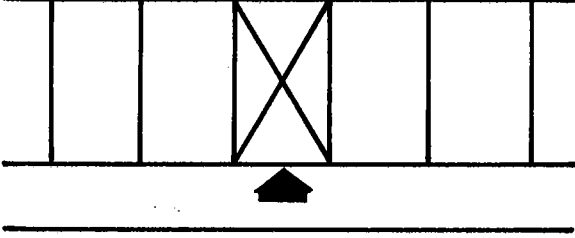


* الحماية :

تزرع الاشجار على جوانب الطرق
لحمايتها وحماية المرور من أشعة الشمس
المباشرة التي قد تسبب ازعاجا لاعين
السائقين و افساد مادة الرصف . كما تعمل
الاشجار والشجيرات أيضا على حماية الطريق
من العواصف والرياح وكذلك الرمال والاتربة
الزاحفة الى الطريق ،بالاضافة الى ان وجود
الاشجار يعمل على توفير الحماية والجو
المناسب للمشاة على الارصفة .

٨-٣ تقسيم الاراضى - اعتبارات عامة

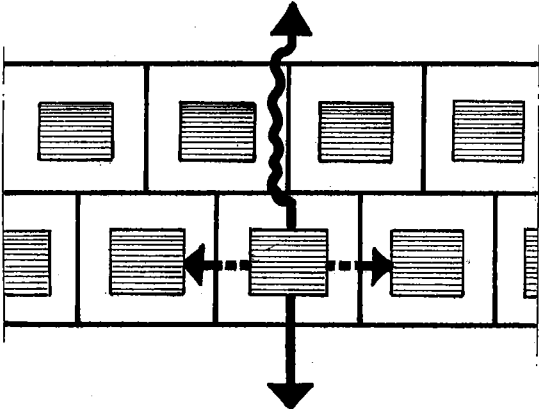
٨-٣-١ واجهات القطع :



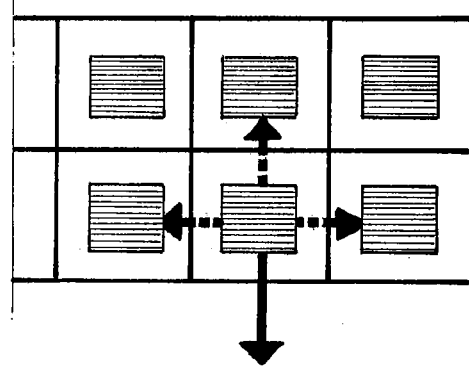
اعطاء واجهة ضيقة للقطعة وان كان يتجنب العيوب السابق ذكرها الا أنه يعاب عليه فقد الخصوصية واعطاء بيئة سيئة .

اعطاء واجهة طويلة للقطعة وان كان يمتاز بالحصول على توجيه وخصوصية أفضل الا انه يعاب عليه زيادته لاطوال الشارع والارصفة والتمديدات الخاصة بالمياه والمجارى والكهرباء . . الخ .

٣-٢ نمط التقسيم :



ب- تقسيم جيد



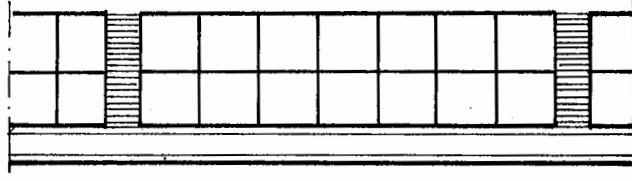
أ- تقسيم ردىء

الحل ب يعطى أفضل تهوية وانارة وفرصة أفضل لحماية الحياه العائلية وقيمة أفضل للاراضى .

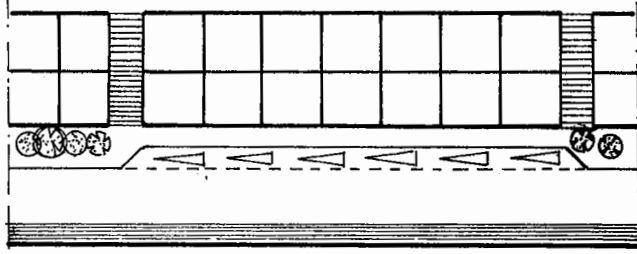
٨-٣-٣: التعبيـر عن مستوى الاسكان أو الموقع بالنسبة للمدينة :

الزيادة فى مساحات القطع والحدائق والشوارع وممرات المشاه ومواقف السيارات وكذلك منشآت الخدمة العامة تعكس الارتفاع فى مستوى الاسكان وموقع المنطقة السكنية من المدينة، فكلما ارتفع مستوى الاسكان زادت مساحات الفراغات وكلما بعد التقسيم عن المدينة كلما زادت مساحات الفراغات .

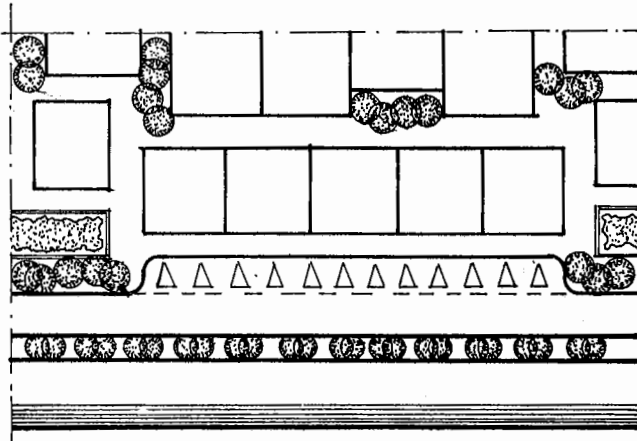
١- هذا التقسيم للاراضى يمكن أن يكون لذوى الدخل المحدود حيث صغر مساحة القطعة وقلة الحدائق والفراغات المفتوحة ويمكن أيضا أن يكون تقسيم مواقع داخل الكتلة العمرانية حيث يرتفع ثمن الارض .



٢- هذا التقسيم يمكن أن يكون لذوى الدخل المتوسطة حيث تعمل لهم فراغات ترفيهية بسيطة وأماكن انتظار سيارات محدودة أو تقسيم لمواقع خارج المناطق المزدحمة من المدينة .



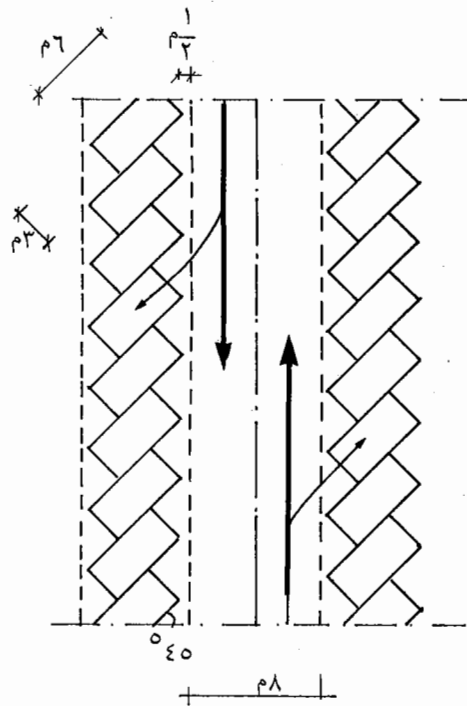
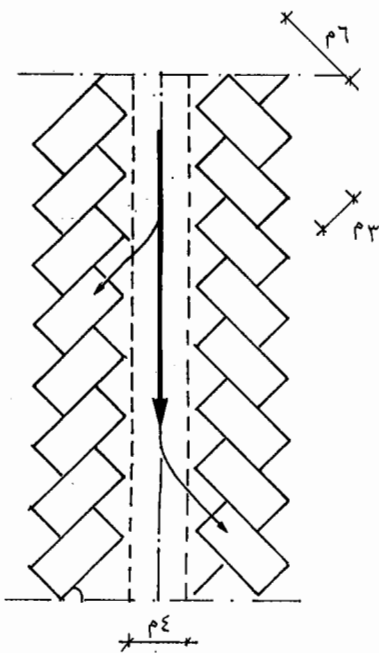
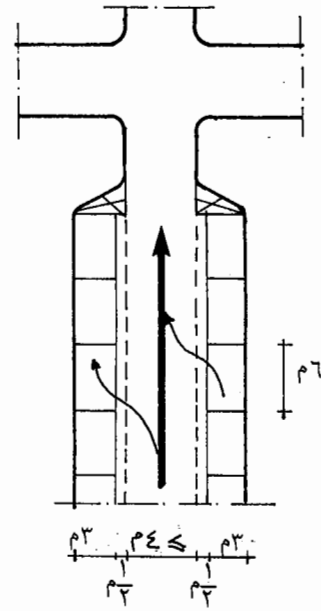
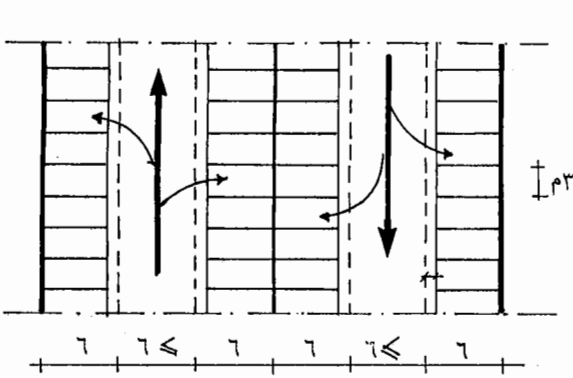
٣- هذا التقسيم للاراضى يمكن أن يكون لذوى الدخل المرتفع حيث فراغات كبيرة وحدائق وأماكن أكثر لوقوف السيارات وغالبا ما تكون هذه المناطق على أطراف المدن أو ضواحي المدن حيث تتوفر مساحات الاراضى الكبيرة .



٤-٨ مواقف السيارات فى المناطق السكنية :

١-٤-٨ السيارات الخاصة :

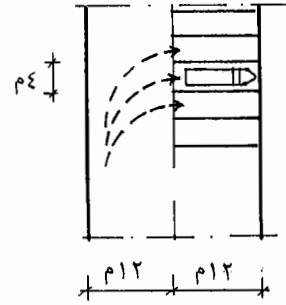
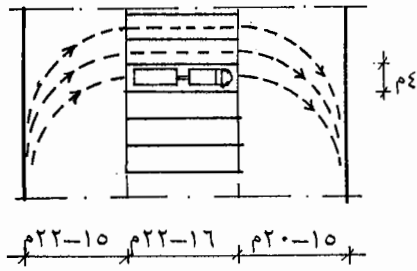
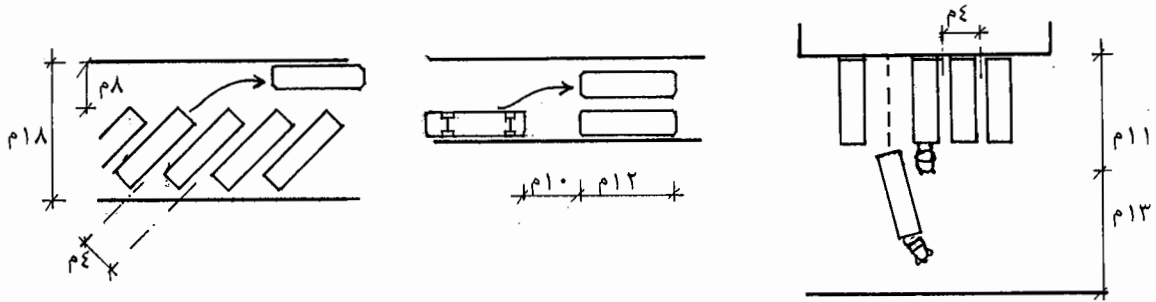
الموقف يمكن أن يكون طولى أو عمودى أو على زاوية ٤٥° ، تحتاج السيارة فى الموقف الى حوالى ٢٠م^2 فى حالة الوقوف العمودى و ٢٣م^2 فى حالة الوقوف على زاوية ٤٥° ، ولكن يفضل الوقوف على زاوية ٤٥° لسهولته .



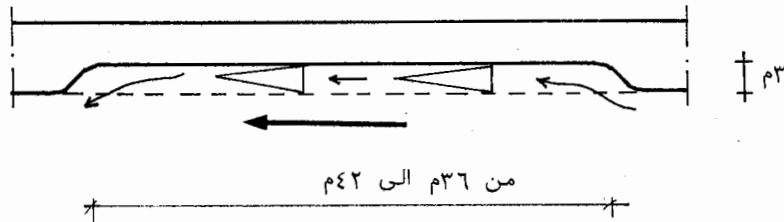
مواقف السيارات بالمناطق السكنية :

٢-٤-٨ مواقف الشاحنات والاتوبيسات :

الاشكال التالية توضح بعض الحالات والمقاسات الخاصة بمواقف الشاحنات والمقطورات . وكذلك محطات الاتوبيسات فى الشارع .



محطة الاتوبيسات :



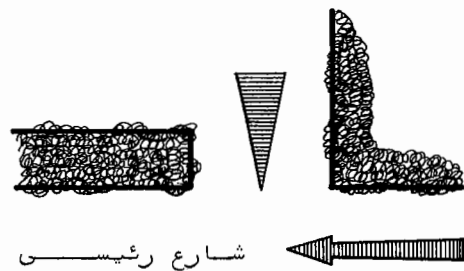
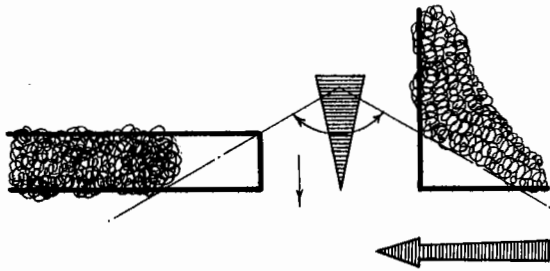
٣-٤-٨ مواقف السيارات - مبادئ عامة :

- عند تصميم المواقف يجب أن نضمن توفير أقصى درجة من السلامة للسيارات الواقفة أو المتحركة (أ - ب)
- يجب أن يمثل التصميم أفضل استغلال للموقع بحيث لا يتعارض في ذلك مع الأصول الفنية اللازم اتباعها (ج)

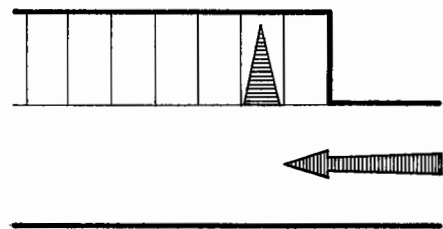
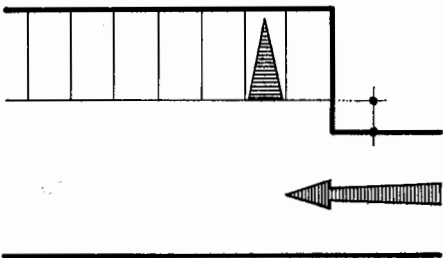
صواب

خطأ

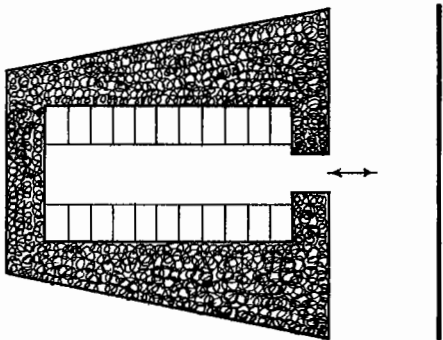
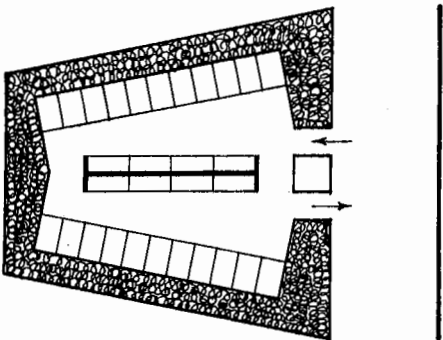
أ- زاوية النظر ومخارج السيارات



ب - مواقف السيارات في شوارع رئيسية



ج - تصميم الموقف وشكل الأرض



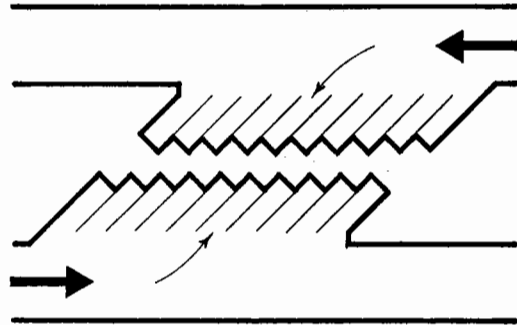
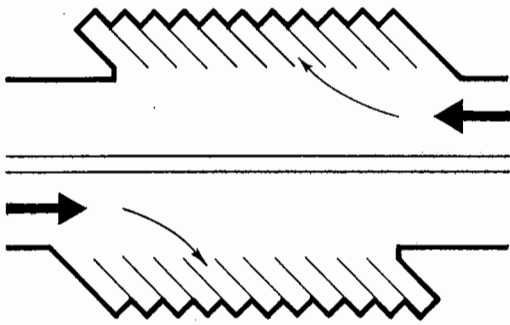
٤-٤-٨ مواقف السيارات - مبادئ عامة :

- يجب الا تتوسط مواقف السيارات الشوارع القائمة .
- يجب أن ينساب الدخول الى الموقف مع اتجاه انسياب المرور بالشوارع (ب) .
- يجب الا تسبب مواقف السيارات أى ازعاج لحركة المرور فى الشوارع الرئيسية (ج)

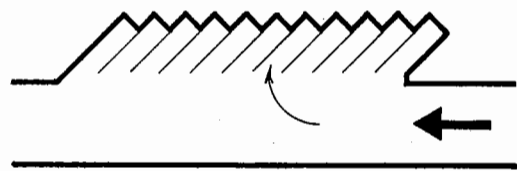
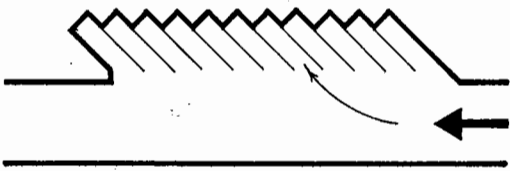
صواب

خطأ

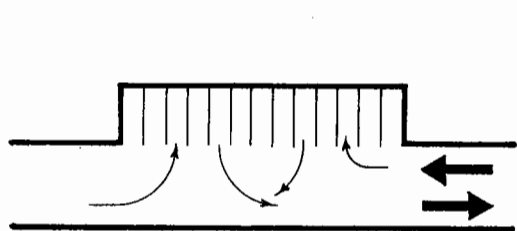
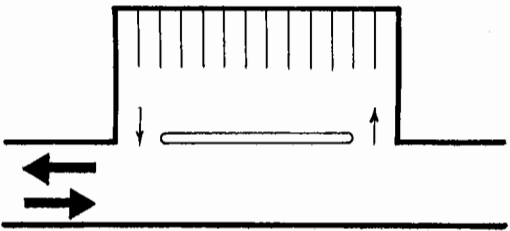
أ- مواقف سيارات فى شوارع رئيسية



ب- موقف مائل فى شارع رئيسى



ج- موقف عمودى فى شارع رئيسى



٨-٤-٥ مواقف السيارات - مبادئ عامة :-

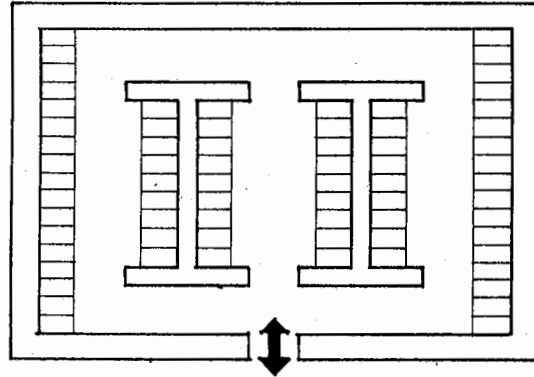
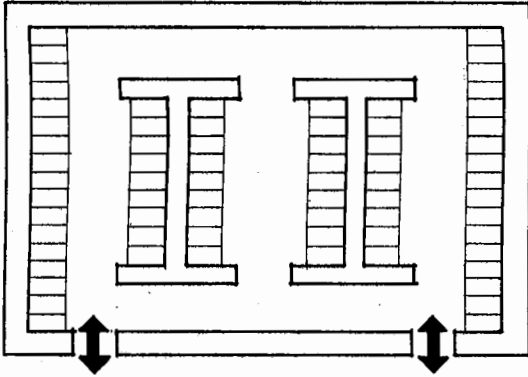
يجب أن تتناسب طردياً أعداد المداخل والمخارج للموقف على مساحته وعدد السيارات داخله . وعموماً يفضل تعدد المداخل والمخارج (أ) .

يجب أن تكون أطوال المداخل الى المواقف أقصر ما يمكن (ب) .

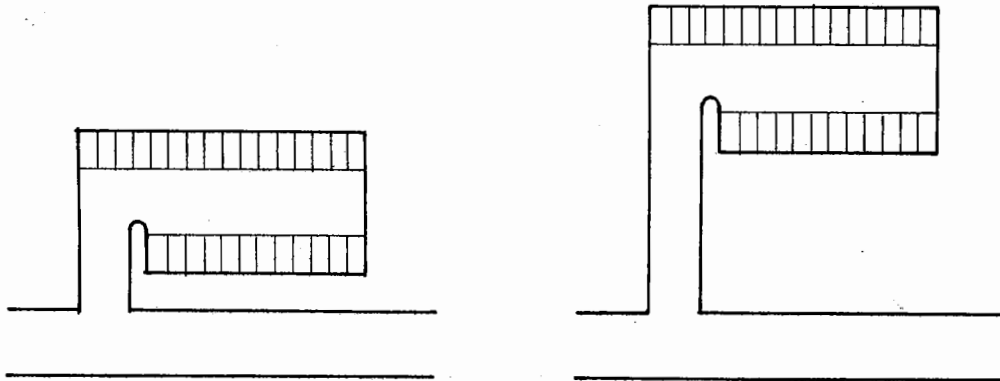
صواب

خطأ

أ- العلاقة بين مساحة الموقف وعدد السيارات والمداخل والمخارج الى الموقف

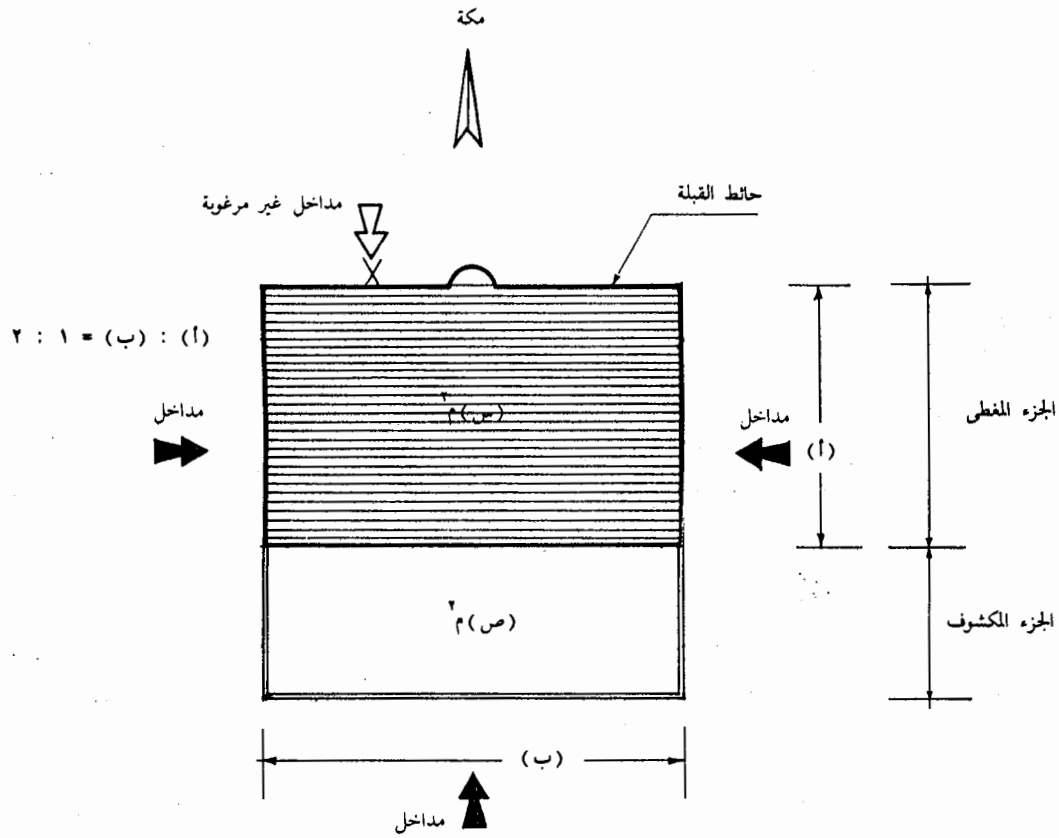


ب- العلاقة بين موقف السيارات والطريق الموصل اليه



٨-٥ الخدمات الدينية :

٨-٥-١ اعتبارات أساسية لتصميم المساجد بالمناطق السكنية :

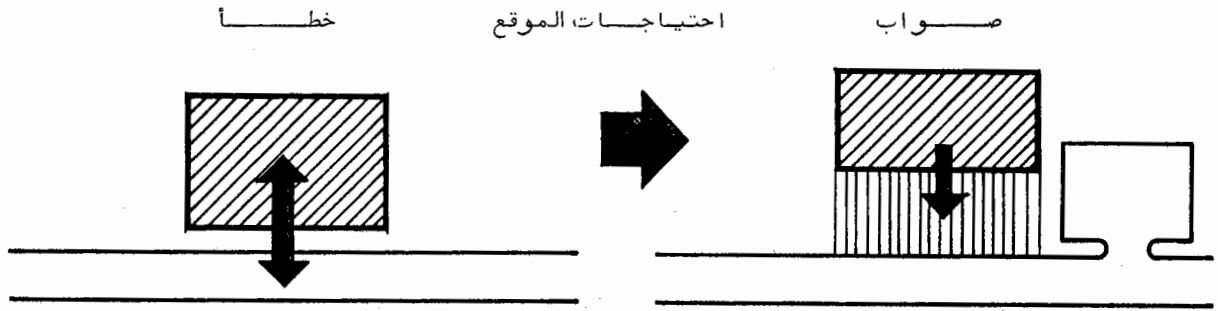


- في المساجد المحلية س = ٢ ص
- في المساجد الجامعة س = ٣ ص
- مداخل المسجد لا تكون من حائط القبلة

٢-٥-٨ اعتبارات أساسية لتصميم المساجد فى المناطق السكنية :

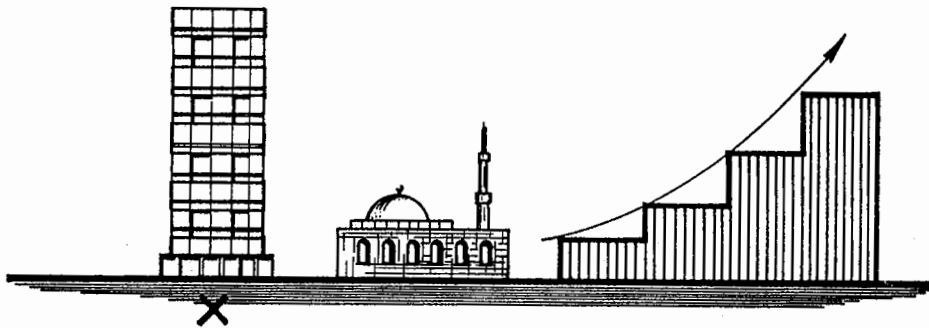
المسجد كرمز للدين ، يدور حوله فلك الحياه اليومية فى المجتمع الاسلامى ، يجب أن يحتل المكانة الاولى عند تصميم المناطق السكنية .

يمكن أن يكون المسجد بالاشتراك مع المركز التجارى والمدارس وبقاى الخدمات الاخرى ، مركزا حيا للمجاورة السكنية .



يجب أن يزود المسجد بفراخ أو برصيف عريض يكفي لاستيعاب نسبة كبيرة من المصلين عند خروجهم من المسجد ، وكلما كبر المسجد كلما كبر ذلك الفراخ . كما يجب أن يزود المسجد بموقف مناسب للسيارات .

العلاقة مع الارتفاعات المجاورة

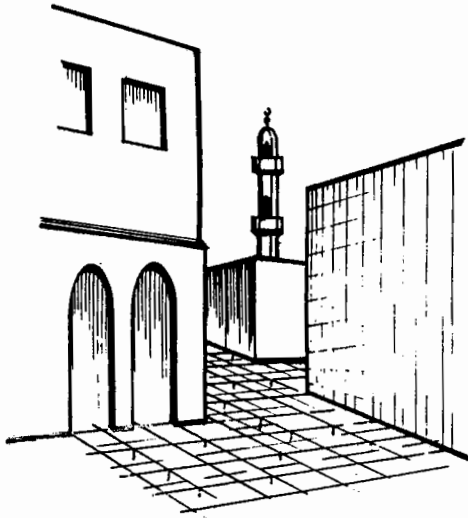
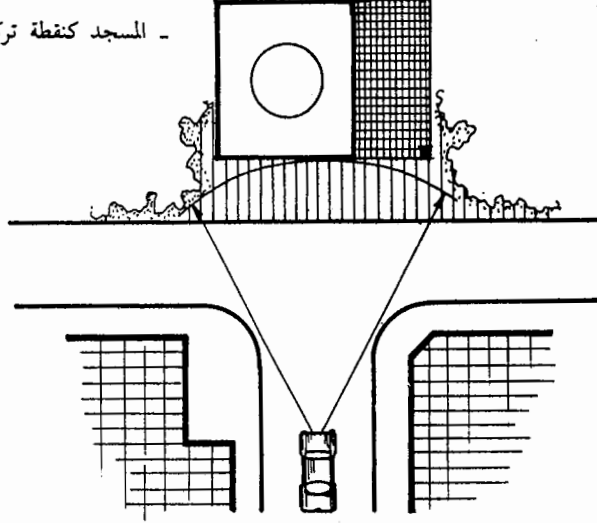


يجب ألا يطنى على المسجد أي مباني أخرى مجاورة له

٣-٥-٨ اعتبارات أساسية لتصميم المساجد في المناطق السكنية :-

- المسجد كنقطة تركيز النظر على الشوارع الرئيسية .

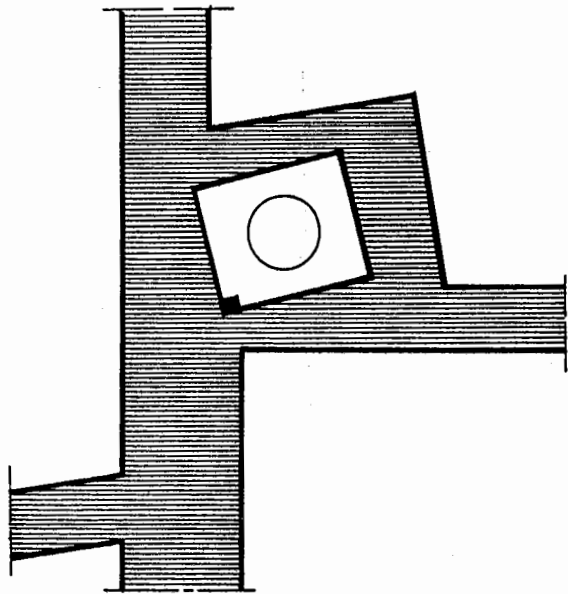
اختيار مواقع بارزة داخل
التكوين سواء على محاور الطرق أو في
الساحات الداخلية بمراكز المجاورات
أو بين المباني السكنية .



المسجد بالمنطقة المركزية

يجب اعتبار المسجد العنصر البارز والهام لتحديد الصفة التخطيطية
المميزة للمشروع وكذلك للحصول على قيم جمالية فريدة .

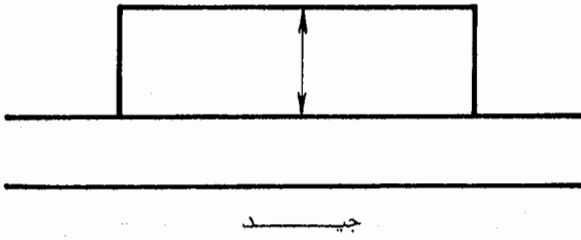
- المسجد كعنصر في التكوين العام وعلامة أرض مميزة .



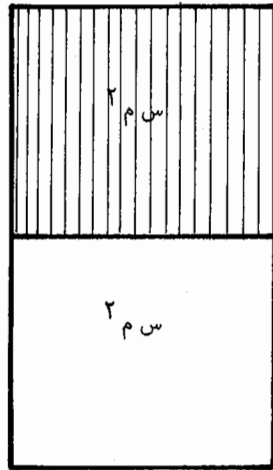
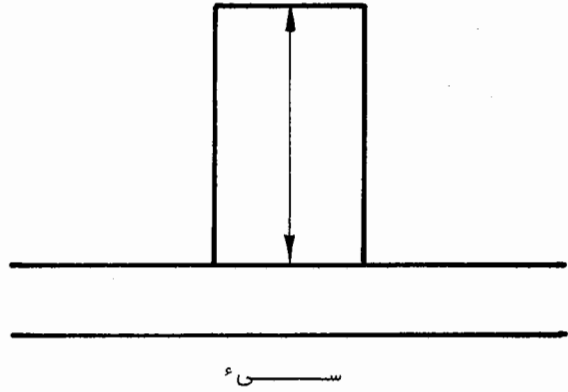
٦-٨ الخدمات التجارية :-

١-٦-٨ المساحات المطلوبة للمباني التجارية وخدماتها بالمناطق السكنية :

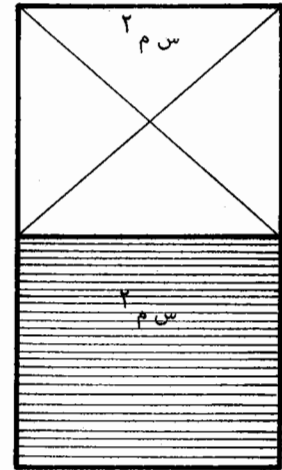
عمق صغير



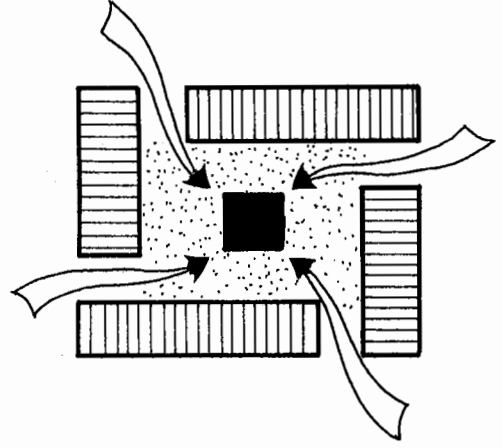
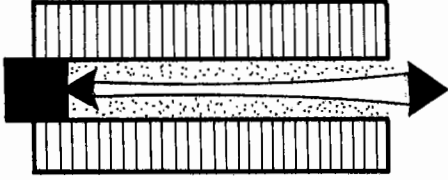
عمق كبير



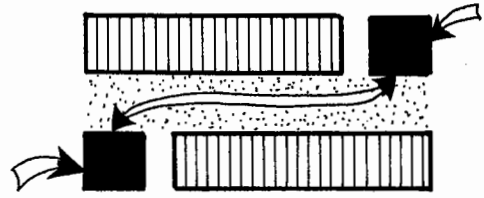
مساحة المخازن والخدمات
يساوي مساحة مكان التعامل





مساحة المحلات التجارية يساوي
مساحة المواقف والممرات
والطرق





لتنشيط الحركة التجارية يتم الاستعانة بالخدمات أو الأنشطة ذات صفة الجذب للجمهور - سواء كانت تجارية أو غير تجارية - ويتم وضع مراكز الجذب في مواقع مختارة من المركز التجاري بحيث نضمن أعلى درجة من تنشيط حركة الجمهور داخل المركز التجاري .




•• محلات تجارية 

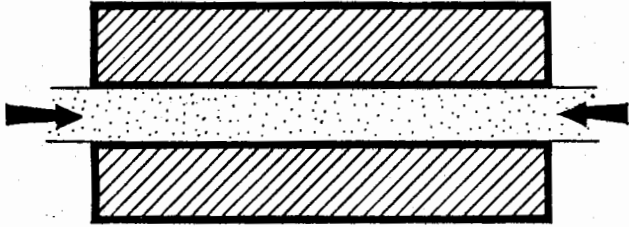
•• مركز جذب للجمهور 

•• منطقة حركة نشطة 

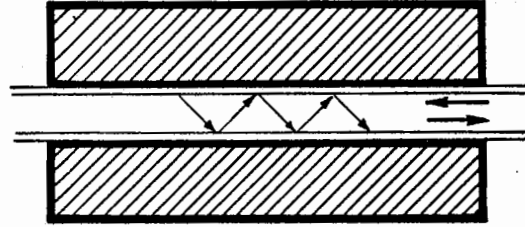
•• اتجاه الحركة من وإلى مركز الجذب 

•• اتجاه الحركة إلى مركز الجذب 

٣-٦-٨ الصور المختلفة للمبانى التجارية
بالمراكز التجارية بالمجساورات
السكنية أو المناطق المركزية بالمدن



ب - شارع تجاري للمشاة فقط.



أ - شارع تجاري به مرور للسيارات.

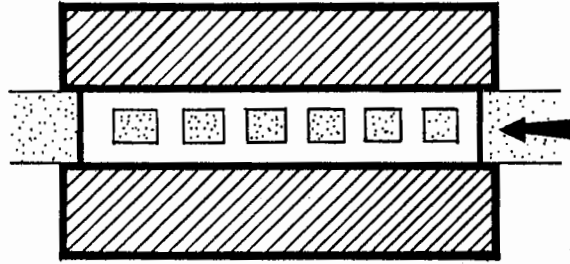
حركة مرور السيارات. ⇔

مداخل للمشاة. ←

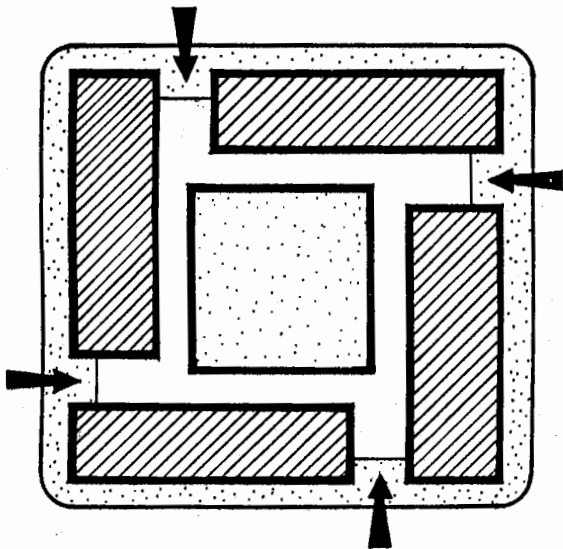
حركة المشاة. ←

محل تجاري. ▨

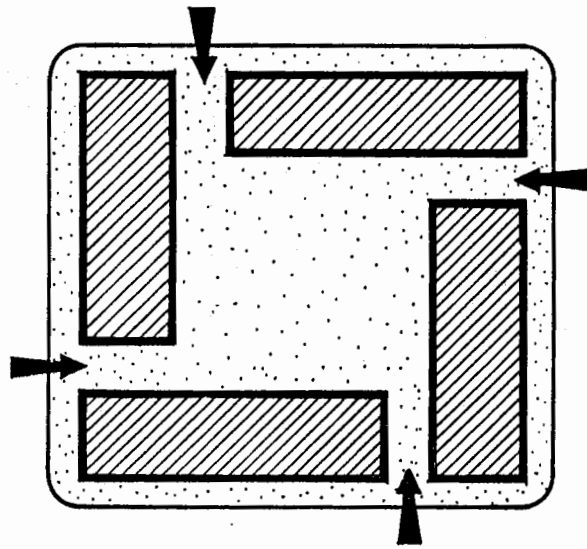
مكان مخصص للمشاة. ▨



ج - شارع تجاري مسقوف للمشاة فقط.

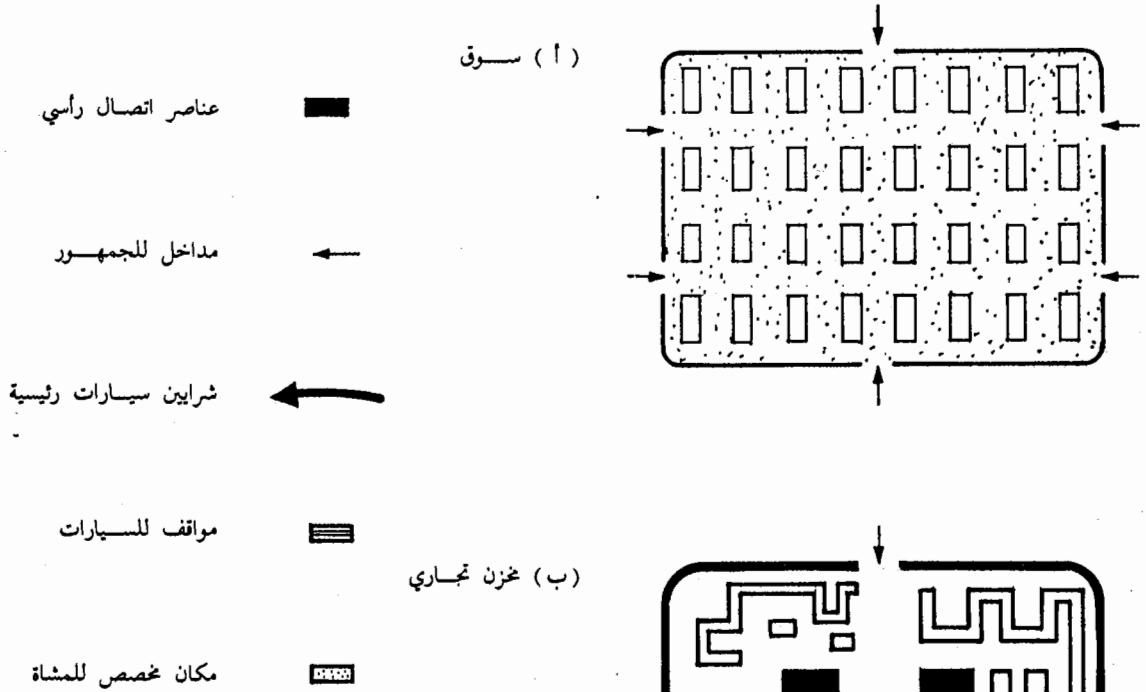


د - فناء تجاري مسقوف.

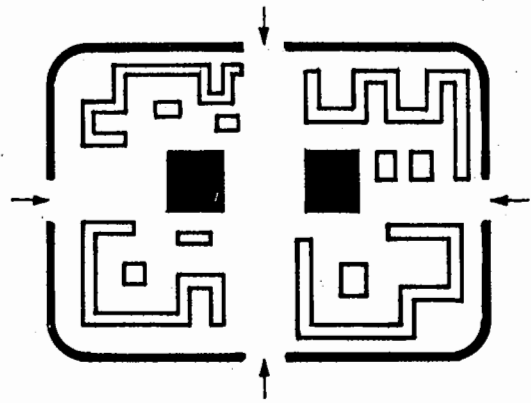


هـ - فناء تجاري مكشوف.

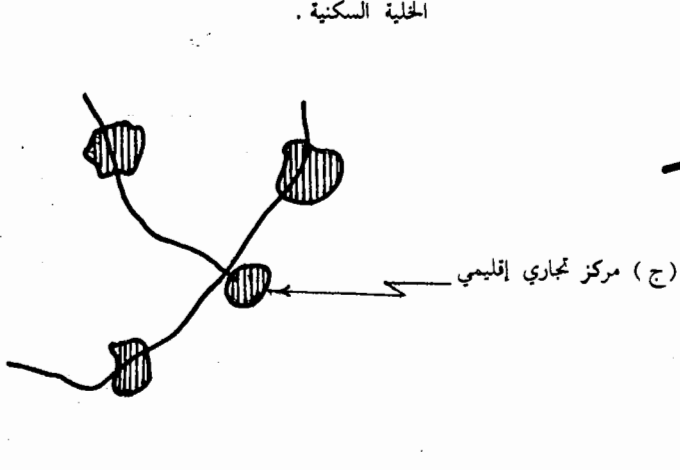
٤-٦-٨ الصور المختلفة للمباني التجارية
بالمناطق المركزية من المدن فقط



(ب) مخزن تجاري

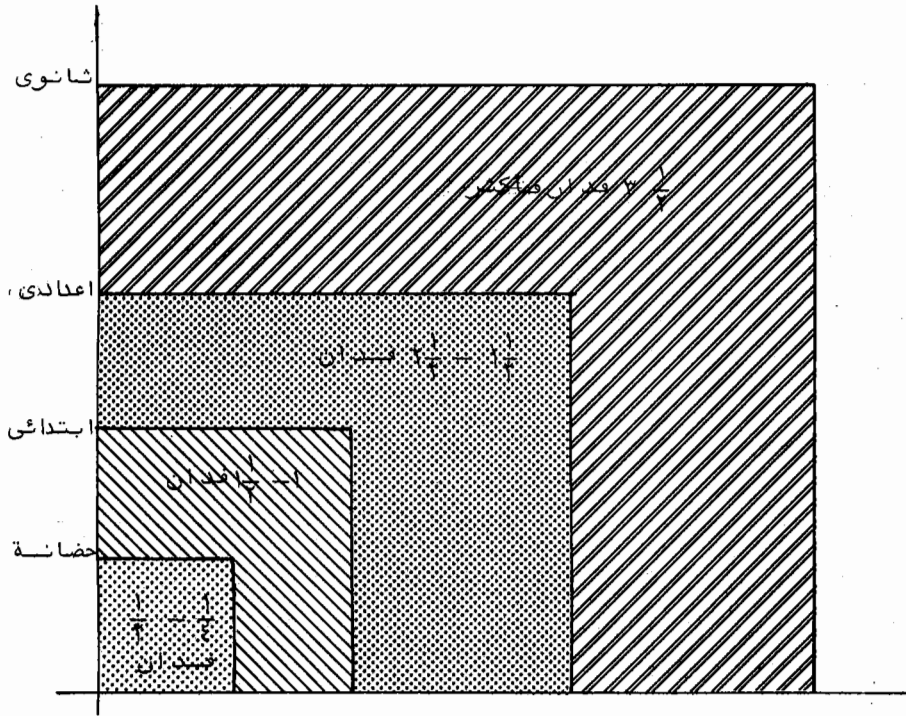


لا توجد هذه الصور للمباني التجارية
على مستوى مركز الجوار السكنية أو
الخلية السكنية.



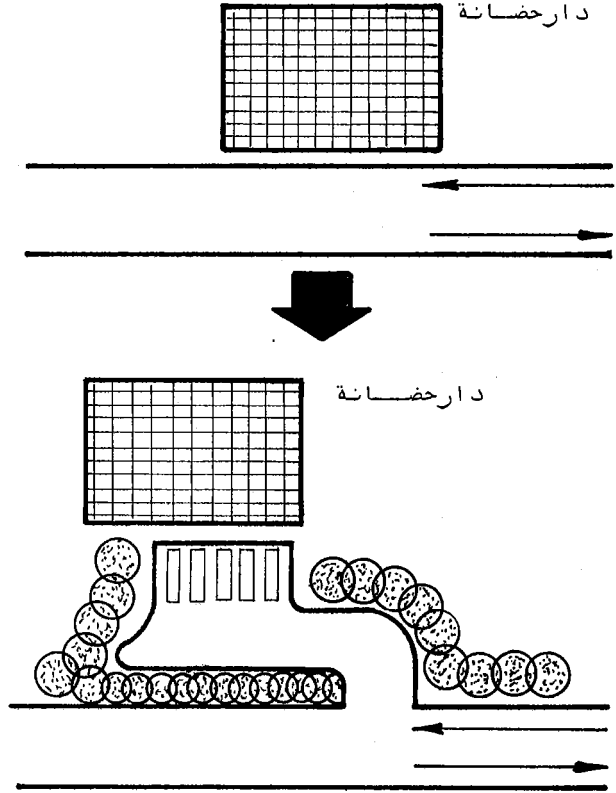
٨-٧ الخدمات التعليمية :-

٨-٧-١ مساحة مواقع المدارس :



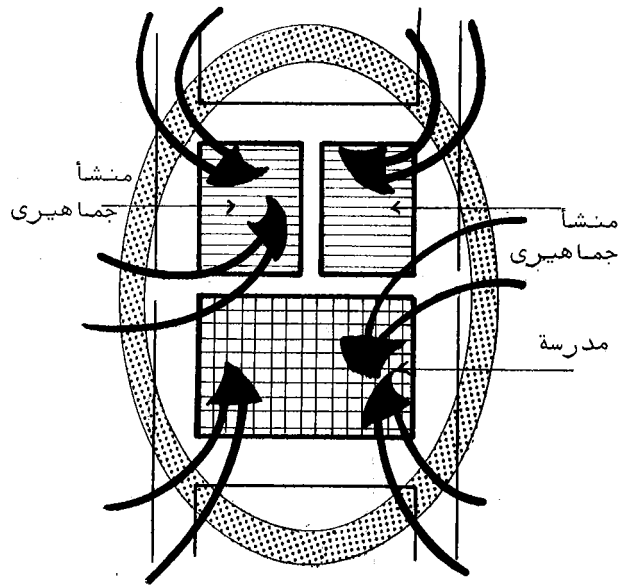
المساحة	المدرسة	مرحلة التعليم الاساسى
توجد على مستوى المجاورة السكنية .	الحضانة (مختلط)	مرحلة التعليم الاساسى
توجد على مستوى المجاورة السكنية .	الابتدائى (بنين/بنات أو مختلط)	
يمكن أن توجد على مستوى المجاورة السكنية وهذه مسألة ترتبط بالكثافة السكانية وموقع المشروع ... الخ.	الاعدادى (يفضل بنين/بنات)	
توجد على مستوى أكبر من مجاورة سكنية واحدة .	الثانوى (يفضل بنين/بنات)	

٨-٧-٢ المدارس بالمناطق السكنية :



وجود مدرسة الاطفال على الشوارع
يمثل وضع غير سليم . ويفضل دائما
وضع المدرسة بعيدا عن الشارع ففى
منطقة خضراء صحية ويتم الوصول اليها
بشكل مشالى بواسطة شارع ذو نهاية
مقفلة .

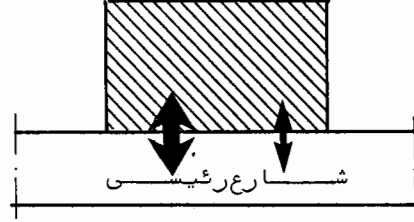
يجب تجنب وضع المدرسة داخل مراكز الخدمات
وملاصقة لاستعمالات اخرى جماهيرية حتى
لا يتسبب ذلك فى تزاخم غير عادى
بالنسبة للمشاه ومواقف السيارات
وكذلك الحركة فى الشوارع .



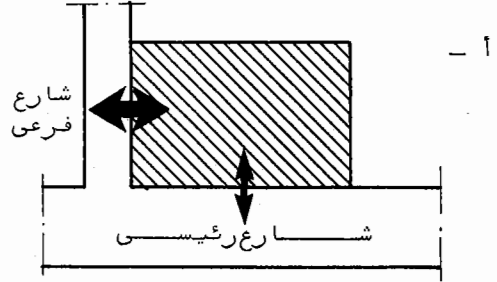
٣-٧-٨ علاقة موقع المدرسة بالنسبة للشوارع المحيطة :-

يجب أن تفتح مداخل ومخارج تلاميذ المدرسة على شوارع فرعية وذلك لتوفير عنصر الأمان وعدم اعاقاة المرور.

موقع خطأ للمدرسة يسبب تعرض أرواح التلاميذ للخطر ويسبب اعاقاة حركة المرور.

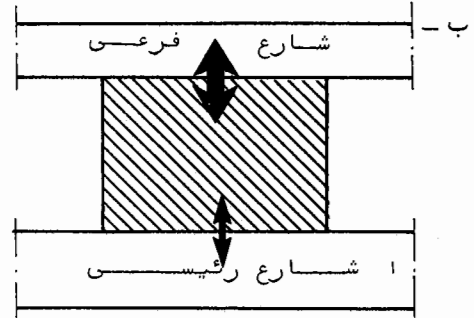


يفضل وضع مدخل التلاميذ من الشارع الفرعي وعمل مدخل الادارة من الشارع الرئيسي .



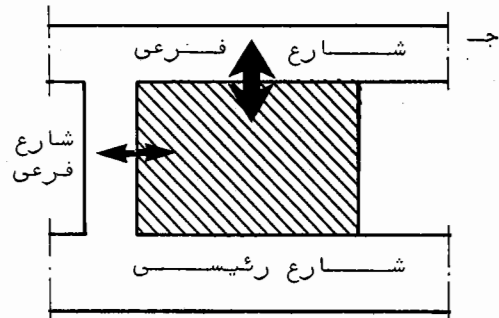
مدخل التلاميذ من الشارع الفرعي ومدخل الادارة من الشارع الرئيسي .

الحالة (ب) أفضل من الحالة (١)



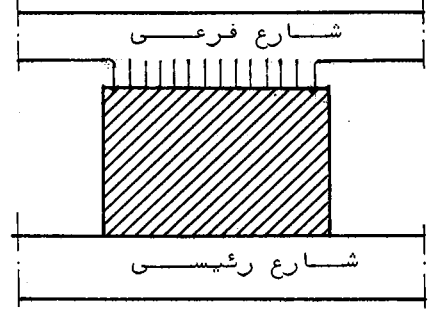
مدخل التلاميذ من الشارع الفرعي البعيد عن الشارع الرئيسي ومدخل الادارة من الشارع الفرعي العمودي على الشارع الرئيسي .

الحالة (ج) أفضل من الحالتين (ب) و(أ)

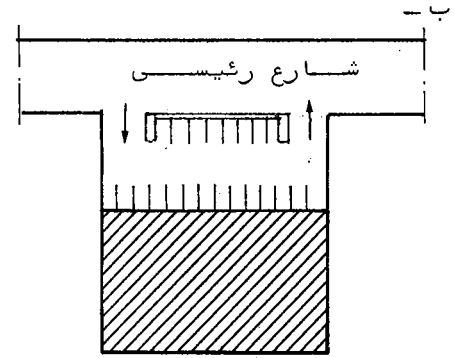


يجب أن تزود المدارس بمواقف للسيارات، وذلك خارج حرم الطريق وتزاد مساحة الموقف في المدارس الثانوية وثقل كلما قلت مرحلة التعليم .

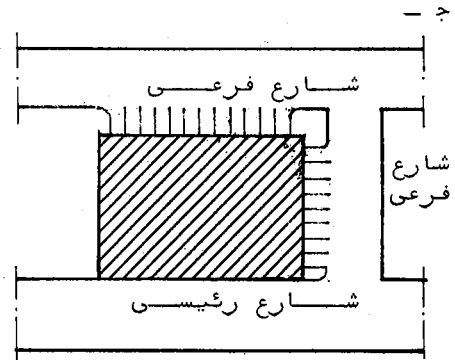
أ- يجب تجنب وضع مواقف للمدارس على الشوارع الرئيسية ويفضل وضعها على الشوارع الفرعية .



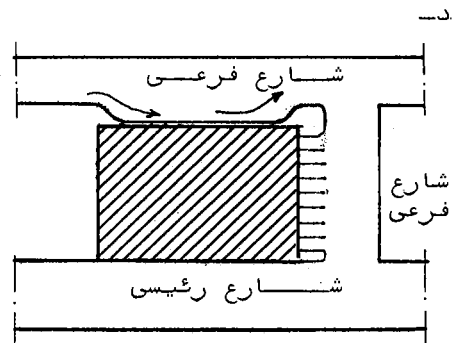
ب- في حالة وقوع المدرسة على شارع واحد رئيسي ، يستحسن وضع موقف كبير للسيارات خارج حرم الطريق .



ج- في حالة وقوع المدرسة على أكثر من شارع توضع المواقف على الشوارع الفرعية فقط . وذلك للامان وعدم اعاقبة المرور .



د- في حالة وقوع المدرسة على أكثر من شارع يمكن عمل موقف سيارات على شارع. أما الشارع الاخر فيفضل أن يكون فيه حيز انتظار مؤقت فقط .

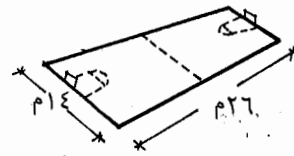


٨-٨ الخدمات الرياضية :-

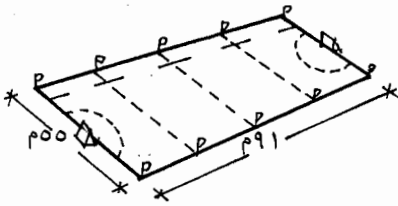
يمكن أن تزود المناطق السكنية بمجموعة من الملاعب الرياضية وذلك بالإضافة إلى الميادين المفتوحة الأخرى التي تكون في صورة حدائق وملاعب للأطفال .

عدد ونوعيات الملاعب ترتبط بوجه خاص بمساحة المنطقة وعدد السكان ومستوى الاسكان .

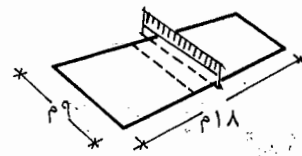
اتجاه الشمال



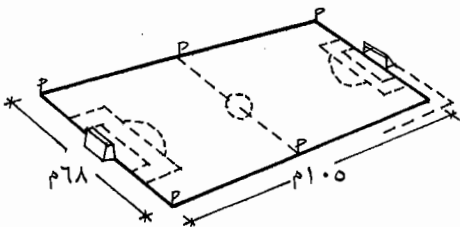
ملعب كرة السلة



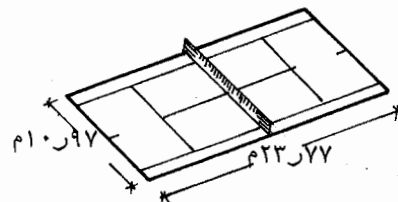
ملعب الهوكي



ملعب الكرة الطائرة



ملعب كرة القدم



ملعب التنس

تقديم

لتحقيق المنفعة من هذا الدليل ولتقريب المسألة الى الالذهان ، فاننا نعرض فى هذا الفصل أمثلة يمكن الاسترشاد بها فى الحياة العملية . كما يتم أيضا عرض نماذج من بعض الحالات الخاصة التى قد يقابلها المقسم وتشرح هذه الامثلة الاسلوب الذى يتبع سواء فى التغلب على المشكلة أو فى وضع فكرة الحل بما يبسط الاعمال ويوفر فى الوقت المطلوب لانجازها .

ومن الجدير بالذكر ان هذا الفصل يمكن أن يتسع لى يشمل العشرات من النماذج والامثلة التطبيقية . وفى هذا الفصل نعرض الامثلة التالية :-

- مثال تقسيم أرض فى اطار مجاورة سكنية متكاملة فى حالة وجود مخطط عام أو مخطط ارشادى للمدينة .

- مثال تخطيط مواقع غير منتظمة وغير مستوية .

وجدير بالذكر ان محتويات التطبيق الاول وضعت طبقا لقانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية ، والنقاط من ١-١-٩ حتى ٣-١-٩ هى التى يتم على اساسها تحديد صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وتحديد الخطوط العريضة التى تحدد مخطط التقسيم . والنقاط من ٥-١-٩ حتى ٧-١-٩ تختص بمشروع التقسيم الابتدائى . أما النقطة ٤-١-٩ والنقاط من ٨-١-٩ حتى ١٢-١-٩ فهى عناصر كل من مشروع التقسيم الابتدائى ومشروع التقسيم النهائى . بينما تقتصر النقاط من ١٣-١-٩ الى ١٦-١-٩ على كونها من عناصر مشروع التقسيم النهائى فقط .

وقد وضعت خلاصة أعمال التقسيم فى شكل كشف مراجعة لمتطلبات مشروع التقسيم الابتدائى والنهائى فى نهاية هذا التقديم حتى يمكن الاسترشاد به عند التطبيق فى الحياة العملية والله الموفق .

٩ - تطبيقات لاعداد مشروعات تقسيم الاراضي

٩- ١ مثال لتقسيم أرض في اطار مجاورات سكنية متكاملة في حالة وجود مخطط عام أو مخطط ارشادي تبعا لقانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية .

٩- ٢ مثال تخطيط مواقع غير منتظمة وغير مسوية .

٩-١ مثال لتقسيم أرض في إطار مجاورة سكنية متكاملة في حالة وجود مخطط عام أو مخطط ارشادي تبعا لقانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية.

كشف مراجعة متطلبات مشروع التقسيم الابتدائي والنهائي

مرفقات	ابتدائي	نهائي	مشمولات	مرفقات	ابتدائي	نهائي
	✓	-	سبع نسخ من الرفع المساحي بمقياس ١/١٠٠٠ ومساحة الموقع		✓	-
	-	✓	سبع نسخ من المشروع بمقياس ١/١٠٠٠		✓	-
	✓	✓	مقياس الرسم		✓	✓
	✓	✓	اتجاه الشمال		✓	✓
	✓	✓	تاريخ تقديم المشروع		✓	-
	✓	✓	اسم التقسيم		✓	✓
	✓	✓	اسم وعنوان المالك		✓	✓
	✓	✓	اسم وعنوان طالب التقسيم		✓	-
	✓	✓	اسم وعنوان المهندس المصمم		✓	✓
	✓	✗	تخصص المهندس المصمم ورقم قيده النقابي		✓	✓
	✓	✗	أطوال حدود أرض التقسيم ومساحة المشروع		✓	✓
	✓	✓	أطوال وعروض ومواقع الشوارع المنشأة بالتقسيم وعلاقتها واتصالها بالشوارع القائمة والمناطق المجاورة		✓	✓
	✓	✗	بيان درجات وأطوال وعروض الشوارع المجاورة القائمة		✓	✓
	✓	✗	الحدائق والمساحات العمامة المفتوحة		✓	✓

✗ يفضل وجوده

- غير مطلوب قانونا

✓ مطلوب قانونا

تابع كشف مراجعة متطلبات مشروع التقسيم الابتدائي والنهائي

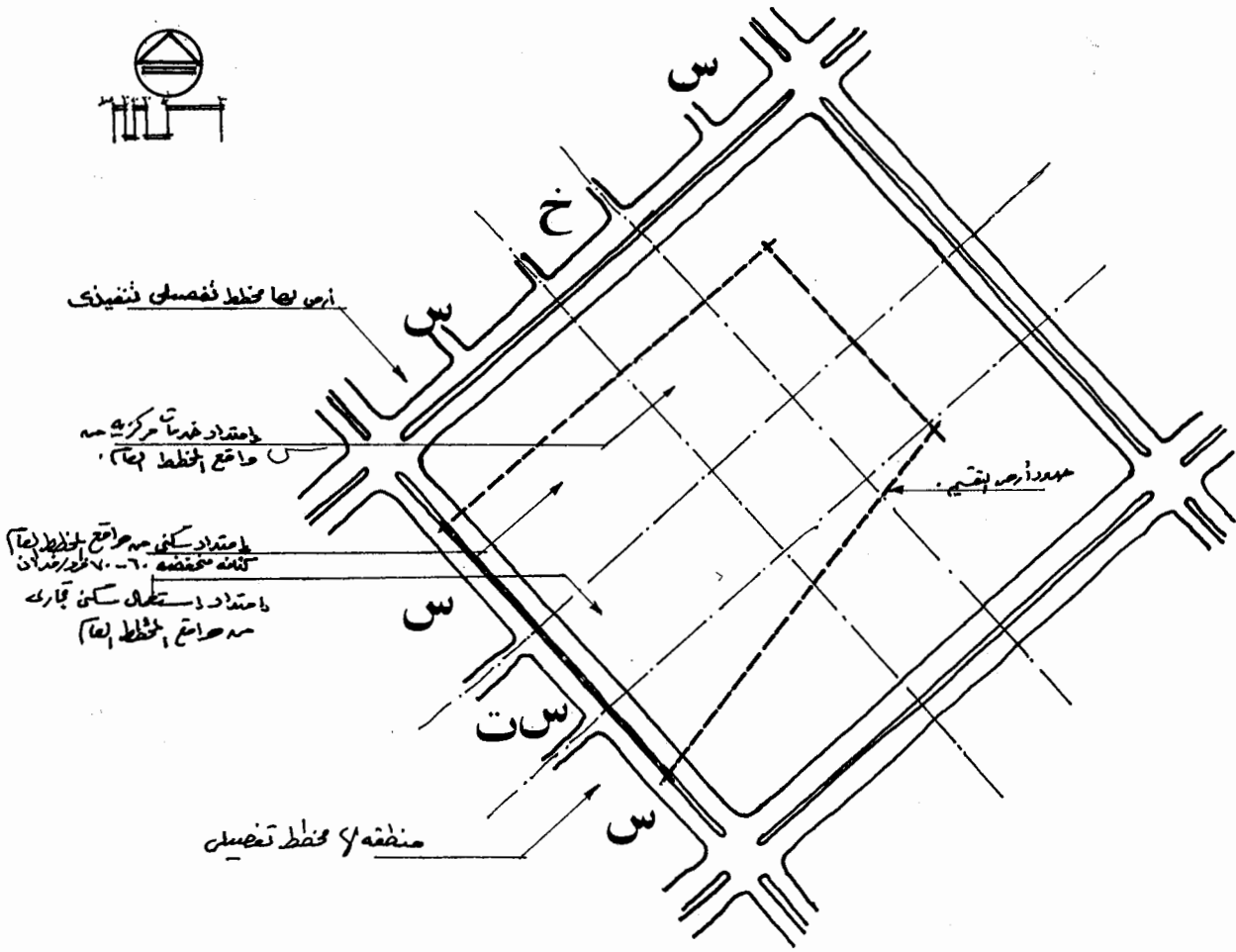
مشمومات	ابتدائي	نهائي	مشمومات	ابتدائي	نهائي
نسختين من شبكات المرافق العامة معدة بواسطة مهندس نقابى مختص فى حالة تنفيذ المقسم للمرافق	-	✓	مساحة الشوارع والميادين والحدائق العامة والمساحات المنشأة بالتقسيم	✗	✓
برنامج تنفيذ المرافق العامة	-	✓	النسبة المقدرة للأغراض السابقة من المساحة الكلية	✗	✓
برنامج مراحل تنفيذ التقسيم اذا كان سينفذ على مراحل	-	✓	خطوط البناء وأبعاد القطع بالتقريب	✓	-
قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم والمرفقة بالمشروع	-	✓	خطوط البناء المقترحة بالتقسيم	-	✓
			بيانات أرقام القطع والبلوكات	✓	✓
			بيانات البلوكات والقطع مثبتة فى جدول بأرقامها وأبعادها ومساحتها	-	✓
			المواقع المقترحة تخصيصها للمباني السكنية والأغراض التجارية أو الصناعية	✓	✗
			المواقع المقترحة تخصيصها لمنشآت الخدمات العامة مع توضيح نوع المنشآت	✓	-
			الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني ان وجدت	✓	-
			قطع الاراضى المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحتها وبيان نوع التخصيص	-	✓
			ممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب	✓	-
			الممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة وأبعادها ومواقعها	-	✓
			المواقع التقريبية وحجم ونوع مواسير صرف المجارى والامطار والمجارى المائية الاخرى ان وجدت وغيرها من المنشآت سواء فوق أو تحت سطح الأرض	✓	-

✗ يفضل وجوده

- غير مطلوب قانونا

✓ مطلوب قانونا

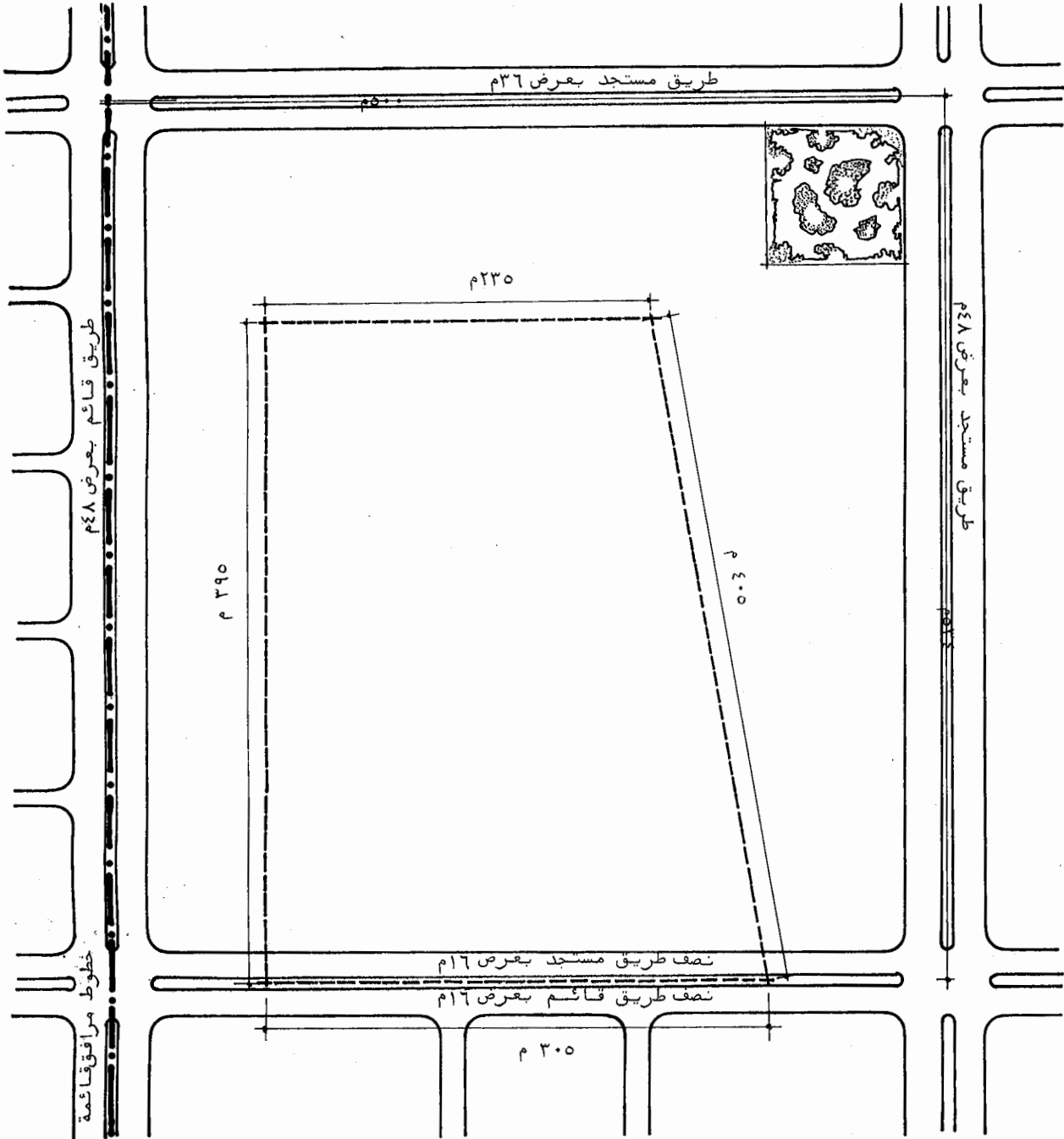
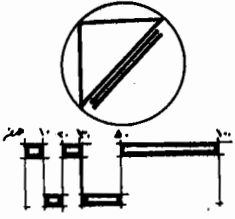
من غير المنتظر أن يكون هناك لموقع الارض المطلوب تقسيمها مخطط تنفيذي، وبالتالي يتم استطلاع معطيات المخطط التنفيذي للمواقع المجاورة، وبحث مؤشرات هذه المعطيات على مخطط التقسيم المطلوب اعداده وذلك بمراعاة مسارات الشوارع الفرعية، ونوعيات الاستعمالات التفصيلية، ونظم ولوائح البناء في المخطط التنفيذي المجاور، وغير ذلك من المعطيات الفنية.



س	سكني أرض + ١٥٠
خ	مدرسة
س ن	سكني تجاري مخطط أرض + ١٥٠
مساحة إطفاء	٢٥٠٠ متر مربع ٢١٨
المساحة المبنية	٤٠٪ من مساحة المخطط
مساحة الشوارع من مساحة المخطط	٣٠٪ من مساحة المخطط على أرض

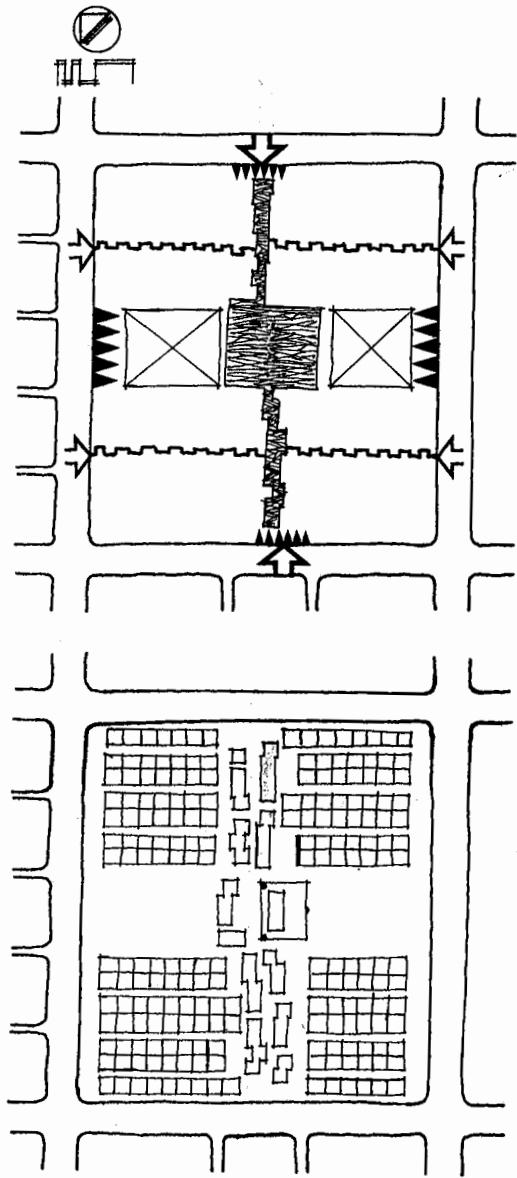
٤-١-٩ اعداد خريطة الاساس للمجاورة السكنية :

يتم اعداد خريطة الاساس التوعلى ضوئها يتم اعداد
مخطط تقسيم شامله قطعه الارض فى نطاق المجاورة
السكنية .



- تحديد فكرة التصميم من خلال :-
- اظهار الهيكل العام للمجاورة .
 - نمط الطرقات .
 - توزيع السكان والخدمات .
 - التعامل مع مشكلات الموقع .
 - التعامل مع محددات المخطط العام الخ .

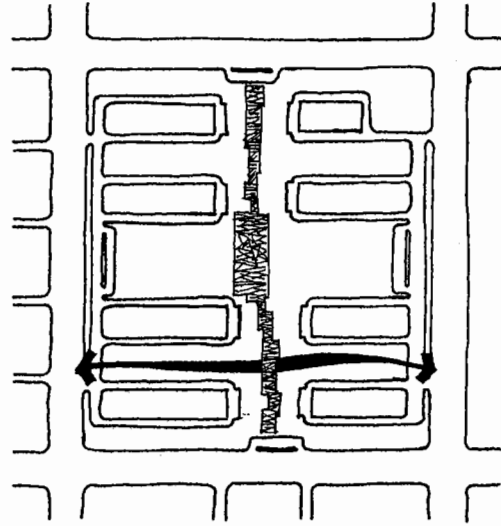
ايجاد محور مشاه رئيسي تتركز حوله الخدمات المركزية للمجاورة (دينية - تجارية . الخ) وعمل محاور مشاه فرعية من التجمعات السكنية الى المحور الرئيسي . مع عمل فراغ رئيسي امام المسجد الجامع يكون قلب المجاورة و ساحة المسجد .



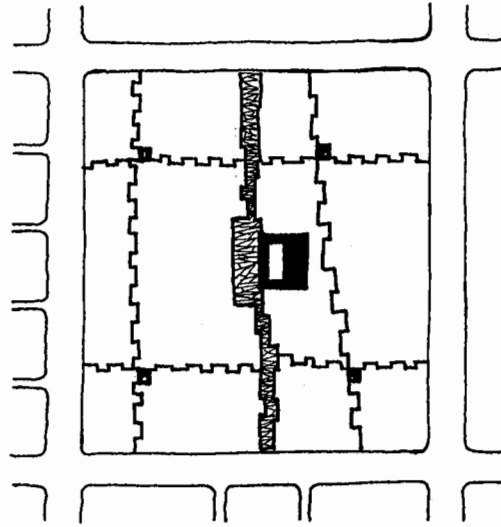
اعطاء نمط مميز للتخطيط بوضع منشآت مرتفعة ارضي ودورين حول محور المشاه الرئيسي ومساكن العائلات الاقل ارتفاعا خلفها . ويمكن استغلال المسجد كعلامة مميزة داخلية مع مراعاة الا يتجاوز ارتفاع العمارات السكنية المرتفعة حول المحور ارتفاع معبدة المسجد .



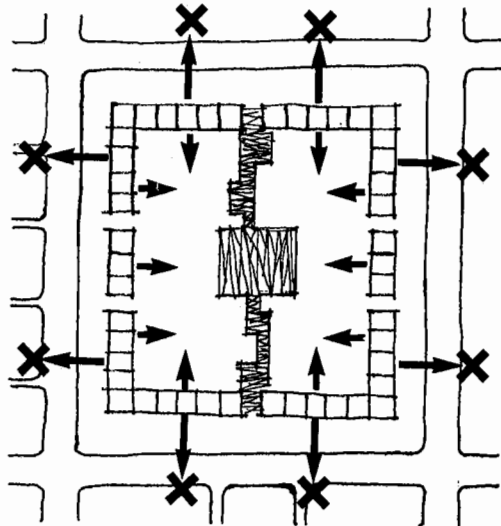
يتم التّخديم على المجاورة، بواسطة طرق
تخديم وطرق سكنية داخلية راجعة (LOOP) ،
وتنتهي بمواقف سيارات عند العمّارات
السكنية وقريبا من ممر المشاه الرئيسي،
ويلاحظ ان هذا التصميم لايشجع المرور العابر
غير المسموح به .

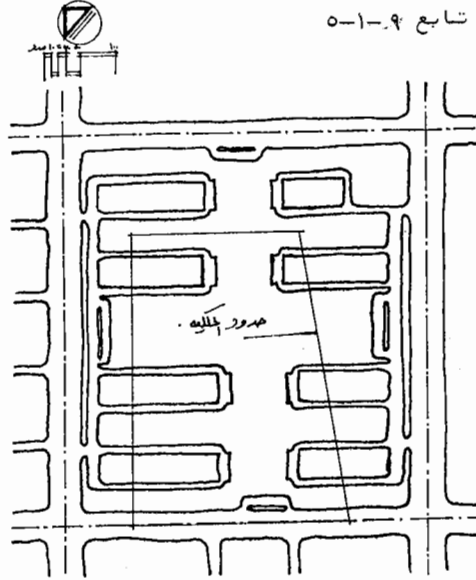


المساجد تمثل عنصرا بارزا في تصميم
المجاورة السكنية، وترتبط ببعضها البعض
بواسطة شبكة ممرات المشاه .

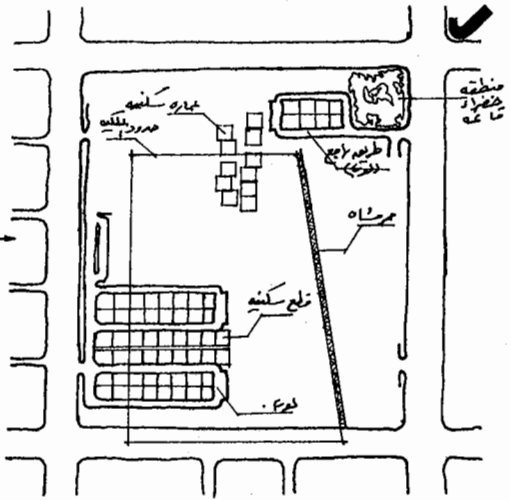


لايجب أن تفتح مساكن العائلات على الشوارع
الرئيسية .

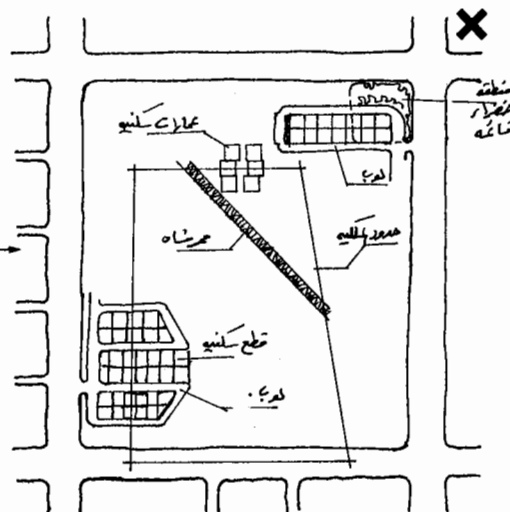


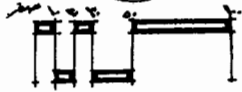


يجب أن لا تقل نسبة الطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة، عن نسبة الثلث ٣٣٪ المقررة قانوناً، مع مراعاة الاحتياجات الفعلية حسب المخططات العمرانية، ويدخل في هذه النسبة نصف مساحة الطرق المحيطة بالموقع .

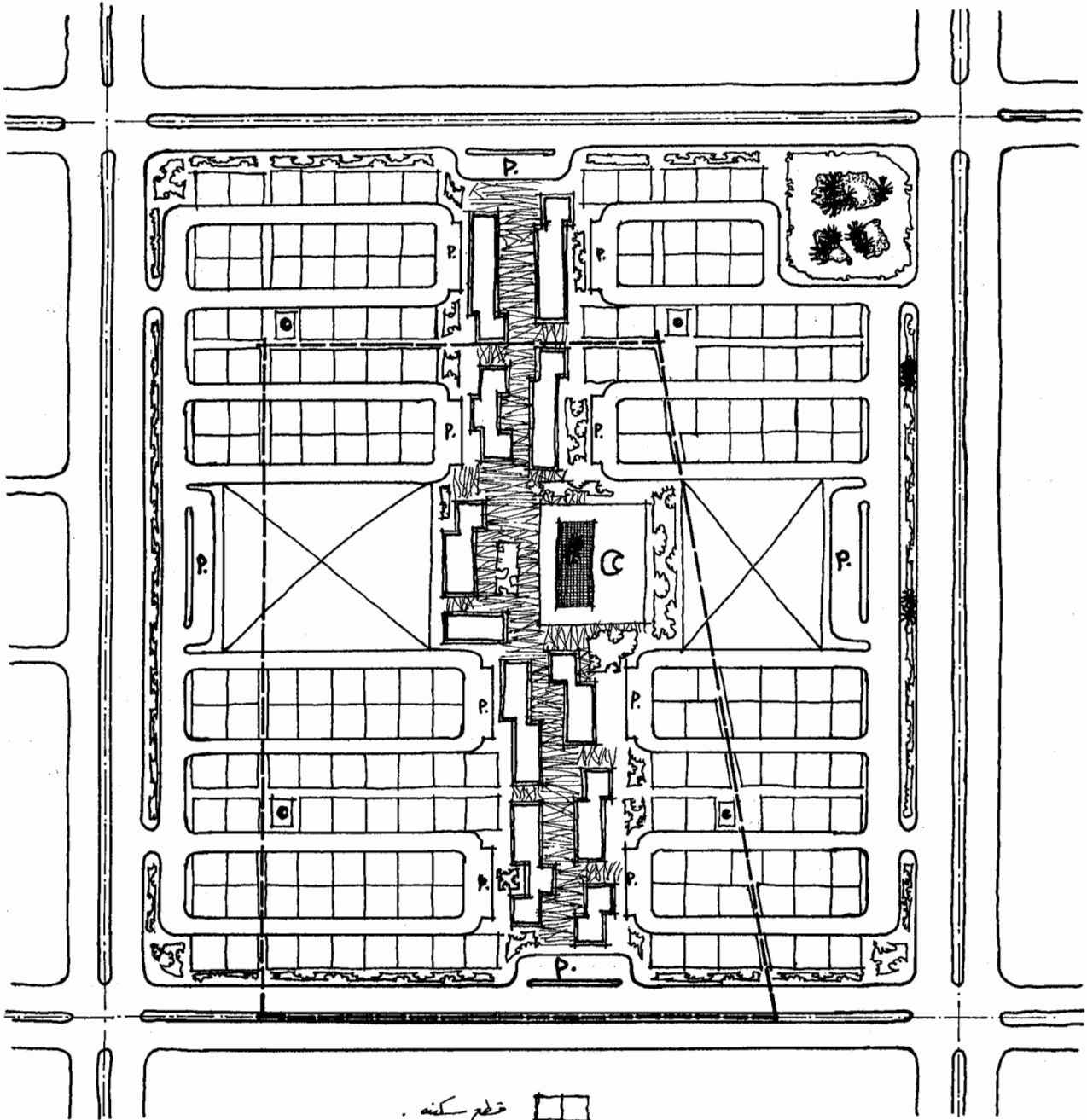


يجب محاولة احترام حد الملكية المطلوب تقسيمها بقدر الامكان، وعمل التصميم بشكل يمكن من اعتبار ما بداخل حد التقسيم، تصميمًا قائمًا بذاته. كما يجب احترام المناطق المشجرة الموجوده بالمنطقة وعدم تدميرها .

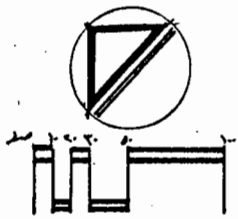




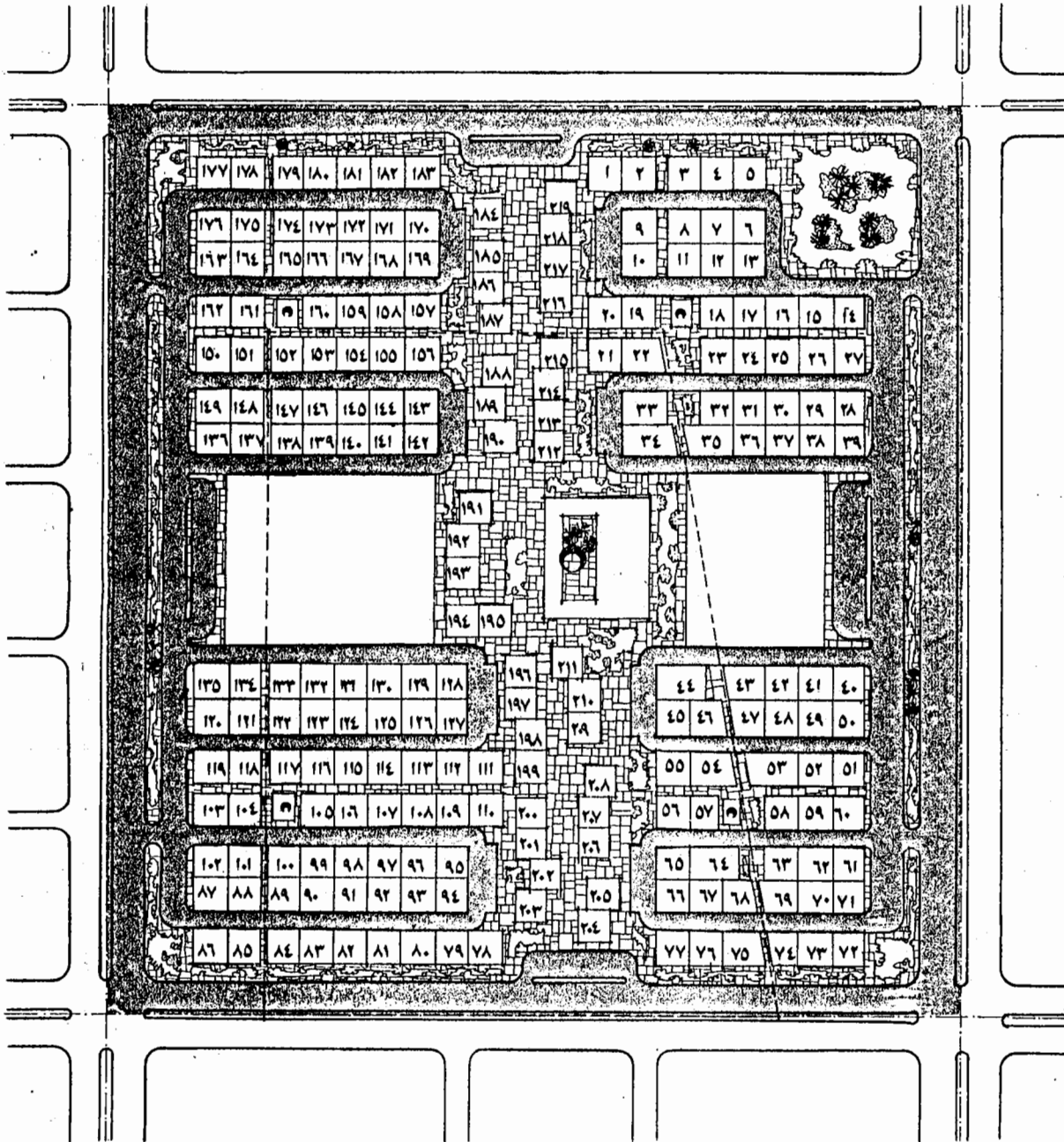
٦-١-٩ وضع المسودة النهائية لمشروع التقسيم :-

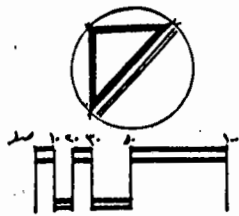


- | | |
|---|---|
| <p>قطع كنيه . </p> <p>مراثة سيارات . P. </p> <p>قاعة كنيه أو مغربو اخصب تجاري . </p> <p>حصن جهاه الرئيسي . </p> <p>مساحة محجورة فضاء تعلية . </p> | <p>----- حد ملكية خطوط تقسيم .</p> <p>G مسجد جامع .</p> <p>● مسجد كنيه .</p> <p> مساحة فضاء</p> |
|---|---|

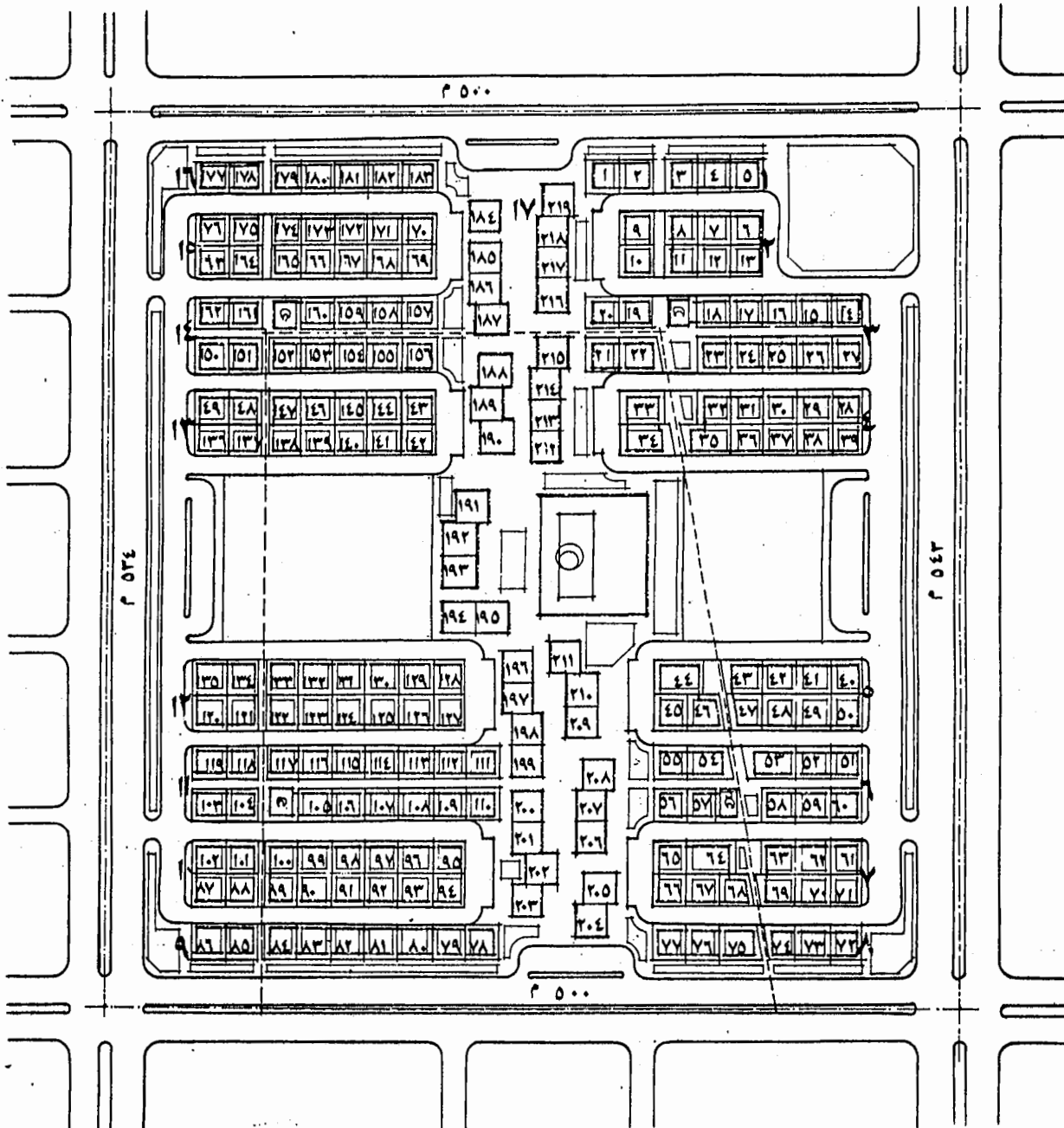


٧-١-٩ تخطيط مشروع التقسيم الابتدائي

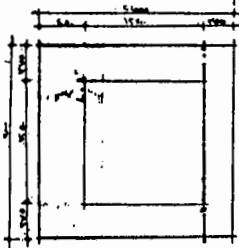




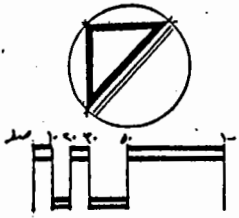
٨-١-٩ أرقام القطع والبلوكات وسنن الردود
 وخطوط البناء بمشروع التقسيم:



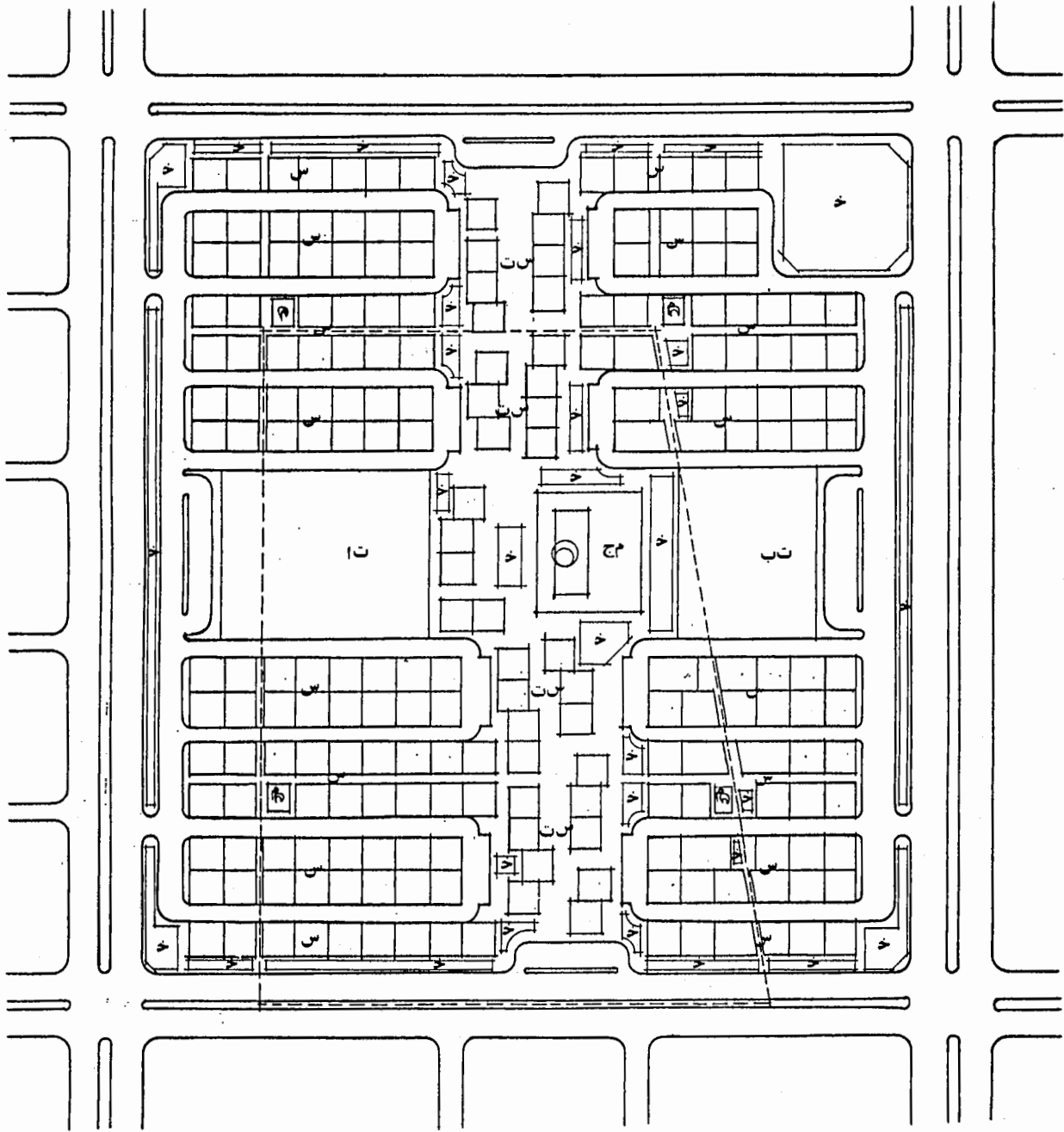
حد الملكية المطلوب تقسيمها.
 خط التنظيم.
 خط البناء للقطعة.
 حد ملكية القطعة.



من (١) إلى (١٨٣) قطع سكنية.
 من (١٨٤) إلى (٢١٩) قطع عماد سكني بخاري.



٩-١-٩ مخطط الاستعمالات لمشروع التقسيم



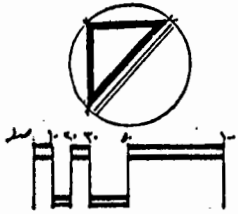
س	سكني
س ب	سكني تجاري
م ج	محدد حمام
ح	محدد
خ	مناطق خضراء
ا	مدرسة بنين (تعليم اساسي)
ب	مدرسة بنات (تعليم اساسي)

١١-١-٩ جدول تفريغ البيانات الخاصة بالملكيات المطلوب تقسيمها

عدد قطع	عدد قطع	اجمالي عدد السكان = ٢١٧٥	مساحة الملكية	الكثافة الاجمالية
مسكنيات = ٧٩	العمائر = ٢٨	اجمالي عدد الاسر = ٤٢٥	المطلوب تقسيمها ٢٥٧٥	المملوكة المقسمة
نوع الاستعمال	الاستعمال	المساحة الاجمالية بالمت المربع	%	ملاحظات
الاستعمال السكني	مسكنات	١١٢٠٠	٣٦ -	العمائر الدور الارض منها به خدمات تجارية وخدمات اخرى المسطح السكني المحسوب هو مسطح الارض فقط.
شبكة الطرق الخاصة بالملكية المطلقة	مساحة الشارع الرئيسي	٥٧٧٦	٣٠	مضاف ١/ مساحة الشارع الرئيسي الذي يحد الملكية ممرات المشاة المحسوبة هي الممرات الصغيرة فقط
	شوارع الخدمة	—		
	الشوارع الداخلية	١٢٥٢٠		
	مواقف للسيارات	٢٤٤٠		
ممرات المشاه	٢٤٠٨			
اجمالي مساحات استعمال السكني		٢٥٦٦٤		مساحة المدراس جزء من المساحة الكلية للمدراس
الخدمات التجارية	مدراس بنين	٠٩٠٠	٩	محسوبة من ضمن مساحة العمائر تشمل ممر الرئيسي والحزام الاخضر
	مدراس بنات	١٠٠٠٠		
	اجمالي مساحات المدراس	٨٠٠٠		
الخدمات العامة	مناطق مقترحة	٢٤٢٨٠	٢٠٤	تشمل مسجد الجامع ومسجدين صغيرين
	المسجد الجامع	٤٠٠٠		
المسجد	المسجد المقترح	٨٠٠		
اجمالي مساحات المساجد		٤٨٠٠	٤	
اجمالي العام للمساحات		١٨٧٤٤	١٠٠%	

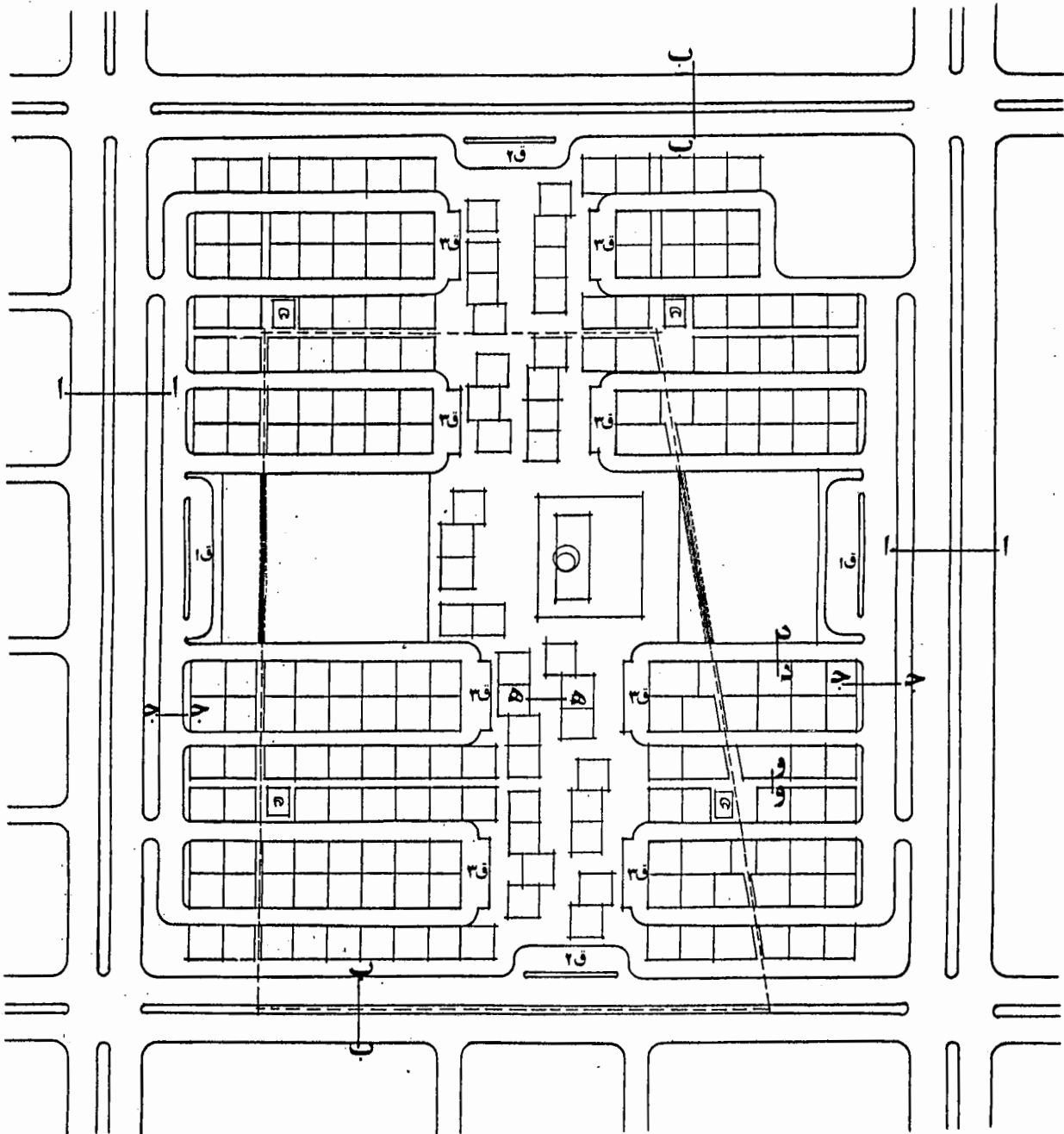
١٢-١٩ خرائط شبكات البنية الاساسية
لمشروع التقسيم

- شبكة الطرق العامة لمشروع التقسيم
- شبكة الصرف الصحي لمشروع التقسيم
- شبكة المياه العامة لمشروع التقسيم
- شبكة الكهرباء العامة لمشروع التقسيم
- شبكة الانارة العامة لمشروع التقسيم



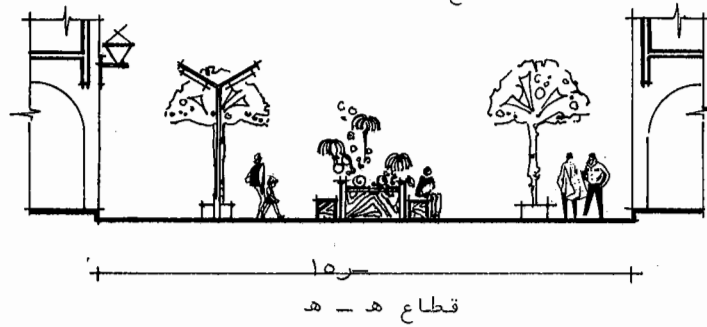
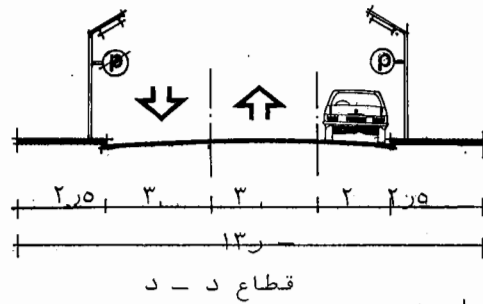
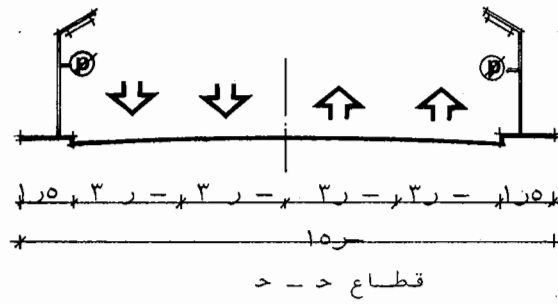
شابع ١٢-١٩

شبكة الطرق العامة بمشروع التقسيم



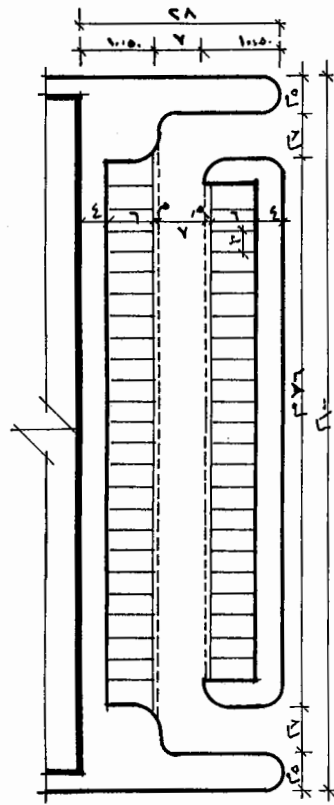
مناطق ارتفاع مرور مرافق عامة

- قطاعات شبكة الطرق بمشروع التقسيم
- قطاع أ - أ معطى من المخطط العام
- قطاع ب - ب معطى من المخطط العام

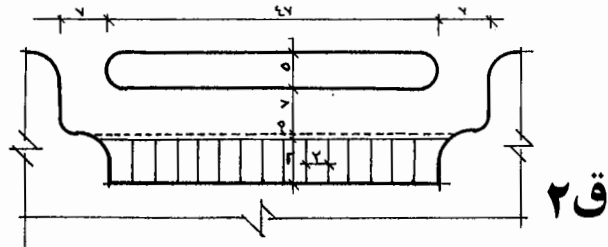


تابع ٩-١-١٢

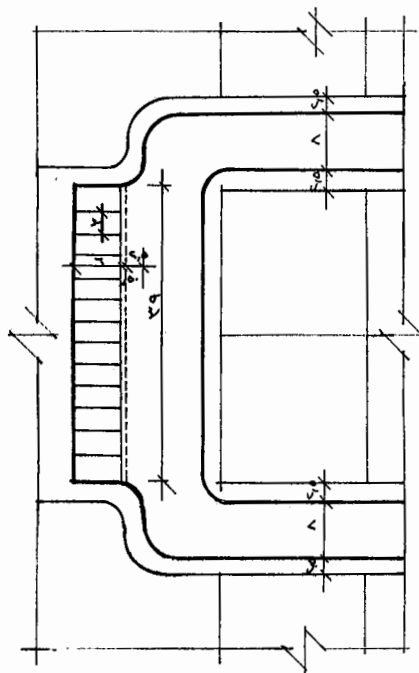
شبكة الطرق بمشروع التقسيم
مواقف السيارات



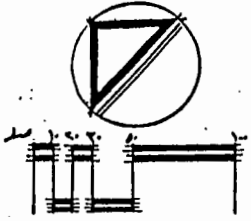
ق١



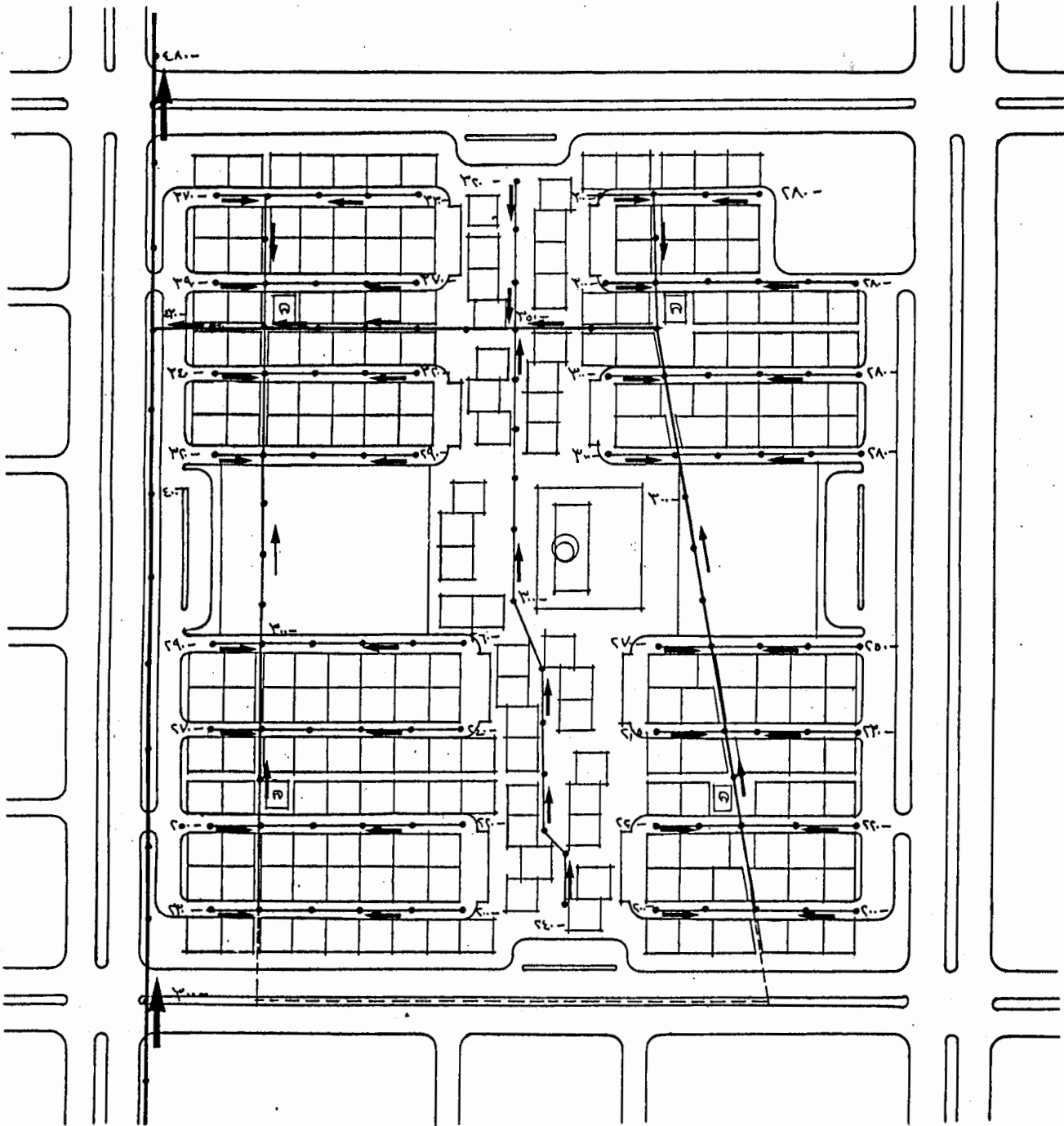
ق٢



ق٣



شبكة المصرف الصحي لمشروع التقسيم .

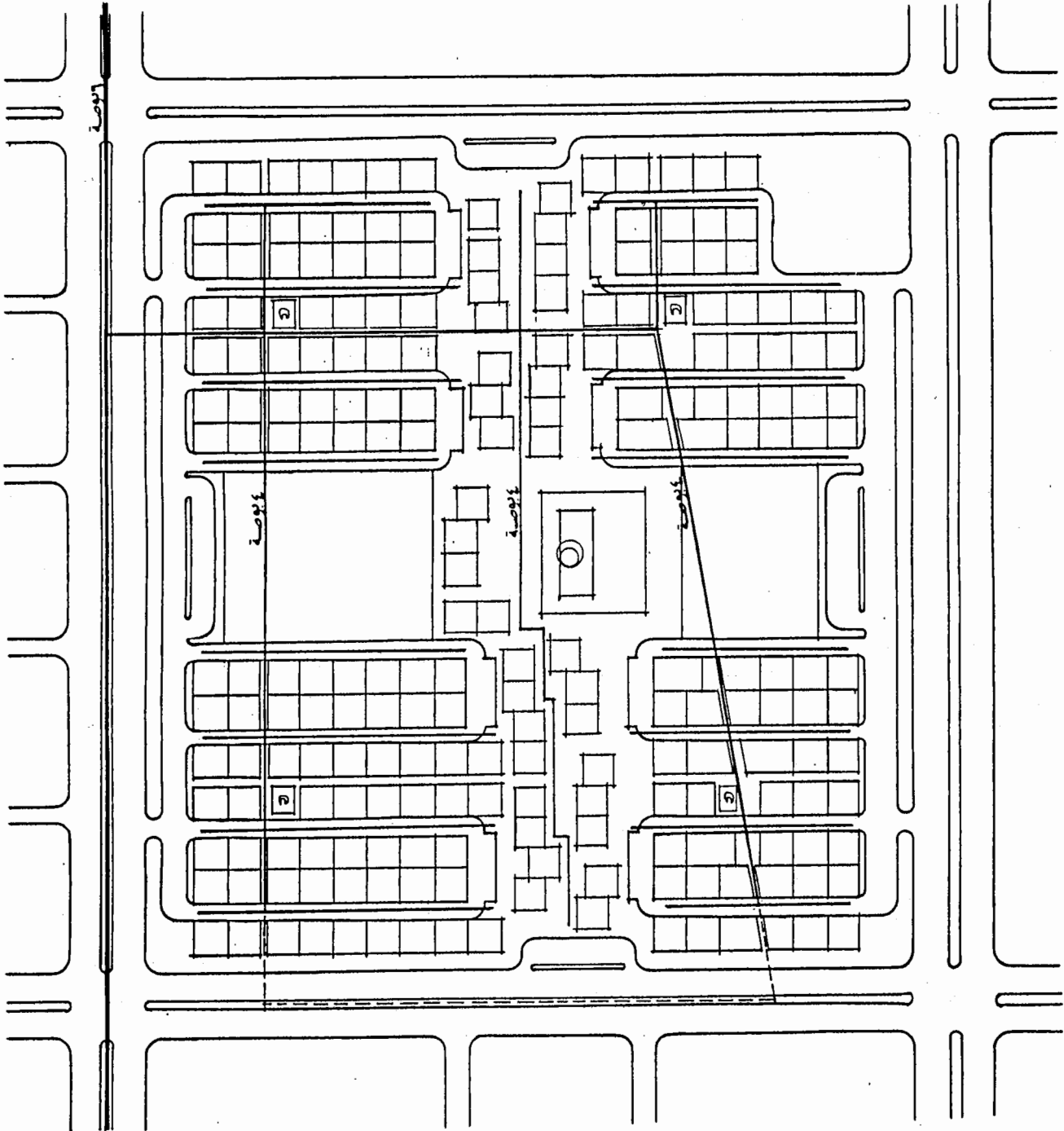
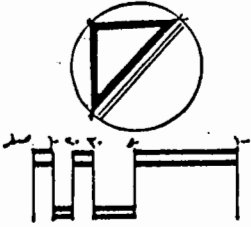


- ← ميل الشبكة الرئيسية للحدائق
- ← ميل الشبكة الفرعية بالتقسيم
- خط الشبكة الرئيسية والمطابق
- خط الشبكة الفرعية والمطابق

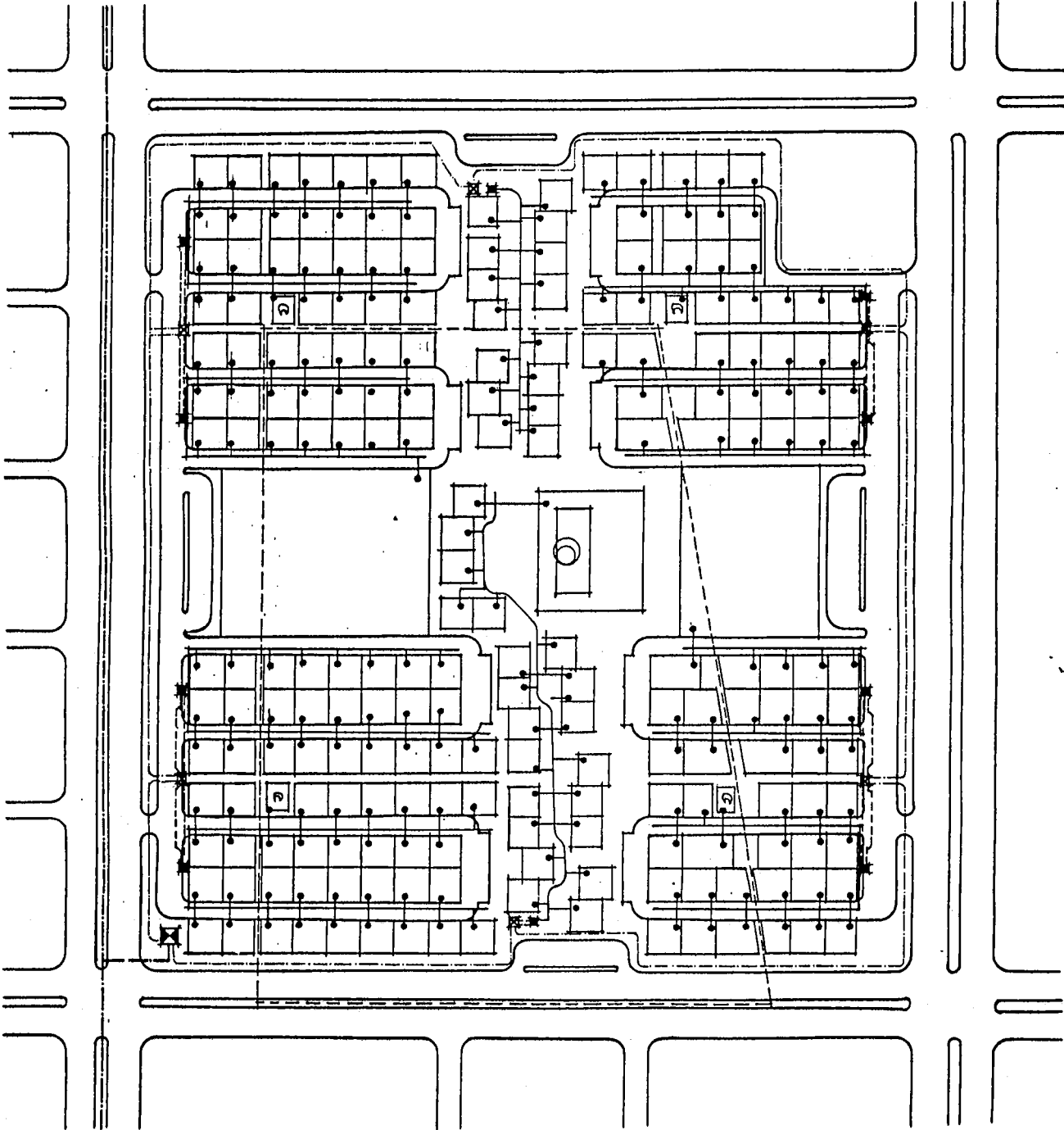
ملحوظة :

- يتم تحديد نوع مواسير الصرف الصحي حسب متطلبات الموقع واشتراطات العزل المطلوب بالوحدة المحلية .

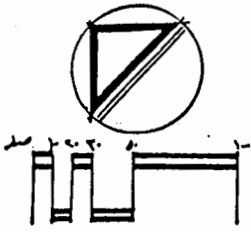
- المناسيب بالسنتيمتر .



شبكة الكهرباء الخاصة بمشروع التقسيم

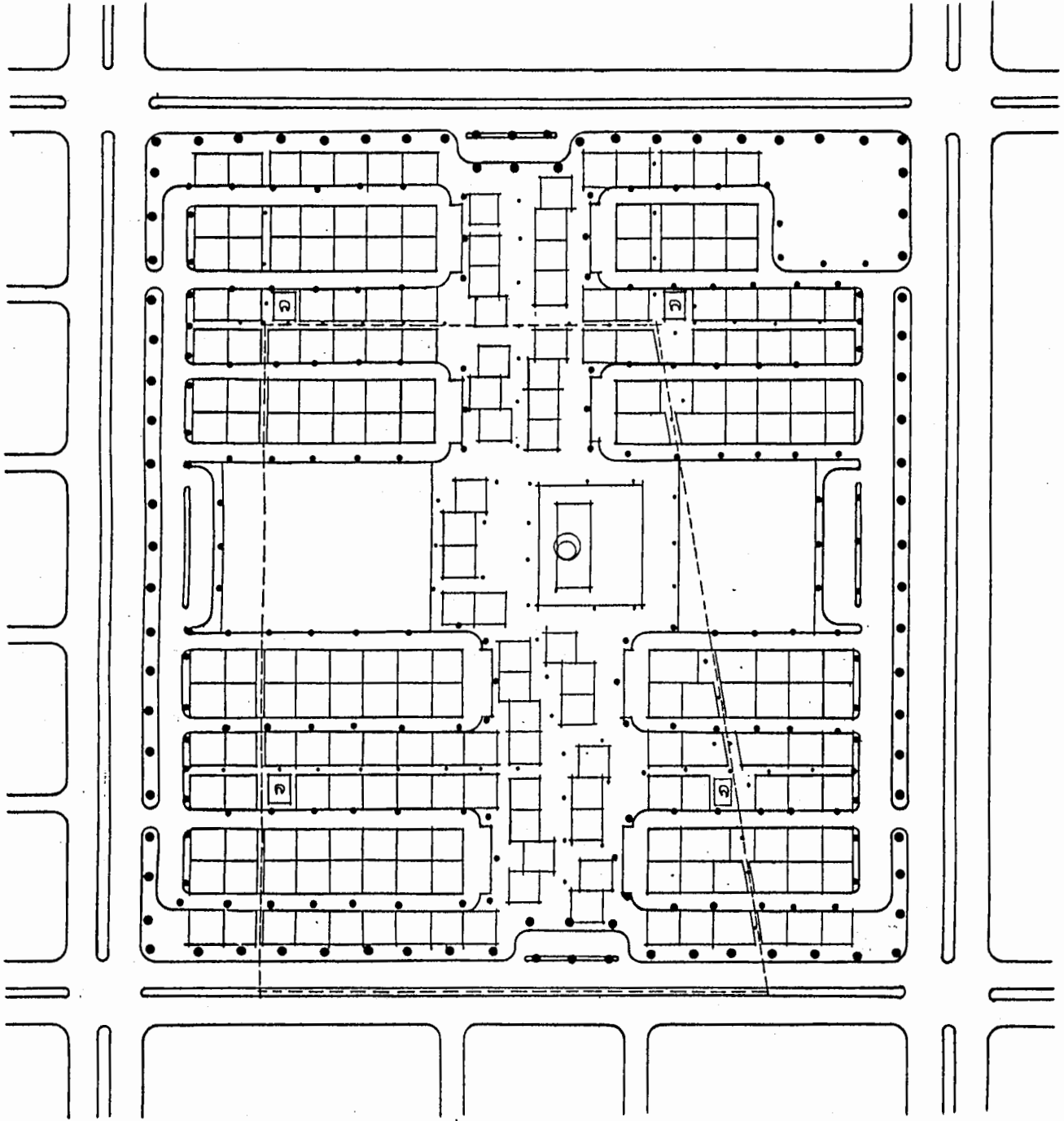


- ☒ محطة توزيع رئيسية ضغط منخفض كابل ضغط متوسط " ١١ كيلوفولت "
- ☒ غرفة محولات كابلات ضغط منخفض " ٢٨٠ فولت "
- ☒ صندوق توزيع كابلات ضغط منخفض كابلات ضغط منخفض " ٢٢٠ فولت "
- كابلات ضغط منخفض
- صناديق توزيع بالمنزل

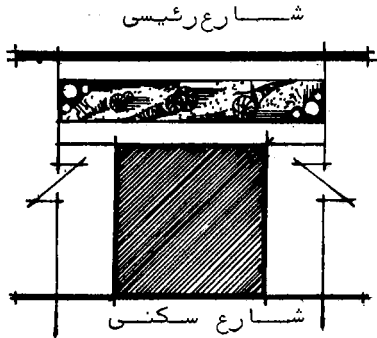
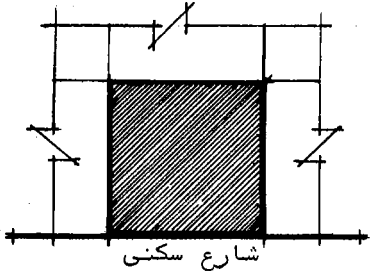
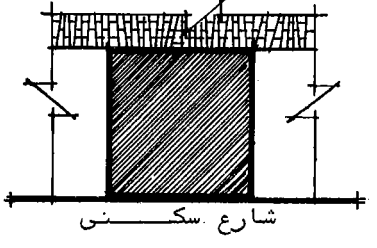


تابع ١٢-١-٩٠

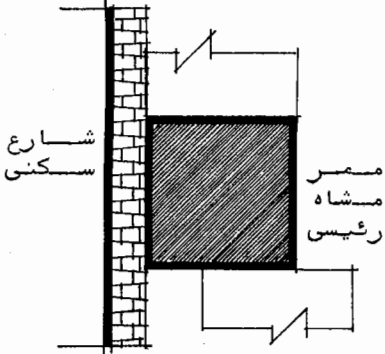
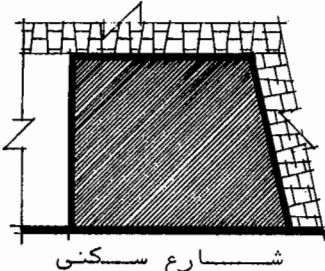
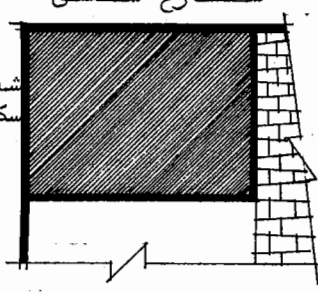
- شبكة الاشارة العامة لمشروع التقسيم -



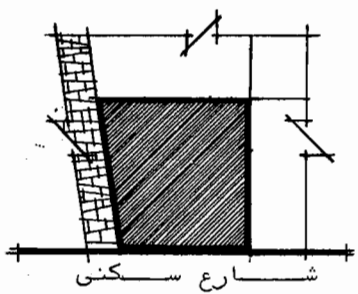
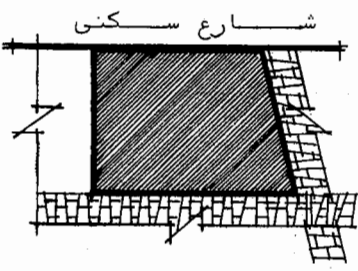
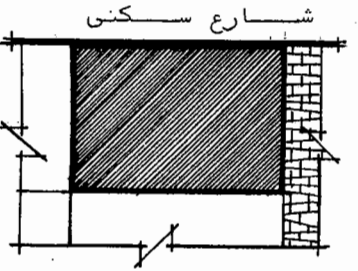
- اعمدة اشارة ارتفاع ١٠ متر للطرق الرئيسية (لمبات صوديوم ٢٥٠ وات).
- اعمدة اشارة ارتفاع ٨ م للطرق التخدم والطرق السكنية (لمبات بخار زئبق ٢٥٠ وات).
- اعمدة اشارة ارتفاع ٣ م لممرات المشاه (لمبات بخار زئبق ١٥٠ وات).

رسم القطعة	أبعاد القطعة				رقم القطعة	رقم البلوك	
	شطفة	غرب	شرق	خلف			امام
		٢٠	٢٠	٢٠	٢٠	١ من ١	١
						٧٣٠٧٢ ٧٧٠٧٦	٨
						٧٨ من ٨٦	٩
						١٧٧ من ١٨٣	١٦
		٢٠	٢٠	٢٠	٢٠	١٦ من ١٦	٢
						٢٨ من ٢٢	٤
						٣٦ من ٣٩	٥
						٤٠ من ٤٤	٥
						قطعة ٤٥	٥
						٤٨ من ٤٨	٧
						٦١ من ٦٧	٧
		٢٠	٢٠	٢٠	٢٠	١٤ من ١٤	٣
						٢٣ من ٢٧	٦
						٥٢٠٥١٢	١١
						٥٥ من ٦٠	١١
						١٠٢ من ١٩٩	١٤
						١٥٠ من ١٦٢	١٤

تابع بيان القطع السكنية بمشروع التقسيم النهائي

رسم القطعة	أبعاد القطعة					رقم القطعة	رقم البلوك
	شطفة	غرب	شرق	خلف	أمام		
	-	٢٠	٢٠	٢٠	٢٠	١٨٤ من ٢١٩ الى	١٧
	-	٢٠	٢٢	٢٣	٢٦	٢٢	٣
	-	٢٠	٢٠	٢٦	٢٦	٢٣	٤

تابع بيان القطع السكنية بمشروع التقسيم النهائي ١٣-١-٩

رسم القطعة	أبعاد القطعة					رقم القطعة	رقم البلوك
	شطفة	غرب	شرق	خلف	امام		
 <p>شارع سكني</p>	-	٢٢	٢٠	٢٠	١٨	٤٧	٥
 <p>شارع سكني</p>	-	٢٠	٢٠	٢٨	٢٤	٥٤	٦
 <p>شارع سكني</p>	-	٢٠	٢٠	٣٠	٣٠	٦٤	٧

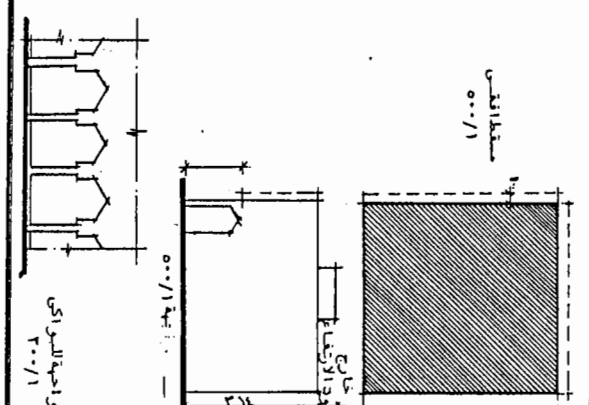
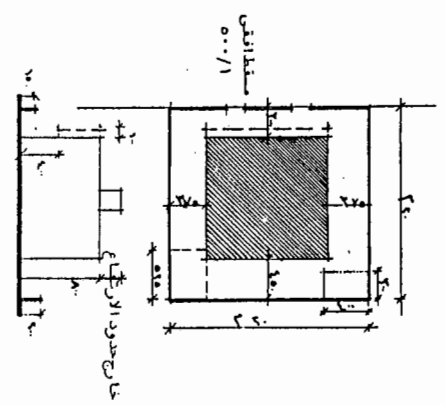
١٤-١٤ مفاصل الانحناء الممنوعة

نمسا ليعارض مع قانون التخطيط العمراني ولتحت الاعتمادية والقوانين المنظمة للبناء، ومع عدم الاطلاق بما تقتضيه المخططات العمرانية
واكتمال نطاق الاستعمالات ونمسا بخص مبدأ المشروع، تتبع الاستعمالات الخاصة التالية :-

المسكن		مساحة الانحناء		ارتفاع الاسوار		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي	
ارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة
٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١

ملاحظات المسكن :-

- يسمح عمل برزخات بالواجهة المطلقة على التوازي فقط بالقطع التي على التوازي وعلى واجهة التوازي والواجهة الخلفية بالقطع التي ليست على التوازي
- مواه بالكرينات او اسراج ولايزيد البروزات عن ١م بحامل طول الواجهة، ويحتم لانتقال المسافة بين بطيئة البروز وسط الارض عن ٢م
- يستثنى من حدود الارتفاعات بشر السلم وخرانات السحاب وغرفة خدمة او نسل او مخزن بالسطح ويحتم لايزيد مسطحها عن ٠/٢٠ من مساحة السطح
- لايسمح بارتفاعه اى مساقط غير المتساوية المربع به من نظمة الارض ويمكن من البروز بنسبة غزوة خارج او جراج على مساحة لايزيد عن ٢٢٠م
- لارتفاع قطر ترسية الدوازين والممرات الدائرية الا بالقطع السكنية والبروز فقط ولايزيد مساحتها بالقطعة الواحدة عن ٢٢١م



مساحة الاسوار		مساحة الانحناء		مساحة الاسوار		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي		الارتفاع الاسمي	
ارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة
٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١	٥٠/١

ملاحظات المسكن الجداري :-

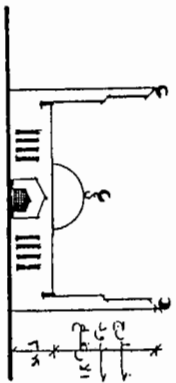
- نظام المر لتجارو يستعد ام السور الموازي وبالنزيم بالانحناءات المنحوس عليها بالعاصمة ولايسمح بعمل اى انحناءات او برزخات المطلقات داخل المر تحت الموازي
- يسمح بعمل برزخات بالواجهة المطلقة على سحر النشاء الرئيسي التجارية او على الواجهة المطلقة على التوازي بعد اقصي وانحناء مواه بالكرينات او اسراج لايزيد عن ١م بحامل طول الواجهة ويحتم لانتقال المسافة بين بطيئة البروز وسط الارض عن ٢م
- يستثنى من حدود الارتفاعات بشر السلم وخرانات السحاب وغرفة خدمة او مخزن بالسطح ويحتم لايزيد مسطحها عن ٠/٢٠ من مساحة السطح
- يسمح بعمل برزخات يستخدم كمخازن او للاعمال الميكانيكية او كغيره من المطلقات التجارية المتعددة الارتفاع
- بشأن طابع الموازي يتم الالتزام بشروط القامة والتكامل المرفق والحد في حاله او مستخدم للمساكن او المطلقات التجارية تتميزه او تتدمله
- يمنع عمل قطر لترسية الدوازين من البلكرينات او على اسطح المساكن
- تتاعلا السور الارضى واى دور مسروق او جزء من السور

الارتفاع	مساحة الزينة		ارتفاع الاسوار		الحد الأقصى للمساحة المغطاة	الارتفاع		الحد الأدنى	الارتفاع	الحد الأدنى	الارتفاع	الحد الأدنى	
	داخلي	خارجي	داخلي	خارجي		داخلي	خارجي						داخلي
ارتفاع المرقع	-	-	-	-	75%	-	-	-	2	12	10	400	جانب
ارتفاع مقطع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع المساحة الخالية بين الاسعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

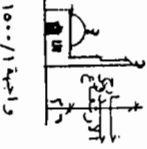
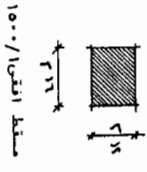
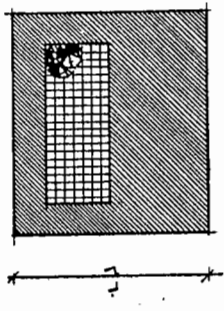
ملاحظات المترواح :

- يمتد من حدود الارتفاع أبراج المآذن وثبات المسجد ويصح بعمل أكثر من مذبذبة بعد أفص 4 مآذن .
- يصح بعمل استحداث مكاتب المسجد مثل (مكتبة ، مستوف ، دار خطبة ، دار التطعيم القرآني ، دور سموق داخل حرم الصلاة للحدائق والافتتاح دار مناسبات الخ) .
- يصح بعمل مطبخ على الأكثر لسبع مستطبات المصلين واستكمال دور المسجد المعاصر (مثل مكتبة لسبح الكتب الدينية ، صيدلية) .
- عند تصميم المسجد يجب عمل سيطرة ودورات مياه وغرفة للامام واخرى للمؤذن ومقيم التعمائر وغرفة مؤذن .

واجهة 1500/1



268
مسطح أفقي 1500/1



الارتفاع	مساحة الزينة		ارتفاع الاسوار		الحد الأقصى للمساحة المغطاة	الارتفاع		الحد الأدنى	الارتفاع	الحد الأدنى	الارتفاع	الحد الأدنى	
	داخلي	خارجي	داخلي	خارجي		داخلي	خارجي						داخلي
ارتفاع الممر	-	-	-	-	75%	-	-	-	2	12	10	400	جانب
ارتفاع مقطع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع المساحة الخالية بين الاسعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ارتفاع الممر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ملاحظات المترواح :

- يمتد من حدود الارتفاع أبراج المآذن وثبات المسجد ويصح بعمل مذبذبتين بعد أفص 4 مآذن .
- عند تصميم المسجد يجب عمل سيطرة ودورات مياه وغرفة للامام وغرفة للتعمائر وغرفة مؤذن .

تابع قائمة الاشتراطات :ملاحظات عامة:

١- هذه القائمة لها قوة أحكام قوانين ولوائح المباني وتسرى على هذا التقسيم بمجرد اعتماده كما تسرى على المشتريين وخلفائهم مهماتعاقبوا، وتعتبر شروطها حقوق ارتفاق يجوز للمشتريين والمقسم أن يتمسكوا بها قبل بعضهم ويجب الإشارة لهذه القائمة في عقود البيع والشراء لقطع الاراضى .

٢- يتم الالتزام التام بالاستعمالات المقررة فى القائمة ولا يحدث أى تعديل لها بعد اعتماد المشروع النهائى .

٣- يتم الالتزام التام بالارتفاعات المقررة والريود وخطوط البناء ونسبة الاشغال والمساحة المبنية ولا يحق لمشتري قطعة الارض تعديل أى منها .

٤- يراعى اضافة الطابع الشرقى لكافة واجهات المنشآت بالتقسيم .

٥- يسمح بعمل زخارف وكرانيش على الواجهات ببيروز لايزيد عن ٥٠ سم .

٦- يراعى نهو الاسطح الخارجية للحوائط بالالوان البيضاء أو الكريم الفاتح كما يمكن ترك الواجهة بدون نهو فى حالة استخدام الطوب الرملنى الملون بهذه الالوان .

٧- يتم مراجعة التصميمات المعمارية عند تقديمها للاعتماد ،للتأكد من تمشيها مع الطابع العام المقرر للمشروع ،كما يكون من حق الوحدة المحلية المسئولة عن التخطيط أو المقسم متابعة التنفيذ ، وازالة أى مخلفات لشروط البناء المنصوص عليها فى قائمة الاشتراطات سواء فى الطابع أو المساحة المبنية أو الارتفاعات .

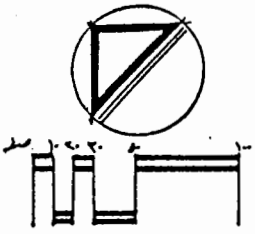
٨- لا يتم التصريح بأى أعمال مقلقة للراحة أو ينتج عنها ضوضاء أو مضايقات مثل السورث أو المصانع أو المطابع وما شابه فى أى موقع داخل حدود مخطط التقسيم .

٩- لا تقام أى منشآت مؤقتة على الموقع ،
الا منشآت مثل أكشاك متابعة الانشاءات وتلتزم
الشركات المنفذة أو المقاولين المنفذين بازالتها
بعد انتهاء الاعمال .

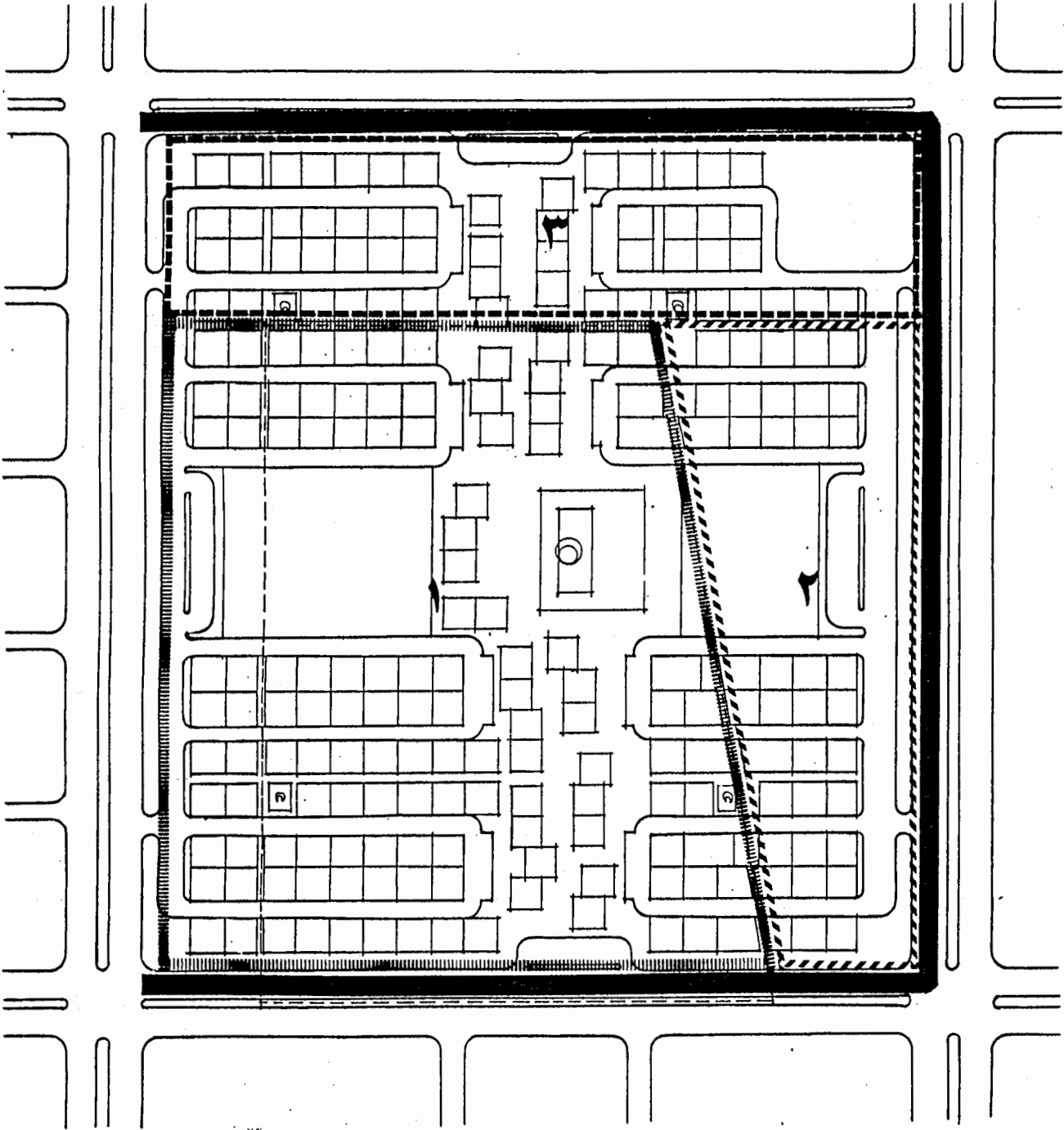
١٠- يحظر القيام بعمل أى اعلانات كبيرة أولصق
اعلانات بالموقع وكذلك يحظر عمل اعلانات
بأعلى المباني ، ولايحق لأصحاب المحال التجارية
عمل اعلانات كهربائية مضيئة كبيرة ويسمح فقط
بعمل يفت أو اعلانات كهربائية مضيئة صغيرة
بحجم مناسب داخل البواكى ولا تبرز فيها بحيث
لاتشوه الطابع العام والبيئة .

١١- يحظر تماما التخلص من القمامة والفضلات
بذات الارض أو عمل محارق للقمامة بها ، ويتبع
فى التخلص من القمامة النظام الذى يقره المجلس
المحلى للحى .

١٢- يرمز للمناطق الخضراء بالرمز (خ) ومساحتها
تبلغ ٢٠١٨١٠٠ ولايسمح فيها بعمل أى منشآت
سوى منشآت خفيفة للخدمات (مثل أكشاك
الموسيقى ، أو أكشاك بيع الحلوى والمرطبات
... الخ) ،بالاضافة الى كنب الجلوس وأحواض
الزهور والفساقي وما الى ذلك من مستلزمات
الحدائق والمناطق الخضراء .



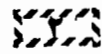
١٥-١-١٩ مراحل تنفيذ مشروع التقسيم النهائي -



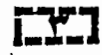
مرحلة التنفيذ الأولى



مرحلة التنفيذ الثانية

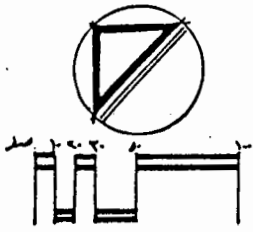


مرحلة التنفيذ الثالثة

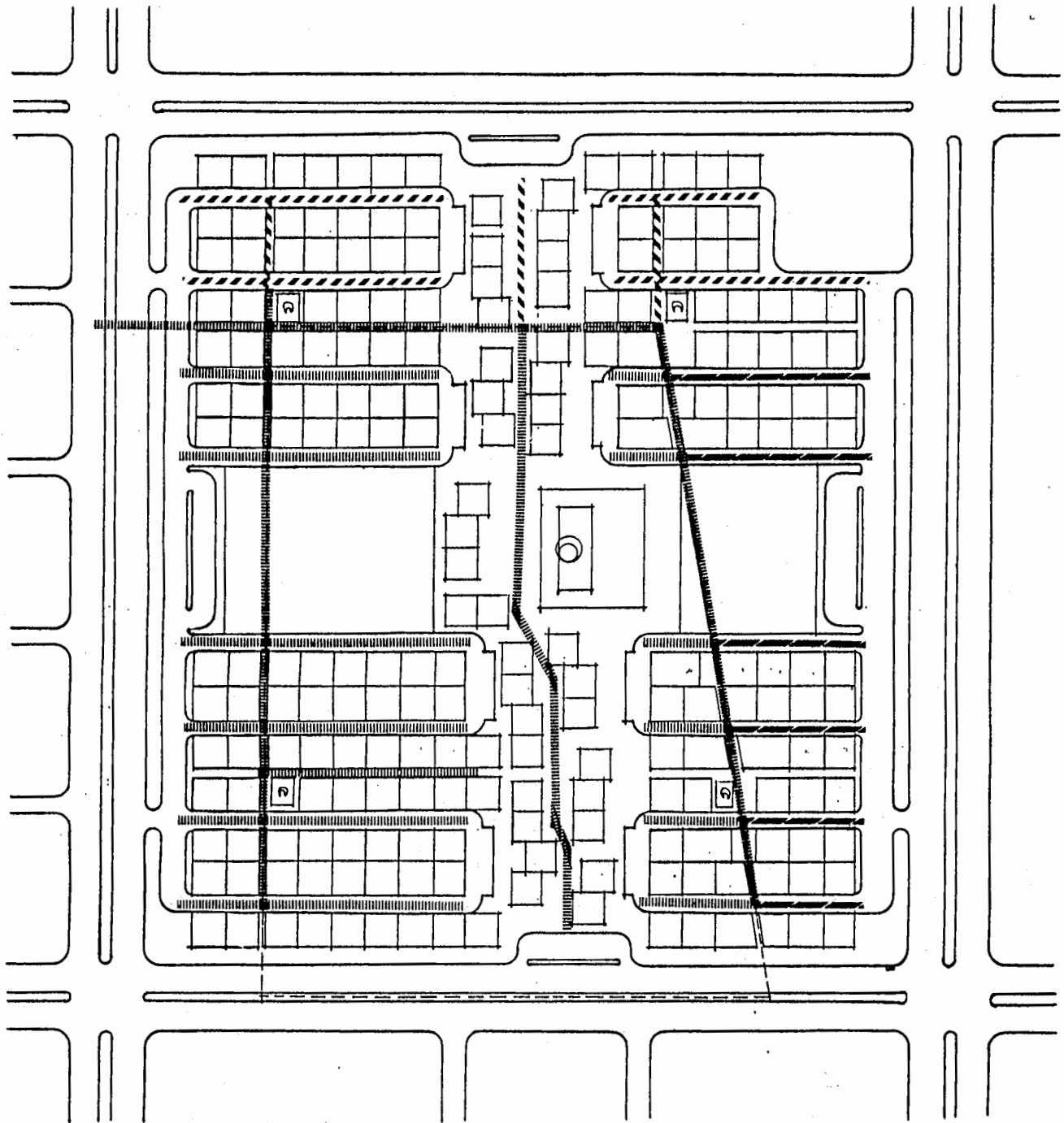


شبكة الطرق المحيطة التي يلتزم المقسم
ببنفقات انعامتها .





١٦-١٧٠٠ مراحل تنفيذ شبكة العرف الصحي وشبكة المياه لمشروع التقسيم النهائي -



- مرحلة اولى
- مرحلة ثانية
- مرحلة ثالثة

٢-٩ مثال تخطيط مواقع غير منتظمة
وغير مسستوية.

فيما يلي استعراض للخطوات الواجب اتباعها في تخطيط المواقع الغير منتظمة والتي تكثر بها العوائق الطبيعية . بعد اتباع الاجراءات التنظيمية والاجرائية طبقا لقانون التخطيط العمراني واللائحة التنفيذية يتم فنيا اتباع الخطوات التالية :

أ- بعد اتمام الرفع المساحي للملكية المراد تقسيمها واستطلاع الموقع للتعرف على المعالم الطبيعية (شكل ٩-٢-٢ ، شكل ٩-٢-٣) يتم تحديد الارض محل التخطيط وهي الارض التي يمكن تخطيطها فعلا ، وهي محصلة تلاقى حد الملكية مع الكنتور للمنطقة والرعة المحيطة بالمنطقة (شكل ٩-٢-٤) .

ب- يتم افتراض الكثافة السكانية الاجمالية التي على أساسها يتم تخطيط الارض ومن ثم معرفة العدد الكلي للسكان وهذا يساوي مساحة الارض الكلية بالفدان \times الكثافة السكانية الاجمالية (فرد/فدان)

ج- يحدد عدد المجاورات السكانية المناسبة لاستيعاب التعداد الكلي المفترض لسكان المنطقة .

د- يحدد حجم الخدمات المختلفة بما يناسب التعداد الكلي للسكان ، مع ملاحظة وجود تسدرج الخدمات على مستوى كل من المجاورات السكنية والمناطق المركزية .

هـ- يبين شكل ٩-٢-٥ الحل الخطأ في تخطيط المناطق المشابهة من حيث الرعة وعدم الانتظام وذلك باحاطة المنطقة بطريق دائري غير منتظم الشكل متمشيا مع خطوط الكنتور الخارجية مما يتسبب في ايجاد مجاورات سكنية غير منتظمة الشكل يصعب تخطيطها ، مع ضياع اجزاء كبيرة من الارض في استخدامات غير مناسبة ، وايجساد تقاطعات ومسارات خطيرة للطرق .

و- يكون الحل الامثل للتخطيط سهلا مبسطا وتتوافر فيه النقاط التالية (شكل ٩-٢-٦) :-

- أن يكون مخطط التقسيم مبسطا باستعمال وحدة مجاورة سكنية منتظمة الشكل ، بحيث يسهل التعامل معها ، مع مراعاة توفير مواقع الخدمات المركزية اللازمة .

- يتبقى من مساحة الارض بعض الاجزاء ، التسمى غالبا ما تكون غير منتظمة الشكل وعلى اطراف مشروع التقسيم ، تترك هذه الاجزاء للاستعمالات العامة التي لا تتصف بصفة المركزية مثل النسيادى ، الملاعب المدارس الثانوية للبنين والبنين ، المستشفى المركزى العام وبعض المباني الحكومية العامة .

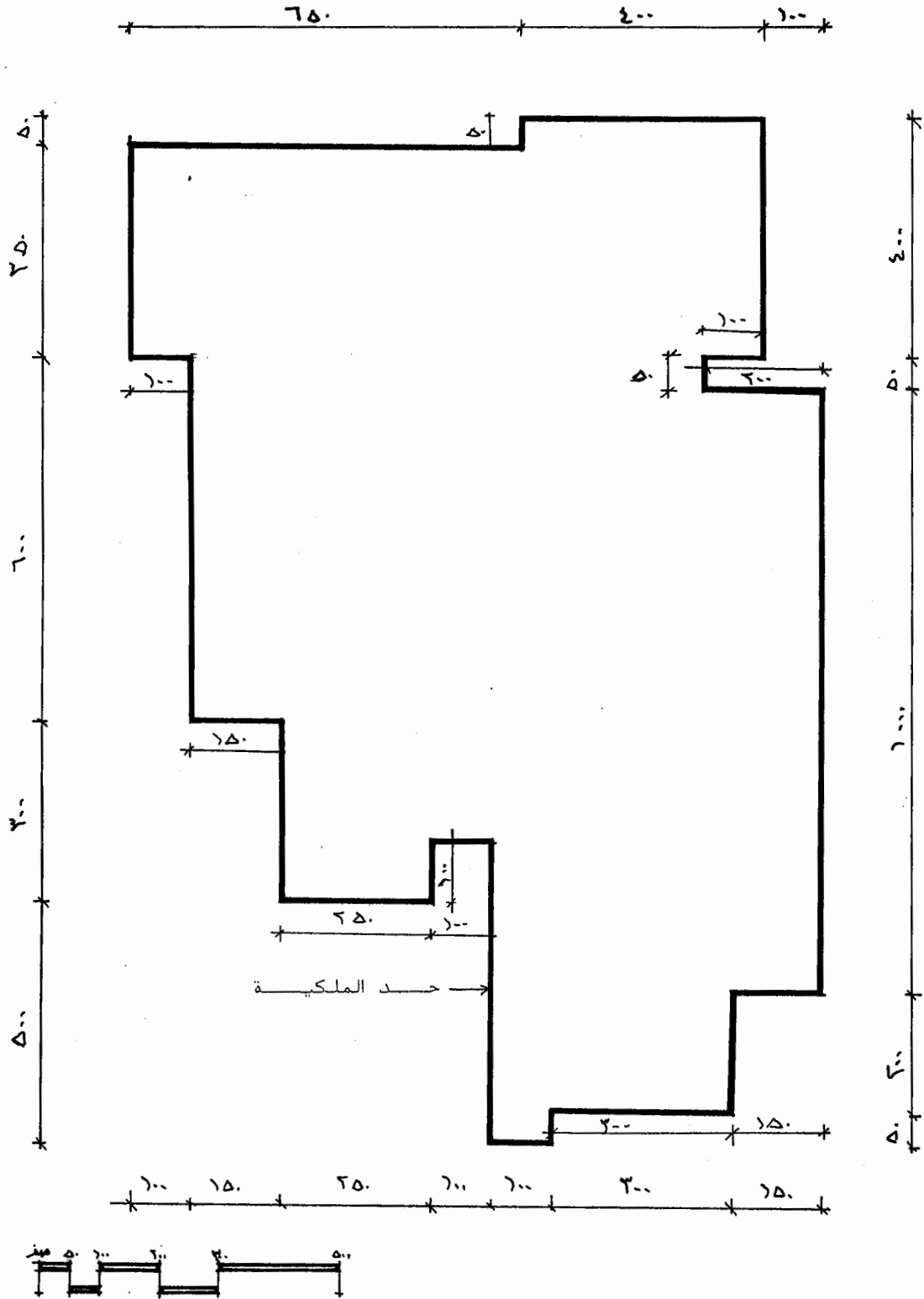
- يراعى عند التصميم بساطة شبكة الطرق وانسياب حركة المرور داخل المخطط العام .

- أما المناطق الوعرة ، فيمكن استغلال طبيعتها لاعطاء طابع مميز للتخطيط فتستغل المنطقة الغير مستوية استخدامات متعددة تبعا لمدى وعورتها فيمكن أن تستغل الاراضى القليلة التدرج فى التشجير والمساحات الخضراء والملاعب ، أما المناطق شديدة الوعورة فيكتفى باعتبارها منطقتة طبيعية مكشوفة .

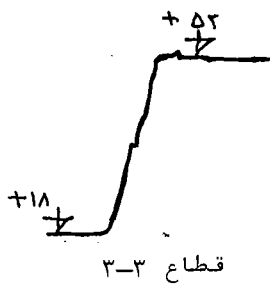
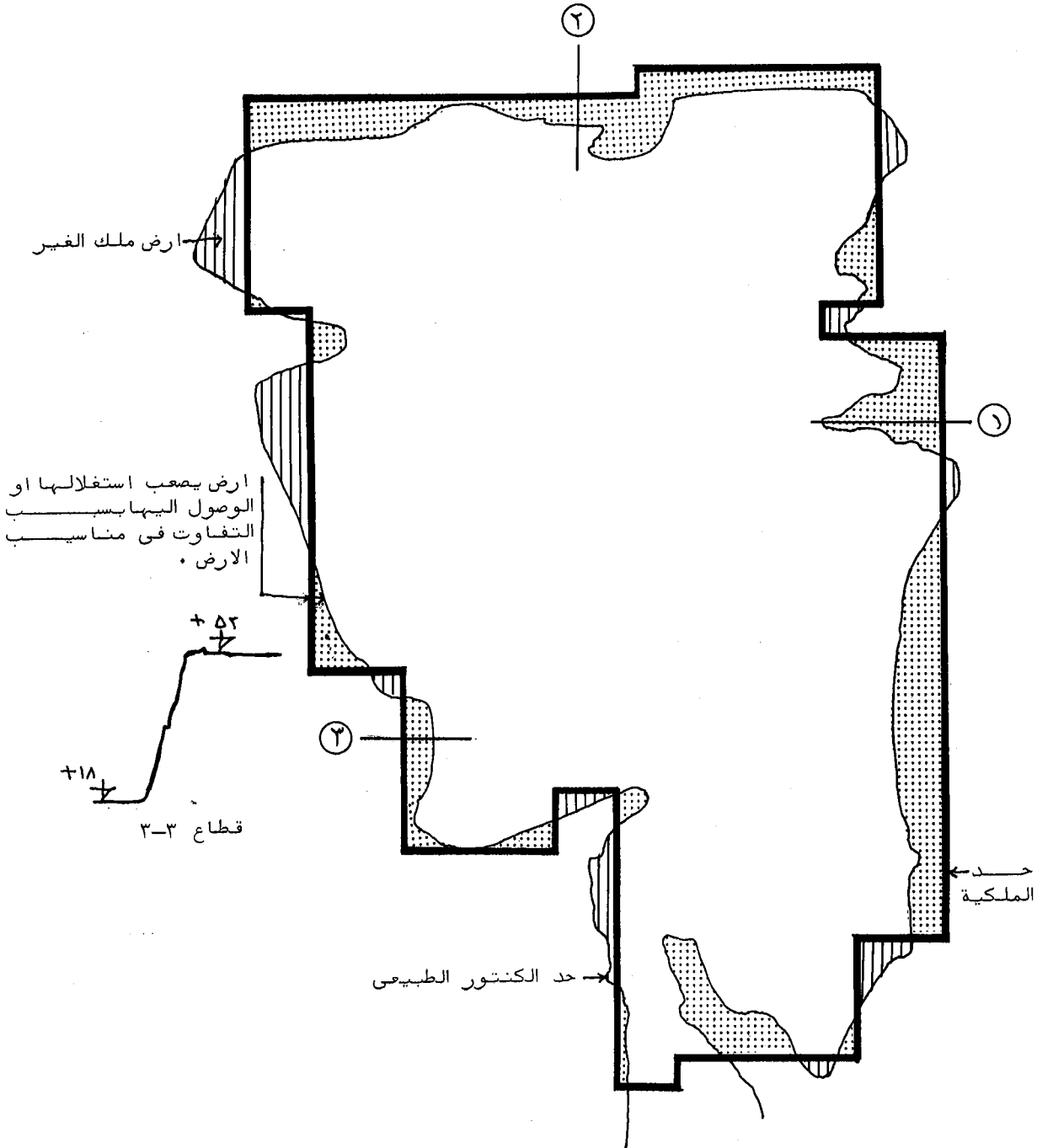
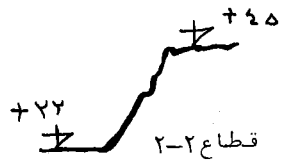
ز- يلى الخطوات السابق ذكرها العمل على تخطيط وتقسيم المجاورات السكنية ، والتي يتبع فى تخطيطها وتقسيمها نفس الخطوات والاجراءات والاعمال التى سبق شرحها فى هذا الدليل وفى التطبيق رقم ٩-١ من هذا الباب .



٩-٢-٢ الارض المطلوب تقسيمها :



٩-٢-٣ استطلاع الموقع :





الارض التي يمكن
تقسيمها خارج
حد الملكية

الارض التي يمكن تقسيمها
داخل حد الملكية



