

قوانين

التخطيط العمرانى وتنظيم المباني



دكتور مهندس
محمد إبراهيم قشوه

دكتور مهندس
أحمد خالد علام

قوانين التخطيط العمرانى وتنظيم المباني

١٧٦

٧١-٦٤

٩٥-٨٢

١٧٦-١٧٦

دكتور مهندس
محمد إبراهيم قشوه

دكتور مهندس
أحمد خالد علام

الطبعة الأولى

١٩٩٥

الناشر

مكتبة الأنجلو المصرية

١٦٥ شارع محمد فريد - القاهرة

فهرس
قوانين
التخطيط العمرانى وتنظيم المباني

١	مقدمة فى الإدارة والقانون	الباب الأول
٣	مقدمة فى الإدارة	
٣	التنظيم الإدارى	
٥	الأشخاص المعنوية العامة	
٦	مقومات الإدارة المحلية	
٨	المجلس المحلى (المجلس البلدى)	
١٠	الإدارة المحلية فى مصر	
١٦	مقدمة فى القانون	
١٦	الدستور - القانون - اللائحة التنفيذية	
١٧	الأرض وتطور التشريعات المنظمة	
١٩	المنفعة العامة	
٢٣	: التخطيط العمرانى	الجزء الأول
٢٥	: قانون التخطيط العمرانى فى مصر : المخطط العام	الباب الثانى
٢٧	لجنة التخطيط العمرانى	
٣١	تحضير المخطط العام	
٣٢	مكونات المخطط العام	
٣٢	الموافقة والإعتماد	
٣٣	خطوات الموافقة والإعتماد فى بعض الدول الصناعية	
٣٥	مراجعة المخطط العام	
٣٦	إشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران	
٣٧	: التخطيط التفصيلى وإشتراطات المناطق (لائحة تخطيط المناطق)	الباب الثالث
٣٩	طبيعة وخواص اللائحة	
٤٥	تحضير التخطيط التفصيلى	
٤٦	تخطيط المناطق	
٦١	إشتراطات المناطق : إشتراطات الإستعمالات	
٦٢	إشتراطات المناطق : إشتراطات الأبعاد	
٧٠	إشتراطات المناطق : الإستعمالات والمباني غير المطابقة لللائحة	
٧٢	خطوات الموافقة وإعتماد اللائحة (التخطيط التفصيلى)	
٧٣	تنفيذ التخطيط التفصيلى	
٧٦	تعديل التخطيط التفصيلى	

٧٩	الباب الرابع	: تقسيم الأرض الفضاء
٨١		طبيعة وخواص لانحة إشتراطات التقسيم
٨٥		معايير التصميم
٩٦		متطلبات التحسين
٩٩		الإشتراطات البنائية الخاصة
١٠٨		خريطتى التقسيم الإبتدائى والنهائى (خطوات الموافقة والإعتماد)
١١٤		المراجعة الدورية
١١٥	الباب الخامس	: تجديد الأحياء والمدن الجديدة
١١٧		تجديد الأحياء
١١٩		تجديد الأحياء فى بعض الدول الصناعية
١٢٤		البرنامج الفعال
١٢٧		النمو العشوائى فى مصر
١٣٣		تجديد الأحياء فى قانون التخطيط العمرانى فى مصر
١٣٥		نزع ملكية العقارات
١٣٨		المدن الجديدة
١٣٨		المدن الجديدة فى بريطانيا
١٣٨		قانون المجتمعات العمرانية فى مصر
١٤٣		هيئة المجتمعات الجديدة والأجهزة التابعة لها
١٤٧	الجزء الثانى	: تنظيم المبانى
١٤٩	الباب السادس	: قانون تنظيم المبانى : النواحي الإدارية والقانونية
١٤٩		نبذة تاريخية عن تطور قانون تنظيم المبانى
١٥٣		الخطوات الواجب إتباعها فى عملية الترخيص
١٥٤		المستندات التى تقدم للجهة الإدارية
١٥٦		الرسوم المستحقة على صرف الترخيص
١٥٨		البيت فى طلب الترخيص
١٦١		إلتزامات المرخص له
١٦٣		الإجراءات المتبعة نحو الأعمال المخالفة
١٦٧		العقوبات
١٦٩	الباب السابع	: قانون تنظيم المبانى : النواحي الهندسية
١٧١		مساحة الوحدة السكنية وعناصرها
١٧٣		الإرتفاع الداخلى
١٧٤		الكثافة البنائية
١٧٥		الطرق العامة
١٧٥		تحديد إرتفاع واجهة البناء

١٨٣	الإضاءة والتهوية	
١٩٠	البروزات	
١٩٢	السلام	
١٩٥	ملخص الأبعاد	
١٩٩	: قانون تنظيم المباني : نواح أخرى	الباب الثامن
٢٠١	سلطة المحليات فى وضع إشتراطات بنائية	
٢٠٢	تنظيم خطوط الشوارع المدنية	
٢٠٥	إيواء السيارات - المصاعد - التأمين ضد الحريق	
٢٠٦	إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق	
٢٠٩	الأجهزة والتركيبات الصحية	
٢١٥	أعمال الصرف الصحى	
٢٢٩		تعريفات
٢٣٥		المراجع

فهرس الأشكال

١١	١	الهيكل التنظيمى للإدارة المحلية على مستوى المحافظة والمدينة - وإدارة تخطيط المدن لمدينة متوسطة الحجم
١٥	٢	الهيكل التنظيمى لمحافظة القاهرة
٢٨	٣	التخطيط العام لمدينة أمريكية تعدادها ٦٠ ألف نسمة
٢٩	٤	المخطط العام لمدينتى برازيليا بالبرازيل ، والزقازيق بمصر
٣٠	٥	المخطط العام لمدينتين مثالييتين
٤١	٦	المخطط التفصيلى لمنطقة سكنية بمدينة السادات
٤٢	٧	المخطط التفصيلى لبعض المجاورات السكنية
٤٨	٨	أنواع المساكن
	٩	توصيف المساكن حسب عدد الوحدات السكنية بالمبنى وحسب علاقة المبنى بالمبانى المجاورة
٤٩		
٥٠	١٠	المواقع المختلفة للجراج بالنسبة لقطعة الأرض والمسكن المقام عليها
٥٤	١١	سوق تجارى بمصر الجديدة وآخر بإحدى المدن الإنجليزية الجديدة
٥٥	١٢	الموقع العام لسوق تجارى بإحدى المدن الجديدة بمصر
٥٩	١٣	منطقة صناعية مخططة بمدينة إنجليزية جديدة
٦٥	١٤	إرتداد المبنى عن حد الشارع والجيران
٦٦	١٥	الكثافة البنانية
٦٩	١٦	التجميع السكنى والمشروعات الكبيرة المتكاملة
٧٤	١٧	قطعة الأرض غير المستطيلة أو المربعة
٨١	١٨	تقسيم مساحة من الأرض إلى قطع للبناء عليها
٨٨	١٩	مستويات شبكة شوارع المدينة
٩١	٢٠	مسميات قطع الأراضى حسب موقعها فى البلوك
١٠٢	٢١	تخطيط جزء من مصر الجديدة
١٠٣	٢٢	شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة
١٠٥	٢٣	مدينة المهندسين
١٠٧	٢٤	جزء من مدينة نصر
	٢٥	خطوات الموافقة على مشروعات التقسيم وإتمادها فى مدينة بالولايات المتحدة
١٠٩		
	٢٦	خريطتى مشروع التقسيم الإبتدائى والنهائى لحي التل الغربى بإحدى المدن الأمريكية
١١١		
١٣٠	٢٧	مناطق النمو العشوانى حول القاهرة الكبرى
١٣١	٢٨	البلوكات وقطع الأراضى فى مناطق النمو العشوانى حول القاهرة الكبرى

١٣٢	مساقط أفقية لبعض المساكن فى مناطق النمو العشوائى حول القاهرة الكبرى	شكل ٢٩
١٣٩	لندن الكبرى وبعض المدن الجديدة حولها	شكل ٣٠
١٤١	بعض المدن الجديدة بمصر	شكل ٣١
١٧٧	تحديد ارتفاع واجهة البناء : لمبنى يقع على طريق واحد	شكل ٣٢
١٧٩	تحديد ارتفاع واجهة البناء : لمبنى يقع على تقابل طريقين متعامدين	شكل ٣٣
١٨١	تحديد ارتفاع واجهة البناء : لمبنى يقع على طريقين غير متعامدين	شكل ٣٤
١٨٥	أنواع الأفنية	شكل ٣٥
١٨٧	فناء الجيب	شكل ٣٦
١٨٨	تجاوز الارتفاع على الأفنية	شكل ٣٧
١٨٩	الفرندات والبلكونات المكشوفة التى تقام أمام الفتحات	شكل ٣٨
١٩١	البلكونات والأبراج البارزة فى الطريق	شكل ٣٩
١٩٤	السلام	شكل ٤٠
٢٠٣	مواسير وغرف القمامة بالعمارات السكنية	شكل ٤١
٢٠٤	خط التنظيم وزوايد وضائع التنظيم	شكل ٤٢
٢١٠	الأجهزة والتركيبات الصحية : حوض غسيل الأيدي	شكل ٤٣
٢١١	الأجهزة والتركيبات الصحية : حوض المطبخ والمرحاض	شكل ٤٤
٢١٤	نماذج بعض التوصيلات الصحية داخل وخارج المبنى	شكل ٤٥
٢١٦	خزان تحليل وبيارة وخندق تصريف	شكل ٤٦
٢٢٠	نموذج للرسومات التى تقدم للجهة الإدارية للحصول على الترخيص : الموقع العام للمبنى	شكل ٤٧ - أ
٢٢١	نموذج لرسومات الرخصة : المسقط الأفقى للدور الأرضى	شكل ٤٧ - ب
٢٢٢	نموذج لرسومات الرخصة : المسقط الأفقى للأدوار المتكررة	شكل ٤٧ - ج
٢٢٣	نموذج لرسومات الرخصة : الواجهة وقطاع رأسى	شكل ٤٧ - د
٢٢٤	نموذج لرسومات الرخصة : الواجهات الأخرى	شكل ٤٧ - هـ
٢٢٥	نموذج لرسومات الرخصة : التصميمات الإنشائية (الأساسات والأعمدة)	شكل ٤٧ - و
٢٢٦	نموذج لرسومات الرخصة : التصميمات الإنشائية (الأسقف والكمرات)	شكل ٤٧ - ز
٢٢٧	نموذج لرسومات الرخصة : التوصيلات الصحية لأعمال الصرف الداخلى والخارجى	شكل ٤٧ - ح
٢٢٨	نموذج لرسومات الرخصة : التوصيلات الكهربائية	شكل ٤٧ - ط

مقدمة

تمتد المدن خارج وداخل حدودها بمعدلات سريعة تفوق معدلات التنمية العمرانية ، مما يترتب عليه تعقد مشاكلها القديمة وخلق مشاكل جديدة منها ارتفاع سعر الأرض ، ونقص الإسكان ، وإنتشار الأحياء المتخلفة والنمو العشوائى وزحمة المرور ونقص المرافق والخدمات والتلوث بأنواعه المختلفة وغيرها من المشاكل الإجتماعية والإقتصادية .

ومما يزيد تعقد المشكلة نقص التشريعات المنظمة لل عمران أو الإهمال فى تطبيقها إن وجدت ، فنرى النمو العشوائى حيث يقوم الأهالى بإقامة مساكن لا تتوفر فيها الإشتراطات الصحية والهندسية على أرض فضاء لم تقسم تقسيما سليما من ناحية عروض الشوارع أو تزويد الأرض بالمرافق العامة .

ولا شك أن أهم تشريعين ينظمان حركة العمران هما : قانونى التخطيط العمرانى وتنظيم المباني .
فالتخطيط العمرانى ينظم إستعمالات الأرض ويضع إشتراطات لتقسيم الأرض الفضاء وهو وسيلة هامة فى تجديد الأحياء القديمة .

ينظم قانون التخطيط العمرانى إستعمالات أرض الحضر السكنية والتجارية والصناعية أو بمعنى آخر إستعمالات أرض السكن والعمل والترفيه ويضع قيودا وإشتراطات على هذه الإستعمالات بهدف توجيه عمليات التنمية وتنسيق العلاقة بينها وتنمية المنفعة العامة لسكان المدينة ككل وتحديد الكثافة السكانية والبنائية .

ويهدف القانون فى مجال تقسيم الأراضى الفضاء ضمان نمو المدينة على أسس تخطيطية وعمرانية سليمة لتكون متمشية مع المخطط العام للمدينة ، وإنشاء طرق بعروض مناسبة دون أن تتحمل السلطات المحلية تكاليف إنشائها وضمان تزويد مناطق التقسيم بالمرافق العامة .

وتجديد الأحياء وسيلة من الوسائل الأساسية لتنفيذ المخطط العام ، ولاسيما فى المدن الكبرى ، فمن المشاهد وجود أحياء قديمة متهاكة لا تتوفر فيها المقومات الأساسية للحياة فضلا عن تكديس السكان فيها ، وبذلك تخلق مشاكل كثيرة بالإضافة إلى ما تسببه من تشويه لصورة المدينة ، ويقتضى الأمر علاجا مناسباً إما عن طريق إزالة مثل هذه الأحياء وإعادة تخطيطها وتعميرها أو الإرتقاء بالبيئة السكنية التى لا تحتاج إلى إزالة ورفع مستواها العمرانى ، كل هذا ينظمه قانون التخطيط العمرانى .

أما تشريعات المباني والإسكان ، فتهدف إلى توفير المسكن الصحى الآمن الذى تتوفر فيه وسائل التهوية والإضاءة الطبيعية والمزود بالمرافق العامة وذلك عن طريق الإشراف على إقامة المساكن والمباني وإستيفانها الأسس والمعايير والإشتراطات البنائية اللازمة لتوفير مقتضيات الأمن والأمان والصحة العامة والراحة للسكان بالإضافة إلى إضفاء الناحية الجمالية على المنشآت المعمارية والأحياء السكنية .

ويتناول هذا الكتاب تشريعات التخطيط العمرانى وتنظيم المباني ، فى بابه الأول وهو عبارة عن مقدمة عامة عن الإدارة والقانون ، يليه جزعين رئيسيين : الجزء الأول عن التخطيط العمرانى ويضم أربعة أبواب : الثانى والثالث والرابع والخامس ، والجزء الثانى عن تنظيم المباني ويضم ثلاثة أبواب : السادس والسابع والثامن .
يتناول الباب الثانى : المخطط العام : مفهومه وكيفية إعداده وتحضيره ومكوناته وخطوات الموافقة عليه وإعتماده وطريقة مراجعته الدورية .

والباب الثالث : عبارة عن التخطيط التفصيلى أو بمعنى آخر لائحة تخطيط المناطق التى يتكون منها المخطط العام : طبيعتها وخواصها وكيفية تحضيرها وإعتمادها .

ويتناول الباب الرابع : إشتراطات تقسيم الأرض الفضاء المطلوب تتميتها لأغراض العمران فيناقش طبيعة الإشتراطات وخواصها ومعايير التصميم وتزويد أرض التقسيم بالمرافق العامة والإشتراطات البنائية الخاصة وخطوات الموافقة وإعتماد خريطتى التقسيم الإبتدائية والنهائية .

ويناقش الباب الخامس : تجديد الأحياء والمدن الجديدة فيتناول مقارنة بين تجديد الأحياء فى الدول الصناعية ومصر وكذا المدن الجديدة فى بريطانيا ومصر .

أما الباب السادس : فيتناول قانون تنظيم المباني فى مصر (الجزء الخاص بالنواحي الإدارية) كالخطوات الواجب إتباعها فى عملية الترخيص والمستندات التى تقدم للجهة الإدارية والرسوم المستحقة والبت فى طلبات الترخيص وإلتزامات المرخص له والإجراءات المتبعة نحو الأعمال المخالفة والعقوبات .

ويناقش الباب السابع : قانون تنظيم المباني بالنسبة للنواحي الهندسية مثل مساحة الوحدة السكنية والإرتفاع الداخلى لها والكثافة البنائية وعرض الطرق المقام عليها هذه المساكن وتحديد إرتفاع الواجهة والإضاءة والتهوية وبروزات البلكونات والأبراج والسلالم .

والباب الأخير الثامن : فيتناول النواحي الأخرى الواردة بقانون تنظيم المباني ، مثل سلطة المحليات فى وضع إشتراطات بنائية خاصة وتنظيم خطوط الشوارع وإيواء السيارات والمصاعد والتأمين ضد الحريق والأجهزة والتركيبات الصحية وأعمال الصرف الصحى .

والله الموفق ...

المؤلفان

ديسمبر ١٩٩٥

PHYSICAL PLANNING and BUILDING

LAWS

AHMED KHALED ALLAM (Ph . D)

MOHAMED IBRAHIM KASHWA (Ph . D)