

التشريعات والاسكان

م. عبد الرازق بد العتاه بقشيش
خبير الأمم المتحدة ومستشار فني
وزارة الأستانة والتعهير سابقاً

التشريعات والاسكان

١ - مقدمة :

١ - ١ - مضمون الاسكان

التشريعات والاسكان

١ - مقدمة :

١ - ١ - مضمون الاكـان

تهدف جميع الأنشطة المتعلقة بالاسكان الى توفير المكن الملائم بالاجر المناسب - بمعنى ان يكون السكن باعتباره احد الدعامات الرئيسية لمعيشة الانسان متوفياً للمعومات الازمة لتوفير الراحة والصحة والامان للسكان - وان يكون ما يتحمله الساكن من ايجار او ثمن في الحدود السفلية التي تناسب مع حمل الاسرة .

١ - ٢ - المقصود بالتشريعات

يقصد بالتشريعات القوانين واللوائح والقرارات التنفيذية التي تصدر في مجالات الاصناف لرسم الطريق امام الجهات المختصة لتحقيق اهداف الاصناف ولتحريم تصرفات المواطنين من ملاك ومستأجرين او أصحاب انشطة بحيث تتحقق الاهداف المطلوبة لتحقيق المضمون المشار اليه في الفقرة السابقة .

٢ - القضايا الرئيسية التي تعالجها التشريعات

٢ - ١ - تشريعات مباشرة او ما يطلق عليها نوافذ الاصناف وتعالج المسائل الآتية :

٢ - ١ - ١ اسعار واشتراطات ايجار توافرها ليكون المسكن صالحًا للسكن

توفير خدمات الصحة والراحة للسكان .

تحسن هذه المعايير والإجراءات توفير السيادة والمناعة وحلو العيش من الرعوية وتوافر الامانة والشهرية الطبيعية وتوافر المياه السالحة للاستعمال الادمي وصرف محلات السائلة وانحلص من الفساد والفضلات . وتوافر الاجهزة والادوات والمرافق الصحية ومستلزمات التهذين وأماكن اهتماد المأكولات و تعالج ايضا تصميم المسكن مثل ارتفاع الغرف واحجامها وماحاتها ومسافات السلالم والوفاية من الحرائق - وزيادة نسبة التكسير عن المعيار المحدد لذلك بتحديد عدد الاشخاص الذين ينامون في المسكن بالنسبة للأعمار والجنس .

وتبيّن التشريعات في هذا المجال الوسائل القانونية لضمان تفويت الاسترارات وتوافرها في المسكن والاجراءات التي تبع في هذا الشأن . وكيفية التصدى للمساهمات او المناطق غير السالحة للسكن واعارة تعميرها سواء من طريق استلامها او تحببها .

والمعايير والإجراءات المشار إليها قد يتضمنها قانون شامل كما هو الحال في قوانين الأسكان الصادرة في إنجلترا - او قد تعالج بقوانين متفردة تعالج كل ناحية على حدة او تعالج ضمن احكام قوانين اخرى مثل قوانين التخطيط المعماري والمعماري وغيرها من التشريعات .

وفي مصر لم يصدر تشريع شامل يعالج الجوانب المتعددة للسكن وإنما أصدرت تشريعات تعالج كل جانب من هذه الجوانب على حدة .

٤-١-٢ تأجير وبيع المساكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

تعرض تشريعات الأسكان في كثير من البلدان لتنظيم العلاقة بين الملاك

والمستأجرون للمباني السكنية « سواء من ناحية تحديد اجرة المسكن او من ناحية العلاقة بين مالك المبنى والمستأجرون للوحدات السكنية وذلك بتحديد التزامات كل منهم وذلك بهدف تهيئة الجو العادل وتسهيل زان العلاقة بينهم في نطاق العدالة .

ومن الامثل الرئيسي التي تفرض بها التشريعات عدم جواز اخراج المستأجرين من المسكن او اثبات المؤجر بأفعال او تصرفات تحد من انتفاعه به او تلزمه على ترك المسكن بدون رغبته - وفي الوقت نفسه التزام المستأجر بخصوص عقد الاجار وعدم الاحلال بالشروط المعقولة به او القيام بأية اعمال تضر بالوحدة المؤجرة له او بحقوق الملكية .

وبالنسبة لتحديد الاجرة - فان أغلب البلدان وخصوصاً البلدان الاوروبية قد نصت تشريعاتها عقب الحرب العالمية وتقسم اعداً المساكن بها فحسب - بعدم جواز زيادة الاجرة او اخراج المستأجر - غير ان اغلبها وبعد ان زادت اعداد المساكن قد ألغت قاعدة تحديد الاجرة - وبعضها مثل انجلترا قد وضعت القواعد التي يمتلكها يمكن تعديل الاجرة للمساكن القديمة لتناسب من ارتفاع تكاليف المعيشة وذلك بتحديد الاجرة المناسبة بناءً على طلب المالك او المستأجر بعد مضي فترة معينة من تاريخ التأجير وذلك بالنسبة للمباني المستجدة مع اعطاء الحق ل持ちان المباني القديمة المحددة اجرتها في حل تحديد الاجرة المناسبة لها - بشرط توافر مقومات محددة في المسكن وذلك بالإضافة الى اعطاء مبالغ مالية للملك لترحيم وصيانة ممتلكاتهم ولتحویل المساكن الكبيرة الى وحدات متعددة .

والتشريع المصري في هذا المجال مثلاً في القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧

الendum بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر قد عالج هذا الموضوع بأسلوب مختصر بـ
الأحكام الرئيسية الآتية :-

أولاً - قواعد واجراءات تحديد الاجرة

- فيما عدا السكن الفاخر لا يجوز أن تزيد الاجرة السنوية على ٧٪ من قيمة الأرض والجانب . وتحدد مواصفات السكن الفاخر بقرار من الوزير المختص بالسكن .
- لا تقل المساحة الموجزة لاعراض السكن عن ثلثي مساحة العقار .
- تحدد الاجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتبارير والدراسات التي تصلحها القانون على أن يتضمن عقد الإيجار الاجرة المحددة على هذه الاسن - ويكون للمستأجر حق الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الاجرة .

- للمستأجر في حالة زيادة الاجرة عن الحدود المقررة في القانون أن يطلب من لجنة الإيجارات المختصة تحديد الاجرة وفقاً للاسن المقررة - على أنه يجوز الطعن في قرارات لجان الإيجارات أمام المحكمة الابتدائية التي يقاضي دائرتها
- السكن الموجز .

- يجوز المالك العيش في المنشآء اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه أن يتقاضى من المستأجر يقدم إيجار لا يجاوز اجرة سنتين بشرط حددها القانون .
- تقرر زيادة اجرة الاماكن الموجزة لغير اعراض السكن والمنشآء حتى ١ سبتمبر بسنة ١٩٢٢ زيادة دورية بواقع نسب من

النية الابرارية حتى هذا التاريخ بناءً على -

وتخصيص بصفة هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة

وهي حالة زيادة تكاليف الترميم والصيانة عن نصف الزيادة المثار

اليها - توزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغل المبنى

وفقاً لقواعد وأوضاع بيتها القانون .

ثانياً - تشجيع إقامة المباني السكنية والعمل على توفيرها

- التحفيز من أعباء الضريبة على العقارات العينية وذلك بأغراض

المالكي وشاغل المباني المفروضة لاعتراض السكن (فيما عدا الأسكان

الفاخر والمساكن الفخمة والفنادق والبساتين) والتي انشئت

او تنشأ اعتباراً من ١٩٧٧/٤٧ من جميع الضرائب العقارية

الإدارية والإضافية - كما لا تدخل ايرادات هذه المساكن في دعاء

الضريبة العامة على الابارات وذلك بالإضافة إلى الاعفاءات

القررة لشاغل المباني التي أقيمت قبل هذا التاريخ وفقاً للانطباع

التي بيتها القانون

- الغاء شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء

تهيل الحصول على ترخيص البناء لجميع المستويات فيما عدا المستوى

الفاخر .

- لا يجوز للمالك أن يعرض للتمليك أو للتأجير مفروضاً ما يزيد على

ثلث مجموع مساحة وحدات المبني وذلك دون اخلال بنسبة

الثلثين المخصصة للتأجير لاعتراض السكن . وذلك في المباني المرخص

في إقامتها بعد إنشائها بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- تخصيص ثلث نسبة الى ١٥ % المخصصة للخدمات من ارباح شركات

القطاع العام للتمويل الوحدات الالزمة لاسكان العاملين ككل

شركة او مسموحة من الشركات لمهام اوزة .

ثانياً - تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية والتراتات كـ من المالك

والستاجر .

- لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاق المكان ولو انتهت العدة المتفق

عليها في العقد الا لاسباب حددتها القانون وهي الهدم الكلى

او الجزئي للمنشآت الابلة للسقوط والاحلاط المؤقت لفتخيات الترميم

والصيانة - وعدم قيام المستاجر بالوفاء بالاجر المستحق - تنازل

المستاجر عن المكان المؤجر او تأجير من المناطق بغير اذن ثابى

صريح من المالك او تركه للغير بقصد الاستغنا عنه نهائيا وذلك مع

عدم الاحلال بالحالات الشحيحة فيها القانون للمستاجر تأجير المكان

غيره او التنازل عنه او تأجيره من الباطن او تركه لذوى القرىن .

لما يجوز طلب الاخلاط أو اثبات تحكم قضائي نهائى ان المستاجر

استعمل المكان المؤجر او يسع باستعماله بطريقة مقلقة للراحة

او هطارة بسلامة العين او بالصحة العامة او في اعراض ساقية للاداب العامة .

- وبالنسبة للاماكن المفروضة فلا تمتد بقوة القانون عقود ايجارها

وذلك يجوز اخلاؤها بعد انتهاء مدة الاجار .

- يقضى القانون بأن تزداد الاجرة القانونية بحسب معيونة حددتها

حسب تاريخ انشاء المبنى في الاحوال التي يتم فيها تغيير استعمال

العين الى غير اغراض السكنى .

- اجاز القانون للمالك ان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن بيع المتجسر

او المسنح او التنازل عن الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير

اما السبب بعد سحب بيت المتأجر بالعمر وذاته الـ اـلات التي

يجري فيها الناـون ذلك وشروط حدـها النـون *

- لا يجوز للمـاجر ان يـجـر عـو زـوجـة فأـلـادـه القـصـر عـرـ المتـزـوجـين

اـكـثـر من شـقة وـاحـدـة مـفـروـشـة في نـفـرـ المـديـنـة بـغـيرـ موـافـقـةـ المـالـكـ.

- لا يـجـوزـ لـالـمـالـكـ بـغـيرـ الصـارـيفـ والـشـائـيـ انـ يـجـرـ اـكـثـرـ منـ وـحدـةـ

سـكـنـيةـ وـاحـدـةـ مـفـروـشـةـ فيـ العـقـارـ الذـىـ يـطـلـعـهـ وـذـلـكـ ماـشـنـاـ حـالـاتـ مـعـيـنـةـ

حدـدهـاـ القـانـونـ () وـذـلـكـ النـسـبـةـ لـلـبـانـيـ اـسـنـامـةـ قـبـلـ العـلـمـ بـالـنـاـونـ رقمـ ٣٦ـ لـسـنـةـ ١٩٨١ـ

- فيـ الـاحـوالـ التـيـ يـجـوزـ بـيـهـاـ لـمـسـأـجـرـ تـاجـرـ المـكـانـ مـفـروـشـاـ يـتـحـقـقـ

الـمـالـكـ زـيـادـةـ نـاـجـرـةـ يـنـسـبـ مـعـيـنـةـ حدـدهـاـ القـانـونـ *

- للـعـاـمـلـ الـمـنـقـولـ الـىـ بـلـدـ بـدـلاـ مـنـ عـاـمـلـ اـخـرـ ذـاـتـ جـهـةـ الـعـمـلـ

حقـ الـاـولـيـةـ عـلـىـ عـيـرـهـ فـيـ اـسـتـجـارـ المـسـكـنـ الذـىـ كـانـ يـشـغـلـهـ هـذـاـ

الـعـاـمـلـ بـشـروـطـ مـعـيـنـةـ حدـدهـاـ القـانـونـ *

- فيـ الـبـلـدـ الـواـحـدـ يـجـوزـ تـبـادـلـ الـوـحدـاتـ السـكـنـيةـ بـيـنـ مـسـأـجـرـ وـآـخـرـ

وـذـلـكـ فـيـ اـبـلـادـ وـبـيـنـ اـلـحـيـاـ وـظـبـقاـ لـلـحـالـاتـ وـوقـعاـ لـلـقـوـاءـ

وـالـاـجـراـءـاتـ وـالـضـيـانـاتـ التـيـ يـحـدـدـهـاـ فـرـارـ مـنـ الـوـزـيرـ الـمـخـصـسـ بـالـسـكـانـ

- لاـ يـجـوزـ لـلـخـصـنـ اـنـ يـحـجـزـ فـيـ الـبـلـدـ الـواـحـدـ اـكـثـرـ مـسـكـنـ دـوـنـ

مـقـتـضـىـ وـلـاـ يـجـوزـ [] المـاـكـنـ المـعـدـ لـلـاسـتـغـلـالـ خـالـيـةـ مـدـةـ تـرـيدـ

عـنـ أـرـبـعـةـ شـبـرـ إـذـ تـقـدـمـ لـاـسـتـجـارـهـ مـسـأـجـرـ بـالـأـجـرـ الـقـانـونـيـةـ

وـيـعـتـبـرـ فـيـ حـكـمـ اـبـنـاءـ المـاـكـنـ حـالـيـةـ لـهـرـلـهـ سـداـ فـيـ اـعـدـادـهـ لـلـاسـتـغـلـالـ

ـ التـرـازـاتـ مـفـروـشـةـ عـلـىـ الـمـالـكـ

* لاـ يـجـوزـ زـيـادـةـ الشـائـيـنـ الذـىـ يـدـقـعـهـ مـسـأـجـرـ الـمـالـكـ عـنـ أـجـرـةـ

* لا يجوز اقتداء المالك لايّة مبلغ او اتعاب بسبب حرر العند زيادة

من الناتين والاجرة بخدم الایجار المخصوص طبق القانون .

* لا يجوز حرمان المستاجر من اي حق قد اومنته من اية ميزة قبل

ينتفع بها .

* لا ينتهي عقد الایجار بوفاة المستاجر او تركه للدّين اذا يقى

فيها الزوجة او الاولاد او اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه

حتى الوفاة او وفيما عدا هؤلاء من اقارب المستاجر سبأ او

سباه حتى الدرجة الثالثة باشتراط استمرار اقامتهم في السكن

مدة سنة على الاقل سا يقتصر على وفاة المستاجر او ترثه للدين او

مدة شغله للدين اياها اقل .

- التزامات المستاجر

* يجب ان يتم الوفاء بالاجرة المحددة كاملة في موعد لا يجاوز الا سبع

الاول من الشهر المستحقه فيه .

* تكون قيمة استهلاك المياه على مانع شائن الاماكن وفقا لقواعد

او قواعد بينها القانون .

- المنشآت لايّة للسقوط والترميم والصيانة

حال القانون أو نزع العباني والمتأتى التي يخشى من سقوطها او سقوطها

جزء منها ما يعرض الارواح والاموال للخطر - وكذلك العباني والمنشآت

التي تحتاج الى ترميم او صيانة لتأمين سلامتها او للحفاظ عليها في حالة

جيده وقد حدد القانون الاجراءات والقواعد التي تتبع حال المنشآت

الشار إليها والتزامات المالك وحقوق المستاجرين والاجراءات القانونية

التي تتخذ لتنفيذ ما يتقرر لبيان هذه المنشآت

اتحاد ملاك العقار القسم الى طبقات او ترتيبات بقعة اقارات
 أت الملاك اذا وادت طبقات المبنى او شقة على حصر وحوز عدد ملاكيها
 جمدة انتهاس - وذلك وفقا لنظام يصدر به فرار وزير الاسكان والتعier
 على ان تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الالتحادات
 والشراف على اعمالها .

٢ - ١ - ٣ التعاون الاسكاني

أولا - نظرة عامة
 في اعقاب الحرب العالمية الاخيرة ، ازدادت الحاجة الى انشاء اعداد
 كبيرة من الساكن في مختلف الدول التي ثارت بالحرب لمواجهة الزيادة في تعداد
 السكان من جهة وتعويض النزهري عدد المساكن - وقد ادى ذلك الى ظهور
 المؤسسات غير الستعلمية التي تقوم بتوفير الساكن منخفضة التكلفة بعد ارتفاع
 تكاليف اقامة المساكن - وهذه المؤسسات تكون في شل جمعيات تعاونية او شركات
 اسكان غير استدلالية او جمعيات اسكان - وينظر هذه المؤسسات ويحكم
 نشاطاتها تبرعات صدرت لهذا الغرض قامت في الوقت الحاضر بانشاء نسبة
 مرتفعة من المساكن التي اقيمت في هذه الدول تعمل بالمشاركة مع القطاع العام الى
 ٢٠٪ من حصة المساكن التي تقام سنويا ويحتضن القطاع الخاص بالنسبة الباقية
 وتشمل في الغالب مبانی سكنية ذات الوحدة او الوحدتين وهي تقام غالبا في اطراف
 المدن . وتتيح تهويل مشروعات الاسكان عن طريق القروض من البنوك ومساهمة
 المنتسين للمؤسسة والاعانات والسيارات الحكومية والقروض المسيرة وذلك بالإضافة
 الى ما تقدمه الدولة من اراضي بدون مقابل او باسعار ميسرة في اشمن والسداد .
 والمؤسسات الشار إليها تحتمها تبرعات صدرت لهذا الغرض تحدد
 تفاصيل مجازاتها والراماتها وبيعة ممارستها لمهامها وتحفظ حقوق
 المنتسين إليها من طالبي المساكن .

ثانياً - التعاون الاسكاني في مصر

صدرت سنة ١٩٨١ مئات معمات تمهانية تعالج الاسكان التعاوني في مصر
انشئت بالقانون رقم ١٤ سنة ١٩٨١ مى شأن التعاون الاسكاني .

ويحدد القانون وحدات التعاون الاسكاني المختلفة ولديها تأثيرها
ومهامها وانتظامها ونظامها الداخلى وشروط العضوية ومسؤولية الاعضاء .
ما يحدد القانون وسائل التمويل - وهو تتكون من اسهم يكتتب بها
وانشراكات الاعضاء . والقرصون - ويكون لهذه المؤسسات حكم القانون الاولى
في الحصول على الاراضي والقرصون الميسرة ومواد البناء . واية تيسيرات اخرى تقرر
للاسكان الشهادى .

وتحدد اللائحة التنفيذية لقانون العادى بالقرار رقم ٧٦٦ سنة ١٩٨١
مقدار القرصون التي تمنح للتعاون الاسكاني وتحصل الى ٨٠٪ من قيمة الرخصة
بحد اقصى ٨٠٠٠ جنية في المدن و٩٠٠٠ جنية في المدن الجديدة و٦٣٪
وتستد على ٢٥٪ للاسكان المتوسط ونحو المتوسط . ٣٠٪ للاسكان الاقتصادي
ويتضمن مزايا واغفاءات اخرى تمنح لوحدات التعاون الاسكاني وفقاً

لما يأتى :-

- الاغفاء من الضرائب على الارباح التجارية والصناعية والمهن غير التجارية
ومن ناحية استثمار الودائع بالبنوك وسبا دين التوفير . ومن الضرائب
والرسوم التي تغرنها المجالس المحلية والضرائب اليموكية وضريبة الدفع
والرسوم المستحقة على العقود والمحررات ورسم الشهر العقاري ورسم
التوقيع ورسم شهر للمحررات وعقود المعاولة وغيرها ورسم تراخيص البناء
وتقسيم الاراضي والرسوم القضائية واجراء انتزاع الواقع الحصنة .

- خفض ثمن بيع اراضي الدولة التي تخصل لوحدات التعاون الاسكاني
بحدود ٢٥٪ من الثمن المقرر البيع ويجوز زراعته الى ٥٠٪ .

- التأشير ب المباشرة بنشاطها بالمخازن لشركات القنطرة العام
والجمعيات الخاصة ذات النفع العام وعلى الاختصار الحصوب على مستلزمات

البناء والسلع والأراضي والمباني اللازمة لتحقيق أغراضها .

النفع بحقوق ٥٪ من أجرور النق بـ السكن الحديدية ووسائل النقل

المختصة لقطاعات العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لها .

ويؤثر القانون على عدم تمعّن مشروعات الإسكان الفاخر بالزيادة أو الارتفاع

المساكن غيرها فيه

ويحدد القانون رقابة الدولة على نشاط وحدات التعاون الإسكاني

وكياناته بمارسة هذه الرقابة .

٤ - ١ - ٤ دعم وتمويل إنشاء المساكن

من الوسائل التي لجأت إليها أغلب الدول وأصدرت لها التشريعات

اللزامية - بفرض تحقيق أهداف الإسكان ت تقديم الدعم لإنشاء المساكن عن طريق

اعطاء منح مالية أو قروض لشروط ميسرة أو بدون فوائد - أو تقديم الأراضي عن

طرق المنح أو بأسعار مميزة أو ميسرة .

والهدف من الدعم والزيادة المتاحة تشجيع إقامة المساكن وإن يكون

ما يتحمله الساكن خصوصاً طبقاً بحسب الدخل في الحدود المقبولة بالنسبة

لدخل الأسرة .

وفي مصر تخصم الدولة بجزء كبير لدعم إنشاء المساكن من المستويات دون الفاخر

وللتكميلية والاستكمال والترميم والصيانة كما سبق أن ذكر سابقاً .

وفي مجال تمويل الإسكان الاقتصادي الذي تقيمه الدولة ووحدات الحكم

المحلية صدر القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٢٦ بـ انشاء صندوق لتمويل مشروعات

الإسكان الاقتصادي ليتولى تمويل وإقامة المسادن الاقتصادية ومدتها بالمرافق

اللزامية لها .

ويحدد التشريع القواعد التي تتبع في إدارة الصندوق وتنمية موارده للأغراض

التي أنشئ من أجلها - مما يحدد موارد الصندوق .

٤ - ١ - ٥ السيطرة على أسعار الأراضي .

من المعروف أن الأراضي هي القاعدة التي تقوم عليها نشاطات الإنسان ومنها

افامة اسماكن - لذلك فان توافر الاراضي اللازمة لاعمال التنمية العمرانية يهم الاتساع المتعدد بما في ذلك سبل الاتاسكان كان ولايزال ذى اهمية حيوية . ينتمون توفير الاراضي اللازمة لمشروعات الاسكان بالسيطرة على اسعارها والحد من ارتفاعها عن طريق اسناره والاحتكار الامر الذي يغنى اصدار التشريعات التالية بتحقيق هذه السيطرة .

ومن اهم وسائل السيطرة على تجارة وأسعار الاراضي التي لجأت اليها تثير من الدول مرافقة وتجميد اسعارها عن طريق وضع معدلات الزيادة في اسعار الاراضي لا يجوز تجاوزها وذلك بالنسبة لسعر اساسى في سنة معينة - ومنها اعداد سجلات وعيينة لا سعار الاراضي ومنها غرض ضرائب على الاراضي الفضاء الى غير ذلك من الوسائل . ومن الوسائل الفعالة التي اتبعت في الحال ما اتبعته بعض الدول بين اثنين ادارة الغابات وسوق الاراضي باسم اداره بالاراضي الحكومية في اوقات متأخرة حيث ينتفع من ذلك انخفاض معدل الزيادة في اسعار الاراضي الحصنة وثبات النسبة بين قيمة الارض وتكلفة الانتاج لفترة طويلة - وهذه اولى قد تتفق اثنان بنك للاراضي يمثل من امداد السوق بالاراضي اللازمة في الوقت المناسب .

وفي مصر تضمن القانون رقم ١٠٢ الذي سبق اسناره اليه في الفقرة السابعة اختاماً عدداً يتعذر ضريبة على الاراضي الفضاء الواقعة داخل نطاق المدن في المناطق المتصلة بالمرافق العامة الاصافية من مياه ومجاري وكهرباء والتي لا تحضر للضريبة على العقارات الخالية او الاطيان الزراعية وهذه الضريبة تفرض سنويًا بقدر ٤٪ من قيمة الارض الفضاء - وتدل الضريبة الى صندوق تمويل الاصناف الاقتصادى الشار اليه في الفقرة السابعة

٢ - ٢ - التشريعات غير المباشرة

يقصد بالتشريعات غير المباشرة - القوانين والقرارات التي تصدر لتعالج بحاجات خاصة ولتها في اوقت نفسه تعمل على تحقيق الاهداف الموجهة من بساط الاسكان .

قوانين التخطيط العمراني بما يتضمنه من احكام تعالج اعداد المنشآت

العمرانية بستيباعها المختلفة وتنضم استعمالات الاراضي - وتنصيمها ونماذجها من مسروط ومسما يبيسر مدينة لقطع الاراضي التي قام عليها المائى . وعندى اخذ اغا اسكنية منزعج؟ بلاط الاسطنة والاستعمالات غير السكنية بالاستعمالات السكنية - وانتحل فى انتقامه السكناية وتوفير الاداء والتهوية والحد من التكثف وتنوير العرافق العامة الازمة من اداء المجاري وغيرها ، بالإضافة الى توفير النافورة المائية والحفاظ على حسوسيات السكان - وحمايتهم من الضوضاء والضجيج وتوفير اماكن ايفوا ، السيارات وغير ذلك من متطلبات الحياة المريحة .

وقوايس البناء تدعى توفير متطلبات الامن والصحة العامة والحماية من الحطارات والحقن والاخفاء والتهوية والسلام المريح - بالإضافة الى ما تتضمنه من معايير المسدن الشىء بين الانتاج اليها .

ولحماية البيئة المدنية من الاسطارات والمضارعات تتبع الفوانين المنظمة لانشاء وأدارة المنشآت السكنية والتجارية وغيره من المجال المدخلة للراحة والهدوء بالصحة والخطير بتوفير الحماية من أخطار انشطة مختلفة وذلك عن طريق توافر مسروط بمدينة المنشآت لمنع انتشار الاشارة والدائن الحريق والحد من الضوضاء والضجيج والحماية من المخلفات المدارية - كما ان قوايس حماية الهواء من التلوث تساهم في هذا المجال ومن التشريعات التي تحمى البيئة المدنية من الاضرار الجسيمة قوانين البناء ونقل المخلفات والخلاص منها بطرق صحية وردم البرك والمستنقعات وقوانيين المياه - والصرف الصحي .

ولتوفير الاراضي والموافق الازمة لمسروطا - الاسكان تكتفى عوانيين بنزع الملكية الممنوعة العامة الحصول على الاراضي من الاملاك الخاصة الازمة لهذا الغرض .

وفي مصر يعمل بمجموعة من التشريعات في المجالات المختلفة المشار إليها . فالقانون رقم ٣٠٣ لسنة ١٩٨١ في شأن التخطيط العمراني ولا تحته التنفيذية تضمن احتمالاً تنظم اعداد المخططات العامة والتخصيصية واستعمالات الاراضى وتخصيمها والمناطق اسكنية وتحديد الاحياء القديمة وبنز الملكية لا عمار اراض التخطيط العمراني والقانون

والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء ولا تحته

التنفيذية - اربع توجيهات استدارات البناء ومواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة راسرتاليقها المدنية يتضمنها اربع معايير هي الاقتصادى والمتوسط دون المتوسط والناحر ما تحسن الاحلام العامة بتوفير معيقات الامن والصحة العامة والراحة للسكان بالاتفاق الى توفير الامانة والتربية وشروط السلاليم والبيئة روزات ، والتوصيات والاجهزه راتريبيات الصحية - والنهر على الحد الادنى لابعاد ومحاجة وحدات المسكن من حمامات وغرف وبناتب مع توفير دورات المياه .

لما تضمنت احكام قوانين اتفاقية العامة وردم البرك وحماية الماء من التلوث وانشاء واداره الموارد المائية والتجارية ها يكتفى الحماية للمناطق السليمة والمساكن من اية احصار صحية او آثار سارة يصححة وراحة الانسان .
ويكفل القانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنزع الطيبة الحصول على الاراضى اللازمة لمشروعات التعمير والاسكان من الاراضى السلوكيه للمقطاع الخاص عن طريق تنزع ملكيتها في حالة الحاجة اليها وعدم قيادة الاراضى انى تقدمها الدولة لتنفيذ هذه المشروعات .

٢ - ٣ سياسة الاسكان والاراضى

لاشك ان الدول التي عقل فيها اعداد المساكن عن حاجتها هي امن الحاجة الى وضع سياسة للاسكان وسياسة للاراضى تيكفلان تغير المساكن اللازمة للاسعار البلاجئية ووحدات من العمارية على اسعار الاراضى وارتفاعها واوساع اجرة وتكلفة اقامة المساكن . وهاتان السياسات يلزم ان تحكمها تشريعاتى نواجهها المختلفة لضمان تحقيق الاهداف التي تنتصب مع توفير الاجهزه الفنية والتمويل الكافى لتحقيق اغراضها

قرارات

وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

قرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني
 الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٣

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المجال الصناعية
 والتجارية وغيرها من المجال المقيدة للراحة والقدرة بالصحة والخطرة؛

وعلى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن توزيع ملكية العقارات للبنية
 العامة أو التحسين، وتعديلاته؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
 المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي
 وتعديلاته؛

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون التخطيط العمراني؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣ المعدل بالقرار الجمهوري
 رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء الهيئة العامة للتخطيط العمراني؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٣ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان
 والتعمير؛

اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني

الباب الأول

التخطيط العمراني

مادة ١ - التخطيط الهيكلي هو مرحلة تخطيطية أولى تسبق التخطيط العام ويعنى بتحديد الأهداف والاستراتيجيات والسياسات طويلة المدى ومحددات النمو للمدينة أو القرية والمناطق المحيطة بها في إطار التخطيط الأقليمي .

ويجب أن تشمل الدراسات الازمة لاعداد التخطيط الهيكلي مجالات السكان ومصادر الثروات الطبيعية والأنشطة الاقتصادية والمواصلات والنقل والاتصالات والخدمات العامة والاسكان .

ويتم التخطيط الهيكلي في صورة تقارير تحليلية وخرائط تحدد الخصائص البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمعمارية والأهداف والاستراتيجيات والسياسات والبرامج القطاعية الزمنية للمنطقة .

مادة ٢ - يجب الحصول على موافقة الهيئة العامة للتخطيط العمراني على الواقع والاستخدامات قبل الترخيص باقامة أي مشروع خارج المناطق المخططة أو في حالة عدم وجود التخطيط العام أو التخطيط التفصيلي .

مادة ٣ - يكون تعاون الهيئة العامة للتخطيط العمراني مع الوحدات المحلية في اطار قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣ المعديل بالقرار رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٨٠ المشار اليه .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة استصلاح الأراضي ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية لقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ؛

وبناء على ما أرتأه مجلس الدولة ؛

قرر :

مادة ١ - يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني المرفقة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلغى المواد أرقام ٣٤ ، ٣٥ ، ٣٦ ، ٤٥،٣٧،٣٩ من اللائحة التنفيذية لقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادر بما في القرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذه اللائحة .

مادة ٣ - ينشر هذا القرار في الواقع المصري ، ويعمل به من تاريخ نشره .

مدر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٤٠٣ (٦ نوفمبر سنة ١٩٨٢)

مهندس : حسب الله محمد الكفراوى

ماده ٧ - تستعين لجنة التخطيط العرائى في مباشرة اختصاصاتها بالعمرانى
الفنى المختص بشئون التخطيط العرائى بالوحدة المحلية المختصة أو بأحد المكاتب
الهندسية المختصة .

ماده ٨ - للجنة التخطيط العرائى أن تشكل من بين أعضائها لجنة فرعية
أو أكثر تولى دراسة ما يحال إليها .

ماده ٩ - يقصد بالخطيط العام الشامل للمدينة أو القرية رسم الخطوط
العريضة التي توجه عمليات التنمية العرائية موفرة الاستعمالات الرئيسية
للأراضي من سكنية وتجارية وصناعية وخدمات ونقل وغيرها مع الحفاظ على النواحي
العرائية بهدف توفير بيئة سكنية صحية آمنة تؤدي وظيفتها على اوجه الاكليل من
توفير مساحات كافية وفي موقع مناسب للامتناعات الأخرى وشبكة من الطرق
مرتبطة ذات كفاءة عالية وشبكة رئيسية للمرافق العامة تغطي الوحدة المحلية
بالمستوى المناسب .

ويتعامل التخطيط مع كل العناصر الطبيعية الواقعة في نطاق الوحدة
المحلية ككل وليس جزءا منها وذلك في إطار التخطيط الاستراتيجي الذي
تقع فيه ، ويقوم على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية
والعرائية وفقا لما يلى :

(أ) الدراسات البيئية وتشمل : الخصائص الطبيعية للموقع وتنوعها
التضاريس وطبيعة سطح الأرض ، والخصائص الجيولوجية
والهيdroلوجية ، وخصائص المحيط الحيوي من حيث تأثيرها على راحة
ونشاط الإنسان ، والدراسات البصرية للتشكيل العرائى بما يحقق
انطباع الميز للموقع .

(ب) الدراسات الاجتماعية وتشمل : تطور نمو السكان وخصائصهم ،
والكتافات السكانية وتطورها ، والتركيب الاجتماعي والاقتصادي
لسكان المنطقة والخدمات الاجتماعية القائمة والمتقدمة .

باب الثاني

تخطيط المدن والقرى

الفصل الأول

الخطيط العام

ماده ٤ - في تطبيق حكم المادة ١ من قانون التخطيط العرائى الصادر
القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه يقصد بنوى الخبرة في مجالات التخطيط
لعمارات العناصر المختصة في التخطيط العرائى وللمرافق ، وألعاب ، والنقل ،
الطرق ، والشئون الاجتماعية والاقتصادية ، والزراعية ، والصناعية ، والهداية ،
البيئية ، والقانونية .

ويقصد بالمهتمين بالخطيط العرائى عدد من أعضاء المجلس الشعبي المحلي
للمحافظة والمجلس الشعبي المحلي للمدينة أو القرية التي يجرى إعداد مشروع
تخطيط العام لها وعدد من المقيمين بالمدينة أو القرية التي يجرى إعداد مشروع
تخطيط العام لها يمثل شرائح المجتمع بها .

ماده ٥ - يتضمن قرار تشكيل لجنة التخطيط العرائى تشكيل أمانة فنية
إدارية لمعايتها في تنفيذ أعمالها وإعداد المكاتب الخاصة بها والدعوة لعقد
جتماعاتها وتدوين محاضر الاجتماعات .

ماده ٦ - تعد لجنة التخطيط العرائى مشروعات التخطيط العام للمدن
والقرى بالمحافظة في إطار التخطيط الأقليمي إن وجد ووفقا للاحتياجات
الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وذلك ببراعة رأى وزارة الدفاع وفي ضوء
الأولويات التي يتم الاتفاق عليها بين الوزير المختص بالتعيين والوزير المختص
بالحكم المحلي .

(ب) الأهداف والسياسة العامة لاستعمالات الأرض في الملكيات الخاصة وهي الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية وغيرها .

(ج) الأهداف والسياسات العامة لاستعمالات الأرض في تسيير المشروعات العامة وشرح التخطيط العام بالنسبة لاستعمالات الترفيهية والترفيهية والعلمية والخدمات الأخرى والمباني العامة وشبكة الماء كدور العبادة والنقل والاتصالات والمرافق العامة .

مادة ١٢ - بعد تحضير مشروع التخطيط العام يعرض بقرر الوحدة المحلية المختصة لمدة شهر ، ويتضمن العرض تحديد موعد عقد جلسة الاستئناف للرأي العام بعد انتهاء مدة العرض .

ثم تعلن الوحدة المحلية عن موعد ومكان عقد جلسة الاستئناف جريدة تهنئ يوميين قبل الموعود المحدد بابوعين على الأقل .

مادة ١٣ - يدعى أعضاء المجالس الشعبية المحلية المختصة التي يجري إعداد مشروع التخطيط العام لها لحضور الاجتماع وفي الموعود المحدد يتولى المخططون الذين قاموا بإعداد المشروع شرحه للمواطنين الحاضرين لجلسة الاستئناف وبحبرقها على أمثلة المستقررين منهم مع تدوين تعليقاتهم وملحوظاتهم واقتراحاتهم .

مادة ١٤ - بعد انتهاء جلسة الاستئناف يعاد التخطيط العام إلى لجنة التخطيط العقاري لاجراء ماتراه من تغيرات على ضوء الملاحظات التي ظهرت أثناء المناقشة .

وفي حالة حدوث خلاف في وجهات النظر بالنسبة للملاحظات التي أثيرت أثناء المناقشة يعرض مشروع التخطيط العام على الهيئة العامة للتخطيط العقاري لإبداء رأيها فيه بصفة نهائية وذلك على ضوء السياسة العامة وتحفظ وبرامجه التعبية العقارية التي تفعلا على مستوى الجمهورية .

(ج) الدراسات الاقتصادية وتشمل : دراسة الموارد الطبيعية والاقتصادية المتاحة بالموقع والإمكانيات الانسانية به ، وتقديرات فرص العمل ، ومتطلبات الدخول والاتفاق ودراسة هيكل التمويل المتاح .

(د) الدراسات العمرانية وتشمل : التطور التاريخي واستعمالات الأرض وحالات المباني وشبكات الطرق والنقل وشبكات المرافق العامة وغيرها من الدراسات العمرانية الأخرى ، ودراسة علاقة منطقة الدراسة بما يحيط بها من حيث المكان والمواضيع ، ودراسة تحديد أولويات المناطق التي يتم إعداد التخطيط التفصيلي لها .

مادة ١٥ - يجب أن يكون التخطيط العام طويلاً المدى وأن يوفر احتياجات مستقبل المجتمع المحلي بصفة عامة ويساعد على اتخاذ القرارات المناسبة لفترة بمنية مناسبة ، على أن يراجع التخطيط كل ٥ سنوات .

مادة ١٦ - يتكون التخطيط العام من :

١ - مجموعة خرائط تشتمل :

(أ) خرائط استعمالات الأرض موضحاً عليها المائق السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والترفيهية والتاريخية والزراعية .

(ب) خرائط شبكات الطرق والشوارع الرئيسية والمطارات والسكك الحديدية والمجارى المائية والموانئ البحرية والمراسي المائية .

(ج) خرائط مواقع الخدمات العامة مثل المدارس والمستشفيات والمباني الإدارية والحدائق والملاعب والمتزهات وغيرها .

(د) خرائط شبكة المرافق العامة كالمياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز والتليفونات .

٢ - التقرير ويشمل :

(أ) المقدمة التي تضمن ظبيعة وغرض وأهداف التخطيط العام وتعريف بعض الألفاظ والكلمات الواردة في التقرير والتغير التاريخي لنمو الوحدة .

مادة ١٥ - يعرض مشروع التخطيط العام بعد مراجعته من الهيئة العامة للتخطيط المركزي على المجلس الشعبي المحلي لمحافظة لسوانفقة عليه .

وبعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة يرسل المشروع للوزير المختص بالتعديل لاعتباره .

مادة ١٦ - اذا اعرض الوزير على مشروع التخطيط العام أعاده الى المجلس الشعبي المحلي للمحافظة مثنوحاً باوجه اعتراضه ، وله أن يطلب تعديل المشروع أو اعداد مشروع جديد وعلى المجلس الشعبي المحلي في هذه الحالة ان يجري التعديل خلال شهرين على الأكثر ، او بعد مشروع جديد خلال أربعة أشهر على الأكثر .

ويتم التعديل او اعداد المشروع الجديد بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العرائى .

مادة ١٧ - يكون من حق الوزير عند اعادة عرض مشروع التخطيط العام عليه اما اعتباره او اصداره وفقاً لما يراه من تعديلات .

وفي جميع الاحوال يصدر قرار من الوزير المختص بالتعديل بالخطيط المعتمد وينشر في الوقائع المصرية .

مادة ١٨ - بعد تحضير مشروع التخطيط العام تقوم لجنة التخطيط العرائى بالمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العرائى بحصر جميع المشروعات العامة الواردة في التخطيط العام وترتيبها حسب أهميتها ومراحل تنفيذها .

مادة ١٩ - بعد حصر المشروعات العامة الواردة في التخطيط العام تجري الدراسات الفنية بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العرائى لتحديد مشروعات الخمس سنوات الأولى بشكل أكثر تفصيلاً وترتيب أولويتها .

مادة ٢٠ - على الوحدة المحلية المختصة مراجعة التخطيط العام كل خمس سنوات على الأكثر .

وتم المراجعة على ضوء الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعرائية وغيرها من الدراسات الازمة لضمان ملائمة التخطيط العام للتطور من واقع الخبرة المكتسبة في التنفيذ والمتغيرات .

مادة ٢١ - اذا اتفقت مراجعة التخطيط العام للوحدة المحلية مبنية للسادسة السابقة اجراء تعديل فيه ابنته الوحدة المحلية المختصة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العرائى ذات الاجراءات المقررة لاعداد مشروع التخطيط العام واعتباره .

مادة ٢٢ - تولى المحافظة المختصة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العرائى تحديد الأنواع المختلفة لاستعمالات الأراضي بالوحدات المحلية التابعة لها ووضع قواعد وشروط مؤقتة تنظم العرائى بها بما يتفق وخطط وبرامج التنمية العرائية وذلك الى أن يتم اعداد التخطيط العام واعتباره .

ويصدر قرار من المحافظ المختص باعتماد استعمالات الأراضي والقواعد والاشتراطات المشار إليها .

الفصل الثاني

التخطيط التفصيلي

مادة ٢٣ - التخطيط التفصيلي هو الوسيلة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعرائية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية آمنة بما .

ويتكون من :

- (١) الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة .
- وتوزيع الخدمات والمحاولات الخضراء والتراث ومرافق الماء .
- والماء والمدن الكبيرة وغيرها .

- (٧) الكثافة البنائية التي تحقق الكثافة السكانية المنشوos عليها في الـ
السابق .
 - (٨) الخدمات التعليمية والتربوية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية
والدينية وغيرها .
 - (٩) شبكات المرافق العامة (مواقعها وندرتها) .
 - (١٠) شبكات الشوارع (قطاعاتها ومسارتها وحالتها وتقاضياتها) .
 - (١١) حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومسارته وسعته .
 - (١٢) أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتغريغ داخل الملكيات
الخاصة وخارج حدود الشارع .
 - (١٣) المتطلبات البيئية ومعالجاتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث
وغيرها .
 - (١٤) مساحات العدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات .
 - (١٥) طابع المنطقة .
- مادة ٣٥ - يراعى عند إعداد التخطيط التفصيلي تطابق الحدود الدائمة بين
مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة ما أمكن وتقسم مناطق استعمالات
الأراضي الرئيسية الواردة في التخطيط العام طبقاً لاحتياجات المنطقة وفقاً لما
يأتى :

١ - المناطق السكنية : تقسم المناطق السكنية حسب :

- (أ) أنماط المباني السكنية المسوح بها : فللات - عمارت متوسطة
الارتفاع - عمارت عالية وغيرها .
- (ب) مستويات الأسكان (اقتصادي - متوسط - فوق المتوسط - فاخر) .
- (ج) الاستعمالات الإضافية المسوح بها في كل منطقة بشرطه مبنية مثل
البراجات وماركة بعض المهن أو العرف وغيرها .
- (د) الاشتراطات البناءية .
- (هـ) آلة اشتراطات خاصة أخرى .

(ب) اشتراطات المناطق وتشمل الاشتراطات التي تحدد الكثافات السكانية
وبالتالي تعداد السكان ، واستعمالات الأرضي وإشغالات المباني
وارتفاعاتها وكتافاتها الـ ، والحد الأدنى لمساحات قطع الأرض
وابعادها ، والحد الأقصى للمساحة المنشورة بالبناء بما يكفل الساح
بدخول أشعة الشمس الى الوحدات السكنية شـ ، كلما أمكن ذلك
والحفاظ على التوازن البيئي بالمنطقة ، وأماكن انتظار السيارات ،
وأماكن التحميل والتغريغ خارج حدود الشارع (داخل الملكيات
الخاصة) وغيرها .

وتحدد اشتراطات المناطق الى تحقيق التوازن بين عدد السكان
ويبين المرافق العامة والخدمات التي توفر لهم بالمنطقة (تعليمية ، تربوية ،
صحية ، تجارية ، دينية وغيرها) وسعة الشوارع من حيث حركة المرور
الناتجة عن عدد السكان (مشاة وسيارات خاصة ووسائل نقل عام) .

(ج) البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة (إسكان - مرافق - خدمات -
نقل ... الخ) وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تفاصيلها .
مادة ٣٤ - تجهيز بالإضافة الى الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية
وال عمرانية التي أعد على أساسها التخطيط العام دراسات تفصيلية للوضع الحالى
والمستقبلى لمنطقة الدراسة لإعداد التخطيط التفصيلي واحتياطات المناطق المقترحة
وعلى الأخص بالنسبة لما يأتى :

- (١) الاستعمال لكل قطعة أرض (خالية أو مشغولة) .
- (٢) إشغالات المباني .
- (٣) اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها إن وجدت .
- (٤) الأسعار التقديرية للأراضي .
- (٥) حالات وارتفاعات المباني .
- (٦) الكثافة السكانية ومعدل التراحم .

مادة ٢٦ - الكثافة السكانية الاجماعية للسدينه او القرية هي شارة عن نسبة عدد السكان الى المساحة المزروعة للمدينة او القرية . وتحسب تلك المساحة على أساس مساحات اراضي جميع الاستعمالات المزروعة عدا مساحت الجيارات والأراضي الزراعية والصحراوية والمطحات المائية ومساحات اراضي الاستعمالات ذات الصفة الاقليمية او القومية ، ويجب الا تزيد هذه الكثافة على الآتي :

- (ا) المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية او بحدودات طبيعية انواعها يحد أقصى ١٥٠ شخص / فدان .

(ب) المدن والقرى والمجتمعات المزروعة الجديدة التي تنشأ في الأراضي الصحراوية يحد أقصى ١٠٠ شخص / فدان .

مادة ٢٧ - تحدد الوحدة المحلية عند اعداد التخطيط التفصيلي لبيانات الكثافة البناءية براعادة الظروف المحلية والقية الاقتصادية للأراضي والاستعمالات المسوح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع في الحدود القصوى الآتية :

(ا) المدن القائمة :

١ - منطقة وسط المدينة .

٢ - آية منطقة أخرى غير وسط المدينة .

(ب) المدن الجديدة والامتدادات المزروعة للمدن القائمة : ٢ .

مادة ٢٨ - يراعى عند وضع اشتراطات المناطق في التخطيط التفصي ما يلى :

(١) توافق التقييم الى مناطق مع اهداف التخطيط العام .

(٢) أن تغطي اشتراطات المناطق المدينة او القرية كلها لا جزء منها .

(٣) توحيد اشتراطات داخل المنطقة الواحدة .

(٤) أن تكون اشتراطات المناطق متاشية مع الأهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمنفعة العامة .

٤ - المناطق التجارية : وتصنف المناطق التجارية على أساس :

(أ) نط التداول في السلع (تجارة جملة أو قطاعي أو غيرها) .

(ب) نوع وموضع الحالات التجارية المسرح بها .

(ج) الانشطة البناءية .

(د) آية اشتراطات خاصة أخرى .

٥ - المناطق الصناعية : تصنف المناطق الصناعية على أساس :

(أ) نوع الصناعة : ثقيلة - متوسطة - خفيفة - خاصة .

(ب) المعايير البيئية ، والدرجات المختلفة للشووضع والروائح - والغازات - والاهتزازات - والدخان - والأربحة - والوجه ومدى خطورة الصناعة ومتطلبات النقل الالزمة لها وغيرها من المعايير الأخرى .

(ج) معايير تتعلق بطبيعة ومتطلبات الاتاج .

(د) آية اشتراطات خاصة أخرى .

٦ - المناطق الأخرى : ومنها :

(أ) مناطق الخدمات العامة (تعليمية وادارية واجتماعية وصحية وثقافية ودينية وغيرها) .

(ب) المناطق الترفيهية .

(ج) المناطق ذات الطابع الخاص (أثري - تاريخي - سياحي - والأماكن الطبيعية الواجب الحفاظ عليها) .

(د) المناطق الزراعية والرعاعي .

(هـ) المناطق الخاصة الأخرى .

(و) الانتماءات المختلطة .

مادة ٣٤ - يكتفى بالنسبة لمشروعات التقييم لغير أغراض البناء أو العبر أو التي لا تتطلب إنشاء شوارع متعددة بتقديم المستدات واستيفاء البيانات الموضحة في البنود ١، ب، ج، د، ز، من المادة السابقة .

وتصدر الموافقة عليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية وذلك بعد موافقة لجنة التخطيط وبعد التحقق من أن التقييم يتفق مع التخطيط العام للوحدة المحلية .

مادة ٣٥ - تولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية فحص مشروع التقييم الابتدائي واحتياط المقسم بالموافقة على اعداد المشروع النهائي لتقسيم أو الموافقة المشروطة أو تقديم مشروع معدل يتحقق الشروط أو رفض المشروع وذلك خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا كافة المستدات والبيانات المنصوص عليها في هذا الفصل .

ويجب أن يكون القرار في حالة الرفض أو الموافقة المبرومة مسبقا .

وإذا انقضت مدة الشهرين المشار إليها دون صدور الاحتياط المذكور كان للطالب أن يقوم باعداد مشروع التقييم النهائي على أساس المشروع الابتدائي القدم منه .

مادة ٣٦ - يجب على المقسم أن يعد مشروع التقييم النهائي ويقدمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية من سبع نسخ خلال سنة من تاريخ احتياطه بالموافقة على المشروع الابتدائي أو انقضاء مدة الشهرين المنصوص عليها في المادة السابقة .

وإذا انقضت مدة السنة المشار إليها دون تقديم المشروع للاعتماد اعتبرت الرفقة على المشروع الابتدائي لاغية وذلك ما لم ترافق الجهة الإدارية مذكورة على مد هذه المدة لآفة أخرى .

وبعد مشروع التقييم النهائي بقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مؤسا على خرائط الرفع المساحي المعدة بدقة وفقا للتعليمات التي تضعها الوحدة المحلية لذلك .

(٢) حفظ ملخص لبيانات الخدمات العامة من أي حفظ عيني أصلى أو تبعى .

(و) سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقييم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكثوية للأرض وقطاعات رأسية على مسافات مناسبة إذا لزم الأمر - ومساحة الأرض ويكون الرسم بمقاييس ١ : ١٠٠٠ متوافرا للتعليمات والبيانات التي تضمنها الجهة الإدارية المشار إليها .

(أز) سبع نسخ من مشروع التقييم الابتدائي بقياس رسم ١ : ١٠٠٠ تبين طبيعة التقييم والتخطيط العام له مع التفصيلات الفرعية للتحقق من صلاحية المشروع .

ويجب أن يتضمن مشروع التقييم الابتدائي على البيانات الآتية :

- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع .
- الاسم المقترن للتقييم .

- اسم وعنوان المالك وطالب التقييم والمهندس الذي أعد المشروع .
- أطوال حدود أرض التقييم والموقع والعرض المقترحة للشوارع ومرات حقوق الارتفاق وميلها بالقرب وعلاقتها بالشوارع والتسميات والمناطق المجاورة - وخطوط البناء وابعاد القطع بالقرب مع بيان أرقام القطع والبلوكات .

- الموقع التقريرية وحجم ونوع - مواسير صرف المجاري ومية الأمطار والمجاري المائية الأخرى إن وجدت وغيرها من المنشآت سواء فوق أو تحت سطح الأرض .

- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت .
- الموقع المقترن تخصيصها لنشاطات الخدمات العامة مع توضيح نوع المنشآت .
- الموقع المقترن تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت .

مادة ٣٧ - يجب أن يبين على مشروع التقييم النهائي ما يأتي :

(١) اسم التقييم واسم وعنوان المالك .

(٢) بيان اتجاه الشمال ومقاييس الرسم وتاريخ تقديم التقييم النهائي .

(٣) الشوارع والميادين المنشأة بالتقسيم وعروضها وأطوالها واتصالها

بـالشوارع القائمة في التقسيم والمناطق المجاورة مع بيان عروض ودرجات هذه

الشوارع وكذلك الحدائق والمساحات العامة وغيرها من المساحات المفتوحة .

(٤) قطع الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحتها

ويبيان نوع التخصيص .

(٥) مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة المنشأة بالتقسيم .

(٦) النسبة المقدرة لمساحات المذكورة في البند السابق بالنسبة إلى مساحة أرض التقييم .

(٧) البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة في جدول بأرقامها وأبعادها ومساحتها .

(٨) خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والمرات المخصصة لخطوط المرافق العامة إن وجدت وأبعادها ومواعدها .

(٩) قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم والمرفقة بالمشروع .

(١٠) إذا كان التقييم سينفذ على مراحل تبين مراحل التنفيذ .

(١١) برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقييم .

مادة ٣٨ - يجب أن يثبت على مشروع التقييم النهائي :

(١) سند الملكية وقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة في حدود ما تنص عليه القانون .

(ب) اسم المهندس المصمم وتحصصه ورقم قيده بسجل نقابة المهندسين .

(ج) الاشارة إلى شهادة صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية .

مادة ٣٩ - تتولى الجهة الادارية المختصة بـالشوارع والتخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية بـمراجعة مشروع التقييم النهائي للتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة والتخطيط العام ، التخطيط التفصيلي .

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

على أنه بالنسبة لـالتقييم لغير أغراض البناء أو التعمير أو إذا كانت جميع قطع التقييم واقعة أو مطلة على شارع عام أو قائلة أو مستطرفة أو إذا كان الأمر لا يتطلب إنشاء شارع مستجدة فيكون فحص المشروع والبت في اعتماده في خلال شهر واحد من تاريخ تقديمها إلى الجهة الادارية المذكورة متوفياً للبيانات والمستندات .

مادة ٤٤ - على الجهة الادارية المختصة بـشئون التخطيط والتنظيم أن تتم طلبات الموافقة على التقييم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها في سجل خاص بعد إيداع الغرض مختومة صاحفته ومرقمة بـأرقام مسلسلة بدون بيانات الأسماء لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على المشروعات الابتدائية والنهائية وناريجها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

وبنها لكل مشروع تقييم ملف خاص يودع سكر الجهة الادارية المختصة بـشئون التخطيط والتنظيم .

مادة ٤٤ - يشترط في إعداد مشروعات التقييم أن تكون ملائمة للمبادئ والأسس التي بنى عليها التخطيط العام والتخطيط التفصيلي للسدينة أو القرية وأشتراطات المدنية وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأرض وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتي :

(أ) أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات والقطع وغيرها من المساحات المخصصة لـاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمنافع العامة محسنة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والاتساع والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتغليف .

مادة ٤٣ - يجب أن يراعى في تخطيط وترتيب الشوارع وتصييماً وعرضها والحداراتها ومرافقها الأوضاع المقررة في التخطيط العام والتخطيط التفصيلي والأسن الفنية التي تضعها الجهة الإدارية المختصة بثنون التخطيط والتنظيم لذلك مع مراعاة :

(١) إذا كان عرض الشارع القائم الذي يحد أرض التقسيم يقل عن العرض المقرر وجب على المقسم توسيع هذا الشارع القائم من جانب أرض التقسيم بقدر نصف الفرق بين عرض الشارع القائم والحد الأدنى للعرض المقرر .

ويدخل في حساب الثالث - المخصوص عليه بال المادة السابقة - نصف عرض الطريق أو الطرق العامة القائمة والتي تحد الأرض المراد تصييماً .

وللحودة المحلية بناء على عرض الجهة الإدارية المختصة بثنون التخطيط والتنظيم أن تلزم المقسم بجعل التوسيع اللازم بكامله من أرض التقسيم وتحسب المساحة الازمة لتوسيع الشارع من أرض التقسيم ضمن المساحات المخصصة للطرق والميادين والحدائق والمتزهات العامة - على أنه إذا كان الشارع القائم يمر جميعه بأرض التقسيم كان التوسيع جميعه من ضمن أرض التقسيم .

(ب) إذا كان التقسيم يطل أو يحتوى على شارع رئيسي قائم أو متفرج كان للجهة الإدارية المختصة بثنون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن تطلب من المقسم توفير شوارع خدمة أو قطع ذات واجهات مزدوجة أو قطع كبيرة العمق أو أي علاج آخر يكون لازماً لأمن المنطقة السكنية ويتحقق الفصل بين حركة المرور الرئيسية وبين الحركة المحلية .

(ب) أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع في التقييم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية وميزات الطبيعة في موقع التقييم مع المحافظة بقدر الامكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكثيرة - كما يجب أن يراعى في تصميم وترتيب الشارع الأسن الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك .

(ج) أن يحد كل قطعة أرض في مشروعات التقييم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد على الأقل .

(د) لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلاً 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 الازمة لإنشاء هذا الطريق وتتكاليف إنشائه وتزويدته بالمرافق العامة .

مادة ٤٤ - يجب تحصيص ثلث مساحة أرض التقسيم لشوارع والميادين والحدائق والمتزهات العامة - على أن يراعى في توفير الحدائق والمتزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقاً للأوضاع المقررة في المحظوظات العبرية .

وللحودة المحلية المختصة : أن تطلب من المقسم توفير مواقع معينة بساحات محددة لنشأت الخدمات العامة مع أداء التعويض عن ذلك وفقاً لأحكام القانون .

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

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

(ه) يجب في مشروعات التقييم تجنب إنشاء انصاف شوارع تحد أرض التقييم إلا إذا قدم المقسم ما يثبت أنه سوف تنشأ الانصاف الأخرى من الأرض المجاورة ووافقت الوحدة المحلية على ذلك كما يجب تلافي التقابلات الخطيرة التي تقل المسافة بين محاورها عن ٦٠ متراً .

(و) للجهة الإدارية المختصة بثنون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن تشرط حداً أدنى لعرض الشوارع بحيث لا يقل عن عشرة أمتار شاملة نهر الشارع والأرصفة وفي حالة عمل مرات لل المشاة بالإضافة إلى شوارع الحركة فيجب أن لا يقل عرض المر عن ثلاثة أمتار .

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

ويجب أن تحدد الشوارع وتنظم بشكل لا يتع عنة أية مسؤولية عند التقدم بمشروعات التقييم في الأماكن المجاورة وللجهة الإدارية المختصة بثنون التخطيط والتنظيم أن تحدد وضعاً معيناً لشوارع تنشأ في التقييم تهدف إلى تسهيل تقسيم الأماكن المجاورة في المستقبل .

(ح) في حالة السماح بإنشاء سوراً ذات نهايات معلقة في التقسيم يجب مراعاة ما يأتي :

١ - لا يزيد طول الشارع عن ١٥٠ متراً مثلاً من مدخله إلى مركز حيز الدوران في نهاية .

٢ - إذا زاد طول الشارع عن ٥٠ متراً يلزم توفير حيز للدوران بنصف قطر لا يقل عن ١٥ متراً مثلاً من مركزه إلى حدود الأملك و عن ١٢ متراً إلى حد الرصيف .

٣ - إنشاء جزيرة في حيز الدوران بقطر لا يقل عن ٤٥ متر ولا يزيد عن خمسة أمتار .

(ذ) لا يجوز للقسم وضع أسماء لشوارع المشاة في التقييم إلا بموافقة الوحدة المحلية المختصة وبشرط لا يشكل بما مع الأسماء القائمة لشوارع الأخرى .

(إ) يراعى في تصميم الشارع والميادين والمساحات المفتوحة بالتقسيم الأسس والمعايير والقواعد الأخرى التي تضمنها التعليمات التي تضعها الوحدة المحلية ومع مراعاة هذه الأسس والقواعد يجب أن لا يزيد الميل في الشارع الرئيسية وشوارع التجمع عن ٥٪ وعن ١٠٪ في الشارع المحلية .

ويجب أن لا تقل أنصاف أقطار المنحنيات عما يأتي :

٢٥٠ متراً لشوارع الرئيسية .

١٠٠ متراً لشوارع التجمع .

٣٠ متراً لشوارع المحلية .

ويجب أن لا يقل طول المسار في المنحنيات العكسيّة لشوارع عن

٣٠ متراً .

مادة ٥٤ - مع مراعاة التروط والأوضاع التي ت匪ها الأحكام الخاصة
بمناطق الاستعمالات يجب مراعاة ما يأتي :

(١) لا يجوز أن يقل عرض قطع الأرض المخصصة للاستعمال السكني عن
١٠ أمتار مقاساً على خط البناء الامامي - ولا يزيد عن القطعة على مثلي عرضها .

(٢) يجوز لاعتبارات تتعلق بالعوائق على الرفعية الزراعية بالمثلث الريفي
أو لشروعات الساكن الاقتصادية أو اسكان العمال أن تسع الوحدة المحلية
المخصصة باتفاق العد الأدنى للأبعاد عن القدر المذكور على أن يصدر بذلك قرلـ
من المحافظ المختص ويحدد في القرار خطوط البناء التي يلزم اتباعها استثناء من
حكم المادة التالية .

مادة ٦٤ - يحدد مشروع التقييم التروط البنائية على قطع أرض التقييم
من حيث الاستعمال والمساحة المبنية والمثار الامامية والخلفية والجوانب
وارتفاعات المبني وذلك كله بما يتضمنه اشتراطات البناء التي يتطلبها التخطيط
العام .

وفي حالة عدم وجود التخطيط العام تقوم الوحدة المحلية بوضع اشتراطات
للمنطقة الواقع بها أرض التقييم بما يتضمنه من ظروف هذه المنطقة .

مادة ٧٤ - يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقاً للأسنـ
والمبادئ، التي ت匪تها المخططات العقارية بجميع مستوياتها وكذلك الواسطات
والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت اشراف الجهة المختصة بالمرافق ووفقاً
لتوجيهاتها - وللشروط والقواعد التي ت匪ها لذلك .

مادة ٨٤ - على المقيم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من
الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك وأن يكون التصميم واعداد
الخرائط والرسومات والمواصفات بشرفه مهندس تقابلي متخصص .

مادة ٤٤ - يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال البلوكات
في التقييم ما يأتي :

(١) إمكان تحديد الواقع المناسب للمبني في القطع بما يتنق مع الاحتياجات
الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبني .

(٢) توفير شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما
يتصل بساحات القطع وأبعادها وتسبة الاشغال فيها .

(٣) توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة
المرور .

(٤) الأوضاع الطبوغرافية في موقع التقييم .

(٥) لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني على ٢٥٠ متراً
مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط
والتنظيم بالوحدة المحلية عند زيادة الطول بما يجاوز ٢٥٠ متراً أن تلزم المقيم
بتوفير ممر عبر البلوك محمل بحق ارتفاع مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار
ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك - وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر
ونهاية البلوك على ١٥٠ متراً . وإذا اخترق التقييم مجرى مياه أو مجرى لتصريف
مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقيم توفير حق ارتفاع لمرور المجرى
بدلات العرض والسعنة التي تسمح بتصريف المياه مضافاً إليها ما يستجد من مياه
منصرفه من موقع التقييم .

(٦) يجب في البلوكات المخصصة للاستعمالات التجارية والصناعية أن تكون
عرض يتناسب مع الاستعمال وبحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع
للشحن والتغليف .

مادّة ٥٣ - يتم تزويد التقييم بنكبة التيار الكهربائي لباقي التقييم وكذلك شبكة الاتّار العامة ويدخل في ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك في الجهات التي توفر فيها التغذية بالتيار الكهربائي - وتحصل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء بمقابلات انشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والآلات الازمة لها وكذلك مقابلات الأعمال الزائدة التي ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقييم .

مادّة ٥٤ - يتم تزويد أرض التقييم بشبكة المجاري العامة إذا كانت توجّهاً شبكة عامة للمجاري يتير توصيل شبكة المجاري بالتقسيم بها وفقاً لما تقرره الوحدة المحلية وتنسل الشبكة بالوعات صرف مياه الشوارع ومعطسات الرفع اللازمة لخدمة التقييم ، على أنه إذا رأت الجهة المختصة بالوحدة المحلية زيادة اقطار بعض المواصلات لتلزم الوحدة المحلية بمقابلات هذه الزيادة - ويكون تقييم وتفيذ أعمال المجاري وفقاً للشروط التي تقرّرها الجهة القائمة على مرفقها المجاري لذلك .

مادّة ٥٥ - في المنطق الذي ليس بها شبكة للمجاري العامة أو التي يكونها توصيل التقييم بشبكات المجاري غير مناسب تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمدتها الوحدة المحلية المختصة وفي هذه الحالة يلزم أن يبين في قرار اعتماد التقييم الطريقة التي يتم بها الصرف .

مادّة ٥٦ - في حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى ملائمة يجب مراعاة ما يأتي :

- لا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال المكثني عن ٥٠٠ متر مربع .

- أن يكون المنشآت المخصصة للصرف أو أي جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أميال من حدود قطعة الأرض المنشآت عليها .

- أن يراعى في شبكة الصرف الشروط والمواصفات العلمية المقررة .

مادّة ٥٧ - يجب وضع علامات حديدة من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأرض ثبت في الأرض بعمق كاف وبشكل يضمن عدم تزعّها ، كما يجب أن يحدد التقييم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تثناً بشكل يضمن بقاءها وتكون العلامات المذكورة وفقاً للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بثنّون التخطيط والتقطيع بالوحدة المحلية المختصة .

مادّة ٥٨ - يتلزم المقسم بإنشاء وتوسيع التقييم بالمرافق العامة على النحو المبين في المادّة الآتية .

مادّة ٥٩ - يقوم المقسم بتحديد معالم التقييم في الطبيعة وعليه تحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفواج وغيرها من المساحات العامة المفتوحة ، وضبط عناصرها طبقاً للمتطلبات التي تقرّرها الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية .

كما يقوم بإنشاء الشوارع والأفواج والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة - وكذلك إنشاء الحدائق العامة والجزر المزروعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفي الحدائق العامة وفقاً لما تقرّرها الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية في هذا الشأن .

مادّة ٥١٠ - يكون تزويد التقييم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والعرقين في شوارع التقييم وفقاً للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها الجهة المختصة بالوحدة المحلية لذلك وتحت اشرافها .

على أنه يجوز للوحدة المحلية أن تطلب زيادة اقطار بعض المواصلات لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقييم وفي هذه الحالة تلزم الوحدة المحلية المذكورة بمقابلات الزيادة في التكاليف، فضلاً عن مقابلات إنشاء الخزانات والروافع .

(ب) أذ تكون مساحات القطع مناسبة ويسكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادي بازدياد الميل .

(ج) أذ يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميل والحوافط السائدة وغيرها.

(د) أذ يؤمن الوصول بسهولة إلى الواقع التي أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية الازمة .

(ه) أذ يؤمن وسائل صرف التخلفات السائلة والمجاري بحيث تكون مناسبة وتجنب الصرف في خزانات تحويل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض مما قد يساعد على الازلاق .

(و) يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور عادة في التقييمات على الانحدارات أذ يسع شوارع تقل عروضها عنها في التقييمات العادية لتجنب اتساع أعمال الحفر والردم .

(ز) يجب أن تضم الحدارات الشوارع بما يتضمن مع الأسس الهندسية مع الاقل ما أمكنه من التخفيضات الأفقية والرأوية ومع تأمين وصول رجال الاطفاء ومعداتهم إلى أي مكان في التقييم .

مادة ٥٩ - يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم كلية الشروط التي يتلزم المشترون بها لحسن نظام التقييم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان وعدم اقلاقهم ومنع المضايقات .

ومن عدم الالحاد بما تقضى به المخططات العقارية وأحكام القانون وهذه اللائحة وأحكام مناطق الاستعمالات تعالج قائمة الشروط بصفة عامة جميع المسائل التي تتحقق الأهداف المشار إليها وعلى الأخص المسائل الآتية :

(١) استعمالات المباني وطابعها .

ويجور للوحدة المحلية إذا كانت مساحة التقسيم تبلغ ٣٠ ألف متراً مربعاً فأكثر أن تلزم المقيم بتزويد التقسيم بشبكة وعملية صرف خاصة مناسبة لصرف مخلفات المباني التي ستقام على قطع أرض التقسيم .

مادة ٥٧ - تقوم الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أو الجهة القائمة على المرقق بقدر تكاليف تنفيذ أعمال المرافق واحتياط المقسم بها - وعلى المقسم أذ يقوم بأداء تأمين نقدي أو خطاب ضمان مصرف بما يغطي ٠٪ في المائة من قيمة التكاليف إلى الوحدة المحلية إذا رغب في تنفيذ المرافق بمعترضه وعلى أذ يتم ذلك قبل صدور قرار اعتقاد التقسيم . ويظل التأمين تحت يد الجهة المختصة حتى انتهاء سنة من تاريخ إصدار شهادة اتمام التنفيذ وهذه الجهة أن تخصم من التأمين ما يتفق لصلاح ما يظهر من عيوب خلال السنة المذكورة .

ويتولى المقسم تنفيذ أعمال المرافق العامة تحت اشراف الجهة المختصة بالوحدة المحلية . ويجوز بالاتفاق مع المقسم أو بناء على قرار من المجلس الشعبي المحلي أذ تولى الوحدة المحلية التنفيذ بعرفتها أو بعرفة الجهات المختصة ، وعلى المقسم في هذه الحالة أذ يؤدي تفقات أعمال المرافق إلى الجهة القائمة بالتنفيذ قبل صدور قرار اعتقاد التقسيم .

وفي حالة تجزئه التقسيم إلى أشجار أو مراحل تطبق الأحكام الخاصة بتنفيذ المرافق بالنسبة لكل شطر على حدة قبل البدء في تنفيذ أعمال المرافق الخاصة بهذا الشطر .

مادة ٥٨ - يجب على من يشيء تقسيماً في أرض منحدرة يبلغ متوسط انحدارها ١٥ : ١٠٠ (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتي :

(١) أذ يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع .

(٢) اعطاء المخططين مزيداً من المرونة والحرية في اختيار الأفكار والأساليب المناسبة للمنطقة بتشجيعهم على تطبيق الأفكار والاتجاهات الحديثة وابجاد نوع من التنافس بين المخططين لهذه المأمور باعتبار ذلك أسلوباً رائداً في التخطيط العمراني.

(٤) استخدام المساحات المفتوحة بطريقة أكثر كفاءة وجهاً وتسكين المخططين من الالتفاف حول المواقع الطبيعية وبذلك تقل تكاليف تنمية الموقع.

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

مادة ٦١ - يجب أن تخصص جميع المساحات المفتوحة والأراضي المشجرة وأماكن الترويج وغيرها من المساحات المفتوحة لاستعمال جميع الملاك والسكان في المنطقة.

وتعتبر المساحات المشار إليها من الأموال العامة ب مجرد اعتقاد قرار التقييم .
ويجوز بموافقة الوحدة المحلية تخصيص مساحة لا تجاوز المساحة المكتبة تطبيقاً لهذه المادة للاستعمال كمرفق مشترك بين ملاك قطع التقييم وشاغلي المساكن بها - كحدائق أو ملاعب للأطفال أو ما شابه ذلك من الاستعمال .

الفصل الرابع

منطقة وسط المدينة

مادة ٦٢ - تولى الوحدة المحلية بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد منطقة وسط المدينة ووضع الاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأرضي واحتلالات المباني على شروط خصائصها البيئية والاحتياجات الاقتصادية والمرأة .

(٢) التحكم في الكثافة السكانية والبنائية بعدم السماح بإقامة أكثر من مبني على كل قطعة .

(٣) الرقابة المعاشرة على التصميم والتنفيذ .

(٤) وضع حد أدنى لتكلفة البناء لرفع مستوى .

(٥) تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض - مثل خطوط البناء - الارتفاعات - الارتدادات من الشوارع ومن حدود الأرض ، نسبة الاستعمال وغيرها .

(٦) حظر الأعمال التي يتعذر عنها نسخاء وغيرها من الأعمال التي تسبب مشاكل .

(٧) حظر إقامة المنشآت المؤقتة .

(٨) حظر الإعلانات .

(٩) تنظيم حظر تربية الدواجن والحيوانات .

(١٠) حظر التخلص من القمامات والفضلات في ذات الأرض .

(١١) آية أحكام أخرى تحقق الأهداف العامة المذكورة .

مادة ٦٠ - يقصد بالتقسيمات ذات التخطيط الخاص المساحات القرية من الكتلة السكنية في نطاق الوحدة المحلية والتي يعد لها تخطيط ذو طبيعة خاصة يهدف إلى ما يأتي :

(١) تحقيق وسيلة فعالة لتحسين نوعية البيئة وابجاد بيئة أكثر ملائمة لمجتمع السكان بباراز المفات والمميزات الطبيعية من حدائق وأشجار ومجاري مياه ومرتفعات وما شابه ذلك من ثروات طبيعية .

(٢) تشجيع ابعاد الأماكن المفتوحة وتنمية المساحات الترفيهية في مراكز على مسافة قرية ومتقررة من الوحدات السكنية .

الفصل الخامس
المناطق الصناعية

مادة ٦٤ - يصدر الوزير المختص بالتعهير قراراً ببيان أنواع الصناعات والمنشآت وتصنيفها في جداول وتحديد الاشتراطات التنفيذية والعمارية الواجب توافرها في كل نوع منها وذلك بالاتفاق مع الوزير المختص بالصناعة والجهات الآتية :

- وزارة العمل .
- وزارة الصحة .
- وزارة الداخلية .
- وزارة الدفاع .
- وزارة الكهرباء .
- الأئمة العامة للحكم المحلي .

مادة ٦٥ - يقدم طلب الاستثناء من الحظر المفروض على المنشآت القائمة وقت العمل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه خارج المناطق الصناعية المحددة وفقاً لأحكامه - من مالك المنشآت أو المفوض بادارته إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتعميم بالوحدة المحلية المختصة على النوذج المعتمد لهذا الغرض ; ويرفق بالطلب رسم هندسي عن المنشآت ويبيان يتضمن :

- (١) رقم الترخيص الصادر بإقامة وادارة المنشآت .
- (٢) نوع الشاطئ .
- (٣) عدد العاملين بالمنشآت .
- (٤) بيان المساحة وعدد الماكينات ووحدات الاتصال .
- (٥) القوة المركبة .
- (٦) تفصيلات التعديل أو التغير المطلوب في كثافة التشغيل أو توسيع المنشآت أو زيادة قدرته الاتاجية .

كما تولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بوفير أماكن انتشار السيارات وأماكن التحويل والتفرع التي تتطلبها الاستعمالات المسوح بها وفقاً للقواعد التالية :

- (١) عدد الوحدات السكنية .
 - (٢) المسطح المخصص لتعامل مع الجمهور في الاستعمالات التجارية .
 - (٣) المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسوح بما .
 - (٤) عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات .
 - (٥) عدد الكراسي بالنسبة لمسارح ودور السينما والملاهي والمطاعم والملاهي وما في حكمها .
 - (٦) المطحات المخصصة لأى استعمال آخر .
- مادة ٦٦ - يراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة بوسط المدينة والمناطق المكونة لها ما يأتي :
- (أ) نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعدها البعض .
 - (ب) الكثافة السكانية الإجمالية ثهاراً (عدد شاغلي المنطقة في الفدان الواحد) .
 - (ج) قدرة المرافق العامة بالمنطقة (مياه - كهرباء - مجاري - اتصالات سلكية ولاسلكية) .
 - (د) قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحويل والتفرع ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة .
 - (هـ) حجم المرور الذي ينتج عن الاستعمالات المسوح بها بالمنطقة (شهاب سيارات خاصة ونقل وغيرها) .
 - (و) الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة .

الفصل السادس

تجديف الأحياء

مادة ٦٩ - تأخذ الأسس والمعايير والدراسات الآتية أساساً لازلة أو تحسين الأحياء والمناطق :

أولاً : الموقع :

- (١) نسبة انتغال قطع الأرض بالمباني .
- (٢) الكثافة السكانية .
- (٣) الكثافة البنائية .
- (٤) المسافة بين فتحات الوحدات المقابلة المطلة على الشوارع أو الأحواس ودخول الشمس للأدوار السكنية الفنية .
- (٥) عروض الشوارع وارتدادات المبني .
- (٦) امكانية الوصول إلى الخدمات اليومية .

ثانياً : استعمالات الأراضي غير السكنية بالمنطقة السكنية :

- (١) نسبة مساحة قطع الأرض غير السكنية إلى السكنية منها .
- (٢) نسبة طول واجهات المبني غير السكنية إلى السكنية منها .
- (٣) نسبة مساحة قطع الأرض التي عليها بعض الاستعمالات التجارية بالمناطق السكنية من حيث القووضاء والاهتزازات والروائح الفارة وخطورة نشوب حريق أو انفجارات وتوليد حشرات أو حيوانات ضارة بالصحة العامة أو ازرة أو دخان أو ما يدخل بالأمن العام والأمان والهدوء .

ثالثاً : المخاطر أو المثار الناتجة عن وسائل النقل :

- (١) المرور بالشوارع وأنواعه .
- (٢) السكك الحديدية وما ينبع عنها من اهتزازات وأزرة ودخان .
- (٣) المطارات واتجاه إقلاع الطائرات وما ينبع عنها من اهتزازات وضوضاء .

(٧) البررات التي تستلزم هذا التعديل أو التغيير بهدف تحسين الاتجاح أو رفع المستوى الصحي .

(٨) موافقة الجهة المختصة بوزارة الصناعة .

مادة ٦٦ - يصدر بالموافقة على رفع الحظر المشار إليه أو عدم الموافقة قرار من المحافظ المختص - ويلغى هذا القرار إلى الطالب بالبريد المسجل - كما يثبت في ملف الترخيص الخاص بالمنشأ .

ويلتزم مالك المنشأ أو المفوض بإدارته بعدم القيام بأعمال التعديل أو التغيير المطاببة إلا بعد صدور الموافقة المذكورة وبعد الحصول على الترخيص اللازم وفقاً لاحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المجال الصناعي والتجاري وغيرها من المجال المقيدة للراحة والمفردة بالصحة والخطرة والقرارات المنفذة لأحكامه .

مادة ٦٧ - يكون الترخيص باقامة وإدارة آية منشأة في المناطق الصناعية وفقاً لاحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ - والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليها وغيرها من القوانين واللوائح المعول بها .

مادة ٦٨ - ترى على التقسيم في المناطق الصناعية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقييم الأراضي مع مراعاة ما يأتي :

(١) أن تكون عروض الشوارع بالتقسيم لأغراض الصناعة بالقدر الذي يتسمى مع حركة المرور الناتجة عن المنشآت التي تقام بالتقسيم وبعد أدنى قدره ١٥ متراً .

(٢) أن تكون واجهات المبني في هذه التقسيم مرتبة من جميع الجهات بمسافة ستة أمتار ولا يسمح بالتخزين في مناطق الارتداد ، كما لا يسمح باقامة آية منشآت بالمناطق المذكورة فيما عدا الواجهة التي يسمح فيها بعمل مظللات ، متوجة لابقاء السيارات فقط .

(٣) اذا تأثر التقسيم منطقة سكنية وجب ترك شارع فاصل بين أرض التقسيم لا يقل عرضه عن ثانية أمتار وبشرط الا يدخل ذلك بالارتداد الخلفي المقرر لقطع التقسيم .

(٣) دخول أشعة الشمس للمنزل .

(٤) توصيل الكهرباء للمنزل .

(٥) توصيل مياه الشرب للمنزل .

(٦) توفير السالم الرئيسية (والتانوية ان لم) وحاجتها الانشائية .

(٧) حالة المبنى الانشائية .

ثامناً : صلاحية الوحدة السكنية .

(١) كفاية الاضاءة والتهوية للوحدة السكنية .

(٢) توفر وجود مطبخ بالوحدة السكنية مع دراسة مدى مطابقة ابعاده للأبعاد القانونية وفقاً لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولاحته التنفيذية .

(٣) توفر وجود دورة مياه داخل الوحدة وكفاءة صرفها .

(٤) توفر وجود حمام داخل الوحدة .

(٥) توصيل مياه الشرب للوحدة السكنية .

(٦) توصيل الكهرباء للوحدة السكنية .

(٧) عدد الغرف التي تفتقر إلى فتحات تعلق على الخارج أو على أقرب قانونية .

(٨) عدد الغرف التي تقل مساحتها عن قانون توجيه وتنقيب، أعمال البناء ولاحته التنفيذية (١٠ م²) .

تاسعاً : مؤشرات اجتماعية أخرى :

(١) درجة تزاعم الأفراد داخل القرفة السكنية والمقطع المخصص للفرد لكل من النوم والعيشة .

(٢) تصل أكثر من أسرة واحدة للوحدة السكنية الواحدة .

رابعاً : المخاطر الناتجة من مسببات طبيعية :

(١) العيادات وتأكل الشواطئ .

(٢) المستعمرات .

(٣) طبغرافية السطح ومخار السيلول .

(٤) الكوارث الطبيعية .

خامساً : صلاحية المرافق والصرف الصحي والشوارع ونظافة البيئة :

(١) نظام التغذية ببناء الشرب ومدى ملائمة لحجم السكان .

(٢) نظام الصرف الصحي ومدى صلاحيته .

(٣) الشوارع ومرات المشاة والارصفة وصلاحية الرصف والتبليطات بها .

(٤) حالة النظافة العامة وتاثيرها على ابيئة .

سادساً : صلاحية الخدمات الاجتماعية الأساسية بالمنطقة :

(١) المقطع المخصص للاعب الاطفال والأولاد .

(٢) المقطع المخصص للمتزهدين .

(٣) مدى كفاءة النقل العام بالمنطقة .

(٤) توفر المحلات التجارية للاحتياجات اليومية .

(٥) المدارس برافق التعليم الأساسي (مساحتها ومدى كفاءتها) .

سابعاً : صلاحية المبني السكني :

(١) امكانية الوصول إلى المبني (سيارات الاسعاف والحرق وغيرها) .

(٢) توصيل الصرف الصحي له .

ماده ٧١ - ينشأ بغير كل وحدة محظية سجل خاص للتظلمات المشار إليها بال المادة ٥٩ وأخر للاعتراضات المشار إليها بالفقرة الثانية من المادة ٦٣ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه .

ويجب أن تكون السجلات مرتبة صحائفها بأرقام مسلسلة وتكون الكتابة فيها بخط اليد .

وتقيد في هذه السجلات التظلمات المقدمة الى اللجنة المختصة وينفرد لكل تظلم صحيفة أو أكثر تدون فيها البيانات المتعلقة به باسم صاحب الشأن وصفته ومحل إقامته والقرار الصادر من اللجنة وتاريخه .

ويحدد رئيس المجلس الشعبي المحلي المختص مقر اللجنة كما ينص الموئليين اللازمين لذلك السجلات وحفظ الماضي والأوراق ويحدد مسؤولياتهم وواجباتهم .

ماده ٧٢ - يقدم التظلم أو الاعتراض بطريق الإيداع في سكرتارية اللجنة المختصة مقابل إيصال يتضمن رقم فيد التظلم أو الاعتراض وتاريخه .

ماده ٧٣ - تخطر سكرتارية اللجنة المبتداة أو المفترض بتاريخ الجلسة المحدد لنظر تظلمه أو اعتراضه وذلك قبل ميعاد الجلسة ب四周ين على الأقل ويتم الاخطار بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الموضح بالظاهر أو اعتراض .

ماده ٧٤ - تدون أعمال اللجنة ومناقشاتها في سجل خاص بعد نهائياً الغرض يوضع صاحبه الرئيس والأعضاء وسكرتير اللجنة .

ماده ٧٥ - يقيد قرار اللجنة بالسجل المخصوص عليه في المادة ٧١ من هذه اللائحة ويجب أن يتضمن قرارها سواء بالقبول أو بالرفض الأسباب التي شرطتها والا كان ماطلاً .

الباب الثالث

الأحكام العامة والتعاريف

المسمى الأول

أحكام عامة

ماده ٧٠ - يقدم طلب الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية أو البيانات المتعلقة بالمشروعات التخطيطية المنفذة الواقع فيها مشروع التصميم مبيناً به اسم وائب كل من الطالب والمالك ومحل إقامة كل منها ويرفق بالطلب ما يأتي :

(١) بيانات الملكية .

(٢) الإيصال الدال على أداء الرسم المقرر .

(٣) ثلاثة نسخ من خريطة مساحية أو رسم هندسي بمقاييس لا يقل عن ١ / ٤٥٠٠ بين موقع التصميم أو البناء أو موقع الاعمال المطلوب تنفيذها .

(٤) الغرض من المشروع .

وعلى الجهة المختصة أن توفر البيانات المطلوبة شاملة الاستخدام المقرر للأرض وخطوط التنظيم المعتمدة والاشتراطات البنائية المتررة للمنطقة وموقف المرافق العامة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفياً كافة البيانات الموضحة بهذه المادة .

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

(٢) الكتلة السكنية : المساحة المبنية في المدينة أو القرية المنسورة بالأنشطة المختلفة وما ينخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزروعة أو مبنية . كما يشمل التقسيمات التي تم اعتبارها مائية .

(٣) الكردون : الحدود الإدارية التي يشرف عليها مجلس المحافظ .

(٤) زمام القرية : مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما ينخللها أو يحيط بها من المساحات المائية والطرق التي تبع القرية .

(٥) المجاورة السكنية : عبارة عن مجموعة متكاملة من المساكن يرافقها العامة وخدماتها الفضفورية على أساس خدمتها بمدرسة أساسية وأن تتوفر لسكانها الوصول إلى الخدمات العامة بها بدون مشقة وتحتيفها إلى خلق بيئة سكنية صحية آمنة وأن توفر لسكانها المساعدة في الأنشطة الاجتماعية ومارسة الحياة الديمقراطية وهي إطار مناسب لإعادة تخطيط المدن .

(٦) الحي السكني : مجموعة من المجاورات السكنية تكون توأمة بمدرسة ثانوية .

(٧) المقيم : أي شخص أو منشأة أو شركة أو اتحاد أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية يقوم بتقييم الأرض .

(٨) مشروع التقييم الابتدائي : خريطة للأرض المزمع تقسيمها بين قرابة كل منها :

مادة ٧٦ - تبلغ القرارات الصادرة من لجنة التظلمات والاعتراضات المنصوص عليها في المادتين ٥٩ ، ٦٣ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ المشار إليها إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول كما تنشر تلك القرارات في المكان المعين للإعلانات بمبنى المجلس الشعبي المحلي أو مقر العمودية أو نقطة الشرطة بحسب الأحوال وذلك لمدة شهر من تاريخ صدورها .

مادة ٧٧ - تضع لجنة الاعفاءات النموذج الفنية التي تسير عليها في أعمالها وتشكل لها إمامة تقوم عناصر من ذوي الكفاءة في التواحى الفنية والقانونية والإدارية تتولى إعداد جدول أعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لموضوعات للعرض على اللجنة .

وبصدر بتشكيل الامانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة .

مادة ٧٨ - تعرض قرارات اللجنة على الوزير المختص بالتعديلاته التصديق عليها أو رفضها بقرار مسبب .

ويجوز للوزير أن يعيد عرض الموضوع على اللجنة في ضوء ما يراه من ملاحظات .

مادة ٧٩ - تتعقد لجنة الاعفاءات بدعوة من مقررها كذا استجدت حالة من الحالات التي تقتضي العرض عليها .

ويجوز للوزير المختص بالتعديلات دعوة اللجنة إلى الاجتماع كلما رأى ضرورة لذلك .

الفصل الثاني

تعريفات

مادة ٨٠ - في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالعبارات الآتية المبينة

(١) العيز العرائفي : المساحة التي تقوم الوحدة المحلية بتحطيمها وقد تكون هذه المساحة هي الواقعة داخل كردون المدينة أو أكثر منها . ويحتسب المجلس المختص هذه المساحة مسبقا قبل القيام بعملية التحطيم وبعد الاتفاق مع الوحدات المحلية التي تتبعها هذه الزيادة .

باب الرابع

أحكام التقسيم

٨١ - تسرى في المدن والقرى التي لم يتم اعتماد الخطوط العرض والتخطيط التفصيلي لها الاشتراطات الواردة في البند التالية :

١ - يشترط فيما يقام من الابنية على جانبى الطريق عاماً كان أو خاصاً إلا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل وربع مثل بعد مابين حدوده اذا كانوا متوازين ، وبشرط الا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ متراً وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاساً من منسوب سطح الرصيف ان وجد والا فمن منسوب سطح محور الطريق .

وإذا كان حداً الطريق غير متوازين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدودي الطريق أمام واجهة البناء وعمودياً عليها .

٤ - اذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعمدين يختلف عرضاهما . جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضًا إلى أقصى الارتفاع المسوح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضًا وذلك في حدود طول من الواجهة مساوٍ لعرض الطريق الأوسع متيناً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ، ويشترط إلا يزيد على خمسة وعشرين متراً وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع أعلى واجهة للبناء المطلة عليه ، فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا المقدار جاز الارتداد بمبانى الواجهة بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القابلي المسوح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر ، ويعنى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ متراً متيناً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

(٩) مشروع التقسيم النهائي : خريطة للأرض المقسمة تعد بالشكل النهائي صالح للتعامل والتسجيل مرفقاً بها المستندات اللازمة ومميّزاً عليها جميع المقاسات والتعاريف والبيانات عن الطرق والميادين والمتزهات العامة وغير العامة من المساحات المفتوحة وكذلك البلوكات والقطع وغير ذلك من المقاسات والبيانات المتعلقة بالأرض .

(١٠) البلوك : قطعة من الأرض مخصصة للأغراض العقارية تكون مخاطلة من جميع جوانبها بشوارع أو طرق عامة أو حدائق عامة أو مجاري مياه أو صرف

(١١) قطعة الأرض : جزء من البلوك أو أية مساحة من الأرض معدة كوحدة للتعرف في ملكيتها أو للقيام بأعمال التنمية العقارية عليها .

(١٢) قائمة الشروط : مجموعة الشروط والالتزامات التي تتحقق بمقード بيع قطع أراضي التقسيم وتشكل التزامات وحقوق ارتفاق بين المشترين وبعثهم وبينهم وبين المقيم وتهدف إلى حسن نظام التقسيم وتوفير مقومات الصحة والراحة والمظهر الجمالى والمعمارى لمبانى التقسيم .

(١٣) حد البناء : هو الخط الذى يحد المساحة المسوح بالبناء فيها وقد يتطابق مع أى من خط التقسيم أو حد الطريق أو الشارع أو حد الملكية أو يرتد عن أى منها .

(١٤) منطقة الارتداد : هي مساحة الجزء من قطعة الأرض الواجب تركه فضاءً والمحصورة بين حد البناء وأى من خط التقسيم أو حد الطريق أو حد الملكية .

؛ - للجنس المحلي المختص بقرار يصدره أن يسمح في شوارع معينة أو ماضق محددة في المدينة بتجاوز حد الارتفاع الأقصى للبناء المشار إليه في البند (١) ولحدود الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق وبشرط الا يتجاوز مكعب المبنى في مختلف الأدوار محورياً من سطح الطريق وعلى أساس الوحدات المترية ما يلى :

(أ) ثانية عشر متراً لسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها في مناطق الفئة الأولى المشار إليها في البند ٣

(ب) ثانية عشر متراً لسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها في مناطق الفئة الثانية المشار إليها في البند ٣

(ج) ستة أمثال سطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها في مناطق الفئة الثالثة المشار إليها في البند ٣

هـ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة في القواعد السابقة بالسبة لأبار السالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكيف الهواء بقدر خمسة أمتار ويفقدار متراً واحداً للدراس وأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح في دور العبادة والمباني العامة بتجاوز الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بعد موافقة المجلس المحلي المختص .

٦ - لا يجوز عمل بروز في واجهات المبنى المقامة على حافة الطريق عاماً كان أو خاص إلا طبقاً للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز في المبنى المقامة على خط التنظيم في الطرق المعبدة وعلى خط البناء في الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يزيد عن هذا الخط سفل أو أكتاف أي مبني بقدر لا يزيد على ٧ سم بشرط إلا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بقدر أربعة أمتار من متров سطح الرصف .

وإذا كان البناء يقع على طريقين متبعين عند موقع البناء أو على طريقين متباينين عند موقع البناء وكانتا غير متبعين جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت في حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع متساو لعرضه وطبقاً للاشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبنى طبقاً للبند (١) مع افتراض وجود مستوى رأسى في حدود عمق ما أو لعرض الطريق الأوسع مقيناً من ذلك الطريق لتلاقي عنده مستويات الارتفاع على الطريقين .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن المعرض الوارد في المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدأ في اتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣ - يجوز للمجلس المحلي المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المبنى بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق .

وفي جميع هذه الحالات يجب إلا يتجاوز ارتفاع واجهة البناء على الصامت

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز تافدة بالكون في الدور الأرضيشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي عرضها من ٨ إلى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على عشرة أمتار.

(ج) يجب في المباني المقامة على حد الطريق الا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات وأعلى سطح طرقوية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

(د) لا يجوز أن يتعدى اقصى بروز البلكونات المكسورة ١٠٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز ٢٥ مترًا كما يجب أن يترك ٥٠ مترًا من حدود المباني المجاورة بدون أي بروز للبلكونات فيها وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتي مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها.

(هـ) ويجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق بلقا نص البند السابق أو من صامت الواجهة في الاجزاء غير المسموح بعمل بلكونات بها وفي الواجهات المطلة على أفقية خارجية.

مادة ٨٣ - ينتهي العمل بالاشتراطات المخصوص عليها في المادة السابقة في المدن والقرى التي يتم اعتماد التخطيط التفصيلي لها متضمناً الاشتراطات البناءية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد في الواقع المصري.