

**المهام الموكلة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط
والتنظيم تنفيذاً لأحكام قانون التخطيط العمراني
و لائحته التنفيذية**

إعداد

المستشار القانوني / أ. فتحى احمد عبد المعطى
المحامى بالنقض و مستشار هيئة التخطيط العمرانى
ماجستير فى القانون

المهام الموكلة للجهة الإدارية المختصة بثنون التخطيط و التنظيم تنفيذاً لأحكام قانون التخطيط العمرانى و لائحته التنفيذية

مقدمة:

القانون هو مجموعة القواعد الملزمة التي تنظم نشاط الأفراد في المجتمع تنظيمياً يحقق الخير للفرد ، و يكفل التقدم للجماعة. و القانون ينظم كيفية ممارسة الدولة لوظائفها المختلفة، كما ينظم علاقات السلطات العامة بعضها ببعض و كذلك علاقتها بالمواطنين ، كما ينظم سلوك الأفراد في علاقاتهم بعضهم ببعض. و من المعروف أن أجهزة الدولة و مرافقتها كأشخاص معنوية أو مجازية لا يمكن أن تؤدي رسالتها إلا عن طريق شخص آدمي طبيعي يعبر عن إرادتها .. هذا الشخص هو الممثل لها و المتصرف بإسمها و مرآتها المعتبرة. و من خلال هذا الموظف يقاس مدى نجاح الدولة في أداء وظائفها منظوراً لكتفاته و نزاهته و وسعة أفقه ، فإن صلاح صاحت الدولة و أن فسد فقد فسدت الدولة في نظر الأفراد.

و يهدف علم التخطيط العمراني إلى حل مشاكل المدينة أو القرية عن طريق توفير البيئة الصالحة للسكن و العمل و الترفيه لتؤدي و ظيفتها على الوجه الأكمل ، و في نفس الوقت تكون بيئه صحية جميله و جذابة، و ذلك بالحد من المركزية في النشاط و من الإمتداد العشوائي في الأرض و توجيه النمو العمراني إلى الأراضي الصحراوية لحفظ الرقعة الزراعية ما أمكن و على الواقع الطبيعي مثل الشواطئ و البحار و الأنهر و الحفاظ على الطابع الخاص و على المناطق الإثريه و الحصول على كفاءة عالية للخدمات .

و لا شك أن ما تعانيه المدن و القرى في مصر من تخلف عمراني إنما يرجع في المقام الأول إلى أن نموها و امتدادها لم يكن يتم على أساس تخطيطية سليمة لعدم وجود تشريع واضح يحكم التخطيط العمراني على مستوى الجمهورية .. و لقد استمر الفراغ التشريعي حتى صدر القانون

رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني الذي يعتبر و بحق أول قانون متكامل يحكم العمران على مستوى الجمهورية و على أساس علمية سليمة، ويعمل على وقف الامتدادات العشوائية التي تسمى سرطان المدن. كما صدر قرار وزير التعمير و الدولة للإسكان واستصلاح الأراضي - آنذاك - رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧.

و سوف نناقش المهام الموكلة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط و التنظيم بالوحدة المحلية المختصة تنفيذاً لأحكام قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية. ولا يفوتنا أن نوضح أن نجاح عملية إعداد و تنفيذ المخططات العمرانية تعتمد على قدرة تفهم الأجهزة المحلية لأبعاد عملية التخطيط و تحديد الأهداف و المفاهيم، و في هذا المجال قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإعداد دلائل الأعمال التي تمكن المحليات من القيام بمهام التخطيط و التنفيذ و تشتمل على اثنى عشر دليلاً ، وقد تم ذلك بالتعاون مع مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية ، كما أعدت الهيئة أيضاً بالتعاون مع الوكالة الألمانية للتعاون الفنى (GTZ) دليل المخطط الهيكلى، و أعدت الدليل الإرشادى لإعداد الأحوزة العمرانية لمدن و قرى الجمهورية، و دليل المعدلات و المعايير التخطيطية الذى يجرى تباعاً تطويره، كما تتولى الهيئة إنجاز الابحاث و الدراسات السكانية و الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية و الطبيعية و الجيوفísica و البيئية الأساسية، كل ذلك من أجل التعاون مع المحليات و توضيح الرؤية في العملية التخطيطية العمرانية.

نطاق تطبيق أحكام القانون و لائحته التنفيذية :

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط على أن تسرى أحكام القانون في شأن تنظيم و توجيه العمران على وحدات الإدارة المحلية. و تكون الهيئة العامة للتخطيط العمراني جهاز الدولة المسؤول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمراني و إعداد خطط و برامج التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية كما تباشر مسؤولية التحقق من تطبيق تلك الخطط طبقاً لهذا القانون.

و تتولى الوحدة المحلية المختصة القيام بكافة الأعمال و المهام الموكلة لها في القانون المرفق بواسطة أجهزتها الفنية أو بواسطة من تعهد إليه من المكاتب الاستشارية المختصة و ذلك بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني في كل عمل من هذه الأعمال أو المهام.

المهام الموكلة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم :

الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم هي وحدة نمطية على مستوى جميع الوحدات المحلية بالمحافظات، وهي الممثل الهندسي للوحدة المحلية الذي يتولى تطبيق أحكام القانون التخطيط العمراني و لائحته التنفيذية.

و اذا كان اعداد التخطيط العام للمدينة او القرية تتولاها الوحدة المحلية من خلال لجنة بكل محافظة تختص بشئون التخطيط العمراني، الا ان الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكل من المحافظة و الوحدة المحلية الجارى اعداد التخطيط العام لها تقوم بمعاونة اللجنة و امانتها الفنية و الادارية فيما تتطلبه منها و فى عرض مشروع التخطيط العام على الجماهير بمقر الوحدة المحلية ليبدى المواطنين ملاحظاتهم و أراءهم. كما شارك فى مراجعة التخطيط العام كل خمس سنوات على الاكثر من واقع الخبرة المكتسبة فى التنفيذ و المتغيرات. وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ايضا بكل محافظة و بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد انواع استعمالات الاراضى ووضع قواعد و اشتراطات مؤقتة تنظم العمران بها بما يتفق و خطط و برامج التنمية العمرانية يصدر بها قرار من المحافظ المختص و ذلك الى ان يتم اعداد التخطيط العام و اعتماده من الوزير المختص بالتعمير. و عليها ايضا طلب موافقة الهيئة العامة للتخطيط العمراني على المواقع و الاستخدامات للأراضى قبل الترخيص بإقامة أى مشروع خارج المناطق المخططة أو فى حالة عدم وجود التخطيط العام او التخطيط التفصيلي .

و اذا كانت الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية هي بؤرة العمل فى نشاطات التخطيط العمرانى و تقوم بتطبيق القانون و لائحته التنفيذية و القوانين و القرارات الاخرى المتصلة به ، فإن نشاطها يتسع بدءاً من اعمال التخطيط التفصيلي و تقسيم الاراضى الى منطقة وسط المدينة و المناطق الصناعية ثم تجديد الاحياء.

و سوف نشرح بالتفصيل مهام التخطيط التفصيلي ومنطقة وسط المدينة و المناطق الصناعية و تجديد الأحياء مع نبذة بمهام تقسيم الأراضي في موضعها من القانون و بمراقبة أن منطقة وسط المدينة و تجديد الأحياء لا تخرج عن كونها تخطيط تفصيلي و تقسيم أراضي كالمناطق الصناعية التي تمثلها حكماً و لها اشتراطات خاصة، ويتبع في إعدادها جميعاً و اعتماد مشروعاتها و وضع الاشتراطات الخاصة بها ذات الخطوات و الإجراءات التي تتبع في شأن إعداد و اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.

و بعد ذلك نتجه مباشرة للباب الثالث من القانون في الأحكام العامة ثم إلى الباب الرابع في العقوبات لتوسيع المهام و المسؤوليات التي تقع على عاتق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك في محاضرتين و على ان نفرد المحاضرة الثالثة لتخطيط مناطق الاسكان وتقسيم الأراضي تفصيلاً.

أولاً - في شأن التخطيط التفصيلي :

١. وردت أحكام التخطيط التفصيلي في المواد (٧-١٠) من القانون. و نصت المادة (٧) على أنه بعد اعتماد التخطيط العام تبادر الوحدات المحلية إلى ما يأتي :
 - إعداد مشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام للمدينة أو القرية.
 - وضع القواعد واشتراطات المناطق والبرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل المناطق التي يتكون منها التخطيط العام.

ويبيّن التخطيط التفصيلي واشتراطات المناطق ما يلى:

- استعمالات الأرضي وإشغالات المباني.
- ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات.
- الحد الأدنى لمساحات قطع الأرضي وأبعادها.
- النسبة المئوية القصوى ل المساحة المشغولة للمباني .
- شبكات الشوارع و مواقع الخدمات والمرافق العامة.

- الاشتراطات الخاصة بالمناطق السياحية والتاريخية والاثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين المنظمة لها.
- أى اشتراطات أخرى بغرض توجيه وتحديد الاستعمالات والكثافة السكانية للحفاظ على النواحي الجمالية.

ويقصد بالكثافة السكانية الإجمالية بالوحدة المحلية عدد السكان في الفدان الواحد وتبيّن اللائحة التنفيذية معدلاتها. أما الكثافة البناءية فيقصد بها نسبة إجمالي مسطحات المباني بمختلف الأدوار إلى مساحة الأرض المخصصة للمبني وتبيّن اللائحة التنفيذية معدلاتها وحدودها القصوى وذلك بمراعاة القيمة الاقتصادية للأراضي واحتياطات التخطيط في كل منطقة من المناطق. ويصدر باعتماد التخطيط التفصيلي والقواعد والاشتراطات المشار إليها وتعديلاتها قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي. ونصت المادة (٨) على أنه يجب أن يراعى في إعداد المشروعات التفصيلية للمناطق أن تكون ملائمة ومتمشية مع الاستعمال الغالب بالمنطقة.

وبالنسبة لما يكون قائماً من حالات مخالفة للاستعمال الغالب للمنطقة أو اشتراطات المناطق المعتمدة بها يسمح بإيقائها على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بمراعاة ما يلى:

- ١) منع التوسيع أو الزيادة في الاستعمال أو في المباني المخالفة.
- ٢) تحديد مدة توقف بعدها الاستعمالات المخالفة.
- ٣) عدم الترخيص بإجراء أية تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للإشتراطات.

ونصت المادة (٩) على أن الوحدة المحلية إلى أن يتم إعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي وضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الأراضي بالمدينة أو القرية ، وعلى أن تتضمن هذه المشروعات الاحتياجات العمرانية وشروط تقسيم الاراضي وكذلك شروط البناء الواجب توافرها وتعتمد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي للمحافظة وفقا لما تبيّنه اللائحة التنفيذية.

وأخيراً نصت المادة (١٠) على أنه مع عدم الإخلال بالخطط العام المعتمد يجوز للوحدة المختصة وضع قواعد وشروطاً مؤقتة تنظم العمران بمنطقة أو أكثر بالمدينة أو القرية وذلك إلى أن يتم إعداد التخطيط التفصيلي.

٢. وردت أحكام التخطيط التفصيلي في المواد (٣١-٢٣) بالفصل الثاني من الباب الثاني من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني.

وقد أوضحت المادة (٢٣) أن التخطيط التفصيلي هو الوسيلة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وال عمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية آمنة بها، ثم أشارت إلى مكونات التخطيط التي تتضمن ما يلى:

(١) الخرائط والتقارير للدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومرآكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها.

(٢) إشتراطات المناطق التي تحدد الكثافات السكانية التي تتضمن تعداد السكان واستعمالات الأراضي وإشغالات المباني وارتفاعتها وكثافتها البنائية، والحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها، والحد الأقصى ل المساحة المشغولة بالبناء، بما يكفل السماح بدخول آشعة الشمس إلى الوحدات السكنية شفاءً ما أمكن مع الحفاظ على النواحي الجمالية بالمنطقة وأماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفریغ خارج حدود الشارع (داخل الملكيات الخاصة وغيرها). وأضافت أن إشتراطات المناطق تهدف إلى تحقيق التوازن بين عدد السكان وبين المرافق العامة والخدمات التي توفر لهم بالمنطقة من تعليمية وترويحية وصحية وتجارية ودينية وغيرها، وسعة الشوارع من حيث حركة المرور الناتجة عن عدد السكان (مشاة وسيارات خاصة ووسائل نقل عام).

(٣) البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة (اسكان-مرافق-خدمات-نقل-أخ) وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها.

وأشارت المادة (٢٤) إلى تجهيز الدراسات التفصيلية الخاصة بالوضع الحالى والمستقبلى لمنطقة الدراسة لإعداد التخطيط التفصيلى واشتراطات المناطق المقترحة فى ١٥ بند حددتها ذات المادة.

وجاءت المادة (٢٥) لتتبه إلى أن يراعى عند التخطيط التفصيلى تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة ما امكن وعلى أن تقسم مناطق استعمالات الأرضى الرئيسية الواردة في التخطيط العام طبقاً لاحتياجات المنطقة، وعددت الاسس التي يسير عليها إعداد التخطيط التفصيلى في كل من المناطق السكنية بأنماطها ومستوياتها والمناطق التجارية بأنماطها وأنواعها، والمناطق الصناعية بانواعها (تقيله-متوسطه-خفيفه) ومعاييرها البيئية ومعايير طبيعية ومستلزمات إنتاج وغيرها من الإشتراطات ، والمناطق الأخرى كالخدمات العامة والترفيهية والمناطق ذات الطابع الخاص (أثري-تارىخى-سياحى-alamakn الطبيعية الواجب الحفاظ عليها) والمناطق الزراعية والمراعى والمناطق الخاصة الأخرى والاستعمالات المختلفة.

وأوردت المادة (٢٦) تعريف الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية وهى عبارة عن نسبة عدد السكان إلى المساحة العمرانية للمدينة او القرية وتحسب تلك المساحة على أساس مساحات أراضي الاستعمالات العمرانية عدا مساحات الجبانات والأراضي الزراعية والصحراوية و المسطحات المائية ومساحات أراضي الاستعمالات ذات الصفة الإقليمية.

ونصت على وجوب ألا تزيد هذه الكثافة على:
حد أقصى ١٥٠ شخص / فدان في المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو بمحاذات طبيعية لنموها.
و حد أقصى ١٠٠ شخص / فدان في المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التي تنشأ في الأراضي الصحراوية.

ثم جاءت المادة (٢٧) وأتاحت للوحدة المحلية تحديد الكثافه البناءيه عند أعداد التخطيط التفصيلي للمنطقه على أن تراعي الظروف المحليه والقيمه الاقتصاديه للأراضي والاستعمالات المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع وحددت لهذه الكثافه (البناءيه) أيضا حدودا قصوى هي:

(أ) المدن القائمه:

١- منطقة وسط المدينة: ٥

٢- آية منطقة أخرى غير وسط المدينة: ٤

ب) المدن الجديدة والإمتدادات العمرانية للمدن القائمه ٢:

ونصت المادة (٢٨) على أن يراعى عند وضع اشتراطات المناطق فى التخطيط التفصيلي ما يلى:

١- توافق التقسيم إلى مناطق مع أهداف التخطيط العام.

٢- أن تعطى اشتراطات المناطق المدينة أو القرية كلها لا جزء منها.

٣- توحيد الاشتراطات داخل المنطقة الواحدة.

٤- أن تكون اشتراطات المناطق متماشية مع الأهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمنفعة العامة.

وأوضحت المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية مراعاة أن توصف كل منطقة واردة برسومات التخطيط التفصيلي بالتفصيل وتوضح حدودها وتحدد الاستعمالات المسموح بها في كل منطقة وإشغالات المباني حسب التدرج في الاشتراطات المقررة لكل منطقة، مع مراعاة السماح بالاستعمالات الأشد قيودا في المناطق ذات الاستعمالات الأقل قيودا . وقضت بأن تسترشد الوحدة المحلية المختصة في هذا الشأن بقوائم الأنشطة التجارية والصناعية وغيرها من الأنشطة المختلفة واحتراطات توطينها التي تعدتها الهيئة العامة للتخطيط العمراني وجاءت المادة (٣٠) لشرح ما ورد بالمادة (٨) من القانون من وجوب أن يكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأرضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق القائمة متماشية مع الاستعمالات الحالية وإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي دون التوسع أو الزيادة في المباني أو الإشغالات المخالفة

أيا كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمنطقة يوقف بعدها الاستعمال المخالف مع جواز مده أخرى أو مدد لا تتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور، وحظر الترخيص بإجراء أي تقوية أو دعم أو تعديل في المبانى المخالفة للاشتراطات أيا كانت الظروف والأسباب التي تتطلب ذلك.

وأخيراً جاءت المادة (٣١) وصرحت للوحدة المحلية - إلى أن يتم إعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي - وضع مشروعات تفصيلية لبعض الأراضي بالمدينة أو القرية ، على أن تتضمن هذه المشروعات الاحتياجات العمرانية وشروط تقسيم الأراضي وكذلك شروط البناء الواجب توافرها ، وتعتمد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة (وهذه المادة معدلة بالقرار الوزارى رقم ١٣ لسنة ١٩٨٧).

ولا يفوتنا إلى أن ننبه إلى أنه إذا كان التخطيط العام يعطى نظره شاملة طويلة المدى المستقبل فإن مشروع التخطيط التفصيلي يعكس سياسة التنفيذ، ويركز على الحاضر أكثر من تركيزه على المستقبل.

ثانياً - في شأن تقسيم الأراضي :

وردت أحكام تقسيم الأراضي في المواد (٢٦-١١) من القانون والمواد (٦١-٣٢) من اللائحة التنفيذية للقانون. ونظراً لأنه قد تم تخصيص المحاضرة الثالثة لتخطيط مناطق الإسكان وتقسيم الأراضي.. فمن ثم سنوجز اختصاصات الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة في شأن تقسيم الأراضي فيما يلى مرجئين التفاصيل للمحاضرة الثالثة وهي:

*قبول طلبات مشروع التقسيم الابتدائي من المالك وفحص المستندات والرسومات والبيانات المرفقة به، والتي حدتها اللائحة التنفيذية مع مراعاة ما يلى:

- أن تكون الرسومات أو أي تعديلات فيها موقعه من مهندس نقابي متخصص وفقاً للقواعد التي يحددها القرار الصادر من الوزير المختص بالتعمير في هذا الشأن.

- الانتهاء من فحص الطلب والتحقق من مطابقته لأحكام القانون ومقتضيات التعمير، وتقديمه للوحدة المحلية خلال أربعة أشهر من تاريخ تقديمها لها مستوفياً المستندات.
- إذا رأت إدخال تعديل أو تصحيح على الرسومات أو قائمها الشروط أو استيفاء المستندات، أو رأت رفض المشروع أخطرت مقدم الطلب بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال شهرين من تاريخ تقديم الرسومات المعدلة أو استيفاء المستندات.
- إذا لم تبد رأيها مسبباً خلال مده الشهرين برفض مشروع التقسيم أو بتعديلاته أو بتصحيحه أو باستيفاء مستنداته وجب عليها عرض المشروع على الوحدة المحلية.

* على المقسم أن يقدم إليها مشروع التقسيم النهائي على أساس المشروع الابتدائي السابق تقديمها منه من سبع نسخ خلال سنة من تاريخ إخطاره بالموافقة على المشروع الابتدائي أو انقضاء مده الشهرين وإلا اعتبرت الموافقة على المشروع الابتدائي لاغية ما لم تتوافق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم على مد المدة لمده أخرى، كما أوضحت اللائحة البيانات الواجب توافرها في مشروع التقسيم النهائي الذي تقوم به الجهة المذكورة بمراجعةه للتأكد من مطابقته لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والتخطيط العام والتخطيط التفصيلي والانتهاء من فحصه وتقديمه للوحدة المحلية خلال شهرين من تاريخ تقديم المشروع إليها. وإذا كان الأمر لا يتطلب إنشاء شوارع مستجدة فيكون ذلك خلال شهر.

* فيد طلبات الموافقة في سجل خاص مختومة صحفائه ومرقمه بأرقام مسلسلة، وتدون به البيانات السابق إيضاحها باللائحة التنفيذية، وإنشاء ملف خاص لكل مشروع تقسيم.

* وضع الأسس الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها للتخطيط وترتيب الشوارع وتصميمها وعروضها وانحداراتها طبقاً للأوضاع المقررة في التخطيط العام والتخطيط التفصيلي ولها أن تعرض على الوحدة المحلية إلزام المقسم بأن يجعل التوسيع اللازم بكماله من أرض التقسيم، ولها أن تشرط حداً أدنى لعروض الشوارع والأرصفة بحيث لا تقل عن عشرة أمتار وألا يقل عرض الممر عن ثلاثة أمتار، كما لها أن تحدد وضعاً معيناً لشوارع تنشأ في التقسيم، كما يجوز لها عند تجاوز طول البلوك عن ٢٥٠ متر أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك وغير ذلك من الاستراتيجيات، كما تقوم بإعداد اشتراطات للمنطقة الواقع بها أرض التقسيم في حالة عدم وجود تخطيط عام وتقديمه للوحدة المحلية لاتخاذ إجراءات اعتماده، وتتولى تحديد الرسومات والأبعاد للعلامات التي توضع عند أركان البلوكات وقطع الأرضي.

* بعد اعتماد المشروع وقائمة الشروط الخاصة به بقرار من المحافظ يكون للمقسم حق الانتفاع مؤقتاً وبغير مقابل بالأراضي المخصصة لشوارع والميادين والمرافق والمنزهات العامة إلى أن يتم تهيئتها للغرض التي خصصت من أجله بشرط ألا يغير من معالمها أو يقيم عليها أية منشآت أو أعمال إلا بموافقتها.

* يكتفى بموافقتها لاعتماد التقسيم لغير أغرض البناء والعمير أو الواقع أو المطل على شوارع قائمه أو مستطرقة، أو الذي لا يتطلب إنشاء شارع مستجدة ، متى تحققت من استيفائه للشروط أو الأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمها إليها.

* تحديد الأجل والشروط التي تعينها لتوفير المرافق على نفقه المقسم لرفع الحظر عن أجزاء التقسيم في المناطق داخل الوحدة المحلية التي يحظر إجراء تقسيم فيها بناء على قرار من المحافظ المختص وذلك لعدم قدره المرافق العامة بالمنطقة، وذلك وفقاً للأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية.

* إصدار شهادة تثبت إتمام تنفيذ المقسم للمرافق أو أدائه نفقاتها أو تقديمها ضماناً مصرفياً بتكاليف تنفيذها ليقوم المقسم بإيداعها بمكتب الشهر العقاري مع صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته ليتسنى للمقسم الإعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل في قطعة أرض من أراضيه أو شطر منه.

* مراسلة تطبق شروط التقسيم والتمسك بها في مواجهة المقسمين والمشتررين واتخاذ ما يلزم لوضعها موضع التنفيذ نيابة عن الوحدة المحلية المختصة.

* متابعة تنفيذ المرافق العامة بالتقسيم أو أداء المقسم لنفقات إنشائها أو تقديم تأمين نقدي أو خطاب ضمان مصرفياً بما يغطي ١٠٪ من قيمة التكاليف إلى الوحدة المحلية إذا رغب المقسم في تنفيذ المرافق بمعرفته قبل صدور قرار اعتماد التقسيم، ولها أن تخصم من التأمين ما ينفق لصلاح ما يظهر من عيوب خلال سنة.

ثالثا - في شأن منطقة وسط المدينة:

١. وردت أحكام وسط المدينة في الفصل الرابع من الباب الأول من القانون في المواد (٢٧-٣١)، ونصت المادة (٢٧) على أن يقصد بوسط المدينة في تطبيق أحكام هذا القانون المنطقة المركزية للأعمال والتجارة التي توجد بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والمؤسسات الترفيهية والثقافية وكذلك المبانى الإدارية الرئيسية والصناعات الصغيرة وبعض المساكن، كما نصت على أن تحدد الوحدة المحلية حدود هذه المنطقة في إطار التخطيط العام أو في غيابه، وأن تأخذ المراكز الفرعية المماثلة حكم منطقه وسط المدينة وتسرى عليها الأحكام الواردة في هذا الفصل.

ونصت المواد (٢٨-٣٠) على واجبات الوحدة المحلية لبيان استعمالات الأرضى وإشغالات المبانى لها والقواعد والاشترادات الواجب مراعاتها بالنسبة لأماكن انتظار السيارات ومعدلاتها وأماكن التحميل والتفریغ وتحديد استخدامات الشوارع وإشغالات أرصفتها بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة وغيرها، وكذلك الاشتراطات الخاصة بالنواحي الجمالية وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها، ونصت على أن تكون هذه القواعد والاشتراطات مكملاً ومتمماً لقواعد والاشتراطات الواردة بالقوانين الخاصة بالمرور والإعلانات وإشغالات الطرق العامة بحسب الأحوال.

ونصت المادة (٣١) على أن تتبع في شأن واعتماد مشروع تخطيط وسط المدينة أو وضع الاشتراطات الخاصة بها ذات الخطوات والإجراءات التي تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.

٢. تناولت اللائحة التنفيذية للقانون منطقة وسط المدينة في المادتين (٦٢ و ٦٣)، ونصت المادة (٦٢) على قيام الوحدة المحلية بالاشراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني بتحديد منطقة وسط المدينة ووضع الاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق بالاستعمالات الأرضى وإشغالات المبانى على ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية وال عمرانية، وتحديد معدلات

التنمية الخاصة بها و بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفریغ التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقاً للقواعد التي أشارت إليها.

و اشتراك الهيئة يأتي بالتطبيق لنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني، كما أن مهمة تحديد هذه المنطقة ترجع لنص المادة (٢٧) من القانون، أما مهمة وضع الاشتراطات الخاصة بمنطقه وسط المدينة فيما يتعلق باستعمالات الأرضي و إشغالات المباني فترجع لنص المادة (٢٨) من قانون التخطيط العمراني. وتتولى الوحدة المحلية أيضاً بذات أسلوب المشاركة مع الهيئة تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفریغ وفقاً للقواعد الإرشادية المنصوص عليها في المادة (٦٢) من اللائحة وبالتطبيق لنص المادة (٣٠) من القانون.

والمادة (٦٣) من اللائحة توضح الاشتراطات الخاصة بوسط المدينة والمناطق المكونة لها بمراعاة القواعد التي نصت عليها وذلك بالتطبيق لنص المادة (٢٩) من قانون التخطيط العمراني.

ونوجز اختصاصات الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتخطيط التي تتولاها في منطقة وسط المدينة نيابة عن الوحدة المحلية المختصة و بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني فيما يلى:

- تحديد منطقه وسط المدينة.
- وضع الاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع من أنواع استعمالات الأرضي و إشغالاتها ونسبها.
- تحديد استعمالات الأرضي و إشغالات المباني المسموح بها بالمنطقة وتصنيفها في جداول.
- تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفریغ التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقاً للقواعد الإرشادية .
- وضع الاشتراطات البنائية والمتضمنة توفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفریغ وعلى أن تضمن هذه الاشتراطات الكثافة البنائية والسكنية والارتفاعات والسبة

القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبني والطابع المعماري لواجهات وعرض الأرصفة.

- تحديد استخدامات الشوارع وإشغالات الأرصفة بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة وبمراقبة النواحي الجمالية وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإنارة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.
- إعداد مشروع تخطيط وسط المدينة أو وضع الاشتراطات الخاصة بها واتخاذ إجراءات اعتمادها من المحافظ عن طريق الوحدة المحلية.

رابعا - في شأن المناطق الصناعية:

1. وردت أحكام المناطق الصناعية في المواد (٣٢-٣٦) وأشارت المادة ٣٢ من القانون إلى أنه يقصد بالمناطق الصناعية في تطبيق أحكام هذا القانون المناطق التي تخصص أو تدار من المصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر وغيرها من المجال المقلقة للراحة أو المضرة للصحة العامة أو المخلة بالأمن العام أو حركة المرور التي يقتضى الصالح العام حظر إقامتها في غير المناطق الصناعية.

وأشارت الفقرة الثانية من ذات المادة إلى إنه يصدر قرار من الوزير المختص بالتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالصناعة والجهات الأخرى التي تحددها اللائحة التنفيذية ببيان أنواع الصناعات والمنشآت المشار إليها بمستوياتها المختلفة وتصنيفها في جداول تحديد الاشتراطات البيئية والعمرياني الواجب توافرها في كل نوع.

وقضت المادة (٣٣) على أن تحدد الوحدة المحلية المختصة في المواقع الصناعية أماكن المشروعات بكل مسؤولياتها وكذا المنشآت على كافة أنواعها والمباني غير الصناعية التي يسمح بإقامتها في المناطق الصناعية وبيان مواقعها والاشتراطات التي يلزم مراعاتها فيها، وأحالـت إلى اللائحة التنفيذية للقانون لبيان الاشتراطات الخاصة بتقسيم المناطق الصناعية والتزامات المقسم في شأنها.

وأشارت المادة (٣٤) من القانون إلى أنه لا يجوز إدخال أي تغيير على المنشآت القائمة وقت العمل بهذا القانون خارج حدود المناطق الصناعية المحددة وفقاً لأحكامه وذلك إذا كان من شأن هذا التغيير تعديل في كيفية التشغيل تعديلاً جوهرياً أو توسيع في هذا المجال، ويصدر قرار من المحافظ بتحديد تاريخ بدء سريان هذا الحظر وذلك بعد اعتماد تخطيط المنطقة الصناعية وبعد تزويدها بالمرافق العامة الأساسية الازمة لها، وألا يسرى الحظر على الأعمال التي تجرى بقصد تحسين الإنتاج أو رفع المستوى الصحي وذلك بشرط موافقة الجهة المختصة بوزارة الصناعة على هذه الأعمال وعلى أن يراعى في ذلك ما ورد باللائحة التنفيذية لقانون في هذا الشأن.

ونصت المادة (٣٥) على أنه لا يجوز الترخيص بإقامة أي منشأة في المناطق الصناعية التي تحدد وفقاً لأحكام هذا القانون إلا بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في الوحدة المحلية على الواقع ووفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية، وبمراجعة متطلبات الدفاع عن الدولة كما وردت بالتلطيط العام.

وأخيراً وردت المادة (٣٦) تفيد أن لمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص بالتعهير إصدار قرار بحظر إقامة صناعات أو منشآت جامعية جديدة أو التوسع في القائم منها وذلك في المدن أو أجزائها التي يحددها هذا القرار، وأن تعطى الصناعات أو المنشآت التي يشملها قرار الحظر أولوية في المجتمعات العمرانية المنشآة وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

٢. وردت أحكام المناطق الصناعية في المواد (٦٤-٦٨) من اللائحة التنفيذية لقانون. وحددت المادة (٦٤) الجهات الأخرى التي تشتراك مع الوزير المختص بالتعهير و الوزير المختص بالصناعة بإصدار قرار بأنواع الصناعات والمنشآت وتصنيفها في جداول وتحديد الاشتراطات البيئية والعماني الواجب توافرها في كل نوع وذلك بالتطبيق لنص المادة (٣٢) من القانون.

أما المادة (٦٥) من اللائحة فقد حددت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتخطيط بأنها هي التي تقدم لها طلب الاستثناء من الحظر المفروض على المنشآت القائمة وقت العمل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ خارج المناطق الصناعية المحددة وفقاً لأحكامه، كما حددت مرفقات الطلب المشار إليه وذلك بالتطبيق لأحكام المادة (٣٤) من القانون.

أما المادة (٦٦) فقد حددت أن الموافقة على رفع الحظر المشار إليه أو عدم الموافقة يصدر بقرار من المحافظ المختص على أن يبلغ هذا القرار إلى الطالب بالبريد المسجل، كما يثبت في ملف الترخيص بالمنشأ، ويلتزم مالك المنشأ أو المفوض بإدارته بعدم القيام بأعمال التعديل أو التغيير المطلوب إلا بعد صدور الموافقة المذكورة وبعد الحصول على الترخيص اللازم وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المجال الصناعية والتجارية وغيرها من المجال المقابلة للراحة والمقدرة بالصحة والخطرة والقرارات المنفذة لأحكامه.

ونصت المادة (٦٧) من اللائحة على أن يكون الترخيص بإقامة أي منشأة في المناطق الصناعية وفقاً لأحكام القانون رقم ٣٥٤ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وغيرها من القوانين واللوائح المعمول بها.

وأخيراً نصت المادة (٦٨) على أن تسرى على التقسيم في المناطق الصناعية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضي مع مراعاة ما يأتي :

١. أن تكون عروض الشوارع بالتقسيم لأغراض الصناعة بالقدر الذي يتمشى مع حركة المرور الناتجة و مع المنشآت التي تقام بالتقسيم وبحد أدنى قدره ١٥ متر.
٢. أن تكون واجهات المبانى في هذه التقسيم مرتبطة من جميع الجهات بمقدار ستة أمتار ولا يسمح بالتخزين في مناطق الارتداد ، كما لا يسمح بإقامة أية منشآت بالمناطق المذكورة فيما عدا الواجهة التي يسمح بعمل مظلات مفتوحة لإيواء السيارات فقط.
٣. إذا تأثر التقسيم منطقة سكنية وجب ترك شارع فاصل بين أرض التقسيم لا يقل ثمانية أمتار وبشرط ألا يخل ذلك بالارتداد الخلفي المقرر لقطع التقسيم.

ويخلص من مواد القانون ولائحته التنفيذية في شأن المناطق الصناعية، أن اختصاصات الجهة الإدارية لشئون التخطيط والتخطيط بالوحدة المحلية المختصة تشمل ما يلى:

* تحديد موقع المشروعات الصناعية قبل الترخيص بإقامتها في المناطق الصناعية وكذا موقع المشروعات بكافة مستوياتها والمنشآت على كافة أنواعها، والمباني غير الصناعية التي يسمح بإقامتها في المناطق الصناعية والاشتراطات التي يلزم مراعاتها فيها.

* مراقبة عدم إدخال أي تعديل أو تغيير على المنشآت القائمة خارج حدود المناطق الصناعية من وقت صدور القانون.

* موافقتها على المنشآت الصناعية قبل الترخيص بإقامتها بالمناطق الصناعية وفقاً للشروط التي وردت باللائحة التنفيذية وبمراعاة متطلبات الدفاع عن الدولة كما وردت بالخطيط العام.

* تلقى طلبات الاستثناء من الحظر المفروض على المنشآت الصناعية القائمة وقت العمل بقانون التخطيط العمراني خارج المناطق الصناعية وذلك من مالك المنشأ مرفقاً بها بيان يتضمن:

- رقم والترخيص الصادر بإقامة وإدارة المنشأ.
- نوع النشاط.
- عدد العاملين بالمنشأ.
- بيان المساحة وعدد الماكينات ووحدات الإنتاج.
- القوة المحركة

• تفصيلات التعديل أو التغيير المطلوب في كيفية التشغيل أو توسيع المنشأ أو زيادة قدرته الإنتاجية.

• المبررات التي تستلزم هذا التغيير أو التعديل بهدف تحسين الإنتاج أو رفع المستوى الصحي.

• موافقة الجهة المختصة بوزارة الصناعة.

• إخبار الطالب بقرار المحافظ برفع الحظر في حالة الموافقة بخطاب مسجل، وإثبات ذلك بملف الترخيص بالمنشأ.

* القيام بكل إجراءات التقسيم في المناطق الصناعية على النحو الوارد بتقسيم الأراضي مع مراعاة ما يلى :

- أن تكون عروض الشوارع بحد أدنى ١٥ متر .
- ارتداد واجهات المباني في هذه التقسيم بمقدار ستة أمتار في جميع الجهات وعدم السماح بإقامة أي منشآت في مناطق الارتداد فيما عدا الواجهة التي يسمح فيها بعمل مظلات مفتوحة لزيادة السيارات فقط.

- مراعاة ترك شارع فاصل بين أراضي التقسيمات الصناعية لا يقل عن ثمانية أمتار مع عدم الإخلال بالارتداد الخلفي المقرر لقطع التقسيم.

خامساً - في شأن تجديد الأحياء :

١. وردت أحكام تجديد الأحياء في المواد (٤١-٣٧) من القانون. وأوضحت المادة (٣٧) أن يقصد بالأحياء المراد تجديدها المناطق أو المساحات التي تعانى من التزاحم السكاني وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متخلفة ومتهاكلة ويستلزم الأمر إزالتها لإعادة تخطيطها وتعميرها من جديد وكذلك بعض المناطق التي بعض مبانيها متخلفة وتقترن إلى المرافق والخدمات الأساسية ولا يستلزم الأمر إزالة المنطقة بالكامل وممكن إدخال تحسينات عليها لرفع مستواها.

ونصت ذات المادة أن اللائحة التنفيذية تحدد الأسس والمعايير والدراسات البيئية وال عمراني والاقتصادية والاجتماعية التي تتخذ أساساً لإزالة أو تحسين الأحياء والمناطق.

كما نصت المادة (٣٨) على أن تتولى الوحدة المحلية دراسة وأعداد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة المطلوب تجديدها وفقاً للدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية وال عمراني للمنطقة على أن يصدر قرار من المحافظ بتحديد أولويات إعداد مشروع إعادة التخطيط.

ونصت المادة (٣٩) على أن يتبع في شأن وأعداد واعتماد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة ذات الإجراءات التي تتبع في شأن أعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.

ونصت المادة (٤٠) على أن تلتزم الوحدة المحلية بإعداد و تخطيط المناطق التي ينتقل إليها شاغلو المناطق التي شملها إعادة التخطيط ووضع البرامج التنفيذية الازمة لتدبير الأماكن

المناسبة لسكناتهم أو ممارسة نشاطهم ونقلهم إليها قبل البدء في التنفيذ، وأنه لا يجوز الإخلاء إلا بعد مرور شهر على إخطار الشاغلين بكتب موصى عليها بعلم الوصول بتبيير الأماكن المشار إليها، وأنه يجوز لشاغل العقار الذي تقرر تخصيص وحدة جديدة له التظلم من عدم ت المناسبها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالتخصيص إلى لجنة تشكل لهذا الغرض بقرار من المحافظ ولا يشمل التظلم موقع الأماكن الجديدة، وأنه على اللجنة أن تبت في التظلم خلال مده لا تجاوز شهراً من تاريخ تقديمها إليها.

وأخيراً أوجبت المادة (٤١) على المحافظات الالتزام بمعدلات الكثافة السكانية والبنائية طبقاً لأحكام هذا القانون، وأن يتم التنفيذ وفقاً للبرامج والأولويات في المراحل التي تقررها الوحدة المحلية المختصة التي يجوز لها أن تقوم بتنفيذ المشروع بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك من الجهات والأجهزة والوحدات الاقتصادية العامة أو الخاصة سواء عن طريق المشاركة أو الإسناد.

٢. وردت أحكام تجديد الأحياء في المادة (٦٩) من اللائحة التنفيذية لقانون التي حددت الأسس ومعايير القرارات والدراسات التي تتخذ أساساً لإزالة أو تحسين الأحياء أو المناطق بالتفصيل سواء بالنسبة للموقع أو استعمالات الأرض غير السكنية بالمنطقة السكنية، والمخاطر والمضار الناتج عن مسببات طبيعية كالفيضانات والمستنقعات والكوارث الطبيعية، وصلاحية المرافق والصرف الصحي والشوارع ونظافة البيئة، وصلاحية الخدمات الاجتماعية الأساسية بالمنطقة، وصلاحية المباني السكنية، وصلاحية الوحدة السكنية، وأى مؤشرات اجتماعية أخرى من حيث درجة التزاحم للأفراد داخل الغرف وشغل أكثر من أسرة واحدة للوحدة السكنية الواحدة.

ونلخص من مواد القانون ولائحته التنفيذية في شأن تجديد الأحياء أن اختصاصات الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية تشتمل على ما يلى:

*اتخاذ إجراءات استصدار قرار من المحافظ المختص بتحديد أولويات أعداد مشروعات إعادة التخطيط عن طريق الوحدة المحلية المختصة بعد أعداد الدراسات الازمة في هذا الشأن أو بمعرفتها أو بمن تستعين بهم من الخبراء الاستشاريين.

- * دراسة وإعداد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة المطلوب تجديدها باتباع ذات إجراءات إعداد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية، وبراعة الأسس ومعايير الدراسات البيئية وال عمرانى والاقتصادية والاجتماعية التى حددتها المادة (٦٩) من اللائحة التنفيذية للقانون، ومع الالتزام بمعدلات الكثافة السكانية والبيئية المحددة طبقاً لأحكام هذا القانون ثم عرض المشروع على الوحدة المحلية المختصة لإقراره.
- * اتخاذ إجراءات اعتماد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة الجارى إعادة تخطيطة من المحافظ المختص وعن طريق الوحدة المحلية المختصة.
- * إعداد وتخطيط المناطق التي ينتقل إليها شاغلو المناطق التي شملها إعادة التخطيط وعرضها على الوحدة المحلية المختصة لإقراره.
- * وضع البرامج التنفيذية اللازمة لتدبير الأماكن المناسبة لسكن شاغلى المناطق التي شملها أعاده التخطيط أو ممارسه نشاطهم، ونقلهم إليها قبل البدء فى التنفيذ بعد عرضها على الوحدة المحلية المختصة لاعتمادها.
- * إخبار الشاغلين بكتب موصى عليها بعلم الوصول بتدبير الأماكن اللازمة لسكانهم قبل شهر من أخلاقهم لمساكنهم الأصلية.

سادسا - في الأحكام العامة :

١. وردت الأحكام العامة في الباب الثالث من قانون التخطيط العمراني في المواد (٥٤-٦٦).
ونصت المادة (٥٤) على أن يشترط في أعمال البناء أو الإنشاء أو التقسيم في الواقع الداخلي في نطاق المدن والحيز العمراني للقرى مراعاة الأحكام الواردة بشأنها في هذا القانون وكذلك المشروعات المقررة في مشروعات التخطيط العام المعتمدة وتفصيلاتها. وعلى كافة الجهات القائمة على منح التراخيص عدم إصدار التراخيص إلا بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على الموقع.

ولطلب البناء أو الإنشاء أو التقسيم في الواقع المشار إليها في الفقرة الأولى أن يحصل مقدماً وقبل التراخيص له بهذه الأعمال على موافقة الجهة الإدارية المختصة لشئون التخطيط بالوحدة

المحلية على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية بالنسبة للأعمال التي يرغب في القيام بها، وله الحصول على البيانات والاشتراطات المقررة للموقع وذلك وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية.

وأنا تحت المادة (٥٥) للمجلس الشعبي المحلي للمحافظة سلطة تحديد الرسوم التي تحصل للنظر في طلبات التقسيم، وأعطت المادة (٥٦) المبالغ التي تستحق للدولة على ذوى الشأن طبقاً لأحكام هذا القانون امتياز أتى في المرتبة بعد الضرائب والرسوم والمصروفات القضائية، ويتم تحصيلها بطريقة الحجز الإداري.

ونصت المادة (٥٧) على أن جميع المبالغ التي تستحق لذوى الشأن وفقاً لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الأداء خمسون قرشاً عن كل مبلغ يجاوز خمسة جنيهات وذلك مقابل رسم الدمغة والأتساع والتوفيق على المستندات وكافة الأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو المؤيدة للاستحقاق وعلى ذلك تعفى جميع الأوراق وغيرها مما يتقدم لها الغرض إلى السلطة القائمة على تنفيذ المشروع من جميع رسوم الدمغة والأتساع والتوفيق المقررة فيسائر القوانين الأخرى.

ونصت المادة (٥٨) على أن يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وغيرها من العاملين الذي يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبط القضائي، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً لها أو إثبات ما يقع فيها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها . وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التبليغ كتابة على ذوى الشأن على ما يحدث في هذه الأعمال من الإخلال بأحكام هذا القانون ولاتحته التنفيذية والمشروعات المعتمدة وفقاً لأحكامه. وعليهم متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات في سبيل تنفيذها.

وأجازت المادة (٥٩) التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة يومناً من تاريخ إخبارهم بهذه القرارات، وأتاحت للمحافظ المختص تشكيل لجنة بقرار الوحدة المحلية المختصة، وأحالات على اللائحة التنفيذية بيان القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها وكيفية إعلان قراراتها.

ونصت المادة (٦٠) على أن يكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم - بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة - أن تقوم بالإزالة الفورية للأعمال والمباني التي تقوم بعد تاريخ العمل بهذا القانون بالمخالفة لأحكامه إذا ترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات الصالح العام. وللجهة المذكورة في سبيل ذلك الحق في أن تخلي بالطريق الإداري موقع المخالف من شاغلين إذا وجدوا دون الحاجة إلى أية إجراءات قضائية. وتتم الإزالة عن طريق الجهة المذكورة بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك ويتحمل المخالف بنفقات الإزالة وجميع المصاريف وتحصل التكاليف بطريق الحجز الإداري.

وتنص المادة (٦١) على أن توقف الأعمال المخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بالطريق الإداري، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري وتبيان اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها في حالات تعذر الإعلان. ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالف تحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

وتنص المادة (٦٢) على أن تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إلى لجنه التظلمات المنصوص عليها في المادة (٥٩) موضوع الأعمال المخالف التي تقضى الإزالة أو التصحیح سواء اتخذ بشأنها إجراء الوقف وفقاً لأحكام المادة السابقة أولم تتخذ على أن تكون الإزالة خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ اتخاذ إجراءات الوقف. وفيما عدا ما هو منصوص عليه في هذه المادة ، تسرى الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة الواردة بالمادة (٥٩) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام في هذا الشأن.

وأشارت المادة (٦٣) إلى حق اعتراف ذو الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم على القرارات التي تصدرها لجان التظلمات وذلك خلال ستين يوم من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت في التظلم بحسب الأحوال وألا أصبحت نهائية، وأن تنظر هذه الاعترافات لجنة يشكلها المحافظ المختص طبقاً للتشكيل الوارد بذات المادة وعلى أن تبت في الاعترافات المقدمة خلال ثالثين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديمها وتكون قراراتها نهائية.

وأحالت إلى اللائحة التنفيذية لبيان القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى كل من ذو الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وأوضحت المادة (٦٤) أن على ذو الشأن المبادرة بتنفيذ القرار النهائي الصادر من لجنه الاعترافات، وإن امتنعوا قامت الجهة الإدارية المشار إليها بالتنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليها على نفقة المخالف، كما حددت إجراءات التنفيذ.

٢. وردت الأحكام العامة في اللائحة التنفيذية في الفصل الأول من الباب الثالث الموساد (٧٩-٧٠) يهمنا منها في مجال المهام الموكلة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم المادة (٧٠) التي تنص على أن يقدم طلب الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية أو البيانات المتعلقة بالمشروعات التخطيطية للمنطقة الواقع فيها مشروع التقسيم مبيناً به اسم ولقب كل من الطالب والمالك ومحل إقامته كل منهما ويرفق بالطلب ما يأتي:

◊ بيانات الملكية.

◊ الإيصال الدال على أداء الرسم المقرر.

◊ ثالث نسخ من خريطة مساحية أو رسم هندسي لا يقل عن ٢٥٠٠:١ يبين موقع التقسيم أو البناء أو موقع الأعمال المطلوب تنفيذها.

◊ الغرض من المشروع.

وعلى الجهة المختصة أن توفر البيانات المطلوب شاملة الاستخدام المقرر للأرض وخطوط التنظيم المعتمدة والاشتراطات البنائية المقررة للمنطقة وموقف المرافق العامة وذلك خلال مده

لا تتجاوز تاريخ تقديم الطلب مستوفياً كافة البيانات الموضحة بهذه المادة. ويعتبر عدم إعطاء البيانات خلال المدة المذكورة بمثابة موافقة على صلاحية الموقع للغرض المطلوب.

ومن جماع ما تقدم في شأن الأحكام العامة في كل من القانون واللائحة التنفيذية فإن اختصاصات الجهة الإدارية المختصة في شئون التخطيط والتنظيم تخلص فيما يلى:

* مراعاة الأحكام الواردة بقانون التخطيط العمراني في أعمال البناء أو الإنشاء أو التقسيم في الواقع الداخلي في نطاق المدن والحيز العمراني للقرى، وكذلك الأوضاع المقررة في مشروعات التخطيط العام المعتمدة وتفاصيلها وذلك بالنسبة للوحدة المحلية التي تتبعها.

* تلقى طلبات الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية للتقسيم أو البناء أو موقع الأعمال المطلوب تنفيذها وتوفير البيانات المطلوب في هذا الشأن شاملة الاستخدام المقرر للأرض وخطوط التنظيم المعتمدة والاشتراطات البنائية المقررة لمنطقة موقف المرافق العامة وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ تقديم الطلب مستوفياً كامل البيانات ، وإنما يعتبر عدم إعطاء البيانات بمثابة موافقة على صلاحية الموقع للغرض المطلوب.

* إصدار الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية للتقسيم أو البناء أو الإنشاء قبل الترخيص بهذه الأعمال.

* إعطاء طالب البناء أو التقسيم البيانات والاشتراطات المقررة للموقع في حاله طلبه لها .

* للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين صفة الضبط القضائي ولهم حق دخول موقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً فيها وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها والتبيه كتابة على ذوى الشأن إلى ما يحدث في هذه الأعمال من الإخلال بأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والمشروعات المعتمدة وفقاً لأحكامه.

* متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات في سبيل تنفيذها.

* القيام بالإلزالة الفورية للأعمال والمباني التي تقام بها المخالفات لأحكام هذا القانون إذا ترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات الصالح العام، ولها في سبيل ذلك الحق في أن تخلى بالطريق

الإداري موقع المخالفة من شاغليه - إن وجدوا - دون الحاجة إلى أية إجراءات قضائية سواء بنفسها أو من تعهد إليه بذلك.

*وقف الأعمال المخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بالطريق الإداري بناء على قرار مسبب يصدر منها ويتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشان بالطريق الإداري، ولها في هذه الحالة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة بهذه الأعمال.

*إحالة موضوع الأعمال المخالفة التي تقتضى الإزالة أو التصحيح إلى لجنة التظلمات سواء أتخد بشأنها إجراء الوقف أولم يتخد وذلك خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ اتخاذ إجراءات الوقف.

*لها حق الاعتراض على القرارات التي تصدرها لجان التظلمات خلال ستين يوماً من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت في التظلم وإلا أصبحت هذه القرارات نهائية.

*تنفيذ القرارات النهائية التي تصدرها لجنة الاعتراضات إذا أمنت ذوى الشان عن التنفيذ وذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك على نفقة المخالف.

سابعاً - في العقوبات :

تضمن الباب الرابع من قانون التخطيط العمراني المواد (٦٧-٧١) الخاصة بالعقوبات بما يكفل تنفيذ القانون وأحكامه، وقد أخذ المشرع بفكرة تنفيذ العقوبة الاقتصادية بالمادة (٧٠) منه.

وتنص الفقرة الأخيرة من المادة (٦٧) من القانون على انه "إذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بأعمال بدون اعتماد ولم يتقرر إزالتها فيحكم على المخالف بسداد رسوم المقررة . كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك في المدة التي يحددها الحكم، فإذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليها ووفقاً للوضع الظاهر وذلك على نفقته وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإداري ."

ويعد شريكا بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته عمداً من الأشخاص المذكورين بالمادة (٥٨) من هذا القانون (المديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين على أعمال التخطيط والتنفيذ بالوحدة المحلية المختصة).

وتنص المادة (٦٨) على أنه " علامة على العقوبات الواردة بالمادة السابقة يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار. وتتعدد الغرامة بتنوع المخالفات، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة ويكون المخالف العام أو الخاص مسؤولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال من تاريخ انتقال الملكية وتطبق في شأن الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة. كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقعة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف. ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخذت في شأنها الإجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون".

وتنص المادة (٦٩) على أن " تقضى المحكمة بإخلاء العقار من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها فإذا لم يتم الإخلاء (للعقار) في المدة التي حددت لذلك الحكم جاز تنفيذه بالطريق الإداري. وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء العقار مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه حرر محضر إداري باسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة بإخبارهم بإخلاءهم في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انتقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري. وفي جميع الأحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال في المدة التي تحددها الجهة المذكورة ، ويعتبر العقار خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته في انتهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بقرار الإخلاء المؤقت. ولشاغلى الموقع الحق في العودة إلى العين فور تصحيتها أو استكمالها دون حاجه إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حاله امتناعه ."

أما المادة (٧٠) فنظراً لأن التطور الحديث قد جاء لصالح الأشخاص القانونية الاعتبارية عامة كانت أو خاصة باعتبارها أقدر من الأفراد على تولي الأنشطة الاقتصادية ومنها تقسيم الأراضي الصالحة للبناء وأعمال البناء والتشييد، فقد نصت المادة على أن " يكون مثل الشخص الاعتباري أو المعهود إليه بإدارته عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه مخالفًا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة . كما يكون الشخص الاعتباري مسؤولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التي يحكم بها عن ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه " .

وأخيراً نصت المادة (٧١) على " أن ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة ببيان التخطيط والتنظيم. فإذا امتنعوا أو تراخوا عن التنفيذ كان للجهة الإدارية المختصة ببيان التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصاريف وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري " .

وبقراءة نصوص الباب الرابع من قانون التخطيط العمراني في العقوبات على النحو السابق أياً كان استخلاص اختصاصات الجهة الإدارية المختصة ببيان التخطيط والتنظيم ويمكن التنوية عن مسؤوليتها ومسؤولية التابعين لها من مدربين ومهندسين ومساعدين فنيين إذا تقاусوا أو أخلوا بواجبات وظائفهم عمداً وذلك على النحو التالي:

* طلب الحكم على المخالف في المخالفات المتعلقة بالقيام بأعمال بدون اعتماد ولم يتقرر إزالتها بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وإذا لم يقدم المحكوم عليه بتقديمها خلال المدة التي حددتها الحكم جاز له إعداد هذه الرسومات وفقاً للوضع الظاهر دون مسؤولية عليها وعلى نفقه المحكوم عليه، وتحصيل هذه المبالغ منه بطريق الحجز الإداري.

* كل مسؤول من المدربين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التخطيط والتنفيذ بالوحدة المحلية المختصة يُعد شريكاً بالمساعدة إذا تقاус أو أخل بواجبات وظيفته عمداً.

***تحديد المدة التي يقوم المخالف خلالها بتنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزاله أو تصحيح أو استكمال والتى على أساسها يتم احتساب الغرامة المحكوم بها .** ما بين جنيه وعشرون جنيهاً لكل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ الحكم أو القرار - مع مراعاة أن الغرامة تتعدد بتنوع المخالفات - ويعتبر المخالف العام أو الخاص مسؤولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزاله أو تصحيح أو استكمال من تاريخ انتقال الملكية وتطبق في شأن الأحكام الخاصة بالغرامة المشار إليها وبمراقبة سريان هذا القرار في حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذو الشأن بقرار الإيقاف.

***تنفيذ الأحكام الخاصة بإخلاء العقار من شاغليه بالطريق الإداري وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها إذا لم يبادر المحكوم عليه بالإخلاء خلال المدة المحددة بالحكم.**

***تحرير محاضر إخلاء العقار مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه إذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاؤه، وأخطر الشاغلين بالإخلاء في المدة التي تحددها. وإذا انقضت هذه المدة دون الإخلاء جاز لها تنفيذه بالطريق الإداري مع وجوب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال في المدة التي حدتها.**

***تمكين الشاغلين من العودة إلى العين بالطريق الإداري فور تصحيحتها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك.**

***فى حالة عدم قيام ذوى الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بالإزالة أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة في المدة التي تحددها هذه الجهة فعليها أن تقوم بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك على نفقة المخالف، وتحصيل هذه النفقات وجميع المصاريف منه بطريق الحجز الإداري.**

ثامناً:

لا يفوتنا أن ننوه إلى أن للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بعض الاختصاصات الفنية والإدارية في شأن تحديد العقارات التي يتطلب تجديد الأحياء نزع ملكيتها للمنفعة العامة بالتطبيق لأحكام الباب الثاني من قانون التخطيط العمراني في شأن نزع ملكية العقارات لأغراض التخطيط العمراني (المواد ٤٢-٥٣ من القانون) ولها أيضاً دخول العقارات التي شملها قرار نزع الملكية بعد نشره ولصقه في لوحة الإعلانات بمقر الوحدة المحلية وبمقر

الشرطة الكائن بدائرته العقارات التي شملها المشروع وذلك لأجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة عن العقارات، وذلك بعد إخطار شاغليها.

كما أنه يدخل في اختصاصاتها تطبيق الأحكام الانتقالية الواردة بالباب الرابع من اللائحة التنفيذية لهذا القانون مادة (٨١) في المدن والقرى التي لم يتم اعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي لها وتطبيق الاشتراطات الواردة بالمادة المذكورة، مع مراعاة أن ينتهي العمل بهذه الاشتراطات في المدن والقرى التي الواردة بالمادة المذكورة، مع مراعاة أن ينتهي العمل بهذه الاشتراطات في المدن والقرى التي يتم اعتماد التخطيط التفصيلي لها وتطبيق الاشتراطات البناية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار اعتماد التخطيط التفصيلي في الواقع المصرية (مادة ٨٢ من اللائحة التنفيذية للقانون) فيكون عليها تطبيق الاشتراطات والقواعد الواردة دون غيرها ما لم يصدر بشأنها قرار طبقاً لنفس المادة (٦٥) من القانون -من لجنه الإعفاءات المنصوص عليها في المادة (٦٦) من القانون.

الخاتمة:

بعد السرد السابق للمهام الموكلة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة، لا يفوتنا أن نقرر وبحق أنها – كما أسلفنا القول – الذراع والعقل الهندسى المخلص والأمين للوحدة المحلية المختصة لأداء شئونها الإدارية والفنية للاختصاصات الواردة فى قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية.

وبقدر نجاحها فى أداء مهامها على الوجه الأكمل يرتفع شأن الوحدة المحلية فى هذا المضمار وتجنى الجماهير ثمار تطبيق هذا القانون وجهود لجنة التخطيط العمرانى بالمحافظة والمجالس الشعبية المحلية بالمحافظة و الوحدة المحلية المختصة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى لإنجاز المهام الموكلة للوحدة المحلية، وبذلك يشعر الجماهير بتوفير بيئة صحية آمنة تؤدى وظائفها على الوجه الأكمل سواء فى المناطق السكنية أو التجارية أو الصناعية أو الخدمات العامة أو الترفيهية وغيرها من استعمالات الأراضى مع الحفاظ على الرقعة الزراعية ما أمكن وبذلك يقاس مدى نجاح الدولة فى أداء وظائفها منظوراً لكتافة المختص ونراحته وسعة أفقه.