

جامعة القاهرة  
كلية التخطيط العمراني  
تمهيدي ماجستير- تخطيط إقليمي  
قوانين و تشريعات

## المخطط العام و الهيكل و التفصيلي (تحليل مقارن)

مقدم من  
محمد سالم سيد  
- يونيو 2008 -

## مقدمة :

تهدف تشريعات التخطيط العمرانى الى تحسين البيئة الفيزيائية للمجتمع المحلى لى تزييد من أنشطة الانسان وجعل هذه البيئة جميلة وصحية ومفيدة حتى تؤدى وظيفتها على الوجه الاكمل ، قد صدر قانون التخطيط العمرانى ( بالقانون رقم 3 لسنة 1982 بشأن اصدار قانون التخطيط العمرانى ) أما لائحة التنفيذية فصدرت بقرار وزير الاسكان رقم 600 لسنة 1982

ونص هذا القانون على أن الهيئة العامة للتخطيط العمرانى هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمرانى واعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية وأن تقوم الهيئة بمسئولية التحقق من تطبيق تلك الخطط وفقا لقانون التخطيط العمرانى ونص على أن تتولى الوحدات المحلية القيام بكافة الاعمال الموكلة اليها فى شأن اعداد المخططات العمرانية للمدن والقرى .

وتناول القانون واللائحة موضوعات عديدة هي :

الحيز العمرانى ، التخطيط الهيكلى ، التخطيط العام ، التخطيط التفصيلى ، تقسيم الاراضى ، تجديد الاحياء ، المنطقة الصناعية ، منطقة وسط المدينة ، نزع الملكية للمنفعة العامة .  
ويعد هذا القانون أول قانون يتناول موضوع التخطيط العمرانى بمفهوم شامل فى جمهورية مصر العربية ، حيث صدر هذا القانون نتيجة تفرق التشريعات السابقة المتعلقة بالتخطيط العمرانى فضلا عن قصور أحكامها عن مواجهه متطلبات التخطيط العمرانى .

وفى إطار تقسيم مستويات التخطيط العمرانى و ما تضمنه كل مستوى تخطيطى من المخططات نلحظ و جود فروق فى كلا من المخطط الهيكلى و العام و التفصيلى الذى يعنى بدراستهم التخطيط العمرانى و ذلك فى

- الإجراءات
- الأهداف
- التقارير
- الدراسات المعنى المخطط بدراستها
- تفاصيل الدراسات
- المنتج النهائى
- (التعريف —) .

## نبذه عن هيكل قانون التخطيط العمرانى :

القانون مقسم الى عدة ابواب :

- الباب الاول : تخطيط المدن والقرى
- الفصل الاول : التخطيط العام 6 مواد
- الفصل الثانى : التخطيط التفصيلى 4 مواد
- الفصل الثالث : تقسيم الاراضى 11 مادة
- الفصل الرابع : منطقة وسط المدينة 5 مواد
- الفصل الخامس : المناطق الصناعية 5 مواد
- الفصل السادس : تجديد الاحياء 5 مواد
- الباب الثانى : فى شأن نزع ملكية العقارات لاغراض المنفعة العامة
- الباب الثالث : الاحكام العامة والتعاريف
- الباب الرابع : أحكام انتقالية
- اللائحة التنفيذية

### الباب الاول :

#### الفصل الاول : فى شأن التخطيط العام

- مادة " 1 " القائمين باعداد المخططات العمرانية .
- مادة " 3 " مابعد اعداد المخطط والخاص بعرض المشروع .
- مادة " 4 " فى شأن مراجعة المخطط العام
- مادة " 5 " القواعد والاشتراطات المؤقتة التى تضعها الوحدة المحلية حتى يتم اعداد المخطط العام .
- مادة " 6 " بشأن اقامة جهاز مسئول عن التخطيط والتنمية .

#### الفصل الثانى : فى شأن التخطيط التفصيلى

- مادة " 7 " مكونات المخطط التفصيلى .
- مادة " 9 " القواعد والشروط المؤقتة حتى يتم اعداد مخطط عام او تفصيلى .

#### الفصل الثالث : فى شأن تقسيم الاراضى

- مادة " 11 " تعريف التقسيم .
- مادة " 12 " كيفية تنفيذ مشروع التقسيم والاشتراطات الخاصة به .
- مادة " 13 " المعدلات التخطيطية والقواعد الواجب مراعاتها فى تقسيم الاراضى .

#### الفصل الرابع : فى شأن منطقة وسط المدينة

- مادة " 27 " تعريف منطقة وسط المدينة .
- مادة " 28 الى 31 " دور الوحدة المحلية فى التعامل مع وسط المدينة فى شأن الاعداد والاعتماد .

### الفصل الخامس : فى شأن المناطق الصناعية

- مادة " 32 " تعريف المناطق الصناعية .
- مادة " 33 " دور الوحدة المحلية فى تحديد مواقع المشروعات بالمناطق الصناعية .
- مادة " 34 الى 36 " حظر ادخال اى تغيير او اصدار تراخيص تتعلق بالمناطق الصناعية .

### الفصل السادس : فى شأن تجديد الاحياء

- مادة " 37 " تعريف الاحياء المراد تجديدها .
- مادة " 38 " المسئول عن اعداد مشروع التجديد للاحياء .
- مادة " 39 " اعداد واعتماد مشروعات تجديد الاحياء .
- مادة " 40 الى 41 " خاص بعمليات اخلاء المناطق المطلوب تجديدها ومعدلاتها

### اللائحة التنفيذية :

- وفيها كل مايتعلق بالمواد السابقة .

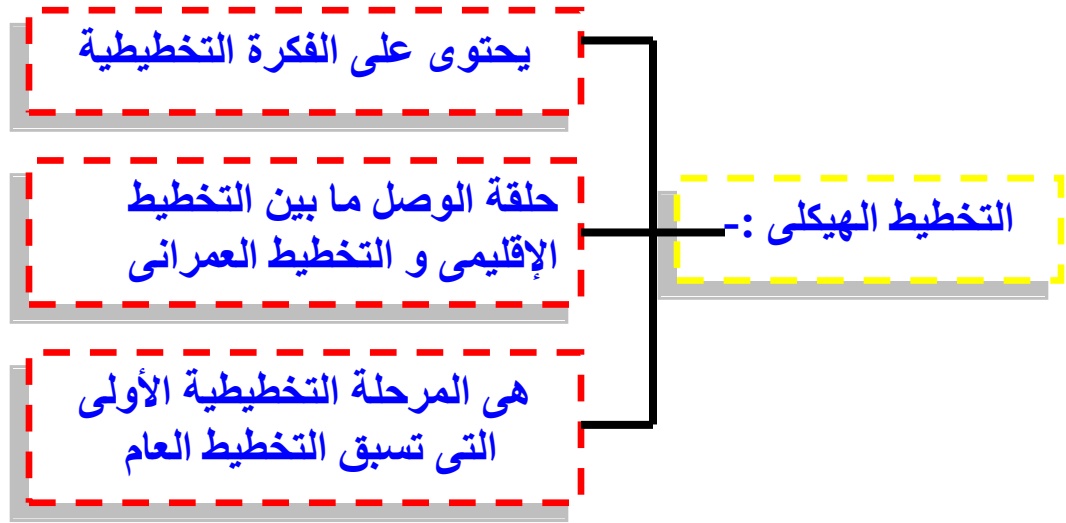
### التعريفات والاحكام الانتقالية :

- مادة " 80 " 14 تعريف .
- مادة " 81 " بعض الاشتراطات البنائية المرتبطة بقانون تنظيم اعمال البناء

## 1- التخطيط الهيكلي :-

### (1-1) التعريف :-

هو مرحلة تخطيطية أولى تسبق التخطيط العام تحتوى على الفكرة التخطيطية و يعنى بها تحديد الأهداف و الإستراتيجيات و السياسات طويلة المدى و محددات النمو للمدينة أو القرية و المناطق المحيطة بها فى إطار التخطيط الإقليمي .  
(وهو حلقة الوصل ما بين التخطيط الأقليمي و التخطيط العمرانى )



### (2-1) مايراعى أثناء التخطيط الهيكلي :-

- 1- تحديد الأهداف .
  - 2- تحديد الإستراتيجيات .
  - 3- تحديد السياسات طويلة المدى.
  - 4- مراعات إتجاهات النمو و محدداته .
- وذلك للمدينة أو القرية و المناطق المحيطة بها فى إطار إقليمي.

### (3-1) مايعنى بتوضيحه:-

- 1- تحديد البرامج القطاعية الزمنية للمنطقة
- 2- تحديد الأهداف و السياسات و الإستراتيجيات.
- 3- تحديد الخصائص البيئية و الإجتماعية و العمرانية و الإقتصادية "ويكون ذلك على هيئة خرائط "

### (3-1) مكونات التخطيط الهيكلي :-

يتكون من مجموعة تقارير و دراسات معنى بها و المنتج النهائى

## مكونات التخطيط الهيكلي

المنتج النهائي

الدراسات المعنى بها

التقارير

### (1-3-1) التقارير:-

وتكون تحليلية وتتضمن غرض و أهداف المخطط الهيكلي .

### (2-3-1) الدراسات المعنى بها :-

ومن المعروف أن الدراسات التي يعنى بدراستها المخطط الهيكلي هي نفسها التي يعنى بها المخطط العام إلا أن تفاصيل هذه الدراسات في المخطط الهيكلي تقل تفاصيلها..... وهي كما يلي

## الدراسات الطبيعية

التربة و  
النباتات

- 1-أنواع التربة
- 2-أنواع النباتات

موارد  
المياه

- 1-المياه السطحية .
- 2-المياه الجوفية .

جيمورفولوجية  
الموقع

- 1- الجبال
- 2- الهضاب
- 3- أحواض التصريف
- النهرى .

المناخ

- 1-الحرارة
- 2-الرياح
- 3-الرطوبة و التبخر
- 4-المطر .

جولوجية  
الموقع

- 1-التكوينات الجيولوجية .
- 2-التركيب الجيولوجي .
- 3- التطور الجيولوجي .

### (3-3-1) المنتج النهائي :-

وهى عبارة عن لوحة تعبر عن إنعكاس لمجموعة من الدراسات لذى يكون من الضروري تدقيق و مراجعة هذه الدراسات حتى لا يسفر عنها خطأ فى المخطط الهيكلى

#### ما يظهر فيها

ونعنى بها ماهى هذه الإستعمالات و ماهى توزيعاتها  
سكنى – خدمى (تجارية متنوعة – إدارية و إجتماعية متنوعة ) –  
ترفيهية – صناعية (خفيفة –متوسطة – ثقيلة )

#### إستعمالات الأراضى

إقليمية – شريانية – مجمعة.

#### الطرق الرئيسية

و يمكن ضمها إلى إستعمالات الأراضى أو فصلها منه .

#### المناطق المفتوحة

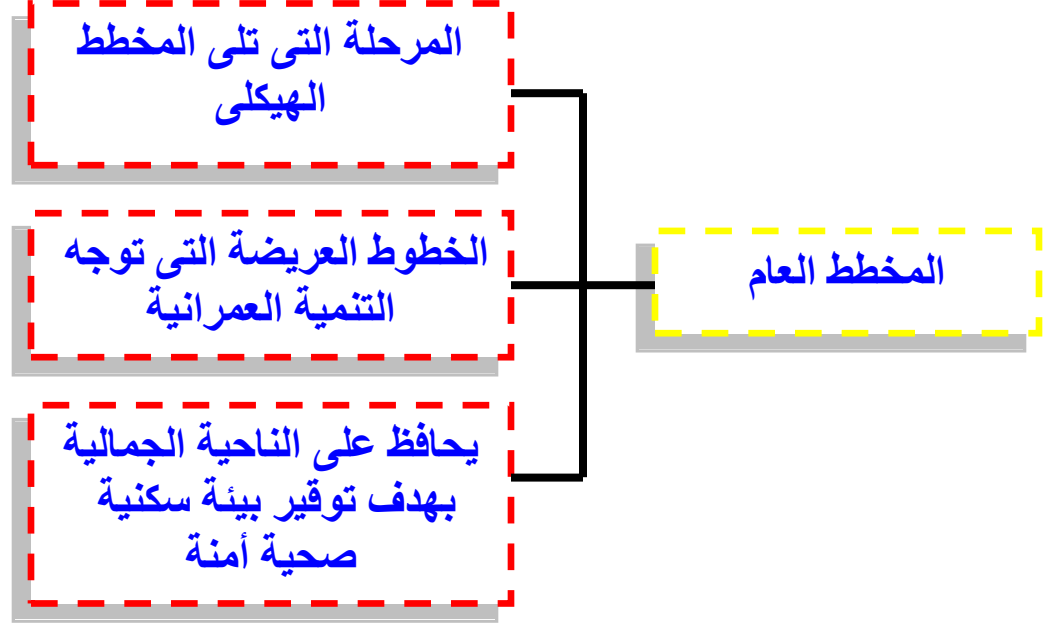
وذلك لمعرفة إتجاه النمو المستقبلى.

#### إتجاهات النمو

## 2-المخطط العام:-

### (1-2) التعريف :-

هو "المرحلة التالية التي تلى المخطط الهيكلي ونعنى بها رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية موضحا الإستعمالات الرئيسية للأرض من سكنية- تجارية- صناعية- خدمات-نقل وغيرها مع الحفاظ على النواحي الجمالية



### (2-2) أهداف التخطيط العام :-

يهدف التخطيط العام الى

- توفير بيئة سكنية صحية آمنة تؤدي وظيفتها على أكمل وجه .
- توفير مساحات كافية و في مواقع مناسبة للإستعمالات الأخرى.
- شبكة من الطرق ذات كفاءة عالية .
- شبكة من المرافق تغطي المدينة .

### (3-2) مبراعى أثناء التخطيط العام و المخطط العام :-

- أن يكون عاما وشاملا
- أن يكون محققا للإحتياجات العمرانية على المدى الطويل.
- أن يكون قائما على الدراسات البيئية و الإجتماعية و العمرانية و الإقتصادية.
- و جهة النظر العسكرية و مقتضيات و سلامة الدفاع عن الدولة
- وضع المدينة أو القرية بالنسبة للمحافظة و الإقليم الواقعة فيها أو الأقاليم المحيطة.



## (4-2) مايعنى بتوضيحه :-

- الإستعمالات المختلفة للأرض التى تشمل المناطق السكنية و التجارية و الصناعية و الترفيهية و غيرها من الإستعمالات التى تتفق مع طبيعة المدينة أو القرية و ظروفها و إحتياجات القاطنين فيها.
- مواقع الخدمات العامة و خصوصا المطارات و خطوط السكك الحديدية و شبكات الشوارع و المرافق العامة و كذا المناطق التاريخية و الأثرية إن وجدت بهدف تأمينها و الحفاظ عليها.
- بيان برامج و أوليات التنفيذ و تحديد حيز عمرانى لمجال التوسع المنتظر للمدينة أو القرية و ذلك و وفقا لتوضحة الأئحة التنفيذية .

## (5-2) الإجراءات التى يتبعها التخطيط العام :-

و تبين تلك الإجراءات بالأئحة التنفيذية حيث تحتوى على

**ملاحظات المواطنين  
فيه**

**مدة عرض المشروع**

**الإجراءات**

### **الخطوات التى تتم:-**

- 1- عرض الوحدة المحلية لمشروع التخطيط العام ليبدى المواطنين ملاحظاتهم و آرائهم فيه.
- 2- الخروج بقرار فى شأن ما أبدى من ملاحظات .
- 3- رأى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى فيه.
- 4- عرض المشروع على المجلس الشعبى للمحافظة لإصدار قانون فى شأنه .
- 5- عرضه على الوزير المختص بالوزير المختص بالتعمير .

" إذا إعترض عليه الوزير المختص بالتعمير يتم إعادته الى المجلس المحلى مشفوعا بأوجه الإعتراض لتعديله و إعداده من جديد بالإشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى خلال المدة التى يحددها الوزير الذى يكون له الحق عند إعادة المشروع عند إعادة عرض المشروع عليه أو إعتماده أو إصداره وفقا لما يراه من تعديلات ."

## (6-2) مدة المراجعة و التقييم :-

على الوحدات المحلية مراجعة التخطيط العام كل خمس سنوات وذلك بهدف ضمان ملائمته للتطور العمرانى و الإقتصادى و الإجتماعى و الأوضاع المحلية .

## (7-2) مكونات التخطيط العام:-

يتكون من مجموعة تقارير و دراسات معنى بها و المنتج النهائى

### مكونات التخطيط العام

المنتج النهائى

الدراسات المعنى بها

التقارير

### (1-7-2) التقارير:-

وتشمل

- 1- المقدمة التى تتضمن طبيعة و غرض و أهداف التخطيط العام و بعض المفاهيم و تعاريف لبعض الألفاظ و الكلمات الواردة فى التقرير و التطور التاريخى لنموالوحدة .
- 2- الأهداف و السياسة العامة لإستعمالات الأراضى فى الملكيات الخاصة و هى الإستعمالات السكنية و التجارية و الصناعية وغيرها .
- 3- الأهداف و السياسات العامة لإستعمالات الأراضى فى تنمية المشروعات العامة و شرح التخطيط العام بالنسبة للإستعمالات الترفيهية و السياحية و التعليمية و الخدمات العامة الأخرى و المبانى العامة و شبه العامة كدور العبادة و النقل و الإتصالات و المرافق العامة .

### (2-7-2) الدراسات المعنى بها :-

#### أ- الدراسات البيئية :- وتشمل

- 1- الخصائص الطبيعية للموقع و تتناول التضاريس و طبيعة السطح
- 2- الخصائص الجيولوجية و الهيدرولوجية
- 3- خصائص المحيط الحيوى من حيث تأثيرها على راحة الإنسان
- 4- الدراسات البصرية للتشكيل العمرانى بما يحقق الطابع المميز للموقع .

#### ب- الدراسات الإجتماعية :- وتشمل:-

- 1- تطور السكان
- 2- خصائص السكان
- 3- الكثافات السكانية و تطورها
- 4- التركيب الإجتماعى لسكان المنطقة
- 5- الخدمات الإجتماعية القائمة و المستهدفة سنة الهدف .

### ج-الدراسات الإقتصادية :- و تشمل

- 1- دراسة الموارد الطبيعية و الإقتصادية المتاحة بالموقع
- 2- الإمكانيات الإنمائية به
- 3- تقديرات فرص العمل
- 4- متوسطات الدخول و الإنفاق
- 5- دراسة هيكل التمويل المتاح .

### د- الدراسات العمرانية:- و تشمل

- 1-التطور التاريخي
- 2- إستعمالات الأراضي
- 3- حالات المباني
- 4- شبكات الطرق و النقل
- 5- شبكات المرافق العامة و غيرها من الدراسات العمرانية الأخرى
- 6- دراسة علاقة منطقة الدراسة بما يحيط بها من حيث المكان و الوظيفة
- 7- دراسة لتحديد أولويات المناطق التي يتم إعداد المخطط التفصيلي لها .

### (3-7-2) المنتج النهائي :-

وهى عبارة عن لوحة تعبر عن إنعكاس لمجموعة من الدراسات لذى يكون من الضروري تدقيق و مراجعة هذه الدراسات حتى لا يسفر عنها خطأ فى المخطط العام

#### ما يظهر فيها

و توضح عليها المناطق السكنية و التجارية و الصناعية و

و السياحية و التاريخية و الأثرية و الزراعية .

كامدارس و المستشفيات و المباني الإدارية و الحدائق و الملاعب

و المتنزهات و غيرها .

و الشوارع الرئيسية و المطارات و السكك الحديدية و المجارى المائية و الموانى البحرية و المراسى المائية .

كالمياه و الصرف الصحى و الكهرباء و الغاز و التليفونات

إستعمالات الأراضي

الخدمات العامة

شبكات الطرق

شبكة المرافق العامة

### (3)المخطط التفصيلي :-

#### (1-3) التعريف :-

هو المرحلة التي تلى التخطيط العام و ذلك بع الإعتداد و" و هو المرحلة الثالثة من التخطيط العمرانى .

#### (2-1-3)مايراعى أثناء التخطيط التفصيلي:-

- 1-أن تكون مشاريع التخطيط التفصيلي ملائمة و متماشية مع الإستعمالات الغالبة بالمنطقة .
- 2-فى حالة و جود إستعمال مخالف للإستعمالات الغالبة بالمنطقة أو إشتراطات المنطقة المعتمدة يسمح بإبقائها كما هى عليه وقت إعتداد التخطيط التفصيلي ولكن بشروط وهى :-
  - أ- منع التوسع أو الزيادة فيها .
  - ب-تحديد مدة توقف بعدها .
  - ت- عدم الترخيص بإجراء أية تقوية أو تقويم أو تعديل فيها.

#### (3-3)مايعنى بتوضيحه:-

- 1- إستعمالات الأراضى و إشغالات المبانى .
  - 2- إرتفاعات المبانى و طابعها المعمارى و كثافتها السكانية و البنائية و عدد الوحدات
  - 3-الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضى و أبعادها .
  - 4-النسبة المؤية القصوى للمساحة المشغولة بالمبانى .
  - 5-شبكات الشوارع و مواقع الخدمات و المرافق العامة .
  - 6-الإشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية و السياحية و الأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين المنظمة .
  - 7-أى إشتراطات أخرى بغرض توجيه و تحديد الإستعمالات و الكثافة السكانية للحفاظ على النواحي الجمالية .
- ويقصد بالكثافة السكانية الإجمالية بالوحدة المحلية " هو عدد السكان فى الفدان الواحد و الذى تبينه الأئحة التنفيذية .
- أما عن الكثافة البنائية فيقصد بها نسبة الإجمالى مسطحات المبانى بمختلف الأدوار إلى مساحة الأرض المخصصة للمبنى و تبين أيضا الأئحة التنفيذية معدلاتها .

#### (4-3) شروط مشاريع التخطيط التفصيلي:-

- 1- أن تتضمن الإحتياجات العمرانية و شروط تقسيم الأراضى
- 2-شروط البناء التى يجب توافرها
- 3-أن تعتمد بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ووفقا لما تبينه الأئحة التنفيذية .

#### المراجع

- قانون رقم 3 لسنة 1982 - المكتبة الأميرية - الطبعة الخامسة عشر - 2007 .
- محاضرة د عبد المحسن براده - تخطيط عمران حضر - 2008 .