جمهورية مصر العربية

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة واستصلاح الأراضى

الهيئة العامة للتخطيط العمرانى

دليل عمل :

تقسيم الأراضى

HBRC
Housing & Building National Research Center
Since 1954
D.
29 A 33
D
2 B 10

سنة ١٩٨٥

٢٢٥٢١

مركز بحوث الإسكان والبناء
المكتبة
٢٢٥٢١

6 SEP 1990

تقديـــر

تتوجه وزارة التعمير والمجتمعات الجديده واستصلاح الاراضى بالشكر والتقدير لكل من ساهم مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى فى انجاز هذا الدليل ليكون خير عون للعاملين فى مجالات التخطيط العمرانى وتخص بالذكر مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية والسادة رئيس وأعضاء اللجنة القيادية المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٩٠ لسنة ١٩٨٣ والتى قامت بدراسة ومناقشة هذا الدليل قبل اعداده فى صورته النهائية

كما تتوجه الوزارة بالشكر والتقدير للجهات المعنية بالدولة وعلى الاخص الجهاز المركزى للتنظيم والادارة وأجهزة الحكم المحلى .

والوزارة تأمل أن يستمر التعاون بين الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وبين جميع الجهات المعنية بشئون التخطيط العمرانى لتزويدها بنتائج استخدام هذا الدليل فى الأعمال التخطيطية حتى يحقق الهدف من اعداده .

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

بسم الله الرحمن الرحيم

HBRC
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

بسم الله الرحمن الرحيم

تمهيـــــد :

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

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

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

المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center

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

واخيرا نسأل الله تعالى أن يقوم هذا الدليل بأداء الغرض المرجو منه .

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

الفهـــــــــرس

الموضـــــــوع	الصفحـــــة
١ – مقدمـــــة الدليـــــــل	١
٢ – اجراءات وخطوات اعتماد مشروع التقسيم .	
٢–١ تقديم طلب التقسيم واعداد المشروع الابتدائى .	٥
٢–٢ فحـــص المشـــروع الابتدائـــى .	٦
٢–٣ تقديـــم المشـــروع النهائـــى .	٦
٢–٤ الفحص والموافقة النهائية لمشروع التقسيم فى حالة وجود مخطط عام او ارشادى .	٧
٢–٥ الفحص والموافقة النهائية لمشروع التقسيم فى حالة عدم وجود مخطط عام او ارشادى .	٨
٢–٦ قيد طلبات الموافقة على مشروعات التقسيم وتسجيل المشروعات النهائية .	٨
٢–٧ الاعلان عن مشروع التقسيم النهائـــى	٨
٢–٨ تحديد مشروع التقسيم على الطبيعـــة .	٩
٢–٩ احكـــام اجرائيـــة عامـــة .	٩
٢–١٠ الاعفاء من احكام القانون واللائحـــة .	١٣
٣ – الاعمال التنظيمية لاعداد مشروع التقسيم .	١٤
تقـــديـــم .	١٥
٣–١ مشتمـــلات المشروع الابتدائـــى .	١٦
٣–٢ مشتمـــلات المشروع النهائـــى .	١٦
٣–٣ شبكة المرافق العامة لمشروع التقسيـــم .	١٧
٣–٤ انشاء الشوارع والميادين والمساحات العامـــة المفتوحـــة .	١٨
٣–٥ الشروط البنائية لمشروع التقسيـــم .	١٨
٣–٦ قائمة الشروط الخاصة بالتقسيـــم .	١٩
٣–٧ التقسيم بالمناطق ذات التقسيم الخـــاص	٢٠
٣–٨ التقسيم للمناطق الصناعيـــة .	٢١

المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

الموضـــــوع	الصفحـــة
٣-٩ التقسيـــم علـــى ارض منحـــدرة .	٢١
٣-١٠ بشأن اجراء الوحدة المحلية تقسيما فى ارض مملوكة للافـــراد .	٢٢
٣-١١ الاعفاء من احكام القانون واللائحـــة .	٢٣
٤ - اعداد شبكات المرافق العامة لمشروع التقسيم .	
تقـــديـــم .	٢٤
٤-١ الاعتبارات اللازم مراعاتها عند تصميم وتنفيذ اعمال المرافق العامة .	٢٥
٤-٢ التزامات المقسم لانشاء وتنفيذ المرافق العامة .	٢٥
٤-٣ عدم الاعلان عن مشروع التقسيم النهائى الا بعـــد ثبوت قيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة .	٢٩
٤-٤ البدء فى تنفيذ اعمال على قطع اراضى التقسيم واصدار تراخيص للبنـــاء .	٢٩
٥ - اعمال تقسيم الاراضى وشبكات الطرق .	
تقـــديـــم	٣٠
٥-١ الاهداف الواجب مراعاتها فى مشروعات التقسيم .	٣١
٥-٢ الاسس العامة للتصميم الحضـــرى .	٣٣
٥-٣ تخصيص اراضى للطـــرق والحدائق والخدمـــات العامـــة .	٣٩
٥-٤ المعايير التصميمية للشـــوارع .	٤٠
٥-٥ المعايير التصميمية للبلوكـــات .	٥٤
٥-٦ المعايير التصميمية لقطع الاراضـــى .	٥٨
٥-٧ الشروط البنائية لقطع ارض التقسيـــم .	٥٩
٥-٨ التقسيم فى مناطق لايوجد بها شبكة مجـــارى عامـــة .	٦٠
٦ - تخطيط وتقسيم المناطق المناعيـــة .	٦١
تقـــديـــم	٦٢
٦-١ تخطيط وتقسيم المناطق الصناعية طبقا لقانون التخطيط العمرانـــى .	٦٣

HBRC
المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

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

HBRC
المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

	الموضوع	الصفحة
٩-١	مقال لتقسيم ارض فى اطار مجاورة سكنية متكاملة فى حالة وجود مخطط عام اومخطط ارشادى تبعالقانونالتخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية .	١٢٨
٩-٢	مثال تخطيط مواقع غير منتظمة وغير مستوية .	١٣٦

ملحقات - تعاريف - قوانين

-	تعاريف اعمال التخطيط العمرانى	ت١
-	القوانين ذات العلاقة بالتخطيط العمرانى وتقسيم الاراضى .	
١ -	قانون رقم ١١٦ لسنة ٨٣ - تعديل بعض احكام قانون الزراعة الصادربقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦	ق١
٢ -	قانون رقم ١١٧ لسنة ٨٣ باصدارقانون حماية الاشار .	ق١١
٣ -	قانون رقم ٤٣ لسنة ٧٩ باصدارقانون نظام الحكم المحلى .	ق١٥
٤ -	قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .	ق٣٤

HBRC
Housing & Building National Research Center
Since 1954

١ - مقدمة الدليل:

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

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

وينقسم هذا الدليل الى تسع فصول، الفصل الاول تحت عنوان المقدمة والتى تشرح محتوى الدليل

HBRC
المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

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

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

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

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

المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

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

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

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

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

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

HBRC
المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954