



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

الدليل الإرشادي للمواطن للتخطيط العمراني

طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ٢٠٠٨/١١٩
وللائحته التنفيذية رقم ٢٠٠٩/١٤٤
وتعديلاتهما

حالات التقسيم

الحالة الأولى:

وهي خاصة بقطع الأراضي الواقعة على طرق قائمة أو مخططة ولا يحتاج تقسيمها لشق طرق جديدة أو إمدادها بالمرافق مع تطبيق كامل الاشتراطات التخطيطية والبنائية الموضوعة من خلال المخططات المعتمدة.

الحالة الثانية:

وهي خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقاً للمخططات المعتمدة خصماً من مساحة أرض التقسيم. وفي هذه الحالة يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والبيادين والحدائق والمتنزهات والخدمات العامة دون مقابل. أما في حالة مساحة أرض التقسيم الأقل من خمسة أفدنة ولا تتطلب إقامة خدمات عامة عليها وفقاً للمخططات المعتمدة، فيجب تخصيص نسبة ٢٥٪ على الأقل من مساحة أرض التقسيم للطرق والبيادين والحدائق والمتنزهات دون مقابل. وذلك كله مع مراعاة ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للطرق عن ٢٠٪ من المساحة الكلية لأرض التقسيم.

وتتبع اجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسب الواردة عليه إذا رأت الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

المستندات والرسومات المطلوبة لمشروع

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم - في المناطق التي لها مخططات معتمدة - من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية وفقاً لحالات التقسيم وذلك على النحو التالي:

أولاً: بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم:

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحيه الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الاخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخططات المعتمدة للمدينة أو القرية.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.
- ثلاث نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم.
- وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

ثانياً: بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم:

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحيه الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الاخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخططات المعتمدة.
- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم لا يقل عن ١: ٥٠٠٠ مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.
- المستندات المثبتة للملكية أرض التقسيم.
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
- سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الامر مقاطعات رأسية على مسافات مناسبة، وبمقياس رسم ١: ١٠٠٠ مستوفيا للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.
- سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم ١: ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع.
- وذلك مع مراعاة ان تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

فحص واعتماد مشروع التقسيم

- تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي:
- في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض.
- في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم بالملاحظات.
- وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ستة اشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن ، فإذا انقضت مدة الستة أشهر دون تقديم المشروع بعد التعديل، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى.
- وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل بالموافقة أو التعديل في ضوء ذات الملاحظات التي أبدت على المشروع أو الرفض وذلك في مدة لا تتجاوز شهر بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم، وشهرين بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم وذلك من تاريخ تقديم المشروع المعدل.

وفي حالة الموافقة يتبع ما يلي:

- بالنسبة للحالة الاولى من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها الي سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقا لقانون التفويض، ويتم التصديق علي نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.
- بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها الي سلطة الاعتماد، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

الحد الأدنى لعروض الطرق

بالنسبة للقرى :

الحد الأدنى لعروض الطرق داخل الكتلة العمرانية القائمة:

- ٤ أمتار للطرق الداخلية
- ٦ أمتار للطرق الرئيسية
- ٨ أمتار لطريق داير الناحية
- الامتداد العمراني ٦ أمتار

وفي حالة البناء أو اعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد المسموح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبي الطريق حتى يستكمل عرض الشارع.

بالنسبة للمدن :

يتحدد أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كالاتي:

- داخل الكتلة العمرانية القائمة ٦ أمتار للطرق التي ليست لها خطوط تنظيم معتمدة
- الامتداد العمراني ١٠ أمتار