

أهم الأسباب التي تمنع تنفيذ أي مخطط :-
 (1) موافقة الحكومة
 (2) موافقة الناس والناسب
 مع احتياجاتهم.

* القواعد القانونية *

(1) الإطار الدستوري

(2) الحكومة والقيود

(3) السيطرة العامة على الملكيات الفردية

(4) الصراع حول حق انتزاع الملكية الفردية

(5) تأثير الحكومات المحلية على التخطيط.

التخطيط :- ممارسة حكومية " بعيدا " عن السوق

Planning — exercise of Power
 — Public funds.

المحددات القانونية والدستور و الشريعة الإسلامية
 للملكيات الفردية

* Legal Framework

* legal limitation.

← الإطار الدستوري :- بيوتات السلطات والمهام
فهو المنظم الأول

* consitution → 1) Federal government

2) State Government.

3) Sub Stat.

ما تدخل فيها الدستور

→ Dillon's decision * الملاحظات في المدينة

هذه لها في الولاية

→ Home rule * لا تقارنها المدينة مع الولاية
أو الدستور.

سنة دي ما يتمتع حقوق ، يتفرعها فتود .

* احترام الملكية الفردية → هذا الكهر

فكرة حق التراجع الملكية الفردية .

→ فرمها بكويينها مادي للفرد المال ، عدم قبول
الفرد بحقه الحق بالتوجه للمحاكمة .

← السيطرة على الملكية الخاصة :-

مثال :-

الحشقر في قطرة أرضها يعرفها مشروع عمارة 2 المالك
البلديات تقع التقدي على كطوابق وبسقف الوقت
الحشقر الخامس لا يقويها لا . الملاحظة
والسلامة العامة

Police Power

→ الملكية بقيت المستمرة

Eminent Domain

→ انتزاع الملكية الفردية للمصلحة العامة
* البلديات سيطرت على قطعة الأرضين *

لا يمكن للبلدية أن تفرض شكل البناء أو نوعه ، ولكن إذا
بدأ التأثير على "مثلا" طابع تراثي → الثقافة والهوية
← نظم البناء

الاعتراض على الـ Zoning كثير قليل عنا ولكن مشروع
بأمريكا ، بعد هراي كويل

* Zoning أهم شيء في وضع المخطط
"important fundamental legal tool"

* التنظيم - نتجنا مجال للمحكم في بعض التطورات

* القوانين بدل الملكيات الفردية
القوانين الأهم

← 1926 → الصراع بدأ يعرفها وأخذت القرار
للقضاء للحق في الـ Zoning بدون تقييدها

← لجميع البناء على أرض

لا نقاش مع المحيط

* 99 التغييرات التي هارت

بالـ Zoning % * التطورات *

* 1926 * تشريع ال Zoning
الاستخدام للحفاظ على الأماكن
1978 * تقيد
التاريخية

1980 * بدأت التقدرات من قبل الأضراب العمية

2000 - 2006 * قدروا الناس بأخذوا بقوى
على الخصائص بسبب ال Zoning بدون ما تؤخذ
أراضيهم .

حق انتزاع الملكية للمصلحة العامة *

* Eminent Domain *

قدرة أو شرعية الحكومة في السيطرة على ملكية
الممتلكات ، بالزام القوي من

أحد المشاكل التي واجهت القانون في
البلدية كانت تأخذ الممتلكات ويكسبها الحضر
ما تأخذها تأخذها للمصلحة العامة

في ال Urban renewal * مزار مشروع القانون

وبعد ذلك مزار القانون مقيد للمصلحة

العامة * سلك جديد

شبكات مياه وطلاقة

الحالة الوحيدة للمشاكل الخدمية
المشروع يقيم خدمات مصلحة عامة

- تأثير الحكومات المحلية على التخطيط (sub-state) -

* الدستور لم يشمل الولايات

← سمحت الحكومة الاتحادية للولايات و الولايات بالقيام بعملية التخطيط.

التشريعات الموجودة على مستوى الولايات تعرف الأشياء الموجودة على مستوى المدينة أيضًا "رجب الحسنة"

الخطط التي تصفها الولايات :- عناصر أساسية

- تخطيط المناطق العامة والخاصة والخصومات "استخدامات الأراضي وتخطيطها"

- المواصلات ووسائل النقل المتوافرة في المنطقة "السكك، المواقف، الجسور، دخل الحياة"

- الخدمات الاجتماعية

المدارس، الأماكن العامة، والحدائق، شبكات الحياة والشبكات الصحية ومحطات معالجة الطلقة

- المناطق التاريخية والتجديد الحضري

البلد القديمة

- التخطيط ووضع برامج للاستثمار في المنطقة

تحت رجب البلديات على اتباع الولاية ؟

القاعدة القانونية ← Creature

هي مخلوقات من الولاية

← قوائم الحكومة الفيدرالية :-

تقديم الدعم من الحكومة الوطنية
* تحفزهم مادياً مقابل المشاركة المجتمعية
الخطية.

Direct requirement :- ملاحية للحكومة
إسنادها كهي أوامر للبلديات .

الأساليب :-

* ما هي الجبريات المسؤولة في عملية التخطيط
الأساليب ؟

* ما هي ملاحيات ومهام كل جهة في عملية
التخطيط ؟

* مخطط ← المؤسسات والهيئات المسؤولة عن
عملية التخطيط ← علاقتها مع المؤسسات
الأخرى .
- نزاعين صورية العمل -

1- * المجلس ، المحافظ ، مدير ، الوزير ،
* الوزير

* تبدأ عملية التخطيط من مجلس التخطيط الأعلى

- الجبهات المسؤولة في عملية التخطيط :-
 وزير العظم المحلي ، مجلس التنظيم الأعلى ، دائرة تنظيم المدن
 والقرى المركزية ← دائرة مركزية

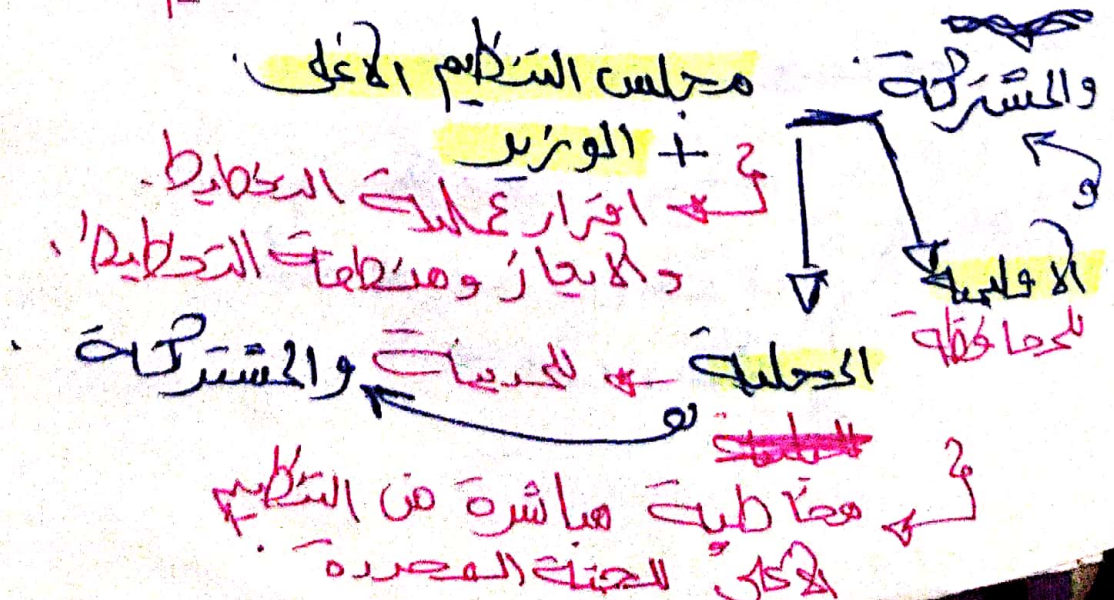
- 1- مجلس التنظيم الأعلى والوزير . [وطني]
- 2- دائرة تنظيم المدن والقرى المركزية .
- 3- لجنة التنظيم ~~المحلية~~ الإقليمية ← اقليم
- 4- محلي .

* المشركية ← قد تكون محلية وإقليمية .

- في حال تم تشكيل محظوظ بعدة هيئات محلية ← لجنة محلية مشتركة
- تم تشكيل محظوظ هيئات لا تتعدى من اقليم
- لجنة محلية إقليمية مشتركة

← مسموح لدائرة تنظيم المدن والقرى المركزية تشكيل مؤسسات استشارية خارج الدائرة → ذي دكانة جامعة بمرتبة مثلاً .

* الأقمار والاهدار ← مجلس التنظيم الأعلى



الوزير + مجلس النظام الأعلى
"تقرر عليه التخطيط والامور وتحت
مناطق التخطيط"

عسكاري واداري

لجنة النظام
المرتبطة

اولي

3 ↓ اللجنة الاقليمية والاولية

المشتركة
إذا التخطيط للحفظ

مطابق

اللجنة المحلية
والجالية المشتركة
إذا التخطيط للحفظ



assignment 3:-

* انواع الخطوط التخطيطية المختلفة

* شرح كل مخطط

* الاحوال

* دراسة المخطط قبل البدء

ن:- عمل مخطط طوبوغرافي + وصف الموقع
* معلومات للمسح الطوبوغرافي

انواع الخطوط :- 1 اولي

* مبان + ممدى

* تقاطع

* مخطط تقسيم الاراضي
* مس زوايا

قَانُونُ تَنْظِيمِ الْحَدَنِ وَالْقَرْىِ :-

* الف (1) :-

الحيثيات - للمسؤولية في عملية التحرير الفلسطيني

* الوزير - مجلس الشورى الأعلى

* دراسة تنظيم المدن والقرى المركزه

* لجنة السلام والبيئة

* احبة الى الله والى الناس

المحيط الحيوي المشترك

1. Ultrasonic Δ

في حال تم تشكيل مخطط لعدة هيئات اف

مستطاب مخلصه ← محراب مشرب

مجلس الشَّعْه الأعلیٰ و اقوار و اهلها و مذهبها
الشَّعْه (الشَّعْه) ، الاقلية ()

← مجلس التلام - 8

(۱) اقرار مناطق السلام

(2) اختيار المحرطين الهيكلية والاقلية (الوافقة)

(3) الطريق إلى سافا

(٤) اقرار المشاريع والقوانين التي ينفذها الدولة

← واژه السلاخ المركب

(۱) اجراء المسح الطبيعى والاحتياى .

(2) فصل في المصطلحات والقضايا الهيكلية

(9) تخلص من قواش خامة كحذفت الحذيفة.

← لجنة الشكاوى الإقليمية :-

(1) الموافقة على المخططات الهيكلية
(2) الذكر في الاعتراضات (المسئلة التفصيلية، الإقليمية)

كما لا بد من معالجة الشكاوى الآتية :-

(3) الاستئناف ضد قرارات اللجان المحلية
← لها قرار نهائي

في حالة الخلاف بين اللجنتين ← بعد ذلك المجلس

الاستئناف المخالف والرحمة :-

- الحد الأعلى للاستخدام المخالف "مدة"
اللجنة المحلية ← تدفع غرامة بالآلية
المخالفة

← لا تتجاوز مدة 10 سنوات

* تحديد :- (1) قدم المبنى ومحاولة

(2) المدة التي تمكّن فيها استثمار المبنى

(3) مدى استعماله وماهية

* أسعار استئجار المالك المبنى المخالف → ارتباطه بالاستثمار
البناء المخالف دون تقويضه

* تبلغ قبل بوقت وفي حال المالك غير حسب القانون
أوازالة المبنى → التحويل قبل استثمار المدة
عن الخسائر

* منح الرخص :-

- حقوق - الأعمال المرفوعة ويجب أن يتطابق مع
المخططات التشريعية .

أوجه الأعمال التي تصح رخص :-

- الأعمال الهندسية والأشغال والتعديل على مباني
غاشية

- المباني أو الأرض لها سقالات الختلاف .

- الهروب المصح .

- الحفريات و الردم والتعبئة .

- الأعمال الهندسية على مظاهر المباني الخارجية .

- إنشاء الطرق .

ما يحتاج رخصة :-

- أعمال الهندسة غير الهندسية

- الطرق ومبانيها . أو الأعمال من قبل المخططات

- الأغراض الزراعية .

* طلبات الرخص :- هذا الهيئة المرفوعة
حسب القانون والحرارة

* الاستئناف :-

المتقدم من رخصة قد ردت لغيره

أو روضها إهدار رخصة له أو وهو شروط معينة
له أحالة الطلب خلال شهر للجنة الاستئناف .

اعتراض من اللجنتين - رفع القرار للمجلس الأعلى

اعتراض من داخل اللجنة المرفوعة - رفع القرار للاستئناف

- إذا تقدم للجنة الإقليمية "خارج حدود البلدية"
متخذة رخصة ضمن شروط، أو رفعت، بحق له
طالب الأحوال للمجلس - خلال شهر

* تحقيق القيود :- أرفق غير متطوعة الشغل
شديدة الأضرار
مذكورة في مشاريع مجاورة
المقامين القادمة
من المخططات

← أخطارات التفيد

إبطال الرخص - منع معلومات غير كافية

تذكر في الأخطار :-
* نوعي الأخطار التي حوى بدون رخصة
* الخطوات اللازمة اتخاذها خلال 15 يوم من التبليغ
← غلظت حامل الرخصة طلب إذن، - أهل بيته
متوقف حتى يصح رخصته في حال منحه إذن

إذا رفعت الرخصة :-
وجود البلدية الحقول للموقع وأدلة البناء
الحال - التكاليف للمالك

إذا أصدر خبير بوضع حال للمالك الأرض أو مقام البناء عقوبة

رسم 20 دينار

رسم 5 دينار

في حال الاستمرار

إذا كان الخطار لصاحب الأرض

20-200 دينار
السجن شهر

(في حال الاستمرار)

5 دينار

في حال تغير مالك المبنى والمالك الجديد مالم يوصف في الخطار في هذه الحالة يوصف الخطار للمالك الجديد

المكثرون من عدم إصدار الخطار في حال لم تستجبه اللجنة الحلية يترفع للجنة الإقليمية

القوانين

* مفهوم القرار التنظيمي

(1) قرار مجلس التنظيم الأعلى في حال تقديم طلب رخصات

(2) قرار مجلس التنظيم في حال اختلاف اللجان الحلية والإقليمية
الترخيص أو إعطاء ترخيص بشرط وهذا
الترخيص طلب من اللجنة يرفع الموضوع للجنة
في حال اختلاف يرفع الموضوع للجنة الأعلى

- قرارات نهائية يرفعها الزحيفين
(3) قرار اللجنة الحلية

* الحالات التي يجوز فيها دفع القوريد:

(1) رقبها أو منع ترخيصها بشؤون معينة وفيها الفائدة
أقل مما لو منحنا الترخيص - يجوز دفع القوريد
بمقدار الفرق

48

(2) رقبها أو منع الترخيص لمصلحة شخص معين ، يقوم
الشخص بدفع القوريد
نعم * إذا قلنا طلب رخصة ليس هو طوابع وجارة
اعتزلها - الشخص معلق بعونها الجار المتكدر *

الحالات التي لا يجوز فيها دفع القوريد :-

(1) أحداث تغير رئيس في استكمال الأوراق والأبنة
(2) رقبها أعمار أرائين موهوبة بالحكماء الهيكلي
(معلقة تنظيمها)

سبب :-
(1) رقبها البيئية التحتية

أعمار سابقة لأوانها - لأنه ليس الأرمه
التصديق للوقت

(2) أولوية العمر - التخفيض يكون على مراحل
~~في قسم الأعمار الهيكلي~~

(3) إذا كانت الأرمه غير مبالغة لرفع الأعمار المطلوب
رفض الترخيص بدون عقوبتها

(4) إذا كان الأعمار دحل مفاريف بأهلية
تلفة اللجنة المحلية للبيئة
التيحية

(3) إذا كان الخمار يظهر بالأماكن الأثرية

(5) * فرضه شروط مع منح الرخصة من

كما ينفقها

- عدد الأبنية والهاويات و أحيائها
- القياسات والمساحات و الارتفاعات و التجهيز للمظهر الخارجي
- الطريقة التي يستخدمها فيها قطعة الأرض
- نوع استعمال الأرض والمنطقة
- تعيين أو تعيين وسيلة الاتصال بالخطوط

(6) وهي الشروط من أجل الترخيص أو الترخيص أو الحفريات

(7) تحديد وتعيين أمر معين بسبب قرار تعيين في ذ-

* كمنفعة عرض و وسائل العناية والعتك

* صيانة الأثاث المزودة أو المجهزة

* تسوية الجاري وأعماله و التجهيز بالنفايات

* العير والوافلات

40

(45)

(8)

يتم دفع نفوقها إذا لم يتم ارتفاع نفوقها
يتم استرجاع آخر نفوق المطلوب

(1) تقديم طلب النفوق في وقت محدد - 3 أشهر

(2) ارتفاع بيانات نفوقها

(3) إذا تم يتم الاتفاق على نفوقها

* استقلالك الانساني :-

حلال شعير من اقرار التعويض ، بتقدير اللجنة الوظ
نقرض على الشحون انها تشتري الارض ، ~~يدبير عفا اسفل~~
اجباري . ~~يتفعلو غنة الارض كاملة~~ .

استهلاك الأرض :-

إذا كانت قطعة الأرض داخل محظوظ التقييم يتم استهلاكها مقابل اللحبة الحولية أو الإقليمية. إذا كانت خارج المحظوظ يتم استهلاكها مقابل مجلس التقييم الأعلى

كيف يتم احساب قيمة القويها ؟

* الاستهلاك الذي يدفع قيمة الأرض الموقوفة
* الاستهلاك الجزئي ← 30% من مساحة الأرض
لكن ما يعوضها إذا أخذت أكثر من 30% يعوضها قيمة الزيادة

القويها "نقد"، وفي حالة التراضي من الحكومة والشخص بنقودها بدل المال بقطعة أرضها مساوية لها بالقيمة في منطقة أخرى