

# تقييدات :-

L1

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



(1) الإطار الدستوري

(2) الحكومة والقيود

(3) السيطرة العامة على الملكيات الفردية

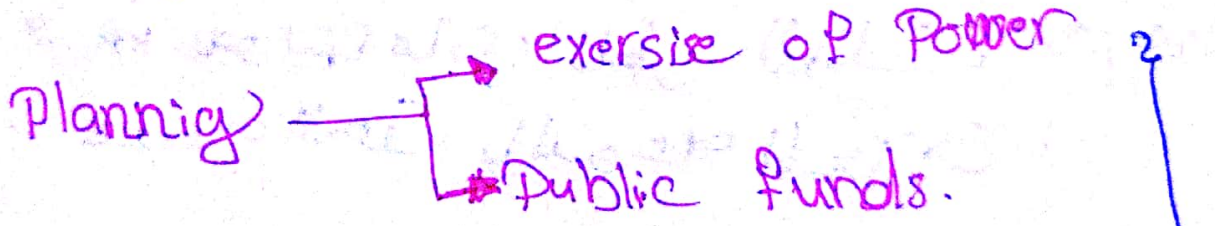
(4) الصراع حول حق انتزاع الملكية الفردية

(5) تأثير الحكومات المحلية على التخطيط.

\* القواعد القانونية \*



التخطيط :- ممارسة حكومية " بعيدا " عن السوق



المحددات القانونية والدستور و النية التحية

الملكيات الفردية

\* legal framework

\* legal limitation.

← الإطار الدستوري :- يتوزع 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

هي: أنها في الولاية

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

رأي ما يمنح حقوق ، يتفرعها فتود

\* احترام الملكية الفردية → مذهب الكهرن

فكرة حق التراجع الملكية الفردية

→ فروعها تكويها مادي للفرد المالك، عدم قبول

الفرد بمخاطبة الحق بالتوجه للمحاكمة

← السيطرة على الملكية الخاصة :-

مثال :-

المستقر في قطرها أرضها مشروع عمارة

البلديات تقع التقدي على كطوابق وبنفس الوقت

المستقر الخامس لا يقويها لا

والسلامة العامة

# Police Power

→ الملكية بقيت للمستثمر

## Eminent Domain

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

لا يمكن للبلدية أن تعرفها شكل البناء أو نوعه ، ولكن إذا بدأ الناظر على "مثلا" طابع تراثي → الثقافة والهوية

← نظم البناء

الاعتراضات على الـ zoning تتبركلين عنا ولكن مشروعياً  
بأمريكا ، بعد هراي كوتلين

\* zoning → أهم شيء في وضع المحطة  
"important fundamental legal tool"

التكلم - نتجنا مجال للتكلم في بعض التطورات

\* القوانين بدل الملكيات الفردية  
القوانين الأهم

← 1926 → الصراع بدأ يعرفها وأخذت القرار  
للقضاء للحق في الـ zoning بدون تكويدها

← لجميع البناء على ذلك

لا يتماشى مع المحرم

\* 99 التغييرات التي جارت

بالـ zoning % → التطورات \*

\* 1926 \* تشريع ال Zoning  
الاستخدام للحفظ على الأماكن  
1978 - تقيد  
التاريخية

1980 ← بدأت التقدرات من قبل الأخراب العسيرة

2000 - 2006 ← قدروا الناس بأخذوا بقوى  
على الخسائر بسبب ال Zoning بدون ما تؤخذ  
أرائهم .

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 هيك مزار القانون مقيد للمصلحة

العامة - سلك جديد

شبكات مياه وطلاقة

الحالة الوحيدة للحضارة والحياة  
المشروع بيقدم خدمات مصلحة عامة

- تأثير الحكومات المحلية على التخطيط -

( sub - state ) ←

\* الدستور عالم يشمل الولايات

← سمحت الحكومة الاتحادية للبلديات و الولايات بالقيام بعملية التخطيط

التشريعات الموجودة على مستوى الولايات تعرف الأشياء الموجودة على مستوى المدينة أيضًا → تجبر المدينة

الخطط التي تصفها الولايات :- عناصر أساسية

- تخطيط المناطق العامة والخاصة والخدمات  
"استخدامات الأراضي وتخطيطها"

- المواصلات ووسائل النقل المتوافرة في المنطقة  
"السكك، المواقف، الجسور، دلتل الحياة"  
- الخدمات الاجتماعية

المدارس، الأماكن العامة، والحدائق، شبكات الحياة  
والشبكة التحتية ومحطات معالجة الطلقة

- المناطق التاريخية والتجديد الحضري  
البلدات القديمة

- التخطيط ووضع برامج للاستثمار في المنطقة

تتبع تجر 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 لكي أوامر للبلديات.

الأساليب :-

\* ما هي الجبريات المسؤولة في عملية التخطيط  
القطري و

\* ما هي ملاحيات ومهام كل جهة في عملية  
التخطيط و

\* محظوظ ← المؤسسات والاجان المسؤولة عن  
عملية التخطيط ← علاقتها مع المؤسسات  
الاخرى.  
- بزاعين صورية العمل -

ل :- \* 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 ~~المركزية~~ الإقليمية ← اقليم
- 4- محلي .

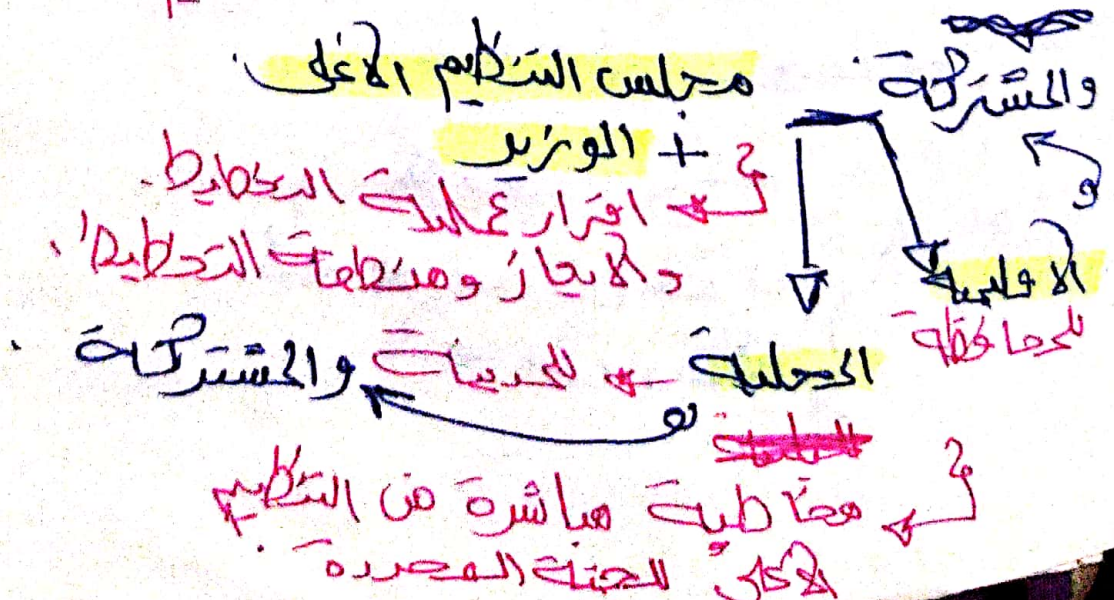
\* المشركية ← قد تكون محلية وإقليمية

← في حال تم تشكيل محظوب لعدة هيئات  
 محلية ← لجنة محلية مشتركة

← تم تشكيل محظوب هيئات لا تتعدى من إقليم  
 لجنة ~~محلية~~ إقليمية مشتركة

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

\* الأقرار والإعداد ← مجلس التنظيم الأعلى



الوزير + مجلس النظام الأعلى  
"بتقر عليه التخطيط، الأمر وتعيين  
مناطق التخطيط"

مجلس الدولة

لجنة التخطيط  
المركزية

اولاً

↓ اللجنة الإقليمية والأقليمية

المشروعات  
↓ إذا التخطيط للحفظ

مطابق

اللجنة المحلية  
والجانبية المستقلة  
↓ إذا التخطيط للحفظ

assignment 3 :-

- \* أنواع الخطط التخطيطية المختلفة .
- \* شرح كل مستوى
- \* الأجيال
- \* دراسة الخطط قبل البدء

:- عمل محطاب الطبوغرافيا وصف الموقع  
\* معلومات للمسح الطبوغرافيا .

أنواع الخطط :- الأولى

\* مبدئية

\* تفصيلية

\* محطاب تفصيلي

\* مسر تفصيلي



# قانون تنظيم المدن والقرى :-

\* الفصل (1) :-

- الجهات المسؤولة في عملية التخطيط الفلسطيني

\* الوزير - مجلس التنظيم الأعلى

\* دائرة تنظيم المدن والقرى المركزية

\* لجنة التنظيم الإقليمية

\* لجنة التنظيم المحلية

+ الهيئات المشتركة

اقليمية

محلية

في حالاتهم تشكل مخططا لعدة هيئات اقليمية او اقليم مشترك

هيئات محلية او محلي مشترك

مجلس التنظيم الأعلى - اقرار واعتماد مخططات

التنظيم الهيكلية ، الإقليمية (

← مجلس التنظيم :-

(1) اقرار مناطق التنظيم

(2) اعتماد المخططات الهيكلية والإقليمية (الواقعية)

(3) النظر في الاستئنافات

(4) اقرار المشاريع والقوانين التي تنفذها الدائرة

← دائرة التنظيم المركزية :-

(1) اجراء المسح الطبوغرافي والاحصائي

(2) تحضير المخططات الإقليمية والهيكلية

(3) تحضير وتنفيذ قوانين خاصة لتنظيم التخطيط

← لجنة التكليم الاقليمي :-

(1) الموافقة على الخطط المستقبلية  
(2) الذكر في الاعترافات (المسئلة التفصيلية، الاقامة)

كما دفع لجلسة التكليم الاعلى  
(3) الاستئناف ضد قرارات اللجان المحلية  
← لها قرار نهائي

في حالة الخلاف بين اللجنتين ← بعد ذلك الجلسة

### الاستئناف المخالف والرحمة :-

- الحد الاعلى للاستخدام المخالف "مدة"  
اللجنة المحلية ← تدفع غرامة بالاشية  
المخالفة

← لا تتجاوز المدة 10 سنوات

\* تحدد :- (1) قدم المبنى وحالته

(2) المدة التي تخلف فيها استعمار المبنى

(3) مدى استعماله وماهية

\* استعمار كتالي لعالك المبنى المخالف ← اربط بالاصحاح

البناء المخالف دون تقوية

\* تبلغ قبل بوقت وفي حال المالك غير حسب القانون

او ازاله المبنى ← التحويل قبل اقتراء المدة  
عن الخسائر

## \* منح الرخص :-

- حقوق الأعمار المرفقة و يجب أن يتطابق مع
- المتطلبات التشريعية .

أوجه الأعمار التي تصح رخص :-

- الأعمال البنائية والأشغال والتعديل على مباني
- فائقة
- المباني أو الأرض لها لسؤال المخالف
- الهروب المحي
- الحفريات و الردم والتعبئة
- الأعمال الأشغال على مظاهر المباني الخارجية
- إنشاء الطرق .

ما يحتاج رخصة :-

- أعمال الصيانة غير الأشغال
- الطرق ومبانيها . أو الأعمال من قبل المتطلبات
- الأغراض الزراعية

\* طلبات الرخص :- هذا الهيئة المملوكة

\* الاستئناف :-

- المتهدر من رخصة مديرت لغيره
- أو رفضها إصدار رخصة له أو وهو شروط معينة
- له أحالة الطلب خلال شهر للجنة الاستئناف .
- اعتراض من اللجنتين - رفع القرار للمجلس الأعلى
- اعتراض داخل اللجنة المملوكة - رفع القرار للاقليمية

- إذا تقدم للجنة الإقليمية "خارج حدود البلدية" من جهة رخصتها ضمن شروط، أو رفعت، بحق له طلب الأحوال للمجلس خلال شهر

\* تحقيق الفتور :- أثره غير منقطعية الشغل

شديدة الأضرار  
مذكورة في مشاريع مجاورة  
القوانين القائمة  
من المخططات

← أخطارات التفيد

ابطال الرخص ← منح معلومات غير كافية

تذكر في الأخطار :-

\* نوعي الأضرار التي حوى بدون رخصتها  
\* الخطوات اللازمة اتخاذها خلال 15 يوم من التبليغ

← تخلف حامل الرخصة طلب إذن من أهل بيته  
موقوف حتى يفتح رخصته في حال منحه إذن

إذا رفعت الرخصة :-  
وجود البلدية الدخول للموقع وأداء البناء  
المخالف ← التكاليف للمالك

إذا أصدر خبير بوضع حالة للمالك الأثرى أو ملحق البناء عقوبة

دعوى 20 دينار

دعوى 5 دينار

في حال الاستمرار

إذا كان الأخطار لصاحب الأثرى

20-200 دينار  
السجنة شهر

(في حال الاستمرار)

5 دينار

\* في حال تغير مالك المبنى والمالك الجديد ملزم بتوقيع الأخطار في هذه الحالة بتوقيع الأخطار للمالك الجديد

المكثرتين من عدم إهدار الأخطار في حال لم تستجيب اللجنة المحلية - يرفع للجنة الإقليمية

القوانين

\* مفهوم القرار التكميلي -

(1) قرار مجلس التنظيم الأعلى - المسائل التي

في حال تقديم طلب مرخصات

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

- قرارات منها ثبات يخدمها الترخيص
- (3) قرار اللجنة المحلية

\* الحالات التي يجوز فيها دفع القوريدان :-

1 رقبها أو منع ترخيمها بشؤون معينة وفيها الفائدة الأقل مما لو منحنا الرخيمها - يجوز دفع القوريدان بمقدار الفرق

48

2 رقبها أو منع الرخيمها لمصلحة شخصها معين ، يقوم الشخص بدفع القوريدان  
نحوه \* إذا قلنا طلب رقبها ليس في طوابق وجارة اعترافها - الشخص معلق بعونها الجار المتكدر \*

الحالات التي لا يجوز فيها دفع القوريدان :-

1 أحداث تغيير رئيس في استعمار الأراضين والأبنية  
2 رقبها أعمار اراضين موهوبة بالحدود الهيكلية مع (معلقة تنظيمها)

سببها :-  
1 رقبها البيعة التحسية

أعمار سابق لأوانة - لأنه لسنا الأرض ضمن التمهيد للوقت

2 أولوية القبر - التحديد يكون على مراحل ~~في قسم الأراضين~~

3 إذا كانت الأرض غير مباحة لرفع الأعمار المطلوب رفض الرخيمها بدون قوريدان

4 إذا كان الأعمار دحل مفاريف بأهوية  
تلك الجهة المحلة للبيعة التحسية

(3) إذا كان الدعوى يظهر بالأماكن الأثرية

5\* فرضه شروط مع منح الأثرية من

كالتالي

- عدد الأبنية والهوايق و أجزائها
- القياسات والمساحات و الارتفاعات و التجهيم للمظهر الخارجي
- الطريقة التي يستخدمها فيها قطعة الأرض
- نوع استعمال الأرض والمنطقة
- تعيين أو تجهيم وسيلة الاتصال بالخطوط

6) وهي الشروط من أجل التخرجير أو التقدين أو الحفريات

7) تحديد وتعيين أمر معين بسبب قرار تطهيري في ذ-

- \* كمنع عرقها و وسائل العناية والاعتناء
- \* صيانة الأثاث المزينة أو المرصوفة
- \* تسوية الحجارة و آبارها و الكهوف بالنقايات
- \* السير واللواحق

40

95

(8)

يتم دفع نفوقيتها إذا لم يتم إرفاق عقد أمنا بتصدر  
بعض استحقاق آخر غير المطلوب

- 1) تقديم طلب القويقتها في وقت محدد - 3 أشهر
- 2) إرفاق بيانات تبينها
- 3) إذا لم يتم الاتفاق على فترة القويقتها

\* استقلالك الانساني :-

حلاله شعور من اقرار التقويها ، بتقدير اللجنة الوظم  
تقرها على الشخص انما تشتري الارض ، ~~يدبيرها~~ اسفل  
اجباري . ~~يتفعلو~~ عنده الارض كاملة .



## استهلاك الأثرين :-

إذا كانت قطعة الأثرين داخل محطبة التكليم يتم استهلاكها من قبل اللجنة الجهوية أو الإقليمية. إذا كانت خارج المحطبة يتم استهلاكها من قبل مجلس التنظيم الأعلى

كيف يتم احتساب قيمة القويين ؟

\* الاستهلاك الذي يدفع قيمة الأثرين المروقة  
\* الاستهلاك الجزئي ← 30% من مساحته الأثرين

كل ما يعوضها إذا أخذت أكثر من 30% يعوضها قيمة الزيادة

القويين "نقدًا" وفي حالة التراضي بين الحكومة والشخص بنوعيه يدل الحال بقطعة أثرين مساوية لها بالقيمة في منطقة أخرى