

Al Azhar University
Faculty of Engineering
Architecture Department



جامعة الأزهر
كلية الهندسة
قسم العمارة

الجوانب التشريعية للعمارة وال عمران في مخططات التنمية الحضرية المستدامة

(دراسة أثر التشريعات والقوانين على التنمية الحضرية المستدامة من الواقع المحلى والعالمى)

مقدم من

المهندس / مصطفى حسين عجمى فُجَد

لنيل درجة التخصص " الماجستير " فى الهندسة المعمارية

إشراف

أ.د / حسن السيد حسن أبو محمود

رئيس قسم العمارة

كلية الهندسة - جامعة الأزهر

د / احمد القطان

مدرس بقسم هندسة العمارة

كلية الهندسة - جامعة الأزهر



قانوناً
بموجب
القانون



بموجب
القانون
بموجب
القانون



بموجب
القانون
بموجب
القانون

بموجب
القانون
بموجب
القانون



بموجب
القانون
بموجب
القانون



بموجب
القانون
بموجب
القانون



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

سورة طه: ١١٤

عن أبي هريرة عن رسول الله صلى الله عليه وسلم

من سلك طريقاً يلتمس فيه علماً سهل الله له به طريقاً إلى الجنة

مرواه مسلم

إهداء

إلى أصحاب الفضل علي ...

والدي ووالدتي الأعزاء..... أطال الله عمرهما وجزاهما عني خير الجزاء على حسن الجميل وفضلهما على الذي لا يعد ولا يحصى من تشجيع ومثابرة وعون بالمال والنصيحة للعمل في مجال البحث العلمي ولحثى دوماً على التعلم والتقدم في أمور دنياى وآخرتى وأسأل الله تعالى أن يكون هذا العمل في ميزان حسناتهم ورداً و عرفاناً وتقديراً لجميلهم ...

إلى زوجتي الحبيبةشريكة حياتى ومصدر إلهامى في جميع أمورى والتي تتمنى كل الخير لى فكانت هى السبب الأول لانطلاقى في البدء في مجال البحث العلمى والتي طالما شجعتنى وأزرتنى دوماً على الصبر والاحتساب من اجل اتمام هذا العمل، ومساعدتى دوماً على تطويره للوصول إلى أفضل صورة فجزاها الله عنى خير الجزاء...

إلى أولادى فؤاد قلبى..... (حبيبة وعمار وبشرى) أهدى لهم هذه الرسالة لتكون لهم درياً للسير عليه ومثالاً وقدوة لهم في حياتهم العلمية والعملية

إلى أخواتى الأحباء

إلى كل من كان له الفضل عليّ في إخراج هذا العمل المتواضع ...
إلى زملائي الباحثين طالبي العلم أن يستفيدوا من هذا البحث خير الاستفادة...
أهدي هذا البحث والله من وراء القصد ...

والله الموفق

م. مصطفى حسين عجمى

شكر خاص وتقدير لأصحاب الفضل على :

الأستاذ الدكتور

حسن السيد حسن أبو محمود - رئيس قسم العمارة - كلية الهندسة جامعة الأزهر
الأب الدكتور المتواضع الخلق صاحب الحلم والحكمة ذو الخبرة والكفاءة والذي لم يتوان يوماً عن مساعدتي سواء بالنصيحة أو المعلومة ويسر لي سبل البحث والتطوير، فكم بذل من وقت وجهد للوصول بالبحث إلى هذا النحو، فشكراً لك أيها الأب العالى والدكتور العظيم.

السيد الدكتور

أحمد القطان - مدرس العمارة بكلية الهندسة - جامعة الأزهر
الأخ الدكتور الكبير المتواضع ذو الخبرة والكفاءة ، الذى بذل معى الوقت والجهد كتقياً بكتف لبناء البحث لبنة بلبنه لصياغة هذا البحث على النحو العلمى المطلوب، فكم بذل من وقت وجهد فشكراً له.

السيد الدكتور

مصطفى غريب مديولى-أستاذ مساعد العمارة بكلية الهندسة - جامعة الأزهر
الذى ابتدأ معى مشوار البحث ورسم خطته وبين طريقة؛ ليكون هدفاً ومساراً لكل سائل ومطور في طريق التنمية المستدامة.

السيد الدكتور

محمد إمام - مدرس التخطيط بكلية الهندسة - جامعة القاهرة
الأخ الدكتور المتواضع الخلق الذى يعجز اللسان عن وصف جهده ومثابرتة معى من إمدادى بمعلومات وخبرات سابقة في مجال التخطيط العمرانى والتنموى، والذى كان سبباً أساسياً وعوناً في طريقي في منهج البحث العلمى وبلورة الفكرة وتطويرها مما كان له كل الأثر الكبير على البحث ، فكل الشكر والتقدير لك.
إلى أساتذتي الأجلاء الذين قدموا لي الكثير من المساعدة والعون والتشجيع المتواصل لإنجاز هذا البحث ...

التعريف بالباحث

المؤهلات العلمية

- بكالوريوس الهندسة المعمارية بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة الأزهر ٢٠٠٦ م تقدير عام جيد جداً.
- دبلومة إدارة الموارد البشرية من الأكاديمية الأمريكية ٢٠١٤ م
- دورة البرنامج الأكاديمي لتنمية التواصل والمهارات البشرية ٢٠١٤ م
- دورة المحادثة الإنجليزية بمركز التدريب والتطوير التابع للكلية الدولية الكندية ٢٠١٠ م

الخبرات العملية

- المشاركة في تصميم مجموعة من مستشفيات كبرى في المملكة العربية السعودية (مستشفى طيبة في المدينة المنوره ٨٠٠ سرير ، مركز علاج السرطان ، مركز إعادة التأهيل ، بنك الدم)
- مهندس تنفيذ بجامعة الملك خالد بأبها بالمملكة العربية السعودية .
- مهندس تنفيذ بمشروع نيو جيزا ١٦٠٠ فدان والذي يهدف لإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة مستدامة.
- تصميم وتنفيذ عدة مشروعات سكنية بمصر والمملكة العربية السعودية .

إقرار

يقر الباحث بالتزامه بعدم النقل والاستتساخ من الأبحاث والمراجع التي لها علاقة بموضوع البحث، وأن الاقتباسات المسموح بها علمياً والواردة في هذا البحث موضحة المصادر والمراجع في موضعها، وما عدا ذلك فهو من عمل الباحث.

الموضوع	محتويات البحث	رقم الصفحة
	آية القرآنية	أ
	الإهداء	ب.
	شكر وتقدير	ج
	التعريف بالباحث	د
	إقرار	هـ
	قائمة المحتويات	و
	قائمة الأشكال	ص
	قائمة الجداول	ر
	المقدمة Introduction	ث
	الإشكالية البحثية Problem's Identification	نا
	أهمية الدراسة البحثية للإشكالية Importance of the problem	ثا
	أهداف البحث Objectives	ثب
	الفرضية البحثية Research hypothesis	ثج
	منهج البحث Methodology	ثد
	هيكل البحث Research Skeleton	ثه
	الهيكل البحثي	ظ
الباب الأول دراسة التشريعات وتأثيرها على التنمية		
الجوانب التشريعية للعمارة والعمران		
الفصل الأول : مفاهيم تشريعات العمارة والعمران		
	محتويات الفصل	١
	١-١ مقدمة	٢
	١-١-١ التعريف بالقانون	٣
	٢-١-١ الوظيفة الأساسية للقانون	٣
	٣-١-١ المصادر الرسمية للقانون	٣
	١-٣-١-١ الشريعة الإسلامية	٣
	٢-٣-١-١ التشريع	٣
	٣-٣-١-١ العرف السائد	٣
	٤-٣-١-١ القانون الطبيعي (قانون العدالة)	٤
	درجات التشريع وفقاً للأهمية القانونية	٤
	١-٤-١-١ الدستور	٤
	٢-٤-١-١ التشريع العادي (القانون)	٤

٤	التشريع الفرعى (اللوائح):.....	٣-٤-١-١
٤	أقسام اللوائح المصدرة من قِبَل السلطة التنفيذية	٤-٤-١-١

رقم الصفحة	الموضوع	
٤	اللوائح التنفيذية.....	١-٤-٤-١-١
٥	اللوائح التنظيمية.....	٢-٤-٤-١-١
٥	اللوائح الضبطية(البوليسيه).....	٣-٤-٤-١-١
٦	اهداف التشريعات والقوانين البنائية.....	٥-١-١
٦	أهداف تنظيمية.....	١-٥-١-١
٧	أهداف إجتماعية.....	٢-٥-١-١
٧	أهداف صحية ونفسية.....	٣-٥-١-١
٧	أهداف ثقافية.....	٤-٥-١-١
٧	أهداف اقتصادية.....	٥-٥-١-١
٧	المبادئ والمقاصد الأساسية للتشريعات البنائية وفق ما حددته إدارة البناء والإسكان.....	٦-١-١
٨	مفهوم التشريع العمرانى	٧-١-١
٨	المعنى القانونى للتشريعات العمرانية	٨-١-١
٨	أهمية التشريعات المنظمة للتخطيط العمرانى	٩-١-١
٩	المحاور الرئيسية للتشريع العمرانى	١٠-١-١
١٠	أهداف تشريعات التخطيط العمرانى فى مصر	١١-١-١
١٠	أهم التشريعات المنظمة للعمارة والعمران فى مصر	١٢-١-١
الباب الأول - الفصل الثانى		
التشريعات فى العصر الإسلامى (مصادرها - تأثيرها)		
١٢	محتويات الفصل	
١٣	مقدمة	
١٣	مصادر التشريع الإسلامى	١-٢-١
١٤	القرآن الكريم	١-١-٢-١
١٤	السنة النبوية	٢-١-٢-١
١٤	الإجماع	٣-١-٢-١
١٤	الاجتهاد والقياس	٤-١-٢-١
١٥	الملامح العامة لتشريعات العصر الإسلامى	٢-٢-١
١٥	حق المرور	١-٢-٢-١
١٥	الطرق العامة	٢-٢-٢-١
١٦	عروض الشوارع والأزقة	٣-٢-٢-١

١٧	بروز الرواشين والأبنية على الشارع	٤-٢-٢-١
١٨	تحقيق الخصوصية وتفادي الاطلاع والكشف للمنازل.....	٥-٢-٢-١
١٨	ارتفاعات البناء والفتحات والنوافذ	٦-٢-٢-١
١٩	تشريعات المنظمة للعمارة في العصر الإسلامي(في شأن تنظيم أعمال البناء).....	٣-٢-١
١٩	إشعال الأرض	١-٣-٢-١
١٩	الارتفاعات	٢-٣-٢-١
١٩	التهوية والردود	٣-٣-٢-١
٢٠	الجدار المشتركة	٤-٣-٢-١
٢٠	عمارة الأدوار.....	٥-٣-٢-١
٢٠	البروزات	٦-٣-٢-١
٢٠	متانة المبنى	٧-٣-٢-١
٢٠	التشريعات المنظمة للعمارة في العصر الإسلامي(في شأن التخطيط العمراني)	٤-٢-١
٢٠	اختيار الموقع	١-٤-٢-١
٢١	حجم المدينة	٢-٤-٢-١
٢١	استعمالات الأراضي	٣-٤-٢-١
٢١	شبكة الطرق والشوارع.....	٤-٤-٢-١
٢٢	الصحة العامة والضوضاء.....	٥-٤-٢-١
٢٢	الطابع العام	٦-٤-٢-١
٢٢	الأمن والأمان	٧-٤-٢-١
الباب الأول - الفصل الثالث		
التشريعات الصادرة بمصر والمؤثرة على التنمية الحضرية المستدامة		٣-١
٢٣	محتويات الفصل	
٢٤	مقدمة	
٢٤	الأمر العالي لسنة ١٨٨١.....	١-٣-١
٢٤	الأمر العالي لسنة ١٨٨٩م	٢-٣-١
٢٥	أهم نقاط الأمر العالي لسنة ١٨٨٩	٣-٣-١
٢٥	قانونا ٥١، ٥٢ لسنة ١٩٤٠	٤-٣-١
٢٥	قانون تنظيم المباني رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠	٥-٣-١
٢٦	أهم النقاط الواردة في القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتنظيم المباني	٦-٣-١
٢٧	قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠م	٧-٣-١
٢٨	القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني	٨-٣-١
٢٨	أهم النقاط الواردة في القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني	٩-٣-١
٢٩	القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ بتعديل بعض أحكام أمر العالي الصادر	١٠-٣-١

	في ٢٦ أغسطس عام ١٨٨٩	
٢٩	قانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني	١١-٣-١
٣٠	القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والهدم	١٢-٣-١
٣١	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني	١٣-٣-١
٣١	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	١٤-٣-١
٣١	القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء (أصل القانون وتعديلاته)	١٥-٣-١
٣٥	القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر	١٦-٣-١
٣٥	القانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	١٧-٣-١
٣٥	القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار التخطيط العمراني	١٨-٣-١
٣٧	القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	١٩-٣-١
٣٨	القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣	٢٠-٣-١
٣٨	القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام القانون ٧٦/١٠٦ بشأن تنظيم أعمال البناء	٢١-٣-١
٤٠	قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨	٢٢-٣-١
٤٢	سلبيات القوانين والتشريعات الحالية والمتحركة في العمارة والتخطيط	٢٣-٣-١
الباب الأول - الفصل الرابع		
صعوبات تطبيق التشريعات والقوانين		
		٤-١
٥٠	محتويات الفصل	
٥١	مقدمة	
٥١	الصعوبات التي تواجه تطبيق نصوص التشريعات والقوانين	١-٤-١
٥١	إصدار قرارات متجاوزة لحدود الاختصاص	١-١-٤-١
٥٢	تعارض بعض القرارات والقوانين مع الدستور	٢-١-٤-١
٥٤	عدم وضوح بعض نصوص القانون	٣-١-٤-١
٥٧	أسباب تعدد صعوبات تطبيق التشريعات والقانون في المجال التشريعي القانوني	٢-٤-١
٥٧	كثرة التشريعات والقوانين المنظمة وتعارضها	١-٢-٤-١
٥٧	تعدد جهات إصدار التشريع وعدم التنسيق بينها	٢-٢-٤-١
٥٧	قوانين وتشريعات موحدة لكافة الجمهورية	٣-٢-٤-١
٥٧	عدم وضوح بعض المواد بالقوانين	٤-٢-٤-١
٥٧	غياب الدور التشريعي للمجتمع	٥-٢-٤-١
٥٨	اعتماد القضاء على تقرير خبراء وزارة العدل	٦-٢-٤-١

٥٨	أهم النقاط المترتبة على صعوبات تطبيق نصوص التشريعات	٣-٤-١
٥٩	الصعوبات التي تواجه التطبيق للنظام الإدارى والمؤسسى	٤-٤-١
٦٠	أهم النقاط المترتبة على صعوبات تطبيق النظام الإدارى	٥-٤-١
٦٣	الصعوبات التي تواجه التطبيق للبيئة الاجتماعية	٦-٤-١
٦٣	عدم تناسب القوانين والتشريعات مع الظروف البيئية	١-٦-٤-١
٦٣	نقص وعى المجتمع بالحقوق والواجبات	٢-٦-٤-١
٦٤	غياب دور المجتمع في تطبيق تشريعات التنمية العمرانية	٣-٦-٤-١
٦٤	غياب دور المجتمع في وضع تشريعات التنمية العمرانية.....	٤-٦-٤-١
٦٥	ملخص أهم النقاط المترتبة على صعوبات التطبيق في مجال البيئة الاجتماعية.....	٧-٤-١
٦٦	الصعوبات التي تواجه تنفيذ التنمية العمرانية والحلول والوسائل المطلوبة.....	٨-٤-١
٦٧	خلاصة الباب الأول	

رقم الصفحة	الموضوع	
	الباب الثانى دراسة التنمية المستدامة وعلاقتها بالتشريعات	
	التنمية الحضرية المستدامة وعلاقتها بالتشريعات والقوانين	
٧١	محتويات الفصل.....	
٧٢	التنمية المستدامة...تدقيق المفهوم.....	١-٢
٧٢	مقدمة	
٧٢	مفهوم التنمية	١-١-٢
٧٣	مفهوم النمو	٢-١-٢
٧٣	مفهوم التحضر	٣-١-٢
٧٤	التنمية من المفهوم العمرانى.....	٤-١-٢
٧٤	مقومات تحقيق التنمية في أى مجتمع	٥-١-٢
٧٤	مفهوم التنمية المستدامة.....	٦-١-٢
٧٥	رؤية التنمية والنمو من منظور التشريع الإسلامى	٧-١-٢
٧٦	رؤية "مصادر التشريع" لمفهوم التنمية المتواصلة	٨-١-٢
٧٧	أهداف التنمية المُستدامة	٩-١-٢
٧٧	على مستوى المحيط الحيوي	١-٩-١-٢

٧٧	على مستوى المحيط المشيد (التكنولوجي)	٢-٩-١-٢
٧٨	على مستوى المحيط الاجتماعي	٣-٩-١-٢
٧٩	الأبعاد الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة.....	١٠-١-٢
٧٩	ركائز التنمية المُستدامة	١١-١-٢
٧٩	مفهوم المجتمعات المستدامة.....	١٢-١-٢
٨٠	عناصر المجتمعات المستدامة.....	١٣-١-٢
٨٠	متطلبات نجاح التنمية الحضرية المستدامة	١٤-١-٢
٨١	محاور التنمية المستدامة	١٥-١-٢
٨٢	اتجاهات التنمية المستدامة	١٦-١-٢
٨٢	مفهوم العمارة المستدامة.....	١٧-١-٢
٨٢	الإنشاء المُستدام	١٨-١-٢
٨٣	مفهوم العمارة البيئية	١٩-١-٢
٨٤	مفهوم الأبنية الخضراء	٢٠-١-٢
٨٥	القواعد المعرفية للتصميم المستدام	٢١-١-٢
٨٦	أسس التصميم الحضري المستدام	٢٢-١-٢
٨٦	تحقيق جودة التصميم الحضري المستدام	٢٣-١-٢
٨٧	مفهوم التمكين المستدام	٢٤-١-٢
٨٧	مراحل عملية التمكين المستدام	٢٥-١-٢
٨٧	البدء ومنح السلطة	١-٢٥-١-٢
٨٨	تنظيم المجتمع	٢-٢٥-١-٢
٨٨	تواصل تنمية المجتمع	٣-٢٥-١-٢
٨٨	أسس ومعايير عملية التمكين المستدام	٢٦-١-٢
٨٩	الأسس العمرانية	١-٢٦-١-٢
٨٩	الأسس الإدارية.....	٢-٢٦-١-٢
٨٩	الأسس الاقتصادية.....	٣-٢٦-١-٢
٨٩	الأسس الاجتماعية.....	٤-٢٦-١-٢
٩٠	العناصر الأساسية للتمكين للاستدامة	٢٧-١-٢
الباب الثاني - الفصل الثاني		
	سياسات التحكم في التنمية الحضرية المستدامة من خلال التشريعات والقوانين	٢-٢
٩٢	محتويات الفصل.....	
٩٣	تمهيد	
٩٣	أهداف تطبيق وسائل التحكم في التنمية الحضرية المستدامة.....	١-٢-٢
٩٣	تنظيم استغلال الموارد البيئية.....	١-١-٢-٢

٩٣	تنفيذ بيئة عمرانية مخططة	٢-١-٢-٢
٩٤	وسيلة لتقييم السياسات	٣-١-٢-٢
٩٤	تكوين قاعدة بيانات عمرانية	٤-١-٢-٢
٩٦	الحفاظ على الثروة العقارية.....	٥-١-٢-٢
٩٧	نصوص التشريعات والقوانين التي تعرضت للتنمية المستدامة والتخطيط العمرانى .	٢-٢-٢
٩٨	تعريف التنمية العمرانية المستدامة طبقاً لقانون البناء رقم ١١٩	١-٢-٢-٢
٩٨	الدور المعنى بالتنمية العمرانية المستدامة طبقاً لقانون البناء رقم ١١٩.....	٢-٢-٢-٢
٩٩	دور التخطيط العمرانى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	٣-٢-٢-٢
١٠٠	المخطط الاستراتيجى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	٤-٢-٢-٢
١٠٠	المخطط الاستراتيجى القومى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	٥-٢-٢-٢
١٠٠	المخطط الاستراتيجى الإقليمى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	٦-٢-٢-٢
١٠٠	المخطط التفصيلى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	٧-٢-٢-٢
١٠١	الكردون طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	٨-٢-٢-٢
١٠١	المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	٩-٢-٢-٢
١٠١	مناطق إعادة التخطيط طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٠-٢-٢-٢
١٠١	المناطق غير المخططة طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١١-٢-٢-٢
١٠١	مناطق التنمية العمرانية الجديدة طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٢-٢-٢-٢
١٠٢	التصميم العمرانى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٣-٢-٢-٢
١٠٢	مفهوم التنسيق الحضارى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٤-٢-٢-٢
١٠٢	النسيج العمرانى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٥-٢-٢-٢
١٠٢	الفرغات العمرانية طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٦-٢-٢-٢
١٠٢	المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٧-٢-٢-٢
١٠٢	الإعلان طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٨-٢-٢-٢
١٠٢	مشروعات تنسيق المواقع طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩	١٩-٢-٢-٢

رقم الصفحة	الباب الثانى - الفصل الثالث	الموضوع
	معوقات ومقومات تحقيق التنمية المستدامة على الواقع المحلى المصرى	٣-٢
١٠٣	محتويات الفصل	
١٠٤	تمهيد	
١٠٤	أولاً: معوقات التنمية المستدامة من الناحية التشريعية والتخطيطية	١-٣-٢
١٠٨	ثانياً: معوقات التنمية المستدامة من الناحية الجمالية والمعمارية	٢-٣-٢
١٠٨	معنى معوقات التنمية البصرية المعمارية وأبعاده	٣-٣-٢

١٠٩	أسباب معوقات التنمية الحضرية المستدامة.....	٤-٣-٢
١٠٩	أسباب اقتصادية	١-٤-٣-٢
١٠٩	التخلف الثقافي والتعليمي والاجتماعي والبيئي	٢-٤-٣-٢
١٠٩	مستجدات العصر	٣-٤-٣-٢
١٠٩	إدارة المدينة	٤-٤-٣-٢
١٠٩	مظاهر معوقات التنمية العمرانية بالمدينة المعاصرة	٥-٣-٢
١١٦	مقومات تفعيل الاستدامة للتشريعات والقوانين على الواقع المحلي	٦-٣-٢
١١٨	إنشاء مُدن ومجتمعات حضرية جديدة.....	١-٦-٣-٢
١١٩	وجوب إزالة المخالفات من المباني كما في مادة ٦٠ من قانون المباني ١١٩ لسنة ٢٠٠٨	٢-٦-٣-٢
١١٩	الأسس العلمية الواجبة التي يجب أن تتحقق في تشريعات التخطيط العمراني لتفعيل التنمية الحضرية المستدامة	٧-٣-٢
١٢١	مقومات تنسيق العناصر التشكيلية المعمارية فالمدينة	٨-٣-٢
١٢٥	خلاصة الباب الثاني	
الباب الثالث-الدراسة الميدانية التطبيقية		
تأثير التشريعات والقوانين على التنمية الحضرية المستدامة من المنظور المحلي والعالمي		
الباب الثالث - الفصل الأول		
	عينات دراسة من نماذج مدن عربية في تطبيق التنمية المستدامة (مدينة جدة- المملكة العربية السعودية)	١-٣
١٢٧	محتويات الفصل	
١٢٨	تمهيد	
١٣٠	عينات الدراسة العربية في تطبيق التنمية الحضرية المستدامة	١-١-٣
١٣٠	عوامل وأسباب اختيار عينة الدراسة	١-١-١-٣
١٣٠	التعريف بمدينة جدة	٢-١-١-٣
١٣٠	التحول التاريخي لمدينة جدة.....	٣-١-١-٣
١٣٢	بداية ظهور النموغير المخطط في جدة والانحراف عن الضوابط والقوانين والاشتراطات فيها.....	٤-١-١-٣
١٣٣	مسببات التدهور العمراني ومخالفة القوانين والتشريعات والبعد عن مسببات التنمية	٥-١-١-٣

١٣٤	الوضع الاقتصادي والاجتماعي الحالي بمخالفات جدة	٦-١-١-٣
١٣٥	أنظمة البناء والتشريعات في مدينة جدة	٧-١-١-٣
١٣٧	الجهات الأساسية المشاركة في مشروع التطوير والتنمية العمرانية الحضرية	٨-١-١-٣
١٣٧	آليات إخلاء المناطق الغير قانونية وتعويض المتضررين	٩-١-١-٣
١٣٧	الأهداف الرئيسية لمشروع التطوير والتنمية العمرانية الحضرية المستدامة	١٠-١-١-٣
١٣٨	المنهج المتبع وآلياته في التطوير والتنمية العمرانية الحضرية المستدامة	١١-١-١-٣
١٤٠	رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير والتنمية للأحياء المخالفة للضوابط والقوانين بمدينة جدة	١٢-١-١-٣
١٤١	خلاصة عينة الدراسة مدينة جدة.....	١٣-١-١-٣
١٤٢	أوجه الاستفادة من عينة الدراسة التنموية الحضرية لمدينة جدة- المملكة العربية السعودية	١٤-١-١-٣
١٤٤	التجارب العربية- مخيم الوحدات (عمان الجديد) - الأردن	٢-١-٣
١٤٤	دوافع اختيار عينة الدراسة	١-٢-١-٣
١٤٤	التعريف بمنطقة مخيم الوحدات (عمان الجديد) - الأردن	٢-٢-١-٣
١٤٥	مسببات التدهور العمراني ومخالفة القوانين والتشريعات	٣-٢-١-٣
١٤٦	الوضع الاقتصادي والاجتماعي الحالي في مخيم الوحدات	٤-٢-١-٣
١٤٧	الحالة الاجتماعية في مخيم الواحات	٥-٢-١-٣
١٤٧	أنظمة البناء والتشريعات في الأردن	٦-٢-١-٣
١٤٨	الجوانب السلبية في أنظمة واشتراطات البناء	٧-٢-١-٣
١٤٩	الجهات الأساسية المشاركة في مشروع التطوير والتنمية العمرانية	٨-٢-١-٣
١٤٩	المنهج المتبع وآلياته في التطوير والتنمية العمرانية	٩-٢-١-٣
١٥١	الأهداف الرئيسية للتطوير والتنمية العمرانية	١٠-٢-١-٣
١٥١	رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير والتنمية للضوابط والقوانين بمنطقة مخيم الوحدات	١١-٢-١-٣
١٥٢	خلاصة عينة الدراسة مخيم الوحدات الأردن عمان	١٢-٢-١-٣
١٥٢	أوجه الاستفادة من عينة الدراسة الأردنية	١٣-٢-١-٣

رقم الصفحة	الموضوع	الباب الثالث - الفصل الثاني
		عينات دراسة من نماذج مدن عالمية في تطبيق التنمية المستدامة
٢-٣	التجارب العالمية للتنمية العمرانية (حي وجادينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات- الهند)	
١٥٤	محتويات الفصل.....	
١٥٥	دوافع اختيار عينة الدراسة.....	
١٥٦	التعريف بحي وجادينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات- الهند.....	
١٥٧	الإشكالية الرئيسية لموقع عينة الدراسة	
١٥٨	الوضع الحالي الاقتصادي والاجتماعي بحي وجادينجار	
١٦٠	أنظمة التشريعات والبناء في الهند	
١٦٠	المنهج المتبع وآلياته في التطوير والتنمية العمرانية للمخالفات في الهند	
١٦١	الجهات الأساسية المشاركة في التطوير والتنمية العمرانية للمشروع	
١٦٣	المنهجية المتبعة في التطوير والتنمية العمرانية	
١٦٤	رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير للمدن المخالفة للضوابط والقوانين	
١٦٥	الخلاصة عينة الدراسة-حي وجادينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات- الهند	
١٦٥	أوجه الاستفادة من عينة الدراسة الهندية	
١٦٧	نماذج من عينات دراسة مدن عالمية في تطبيق التنمية المستدامة حي (كاماغاساكي - Kamagasaki) أوسكا - اليابان	
١٦٧	أسباب اختيار عينة الدراسة	
١٦٨	التعريف بحي (كاماغاساكي - Kamagasaki) - أوسكا - اليابان	
١٦٩	مشكلة عينة الدراسة	
١٦٩	الحالة الاقتصادية لليابان ولمدينة أوسكا على وجه الخصوص	
١٧١	سياسات البناء والتطوير في حل مشاكل الأسكان في اليابان	
١٧٣	سياسة الإسكان الحالية في اليابان	
١٧٤	سياسات وتشريعات مدينة كاماغاساكي	
١٧٤	الجهات الأساسية المشاركة في التطوير والتنمية العمرانية للمشروع	
١٧٥	المنهجية المتبعة في التطوير والتنمية العمرانية	
١٧٥	عيوب عينة الدراسة اليابانية	
١٧٦	الأهداف الأساسية للتطوير والتنمية العمرانية	
١٧٦	رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير والتنمية وإنشاء المدن الجديدة	
١٧٧	خلاصة عينة الدراسة اليابان حي كاماغاساكي	
١٧٨	أوجه الاستفادة من عينة الدراسة اليابانية	

رقم الصفحة	الباب الثالث - الفصل الثالث	الموضوع
١٧٩	استخلاص ماتم استنتاجه من الدراسة العربية والعالمية وقياس وتحليل النتائج على الواقع المحلى من خلال الدراسة الميدانية	٣-٣
١٧٩	محتوى الفصل	
١٨٠	عينة الدراسة - مدينة النيا	١-٣-٣
١٨٠	مقدمه عامة عن الظروف المعيشية لمدينة المنيا	١-١-٣-٣
١٨١	أسباب اختيار عينة الدراسة	٢-١-٣-٣
١٨١	الطرق والمداخل	٣-١-٣-٣
١٨٢	الحالة الاجتماعية	٤-١-٣-٣
١٨٣	الخدمات والمرافق الحضرية الأساسية	٥-١-٣-٣
١٨٣	تنمية الاقتصاد المحلى	٦-١-٣-٣
١٨٤	الأهداف الأساسية لبرامج التنمية العمرانية المستدامة فالمدينة	٧-١-٣-٣
١٨٤	دور برامج التنمية على المستوى الأدارى	٨-١-٣-٣
١٨٤	الأولويات المتفق عليها في برامج التنمية الإدارية	٩-١-٣-٣
١٨٥	خطر المناطق المخالفة في مدينة المنيا	١٠-١-٣-٣
١٨٦	أنماط المخالفات بالمدينة	١١-١-٣-٣
١٨٩	السياسات والتشريعات والنظم لمدينة المنيا	١٢-١-٣-٣
١٨٩	الجهات الأساسية المشاركة في التطوير والتنمية الحضرية	١٣-١-٣-٣
١٩٠	الأولويات المتفق عليها لتطوير المخالفات	١٤-١-٣-٣
١٩٠	المنهجية المتبعة في التطوير والتنمية العمرانية	١٥-١-٣-٣
١٩٣	نتائج الدراسة والتطوير لبرامج التنمية العمرانية الرئيسية فى المدينة	١٦-١-٣-٣
١٩٥	المشروعات التى تم طرحها للمستثمرين وجارى تنفيذها	١٧-١-٣-٣
١٩٧	ملخص وأوجه الاستفاده من نموذج الدراسة مدينة المنيا	١٨-١-٣-٣
١٩٨	عينة الدراسة - مدينة طنطا	٢-٣-٣
١٩٨	مقدمه عامة عن الظروف المعيشية لمدينة طنطا	١-٢-٣-٣
١٩٩	أسباب اختيار عينة الدراسة	٢-٢-٣-٣
١٩٩	الطرق والمداخل	٣-٢-٣-٣
١٩٩	مشكلة عينة الدراسة	٤-٢-٣-٣
٢٠٢	الحالة الاجتماعية لمدينة طنطا	٥-٢-٣-٣
٢٠٣	الحالة الاقتصادية	٦-٢-٣-٣
٢٠٤	الأهداف الأساسية لبرامج التنمية العمرانية المستدامة في المدينة:	٧-٢-٣-٣
٢٠٤	دور برامج التنمية على المستوى الإدارى	٨-٢-٣-٣
٢٠٥	الأولويات المتفق عليها في برامج التنمية الإدارية	٩-٢-٣-٣

٢٠٥	خطر المخالفات في مدينة طنطا	١٠-٢-٣-٣
٢٠٥	أنماط المخالفات بالمدينة	١١-٢-٣-٣
٢٠٨	السياسات والتشريعات والنظم لمدينة طنطا	١٢-٢-٣-٣
٢٠٩	الأولويات المتفق عليها لتطوير المخالفات	١٣-٢-٣-٣
٢٠٩	المنهجية المتبعة في التطوير والتنمية العمرانية	١٤-٢-٣-٣
٢١٠	نتائج الدراسة والتطوير لبرامج التنمية العمرانية الرئيسية في المدينة	١٥-٢-٣-٣
٢١٢	الجوانب السيئة في عينة الدراسة	١٦-٢-٣-٣
٢١٣	المشروعات التي تم طرحها للمستثمرين وجارى تنفيذها	١٧-٢-٣-٣
٢١٥	الخلاصة عينة الدراسة مدينة طنطا	١٨-٢-٣-٣
٢١٦	خلاصة الباب الثانى	
الباب الرابع		
٢١٩	النتائج والتوصيات	١-٤
٢٢٠	النتائج المباشرة	١-١-٤
٢٢٢	النتائج غير مباشرة في مجال التشريعات	٢-١-٤
٢٢٤	النتائج في مجال التنمية الحضرية المستدامة	٢-٤
٢٢٧	التوصيات	٣-٤
٢٢٧	التوصيات في مجال التشريعات	١-٣-٤
٢٢٩	التوصيات في مجال التنمية الحضرية المستدامة	٢-٣-٤
الكتب والمراجع		
٢٣٣		
٢٣٤	الكتب والمؤلفات العربية	
٢٣٦	المؤتمرات والنشرات والدوريات	
٢٣٨	الرسائل العلمية	
٢٤٠	المراجع الأجنبية	
٢٤٢	المواقع الالكترونية	

رقم الشكل	فهرس الأشكال	رقم الصفحة
	أشكال الباب الأول	
١-١	الهيكل العام للبحث	ظ
٢-١	شكل يوضح معادلة علاقة التشريع بالتنمية الحضرية المستدامة	ش
١-١-١	يوضح تدرج التشريع من دستور وقانون ولوائح	٦
١-٢-١	يوضح مصادر التشريع الإسلامى من قرآن وسنه وإجماع وغيره من الفتاوى والاجتهادات	١٤
٢-٢-١	يوضح استعمال الجمل المحمل كمقياس للإرتفاع المطلوب لبروز الرواشين والأجنحه وتحديد عروض الطرق	١٦
٣-٢-١	المدينة المنورة - البروز إلى فضاء الشارع. حيث المشرييات بارزة إلى فضاء الشارع.	١٧
١-٤-١	ملخص صعوبات تنفيذ التشريعات في مجال التشريعى	٥٩
٢-٤-١	ملخص صعوبات تنفيذ التشريعات في مجال الإدارى والمؤسسى	٦٢
٣-٤-١	ملخص وصعوبات تنفيذ التشريعات في مجال البيئـة الاجتماعـية	٦٥
	أشكال الباب الثانى	
١-١-٢	يوضح العناصر المكونة للتنمية المُستدامة	٧٨
٢-١-٢	يوضح متطلبات التنمية المستدامة ووجود التوازن للوصول إلى البيئـة العمرانية المناسبة	٩٠
١-٣-٢	الكتلة العُمرانية المبنية للقاهرة الكُبرى في الفترة من ١٩٤٥ : ١٩٨٢م	١٠٦
٢-٣-٢	يوضح الاختناقات المرورية فى ساعات الذروة والنتيجة عن عدم كفاءة المسارات الحركية لاستيعاب الكثافات المرورية فى منطقة وسط البلد	١١٠
٣-٣-٢	يوضح وجود الكبارى العلوية بالشكل العشوائى أثر بشكل كبير على الحيز العمرانى للميادين والشوارع مما ادى الى تغير الخصائص والمقاييس	١١١
٤-٣-٢	يوضح بعض الصور الحية لمنطقة المهندسين وإظهار المشكلة من حيث الارتفاعات وضيق الشوارع	١١٢
٥-٣-٢	يوضح تحول ميدان التحرير إلى موقف كبير للسيارات والأتوبيسات بخلاف الإشغالات الأخرى المحيطة بالميدان	١١٣
٦-٣-٢	يوضح عدم الاهتمام بتنسيق الفراغات العمرانية وتداخل الاستعمالات الإدارية والتجارية وانتشار الورش والحرفيين بالمناطق السكنية مما أدى إلى تشوية البيئـة العمرانية بهذه المناطق	١١٤
٧-٣-٢	يوضح تراكم القمامة والمخالفات بالشوارع والطرق	١١٥
٨-٣-٢	يوضح التنافر البصرى نتيجة لفقدان التجانس بين ألوان تشطيبات المباني الخارجية، والتنافر الواضح فى الارتفاعات والأحجام ومقاييس وأشكال الفتحات والتراسات والطرز المعمارية فى المكان الواحد من المدينة	١١٦
٩-٣-٢	خريطة توضح المخطط التفصيلى لمدينة العاشر من رمضان ضمن المدن الجديدـة المخططـة	١١٧
١٠-٣-٢	خريطة توضح المخطط التفصيلى لمدينة السادات ضمن المدن الجديدـة المخططـة	١١٧
١١-٣-٢	خريطة توضح المخطط التفصيلى لمدينةالقاهرة الجديدة ضمن المدن الجديدـة المخططـة	١١٨
١٢-٣-٢	يوضح استخدام أعمدة الكهرباء المولدة بالطاقة الشمسية كبديل جديد لتحقيق التنمية	١٢٢
١٣-٣-٢	يوضح استخدام مقعد لاستراحة المشاه مما يعطى جمالا بصريا وذلك هدف من أهداف التنمية	١٢٢
١٤-٣-٢	يوضح الميادين التشكيلية والاهتمام بها يساعد على تحقيق التنمية (ميدان فودافون المحور المركزى ٦ أكتوبر)	١٢٣
١٥-٣-٢	يوضح وجود الإعلانات فى كل مكان بدون أى ضوابط أو قيود على استخداماتها يؤثر سلبيا على المظهر الحضارى	١٢٤
رقم الشكل	أشكال الباب الثالث	رقم الصفحة

١٣١	يوضح خريطة منطقة جدة	١-١-٣
١٣٢	جانب من مخالفات منطقة الرويس يوضح فية عشوائيات البناء وتدهور البنية التحتية والصرف الصحي للمنطقة	٢-١-٣
١٣٣	يوضح عمران جدة ومدى تكديس نسبة المباني بالمنطقة وقلّة المسطحات الخضراء	٣-١-٣
١٣٤	يوضح عدم وجود شبكات الصرف الصحي بالأحياء ومدى تدهور الوضع الصحي بالمنطقة	٤-١-٣
١٣٥	يوضح حالة العمران والظروف المعيشية بالمنطقة ويظهر فيها اختلاف الجنسيات والمغتربين بالمنطقة	٥-١-٣
١٣٦	يوضح بعض مبانى جدة غير المخالفة للضوابط والقوانين	٦-١-٣
١٣٩	يوضح خريطة استعمالات الأراضي لمدينة جدة للمنطقة المطورة	٧-١-٣
١٤٤	لقطة منظورية لمخيم الوحدات - الأردن	٨-١-٣
١٤٥	مسقط أفقى لموقع مخيم الوحدات - الأردن	٩-١-٣
١٤٦	لقطة السوق المركزي لمخيم الوحدات -الأردن	١٠-١-٣
١٤٦	لقطة عامة للسوق المركزي لمخيم الوحدات - الأردن	١١-١-٣
١٤٧	لقطة توضح عروض الشوارع لمخيم الوحدات - الأردن	١٢-١-٣
١٥٠	مسقط أفقى لمخيم الوحدات - الأردن	١٣-١-٣
١٥٥	يوضح خريطة الهند	١-٢-٣
١٥٧	يوضح حى وجاديينجار ومدى رداءة المواد المستخدمة للبناء- أحمد أباد - ولاية جوجارات	٢-٢-٣
١٥٧	يوضح حى وجاديينجار ومدى رداءة المواد المستخدمة للبناء- أحمد أباد - ولاية جوجارات	٣-٢-٣
١٥٩	حى وجاديينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات تدنى الحالة المعيشية والبعدهن تنظيم البناء	٤-٢-٣
١٥٩	حى وجاديينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات تدنى الحالة المعيشية والبعدهن تنظيم البناء	٥-٢-٣
١٦٢	حى وجاديينجار - أحمد أباد - يوضح إستعمالات الإراضى حتى سنة ٢٠٢١	٦-٢-٣
١٦٣	حى وجاديينجار - أحمد أباد - صورة جوية للوضع الحالى	٧-٢-٣
١٦٧	خريطة مدينة اوساكا اليابان	٨-٢-٣
١٦٨	حى كماغاسى - اوساكا اليابان- صورة فتوغرافية للوضع الحالى	٩-٢-٣
١٦٩	يوضح حى كماغاسى - اوساكا اليابان ومدى التدهور المعمارى والعمرانى	١٠-٢-٣
١٧٠	حى كماغاسى - اوساكا اليابان قلعة أوسكا (Osaka) : أقدم قلع أوساكا شيدت في عام	١١-٢-٣
١٧١	حى كماغاسى - اوساكا اليابان يوضح العمال باليومية الذين يقطنون حى كماغاسى	١٢-٢-٣
١٧٣	حى كماغاسى - اوساكا اليابان حيث المساكن والكثافة العالية	١٣-٢-٣
١٧٤	حى كماغاسى - اوساكا اليابان حيث المصانع والكثافة العالية مع قلة المناطق السكنية	١٤-٢-٣
١٧٦	يوضح سكن داخلى لعامل من العاملين قاطنى حى كماغاسى - اوساكا اليابان	١٥-٢-٣
١٨٠	لقطة فتوغرافية لمدينة المنيا	١-٣-٣
١٨١	كورنيش مدينة المنيا	٢-٣-٣
١٨٢	يوضح الحالة الاجتماعية من ضيق الشوارع وغياب الضوابط والقوانين في مدينة المنيا	٣-٣-٣
١٨٣	يوضح إظهار الحالة الاجتماعية لمدينة المنيا	٤-٣-٣
١٨٦	مدينة المنيا يوضح مدى فقر الحالة الاجتماعية ببناء العشش ومخالفة البناء	٥-٣-٣
١٨٧	مدينة المنيا- يوضح مدى فقر الحالة الاجتماعية ومخالفة البناء والقوانين	٦-٣-٣
١٩٠	مدينة المنيا -يوضح أعضاء اللجنة القائمة على مشروع التطوير	٧-٣-٣
١٩١	مدينة المنيا - يوضح أعضاء اللجنة القائمة على مشروع التطوير	٨-٣-٣

١٩٢	المخطط العام لمدينة المنيا القرار رقم ٦٦ بتاريخ ٢٠١٠ م	٩-٣-٣
١٩٨	مدينة طنطا لقطة منظورية عامة لمسجد اليد البدوي	١٠-٣-٣
٢٠٠	مدينة طنطا ومشكلة تآكل البقعة الزراعية فيها	١١-٣-٣
٢٠١	يوضح خريطة مدينة طنطا	١٢-٣-٣
٢٠٢	يوضح إظهار الحالة الاجتماعية لمدينة المنيا	١٣-٣-٣
٢٠٣	يوضح منطقة السيد البدوي من أعلى	١٤-٣-٣
٢٠٦	يوضح منطقة الجنايبية بمدينة طنطا	١٥-٣-٣
٢٠٧	يوضح منطقة الجنايبية بمدينة طنطا ومدى الإهمال من خدمات بيئية وصحية	١٦-٣-٣
٢٠٩	يوضح منطقة الجنايبية بمدينة طنطا وتعدد الاستعمالات	١٧-٣-٣
٢١٠	يوضح منطقة الجنايبية بمدينة طنطا وتعدد الاستعمالات	١٨-٣-٣
٢٢٠	يوضح ملخص لتحديد نسب مشكلة البحث	١-٣

فهرس الجداول

جداول الباب الأول

٤١	يوضح التسلسل الزمني لصدور أهم التشريعات والقوانين بمصر ومدة العمل بها والمؤثره على التنمية العمرانية	١-٣-١
٤٧	جدول يوضح أهم القوانين التي صدرت في مصر والمؤثرة في عملية البناء والتنمية العمرانية المستدامة	٢-٣-١
٦٦	يوضح الصعوبات التي تواجه تنفيذ التنمية العمرانية والحلول والوسائل المطلوبة	٤-٤-١

جداول الباب الثاني

٩١	يوضح بعض المفاهيم والنقاط العامة للتصميم العمراني المُستدام	١-١-٢
٩٧	اهداف تطبيق وسائل التحكم في التنمية الحضرية المستدامة	١-٢-٢
١٠٧	عدد المناطق غير المنظمة والمخالفة للضوابط والقوانين وتعداد السكان بها في بعض محافظات الجمهورية	١-٣-٢

جداول الباب الثالث

١٤٣	يوضح أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة مدينة جدة-المملكة العربية السعودية	١-١-٣
١٥٣	يوضح أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة مخيم الوحدات (عمان الجديد) - الأردن	٢-١-٣
١٦٦	يوضح أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة حي وجاديينجار - أحمد آباد - ولاية جوجارات- الهند	١-٢-٣
١٧٨	يوضح أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة بحي (كاماغاساكي - Kamagasaki) - أوسكا- اليابان	٢-٢-٣
١٨٨	يوضح أسباب ضعف وقوة حالات المخالفات في مدينة المنيا	٢-٣-٣
١٨٩	يوضح ملخص لسياسات وتشريعات ونظم المدينة	٣-٣-٣
١٩٤	يوضح ملخص الإطار التشريعي والمؤسسي والإدارة والتخطيط البيئي	٤-٣-٣
١٩٧	يوضح ملخص أوجه الاستفادة والقصور من التجارب العالمية والعربية لمدينة طنطا	٥-٣-٣
٢٠٧	يوضح ملخص ملخص السياسات والتشريعات ونظم المدينة لمدينة طنطا	٦-٣-٣
٢١٥	يوضح ملخص أوجه الاستفادة والقصور من التجارب العالمية والعربية	٧-٣-٣
٢١٧	جدول تجميعي لمقارنة العينات الدراسة وأوجه الاستفادة منها ثم مقارنتها بالواقع المحلي	٨-٣-٣

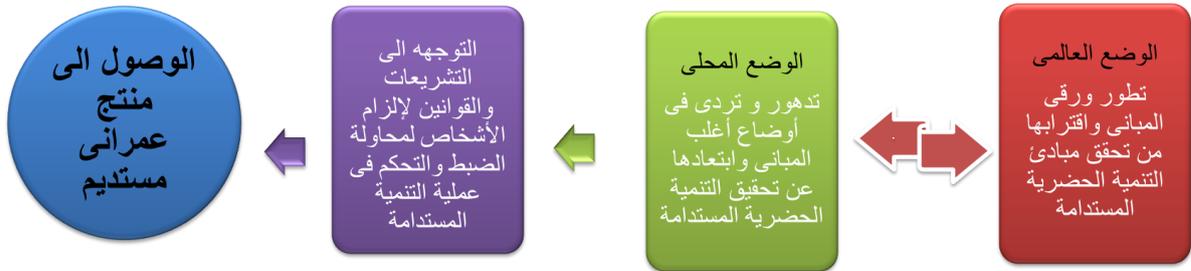
مقدمة البحث : Introduction

ثمة دعوة ظهرت في الآونة الأخيرة، تمثلت في تطبيق التنمية المستدامة بمفهومها المتعارف عليه مع التمهيد لها حديثاً، وتجنب الأخطاء التي وقعت في عمليات التنمية الأخرى في شتى مناحي المجالات. وعليه لو أننا نظرنا نظرة متفحصة للعالم من حولنا لوجدنا التطور الدائم آخذاً من التنمية المستدامة ملاذاً للحفاظ على موارده وثرواته من خطر الإسراف ناظراً إلى مستقبل أبنائه، حيث أن الثروة العقارية من أهم مقدرات الأوطان والشعوب والتي أصبح من الضرورة أن نهتم بها وأن لانتركها تتحدر لأهواء المفسدين من أصحاب المصالح الشخصية.

بينما على النقيض في الوضع المحلي تجد الكثير من الصعوبات التي تواجه تحقيق التنمية الحضرية المستدامة على المستوى المعماري من حيث المخالفات في الأرتفاعات وتشوهات بصرية وفقدان الطابع والهوية والمستوى العمراني حيث الخط في استعمالات الأراضي والبعد عن الاستراتيجية والمخطط العام والتفصيلي ومما لا شك فيه أن للإشترطات والقوانين دوراً هاماً في عملية الضبط والتحكم في البناء والتنمية والتخطيط العمراني حيث إنها هي الملاذ الأول والأخير للحفاظ على هذه الثروات العقارية .

لذا فقد حظيت هذه القوانين بإهتمام العديد من الباحثين في مجال العمارة والعمران لتطوير وتحديث تلك الآليات بحيث ينتج عنها تنمية عمرانية مستدامة تخضع للضوابط والاشتراطات مما ينتج عنها عمارة وعمران مخطط ومتزن يفي باحتياجات قاطنية ولا يؤثر بالسلب عليهم سواء على المستوى البيئي أو الاقتصادي أو الاجتماعي والذي يكون بالفعل هدفاً ومساراً صحيحاً لعملية التنمية المستدامة وبالتالي الوصول إلى التنمية المستدامة التي هي أصل التطور والرقى بالمجتمعات والبناء .

وبناء على مما سبق يحاول البحث أن يلقي بالضوء على الضوابط والاشتراطات والقوانين البنائية ليكون لها دوراً إيجابياً في إنتاج عمارة وعمران مستديم يرضى عنه قاطنوه والمتخصصين من الأجيال الحاضرة دون التأثير بالسلب على الأجيال المستقبلية ، وذلك في إطار التنمية المستدامة مما يجعل القوانين والتشريعات هي المتحكم الرئيسي للتنمية المستدامة، وهذا هو الهدف الأساسي للبحث وتحقيقاً للمعادلة الآتية:



١ - ٢ شكل يوضح معادلة علاقة التشريع بالتنمية الحضرية المستدامة

الإشكالية البحثية Problem's Identification :

وما زالت القوانين والضوابط العمرانية المسؤولة عن التحكم والسيطرة على العمران المحلى المصرى غير ثابتة كفاءتها بعد، على الرغم من وجود وتعاقب العديد من القوانين الضابطة للتنمية العمرانية في مصر

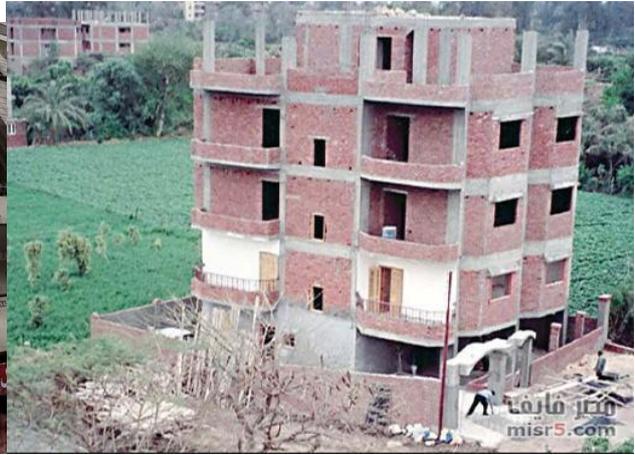
فعلى سبيل المثال؛ فإن قانون ١٠٦، وقانون التخطيط العمرانى لسنة ٨٢، وغيرها من القوانين المتتالية وأخيراً قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ لم يؤد إلى نتيجة فعّالة؛ نظراً لأن العمران ما يزال غير منضبط، وبه العديد من المشاكل المعمارية والتخطيطية من اختلاف في الارتفاعات وخط في استعمالات الأرض وتشويهات بصرية وتشتيت للطابع المعماري والعمرانى وفقدان للهوية .

شكل أ ، ب بعض المناطق العشوائية في وسط القاهرة منطقة بولاق الدكرور حيث يتضح فيها الكثافة العالية وعدم التخطيط المسبق



ب

أ



د

ج

شكل ج، يوضح التعدى على المناطق الزراعية في البناء والشكل د يوضح الارتفاعات الشاهقة دون مراعاة عرض الشارع بشارع العشرين فيصل جيزة بعض مظاهر التخلف من المناطق غير المخططة في مصر - المصدر تجميع وتصوير الباحث

ت

أهمية الدراسة البحثية للإشكالية : Importance of the Problem

إن القصور في الجانب التشريعي والتنفيذي بالتنمية الحضرية المستدامة يؤثر تأثيراً سلبياً على العمارة والعمران والتي تظهر وتتضح في العديد من المظاهر كضيق الشوارع وازدحام الطرق وقلة الخدمات وبعدها عن التجمع السكاني وعدم قابليتها للإمتداد العمراني ، وقلة المسطحات الخضراء وأماكن الترفيه كما في الشكل (ا ، ب ، ج) والمشاكل الاجتماعية والنفسية الناتجة عن سلوك الأفراد والتي هي بالتالي أبعد ما تكون عن أهداف التنمية العمرانية المستدامة التي تدعو إلى التخطيط والتنظيم، لذا فإن التشريعات والقوانين هي الملاذ الوحيد لإلزام الأشخاص بالتوجه إلى مبادئها والعدول عن المخالفة وتغلب المصالح الشخصية لتحسين البيئة العمرانية وبالتالي الحفاظ على الثروة العقارية ومقدرات الأوطان.

أهداف البحث Objectives :

هو تفعيل دور الضوابط والتشريعات العمرانية والبنائية في التنمية الحضرية المستدامة بما ينتج عنها عمارة وعمران مستدام ملائم للبيئة المحلية المصرية كمدخل لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة .
وذلك يتطلب الإجابة على عدة تساؤلات :

أولاً التساؤل الرئيسي:

- هل يوجد تشريع عمراني مستدام في البيئة المحلية يحقق تنمية حضرية مستدامة؟
- ما هي أوجه القصور في الضوابط والتشريعات المعمارية والعمرانية والتي ينتج عنها بيئة حضرية غير مستدامة؟

هل هي ناتجة :

- من... النصوص والقوانين والتشريعات أي إنه يوجد ثغائر وتداخل فيها وعدم وضوح؟
- أم من... متخذ القرار والمنفذ المسؤول عن تنفيذ الأحكام والقوانين؟
- أم من... المستخدمين أنفسهم ورغبة الناس في المخالفة للقواعد والتشريعات؟

ثانياً التساؤلات الثانوية:

- ما هي التشريعات البنائية وما هي مقاصدها الأساسية ؟
- كيف انعكس تطبيق كل من الأعراف البنائية وقوانين البناء على العمارة والعمران خاصة من الناحية البيئية؟
- ما هي الفروق الأساسية بين استخدام التشريعات كأساس لتنظيم البناء والعمران من الناحية التطبيقية واستخدامها من ناحية الأسس النظرية فقط ؟
- ما هي أهم أوجه القصور في المواد التشريعية المؤثرة على إمكانية تطبيق الحلول التصميمية المرتبطة بالبيئة العمرانية المستدامة ؟

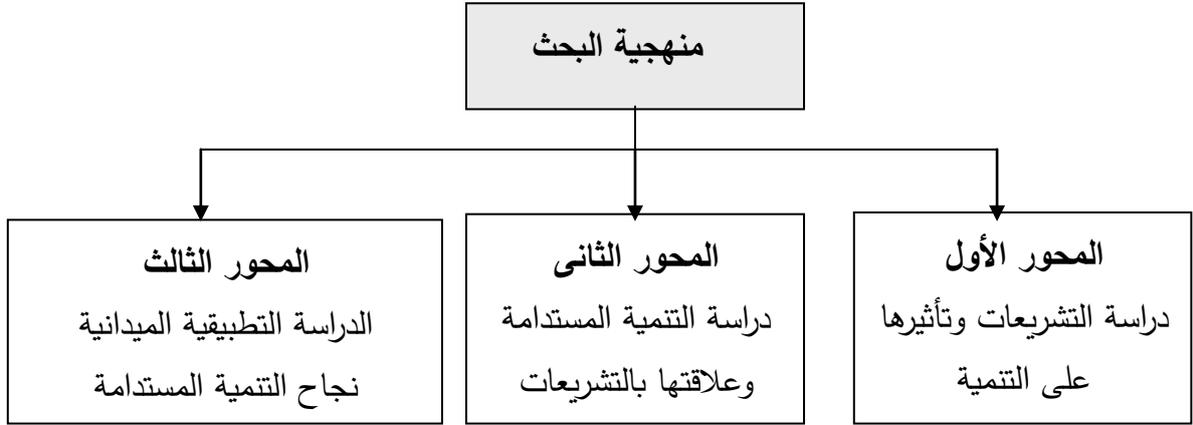
الفرضية البحثية Research hypothesis:

إن إعادة صياغة التشريعات البنائية وفق اعتبارات أساسية تركز على البعد الاجتماعي والاقتصادي والذي يؤدي في حالة التطبيق السليم إلى إنتاج بيئة عمرانية عالية الكفاءة ومتوائمة مع البيئة الطبيعية تحقق راحة المستخدمين، بحيث تكون القوانين والتشريعات لها دور قوى ومؤثر تأثيراً إيجابياً في عملية الضبط والتحكم للمنتج المعماري والعمراني والذي بدوره يحقق أهداف البحث وهو الوصول إلى التنمية الحضرية المستدامة.

أما في حالة عدم التطبيق لهذه القوانين والتشريعات التي تضبط المنتج المعماري وتتحكم فيه يكون له التأثير السلبي على التنمية الحضرية المستدامة.

منهج البحث Methodology :

يتمثل منهج البحث في مجموعة من الخطوات الرئيسية، والتي تهدف الي الوصول إلى تفعيل دور الضوابط والتشريعات العمرانية والبنائية بما ينتج عنها عمارة وعمران مستداملائم للبيئة المحلية المصرية كمدخل لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة، والذي يعتمد في منهجه على الإعتماد على ثلاثة محاور أساسية :



المحور الأول دراسة التشريعات وتأثيرها على التنمية:

يعتمد منهج الشق النظري على أربعة أجزاء هي :

الجزء الأول: دراسة لأهم المصطلحات والمفاهيم التي تتعلق بتشريعات العمارة والعمران.

الجزء الثاني: عرض أهم مصادر التشريعات في العصر الإسلامي وتأثير ذلك على التنمية الحضرية المستدامة.

الجزء الثالث : عرض التشريعات والقوانين الصادرة بمصر والمؤثرة على التنمية الحضرية المستدامة.

الجزء الرابع : إلقاء الضوء على الصعوبات التي تواجه تطبيق التشريعات والقوانين.

المحور الثاني دراسة التنمية المستدامة وعلاقتها بالتشريعات:

يعتمد منهج الدراسة التحليلية على ثلاثة أجزاء :

الجزء الأول : تدقيق النظر في مفاهيم التنمية المستدامة .

الجزء الثاني : عرض الشرح الوافي للمشكلة البحثية من خلال توضيح سياسات التحكم في التنمية الحضرية المستدامة من منظور التشريعات والقوانين.

الجزء الثالث: عرض لبعض معوقات ومقومات تحقيق التنمية المستدامة على الواقع المحلى المصرى.

المحور الثالث: الدراسة التطبيقية الميدانية نجاح التنمية المستدامة

يتم ذلك عن طريق إختبار الفرضيات المقترحة، والذي يعتمد على الرصد والتوثيق للعينات الدراسية المختارة من دول عربية وعالمية وجمع المعلومات من خلال المراقبة والتصوير وتحليل النماذج المقترحة، ثم تقييمها بناء على نتائج الشق النظري والتحليلي من خلال المنهج التحليلي المقارن؛ لقياس مدى نجاح العلاقة بين التشريعات والقوانين والتنمية الحضرية المستدامة على الواقع المحلى المصرى .

هيكـل البـحث Research Skeleton :

يحتوى البـحث على أربعة أبواب رئيسية

الباب الأول

الجوانب التشريعية للعمارة والعمران

حيث يهدف إلى إبراز الجوانب التشريعية للعمارة والعمران، والتعرف على المفاهيم المرتبطة بذلك، ودراسة مصادر هذه التشريعات ومدى تأثيرها في العصر الحالى والعصر الإسلامى، كما يهدف الباب إلى التعرف على نصوص بعض القوانين والتشريعات المؤثرة على التنمية الحضرية المستدامة، ثم دراسة الصعوبات التى تواجه تطبيق هذه التشريعات والقوانين، ويحتوى هذا الباب على أربعة فصول :

١- الفصل الأول: مصطلحات ومفاهيم تتعلق بتشريعات العمارة والعمران

٢- الفصل الثانى: التشريعات في العصر الإسلامى (مصادرها - تأثيرها)

٣- الفصل الثالث: الفصل الثالث التشريعات والقوانين الصادرة بمصر والمؤثرة على التنمية الحضرية المستدامة.

٤- الفصل الرابع: صعوبات تطبيق التشريعات والقوانين.

الباب الثانى

التنمية الحضرية المستدامة وعلاقتها بالتشريعات والقوانين

حيث يهدف هذا الباب إلى دراسة شمولية للتنمية الحضرية المستدامة وصولاً إلى أفضل الأوضاع العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية بغرض محاربة الفقر والحد من الفوارق الاجتماعية وزيادة المشاركة الشعبية والتوعية للوصول إلى مفهوم العدالة الاجتماعية والمستوى المعيشى المطلوب، ومن ثم تحقيق النمو على مستوى الفرد والمجتمع مما يُحدث عملية تموية في جميع مجالات الحياة، ولذلك تطرق البحث إلى المفاهيم التى تتعلق بالتنمية الحضرية المستدامة ودراسة التشريعات والقوانين التى تتحكم في هذه التنمية، ثم الوصول إلى المقومات والمعوقات التى تواجه عملية تحقيق التنمية المستدامة على الواقع المحلى المصرى. ويشتمل الباب على ثلاثة فصول :

١- الفصل الأول: التنمية المستدامة (نظرة متفحصة المعنى الدقيق للتنمية المستدامة) .

٢- الفصل الثانى: سياسات التحكم في التنمية الحضرية المستدامة من خلال التشريعات والقوانين.

٣- الفصل الثالث: معوقات ومقومات التنمية المستدامة على الواقع المحلى المصرى .

الباب الثالث

تأثير التشريعات والقوانين على التنمية الحضرية المستدامة من المنظور المحلى والعالمى

ويعتمد هذا الباب على رصد وتحليل لأهم النقاط المستخلصة من عينات الدراسة من مدن عربية وعالمية من حيث التعامل مع ملف التنمية الحضرية المستدامة وكيفية السيطرة على المخالفات وصولاً إلى التنمية العمرانية، وهل كان للتشريعات والقوانين دور فعال في التنمية أم لا؟ أم كانت هنالك عوامل أخرى مثل الإدارة والتنفيذ؟ سبباً في ذلك مع رصد وتحليل النتائج والحلول المختلفة ودراسة مدى تطبيق ذلك وإسقاطه على التجربة المصرية.

ويشتمل الباب على ثلاثة فصول:

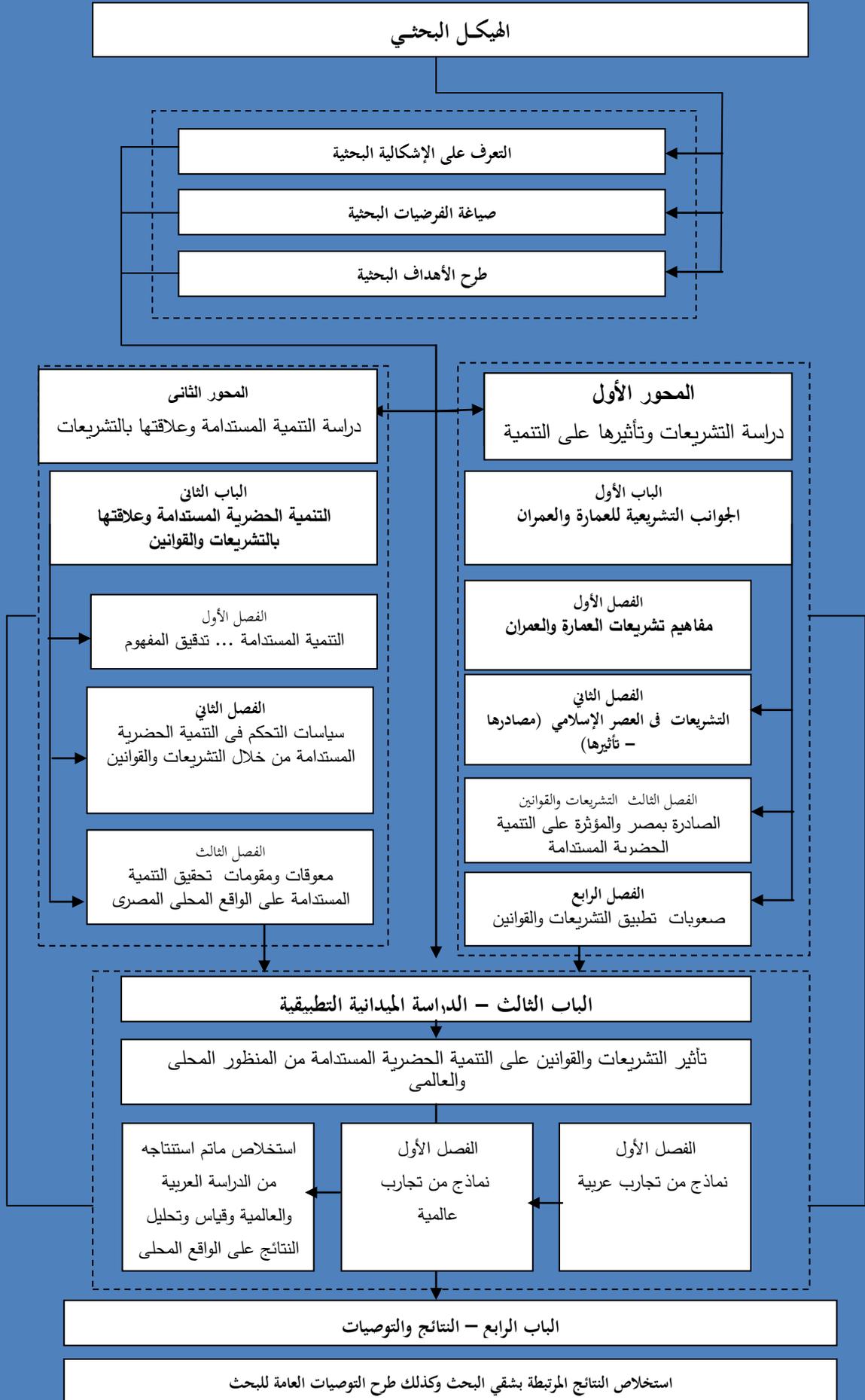
- ١- الفصل الأول: عينات دراسة من نماذج مدن عربية في تطبيق التنمية المستدامة.
- ٢- الفصل الثانى : عينات دراسة من نماذج مدن عالمية في تطبيق التنمية المستدامة.
- ٣- الفصل الثالث : استخلاص نتائج الدراسة العربية والعالمية وقياس وتحليل ومقارنة النتائج على الواقع المحلى في الدراسة الميدانية.

الباب الرابع

(النتائج والتوصيات)

ويتناول هذا الباب عرضاً شاملاً لنتائج البحث من خلال الأبواب السابقة، وكذلك تقديم الاقتراحات والتوصيات.

١-١ الهيكل البحثي





الباب الأول: الجوانب التشريعية للعمارة وال عمران

١-١ الفصل الأول: مصطلحات ومفاهيم تتعلق بالتشريعات للعمارة وال عمران

مقدمة

إن التشريعات والقوانين هي جزء لا يتجزأ من حياتنا الفطرية اليومية لتنظيم العلاقة بيننا وبين البيئة المحيطة بنا .. حيث أن التفاعل الإنساني اليومي يحتاج إلى وجود قوانين تنظمه، لذا ظهرت مجموعة من النظم غير المكتوبة التي يغلب عليها الطابع الديني والتي تطورت مع تطور البشرية حتى كان الحاكم أو الراهب يفرض قوانين منظمة للتعايش الإيجابي بين الناس بلا منازعات أو خلافات، ثم جاءت بعد ذلك التشريعات السماوية.

ثم ظهر ما يسمى بالتشريعات الوضعية (المكتوبة أو المدونة)، و التي عُرفت بالتشريعات المقننة حيث أنها شملت جميع العلاقات بين البشر بعضهم البعض وبينهم وبين المجتمع أي أنها شملت الجانب الفيزيائي مما أدى إلى إنتاج طرز متنوعة في تشكيل النسيج الحضري وأنماط معمارية متباينة، ومن ثم نستطيع أن نقول: كلما كانت هذه القوانين نابعة من البيئة المحلية ، كان الانسجام متوافقاً مع متطلبات وردود الأفعال لذلك المجتمع ، فالقوانين التخطيطية في المدن العربية المعاصرة عانت من عملية الاستيراد والاستنساخ لبعض القوانين غير المحلية بسبب التبنى للفكر والثقافة الغربية مما أدى إلى انتكاسة حقيقية في بيئتنا الحضرية، وظهور الكثير من المشاكل في مدننا العربية.

لذا يهدف هذا الفصل بالتعرف على المفاهيم العامة المتعلقة بالقانون وأنواعه وخصائص قواعده ومصادره، ثم التعرف على التشريع وخصائصه والتدرج الهرمي له وفقاً لأهميته ، ثم التركيز مباشرةً على التشريع العمراني والتطرق إلى معرفة أهدافه العامة سواء تنظيمية أو اجتماعية أو ثقافية أو صحية أو اقتصادية وصولاً بأهداف التشريعات والقوانين البناء المنظمة للعمارة وال عمران .

١-١-١ التعريف بالقانون:

كلمة قانون في اللغة تفيد معنى النظام ، والمقصود به تكرار أمر معين على وتيرة واحدة بحيث يعتبر خاضعاً لنظام ثابت.

وهو مجموعة من القواعد العامة المجردة التي تنظم سلوك الأفراد في المجتمع تنظيمًا عادلاً يكفل حريات الأفراد ويحقق الخير العام الذي يكفل للسلطة العامة الالتزام بها ولو جبراً عند الاقتضاء^١.

٢-١-١ الوظيفة الأساسية للقانون :

هي تنظيم عادل للمجتمع والذي يكفل الحريات للأفراد ويحقق الخير العام للجماعة^٢.

٣-١-١ المصادر الرسمية للقانون :

تختلف المصادر الرسمية للقانون في كل دولة تبعاً لدستورها ونظام الحكم فيها، فعلى سبيل المثال فإن المصادر الرسمية للقانون في مصر هي^٣:

- الشريعة الإسلامية.
- التشريع.
- العرف السائد.
- القانون الطبيعي.

١-٣-١-١ الشريعة الإسلامية

والتي تتمثل في قواعد وقوانين سماوية منزلة من قبل الله عز وجل عن طريق الوحي وإرسال الرسل .

٢-٣-١-١ التشريع:

وهو أول المصادر الرسمية للقانون وأهمها؛ حيث إنها المسؤولة عن وضع القواعد القانونية في صورة مكتوبة تصدرها السلطة المختصة في الدولة، وتقوم السلطة التشريعية بوظيفة التشريع^٤.

٣-٣-١-١ العرف السائد :

وهو عبارة عن القواعد التي ألفت الناس على اتباعها فترة طويلة من الزمن حتى استقرت بينهم وأصبحت ملزمة .

وهو المصدر الثاني من مصادر القانون، وقد تقلص دوره بعد أن كان له في الماضي مركز الصدارة حيث البدائية ، والمحافظة على التقاليد شديدة والسلطة في يد الجماعة ضعيفة^١.

^١ أحمد خالد علام (التشريعات المنظمة للعمران) مكتبة الأنجلو المصرية - ١٩٨٦ ص ٣

^٢ أحمد خالد علام (التشريعات المنظمة للعمران) مرجع سابق ١٩٨٦ ص ٤ "

^٣ أحمد سعد دبور (رسالة ماجستير - قانون المباني .. واللائحة المنفذة له وأثرها على البيئة السكنية العمرانية) كلية الهندسة - جامعة الأزهر (١٩٩٤-

د/ محمد أحمد فتح الباب _ النظام القانوني لأحكام البناء في مصر - الطبعة الثانية - القاهرة - دار النهضة - سنة ١٩٩٩ - ص ١٩

١-٣-٤ القانون الطبيعي (قانون العدالة) :

هو مجموعة عامة أزلية أودعها الله في الكون ويكشف عنها الإنسان بعقله، فالقانون الطبيعي هو العدل في ذاته ...

أما القانون الوضعي لا بد أن يكون معبراً عن العدل، لهذا كلما اقترب القانون الوضعي من القانون الطبيعي كان أقرب إلى المثالية.

١-١-٤ درجات التشريع وفقاً للأهمية القانونية:

ينقسم التشريع وفقاً لأهميته إلى ثلاثة أنواع، أعلاها الدستور ، يليها التشريع العادي أو الأصلي، ثم التشريع الفرعي أو ما يسمى اصطلاحاً (اللوائح) .

١-٤-١-١ الدستور:

هو التشريع الأساسي في الدولة وأعلى التشريعات بها وهو عبارة عن مجموعة القواعد الأساسية التي تحدد شكل الدولة، وترسم شكل الحكم فيها والسلطات العامة بها^١ .

١-٤-١-٢ التشريع العادي (القانون) :

وهو القانون بالمعنى الضيق ، يلي الدستور في المرتبة ، ويتم إصداره في الحدود التي يرسمها له الدستور لتنظيم مختلف شؤون الحياة في المجتمع .

١-٤-١-٣ التشريع الفرعي (اللوائح):

ويقصد به التشريع الذي تسنه السلطة التنفيذية بموجب اختصاص يخوله لها الدستور، وتتميز اللوائح بأنها أقل درجة من التشريع العادي ، وأنها تختص ببيان كيفية تنفيذ التشريع العادي ، أو تنظيم المرافق العامة، أو وضع الإجراءات اللازمة لحفظ الأمن والصحة العامة... وجديراً بالذكر فإن اللوائح المصدرة من قبل السلطة التنفيذية تنقسم إلى عدة أقسام ينبغي ذكرها، وهي كما يلي:.

١-٤-٤-١-١ اللوائح التنفيذية :-

وهي مجموعة القواعد التي تضعها السلطة التنفيذية لتطبيق القانون، والتي تقترب من القانون بل هي تشريع ثانوي يقوم بجواره، لذلك فإن السلطة التنفيذية بحكم وظيفتها - وهي تنفيذ القوانين - واتصالها المستمر بالجمهور تكون أقدر من السلطة التشريعية على التعرف بالتفصيلات والجزئيات، ولهذا يقتصر عمل القوانين على وضع المبادئ العامة تاركة التفصيلات للوائح التنفيذية ، وعلى ذلك يجب أن تكون اللوائح التنفيذية محدودة بحدود بحيث لا تتعدى تفصيل المبادئ التي أتت بها القوانين التي تصدر تلك اللوائح لتنفيذها، فلا يجوز لها أن تُعدّل أو تلغى قاعدة من القواعد الواردة بتلك القوانين^٣ .

^١ دكتور أحمد سعد عبد الرحمن ديور. رسالة ماجستير. قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثرهما على البيئة السكنية العمرانية لسنة ١٩٩٤

^٢ د/فؤاد العطار - النظم السياسية والقانون الدستوري - القاهرة - دار النهضة - سنة ١٩٧٤ - ص ٢٩

^٣ منشور بالوقائع المصرية - العدد ١٧٠ تابع (ب) الصادر في ١/٨/١٩٩٦

١-٤-٤-١-١ اللوائح التنظيمية :-

وهى التى يقصد بها تنظيم المرافق العامة، وتنسيق سير العمل فى المصالح والإدارات الحكومية ، فكلما دعت الحاجة إلى هذا التنظيم قامت به السلطة التنفيذية دون الحاجة لإصدار تشريع من السلطة التشريعية .

١-٤-٤-١-١ اللوائح الضبطية (البوليسية):

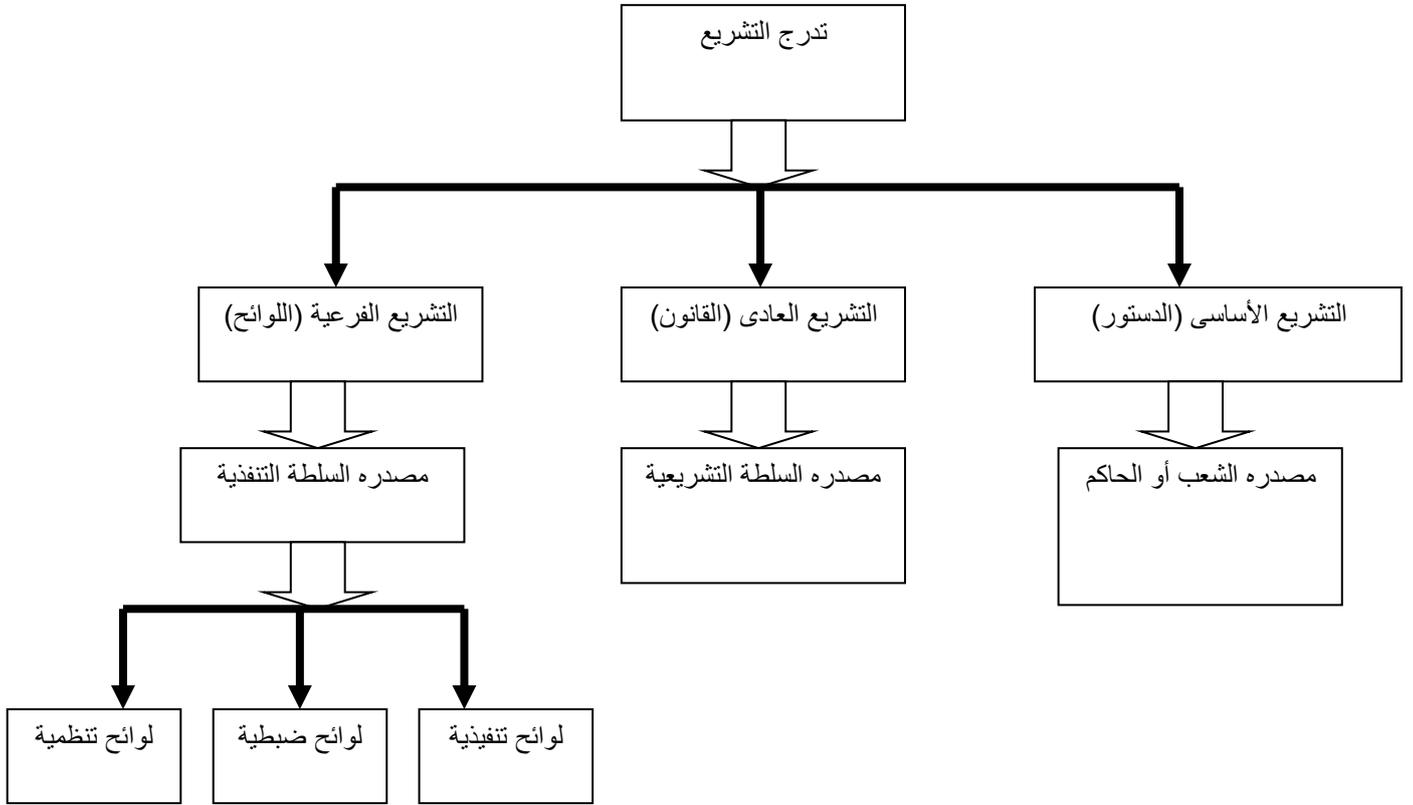
هى التشريعات التى تصدرها السلطة التنفيذية بقصد المحافظة على الأمن وصيانة الصحة العامة بالمجتمع ومراقبة مدى تنفيذ اللوائح التنفيذية من قِبَل الأفراد، مثل لوائح تنظيم المرور، ولوائح التى تنظم مراقبة الأغذية، ولوائح تنظيم الإشغالات العامة والأرصفة.

ومن الجدير بالذكر هنا أن الحكومة المركزية (المجلس المحلى) تمنح السلطة البوليسية الضبطية القضائية لفرض بعض القيود اللازمة لتنفيذ المخططات والمشروعات التى يضعها المجلس والتى تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة للمجتمع ككل، وليس منفعة جزء منه، ولا يستلزم أن يدفع مجلس المدينة أى تعويض للمالك الذى يمارس معه المجلس هذه السلطة؛ حيث أن المجلس لم يستول هنا على ملكية المالك، بل وضع أو فرض بعض القيود والاشتراطات على هذه الملكية من أجل المنفعة العامة.

ومن أمثلة هذه القيود الاشتراطات الواردة بقانون المباني التى تتعلق بسلامة وأمن المبنى وحمايته من أخطار الحريق والانهييار، وكذا الاشتراطات الواردة بقانون الإسكان التى تتعلق بصحة السكان عن طريق توفير إضاءة كافية وتهوية طبيعية، ومرافق عامة صحية بكل وحدة سكنية^١.

١ د . أحمد سعد عبد الرحمن دبور (تكامل التشريعات الخاصة بالمباني وال عمران) رسالة دكتوراه ص ٩.

وبناء على ما تقدم فإن الشكل التالي يوضح مخططاً عاماً لما سبق شرحه:



شكل ١-١-١ يوضح تدرج التشريع من دستور وقانون ولوائح - المصدر الباحث

١-١-٥ أهداف التشريعات والقوانين البنائية:

ثمة أهداف هامة لتشريعات البناء تعكس مدى أهميتها، وهي كالتالي:

١-١-٥-١ أهداف تنظيمية:

إن القوانين والتشريعات البنائية تنظم العلاقة بين كل من:

- بين المالك والمدينة والمتمثلة في تحديد نسب البناء والإشغلات والارتفاعات.
- بين المالك والجيران
- بين المالك والمستأجر
- بين المالك والأجهزة الحكومية الرسمية
- بين أطراف العمل الهندسى ، وهم المالك والمهندس الاستشارى والمقاول^١.

١-١-٥-٢ أهداف اجتماعية:

وذلك عن طريق إنشاء بيئة عمرانية تتوافر فيها المقومات الضرورية التي تساعد على حفظ القيم الاجتماعية والسلوكية الحميدة التي يحث عليها الدين والعادات والتقاليد.

^١حسن أحمد حسن يوسف (دور التشريعات والقوانين والمانى فى تشكيل العمران) رسالة ماجستير جامعة الأزهر ٢٠١٣ - ص٤٦

٣-٥-١-١ أهداف صحية ونفسية :

إن الالتزام بالتشريعات البنائية له أبعاد مؤثرة على الجانب البيئي والبصرى والسمعى ، وتوفير البيئة السلمية و النظيفة مثل الإضاءة والتهوية وعناصر تنسيق الموقع.

٤-٥-١-١ أهداف ثقافية :

يظهر أثر هذه التشريعات جلياً في الارتقاء بالذوق العام ورفع مستوى التذوق الجمالى والفنى.

٥-٥-١-١ أهداف اقتصادية :

تتحقق هذه الأهداف بتحقيق الكفاءة الاقتصادية للمسكن ، مما يخفف الأعباء عن كامل الأفراد والحكومات، ويعطى فرصة أكبر قدر من المستفيدين ، وذلك ينعكس بشكل إيجابى على القطاع الاستثمارى فى هذا المجال .

٦-١-١ المبادئ والمقاصد الأساسية للتشريعات البنائية وفق ما حددته إدارة البناء والإسكان:

قامت إدارة البناء والإسكان بتحديد المبادئ الأساسية للتشريعات البنائية فى النقاط

التالية:

- أن تكون متطلبات الصيانة للمباني منطقية ومعلومة للمستخدمين.
- منع أو تقليل الآثار الضارة الناجمة عن أساليب ومواد وأعمال البناء التى تضر بصحة الإنسان.

- ضمان سلامة المنشآت وقوة تحملها.

- احترام الجوانب المتعلقة بالثقافة والتقاليد والجوانب الاجتماعية.

- الأخذ فى الاعتبار بتكاليف المنشأ على مدى عمره الافتراضى الكامل.

- احترام معايير الجودة الخاصة بتصميم وإنشاء المباني.

- الحد من إمكانيات انتشار الحرائق وأضرارها على أى مبنى أوالمباني المجاورة لها.

- حماية ممتلكات الغير من أى ضرر قد ينتج عن عمليات بناء أو هدم المباني.

- تمكين الأشخاص ذوى الاحتياجات الخاصة من استخدام المباني استخداماً

طبيعياً

- الحفاظ على المباني ذات القيمة الثقافية والتاريخية أو التراثية.

- مراعاة كفاءة استهلاك الطاقة فى المباني واستخدام الطاقات المتجددة.

- مراعاة كفاءة استخدام مواد البناء واستخدام المواد المستدامة.

- الالتزام بكفاءة استهلاك المياه والحفاظ عليها.

- تقليل المخلفات الناتجة عن عملية البناء.

٧-١-١ مفهوم التشريع العمراني

هى مجموعة الضوابط والشروط والأنظمة العمرانية التى تشمل كافة الأبعاد التخطيطية والعمرانية والبنائية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية الواجب الالتزام بها لتنفيذ مشاريع التخطيط العمرانى على كافة مستوياته الاستراتيجية وعلى مستوى المخططات الهيكلية والتفصيلية، بدءاً من اختيار مواقع المدن أو المستوطنات الجديدة، وتصنيف استعمالات الأراضى، ومروراً بمعايير وضوابط التخطيط التفصيلى، وصولاً إلى المحددات البنائية على قطع الأرض وعلاقتها بما حولها من الأرض.

٨-١-١ المعنى القانونى للتشريعات العمرانية :

يعتبر تعريف التشريعات العمرانية من الناحية القانونية :

هى مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن السلطة المختصة (وهى السلطة التشريعية) التى تحكم وتضبط عملية التخطيط العمرانى بكافة مستوياته القومية والإقليمية والمحلية^١.
والتي تحدد شكل العلاقات بين الأطراف المرتبطة بالتخطيط العمرانى، وتحدد الإجراءات والمتطلبات التنظيمية والإدارية اللازمة لتحقيق أغراض التخطيط العمرانى.

٩-١-١ أهمية التشريعات المنظمة للتخطيط العمرانى :

إن إدارة شؤون الدولة أو النهوض بأي مهمة من المهام المكلفة بالقيام بها، لا بد أن يكون له من الإطار أو الشكل القانونى، الذى يمثل المرجعية والأساس التنظيمى فيها، والذى يحكم وينظم العلاقة فيما بين الأطراف والجهات ذات العلاقة، على اختلاف مسؤولياتها ومستوياتها، لإدارة وتنفيذ تلك المهام على عمومها وشمولها بالشكل الأمثل.

حيث تتجلى أهمية القوانين والتشريعات التخطيطية فى تنظيم وتلبية احتياجات المجتمع والأفراد معاً، وذلك بما تحققه من عوامل المنفعة العامة والخاصة، وفق إطار من التوازن بين احتياجات الأفراد والمجتمع المادية والمعنوية، فهي بمثابة حجر الزاوية لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة للمجتمع.

لذلك تعتبر القوانين المنظمة للعمران من الأدوات الأساسية اللازمة لتوفير التجمعات العمرانية التي تلبى احتياجات ومتطلبات أفراد المجتمع، لكونها تضبط وتنظم أعمال المباني وحق الجوار والصحة العامة والأمن والراحة والسلامة.^٢

وتعتبر قوانين التخطيط العمرانى بمثابة الموجه والضابط لعناصر التنمية العمرانية، التخطيطية والبنائية، من حيث نوع استعمال الأرض، والمناطق التي يمنع فيها استخدامات معينة

^١حسن أحمد حسن يوسف (دور التشريعات والقوانين والمباني فى تشكيل العمران) رسالة ماجستير جامعة الأزهر ٢٠١٣ - ص ٤٧
^٢أحمد هلال محمد (التشريعات العمرانية وتأثيرها فى تكوين بيئة العمارة المصريه) المؤتمر الدولى السابع عشر - قسم الهندسة المدنية.

للأرض، ومحرمات الطرق والمرافق، وارتفاعات الأبنية وارتداداتها، وواجهات المباني ونوعية المواد المستخدمة فيها.

١-١-١٠ المحاور الرئيسية للتشريع العمرانى:

١- تبنى السياسات والخطط والبرامج التخطيطية الاستراتيجية التى تضعها السلطة السياسية كمنطلق وموجه أساسى لعملية التخطيط العمرانى على المستوى القومى، حيث تعكس التشريعات العمرانية رؤية السلطة السياسية المستهدفة لتحقيق أغراضها التنموية، فتكون بمثابة الضابط والموجه لخطط وبرامج التخطيط الحضرى ووسيلة الرقابة التنفيذية فيما بعد.

٢- تحديد الجهات أو السلطات المختصة والمسؤولة عن عملية التخطيط العمرانى مع تحديد نطاق سلطات وصلاحيات الجهات المركزية والمحلية على السواء، وبما يحقق التوازن اللازم لإدارة عمليات التخطيط العمرانى بشكلها الأمثل.

٣- وضع مجموعة القواعد القانونية الموضوعية (العامة المجردة) التى تعد تقنياً لمجمل المعايير والضوابط التخطيطية والأنظمة العمرانية العلمية والمنهجية، الواجب الالتزام بها فى تخطيط المناطق الحضرية والريفية التى تنظم وتتحكم فى التخطيط العمرانى، وتحكم تصرفات الأفراد والجماعات فى مجال العمران لتحقيق الأهداف التى تنشدها مشروعات التخطيط والتنمية العمرانية .

٤- تشمل القواعد القانونية التى تحدد طبيعة الأدوار والعلاقات بين كافة الأدوار المرتبطة بعملية التخطيط العمرانى، وذلك فيما بين السلطة العامة من جهة وبين الجهات الأخرى من هيئات ومؤسسات وأفراد من جهة أخرى.

٥- تشمل أيضاً مجموعة القواعد التشكيلية أو ما يمكن تسميته قانون الإجراءات التخطيطية اللازمة لكل عملية من عمليات التخطيط العمرانى التى يتم بموجبها رسم الطريق أمام العملاء لإتمام طلباتهم التخطيطية وكيفية متابعتها بما يحقق أغراضهم وأهدافهم بكل وضوح وشفافية ويسر مع تحديد طرق المراجعة، والطعن فى القرارات التخطيطية الصادرة عن سلطات التخطيط العمرانى.

٦- تتضمن القواعد القانونية التى تحكم عمليات تملك الأراضى أو ما يسمى لدى البعض وضع اليد من قبل السلطة العامة أو نزع الملكية للمنفعة أو للمصلحة العامة وتحقيق أهداف وأغراض التخطيط العمرانى والمشاريع التنموية، وطرق التعويض عنها .

٧- تتضمن القواعد المنظمة لأعمال الرقابة التخطيطية وإجراءاتها وتحديد صلاحياتها ومسؤوليات مأمورى أو مفتشى الضبط القضائى.

١-١-١١ أهداف تشريعات التخطيط العمراني في مصر

تهدف إلى تحسين البيئة الفيزيائية وجعلها بيئة صحية ومفيدة وجميلة تؤدي وظيفتها بكفاءة عالية، وذلك عن طريق إعداد خطط وبرامج التنمية الحضرية المستدامة على مستوى الجمهورية وهي التي تنظم عمل الجهة المسؤولة عن تخطيط وإقامة وإدارة المجتمعات الجديدة قبل نقل تبعية هذه المجتمعات إلى وحدات الإدارة المحلية.

١-١-١٢ أهم التشريعات المنظمة للعمارة والعمران في مصر

١- **تشريعات الأراضي الحكومية والصحراوية:** التي تضع الضوابط التي تحكم التصرف في هذه الأراضي مثل تأجيرها أو بيعها، وتحديد السلطات ذات الصلاحية بالتصرف في هذه الأراضي أو استغلالها وإدارتها.

٢- **تشريعات الحفاظ على الأراضي الزراعية:** وتهدف إلى حماية مساحة رقعة الأراضي الزراعية من النمو العمراني والعشوائي عليها، وحظر تجريف الأرض الزراعية وتحويلها إلى أراضي بور غير مزروعة.

٣- **تشريعات تنظيم أعمال البناء:** الخاصة بالإشراف على أعمال البناء، وتتضمن الأسس والمعايير اللازمة لتوفير مقتضيات الأمن والأمان والصحة العامة والراحة للسكان، بالإضافة إلى كونها أداة لتنفيذ المخططات العامة والتفصيلية ولوائح تقسيم الأراضي والتحكم في الكثافات السكانية البنائية.

٤- **تشريعات حماية الآثار:** وتهدف إلى التحديد العلمي الدقيق للأثر، وضمانات حماية الآثار واعتبارها من الأملاك العامة، وحظر الاتجاه فيها، ووضع القيود على التنقيب والحفر والبحث عن الآثار.

٥- **تشريعات إنشاء وإدارة المحال الصناعية والتجارية والمحال العامة والملاهي:** تستهدف وقاية المدينة أو القرية من الآثار الضارة نتيجة تشغيل هذه المحال.

٦- **تشريعات إشغال الطرق العامة:** والغرض منها الحفاظ على أداء الطرق والميادين العامة لوظيفتها الأساسية في تحقيق الانسياب المروري بين المناطق والمنشآت المختلفة بسهولة ويسر وسرعة الأطراف.

٧- **تشريعات تنظيم الإعلانات:** تنظيم استعمال الطرق والميادين العامة ووسائل النقل العام في الإعلان عن السلع والخدمات لمنع الإخلال بمظهر المدينة أو تنسيقها أو بالطابع العام للمنطقة.

٨- **تشريعات مقابل التحسين:** تهدف إلى فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة من جراء تنفيذ مشروعات التنمية الحضرية المستدامة.

٩- **تشريعات الصرف الصحي:** والتي تنظم عمليات صرف المخلفات السائلة للعقارات في شبكة مجاري المدن والمجاري المائية أو في الأماكن التي لا توجد بها شبكة مجاري عامة.



١-٢ الفصل الثاني - التشريعات في العصر الإسلامي (مصادرها - تأثيرها) مقدمة

تميزت الحضارة الإسلامية بأنها وجدت في التشريع الإسلامي المفصل لنواحي الحياة دستوراً مهيباً سار عليه حركة حياة المجتمع، حيث الالتزام بالسلوك الإسلامي في كل جوانب الحياة أساساً للسلوك الحضاري في مجال العمران^١.

وقد سار منهج تخطيط المدينة الإسلامية ومراحل إنشاء تكويناتها العمرانية والمعمارية في توافق تام مع أحكام البناء التي أقرها فقهاء المسلمين استناداً إلى الكتاب والسنة.

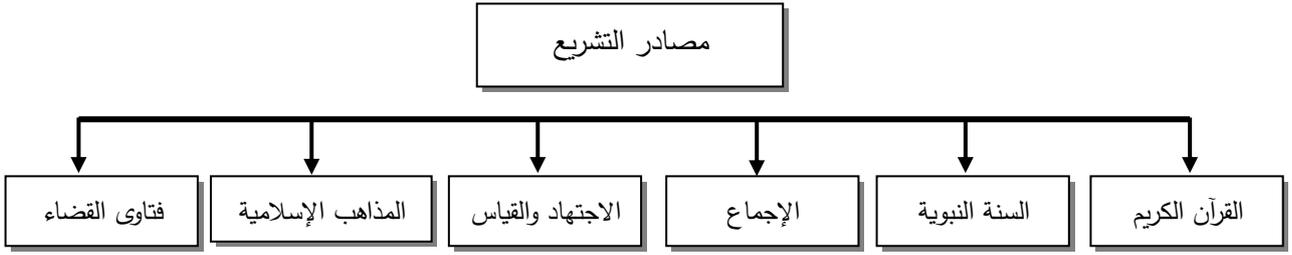
وتعد هذه الأحكام الفقهية بمثابة القانون العام الذي ينظم البناء في المدينة، حيث انطلقت هذه الأحكام من مفاهيم أساسية إسلامية، كحق الملكية الخاصة وحرية التصرف بها وتعرضها للتغيير تبعاً للمعاملات الإسلامية المختلفة، ولهذه الحرية حدودها المنطلقة أساساً من حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم: "لا ضرر ولا ضرار". وبدأ الاهتمام بالبيئة الحضرية للمدينة بإمطة الأذى عن الطريق وعدم الجلوس في الطرقات وعدم التطاول في البنيان، وتوفير الخصوصية الاجتماعية والملكية الخاصة والعامة وحق الطريق، هذا بالإضافة إلى التعاليم الإسلامية التي تحث على احترام الجار والجوار، وتحديد العلاقات الإنسانية والمعاملات التجارية بين الناس، كما تحدد العلاقات الاجتماعية بين الأفراد وغير ذلك من أمور الدنيا، كل ذلك من اتباع منهج الوسطية في جميع الأمور الحياتية ومع التوازن المستمر بين الماديات والمعنويات حتى تستوى حياة المجتمع.

١-٢-١ مصادر التشريع الإسلامي:

تمثلت مصادر التشريع الإسلامي في القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة والإجماع والاجتهاد والقياس وفتاوى القضاء والقياس والمدارس والمذاهب الفكرية، حيث تميز التشريع الإسلامي بالمرونة وعدم الجمود فيما لا نص فيه من القرآن أو السنة النبوية مما أثر بالإيجاب على كل نواحي الحياة المختلفة، وذلك نتيجة التفاعل بين العقل والمنهج الإسلامي، كما أفرز مجتمعاً يحكمه التوافق بين الإنسان ومعتقداته^٢.

^١ أكبر جميل عبد القادر، عمارة الأرض في الإسلام: مقارنة الشريعة بأنظمة العمران الوضعية، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، ١٩٩٨م ص ٨.

^٢ سهير محمد عبد الله حجازي (تعاليم الإسلام وتصميم المسكن) رسالة ماجستير - هندسة القاهرة - ١٩٩١ ص ١١٢



شكل (١-٢-١) يوضح مصادر التشريع الإسلامي من قرآن وسنة وإجماع وغيره من الفتاوى والاجتهادات^١

١-٢-١-١ القرآن الكريم

هو كلام الله المنزل على سيدنا محمد ﷺ وهو الدستور الذى أعطى الحكم في كثير من القضايا الجوهرية لكافة الناس أجمعين ، فهو دين حضارة صالح للتطبيق في كل مكان وزمان ولكل المجالات ، ومنها عمارة وعمران الأرض ، فعندما يقول الله تعالى: (والله جعل لكم من بيوتكم سكناً وجعل من جلود النعام بيوتاً تسخفونها يوم ظعنكم ويوم إقامتكم ومن أصوافها وأوبارها أثاثاً ومتاعاً إلى حين)^٢. في هذه إشارة أن البيوت يجب أن تتوافق مع راحة الإنسان.

١-٢-١-٢ السنة النبوية:

تعرضت السنة المطهرة لصياغة العمران من خلال الكثير من الأحاديث الشريفة نذكر منها مثلاً حديث أبي هريرة رضى الله عنه عن النبي ﷺ (لاتقوم الساعة حتى يبني الناس بيوتاً يشبهونها بالمراحل)، والمراحل: يعنى الثياب المخططة .. صححه الألبانى من كتاب صحيح الأدب المفرد ، وفى هذا إشارة إلى عدم البزخ والتزيين وأيضاً ضرب لنا مثلاً معمارياً عظيماً عن حقوق الجوار فى حديث طويل عن جد عمرو بن شعيب قال رسول الله ﷺ: أتدرون ما حق الجار ؟ (إن استعان بك أعنته إلى أن وصل إلى قوله "ولاتستعل عليه بالبناء فتحجب عنه الريح إلا بإذنه ولا تؤذه"). المصدر تخريج الإحياء^٣ .

١-٢-١-٣ الإجماع

وهو اتفاق أهل الحل والعقد على أمر من الأمور في عصر من العصور ، ويأتى دور الإجماع

فى صياغة التوجهات الفكرية للمعماري لكونه يُشكل إطاراً من الصيغ المتفق عليها والتي من شأنها الإسهام في صياغة الأسس والمعايير التي تبنى عليها المنظومة الفكرية لممارسات

^١ حسن أحمد حسن يوسف (دور التشريعات والقوانين والمانى فى تشكيل العمران) رسالة ماجستير جامعة الأزهر ٢٠١٣ - ص ٦٠

^٢ سورة النحل الآية ٨٠

^٣ ضعفه بعض أئمة الحديث . والبعض أخذ بمعناه دون نصح.

المعماري ذلك أن الإجماع غالباً ما يبنى على رؤية مشتركة لإتمام الفائدة ، الأمر الذي من شأنه الارتقاء بتلك الرؤية إلى مرتبة القانون .

١-٢-١-٤ الإجتهد والقياس

هو استنباط الحكم الشرعي من أوليته ، وهي الكتاب والسنة والإجماع والقياس ، ويكون الاجتهاد فيما لا نص فيه ، ويقصد بالقياس هو البحث عن العلة المشتركة بين الحوادث التي لم تقع في عهد الرسالة النبوية ولم يرد بشأنها أي نصوص في الكتاب أو السنة ويعرف عند الأصوليين باستنباط الجهد في إدراك الأحكام الشرعية^١

٢-٢-١ الملامح العامة لتشريعات العصر الإسلامي:

١-٢-٢-١ حق المرور:

لقد فرق التشريع في الإسلام بين الشارع العابر (شارع، طريق نافذ، طريق المسلمين) وهو الطريق العام الذي يحق لكافة الناس المرور فيه وبين الممر أو الطريق ذي النهاية المسدودة (طريق غير نافذ، سكة، زقاق) حيث اعتبره غالبية الفقهاء طريقاً خاصاً تابعاً للأماكن المحيطة به. كذلك الفناء المفتوح المحيط بالمبنى حيث اعتبر هو الآخر جزءاً من الملكية برأي غالبية الفقهاء^٢.

٢-٢-٢-١ الطرق العامة:

إن مراقبة الأسواق والطرق من اختصاص المشرع (المحتسب^٣)، وكما تشير كتب المشرعين " فإن عليه أن يعني بشكل خاص بمراقبة نظافة أسواق وشوارع المسلمين وخلوها مما يجعلها مظلمة أو ضيقة، كما أن عليه أن يراقب صيانة الشوارع ويمنع الناس من إخراج بروزات (أجنحة) البناء إلى فضاء الطريق، ونسوق هنا ما كتبه ابن الأخوة (ت ٧٢٩هـ / ١٣٢٩م) حيث يقول: "أما الطرقات الضيقة فلا يجوز لأحد من السوق الجلوس فيها، ولا إخراج مصطبة دكان من سمت أركان السقف إلى الممر الأصلي لأنه عدوان، ويضيق على المارة .. وكذا إخراج الفواصل والأجنحة وغرس الأشجار، ونصب الدكة في الطريق الضيقة ...، وكذا كل ما فيه أذية وأضرار على السالكين، وكذلك ربط الدواب على الطريق بحيث تضيق الطرق، وانحباس المجتازين منكرًا يجب المنع منه إلا بقدر حاجة النزول والركوب؛ لأن الشوارع مشتركة المنفعة وليس لأحد أن يختص بها إلا بقدر الحاجة، وكذا طرح الكناسة على جوانب الطريق، وتبيد قشور البطيخ، أو رش الماء بحيث يخشى منه التزلق والسقوط، وكذا إرسال الماء من المزاريب المخرجة من الحائط إلى الطريق الضيقة فإن ذلك ينجس الثياب، ويضيق الطريق، وكذا ترك مياه المطر والأحوال في

^١ عبد الحميد أبو سليمان (قضية المنهجية في الفكر الإسلامي) المعهد العالي للفكر الإسلامي - القاهرة - ١٩٨٤ - ص ٨٧،

^٢ صالح بن علي الهذلول أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية - المدينة العربية الإسلامية ص ٨٣، ٨٤،

^٣ احتسب فلان على فلان: أي أنكز عليه قبيح عمله ومدارها الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر

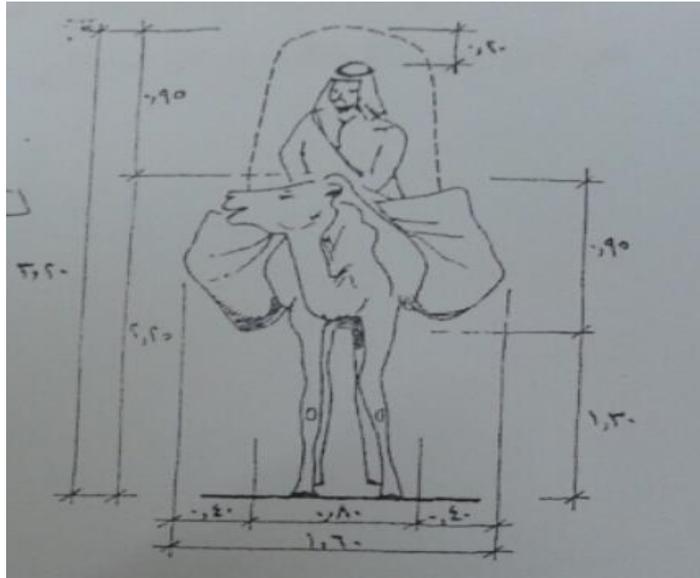
الطرق من غير كسح فذلك كله منكر .. فعلى المحتسب أن يكلف الناس بالقيام بها" انتهى كلامه.

والأصل في النهي عن التعدي على الطرق والأفنية وخروج الأبنية فيها، عن أبي هريرة رضي الله عنه قال قال رسول الله ﷺ: "من أخذ شيئاً من الأرض بغير حقٍ طَوْقَهُ من سبع أرضين" ، يعنى يوم القيامة" المصدر صحيح بن حبان .

١-٢-٣ عروض الشوارع والأزقة:

لا يبدو أن هناك حدًا لأقل عرض للشوارع والأزقة في المدينة العربية الإسلامية، إلا أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه وضع بعض الحدود عند أمره بتخطيط الكوفة والبصرة، وقد رفع ابن وهب إلى رسول الله ﷺ أنه قال: "إذا اختلف الناس في الطريق بينهم فحدها سبع أذرع". وقال ابن كنانة: "يترك للناس من سعة الأزقة والطرق ما يمر فيه أوسع وأعظم شيء يمر في أزقتهم فلا يضر بذلك مثل البعير بأعظم ما يكون من المحامل، والحمل العظيم ونحو ذلك". وكان لمالك نفس الرأي حينما سئل عن جماعة اختلفوا في تقرير عرض الطريق بينهم، فأجاب بأن عليهم أن يتركوا طريقًا كافيًا لمرور الأحمال ومرور الناس منها.

وقد جرت حالة واقعية في تونس قام فيها ابن الرامي بقسمة دار، واختلفوا في سعة الطريق المؤدي إلى أقسامها، مما يوضح أنه طريق غير نافذ، فعملها ابن الرامي ثمانية أشبار " قدر ما يدخل الجمل ولا أقل من ذلك". وفي عام ١٨٤٥م تم تحديد عرض طريق رئيسي بمدينة القاهرة بما يكفي لمرور جملين بأحمالهما.



شكل (١-٢-٢) يوضح استعمال الجمل المحمل كمقياس للأرتفاع المطلوب لبروز الرواشين والأجنحة

وتحديد عروض الطريق^١

١.د.عبد الباقي إبراهيم ، المنظور الإسلامي للتنمية العمرانية ص ٦٢

١-٢-٢-٤ بروز الرواشين والأبنية على الشارع:

يرتبط البروز العلوي على الشارع بمفهوم الفناء، فالبروزات والرواشين العلوية من الخصائص المعمارية للمدن العربية الإسلامية بأن استخدام البروزات والرواشين بدأ منذ فجر الإسلام ولم يعترض عليها فقهاء المسلمين إذا لم تضر بالجيران أو تعرقل الحركة في الشارع. ويقول ابن الرامي بأن "الأجنحة (جمع جناح وهو البروز)" وهي الخوارج التي تعمل على الحيطان في الشوارع لا تمنع، وهو ما يقول به مالك وابن القاسم .. قال ابن القاسم: " وهي تعمل في المدينة فلا ينكرونها، واشترى مالك دارًا لها عسكر".

لقد حدد الفقهاء بشكل واضح ارتفاع الجناح أو الروشان عن أرضية الشارع .. فعندما سئل ابن القاسم عن رجل أراد البروز بجناح إلى فضاء الشارع كان رأيه بأن أقل عرقلة للحركة في الشارع يسببها البروز توجب منعه، أما إذا كان لا يعرقل الحركة ولا يضر بالماراة فلا يرى بأسًا بذلك^١.



شكل (١-٢-٣): المدينة المنورة - البروز إلى فضاء الشارع. حيث المشربيات بارزة إلى فضاء الشارع- المصدر الهذلول

^١ صالح بن علي الهذلول أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية - المدينة العربية الإسلامية

أما حد ارتفاعها عن وجه الأرض فقد حدده الفقهاء "بقدر ما يجوز تحته الراكب على أعظم محمل ويبقى عاليًا على رأسه ارتفاعًا بيّنًا فوق رأس الراكب". ويرتبط حق أصحاب الأملاك في البروز بأجنحة على الشوارع أو بناء سقائف عليها ارتباطًا وثيقًا بمفهوم الفناء ومن له الحق في الانتفاع به من أصحاب الأملاك المجاورة. وطبقًا لرأي الفقيه ابن شعبان لا يمنع صاحب المنزل الذي يفتح بابه على الشارع من البروز عليه بجناح " وإن أخذ الطريق أجمع إذ سبق غيره، فإن أراد ذلك أهل الجانبين وتشاجروا، يقسم الهواء بينهم نصفين". ويتبين من ذلك بأن أولوية البروز إلى فضاء الشارع تعطي لمن يقع مدخل داره على الشارع لكن ذلك لا يحول دون أحقية المنازل الأخرى المحاذية للشارع في البروز عليه حتى وإن كانت مداخلها لا تفتح مباشرة على الشارع.

١-٢-٥ تحقيق الخصوصية وتفادي الاطلاع والكشف للمنازل:

ليس بغريب أن يدخل مبدأ تحقيق الخصوصية والحفاظ على حرمة الحياة الأسرية في صلب اختصاصات الفقهاء، فكشف ما لا يمكن للسابل في الطريق رؤيته يعد تطفلاً وانتهاكاً لحرمة وخصوصية الحياة الأسرية مما لا يحتمله السكان ولا يقره الفقهاء، ويعتبر الاطلاع والكشف أذى وضرراً يجب تحاشيه أو إزالته ومنعه إذا وقع. وقد تمثل الاهتمام بتحقيق الخصوصية الذاتية وحماية السكان في منازلهم من الكشف والاطلاع في التكوين العمراني للمدينة العربية الإسلامية بعدة طرق منها تحديد ارتفاعات البناء في المدينة وتفادي الفتحات والنوافذ في الجدران المطلّة على الشوارع أو معالجتها بأساليب معمارية خاصة وفي تصميم مداخل المنازل من الشارع.

١-٢-٦ ارتفاعات البناء والفتحات والنوافذ:

لم يرد تقييد ارتفاعات البناء كإجراء تنظيمي في المدن العربية الإسلامية في عهد مبكر، وعندما اشتكى القائد المشهور خالد بن الوليد للنبي (ﷺ) بشأن صغر بيته الواقع إلى الشرق من المسجد النبوي الشريف الذي لم يعد كافيًا لأسرته أجابه النبي (ﷺ) أن "ارتفع في السماء وسل الله السعة". إلا أن الضرر الناجم عن الارتفاع بالبناء يعتبر أمرًا غير محتمل، فقد سئل ابن القاسم عن جواز قيام أحدهم بالارتفاع ببنائه أعلى من مبنى جاره مما يمكنه من كشف حرمة بيته، فأجاب بأن له أن يرفع بناءه، إلا أن مالكًا يرى أن يمنع من إلحاق الضرر بجيرانه. وإذا كان مجرد التطفل العابر على خصوصية السكان أمرًا مقلًا لا يحتمل ولا يمكن إقراره فما بالك بتعريض كامل البيت للاطلاع والكشف المستمر.

وأصبح من الواجب ان تتركز الجهود لتحقيق عدة مبادئ منها توليد الفكر والمفاهيم والمعرفة والرؤية الإسلامية الصحيحة وذلك بالعمل على تجديد البناء النفسى وتنمية مفاهيم الطاقة الحضارية^١.

١-٢-٣ التشريعات المنظمة للعمارة في العصر الإسلامي (في شأن تنظيم أعمال البناء):

تعرضت الأحكام الفقهية لصلاحية البناء، من حيث طهارة مواد البناء وتناسبها في النوع والمقدار لنوع البناء وقيام العمال بالبناء في جميع التفاصيل، وفي هذا سيطرة تامة ومباشرة وواضحة تؤدي إلى إتقان عمليات الإنشاء فلا يحدث ضرر لصاحب البناء أو الآخرين الذين قد يتضررون من خلل الإنشاء.

ولا تغفل المصادر الفقهية مباشرة السلطة وتوجيهها لعمال البناء، فأشارت أنه على الوالي أو نائبه أن يأمر العمال بإتقان صنعهم كما يلزم البناء استخدام الأدوات اللازمة من زوايا وموازين وخيوط وغير ذلك لعملية البناء والتي تساعد على إحكامه، كما أنه يأمر بإعادة البناء إذا حدث فيه أي خلل أو ميل أو الهواء أو الحماية من أشعة الشمس أو الاستعمال مواد البناء التي تناسب الظروف المناخية، كما ظهرت المعالجات التلقائية النابعة من البيئة المحلية في صورة الأفنية وملاقف الهواء والمشربيات أو في توجيه المداخل أو في معالجة الفتحات أو الطرق أو الممرات.

١-٢-٣-١ إشعال الأرض:

يحق لمالك الأرض أن يصنع في بيته ما يشاء بشرط ألا يؤذى جيرانه برائحة سيئة أو ما شابه ذلك، وليس لأحد أن يمنعه من ذلك الحق.

١-٢-٣-٢ الارتفاعات:

يحق لملاك الأراضي حول الشارع النافذ الارتفاع بمبانيهم دون قيد أو شرط والبناء تحت مستوى الأرض بأي أعماق يريدونها، ولكن مع مراعاة القاعدة الشاملة "لا ضرر ولا ضرار"، حيث لا يلزم من علا بيته أن يستر سطحه وإنما يلزمه أن لا يشرف على غيره وغالباً كانت نسبة ارتفاع المباني إلى عرض الشارع ١:٢ وأحياناً ١:٣ أو ١:٤ مما كان له الأثر في تحقيق نسبة ظل مقبولة لهذه الشوارع.

١-٢-٣-٣ التهوية والردود:

وهي المسافة الواجب تركها بين كل مبنيين متجاورين، وقد أجمعت كتب الفقه على حق المالك في البناء على كامل الأرض دون ترك مسافة بينه وبين جاره إلا إذا أراد ذلك، ولكن لا يحق له فتح النواف والأبواب بحيث يكشف جاره.

^١ عبد الحميد أبو سليمان (قضية المنهجية في الفكر الإسلامي) المعهد العالى للفكر الإسلامى - القاهرة - ١٩٨٤ ص ٥٣

١-٢-٣-٤ الجدار المشتركة :

لا يجوز أن يفتح في الحائط المشترك فتحة أو باب إلا بإذن جاره، وأما بناء الحائط المشترك فإن الجار ملزم ببنائه.

١-٢-٣-٥ عمارة الأدوار :

يسمح ببيع هواء السطح وملكيته لمالك آخر، أي أن عمارات الأدوار لا تتركه ويجوز بيع الشقق المتعارف عليها في الوقت الحاضر، وهناك أحكام خاصة بالأدوار.

١-٢-٣-٦ البروزات :

يسمح بعمل بروزات بلكونات أو أبراج بشرط أن تكون هذه البروزات مرتفعة بحيث لا تضر المارة ، وقد حددت التشريعات الحد الأدنى لارتفاع هذه البروزات عن مستوى الشارع بارتفاع الفارس ورمحه واقفاً.

١-٢-٣-٧ متانة المبنى :

تعرضت التشريعات الفقهية إلى وجوب ذكر المواصفات التي يريدها صاحب البناء في منشأته، وتحديد مقاييسها المختلفة طولاً وعرضاً وارتفاعاً ونوعية مادة البناء التي تبنى بها، كما أوضحت المواصفات والمقاييس الواجبة في المواد المستخدمة للإنشاء، بل أنها تمتد لتحديد نسب المواد المطلوب خلطها و كمية الماء المطلوبة أثناء الخلط، كل ذلك لضمان قوة البناء ومتانته.

١-٢-٤ التشريعات المنظمة للعمارة في العصور الإسلامية (في شأن التخطيط العمراني)

كانت الرؤية الإسلامية في تخطيط المدن مراعية لجوانب التخطيط المختلفة سواء كانت هذه الجوانب عمرانية أو اقتصادية أو اجتماعية، ولا يعم عليها ما يذكره بعض الباحثين من أن الجوانب الاقتصادية والاجتماعية لم تكن في اعتبار المخططين للمدن في الحضارات القديمة، وأن الاهتمام بهذه الجوانب حديث العهد.

ويعتبر المسجد من أهم ملامح تخطيط المدينة الإسلامية، فهو نقطة مميزة في وسط المدينة وبجواره دار الإمارة قريبة منه أو ملاصقة له، وتقع أمامه ساحة عظيمة، وكانت لكل حرفة حارة أو قطاع من المدينة، كما أن الورش كانت تشغل الدور الأرضي من المساكن، ويعتبر السور الدفاعي للمدينة سمة ملازمة لها.

١-٢-٤-١ اختيار الموقع :

أي موقع المدينة وما يحيط بها، وكان يشترط لذلك توفر مصادر المياه واعتدال الأرض وجودة المناخ والقرب من المراعى والاحتطاب.

١-٢-٤-٢ حجم المدينة :

يشترط أن يكون حجم المدينة متناسبا مع المقياس الإنساني، بحيث يمكن اختراقها سيرًا على الأقدام من أقصاها إلى أقصاها.

١-٢-٤-٣ استعمالات الأراضي :

يعتبر الضرر والإتلاف عاملين أساسيين في تحديد الصناعات وفصلها عن المناطق السكنية داخل المدينة، حيث كان يراعى في استعمالات الأراضي تجاور الصناعات ذات الصفات المشتركة، فمثلاً كان يمنع من صنعه تتسم بعدم النظافة كالحديد من مجاورة أسواق القماش، كما تمنع المصانع التي يضر ريحها أو إنتاجها بالناس والدواب من أن تكون ضمن حدود المدينة، بل تبتعد عن المدينة المسافة الكافية، ويلزم صاحب المصنع أن يكفل أى ضرر يقع للأفراد أو الأشجار أو الدواب، كما كان يمنع من دخول أحمال التين والقش إلى الأسواق المكتظة، خوفاً من الضرر بالمارة والأسواق.

١-٢-٤-٤ شبكة الطرق والشوارع:

تعتبر التشريعات المتعلقة بشبكة الطرق الشوارع في المدينة الإسلامية شاملة لأدق التفاصيل، ولا يمكن الإشارة إليها جميعاً؛ لأنها تتشعب لتصل إلى سلوك الأفراد في الشوارع، فانتساع هذه الشوارع يحدده الغرض منها، فقد حدد الشارع العام في مدينة البصرة بستين ذراعاً، وفي مدينة بغداد بخمسين ذراعاً، والشوارع الفرعية بعشرين ذراعاً^١.

أما عروض الطرق الخاصة فقد تركت حرية تحديدها لأصحابها، وإذا حدث خلاف حول تحديد اتساعها فإن أصل التحديد يكون حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم: "إذا تدارأتم في شارع فاجعلوه سبعة أزرع". ووجه الفقهاء إلى حدود المقاييس المناسبة للارتفاع بهذه الطرق، فذكر ابن كنانة " أن الناس يجب أن يتركوا لشوارعهم وأزقتهم ما يتلاءم وأقصى ارتفاع وأضخم شيء يمر من خلالها، وقد ذكر الإمام مالك نفس الرأي، وبالمقارنة بين هذه المقاييس ووسائل النقل المستخدمة في ذلك الوقت وهي الدواب.

ومن أهم التشريعات المتعلقة بالشارع النافذ ما يلي:

- الارتفاق بالشوارع النافذة حق للجميع، ولا يجوز أخذ التعويض عنه.
- يحق لمن يملك مبنى أو أرضاً على طريق أن يفتح له باباً عليه، سواء كان لمسكن أو محل تجارى، بشرط ألا يضر المحل بالمارة بسبب سوء رائحته أو غير ذلك من الأضرار التي تؤذي الناس.

^١ كمال خلف اسماعيل "الإطار العام للتشريعات المنظمة للعمارة والمدينة العربية" المؤتمر العلمي الثالث لكية الهندسة جامعة الأزهر القاهرة

- يمنع استغلال الطريق في حفر بئر خاصة أو حفر مجارى أو ما شابه ذلك، ويسمح بحفر البئر إذا كانت للعامّة.
- يمنع إخراج المازيب على الشارع العام إذا كانت تؤذى المارة.
- لا يسمح بسقف الشارع النافذ بين الرصيفين، وإن كانت الأرض المقابلة لنفس المالك، ومهما كان ارتفاع السقف.
- لايجوز نزع ملكية الأراضي المحيطة بالشوارع لأغراض جمالية، ويجوز أن تنزع الملكية في حالة الضرورة القصوى التي حددها الفقهاء في توسعة الطريق إن ضاق بالمارة أو لمباني تخدم المنفعة العامة، وفي هذه الحالة يدفع للمالك كافة التعويضات بالعدل.
- وبالنسبة للطريق الخاص، فله أحكامه سواء كان طريق خاص نافذ أو غير نافذ حيث لا يجوز الارتفاق به إلا لأهله، ولهم وحدهم حق فتح الأبواب وليس لأحد سواهم أن يفتح بابا عليه إذا كان له بابًا على طريق آخر إلا بإذن منهم.¹

١-٢-٤-٥ الصحة العامة والضوء :

- يمنع دخان الأفران وورش الحدادين وأماكن الاسطبلات ومطارق الحدادين وأدوات المنجدين، إذا ضاق منها السكان وأصبحت مسببة للإزعاج وضارة بالصحة، فقد عوقب رجل أراق في الطريق العام مياه أضرت بالمارة.

١-٢-٤-٦ الطابع العام :

من مجموعة الاشتراطات السابقة لتنظيم المباني والتخطيط العمراني أمكن تكوين طابع عام للمدينة الإسلامية متمثلاً في تجمعات المساكن التي أخذت شكلاً متشابكاً تتخلله قنوات خطية متعرجة مكونة لشبكة الطرق والشوارع، وكانت تلك المساكن المتجاورة.

لكل منها كيائها الخاص المستقل، ولم تكن متماثلة لكنها كانت تؤلف مع بعضها صورة متناسقة، ويتضح ذلك من الخط المرئي المتناسق للمدينة.

١-٢-٤-٧ الأمن والأمان :

انطلاقاً من أهمية الأمن الذي يتوفر بتحسين المدينة، اعتبر السور من المعايير الحضارية التي تميز المدينة الإسلامية، واعتبرت التشريعات الفقهية بناء الأسوار والأبراج والقلاع والحصون من الوسائل التي تساعد على حفظ النفس والمال والعرض وهي من مقاصد الإسلام الضرورية.

¹ أكبر، جميل عبد القادر، عمارة الأرض في الإسلام: مقارنة الشريعة بأنظمة العمران الوضعية، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، ١٩٩٨ م



١-٣ الفصل الثالث - التشريعات والقوانين الصادرة بمصر والمؤثرة على التنمية الحضرية المستدامة :

مقدمة

في نهاية القرن التاسع عشر، وبعد الخطوات التي تمت في عهد الخديوي إسماعيل لتحسين مظهر المدينة، كانت الأحوال مهينة لاستقبال وضع جديد يتم فيه استخدام القانون للتحكم في البيئة السكنية، وقد صدر منذ ذلك الحين العديد من القوانين والتشريعات التي تنظم عملية البناء فمع بداية الثورة الصناعية والنمو السريع للمدن والهجرة المستمرة من أهل الريف إلى الحضر ، انتشرت الأحياء المختلفة وتداخلت استعمالات الأراضي ، وبدأت آثار التكديس الحضرى العشوائى بالظهور مما دفع حكومات الدول الصناعية الكبرى كبريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية بالتدخل عن طريق سن القوانين والتشريعات التي تحد من استعمال الأفراد لملاكياتهم الخاصة ، وتتحكم باستعمالات الأراضي الحضرية والمباني التي تقام عليها ، وتحديد خطوط محرمات الطرق والشوارع ، والاشتراطات الخاصة بالأراضي الفضاء وتقسيمها ، وسلطة فرض الرسوم على العقارات والمنشآت ، فى مقابل الخدمات التي يقدمها المدينة^١.

حتى صدر أول تشريع لتنظيم أعمال البناء وتخطيط المدن فى ١٢ مارس ١٨٨١ م فى صورة أمر عالى.

١-٣-١ الأمر العالى لسنة ١٨٨١

وصدرت لائحته فى ٢٥ ديسمبر ١٨٨٢ م ، والتي كانت تنص على ضرورة تهذيب وتنظيم حدى الطريق فى معظم المدن ، وفرض الرقابة على أعمال المباني ، وتوجيه حركة العمران ، ونظراً لأن هذا هو أول قانون يصدر فى هذا المجال فقد تناول بعض الأمور التنظيمية فى إطار محدود وبدون تفاصيل ، وقد استمر هذا القانون ولائحته لفترة قصيرة لاتتعدى سبع سنوات حتى ألغى بالأمر العالى التالى^٢.

١-٣-٢ الأمر العالى لسنة ١٨٨٩م

فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ صدر الأمر العالى الذى ألغى ما سبقه وصدرت لائحته فى ٩ ديسمبر من نفس العام، وكانت تنص على ضرورة هدم العقودات والأسبطة المقامة فوق الطرق العمومية وإزالة ما يبرز عن المباني من مصاطب وسلالم خارجية ودرج وتقرير خطوط التنظيم على الخريطة العمومية وترتيب الشوارع وتعيين أسمائها وعروضها، وعروض الطرق الممتدة والأزقة غير النافذة، كما

^١ أحمد خالد علام (التشريعات المنظمة للعمران) مكتبة الأنجلو المصرية - ١٩٨٦ ص ١٩-٢٠

(٢) الوقائع المصرية: العدد ٢٨ - أبريل ١٨٨٢.

تناولت بروزات المباني من أسفال وأكتاف وجلسات الشبابيك وكذلك البلكونات والماوردات التي تبرز عن واجهات المباني^١.

ومن الواضح أن القانون ولائحته تناولا مجموعة من القواعد التي تهدف إلى تحسين مظهر المدينة على محورين.. الأول لمعالجة الأوضاع القائمة التي تتعلق بعمليات الهدم والإزالة.. والثاني لفرض قيود على ما يستجد من مباني لتلائم مع الظروف الجديدة لل عمران والتطورات القائمة في ذلك الوقت .. وهكذا يعتبر هذا القانون ولائحته ركيزة أساسية لعمليات الإصلاح الأولى التي تمت في تلك الفترة لتحسين أوضاع البيئة السكنية، وقد ظل معمولاً به حتى تغيرت الأوضاع وتطلب الأمر إصدار قوانين أخرى لمواجهة التطورات المستجدة.

١-٣-٣ ملخص لأهم نقاط الأمر العالي لسنة ١٨٨٩ الأتى :-

- أن الأمر العالي كونه غير جامع مانع في هذا الصدد إلا أنه باعتباره أول تدخل تشريعي من قبل الدولة في مجال أعمال البناء يعتبر خطوة لا بأس بها وبداية جادة على طريق التنظيم التشريعي في هذا المجال .
- على الرغم من بساطة أحكامه إلا أنها تعتبر أساساً راسخاً وبارزاً في كافة تشريعات البناء التي تلتها حتى اليوم .
- خلا الأمر العالي من ذكر أن يتم البناء وفقاً لأي مخططات عمرانية، واكتفى فقط أن يكون البناء واقعاً على أحد الطرق العمومية .
- كما خلت أحكام الأمر العالي من تنظيم مسألة ارتفاع المباني .

١-٣-٤ قانونا ٥١، ٥٢ لسنة ١٩٤٠

حتى عام ١٩٤٠ لم يكن يحكم شئون العمران في مصر سوى لائحة التنظيم الصادرة في ديسمبر ١٨٨٩، والتي استمر العمل بها طوال نصف قرن تقريباً، وخلال هذه الفترة تغيرت الأمور بشكل ملحوظ، وشهدت النواحي العمراني تطوراً هائلاً، وظهر العديد من المستجدات التي تحتاج إلى تنظيم، وترتب على ذلك صدور قانوني ٥١، ٥٢ لسنة ١٩٤٠م.

الأول: خاص بعملية تنظيم المباني داخل الكتلة السكنية.

الثاني: خاص بعملية تقسيم الأراضي الفضاء بهدف إقامة مساكن عليها.

١-٣-٥ قانون تنظيم المباني رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠:

مع زيادة سكان المدن وسرعة انتشار العمران فيها ظهرت مجموعة من المشاكل لم تكن موضع بحث من قبل، وقد اتخذت السلطات ذات الشأن بعض التدابير في سبيل الصالح العام ... منها:

(١) الوقائع المصرية: العدد ٩٩ - سبتمبر ١٨٨٩.

تخطيط طرق جديدة، وإنشاء ساحات خالية، وترقية المرافق وتأمين المساكن من أخطار الحريق وضمان أمن السكان، والمحافظة على الصحة العامة، ولكي يكون لهذه التدابير أثر فعال .. يجب أن يكون حق الأفراد في إنشاء المباني منظماً وخاضعاً لقواعد دقيقة، إذ ترتب على إغفال هذه المسائل في الماضي مساوئ محققة خاصة مع التقدم في أساليب وإنشاء المساكن الشاهقة الارتفاع التي لا يقتصر أثرها على منظر المدن ونظامها، بل يتعدى ذلك إلى أمن السكان والجيران وصحتهم، بل والجمهور أيضاً، لذلك عمدت أغلب الدول إلى تنظيم إنشاء المباني في المدن، واتجهت إلى التدرج في تشديد الرقابة عليها ١.

وفي مصر كان القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ هو أول قانون يتناول أعمال البناء وقد جاء مرتبطاً بلائحة التنظيم الصادرة في ديسمبر ١٩٨٩ ومكماً لها، ويكون تطبيقها معاً .. حيث كانت الشروط الواردة بهذه اللائحة لا تتعلق إلا بالطرق العامة وخطوط التنظيم، أما القانون فقد تناول تنظيم المبنى ذاته فاشتراط عدم إنشاء أي مبنى أو تعديله إلا مع مراعاة بعض القواعد منها الحد الأقصى لارتفاعات المباني، والحد الأدنى لارتفاع كل دور، وأبعاد الأفنية الداخلية سواء التي تطل عليها غرف معدة للسكني أو التي تخصص لتهوية وإنارة المرافق، كما تناول بعض العوامل الأمنية التي تتعلق بالحرائق ووسائل إطفائها ٢.

ويعتبر القانون ٥١ لسنة ١٩٤٠ نقطة تحول هامة بالنسبة لما سبق من قوانين .. حيث قام المشرع بفرض محددات جديدة لأول مرة تختص بالتنظيم الداخلي للمبنى .. فبعد أن كانت التشريعات قاصرة على الطرق وخطوط التنظيم العامة تم التدخل من قبل المشرع للحد من حرية الأفراد في استعمال حق الملكية وذلك للعمل على وصول الضوء والهواء للمباني بهدف إنشاء مسكن صحي وكذلك وصول الضوء والهواء للشوارع والطرق العامة بصورة كافية من أجل الصالح العام.

١-٣-٦ ملخص لأهم النقاط الواردة في القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتنظيم المباني :

- تم استحداث عدة أحكام لسد الثغرات ومعالجة القصور الذي أفرزه التطبيق العملي للأمر العالي ومنها على سبيل المثال : -
- لم تكن هناك قاعدة تنظم مسألة ارتفاعات المباني بالأمر العالي مما ترتب على ذلك تباين الارتفاعات ومخالفتها ولم يقتصر أثر ذلك على منظر وجمال المدن ونظامها بل تعدى ذلك إلى أمن السكان وراحتهم وصحتهم ، وقد عالج القانون هذا بوضع قاعدة للارتفاع بما يعال مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى خمسة وثلاثين متراً .

(١) الوقائع المصرية: العدد ٦٥ - يونيو ١٩٤٠ (المذكرة الإيضاحية لقانون التنظيم - ملحق ١٤٥، ١٤٦).

(٢) الوقائع المصرية: العدد ٧٩ - يونيو ١٩٤٠.

- كما عالج القانون مسألة اقتصار الترخيص فقط للمباني الواقعة على جانبي الطرق العمومية الأمر الذي أدى إلى انتشار البناء في الطرق الخاصة والأراضي التي لا تتصل بطرق عمومية حيث أن هذه الأعمال تستوجب طبقاً للأمر العالي استصدار تراخيص بالبناء بأن اشترط استصدار تراخيص بالبناء على الطرق الخاصة وداخل الأرض التي لا تتصل بالطرق العمومية إلى جانب وجوب استصدار تراخيص بالبناء على الطرق العمومية .
- كما نص هذا القانون ولأول مرة على اشتراطات بنائية عامة يجب أن تتوافر في كافة المنشآت بأن نص على حدود دنيا لمختلف أدوار المبنى لا يجب أن يقل عنها وعلى النحو السابق ذكره .
- كما أرسى القانون مبدأ جواز التجاوز والتقييد عن الحد الأقصى للارتفاع وذلك بالنسبة لأحياء معينة وطرق محدودة وبمرسوم يصدر في هذا الشأن وعدم تقرير ذلك لحالات فردية .
- تم زيادة الغرامات المالية بالإضافة إلى إيقاف الأعمال المخالفة حتى تقضي المحكمة في أمرها .

١-٣-٧ قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠م:

صدر هذا القانون بناء على العديد من التطورات التي أدت إلى تحويل الأراضي الكائنة في ضواحي المدن إلى أراضي صالحة لإقامة مسكن عليها، وهذا يقتضي إجراء بعض الأعمال لتهيئة الأرض لهذا الغرض .. حيث لو ترك المقسم وشأنه .. فقد يخشى بسبب عدم خبرته بشئون العمران أن يضع رسوماً للتقسيم لا تتفق مع ما تتطلبه قواعد العمران، ولا تتماشى مع المشروع الموضوع لتوسيع المدينة، وعلاوة على ذلك فقد تدفع المقسم الرغبة في ضغط النفقات إلى إنشاء مرافق ناقصة أو قاصرة أو منعدمة أصلاً للحصول على أكبر ربح ممكن^(١).

وقد دعت هذه الأسباب إلى تدخل المشرع لتنظيم عملية التقسيم، فتناول القانون بعض المسائل الهامة .. منها تحديد نسبة من أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة .. وغيرها .. كما وضع الحد الأدنى لعروض الطرق والحد الأقصى لنسبة إشغال المبنى لقطعة الأرض، كما فرض على المقسم بالمرافق اللازمة من مياه وكهرباء وصرف صحي^٢.

وهكذا يهدف القانون إلى توفير الأساس التخطيطي السليم للمسكن قبل إقامته ليشارك من حيث الهدف مع مجموعة القوانين الخاصة بتنظيم المباني للوصول إلى إنشاء مسكن صحي.

وقد ظل هذا القانون معمولاً به بجانب قوانين التنظيم حتى عام ١٩٨٢، حيث انضمت إلى المدن آلاف الأفدنة من الأرض الفضاء بدون تنسيق مع باقي أجزاء المدينة، وأصبح الاتجاه السائد أن يكون

(١) الوقائع المصرية: العدد ٦٥ - يونيو ١٩٤٠ (المذكرة الإيضاحية لقانون التقسيم - ملحق ١٤٥، ١٤٦).

(٢) الوقائع المصرية: العدد ٧٩ - يونيو ١٩٤٠.

الإشراف على تقسيم هذه الأراضي له علاقة بالمخطط العام للمدينة بهدف إنشاء أحياء متكاملة في خدماتها ومتناسقة مع بقية الاستعمالات الأخرى، وعلى هذا الأساس ألغي قانون تقسيم الأراضي ٥٢ لسنة ١٩٤٠، وأدرجت اشتراطاته ضمن قانون التخطيط العمراني ٣ لسنة ١٩٨٢.

١-٣-٨ القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني : -

لم يكد يمر ثماني سنوات على صدور القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ حتى صدر القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني لاغياً أحكامه فضلاً عن إلغاء جميع أحكام القوانين واللوائح المعمول بها إذا تعارضت مع أحكامه .

وجاء هذا القانون لتحقيق التناسق مع الظروف الجديدة عقب انتهاء الحرب العالمية الثانية فضلاً عن محاولة مواجهة المشكلات الجديدة التي ظهرت في التطبيق العملي والتي لم يكن القانون السابق عليه قد تناولها بالتنظيم.

١-٣-٩ أهم النقاط الواردة في القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني تلخص فيما يلي :

جاء هذا القانون عاكساً تغير الظروف الاجتماعية والسياسية التي كانت تمر بها البلاد ذلك أن القانون ١٩٤٠ إنما صدر في وقت معاصر اندلاع الحرب العالمية الثانية والتي كانت مصر مسرحاً لبعض أحداثها .

- كما جاء لتلافي بعض مواطن القصور التي أفرزها التطبيق العملي للقانون السابق والقضاء عليها.

- اهتم هذا القانون بضمان سلامة البناء حيث اشترط توافر الضوابط العملية ذلك بالنص على أن يتم إصدار الترخيص وفقاً لقانون المهندسين وأيضاً بعدم إدخال أية تعديلات أو تغيير على الرسومات المعتمدة إلا بعد موافقة السلطة المختصة .

- كما نص هذا القانون ولأول مرة على أن يتم تنفيذ البناء طبقاً للرسومات المعتمدة .

- خلا القانون من وضع حد أقصى لارتفاع البناء الأمر الذي يدل على التقدم الملموس في أساليب وفنون البناء والعمارة بوجه عام .

- وكون هذا القانون نص على تحديد طراز للبناء ولون البياض (الدهان) في شوارع ومناطق معينة إنما يعكس التأكيد على دور الضبط الإداري في الحفاظ على جمال المظهر ملتزماً في ذلك حدود النص التشريعي، وحتى لايفتح هذا النص مجالاً للتحكم والتعسف أضاف أن لا يسري تنفيذ هذه الأحكام إلا بصور مرسوماً بها .

- غير أن أهم ما أتى به هذا القانون هو إلغاء الاستثناء الذي كانت تتمتع به المنشآت العامة في القانون السابق ومعنى هذا انطباق أحكام هذا القانون على جميع أنواع المباني والمنشآت خاصة كانت أو حكومية .

١٠-٣-١ القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ بتعديل بعض أحكام أمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس عام ١٨٨٩ :-

على الرغم من صدور القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ لاغياً أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ بشأن تنظيم المباني إلا أن الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ بشأن أعمال البناء ظل ساري المفعول اللهم فيما يتعارض مع أحكام القانون ٩٣ لسنة ١٩٤٨ طبقاً لما نص عليه في مادته الثانية والعشرين وفي الرابع عشر من يوليو سنة ١٩٤٨ صدر القانون رقم ١١٨ معدلاً لبعض أحكام الأمر العالي الصادر عام ١٨٨٩ ليتلافى بذلك بعض مشكلات التطبيق العملي التي يشملها الأمر العالي ، ولهذا فإن التعديل شمل فقط المادتين العاشرة والرابعة عشرة فضلاً عن إضافة مادة جديدة برقم ١٠ مكرر.

١١-٣-١ قانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني .

إزاء المشاكل العملية التي أثارها تطبيق قانون ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني ولما كان الأمر العالي بشأن أحكام مصلحة التنظيم ولائحته التنفيذية ساري المفعول بجانب القانون ٩٣ لسنة ١٩٤٨ الأمر الذي أدى إلى الإزدواج في التشريع فقد ترتب على ذلك إصابة التطبيق العملي بحالة من الارتباك.

وانطلاقاً مما تقدم وسعيًا وراء توحيد القوانين واللوائح التي تعالج موضوع تنظيم المباني فضلاً عن استهداف معالجة أوجه القصور والمشكلات التي أفرزها التطبيق العملي للقانون ٩٣ لسنة ١٩٤٨ ليكون قانوناً واحداً يعالج كافة الالتزامات والاشتراطات الخاصة بالمباني .

وقد تناول القانون الحد الأدنى لعرض الطريق المقام عليه المبنى، والحد الأقصى لارتفاعات المباني، والحد الأدنى لارتفاع كل دور، وأبعاد الأفنية الداخلية والخارجية سواء المخصصة لتهوية وإنارة الغرف السكنية أو المخصصة لتهوية وإنارة مرافق البناء، كما تناول بروزات المباني سواء كانت بلكونات وأبراج أو كرانيش وأسفال، وأيضاً تناول بعض العوامل الأمنية .. كترويد المبنى بسلام للهروب أثناء الحريق، كما أضاف بعض الشروط التي يجوز للجهاز الإدارية فرضها في بعض المناطق ... منها: تحديد استعمالات الأراضي وتحديد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو إنشائه وتحديد مساحات للارتداد عن حدود قطعة الأرض أو إلزام طالب البناء بإنشاء بواكي وتوفير أماكن إيواء للسيارات، وأماكن تكون مخابئ من الغارات الجوية^١.

(١) الوقائع المصرية: العدد ٩٨ مكرر - غير اعتيادي - ديسمبر ١٩٥٤.

وقد ظل هذا القانون ساريًا لمدة ثماني سنوات تقريبًا حتى تم تطويره بعد ذلك عدة مرات، وفي كل مرة كان التطوير يتم إما بإضافة اشتراطات تتناول دقائق وتفاصيل أكثر وإما بتعديل اشتراطات سابقة بهدف التحسين، وعلى هذا الأساس صدر القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢، ثم تلاه القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهذا الأخير ظل ساريًا حتى اليوم مع بعض التعديلات التي أدخلت عليه.

١-٣-١٢ القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والهدم : -
لم يمض عامان على صدور القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني حتى صدر القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والهدم مكوناً من إحدى عشرة مادة فقط.

وهذا القانون قد فرض قيوداً إضافية على إصدار التراخيص حيث اشترط الحصول على موافقة لجنة هندسية فنية - على مستوى عالٍ - يصدر بتشكيلها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية إذا زادت قيمة إنشاء بناء أو تعديله أو ترميمه على خمسمائة جنيه ، ذلك قبل الحصول على الترخيص من الجهة القائمة بأعمال التنظيم .

- وقد تكلفت المواد من ١ إلى ٣ بيان إجراءات الحصول على موافقة هذه اللجنة .
- كما تضمنت المادة الخامسة حظر هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط داخل حدود المدن إذا مضى على إقامة هذه المباني مدة لا تقل عن ٤٠ عاماً ، وقد أجازت هذه اللجنة أن تتجاوز عن الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ، ولا يكون قرارها نهائياً في هذا الشأن إلا بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية
- هذا وقد قضت المواد من ٧ إلى ١٠ على العقوبات عن مخالفة أحكام هذا القانون وقد نصت معظمها على الغرامات المالية فضلاً عن جواز الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنة ، وذلك مع عدم الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤

وفي هذا القانون تم تشديد العقوبات على النحو التالي :-

غرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها على حسب الأحوال وذلك في أحوال البناء أو الترميم أو التعديل .

غرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدم في حالة الهدم مع الحرمان من البناء على نفس الأرض لمدة خمس سنوات والالتزام بأداء ما يعال قيمة العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال المدة ذاتها، ويجوز في جميع الأحوال فضلاً عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنة .

١-٣-١٣ قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني : -
 جاء هذا القانون لاغياً للقانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - في شأن تنظيم المباني - وواقع الأمر أتى ببعض التعديلات والتغييرات على القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ التي تتمثل إما في حذف بعض مواد أو تعديلها أو نقلها إلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون والصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ فمن حيث الحذف نجد أنه قد انحصر في المادتين العاشرة والواحدة والثلاثين من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

أما المواد التي تم نقلها إلى اللائحة التنفيذية للقانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فهي المواد من ١٧ إلى ٢٥ وكلها مواد خاصة بالاشتراطات المتطلب توافرها في المباني من حيث الارتقاعات الداخلية والخارجية للمبنى والأفنية والواجهات .

١-٣-١٤ قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء:-

على الرغم من أنه لم يمض عامان على صدور القرار بقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني وعلى الرغم من مرور أقل من شهرين على صدور القرار بقانون ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء صدر هذا القانون في ١٨ / ٣ / ١٩٦٤ .

لم تختلف هذا القانون كثيراً عن القانون السابق له فتناول عروض الطرق وارتفاعات المباني والأفنية والبروزات، وكذلك بعض المحددات التي يجوز للجهة الإدارية فرضها في بعض المناطق وقد تناول بعض هذه الشروط بالتعديل في نطاق ضيق، كما أضاف شروطاً جديدة تتعلق بفتحات المبنى المخصصة للإضاءة والتهوية، وكذلك أضاف شروطاً للسلام المؤدية إلى الأدوار المتكررة وكان ذلك بهدف التحسين وقد ظل هذا القانون معمولاً به حتى صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

١-٤-١٥ القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء: -

جاء هذا القانون وهو الساري حالياً مكونة من ستة وثلاثين مادة ناصاً في مادته رقم (٣٥) على إلغاء كل من القوانين ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فضلاً عن إلغاء كل حكم يخالف أحكامه.

غير أنه لم ينص على إلغاء القرار بقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ - في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء الذي يؤدي بالتبعية إلى استمرار العمل بهذا القانون حتى اليوم^١ .

(١) الجريدة الرسمية: العدد ٣٧ تابع - ديسمبر ١٩٧٦ .

وقد صدر هذا القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ليحل محل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وصدرت لائحته بالقرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧، وتم نشرها والعمل بها في مارس ١٩٧٨.

وقد تناول القانون - ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - ولائحته الكثير من أحكام القانون السابق له بالتعديل كما أضاف أحكامًا جديدة لم تكن موجودة من قبل، ولم يستمر العمل بهذا القانون على وضعه - بدون تعديل - أكثر من عامين حتى أدخلت عليه الكثير من التعديلات واختلط الأمر على المتعاملين به في كثير من أحكام^١.

أصل القانون

يتناول أصل القانون العديد من النواحي الإدارية والفنية .. والمقصود بالنواحي الإدارية جميع الإجراءات التي تتخذ قبل الجهة الإدارية القائمة على شؤون التخطيط والتنظيم، وتشمل تشكيل بعض اللجان لتوجيه استثمارات أعمال البناء وتحديد اختصاصات كل لجنة والبيانات التي تقدم إليها ونظام سير العمل بها، كما تشمل الإجراءات الخاصة بعملية الترخيص وتحديد المستندات التي تقدم إلى الجهة الإدارية والمدة اللازمة للبت فيها والرسوم المستحقة على صرف الترخيص، وكذلك التزامات المرخص له والقرارات التي تصدر بشأن الأعمال المخالفة سواء في ذلك إيقاف الأعمال أو إزالتها أو تعديلها أو توقيع الغرامة على المخالفين، كما تشمل إجراءات التظلم من القرارات التي تصدرها السلطة المختصة، وكذلك العقوبات المقررة نحو الأعمال المخالفة.

أما النواحي الفنية فالمقصود بها مجموعة الأسس والمعايير الواجب توافرها في المباني والتي تكفل توفير بيئة سكنية صحية آمنة، وتشمل العديد من المجالات .. منها مجالات صدر لها نوعان من الأحكام - أحكام انتقالية تسري لمدة سنتين، وأحكام مؤجل تنفيذها لنفس المدة - وتشمل هذه المجالات عروض الطرق وارتفاعات المباني والكثافة البنائية وحجم مكعبات المباني والبروزات .. ومنها مجالات صدر لها أحكام يسري تنفيذها بمجرد صدورها، وتشمل المسطح الكلي لعناصر الوحدة السكنية والحد الأدنى لمسطح كل عنصر والفتحات اللازم توافرها لمختلف العناصر والحد الأدنى لمساحة وأبعاد الأفنية المخصصة لإضاءة وتهوية عناصر المسكن وكذلك تشمل أبعاد السلالم واشتراطات تأمين المبنى ضد الحريق وبعض الاشتراطات التي يجوز للجهة الإدارية فرضها في بعض المناطق.

^١ د. احمد سعد عبد الرحمن دبور - قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثره على البيئة السكنية - رسالة ماجستير جامعة الأزهر سنة ١٩٩٤

وكالعادة الدائمة لم يسلم من التعديلات التي تلاحقت عليه وتوالت على النحو التالي : -
أ- **التعديل الأول:**

بعد انتهاء مدة سنتين من صدور اللائحة التنفيذية للقانون .. كان من المفروض تلقائياً أن تلغي الأحكام الانتقالية، ويسري العمل بالأحكام المؤجلة، ولكن صدر قرار في مارس ١٩٨٠ يحدد العمل بالأحكام الانتقالية مرة أخرى لمدة سنتين.

ب- **التعديل الثاني:**

مع صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تم تعديل بعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حيث ألغيت أحكام الباب الأول بالنسبة بالإسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط، أما الإسكان الفاخر فيبقى على حاله - وذلك فيما يختص بلجان توجيه استثمارات أعمال البناء، وما يترتب عليها من اختصاصات هذه اللجان، ونظام سير العمل بها .. فضلاً عن إلغاء بعض الأحكام الخاصة بالعقوبات - مادة ٢١ - المترتبة على مخالفة لجان توجيه الاستثمارات.

ت- **التعديل الثالث:**

مع صدور قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته الصادرة بالقرار الوزاري ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢، تم إلغاء الأحكام الانتقالية والمؤجلة بقانون التنظيم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والتي كانت تختص بعروض الطرق والكثافة البنائية وارتفاعات المباني والحجوم والبروزات مع إصدار أحكام انتقالية أخرى لنفس هذه المجالات فيما عدا الطرق^١.

^١د. أحمد سعد عبد الرحمن دبور - قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثره على البيئة السكنية - رسالة ماجستير جامعة الأزهر سنة ١٩٩٤

ث- التعديل الرابع:

صدر القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ لتعديل بعض أحكام قانون التنظيم رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بلجان التظلمات واللجان الاستئنافية .. حيث ألغيت هذه اللجان نظراً لورودها بقانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، مع إضافة نص آخر يلزم طالبي البناء بإقامة لافتة تتضمن جميع البيانات الخاصة بالترخيص وذلك في موقع البناء عند الإنشاء أو التعلية.

ج- التعديل الخامس

صدر القرار الوزاري رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بعروض الطرق وإضافة النص الخاص بلافتة البناء وكذلك تعديل بعض الأحكام الخاصة بإعفاء مبنى بذاته من قيود الارتفاع.

ح- التعديل السادس

صدر القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل بعض أحكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بتقديم طلب لوقف الإجراءات التي تتخذ ضد المخالفين حتى ٧ يونيو ١٩٨٥ وذلك في مقابل توقيع غرامة على المخالفين تتراوح بين ١٠ - ٧٥% من قيمة الأعمال المخالفة.

خ- التعديل السابع

صدر القرار ١٧٧ لسنة ١٩٨٤ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بطلبات الترخيص والمستندات التي ترفق بها ومواعيد البت فيها.

د- التعديل الثامن

صدر قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ بتعديل بعض أحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعدل للقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٩ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٥ وذلك فيما يختص بوقف الإجراءات التي تتخذ ضد المخالفين .. حيث امتدت مدة السماح حتى ٧ يونيو ١٩٨٧.

ذ- التعديل التاسع

صدر القرار ٢٥٢ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون التنظيم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بطلبات الترخيص والمستندات التي يرفق بها^١.

ر- التعديل العاشر

صدر القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون التنظيم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بإجراءات الترخيص ومراحلها وتوفير أماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد ونماذج بيع

^١د.أحمد سعد عبد الرحمن دبور - قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثره على البيئة السكنية - رسالة ماجستير جامعة الأزهر سنة ١٩٩٤

أو إيجار الوحدات التي تتضمن بيانات الترخيص وإنشاء جهاز التفتيش الفني والمختصين بصفة الضبط القضائي والإجراءات المتبعة نحو الأعمال المخالفة والعقوبات المقررة عليهم.

ز- التعديل الحادي عشر:

صدر القرار الوزاري ٧٨ لسنة ١٩٩٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بالمسطحات الكلية للوحدة السكنية بمختلف مستويات الإسكان، وكذلك الحد الأدنى لعرض الطريق وارتفاعات المباني، والكثافة البنائية وبروزات المباني وذلك كأحكام انتقالية لحين اعتماد المخطط العام للمدن والقرى موضوع التنفيذ.

١-٣-١٦ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما يتعلق بمادته الثانية عشرة والتي نصت على ما يلي :-
" فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على التراخيص بإقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغي المادة (٢١) من ذلك القانون " .

١-٣-١٧ القانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام بعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :-

- تناول هذا القانون أحكام المادة الثامنة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالتعديلات وأهمها رفع قيمة الأعمال التي يجب معها تقديم وثيقة تأمين من عشرة آلاف جنيه إلى ثلاثين ألف جنيه ، وكذلك رفع قيمة الحد الأقصى للتأمين قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية من خمسة آلاف جنيه ، وذلك إلى مليوني جنيه عن الحادث الواحد وعلى ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

- كما تناول هذا القانون تعديلاً للمادة (٢٢) من القانون ٧٦/١٠٦ حيث تم تشديد العقوبات المقررة على المخالفين .

- وقد تم إلغاء القانون ٢ لسنة ١٩٨٢ بموجب أحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بشأن تعديل بعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مع الإبقاء على الأحكام الخاصة بالاكنتاب في سندات الإسكان كما هي ونقلها إلى القانون ٣ لسنة ١٩٨٢ .

١-٣-١٨ القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار التخطيط العمراني :-

وقد أصبحت عملية التنمية العمرانية لأرض الحضر عملية معقدة ومتشابكة، وأصبحت المدينة بمفهومها الحديث عبارة عن مجموعة مركبة من المشاكل التي يجب التعامل معها في إطار عام يهدف إلى تحقيق التوازن بين عدد السكان .. وبين المرافق العامة .. وكذلك الخدمات التي توفر لهم بالمناطق، وغير ذلك من المسائل التي بدون التعامل معها في إطار عام يصبح من الصعب .. بل

من المستحيل حل مشاكل المدن، وعلى هذا الأساس صدر قانون التخطيط العمراني ٣ لسنة ١٩٨٢ لتحقيق عدد من الأهداف، أهمها:

- ١- توجيه عمليات التنمية الفيزيائية لتحسين الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والاقتصاد والنواحي الجمالية وتوفير الخدمات العامة لسكان المجتمع المحلي.
- ٢- تنظيم وتنسيق العلاقة بين الاستعمالات المختلفة لأرض الحضر.
- ٣- تحسين وتنمية المنفعة العامة لسكان المدينة ككل.

٤- التنسيق بين السياسة العامة التي وضعها مجلس المدينة وبين عمليات التنمية التي يقوم بها أفراد المجتمع.

٥- ربط عمليات التنمية الخاصة بالمدى الطويل مع عمليات التنمية الخاصة بالمدى القصير وبشيء من التفصيل يمكن ترجمة الأهداف الخاصة بالبيئة السكنية إلى الآتي:

أ- توفير بيئة سكنية صحية آمنة مريحة ثابتة مستقرة جميلة جذابة لتحقيق معيشة مريحة لسكانها.

ب- توفير شبكة من الشوارع والطرق العامة ووسائل المواصلات لنقل السكان بطريقة اقتصادية ومريحة وكفاءة عالية.

ج- توفير شبكة من المرافق العامة من مياه وصرف صحي وكهرباء وغاز.

د- توفير مواقع مناسبة وبمساحات كافية لإقامة الخدمات العامة عليها من حدائق ومدارس وملاعب ومستشفيات وغيرها.

ولم تكن هذه القوانين وحدها هي التي تحكم البيئة السكنية .. فقد ظهر نوع آخر من القواعد التي تحكم بعض المناطق وهي اشتراطات خاصة أشد قيودًا مما جاء بالقوانين.

ففي أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، شهدت مدينة القاهرة العديد من التطورات التي أدت إلى تحويل الأراضي الكائنة في الضواحي إلى أراضي صالحة لإقامة مساكن عليها، فبرى بعض أصحاب هذه الأراضي عند تقسيمها .. إنشاء حي سكني على مستوى عال، فيضع اشتراطات خاصة من شأنها خلق بيئة سكنية جميلة جذابة، وينص على هذه الاشتراطات في عقد بيع قطع الأراضي للمشتريين، وهذه الاشتراطات لم يكن لمجلس المدينة دخل بها من قبل، فهي عبارة عن عقود اتفاق خاصة بين صاحب التقسيم والمشتريين، فقد يشترط صاحب التقسيم على المشتري - مثلاً - ألا تزيد نسبة إشغال تقديم رسم خاص بالتصميم المعماري يوافق عليه لجنة إشراف يشكلها المالك، وقد يشترط حد أدنى لتكاليف المبنى ... وغير ذلك.

وهذه الاشتراطات هي حقوق ارتفاق بين المالك والمشتري، وقد قامت وفقاً لهذه الاشتراطات مناطق سكنية عديدة .. منها: مصر الجديدة - جاردن سيتي - الزمالك - المعادي - المنيل - مدينة الأوقاف - مدينة نصر - مدينة المقطم ... وقد كان لهذه الاشتراطات العديد من الآثار الإيجابية على البيئة السكنية.

هذا ولم تكن البيئة السكنية الموجودة من حولنا اليوم هي نتاج القوانين والتشريعات أو الاشتراطات الخاصة فقط؛ وإنما أفرزت لنا الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي مرت بها البلاد نوع آخر من البيئة السكنية التي لا تخضع لأي قانون (مناطق الإسكان غير المخطط) وهذه المناطق لا يتوفر بها الحد الأدنى اللازم لمعيشة الأفراد.

١-٣-١٩ القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :-

لم يكن يمض عام على صدور القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ حتى صدور القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ لاغياً لأحكام الأول .

وأهم التعديلات التي أتى بها هذا القانون هي على النحو التالي :-

- التأكيد على حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في وقف الأعمال المخالفة مباشرة .

مع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية، وذلك فيما عدا المخالفات إعطاء المحافظ سلطة تشكيل لجنة لأخذ رأيها بالنسبة لقرارات الإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها مع تخويل المحافظ - بعد أخذ رأي هذه اللجنة - سلطة التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران المتعلقة بعدم الالتزام بخطط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة بهذا القانون أو بتوفير الأماكن المخصصة لإيواء السيارات وكذلك الارتفاعات المحددة بقانون الطيران المدني رقم ٣٨ لسنة ١٩٨١ كما أجاز هذا القانون أن يصدر المحافظ المختص قرارات إزالة أو تصحيح للأعمال المخالفة في الحالات السابق ذكرها دون الرجوع إلى اللجنة المذكورة .

- كما ألغى هذا القانون لجان التظلمات واللجان الاستثنائية والاكتفاء بما لصاحب الشأن من حق طبيعي في اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في كافة القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حقه .

- يجب الحكم في المخالفات المتعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون - ولم يتقرر إزالتها - بغرامة إضافية تعادل الأعمال المخالفة ، وتتول حصيلة هذه الغرامات إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة .

- إلغاء الاستثناءات الفردية من الحد الأقصى لقيود الإرتفاع مع إعطاء المحافظين بناء على اقتراح الوحدة المحلية سلطة إعفاء بعض المناطق من بعض الاشتراطات البنائية الواردة بالقانون ١٠٦ / ٧٦ وتعديلاته وأيضاً القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحتها التنفيذية مع وضع شروط بنائية بديلة لهذه المناطق بما يحقق المصلحة العامة .
- الالتزام بوضع لافتة توضع في موقع البناء تتضمن البيانات الخاصة بالترخيص .
- من أهم المبادئ التي أرساها القانون التصالح في مخالفات البناء - فأجاز لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالتعديل الجديد للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ للتقدم بنفسه إلى الجهة الإدارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ ضده من إجراءات ، وذلك خلال ستة أشهر من العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الصادر في ١٩٨٣/٦/٧ ما دامت هذه المخالفات لا تتضمن الخروج عن خط التنظيم أو تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المسموح به قانوناً حيث الإزالة هي هاتين الحالتين وجوبية ، على أن يسد المخالف غرامة - في المخالفات الأخرى - تعادل ٢٥% من قيمة الأعمال لا تجاوز ١٠٠ ألف جنيه ، ١٠٠% لما زاد على ذلك ، على أن تؤول هذه المبالغ إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي ويخصص جانب لمكافأة أعضاء اللجان الفنية .
- استبدال عبارتي " قرار الجهة الإدارية المختصة " ، والمجلس المحلي " بعبارتي " القرار النهائي للجنة المختصة " و " الوحدة المحلية " وذلك أينما وردتا في أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

١-٣-٢٠ القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ :-

- صدر هذا القانون معدلاً لقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ من حيث الآتي : -
- مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين - بالتصالح في الأعمال المخالفة - إلى الجهة الإدارية المختصة من ستة أشهر إلى سنة اعتباراً من ١٩٨٣/٦/٧ وهو تاريخ العمل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وذلك لإعطاء الفرصة للمخالفين الذين تخلفوا عن تقديم طلباتهم خلال المدة المحددة لذلك .
- أجاز هذا القانون التصالح على المباني المخالفة لقيود الإرتفاع المسموح بها والمقررة بقانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ .
- ١-٣-٢١ القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام القانون ٧٦/١٠٦ بشأن وتنظيم أعمال البناء: -

صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ مستهدفاً التعديلات الآتية : -

- بموجب هذا القانون تم منح الجهة الإدارية المختصة سلطة جواز إيقاف التراخيص في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المختص مراعاة

لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف سنة ، ويجوز مد هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى .

زيادة الحد الأدنى لقيمة الأعمال التي يلزم تقديم وثيقة تأمين عنها إلى ١٥٠ ألف جنيه بدلاً من ٣٠ ألف جنيه ، وزيادة هذا الحد بالنسبة للتعلية إلى ٧٥ ألف جنيه بدلاً من ١٥ ألف جنيه .
منح سلطة الضبطية القضائية إلى رؤساء المراكز والمدن والأحياء .

إلزام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بوضع لافتة - في حالة وجود أعمال مخالفة - في مكان ظاهر مبيناً بها الأعمال المخالفة ، وما اتخذ بشأنها من قرارات مع إلزام المالك بإبقائها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة .

تغليظ عقوبة الغرامة الإضافية - في غير الحالات التي يتعين فيها الإزالة - بحيث لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها .

إصدار تراخيص البناء على مرحلتين : المرحلة الأولى : - حتى منسوب أرضية الدور الأرضي فإذا جاءت الأعمال مطابقة للترخيص الصادر يتم التصريح بالمرحلة الثانية وهي استكمال باقي الأعمال المرخصة .

وجوب تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥% من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها .

إلزام المالك بتوفير أماكن لإيواء السيارات وتركيب المصاعد اللازمة وتأمين المبنى ضد أخطار الحريق .

وجوب تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يعد لذلك ملحق باللائحة التنفيذية - يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالترخيص .

إنشاء جهاز يسمى جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء يتولى مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية

عدم إمداد العقارات المبنية أو أي من وحداتها بالمرافق إلا بعد قيام صاحب البناء بتقديم شهادة من جهة الإدارة المختصة بشئون التنظيم تغيير صدور ترخيص للمبنى المقام ومطابقته لشروط الترخيص .

بطلان أية تصرفات قانونية تقع على أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة للارتفاع المسموح به قانوناً أو أي مكان مرخص كماوى للسيارات إذا قصد بهذا التصرف تغيير الغرض المرخص به هذا المكان مع عدم جواز شهر مثل هذا التصرف .

الاكتتاب في سنوات الإسكان بنسبة ١٠% من قيمة المباني وذلك بالنسبة للإسكان الفاخر أياً كانت قيمته ، وبالنسبة للإسكان الإداري المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية إذا تجاوزت قيمته ٥٠ ألف جنيه .

١-٤-٢٢ قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨

وهو القانون الذي تم بموجبه توحيد قوانين التخطيط والبناء بمصر وتم تقسيمه إلى خمسة أبواب، كان منها الأول والثاني خاصاً بالتخطيط العمراني والثالث لأعمال البناء، وذلك على النحو التالي:

* الباب الأول: التخطيط العمراني: ويشتمل على ثلاثة فصول هي:

- التخطيط والتنمية العمرانية.
- التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية
- التخطيط والتنمية العمرانية المحلية.
- تقسيم الأراضي.
- المناطق الصناعية والحرفية.
- مناطق إعادة التخطيط.
- المناطق غير المخططة.

* الباب الثاني: التنسيق الحضاري: ويحتوي على ثلاثة فصول هي:

- تنظيم أعمال التنسيق الحضاري.
- المناطق ذات القيمة المتميزة.
- الإعلانات واللافتات.

* الباب الثالث – تنظيم أعمال البناء: ويتألف من تسعة فصول وهي:

- أحكام عامة.
- مستندات الترخيص.
- البت في الترخيص.
- رسوم الترخيص.
- التزامات طالب الترخيص.
- تنفيذ الأعمال المرخص بها.
- التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات.
- صلاحية المبنى للإشغال.
- صيانة وتشغيل المصاعد.

* الباب الرابع - الحفاظ على الثروة العقارية

- تنظيم اتحاد الشاغلين.
- في شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط.

* الباب الخامس - العقوبات

* أحكام عامة

التشريع	وقت إصدار التشريع
الأمر العالي بلائحة التنظيم لسنة ١٨٨١م	١٨٨١
الأمر العالي بلائحة التنظيم لسنة ١٨٨٩م	١٨٨٩
قانون ٥١ بشأن تنظيم البناء لسنة ١٩٤٠	١٩٤٠
قانون ٥٢ بشأن تقسيم أراضي البناء لسنة ١٩٤٠	١٩٤٠
القانون رقم ٩٣ بشأن تنظيم البناء لسنة ١٩٤٨	١٩٤٨
القانون رقم ٦٥٦ بشأن تنظيم المباني لسنة ١٩٥٤	١٩٥٤
القانون رقم ٤٥ بشأن تنظيم المباني لسنة ١٩٦٢	١٩٦٢
القانون رقم ١٠٦ بشأن تنظيم المباني لسنة ١٩٧٦	١٩٧٦
القانون رقم ٣ بشأن تنظيم المباني لسنة ١٩٨٢	١٩٨٢
القانون رقم ١٠١ بشأن تنظيم المباني لسنة ١٩٩٦	١٩٩٦
القانون رقم ١١٩ بشأن تنظيم المباني لسنة ٢٠٠٨	٢٠٠٨

جدول ١-٣-١ يوضح التسلسل الزمني لصدور أهم التشريعات والقوانين بمصر ومدة العمل بها والمؤثرة على التنمية

العمرانيه- المصدر الباحث

١-٤-٢٣ سلبيات القوانين والتشريعات الحالية المتحركة فى العمارة والتخطيط :

تعدد تعديلات قانون البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولإئحته التنفيذية:

قوانين تنظيم أعمال البناء وما يتعلق بها من لوائح تتعرض دائماً للتغيير والتبديل والتعديل بتغيير وتبديل المشرفين على ١٩٧٥ أربع مرات كان آخرها قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ - وضعها، حيث تغيرت في مصر خلال عام ١٩٥٠ لسنة ١٩٧٦م، كما أن قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولإئحته التنفيذية لم يسلم من التعديلات المستمرة له فقد عدل أكثر من ثلاث عشرة مرة - سواء كان التعديل بإصدار قانون أو بقرار وزاري - خلال عشرين سنة مع الاحتفاظ بنفس المسمى لقانون^(١).

التضارب بين قانون البناء وقانون التخطيط العمراني:

من أهم أوجه التضارب التي أمكن رصدها بين قانون التخطيط العمراني وقانون البناء والتي أحدثت الكثير من التداخلات أو التعارضات بينهما هي اشتراطات صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية واستثناءات ارتفاعات المباني والحد الأدنى لعروض الطرق وتكرار نفس الاشتراطات بالقوانين والارتفاع بالنسبة لعرض الطريق والحد الأقصى للارتفاع.

عدم تطبيق اشتراطات الكثافة البنائية:

اقتباس ونقل تشريعات التخطيط والبناء من نماذج للتخطيط العمراني لبعض الدول الأوربية بصرف النظر عن ملائمتها للظروف السائدة في مجتمعنا، في حين أنه عندما نقلت هذه القوانين والمعايير فقد نقلت بأرقامها وليس بطريقة تطبيقها.

بالإضافة إلى عدم مراعاتها اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ لقانون البناء على تحديد الكثافات البنائية.

تطبيق القانون بشكل موحد:

تطبيق القانون على كل المدن المصرية على الرغم من اختلاف الظروف البيئية المحيطة بكل مدينة أو إقليم من أقاليم مصر، وعدم مراعاة الاختلاف في المناخ والظروف الاجتماعية من منطقة على أخرى.

(١) عصام الدين محمد علي (قوانين البناء ومدى انعكاسها على البيئة السكنية في مصر) كلية الهندسة - جامعة أسيوط.

التضارب مع قانون التخطيط العمراني:

وجد أن هناك الكثير من التداخلات بين القوانين، وهذا التداخل يمثل عقبة في طريق فهم وتطبيق التشريعات مما ينتج عنه سلبيات وتجاوزات كثيرة داخل البيئة العمرانية تؤدي بدورها إلى فقدان السيطرة على العمران ويمكن توضيح التضارب فيما يلي:

- تعرض قانون التخطيط العمراني لتعريف الأحياء المطلوب تجديدها، أيضاً نجد أن القانون ١٠٦ تعرض لكثير من هذه النقاط. كما تعرض القانون لأعمال تقسيم الأراضي في حين هذا يخص قانون التخطيط العمراني.

- حظر قانون التخطيط العمراني منح التراخيص إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التخطيط بينما القانون ١٠٦ نص على أنه يجوز الموافقة على إصدار تراخيص البناء دون الرجوع على أي جهة أخرى (مادة رقم ٥٤ قانون التخطيط العمراني، والمادة رقم ٧ القانون ١٠٦).

- بالنسبة لعروض الشوارع: نص قانون التخطيط العمراني على أن الحد الأدنى لعروض الشوارع لا يقل عن ١٠ متر بينما القانون ١٠٦ نص على أن الحد الأدنى لعرض الشارع لا يقل عن ٦ متر.

- بالنسبة لارتفاعات المباني نص القانون ١٠٦ ألا يزيد ارتفاع المبنى عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متر، بينما نص قانون التخطيط العمراني ألا يزيد الارتفاع عن مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ متر.

- استثناءات ارتفاعات المباني: نص القانون ١٠٦ (مادة ١٣) أنه يجوز "في حالة الضرورة تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع، وهذا يؤدي إلى مخالفة المباني للاشتراطات البنائية المقامة بها وزيادة ارتفاعها عن المباني المحيطة وهذا يعني فتح باب الاستثناءات لزيادة ارتفاعات بعض المباني عن المنصوص عليها في القانون، وبالتالي إلحاق الضرر بالمباني المجاورة.

قصور تطبيق القانون من النواحي الإدارية:

يتمثل هذا القصور في تطبيق شروط تنفيذ أعمال المباني المرخص لها، والبطء الشديد في تنفيذ إجراءات مخالفات الأعمال، وصعوبة الحصول على رخصة البناء نظراً لعدم وعي مهندسين التنظيم بالقانون وتفسير بعض بنوده حسب أهوائهم، إضافة إلى صعوبة الحصول على ترخيص مباني مع

زيادة تكاليف استخراجها، وتجاهل اشتراطات الترخيص بالنسبة للرسومات الهندسية، والقصور في تطبيق شروط تنفيذ أعمال المباني المرخص لها.

قصور القانون من النواحي الوظيفية:

لم يراع القانون تحقيق متطلبات واحتياجات السكان وأهمها الخصوصية اللازمة لهم، حيث يلاحظ أن القانون لم يتعرض لتنظيم أماكن الفتحات بحيث تحقق الخصوصية، وإنما تعرض فقط للحد الأدنى لمساحة الفتحات اللازمة، ومساحة الفراغات وبروزات المباني وارتفاعها.

قصور القانون في راحة الشاغلين والنظافة:

- لم تنص اللائحة على وجوب تنظيف وصيانة الخزانات دورياً لمراعاة الصحة العامة للسكان ولم تحدد على من تقع الصيانة والنظافة للخزانات.
- تضمنت التشريعات باللائحة التنفيذية للقانون بضرورة عمل أماكن لتجميع القمامة بالمبنى ولكنها لم تحدد الحد الأدنى لعدد الوحدات الملزم لذلك، وكذلك الحد الأدنى لمساحة هذه الأماكن مع ضرورة ربطها بعدد الوحدات.

قصور القانون في الأمور المتعلقة بالنواحي المناخية:

عدم تحديد مساحات للفراغات الخارجية المفتوحة بقطع الأراضي المخصصة للبناء وتكون الفراغات المتاحة من خلال المناور فقط هي اختيارية.

قصور القانون في فقدان الخصوصية:

أدى تطبيق قوانين المباني إلى توجيه المباني على الخارج فانعدمت بذلك الخصوصية الخارجية، كما أن مباني العمارات السكنية المرتفعة التي تسمح بها القوانين (٣٦ متر) تطل على الخارج فقط وعلى الخصوصية الخارجية للوحدات السكنية حيث أصبحت مكشوفة من المباني المجاورة خاصة وأن هذه المباني تكون قريبة من بعضها والفتحات متقابلة الأمر الذي جعل السكان يستخدمون وسائل مختلفة لتحقيق الخصوصية، إضافة إلى ذلك أدت قوانين البناء إلى الآتي:

- استخدام الفتحات الكبيرة مع الانفتاح على الخارج يساعد على القضاء على الخصوصية.
- فقدان الخصوصية الداخلية للمسكن.
- فقدان الخصوصية السمعية بانفتاح المباني على الخارج.

قصور القوانين وتأثيرها على مخالفات المباني:

من خلال الدراسة السابقة ونتائج البحث وجدنا أن القصور في القوانين وتأثير ذلك على انتشار مخالفات المباني من أهم الأسباب التي تؤثر سلباً على التشكيل العمراني وذلك من خلال عدة محددات:

- طبيعة التشريعات:

- عدم واقعيتها حيث تشترط أحياناً حدود دنيا للأفنية مثلاً وقد تستهلك مساحة كبيرة نسبياً من مساحة الأرض.

- ثغرات بالقانون حيث ينقصها مثلاً اشتراط ضرورة إضاءة وتهوية فراغ صالة المعيشة طبيعياً أو تحديد الحدود الدنيا للأبعاد أحياناً.

- قصور السلطة التنفيذية للتشريعات:

- قلة عدد المهندسين بالنسبة لحجم العمل.

- قلة عدد المهندسين بالنسبة لنوعية العمل.

- ضعف الإمكانيات مما قد يعجز المهندسين عن أداء عملهم.

- التركيز على نوع مخالفة دون أخرى مثلاً التركيز على مخالفات الارتفاع فقط.

- غياب الوعي والضمير الاجتماعي:

- لدى المالك لعدم إحساسه بخطورة جريمة المخالفة.

- لدى مهندس المالك لمساعدة المالك في المخالفة.

- لدى المقاول والمهندس المنفذ والمشرف التنفيذي.

- لدى المستعمل حيث يستلم وحدته السكنية وقد يسدد مبالغ طائلة في تملكها مع احتمال إزالتها لمخالفتها القانون.

- لدى مهندس التنظيم بمخالفة ضميره ويتوانى عن المخالفين أو يساعدهم بأسلوب أو مقابل مادي.

- رغبة المستثمر في تحقيق أكبر عائد مادي من المشروع:

- لصعوبة حصوله على الرخصة وتكاليفها المادية.

- لصعوبة الإجراءات مثل المراجعة العشرية، وتكلفتها - الضرائب - الشهر العقاري - البنوك العقارية.

- ارتفاع أسعار الأراضي والتكلفة تجعل المخالفة حتمية للمالك.

جدول يوضح أهم القوانين التي صدرت في مصر والمؤثره في عملية البناء والتنمية العمرانية المستدامة :

وبعد استعراض أهم التشريعات والقوانين الصادره بشأن العمارة والعمران بمصر خلال القرن الماضي، وإيضاح سلبيات وقصور بعض هذه القوانين سيعرض الباحث جدول يلخص فيه أهم القوانين التي صدرت في مصر والمؤثره في عملية البناء والتنمية الحضرية المستدامة من خلال عرض محل اهتمام كل قانون ودرجة تأثيره وأسباب تأثيره على تحقيق التنمية الحضرية المستدامة مع إيضاح أهم المميزات والعيوب التي كانت سبباً في تقييم القانون من وجهة نظر الباحث .

القانون	وقت الأصدار ومدة العمل	محل اهتمام القانون	تأثيره على التنمية الحضرية المستدامة	أسباب التقييم والتأثير على تحقيق التنمية الحضرية المستدامة
الأمر العالي بلائحة التنظيم لسنة ١٨٨١م	من ١٨٨٢/١٢/٢٥ م إلى ١٨٨٩ م	- ضرورة تهذيب وتنظيم حدى الطريق فى معظم المدن - فرض الرقابة على أعمال المباني ، توجيه حركة العمران	ضعيف جدا	- مميزات / تناول بعض الأمور التنظيمية فى إطار محدود وبدون تفاصيل
الأمر العالي بلائحة التنظيم لسنة ١٨٨٩م	من ١٨٨٩/٨/٢٦ م إلى ١٩٤٠ م	- ضرورة هدم العقود والأسبطة المقامة فوق الطرق العمومية وإزالة ما يبرز عن المباني من مصاطب وسلالم خارجية ودرج - تقرير خطوط التنظيم على الخريطة العمومية وترتيب الشوارع وتعيين أسمائها وعروضها، وعروض الطرق الممتدة والأرقة غير النافذة، كما تناولت بروزات المباني من أسفال وأكتاف وجلسات الشبايك وكذلك البلكونات والماوردات التي تبرز عن واجهات المباني	ضعيف	- عيوب / لقد خلا الأمر العالي من ذكر أن يتم البناء وفقاً لأي مخططات عمرانية واكتفى فقط أن يكون البناء واقعاً على أحد الطرق العمومية . عيوب / كما خلت أحكام الأمر العالي من تنظيم مسألة ارتفاع المباني - مميزات / على الرغم من بساطة أحكامه إلا أنها تعتبر أساساً راسخاً وبارزاً في كافة تشريعات البناء التي تلتها حتى اليوم
قانون ٥١ بشأن تنظيم البناء لسنة ١٩٤٠	من ١٩٤٠/٨/٢٦ م إلى ١٩٨٢/٨/٢٦ م	- خاص بعملية تنظيم المباني داخل الكتلة السكنية - تخطيط طرق جديدة، وإنشاء ساحات خالية، وترقية المرافق وتأمين المساكن من أخطار الحريق وضمان أمن السكان، والمحافظة على الصحة العامة - فاشترط عدم إنشاء أي مبنى أو تعديله إلا مع مراعاة بعض القواعد منها الحد الأقصى لارتفاعات المباني، والحد الأدنى لارتفاع كل دور، وأبعاد الأفنية الداخلية سواء التي تطل عليها غرف معدة للسكني أو التي تخصص لتهوئة وإنارة المرافق	جيد	- مميزات / هو أول قانون يتناول أعمال البناء - مميزات / نقطة تحول هامة بالنسبة لما سبق من قوانين .. حيث قام المشروع بفرض محددات جديدة لأول مرة تختص بالتنظيم الداخلي للمبنى .. فبعد أن كانت التشريعات قاصرة على الطرق وخطوط التنظيم العامة تم التدخل من قبل المشرع للحد من حرية الأفراد في استعمال حق الملكية وذلك للعمل على وصول الضوء والهواء للمباني بهدف إنشاء مسكن صحي وكذلك وصول الضوء والهواء للشوارع والطرق العامة بصورة كافية من أجل الصالح العا
قانون ٥٢ بشأن تقسيم أراضي البناء لسنة ١٩٤٠	من ١٩٤٠/٨/٢٦ م إلى ١٩٨٢/٨/٢٦ م	- خاص بعملية تقسيم الأراضي الفضاء بهدف إقامة مساكن عليها تحديد نسبة من أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة .. وغيرها	جيد	مميزات / يهدف القانون إلى توفير الأساس التخطيطي السليم للمسكن قبل إقامته ليشارك من حيث الهدف مع مجموعة القوانين الخاصة بتنظيم المباني للوصول إلى إنشاء مسكن صحي مميزات / وأصبح الاتجاه السائد أن يكون الإشراف على تقسيم هذه الأراضي له علاقة بالمخطط العام للمدينة بهدف إنشاء أحياء متكاملة في خدماتها ومتناسقة مع بقية الاستعمالات الأخرى
القانون رقم ٩٣ بشأن تنظيم البناء لسنة ١٩٤٨	من ١٩٤٨/٨/٢٦ م إلى ١٩٥٤ م	بشأن تنظيم المباني حيث جاء هذا القانون لتحقيق التناسق مع الظروف الجديدة عقب انتهاء الحرب العالمية الثانية فضلاً عن محاولة مواجهة المشكلات الجديدة التي ظهرت في التطبيق العملي والتي لم يكن القانون السابق عليه قد تناولها بالتنظيم. - كما جاء لتلافي بعض مواطن القصور التي أفرزها التطبيق العملي للقانون السابق والقضاء عليها. -	جيد	مميزات / نص هذا القانون ولأول مرة على أن يتم تنفيذ البناء طبقاً للرسومات المعتمدة. مميزات / نص هذا القانون على تحديد طراز للبناء ولون البياض (الدهان) في شوارع ومناطق معينة في الحفاظ على جمال المظهر عيوب / خلا القانون من وضع حد أقصى لارتفاع البناء الأمر الذي يدل على التقدم الملموس في أساليب وفنون البناء والعمارة بوجه عام

القانون	وقت الأصدار ومدة العمل	محل اهتمام القانون	تأثيره على التنمية الحضرية المستدامة	أسباب التقييم والتأثير على تحقيق التنمية الحضرية المستدامة
القانون رقم ٦٥٦ بشأن تنظيم المباني لسنة ١٩٥٤	من ١٩٥٤ م إلى ١٩٦٢ م	- تناول القانون الحد الأدنى لعرض الطريق المقام عليه المبنى، والحد الأقصى لارتفاعات المباني، والحد الأدنى لارتفاع كل دور، وأبعاد الأفنية الداخلية والخارجية سواء المخصصة لتهوية وإنارة الغرف السكنية أو المخصصة لتهوية وإنارة مرافق البناء، كما تناول بروزات المباني سواء كانت بلكونات وأبراج أو كرانشيس وأسفال، وأيضاً تناول بعض العوامل الأمنية	جيد	مميزات / ظل هذا القانون ساريًا لمدة ثماني سنوات تقريبًا حتى تم تطويره بعد ذلك عدة مرات، وفي كل مرة كان التطوير يتم إما بإضافة اشتراطات تتناول دقائق وتفاصيل أكثر وإما بتعديل اشتراطات سابقة بهدف التحسين مميزات / أضاف بعض الشروط التي يجوز للجهات الإدارية فرضها في بعض المناطق ... منها: تحديد استعمالات الأراضي وتحديد طابعًا خاصًا أو لونها معينًا أو مادة خاصة بمظهر البناء أو إنشائه وتحديد مساحات للارتداد عن حدود قطعة الأرض أو إلزام طالب البناء بإنشاء بواكي وتوفير أماكن إيواء للسيارات . ومن الجدير بالذكر أن هذا القانون تم إلغائه أو بمعنى آخر تعديل بعض مواده وحذف بعضها ونقل الباقي إلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون وذلك بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ .
القانون رقم ٣٤٤ في شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء والهدم	١٩٥٦	القانون قد فرض قيوداً إضافية على إصدار التراخيص حيث اشترط الحصول على موافقة لجنة هندسية فنية – على مستوى عالي – يصدر بتشكيلها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية إذا زادت قيمة انشاء بناء أو تعديله أو ترميمه على خمسمائة جنيه ، ذلك قبل الحصول على الترخيص من الجهة القائمة بأعمال التنظيم	جيد	مميزات / تم تشديد عقوبات لتنفيذ القانون كالاتي : غرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها على حسب الأحوال وذلك في أحوال البناء أو الترميم أو التعديل . وغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدم في حالة الهدم مع الحرمان من البناء على نفس الأرض لمدة خمس سنوات والإلتزام بأداء ما يعال قيمة العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال المدة ذاتها ، ويجوز في جميع الأحوال فضلاً عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنة . **تبع هذا القانون قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٥ لسنة ٦٢ في نفس الشأن وهو توجييه وتنظيم أعمال البناء والهدم .. كما تلاه أيضا قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٦٤ حيث تناول الأخير عروض الطرق وارتفاعات المباني والأفنية والبروزات، وكذلك بعض المحددات التي يجوز للجهة الإدارية فرضها في بعض المناطق كما أضاف شروطاً جديدة تتعلق بفتحات المبنى المخصصة للإضاءة والتهوية، وأيضاً شروطاً للسلام المؤدية إلى الأدوار المتكررة وكان ذلك بهدف التحسين وقد ظل هذا القانون معمولاً به حتى صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .
القانون رقم ١٠٦ بشأن تنظيم المباني لسنة	١٩٧٦	جاء هذا القانون في شأن تنظيم أعمال البناء وهو الساري إلى الآن ويتناول أصل القانون العديد من النواحي الإدارية والفنية .. والمقصود بالنواحي الإدارية جميع الإجراءات التي تتخذ قبل الجهة الإدارية القائمة على شئون التخطيط والتنظيم، وتشمل تشكيل بعض اللجان لتوجيه استثمارات أعمال البناء وتحديد اختصاصات كل لجنة والبيانات التي تقدم إليها ونظام سير العمل بها، كما تشمل الإجراءات الخاصة بعملية الترخيص وتحديد المستندات التي تقدم إلى الجهة الإدارية والمدة اللازمة للبت فيها والرسوم المستحقة على صرف الترخيص، وكذلك التزامات المرخص له والقرارات التي تصدر بشأن الأعمال المخالفة سواء في ذلك إيقاف الأعمال أو إلزتها أو تعديلها أو توقيع الغرامة على المخالفين، كما تشمل إجراءات التظلم من القرارات التي تصدرها	مقبول	مميزاته / جاء هذا القانون بإلغاء كل من القوانين ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فضلاً عن إلغاء كل حكم يخالف أحكامه. وقد جاء شاملاً للعديد من القرارات من الناحية الإدارية والفنية التي تحافظ على استثمارات أعمال البناء والعمل على إزالة المخالفات ووضع الأسس والمعايير التي تكفل توفير بيئة سكنية آمنة . العيوب / ولم يستمر العمل بهذا القانون على وضعه – بدون تعديل – أكثر من عامين حتى أدخلت عليه الكثير من التعديلات واختلط الأمر على المتعاملين به في كثير من أحكام فقد عدل أكثر من ثلاثة عشر مرة – سواء كان التعديل بإصدار قانون أو بقرار وزاري – خلال عشرون سنة مع الاحتفاظ بنفس المسمى لقانون. نص القانون ١٠٦ (مادة ١٣) أنه يجوز "في حالة الضرورة تحقيقاً لغرض

<p>قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع، وهذا يؤدي إلى مخالفة المباني للاشتراطات البنائية المقامة بها وزيادة ارتفاعها عن المباني المحيطة وهذا يعني فتح باب الاستثناءات لزيادة ارتفاعات بعض المباني عن المنصوص عليها في القانون وبالتالي إلحاق الضرر بالمباني المجاورة.</p> <p>قصور تطبيق القانون من النواحي الإدارية:</p> <p>قصور القانون من النواحي الوظيفية:</p> <p>قصور القانون في راحة الشاغلين والنظافة:</p> <p>قصور القانون في فقدان الخصوصية</p> <p>إن الإفراط في التعديل والإلغاء يؤدي بالضرورة إلى إضعاف القواعد التنظيمية والإخلال بالنظام العام وعدم الإستقرار وبيع على الفوضى والإرتباك .</p> <p>إن التتابع في إصدار القوانين من شأنه أن يؤدي إلى ضعف الإلمام بها سواء من ناحية الأفراد أو من ناحية الإدارة المعنية بتنفيذ هذه القوانين فضلا عما يولده هذا التتابع من عدم استقرار بيئة التشريع الأمر الذي ينعكس بدوره على بيئة التنفيذ بل وينال من قيمة احترام القانون وهيئته وبالتالي ينال من مكانة الدولة .</p>	<p>مقبول</p>	<p>السلطة المختصة، وكذلك العقوبات المقررة نحو الأعمال المخالفة. أما النواحي الفنية فالمقصود بها مجموعة الأسس والمعايير الواجب توافرها في المباني والتي تكفل توفير بيئة سكنية صحية آمنة</p>		
<p>عيوب / على الرغم من جدية وتميز نصوص هذا القانون إلا أنه لم يُعمل ولم يُعمل به على الواقع.</p> <p>لم تكن البيئة السكنية الموجودة من حولنا اليوم هي نتاج القوانين والتشريعات أو الاشتراطات الخاصة فقط؛ وإنما أفرزت لنا الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي مرت بها البلاد نوع آخر من البيئة السكنية التي لا تخضع لأي قانون (مناطق الإسكان غير المخطط) وهذه المناطق لا يتوفر بها الحد الأدنى اللازم لمعيشة الأفراد.</p>	<p>جيد جداً</p>	<p>نص على وجوب إعداد مشروعات التخطيط العام لكل مدن وقرى الجمهورية وفقا لما تقضى به المخططات الإقليمية المعتمده - وبعد اعتماد التخطيط العام يجب اعداد مشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق والبرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل المناطق التي يتكون منها التخطيط العام ، ولا يجوز إصدار أية تراخيص للبناء إلا بعد الحصول على الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وفقا لما تقضى به الاشتراطات البنائية المقررة للموقع</p>	<p>١٩٨٢</p>	<p>القانون رقم ٣ بإصدار التخطيط العمراني</p>
<p>عيوب / عدم ملائمة أن يتم تطبيق قانون موحد على كافة مناطق الجمهورية حيث تتباين في خصائصها وظروفها وأوضاعها بل وفي أهدافها .</p>	<p>جيد</p>	<p>هو تعديل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ويتبنى هذا القانون فكرة إعداد مشروع موحد للبناء بمصر</p>	<p>١٩٩٦</p>	<p>القانون رقم ١٠١ بشأن تنظيم المباني</p>
<p>مميزات / تناول القانون أدق التفاصيل للبيئة السكنية من حيث عرض الطريق وشروط الترخيص وفتحات الأبواب والشبابيك والحد الأدنى لأبعاد الفناء والأفنية الداخلية والخارجية للمرافق والبروزات والسلالم وغيرها .</p> <p>عيوب / تعميم القانون على مستوى الجمهورية حيث لا يتلائم ذلك مع كافة الظروف للمدن المختلفة .</p>	<p>جيد</p>	<p>وهو القانون الذي تم بموجبه توحيد قوانين التخطيط والبناء بمصر وتم تقسيمه إلى خمسة أبواب :</p> <p>الباب الأول يشمل التخطيط العمراني.</p> <p>الباب الثاني ويشمل التنسيق الحضاري.</p> <p>الباب الثالث ويشمل تنظيم أعمال البناء.</p> <p>الباب الرابع ويشمل الحفاظ على الثروة العقارية.</p> <p>الباب الخامس ويشمل العقوبات.</p>	<p>٢٠٠٨</p>	<p>القانون رقم ١١٩ (قانون البناء الموحد)</p>



١-٤ الفصل الرابع - صعوبات تطبيق التشريعات والقوانين : مقدمة

على مدى ثلاث حقب صدرت عدة قوانين متتالية إما ناقضت بعضها البعض أو لم تتجنب عيوب بعضها لبعض، وينظم أعمال البناء بصفه أساسية كل من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحة التنفيذية وتعديلاته ونطاق سريانه وعواصم المحافظات والمناطق العمرانية المعتبرة مدناً وكذلك القانون ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحة التنفيذية ونطاق سريانه المدن والقرى حيث تعددت المشكلات الناتجة عن تطبيق هذين القانونين على مستوى نصوص التشريعات والقوانين ومعوقات أخرى على مستوى الإدارة المؤسسية وحتى العوامل الاجتماعية والبيئية.

١-٤-١ الصعوبات التي تواجه تطبيق نصوص التشريعات والقوانين

١-٤-١-١ إصدار قرارات متجاوزة لحدود الاختصاص

بالرغم من أن المشرع فى القانون قد حدد ضوابط صدور قرارات تتعلق بأعمال البناء والتخطيط فقد تجاوز ذلك بعض السادة القائمين على أمور المحليات ومثال ذلك:

- صدور قرار من أحد المحافظين بمنع التعلية للمباني التي ليس أسفلها جراج رغم أنه لم يشترط قانون مثل هذا الأمر، كما أنه لم يناطق للمحافظ إصدار مثل هذه القرارات^١.
- صدور تعليمات (ليس قرار) من محافظ القاهرة بإلغاء اشتراطات شركة مدينة نصر.
- صدور موافقات من محافظ الإسكندرية بتعلية بعض العقارات بما يتجاوز حد الارتفاع المقرر قانوناً بالمخالفة للقانون (حتى أن المختص بذلك هو رئيس الوزراء).
- صدور تعليمات من المحافظ بإدخال المرافق للمناطق العشوائية وللمباني المخالفة والتي بدون تراخيص التي تم بناؤها بعد الأمر العسكرى.
- صدور تعليمات من مجلس الوزراء بإدخال المرافق للمباني التي تم بناؤها قبل الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بالمخالفة للمادة ١٧ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ وتعديلاته.
- صدور قرار من محافظ القاهرة بأن نسبة البناء على مستوى المحافظة تكون ٦٠% فقط لجميع قطع الأراضى تقسيم أو غير تقسيم (تم إلغاء هذه القرار).

^١د. رأفت عبد العزيز حسن شمس - نظم تطبيق اشتراطات البناء - رسالة دكتوراه جامعة الأزهر - سنة ٢٠٠٢ - ص ٢١٤

- صدور قرارات من السادة المحافظين بتعديل خطوط التنظيم للشوارع دون موافقة المجلس الشعبى المحلى.
- صدور تعليمات من وزير شئون مجلس الوزراء بعدم هدم المباني المنخفضة الارتفاع التى يقل عدد أدوارها عن خمسة أدوار.
- صدور قرارات من محافظ القاهرة بحظر هدم الفيلات والمباني ذات الطراز المعمارى المميز بنطاق محافظة القاهرة بالرغم من عدم تضمن قانون الهدم رقم ١٧٨ لسنة ٦١ مثل هذا الحظر وإنما اكتفى القانون بأن يكون مضى أربعون عاماً فقط شرط للموافقة على الهدم، كما أن مثل هذا القرار يعتبر إنقاصاً لحرية المالك فى التصرف فيما يملكه من عقارات كفلها له القانون.

١-٤-٢-١ تعارض بعض القرارات والقوانين مع الدستور

ومن أمثلة عدم دستورية القرارات للدستور عدم دستورية قرار الحاكم العسكرى (الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ٩٦) وكذلك عدم دستورية قرار رئيس الوزراء بمنع هدم القصور والفيلات. نظراً لوجود الكثير من الفيلات والمباني ذات الطابع المعمارى المتميز والتى تمثل ثروة عقارية تعبر عن التراث التاريخى الثقافى لمصر فى فترات كثيرة وحقب متتابعة، وعليه فإن المحافظة على وجودها وعدم السماح بهدمها أو المساس بها أمر ضرورى ولأسباب عدة ربما اقتصادية أو اجتماعية أدت إلى قيام ملاك بعضها بهدمها وإحلالها بمباني أخرى مكانها بصورة تدعو إلى سرعة التحرك للمحافظة على هذا التراث الثقافى التاريخى، مما دعى محافظ القاهرة عام ١٩٩٣ بإصدار قرارات عديدة تحظر على ملاك هذه العقارات هدمها أو تعديلها أو المساس بأوضاعها الحالية^١.

أدى ذلك إلى تضرر الكثير من ملاك هذه العقارات وخاصة ما هو آيل للسقوط منها ولا يصلح للاستخدام، وحيث أن الدستور قد كفل لكل أفراد الشعب حرية التعرف على الملكية الخاصة سواء بالبيع أو الإيجار أو الرهن أو أى تصرف آخر، وبالتالي لا يجوز تقييد حرية الأفراد فى هذا التصرف إلا رضاً أو بموجب قانون نزع الملكية للمنفعة العامة. فإن قرارات محافظ القاهرة بمنع هدم الفيلات والعقارات ذات الطابع والطراز المعمارى المميز يتعارض مع أحكام الدستور فى هذا المجال وأحكام قانون الهدم وأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة. ورغم المشاكل الناتجة عن عدم توافق قرار

^١د. رأفت عبد العزيز حسن شمس - نظم تطبيق اشتراطات البناء - رسالة دكتوراه جامعة الأزهر - سنة ٢٠٠٢ - ص ٢١٥

محافظ القاهرة للدستور والقوانين ذات الصلة وما ينتج عنها من صعوبات فى التطبيق، صدر الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات على مستوى الجمهورية. وعلى ذلك فإن صدور قرار محافظ القاهرة وقرار الحاكم العسكرى لمنع هدم الفيلات والقصور بهدف المحافظة على ما تبقى من الميراث الثقافى والتاريخى بالجمهورية وقد عابه ما يلى:

- عدم توافقهم مع الدستور فى هذا المجال حيث أن هذه العقارات ملكية خاصة يملكها أفراد من الشعب وتخضع للمبدأ الدستورى الذى يبيح التصرف بكل أشكاله فى الملكية الخاصة.
- لم يشمل القرار توصيف محدد وواضح للعقارات التى يجب يسرى عليها القرار من حيث الشكل الخارجى والمكونات الداخلية أو الطراز المعمارى المتميز الذى يمثله هذه العقار وكذلك الفترة الزمنية التى أنشئ فيها.
- لم يراع القرار أن بعض العقارات نظراً لقدمها بحالة إنشائية لا يسمح باستغلالها أو الانتفاع بها سواء فى حالة وجوب الهدم لسوء الحالة أو حال إمكانية الترميم الدقيق، نظراً لارتفاع تكلفة هذه الأعمال والتى قد تصل إلى أضعاف تكلفة عملية الهدم وإعادة البناء.
- لم يحدد القرار آليات الحل البديل لتقيد حرية التصرف فى الملكية الخاصة لهذه العقارات.
- ونتيجة لما سبق من صدور قرارات حظر هدم الفيلات والقصور على غير سند من الدستور والقوانين المنظمة لهدم وغير محدد لنوعية العقارات التى ينطبق عليها والحلول والآلية القانونية لعدم الهدم للانتفاع من المبنى، سواء بنزع الملكية أو إعادة توظيف المبنى بالشكل الذى يراه المالك للاستفادة من ملكيته الخاصة. مما تسبب فى أن يصادف تطبيقها عدد من المشاكل والصعوبات والتى تمثلت فى:
- عدم قدرة الإدارات المحلية على اتخاذ القرارات المناسبة مما أدى إلى تضرر ذوى الشأن.
- عدم قدرة المحليات على تحديد كيفية التعامل مع العديد من العقارات وكونها خاضعة للقرار من عدمه.

- لجوء أصحاب العديد من ذوى الشأن من ملاك العقارات التى لم توافق الجهة الإدارية على هدمها أو التعامل معها سواء بالتعليق أو التعديل أو بالترميم إلى القضاء متظلمين من القرار الإدارى وقد حسم القضاء بعض القضايا لصالحهم^١.
- لجوء بعض ذوى الشأن إلى أعمال التخريب المتعمد والمنظم للمباني كوسيلة للهدم بدون ترخيص لفرد سياسة الأمر الواقع.

١-٢-١-٣ عدم وضوح بعض نصوص القانون:

تحتوى القوانين المنظمة لعملية البناء العديد من المواد التى ثبت من التنفيذ والتطبيق الفعلى لها احتمالات وجود التباين الكبير فى تفسيرها وتأويلها، وربما يعود هذا التباين فى التفسير للمواد فى هذه القوانين للعديد من الأسباب التى سيأتى إيضاها لعدد من أكثر المواد التى تحدث العديد من اللبس عند تنفيذها وتطبيقها عملياً، ومن أكثر المواد التى تسبب العديد من المشاكل فى هذا المجال:

- مادة ٧ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ الخاصة بالتعليق.
- مادة ١٧ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ الخاصة بالمرافق.
- مادة ١٣ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ الخاصة بخطط التنظيم (التعليق والتعديل التدعيم خارج خطوط التنظيم الجبرية).
- مادة ١١ من القانون ٣ لسنة ٨٢.
- قرارات رئيس الوزراء بالارتفاعات داخل نطاق القاهرة والجيزة والإسكندرية وذلك للأسباب التالية:
- هل تشمل المناطق المقسمة (مدينة نصر - مصر الجديدة - المعادى) وبالأخص على قطع البناء المقسمة والتى لها عقود موثقة بها حقوق وواجبات على المقسمين طبقاً لدفاتر الاشتراطات.
- التعليق طبقاً لما كان مصرحاً من قبل هذا التاريخ هل يقصد به تاريخ نشر القرار أم تاريخ إصدار القرار أم تاريخ الترخيص الأول؟.

^١د. رأفت عبد العزيز حسن شمس - نظم تطبيق اشتراطات البناء - رسالة دكتوراه جامعة الأزهر - سنة ٢٠٠٢ - ص ٢١٥

- وقد ترتب على وجود فرص للتباين فى شرح المواد وتأويلها العديد من الآثار السلبية فى مجال تنفيذ وتطبيق التشريعات والقوانين المنظمة لعملية البناء منها.
- عدم وضوح الرؤيا داخل الجهات الإدارية المختلفة لكثرة التشريعات وتعديلاتها والقرارات المختلفة.
- اختلاف التطبيق للقرارات والتشريعات نتيجة اختلاف تفسيرها وتأويلها.
- الاجتهاد الخاطى من المستشارين القانونيين لقيادات الحكم المحلى لتفسير بعض الأحكام الواردة بالقوانين والقرارات.
- تعطيل مصالح المواطنين وتأخير البت فى إصدار تراخيص البناء المختلفة.
- إنقاص حق من حقوق المواطن نتيجة عدم دستورية بعض الأحكام الواردة بالقوانين والقرارات.
- وجود احتمالات لإعطاء بعض المواطن ميزة ليست من حقه مما يثير حفيظة من انتقص حق من حقوقه.

المادة ١١ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

جرى نص المادة ١١ كرر - على أنه "يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى". وكما وأن المادة ١١ مكرراً تنص على أنه "فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراضيت عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أدلة أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو". ويتضح من حكم المادة ١١ مكرر أن طالب البناء ملتزم قانوناً بتوفير أماكن لإيواء السيارات فى المبنى المزمع إنشاؤه طبقاً لما يصدر به الترخيص والرسومات المرفق معه.

وعندما يصدر الترخيص ويتم البناء ويوفر المالك أماكن لإيواء السيارات طبقاً للترخيص الصادر له لا يجد أى التزام من ملاك وحدات عقاره الذى أنشأه أو مستأجره بأن يقوم بشراء حصتهم فى الجراج لعدة أسباب منها قد لا يملك المستأجر أو مشتري الوحدة السكنية أو الإدارية سيارة، وبالتالي لا يوجد مبرر أن يشتري حصة من الجراج الذى وفره وأعدده المالك الأسمى. والسبب الآخر قد لا يرغب المستأجر أو مشتري الوحدة السكنية أو الإدارية فى شراء مكان لإيواء سيارات بدعوى أن سيادته يستخدمها أمام العقار. ولذلك فإن حكم المادة ١١ مكرر ألزم المالك بتوفير أماكن لإيواء السيارات ولم

يلزم المستأجر أو مشتري أى وحدة سكنية كانت أو إدارية فى أن يشمل عقد الإيجار أو البيع بينه وبين المالك الأصلى على نص يلزمه بشراء حصته المقررة فى الجراج.

ونتيجة لأن مالك العقار قد يعلم مسبقاً أن الجزء الذى سيخصصه لإيواء السيارات عدم النفع والفائدة ولن يعود عليه بالمال المنفق فى إنشائه، ولا يوجد أى إلزام قانونى على قاطنى العقار - بشرائه ضمن عقود إيجارها أو تملكهم نتيجة بالمال المنفق فى إنشائه، ولا يوجد أى إلزام قانونى على قاطنى العقار - بشرائه ضمن عقود إيجارها أو تملكهم نتيجة ذلك يقوم المالك بمخالفة الترخيص المتصرف له ويلتزم بإعداد وتجهيز المكان المخصص لإيواء السيارات، بل قد يجهزه لنشاط إدارى وتجارى يعود عليه بالنفع المادى ويكون نتيجة ذلك يقوم المالك بمخالفة الترخيص المتصرف له، ويكون نتيجة ذلك توقيع العقوبات المقررة فى المادة ١١ مكرر على المالك.

١-٤-٢ أسباب تعدد صعوبات تطبيق التشريعات والقوانين في المجال التشريعي القانوني:

١-٤-٢-١ كثرة التشريعات والقوانين المنظمة وتعارضها

وذلك لسياسات الحكومات المتعاقبة والأنظمة المختلفة بالتركيز على المدخل التشريعي في الوقت الذي تتجاهل فيه النظرة إلى المداخل الأخرى. وقد تمثل ذلك في هذا السيل من التشريعات المنظمة لعملية البناء، إلى حد وصل في بعض الأحيان إلى إصدار تشريع لكل مشكلة، وهو ما يعتبر أسهل وأسرع طريقة تظهر الاهتمام بحل المشكلة وعدم الموافقة أو المشاركة في الوضع القائم^١.

١-٤-٢-٢ تعدد جهات إصدار التشريع وعدم التنسيق بينها

من خلال هذا الكم الكبير من التشريعات، ولضمان أن يتم التحكم في التنفيذ والتطبيق لها نتج عنه تعدد الجهات المطلوب مشاركتها، ولكل من هذه الجهات تشريعاتها وقوانينها التي تحكم أنظمة العمل بها.

١-٤-٢-٣ قوانين وتشريعات موحدة لكافة الجمهورية

ومن أهم الإشكاليات التي تتسبب في المشاكل الاجتماعية إشكالية النمطية وتجاهل التنوع والتوزيع اللازمين اقتصادياً واجتماعياً، فالتشريعات والقوانين موحدة لا تسمح بإعمال مبدأ الفرز القانوني للمحليات على أساس تنوع ظروفها واحتياجاتها التنموية المحلية، كما يتعارض مع دواعي تنويع مقومات التنمية المحلية بما ييسر بعد ذلك عمليات التنسيق والتكامل.

١-٤-٢-٤ عدم وضوح بعض المواد بالقوانين

من الواقع الفعلي لعملية التطبيق للتشريعات المنظمة للبناء هناك العديد من المواد الواردة بالتشريعات والقوانين المنظمة لعملية البناء يمكن أن يتم تفسيرها بالعديد من التفسيرات المتباينة.

١-٤-٢-٥ غياب الدور التشريعي للمجتمع

من الملاحظ غياب دور المجتمع في عملية إعداد التشريع، مما يجعل العديد من التشريعات بعيدة عن الواقع الفعلي والتناسب مع البيئة الاجتماعية، ويؤثر سلباً على اقتناع المجتمع بالتشريعات المنظمة لعملية البناء.

١.د. رأفت عبد العزيز حسن شمس - نظم تطبيق اشتراطات البناء - رسالة دكتوراه جامعة الأزهر - سنة ٢٠٠٢ - ص ٢١٤

١-٤-٢-٦ اعتماد القضاء على تقرير خبراء وزارة العدل

تعتمد الأحكام القضائية في مجال تنظيم إجراءات عملية البناء في الأساس على التقارير الفنية التي يتم إعدادها بواسطة خبراء وزارة العدل، وفي العديد من الأحيان يتم تكليفه جهات فنية متخصصة سواء من النيابة أو من المحكمة بتولى أعداد التقارير الفنية والإجرائية في مجال تنظيم عملية البناء. ويعيب التقارير التي يتم إعدادها بواسطة خبراء وزارة العدل العديد من المشاكل نتيجة ضعف الكوادر القائمة على إعداد هذه التقارير ١.

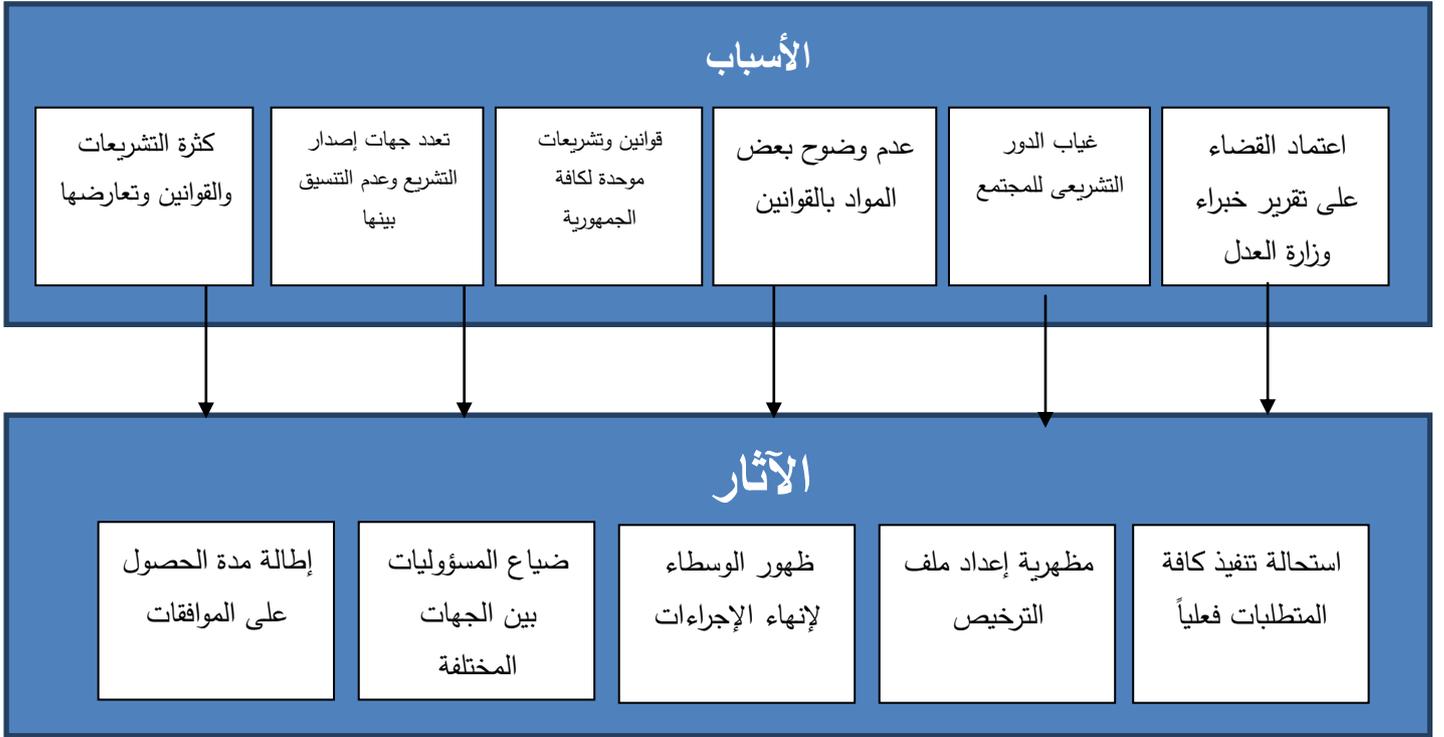
١-٤-٣ أهم النقاط المترتبة على صعوبات تطبيق نصوص التشريعات

ونتيجة لهذه الأسباب تواجهه عملية تطبيق وتنفيذ التشريعات المنظمة للبناء العديد من الصعوبات التي تتسبب في عدد من النتائج السلبية على عملية التنمية العمرانية، ومنها:

- استحالة تنفيذ كافة المتطلبات فعلياً.
- مظهرية أعداد ملف الترخيص.
- ظهور الوسطاء لإنهاء الإجراءات.
- ضياع المسؤوليات بين الجهات المختلفة.
- إطالة مدة الحصول على الموافقات.

١.د. رأفت عبد العزيز حسن شمس - نظم تطبيق اشتراطات البناء - رسالة دكتوراه جامعة الأزهر - سنة ٢٠٠٢ - ص ٢١٩

عدم التنفيذ والتطبيق الكامل للتشريعات والقوانين المنظمة للبناء



شكل رقم ١-٤-١ ملخص صعوبات التنفيذ في مجال التشريعي والقانوني^١

١-٤-٤ الصعوبات التي تواجه التطبيق للنظام الإداري والمؤسسي.

- ضعف المقابل المادي للعاملين بالمحليات.
- قصور بالإمكانات الفنية والمادية بالمحليات.
- عدم تناسب بعض الكوادر العاملة بالمحليات والمهام الموكلة إليها.
- ضعف الكوادر بالمحليات.
- ضعف الإدارات القانونية بالمحليات من حيث الكم والكيف.
- تكليف مهندسي الإدارات الهندسية بالعديد من المهام الإضافية.
- كثرة الجهات المشاركة في إدارة العملية العمرانية.
- تداخل وعدم وضوح الاختصاصات للجهات المشاركة في إدارة العملية العمرانية.

١-٤-٥ أهم النقاط المترتبة على صعوبات تطبيق النظام الإداري

- نتيجة لوجود هذا الحكم من الجهات المشاركة وعدم التنسيق بينها أن تكون هناك العديد من الآثار السلبية لعددها وكثرتها من أهم هذه الآثار.
- ضياع الوقت في المراسلات وأخذ الموافقات من تلك الجهات مما يتسبب في إهدار الوقت وإطالة وقت إصدار التراخيص.
 - وجود فرصة لحدوث ثغرات يمكن أن تستغل في العديد من التجاوزات التي تؤدي إلى المخالفات يصعب التعامل معها في ظل تعدد الموافقات والقرارات وتضارب الآراء الفنية بينها.
 - من أهم المسببات التي تؤثر سلباً في عملية تنفيذ المحددات المنظمة للعمران الجهات القائمة على النظام الإداري والمؤسسي؛ لكونها المسؤولة عن التعامل بصورة مباشرة مع الجهات المشاركة في تنفيذ التنمية العمرانية، وكذلك التعامل مع المجتمع.
 - تتنازع الأجهزة والوزارات المركزية ذاتها على الاختصاصات المتعلقة بالمحليات، وتحفل جمعية الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بالعديد من طلبات وإحالات تحتاج إلى إفتاء قانوني في هذا الأمر.
 - عدم إمام العديد من القادة المحليين بأحكام القانون وقواعد العمل المتفرغة عن سيل القرارات الوزارية وتفصيلات اللوائح التنفيذية، لاسيما إذا لم يكن لهم خبرة سابقة بالعمل المحلي أو المدني على الإطلاق ولم يتوفر تحت يدهم دليل تنفيذي حاسم يرشدهم في ممارسة العمل ويرشد قراراتهم وبيعتها عن احتمالات افتقادها الصفة القانونية أو خروجها على قواعد الاختصاص، وبعدهم عن التحول إلى مجرد منفذين لتعليمات مركزية، والخشية من اتخاذ المبادرات خوفاً من الوقوع في حبال القانون وشباك النيابة الإدارية وحملات الصحافة، فالقاعدة تقول: إن غير العالم باختصاصه جيداً هو شخص متسلط أو خائف أو خاضع....!
 - أن عمليات التدريب للكوادر المحلية، والتي تستهدف رفع مستوى الكفاءة الفنية والإدارية للعاملين بالمحليات بالإضافة إلى تنمية المعارف والثقافة العامة لهذه الكوادر، يشوبها عيبان رئيسيان: الأول هو التركيز على العناصر التي لا تؤثر مباشرة أو بفعالية واضحة على سير العمل التنموي في المحليات، وإرسالها إلى "الدورات والبرامج التدريبية" إما كنوع من تسديد الخانات وتسجيل واقعة، أن هناك عددًا من المتدربين بالوحدة المحلية أو كنوع من الإغداق

للبيض إذا كان فى التدريب بعض المزايا أو من البعض والإبعاد عن العمل فترة لو كان التدريب غير ذلك والعيب الثانى هو عمومية المحتوى التدريبى لتلك البرامج كثيراً مما تتناول عموميات النظام المحلى وقليلأ ما تركز على إكساب المتدربين المهارات الفنية المرتبطة بالعمل فى المحليات، إما بسبب نوعية المدربين أو بحجة أن ما يتعلمه المرء فى التدريب الذى لن يجد طريقة على التطبيق بل وربما تلفظه المستويات الأعلى وترفضه القيادات التى تخشى أى تغيير فى الوضع القائم.

- و من ناحية أخرى، هناك مسألة أخلاقيات العمل المحلى لدى الكوادر المحلية بوجه عام، حيث أن أداء الأجهزة المحلية لأدوارها على النحو المأمول (سواء الأجهزة التنفيذية أو الشعبية أو الفروع الإدارية ..) ويرتبط بنظرة ونسق القسم السائد بين هؤلاء العاملين المدنيين، الذين قد يعطون أولوية للترقى أو على الأقل البقاء فى المنصب. أكثر من توظيف سلطاتهم لصالح خدمة التنمية المحلية، بمعنى تحولهم من عمال مدنيين Civil servants إلى عمال مسيطرين ruling servants (Strauss, pp. 3-7). بعبارة أخرى فإن أخلاقيات العمل المحلى التى تحتويها الثقافة السائدة بين الكوادر المحلية تؤثر بالقطع على مستوى أدائهم وممارستهم لسلطاتهم التنفيذية، الإشرافية، الرقابية على المستوى المحلى، كما فى مجال تهيئة مجال ملائم لتنشيط المشاركة السياسية المحلية أو فى إفساح المجال أمام العمل التطوعى والجهود الذاتية للمساهمة فى التنمية المحلية.

عدم التنفيذ والتطبيق الكامل للتشريعات والقوانين المنظمة للبناء

الأسباب

قصور في
الإمكانات

قصور تأهيل الكوادر والقيادات
بالإدارات المحلية

عدم وضوح بعض
المواد بالقوانين

عدم تناسب
العاملين
وتخصصاتهم
والمهام الموكلة

تداخل وعدم
وضوح دور وحدود
اختصاص الجهات
المشاركة

الآثار

صعوبة واستحالة
تنفيذ كافة
المتطلبات فعلياً

ضعف دور الإدارة المحلية
في إدارة وإشراف المشروعات
العمرانية

الاهتمام بأعداد
الملف ورقياً فقط
دون أن يكون ذلك
علاقة بالواقع

العاملون بالمحليات
أصبح ليس لديهم
الوقت الكافي للقيام
بمهام الأساسية

شكل رقم ١-٤-٢ ملخص لأهم الصعوبات التي تواجه تنفيذ التشريعات في مجال الإدارى

والمؤسسى

١-٤-٦ الصعوبات التي تواجه التطبيق للبيئة الاجتماعية

تكمُن الأسباب الاجتماعية في غياب دور المجتمع في وضع وتحديد السياسات والقوانين المشكلة للبيئة العمرانية ووضع المحددات المنظمة العمرانية، وهذا الغياب بنوعيه المباشر وغير المباشر، وينتج الغياب المباشر من تهميش دور المجتمع وتحجيمه عن المشاركة في هذا المجال. أما الغياب غير المباشر الذي ينتج أساساً من سلبية المجتمع وإحجائه عن المشاركة في صنع القرار بالمشاركة إيجابية في اختيار من يمثله في صنع اتخاذ القرار.

يتميز المجتمع بالحساسية والذكاء في التفاعل مع مجريات الأمور وقدرته على ترجمته في سلوك اجتماعي، والذي يقاس به نجاح المحددات المنظمة لتشكيل التنمية العمرانية، وهو خير مقياس لمدى تأثير كافة المحددات والمشاكل والمعوقات التي تنظم التنمية العمرانية سواء كان هذا التأثير إيجابياً بتقهم أهمية وضع التشريعات المنظمة للبناء وضرورة الالتزام بها، أو سلبياً في الإعراض والإحجام عن الالتزام بالتشريعات، وتمثل ذلك في مظاهر أهمها شعور مخالف التشريعات المنظمة للبناء بالفخر والتباهي بالمخالفة وعدم توقيع العقاب عليه. ويتسبب في صعوبات تنفيذ وتطبيق التشريعات والقوانين المنظمة للبناء في مجال البيئة الاجتماعية العديد من الأسباب منها:

١-٤-٦-١ عدم تناسب القوانين والتشريعات مع الظروف البيئية

فنتيجة لعدم إحساس المواطن بتناسب التشريعات وظروف بيئته وذلك لكون القوانين موحدة لكافة الأقاليم دون مراعاة لظروف مناخية أو بيئية لا تسمح بإعمال مبدأ الفرز القانوني للمحليات على أساس تنوع ظروفها واحتياجاتها التنموية المحلية، كما يتعارض مع دواعي تنويع مقومات التنمية المحلية بما يبسر بعد ذلك عمليات التنسيق والتكامل.

١-٤-٦-٢ نقص وعي المجتمع بالحقوق والواجبات

المجتمع هو الجهة القائمة على تنفيذ أغلب التنمية العمرانية وبدون الإدراك والفهم الكاملين للحقوق والواجبات من الصعب أن تسيير عملية تنفيذ معظم التنمية العمرانية دون حدوث تجاوزات من الجهات المشاركة.

١-٤-٦-٣ غياب دور المجتمع فى تطبيق تشريعات التنمية العمرانية

وهى الجوانب التى ترتبط بمدى استشعار المجتمع بأهمية المشاركة فى صنع السياسات المحلية والانخراط فى جهود التنمية الذاتية بمجتمعه المحلى، فمن الملاحظ أن غياب دور المجتمع فى عملية تطبيق التشريعات يؤثر سلباً على اقتناعه بالتشريعات المنظمة لعملية البناء.

١-٤-٦-٤ غياب دور المجتمع فى وضع تشريعات التنمية العمرانية

نظراً للتنوع الجغرافى الإقليمى والاجتماعى والاقتصادى لجمهورية مصر العربية، يلزم لكل منها متطلبات تشكيل تنميته العمرانية بما يتوافق وظروفه، وبسبب عدم مراعاة ذلك فى عملية التشريع، أدى لعدم اقتناع كل من الجهات القائمة على تنفيذ التشريعات (المجتمع المحلى) والجهات القائمة على تطبيقها (الإدارة المحلية والجهات المشاركة) بالعديد من المواد الواردة بالتشريعات.

١-٤-٧ أهم النقاط المترتبة على صعوبات التطبيق فى مجال البيئة الاجتماعية

ومن خلال مجالات تنفيذ التنمية العمرانية بمصر وإن كان لكل منها أسباب التى تؤدى على عدم تنفيذ المحددات المنظمة للعملية العمرانية والآثار المترتبة عليها إلا إنها لا تتم بمعزل عن الأخرى؛ حيث تجتمع الآثار الناتجة عنهم فى صورة المنتج النهائى وهو التنمية العمرانية بمحتواها الشامل الذى يمكن تلخيصه فى غياب دور التشريعات والقوانين والجهات القائمة على تنفيذها فى تشكيل المنتج العمرانى بمصر، والذى من الطبيعى أن يتسبب فى عشوائية التطبيق وتفاقم المشاكل الناتجة عن ذلك وينتهى فى الوضع النهائى وهى تدهور حالة العمران، يتم تنفيذ معظم التنمية العمرانية بواسطة المجتمع ممثلاً فى القطاع الخاص والأفراد، وتظهر نتيجة العلاقة بين المجتمع بعضه البعض وهو الجهة القائمة على تنفيذ التشريعات والقوانين وبينه وبين الجهات القائمة على الإشراف والتحكم فى تطبيقها وكذلك العلاقة بين تلك الجهات فى صورة المنتج العمرانى فكما كان هذه العلاقة واضحة ومحددة ومنضبطة كلما أثر ذلك إيجاباً على المنتج العمرانى.

ونتيجة لهذه الأسباب تواجهه عملية تطبيق وتنفيذ التشريعات المنظمة لعملية البناء العديد من الصعوبات التى تتسبب فى عدد من النتائج السلبية على عملية التنمية العمرانية منها:

- شعور اللامبالاة بالتشريعات المنظمة للبناء.
- عدم مبالاة المجتمع بالتشريعات المنظمة لعملية البناء.
- تفاقم المشاكل وصعوبة السيطرة وحلها جذرياً.
- عدم ثقة المجتمع بالتشريعات والقائمين على تطبيقها.

١-٤-٧ ملخص لأهم صعوبات تنفيذ التشريعات في مجال البيئة الاجتماعية

في الشكل التالي حيث يقوم الباحث بتوضيح أهم أسباب التي تؤدي إلى عدم التنفيذ والتطبيق الكامل للتشريعات والقوانين المنظمة للبناء من وجهة النظر المجتمعية، وتوضيح آثار ذلك بالسلب على البيئة العمرانية وعلى التنمية

عدم التنفيذ والتطبيق الكامل للتشريعات والقوانين المنظمة للبناء

الأسباب

غياب دور
المجتمع في
وضع تشريعات
التنمية

غياب دور المجتمع في تطبيق
تشريعات التنمية العمرانية

نقص وعى المجتمع بالحقوق
والواجبات

تداخل وعدم
وضوح دور وحدود
اختصاص الجهات
المشاركة

الآثار

عدم ثقة المجتمع
بالتشريعات
والقائمين على
تطبيقها

ظهور مشاكل اجتماعية بين
المواطنين

شعور اللامبالاة
بالتشريعات
المنظمة للبناء

تفاقم المشاكل
وصعوبة السيطرة
وحلها جذرياً

شكل رقم ١-٤-٣ ملخص لأهم الصعوبات تنفيذ التشريعات في مجال البيئة الاجتماعية

١-٤-٨ الصعوبات التي تواجه تنفيذ التنمية العمرانية والحلول والوسائل المطلوبة

أسباب الصعوبات	الأثار المترتبة	مداخل الحلول والوسائل المطلوبة
<ul style="list-style-type: none"> • كثرة التشريعات والقوانين وتضارياها • توحيد القوانين والتشريعات لكافة أقاليم الجمهورية دون مراعاة للظروف البيئية • عدم وضوح نصوص بعض المواد • عدم دستورية بعض القرارات • غياب مشاركة المجتمع في العملية التشريعية • صدور الأحكام القضائية اعتماداً على تقارير خبراء وزارة العدل • صعوبة وعدم إمكانية تنفيذ بعض المواد 	<ul style="list-style-type: none"> • استحالة تنفيذ كافة المتطلبات فعلياً. • مظهرية أعداد ملف الترخيص. • ظهور الوسطاء لإنهاء الإجراءات. • ضياع المسؤوليات بين الجهات المختلفة. • إطالة مدة الحصول على الموافقات. 	<ul style="list-style-type: none"> • توحيد التشريعات والقوانين في مجال التنمية العمرانية على مستوى الأقاليم • تلافى عدم وضوح نصوص بعض المواد • زيادة العقوبات الرادعة للمخالفين • تناسب الاشتراطات وظروف المباني المطلوب الترخيص بها • صدور الأحكام القضائية اعتماداً على تقارير من مكاتب استشارية متخصصة • تقليل الصلاحيات الخاصة بإصدار القرارات ومراجعتها دستوريته • إشراك المجتمع بصورة فعالة في العملية التشريعية
<ul style="list-style-type: none"> • ضعف المقابل المادى للعاملين بالمحليات • قصور بالإمكانات الفنية والمادية بالمحليات • عدم تناسب بعض الكوادر العاملة بالمحليات والمهام المؤكدة إليها • ضعف الكوادر بالمحليات • ضعف الإدارات القانونية بالمحليات من حيث الكم والكيف • تكليف مهندسى الإدارات الهندسية بالعديد من المهام الإضافية • كثرة الجهات المشاركة في إدارة العملية العمرانية • تداخل وعدم وضوح الاختصاصات للجهات المشاركة 	<ul style="list-style-type: none"> • صعوبة واستحالة تنفيذ كافة المتطلبات فعلياً • ضعف دور الإدارة المحلية في إدارة وإشراف المشروعات العمرانية • الاهتمام بإعداد الملف ورقياً فقط دون أن يكون ذلك علاقة بالواقع • العاملون بالمحليات أصبح ليس لديهم الوقت الكافى للقيام بمهام الأساسية 	<ul style="list-style-type: none"> • رفع كفاءة الإدارة القانونية بالمحليات من حيث الكم والكيف • رفع كفاءة الإمكانيات الفنية والمادية بالمحليات • رفع قدرات الكوادر بالمحليات • زيادة المقابل المادى للعاملين بالمحليات • تقليل الجهات المشاركة في إدارة العملية العمرانية • تحديد الاختصاصات للجهات المشاركة في إدارة العملية العمرانية • مراعاة تناسب بعض الكوادر العاملة بالمحليات والمهام المؤكدة إليها • الحد من المهام الإضافية لمهندسى الإدارات الهندسية
<ul style="list-style-type: none"> • عدم تناسب القوانين والتشريعات مع البيئة المحلية • نمو شعور اللامبالاة تجاه التشريعات والقوانين المنظمة الأخرى • نقص وعى المجتمع بالحقوق والواجبات • نقص وعى المجتمع بطبيعة مهام المحليات • عدم ثقة المجتمع بالقائمين على تنفيذ التشريعات والقوانين المنظمة للعمران • غياب دور المجتمع في تنفيذ البيئة العمرانية • غياب دور المجتمع في تشكيل البيئة العمرانية • غياب تمثيل المجتمع في العمليات التشريعية 	<ul style="list-style-type: none"> • عدم ثقة المجتمع بالتشريعات والقائمين على تطبيقها • ظهور مشاكل اجتماعية بين المواطنين • شعور اللامبالاة بالتشريعات المنظمة للبناء • تفاقم المشاكل وصعوبة السيطرة وحلها جذرياً 	<ul style="list-style-type: none"> • مراعاة تناسب القوانين والتشريعات مع البيئة المحلية • رفع وعى المجتمع بطبيعة مهام المحليات • رفع وعى المجتمع بالحقوق والواجبات • إيجاد دور للمجتمع في تنفيذ البيئة العمرانية • رفع ثقة المجتمع فى القائمين على تنفيذ التشريعات والقوانين المنظمة للعمران • إيجاد تمثيل للمجتمع فى العملية التشريعية • إيجاد دور للمجتمع فى تشكيل البيئة العمرانية

جدول رقم ١-٤-٤ يوضح الصعوبات التي تواجه تنفيذ التنمية العمرانية والحلول والوسائل المطلوبة

خلاصة الباب الأول

طبقا لما سبق فإن التشريعات والقوانين توجه حركة الحياة الخاصة بالتعاملات البشرية بعضهم ببعض.. وأيضا علاقتهم بالبيئة المحيطة وهو الجانب الفيزيائي .. فكان لكل دولة وكل عصر من العصور كانت هناك تشريعات توجه الأعمال البنائية وتنظمها وذلك هو موضوع البحث.

١. حيث اهتم الفصل الأول بعرض نبذة عن التشريعات من حيث التعريف والمصطلحات والمفهوم والفرق بينها وبين القانون والدستور، وعرض لأهم التعريفات التي تتعلق بالتشريعات والقوانين .

٢. ثم تعرض الفصل الثاني الى الناحية التاريخية للعمارة الإسلامية والتي كانت تهتم بسن الضوابط والقوانين وتطبيقها واعتبارها جزء لا يتجزأ من العرف السائد عند أهل المدينة، والتي اشتملت على التشريعات المنظمة للعمران في العصور الإسلامية في شأن تنظيم أعمال البناء في كلٍ من الارتفاعات والتهوية والردود والجرر المشتركة والبروزات ومثانة المبنى .

٣. أما عن الناحية التخطيطية فكانت مراعية للجوانب التخطيطية المختلفة سواء كانت هذه الجوانب عمرانية أو اقتصادية أو اجتماعية، وقد اهتمت بعدة نقاط أهمها اختيار الموقع وحجم المدينة بحيث يشترط أن يكون حجم المدينة متناسبا مع المقياس الإنساني واستعمالات الأرض.

٤. ثم تم عرض دراسة تحليلية لتطوير التشريعات والقوانين التي تنظم المباني في الفصل الثالث والتي كان مفادها.

أن البيئة السكنية تخضع في تنظيمها لأكثر من قانون:

٥. فهي تخضع لقانون التخطيط العمراني الذي يختص بتنظيم وتنسيق العلاقة بين الاستعمالات المختلفة للأراضي، وتوفير شبكات الطرق والمرافق والخدمات العامة، وتوجيه عمليات التنمية الفيزيائية والإشراف على عملية تقسيم الأراضي بهدف إقامة مساكن عليها، وتحديد الأسس والمعايير اللازمة لتجديد الأحياء، وغير ذلك من الأمور التي تختص بعمليات التخطيط.

٦. كما تخضع البيئة السكنية لقانون تنظيم المباني الذي يختص بالإشراف على إقامة المباني واستيفائها الأسس والمعايير اللازمة لتوفير مقتضيات الأمن والأمان والصحة العامة والراحة للسكان، فيتناول القانون ولائحته أبعاد المبنى ومسطحاته الداخلية والأفنية المخصصة للإضاءة والتهوية والفتحات والسلام والبروزات .. وغير ذلك من الأمور التي تختص بتنظيم المبنى ذاته.

٧. وتخضع البيئة السكنية أيضاً في بعض المناطق - بجانب القوانين السابقة - لاشتراطات خاصة أشد قيوداً مما ورد بالقانون، والتي تفرض ارتفاع أقل للمبنى ونسبة إشغال أقل، وغير ذلك من الأمور التي تهدف إلى إنشاء بيئة سكنية على مستوى عال من الكفاءة.
٨. بعض المناطق لا تخضع البيئة السكنية لأي قانون، ويكون لغياب القانون أثره الواضح على البيئة السكنية، حيث يتم إقامة مبان عشوائية لا يتوفر لها الحد الأدنى اللازم لمعيشة الفرد والمجتمع.
٩. كافة التشريعات السابقة على قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ كانت تعني بإقامة المباني في ظل عدم وجود سياسة أو خطط أو برامج تنمية ، وفي ظل عدم وجود مخططات عامة أو تفصيلية ، وكان الهدف الذي اجتمعت عليه هذه التشريعات هو إقامة مباني سواء على الشوارع العامة أو الخاصة أو حتى بقطعة أرض لا تتصل بطريق ، أي أن جناحي تنظيم وتوجيه أعمال البناء عبارة عن مبنى وطريق فقط .
١٠. حتى بعد صدور قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ لم يتغير الوضع كثيراً، فعلى الرغم من أن هذا القانون نص على وجوب إعداد مشروعات التخطيط العام لكل من مدن وقرى الجمهورية وفقاً لما تقضي به المخططات الإقليمية المعتمدة .
١١. يتم تحديد ارتفاعات الأبنية دون الأخذ في الاعتبار أي معايير تخطيطية؛ تارة يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق، وتارة يكون مرة وربع عرض الطريق، ثم العودة مرة أخرى وحتى الآن إلى مرة ونصف عرض الطريق، وتارة لا يكون هناك حد أقصى للارتفاع، وتارة يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٥ متراً .
١٢. إن الإفراط في التعديل والإلغاء يؤدي بالضرورة إلى إضعاف القواعد التنظيمية وإخلال بالنظام العام وعدم الاستقرار ويبعث على الفوضى والارتباك .
١٣. تعاقبت التطورات التي لحقت بالتشريعات المنظمة للبناء ما بين إلغاء أو حذف لبعض المواد أو تعديل أو دمج البعض الآخر وبات اتجاه التشريعات كان دائماً نحو التعقيد وعلى النحو اتجاه تصاعدي دائماً نحو رفع رسوم تراخيص البناء حتى وصلت حالياً القيمة التقديرية لتكلفة المتر المسطح من المباني ٥٠٠ ج/م^٢ ، وكانت قبل ذلك مباشرة تقدر بمائة جنيه ، الأمر الذي أدى إلى زيادة كافة الرسوم التي تستحق على تراخيص البناء، والتي تسحب بنسبة مئوية من القيمة التقديرية لتكاليف البناء المراد التراخيص به فضلاً عن القيمة المستحقة للتأمينات الاجتماعية ووثيقة التأمين..... إلخ .

١٤. كثرة الجهات المطلوب الحصول على موافقتها قبل إصدار تراخيص البناء وهي على سبيل المثال: إدارة الأملاك - إدارة التخطيط - إدارة التقسيم - إدارة التحسين - هيئة الطيران المدني أو الحربي - إدارة الإطفاء المختصة في بعض الأحوال إلخ .
١٥. اتجهت التشريعات تدريجياً إلى تشديد العقوبات وتغليظها حيث أصبحت التشريعات الحالية المتعلقة بأحكام البناء تزخر بالعديد من العقوبات المالية (عقوبة أصلية وعقوبة إضافية) وفي خط مواز تم تشديد العقوبات السالبة للحرية حتى وصلت إلى عقوبة الأشغال المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات - بعد أن كانت العقوبة هي الحبس - ومن المُسَلَّم به أن الحبس حده الأدنى ٢٤ ساعة وحده الأقصى ثلاث سنوات، وأصبحت عقوبة السجن وجوبية بعد أن كانت فيما قبل عقوبة الحبس جوازية .
١٦. فتح القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الصادر في ١٩٨٣/٧/٧ باباً استثنائياً من أبواب الخروج على تطبيق أحكام القانون ٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من خلال ما يسمى بالمصالحة، وذلك بدفع الغرامة المحددة بنص القانون طبقاً لقيمة الأعمال المخالفة، وفي هذا اعتراف من الدولة بتقشي ظاهرة المخالفات، وفشل التشريعات المنظمة للبناء في منع المخالفات أو على الأقل الحد منها.
١٧. أن التشريعات والقوانين لا ينبغي أن توضع لظروف خاصة ، وإنما لمصلحة قومية وعامة ، فإذا حدث عكس ذلك وهو ما حدث بالفعل فلن تكون نتيجة ذلك ظهور التصدعات والانهيئات في المباني فحسب، وإنما في البنيان التشريعي للدولة ككل .
١٨. أن الفشل الطبيعي فيما يتعلق بتنظيم أعمال البناء - في إدراك الأهداف يرجع في حقيقته - فضلاً عن غياب الإطار التخطيطي لتنظيم أعمال البناء - إلى التتابع المتسرع في إصدار التشريعات .
١٩. التتابع في إصدار القوانين من شأنه أن يؤدي إلى ضعف الإلمام بها سواء من ناحية الأفراد أو من ناحية الإدارة المعنية بتنفيذ هذه القوانين ، فضلاً عما يوله هذا التتابع من عدم استقرار بيئة التشريع الأمر الذي ينعكس بدوره على بيئة التنفيذ ، بل وينال من قيمة احترام القانون وهيئته وبالتالي ينال من مكانة الدولة .
٢٠. أما التسرع في إصدار هذه التشريعات يعكس حقيقة مؤداها أن هذه التشريعات لم تتل حظها من الدراسة المتأنية المستحقة ، كما و أن هذا التسرع لا يتيح استطلاع وجهات النظر المختلفة .

٢١. طبقاً لدراسة الفصل الرابع فإن هناك العديد من الصعوبات التي تواجه تطبيق التشريعات والقوانين؛ منها صعوبات تواجه نصوص التشريعات والقوانين، وصعوبات على المستوى الإدارى والمؤسسى، وأخرى على المستوى الاجتماعى والذى ينعكس سلباً على الوصول الى أهداف التنمية الحضريّة المستدامة.



٢-١ الفصل الأول - التنمية المستدامة ... تدقيق المفهوم

مقدمة

توجهت الدول النامية في الآونة الأخيرة إلى المنافسة في سرعة التطور والنمو الاقتصادي وذلك تحت مظلة ما يعرف بالتنمية على مختلف مستوياتها فإن التنمية ليست عملية تهدف إلى اللحاق بأقصى مستوى اقتصادي فحسب بل هي تغير حضاري تستهدف الارتقاء بالمجتمع عمرانياً واقتصادياً وتكنولوجياً واجتماعياً وثقافياً مع توظيف كل موارد المجتمع المادية والطبيعية والبشرية لصالح الكل ومجموعة من الوسائل والطرق التي تستخدم من أجل توحيد جهود السكان والسلطات العامة بهدف تحسين المستوى العمراني والاقتصادي والاجتماعي والثقافي للمجتمعات^١.

فهي المنفذ والملاذ للتخبط التشريعي للقوانين والأحكام وهي أيضاً الهدف الرئيسي لكل مطور وباحث عن الأمثل والأفضل في جميع المجالات ، فكان من الواجب التعرض لها والاعتماد عليها للوصول للارتقاء البصري والحضري للاستدامة العمرانية.

٢-١-١ مفهوم التنمية (Development)

توجد عدة صياغات لتعريف التنمية ، ولعل من أهم تلك التعريفات :

- "انبثاق ونمو كل الإمكانيات الموجودة والكامنة في كيان مجتمع معين بشكل كامل ومتوازن ، وهي عملية ذاتية تتواجد مقوماتها في داخل ذلك المجتمع ، ليست ثابتة مع الزمن ، وهي عملية إزالة كل المعوقات التي تحول دون انبثاق إمكانيات ذلك المجتمع وتعمل على إيقاف الاستغلال الذي يعوق أو يحد منه أو يواجهه لصالح منطقة من ذلك المجتمع دون غيرها^٢.
- أن التنمية: هي مجموعة من الوسائل والطرق التي تُستخدم من أجل توحيد جهود السكان والسلطات العامة بهدف تحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للمجتمعات ، وأن التنمية تتضمن النمو (Growth) والتغير (Change) اللذان يجب أن يتما بالضرورة في القطاعات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية كمًا وكيفاً في آن واحد^٣.
- وقيل فيها : بأنها عملية تغير حضاري تستهدف الارتقاء بالمجتمع اقتصادياً وتكنولوجياً واجتماعياً وثقافياً وتوظيف كل موارد المجتمع المادية والطبيعية والبشرية من أجل صالح الكل^٤.

^١ تقرير الأمم المتحدة "الاسكو" للتنمية ١٩٩٤.

^٢ قضايا التنمية العربية ، دار الفكر للنشر والتوزيع ١٩٩٤.

^٣ - Hart Environmental Data. (1998) "Sustainable Community Indicators ". US EPA Office of Sustainable Ecosystems and Communities (OSEC) . P.6.

^٤ د . عبدالمنعم أحمد شكري السعيد : " التنمية المُستدامة ما بين المفهوم والتطبيق - دراسة تحليلية مقارنة للفترات ١٩٨٠ - ٩٠ - ٩٥ . رسالة دكتوراه غير منشورة بقسم العمارة - هندسة القاهرة ، ١٩٩٩ م .

- أيضاً: تُعبر لفظة التنمية عن قيمة الحال أو العلاقة التي يتحقق عندها رُقي المجتمع واستمرارية نموه وازدهاره والحفاظ على المكان الذي يسكنه ويقوم فيه , حيث يحدث الاتزان والدعم المتبادل في العلاقات والمهام والنظم بين كلِّ من المجتمع والمكان أو بين أفراد المجتمع بعضهم ببعض^١ .
- وتعطي الاستدامة كمفهومية جديدة المزيد من الاهتمام للإنسان , حيث تركز على نوعية حياته , حيث يتم التنويه فيها ليس فقط على البُعد الاقتصادي بل على الجوانب الاجتماعية والبنية السياسية

- (Political Structure) وجودة البنية العُمرانيَّة^٢

٢-١-٢ النمو (Growth):

- وتعنى الزيادة فى حجم الأنشطة بالزيادة فى مكوناتها وهى الإجراءات التى اتبعتها البلاد المتقدمة فى زيادة أنشطتها فى جميع مجالات الحياة، وقد يكون السبب فى زيادة حجم الأنشطة إلى زيادة تعداد السكان المترتب عليه زيادة الطلب على المرافق والخدمات التى تغطى تلك الاحتياجات والمتطلبات المختلفة، وتتوقف التغطية على مستوى الدولة اقتصادياً وتكنولوجياً^٣.

- نمو اقتصادى :

- وهو على مستوى إنتاج الموارد الاقتصادية وزيادة الدخل القومى للدولة على مستوى فردى أو جماعى.

- نمو اجتماعى :

- ويقصد به زيادة عدد السكان بطريقة طبيعية أو بزيادة نتيجة هجرة الأفراد .

- نمو عمرانى :

- وهو النتيجة التلقائية للنمو الاقتصادى والاجتماعى والسكانى فالنمو العمرانى يتأثر بكل مجالات النمو فى المجتمع ولكى تكون الزيادة فى النمو العمرانى تسير خطوة ثابتة جيدة يجب أن تتواجد إدارة عمرانية جيدة لدى المجتمع فى صورة حكومات ومؤسسات وأهالى وأفراد .

٢-١-٣ مفهوم التحضر:

- الحضري هو التجمعات العمرانية البشرية التى تتكون منها البلدان الصغيرة والتى يسكنها عدة آلاف من البشر.

^١ د . حسام أبو الفتوح : " التنمية بين التخطيط لها وتقييمها " , المؤتمر التاسع للمعماريين المصريين , إبريل ١٩٩٩ م

^٢DrTarekAzmy EL-Sheikh. (1999). "Towards Effective community development in Egyptian Urban Areas".Unpublished PhD thesis at the Architecture Department, Cario Engineering Faculty. Giza, Egypt.

^٣قضايا التنمية العربية ، دار الفكر للنشر والتوزيع ١٩٩٤ .

- وهو مجموعة من العمليات التنموية التي تحدث في كل مجالات الحياة ومجرياتها سواء كانت نمو عمراني اقتصادي أو تغير اجتماعي أو ثقافي وسلوكي وإداري وقيمي وجمالي أو هجرة المستوطنين من مجتمع ريفي إلى حضري أو في أنماط التفاعل مع البيئة وخدماتها.
- ولقد تطور التحضر وارتبط بالتنمية الحضرية على المستوى العالمي لدرجة الزيادة السريعة في إعداد السكان للمناطق الحضرية وذلك نتيجة هجرة السكان من المجتمعات الريفية إلى الحضرية وأيضاً فإن المجتمعات الريفية على الرغم أنه من الممكن أن تتحول إلى مستوطنات حضرية في إطار نمو طبيعي من خلال شاغلي تلك المجتمعات.

٢-١-٤ التنمية من المفهوم العمراني:

هي الوصول من وضع إلى وضع أفضل عمرانياً مما نجد له تأثيراً وانعكاساً اقتصادياً واجتماعياً وبيئياً وهي عملية متشعبة متعددة الأبعاد وتمثل استراتيجية أفضل وإعياً وعمليات ذات غايات وأهداف محددة مرحلية وطويلة المدى لتدارك المشكلات القائمة والمتوقعة.

أى: أن التنمية يقصد بها الوصول إلى أفضل الأوضاع العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية والغرض منها محاربة الفقر والحد من الفوارق الاجتماعية وزيادة المشاركة الشعبية والوصول إلى مفهوم العدالة الاجتماعية والمستوى المعيشي المطلوب أى التوصل إلى استراتيجية تلبية الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والغرض منها محاربة الفقر والحد من الفوارق الاجتماعية وزيادة المشاركة الشعبية والوصول إلى مفهوم العدالة الاجتماعية والمستوى المعيشي المطلوب أى التوصل إلى استراتيجية تلبية الحاجات الإنسانية الأساسية^١.

٢-١-٥ مقومات تحقيق التنمية في أى مجتمع وهي:

١. الإنسان كمورد بشري (أفراد) .
٢. المكان كمورد طبيعي (العمران).
٣. نظام الإدارة الحكومية والسياسية (الإدارة القومية).

٢-١-٦ مفهوم التنمية المستدامة

هي التنمية التي تلبى الاحتياجات للأجيال الحالية بدون المساومة على إمكانيات الأجيال القادمة في تلبية حاجاتهم^٢.

فقد تبنت معظم الدول المتقدمة، ممثلة في أجهزة التخطيط العمراني، مجموعة من الرؤى والمفاهيم، والتي تكاد أن تتطابق مع ما تم الاتفاق عليه عالمياً في مجالات التنمية المستدامة - العمرانية والتشييد والتعمير، والبناء والتي تتميز بالآتي^١:

^١ وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ١٩٩٩.

^٢ (Frits Hesyelink) "من أجل الاستدامة"، المركز الاقليمي لليونسكو 2000/3

١. بوضعها وتنفيذها لمخططات واستراتيجيات وسياسات عمرانية مستدامة ومسئولة، عن توازن تنمية القطاعات الاقتصادية، والبيئة، والاجتماعية. بدأ من المستوى الوطني والإقليمي وحتى المستويات المحلية، وتفاصيل التصميم العمراني والمعماري.
٢. بسعيها نحو وضع قواعد وممارسات جديدة ومعاصرة لمفهوم التنمية المستدامة تمكنها من مواجهة تحديات الحاضر وتوقعات وتطلعات المستقبل.
٣. ريادتها في نطاق إنشاء المجتمعات المستدامة، وإعادة تطوير وتأهيل المناطق الحضرية والريفية والتراثية التقليدية، من هذا المنطلق، وتبنيها لمناهج ومقاربات ابتكاريه وإبداعية في مختلف مجالات التنمية، والعمل على دمج مفهوم الاستدامة في القوانين والتشريعات.
٤. حرصها المستمر على تقديم قيم جديدة مضافة خلال ما تقوم به من أعمال ومشروعات تراعى فيها تطبيق مفاهيم مثل نوعية الحياة، ونمط المعيشة، التصميم البصري...
٥. اعتمد المجتمع الدولي في قمة الأرض بالبرازيل عام ١٩٩٢ مصطلح التنمية المستدامة بمعنى تلبية احتياجات الجيل الحالي دون إهدار حقوق الأجيال القادمة في الحياة في مستوى لا يقل عن المستوى الذي نعيش فيه^٢.

هذا وقد حدد المجتمع الدولي مكونات التنمية المستدامة على أنها:

- نمو اقتصادي.
 - تنمية اجتماعية.
 - حماية البيئة ومصادر الثروة الطبيعية بها.
- وهذا يعنى أن تكون هناك نظرة شاملة عند إعداد استراتيجيات التنمية المستدامة تراعى فيها بدقة الأبعاد الثلاثة.

٢-١-٧ رؤية التنمية المستدامة من منظور التشريع الإسلامي:

"الاستدامة" Sustainability .. لغويًا: من "دام" الشيء، "دواما": "دوما": أي "ثبت" و"استمر"؛ من: "الدوام": الاستمرار والتواصل والبقاء"، ومنها "داوم عليه": أي واطب عليه، و"استدام الشيء": دام وتواصل وأما "التنمية" Development .. فمن: نمى "بتشديد الميم"؛ ومعناها: فعل وإحداث النمو بإرادة فاعلة^٣.

١ سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التتموي في المدينة العربية م. فائف جمعه المنديل مملكة البحرين - المملكة الأردنية الهاشمية - عمان - ١٧ يناير ٢٠٠٨
^٢ نحو استراتيجية وطنية للتنمية المستدامة - وثيقة إطار الاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة - رئاسة مجلس الوزراء - وزارة الدولة للشؤون البيئية - اللجنة الوطنية للتنمية المستدامة.
^٣ (المعجم الوجيز، مطبعة دار النشر الطبعة الأولى، القاهرة ١٩٩٧م).

والمفهوم التقليدي "للتنمية المستدامة" يستند إلى مبدأ الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة بهدف رفع مستوى المعيشة، بيد أن ارتباط ذلك المفهوم بالبعد البيئي يدفع بأهدافه ليشمل أجيال المستقبل. إلى جانب تلك الحالية كأبرز ما تهدف إليه فلسفاتهما؛ وتفاوتت مفاهيم تلك التنمية ما بين "المستدامة" إلى "المتواصلة" إلى "المستمرة" وجميعها يستند إلى ذات المبدأ: الاستغلال الأمثل للموارد والثروات بما لا يخل بمقدرات الأجيال القادمة¹.

وبعض "التعريفات الاقتصادية" للتنمية المستدامة ركزت على الإدارة المثلى للموارد بهدف الحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية²؛ شريطة المحافظة على الموارد الطبيعية ونوعياتها ..، وبعضها الآخر كان قد أكد على ضرورة إدارة النظم الاقتصادية بحيث يمكن الاعتماد على أرباح الموارد دون المساس بقاعدة الأصول المادية، وتوسع البعض في ذلك التعريف وأشاروا إلى الحاجة إلى تكنولوجيا جديدة أنظف وأكثر وأقدر على إنقاذ الموارد الطبيعية، والحد من ظاهرة التلوث والمساعدة على استقرار المناخ، واستيعاب مقدرات النمو السكاني والاقتصادي³.

٢-١-٨ رؤية "مصادر التشريع" لمفهوم التنمية المتواصلة:

والاستدامة "كمفهوم وأسس" ليست بجديدة على رؤى الإسلام "التشريعية" وواقعة "التنفيذي" ؛ فقد أقره كتاب الله تبارك وتعالى، ووثق لها هدى رسول الله ﷺ، وعرض لها في "فكر التابعين" مثلما أقرها" نسخ الملف" رضوان الله عليهم أجمعين؛ .. وتقرير ذلك (قياساً على "المفهوم" و"الأسس" ووفقاً للقيم التي تضمنتها حملة الحكم الحضري الجيد لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية) .. يتبين فيما يلي: **ففي "حق الأجيال المقبلة"** قال الله تبارك وتعالى: وليخش الذين لو تركوا من خلفهم ذرية ضعفاً خافوا عليهم فليتقوا الله وليقولوا قولاً سديداً) [النساء: ٩].

وفي تأكيد ذات المعنى قال رسول الله ﷺ: "في حديث طويل نذكر منه " ... إنك إن تذر ورثتك أغنياء خير من أن تذرهم عالة يتكفون الناس .." رواه سعد بن ابى وقاص المصدر صحيح البخارى .

وقال الله تبارك وتعالى: [الحشر: ١٨]، والآية الكريمة تعمد إلى دفع نفس للتدبير فيما قدمت من العمل لغد، وفيها تأكيد على أهمية تقدير الإنسان لمردود عطاءه، وما يترتب عليه من مساءلة، وكذا تقرير لكون "التواصل" أساس يحيياه الإنسان، ويثول إليه.

وفي معرض التأكيد على **أهمية "التوازن" في مقاصد الإنسان** ورد في كتاب الله عز وجل – على لسان قوم قارون – قول الله تبارك وتعالى: وابتغ فيما آتاك الله الدار الآخرة ولا تنس نصيبك من

١(دليل البيئة العالمية، ٩٢ – ١٩٩٣م).

2 Edward B, "Economics, Natural Resources...", 1989, p.185.

3Transforming) George Heaton and Robert Repetto, Technology: An Agenda., 1991, p.IX

الدنيا وأحسن كما احسن الله اليك ولا تبغ الفساد في الأرض إن الله لا يحب المفسدين [القصص: ٧٧]؛ واستتبع ذلك التأكيد بدعوته إلى الإحسان "بمجل معناه" مع النهي عن الإفساد في الأرض، كأساس لتحقيق ذلك التوازن.

في أحاديث رسول الله ﷺ:

وفي أحاديث رسول الله ﷺ يمكن الاستدلال على "الاستدامة" كمفهوم ومعنى في سياق استقراء ما يلي:

ففي الإشارة إلى أهمية "الفاعلية والتواصل" في حياة الإنسان قال ﷺ: "إن قامت الساعة وبيد أحدكم فسيلة فإن استطاع أن لا يقوم حتى يغرسها فليفلح". رواه انس بن مالك – المصدر الصحيح المسند ص ٣٤ .

وفي تقريره ﷺ لمردود ذلك قال "لاضرر ولاضرار". حديث حسن – المحدث النووي .

٢-١-٩ أهداف التنمية المستدامة:

بالنظر للمناطق السكنية بالمجتمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى كأحد أشكال التنمية والامتداد (Productivity) الكبير لها في الآونة الأخيرة كأحد أهم أنواع التنمية فإنه يمكن ينصرف عليها من الأهداف ما ينصرف على التنمية ما يلي:

٢-١-٩-١ على مستوى المحيط الحيوي^١ :

- المحافظة على سلامة العمليات البيئية الأساسية في التنظيم البيئية التي يعتمد عليها الإنسان في تنمية الموارد , مثل قدرة التربة على إعادة خصوبتها .
- صيانة الموارد الموروثة الموجودة في كائنات العالم .
- تأمين الاستخدام المُستدام للكائنات الحية والنظم البيئية , مثل الأسماك والغابات .

٢-١-٩-٢ على مستوى المحيط المشيد (التكنولوجي)^٢ :

- اختيار وسائل تقنية ذات مخلفات محدودة .
- الاعتماد على إعادة التدوير للمواد .
- ترشيد وحسن اختيار مواقع المراكز الصناعية^٣ .

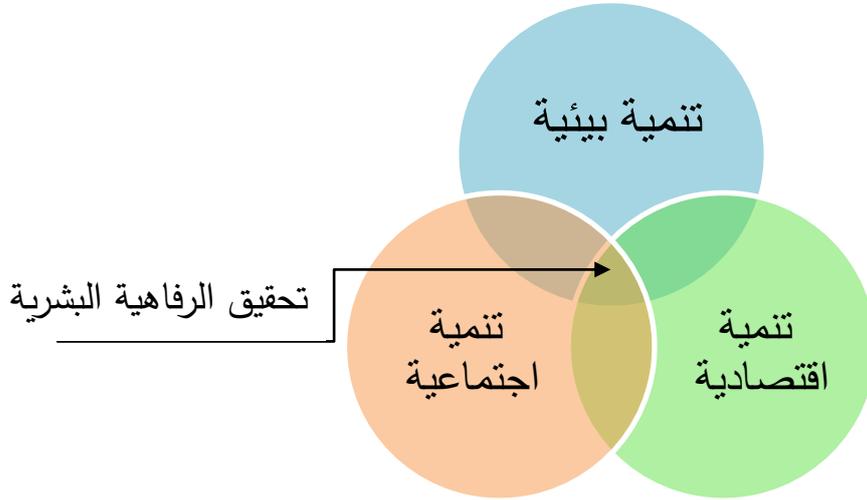
١ - د . محمد عبدالفتاح القصاص : " الإنسان والبيئة والتنمية " , المؤتمر القومي الثاني للدراسات والبحوث البيئية , القاهرة , ١٩٩٠ م , ص ١٠٠ , ١٠١ .

²Sustainable Architecture". Available at: <http://www.arch.hku.hk/research/BEER/sustain.htm>. At: 16/7/2001.

³د. أسامة عبدالنبي قنبر "استدامة المناطق السكنية بالمجتمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى" رسالة دكتوراه هندسة العمارة جامعة الأزهر ٢٠٠٥ م - ص ٧.

٢-١-٩-٣ على مستوى المحيط الاجتماعي^١:

- المحافظة على التوازن بين الموارد المتاحة والحاجات الأساسية للبشر على المدى البعيد .
- وضع خطط تنمية للموارد الطبيعية المتجددة وغير المتجددة في إطار زمني يحقق العدالة بين الأجيال .
- تحقيق المشاركة الشعبية الواسعة .
- ترشيد استغلال كافة الموارد ووضع أولويات للاستخدامات المختلفة .
- التعاون الإقليمي والدولي لمواجهة متطلبات البيئة ومشاكلها.

شكل ١-١-٢ يوضح العناصر المكونة للتنمية المستدامة^٢

^١- د . محمد عبدالفتاح القصاص : " الإنسان والبيئة والتنمية " ، المؤتمر القومي الثاني للدراسات والبحوث البيئية ، القاهرة ، ١٩٩٠ م ، ص ١٠٠ ، ١٠١

^٢- أسامة عبدالنبي قنبر "استدامة المناطق السكنية بالمجتمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى " رسالة دكتوراه هندسة العمارة جامعة الأزهر ٢٠٠٥ م - ص ٥

٢-١-١٠ الأبعاد الأساسية لتحقيق التنمية المُستدامة :

تتأتى الاستدامة من خلال أبعادها الثلاثة الأساسية - سالفه الذكر - والتي استقر عليها الخبراء كما اتضح من الشكل السابق ، وهي

- **الاستدامة البيئية** : (تقليل الفاقد ، تقليل الانبعاثات الضارة إلى البيئة ، تقليل المؤثرات السلبية على صحة الإنسان ، الاتجاه إلى المواد الخام المتجددة ، التخلص من المواد السامة)

- **الاستدامة الاجتماعية** : (توفير الصحة والأمان لنطاق العمل ، دراسة التأثيرات على المجتمعات المحلية وجودة الحياة ، إيلاء العناية للمعوزين والعجزة والمعوقين ومن لا مأوى لهم)

- **الاستدامة الاقتصادية** : (خلق وفتح أسواق وفرص جديدة أمام نمو المبيعات ، تقليل التكلفة من خلال تحسين الكفاءة والاستهلاك الأقل للطاقة والمواد الخام ، البحث في تخليق قيم مضافة لاستمرار النمو الاقتصادي)

٢-١-١ ركائز التنمية المُستدامة:

- وحدة المصير والمستقبل المشترك (حيث التلوث لا يعترف بالحدود الدولية) .
- الاستدامة أو الاستمرار: التنمية يجب أن تُلبى حاجات الحاضر للجميع وتستمر دون الإخلال بحاجات الأجيال المقبلة ، يتم ذلك بإشباع الحاجات الأساسية لفقراء العالم والحفاظ على البيئة وعدم استنزافها في حدود قدرة البيئة على التجدد من خلال ترشيد الموارد .
- الديمقراطية : حيث يجب أن يتسع معناها ليشمل مصلحة البشر جميعاً اليوم وغداً .
- المشاركة الشعبية : في اتخاذ القرار على المستوى المحلي والقومي والعالمي .
- العدالة الاجتماعية : فيما بين الأجيال ، وكذا بين البلدان النامية والمتقدمة .
- القيم : مثل العدالة والمساواة بين الأجيال وترشيد الاستهلاك والقيم الجمالية والإنسانية والمشاركة والتعاون والقيم الدينية الأصيلة وكذا الرجوع للتراث والأديان السماوية^١ .
- تنظيم وترشيد السكان : حيث ترتبط الاستدامة كذلك بعدد وتوزيع وخصائص السكان.

٢-١-٢ مفهوم المجتمعات المستدامة

هي أماكن ومجتمعات يريد سكانها العيش والعمل فيها حالياً وفي المستقبل، وهي مجتمعات مستدامة نظراً لكونها تحتوي على البنية الأساسية المجتمعية، والفرص والإمكانات التي يحتاج إليها سكانها، وتجعلهم يشعرون بالانتماء، وبالالتزام والعمل على رفاهية مجتمعهم، وهذه المجتمعات مستدامة

^١د. أسامة عبدالنبي قنبر "استدامة المناطق السكنية بالمجتمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى" رسالة دكتوراه هندسة العمارة جامعة الأزهر ٢٠٠٥ م - ص ٦.

بسبب امتلاكها للقدرة والفعالية الاقتصادية، التي تؤمن الاحتياجات الإسكانية للسكان حسب مختلف فئاتهم وقدراتهم في السوق، كما أنها مستدامة لتوفيرها فرص تحقيق طموحات الشباب و كبار السن^١.

- وهي مجتمعات مستدامة بيئياً بسبب قدرتها على التلائم الأيكولوجي، كما أنها مجتمعات تحمي وتحافظ على البيئة الطبيعية، بل وتعمل على تدعيمها بطرق تتواءم مع احتياجات المستقبل بقدر مساوٍ لتعاملها مع احتياجات الحاضر.

٢-١-١٣ عناصر المجتمعات المستدامة

- منظومة الحكم الجيد
- النقل والمواصلات
- الخدمات
- البيئة
- المساواة
- الاقتصاد
- الإسكان والبيئة المبنية
- الثقافة والمجتمع

ولكن يتطلب ضمان تطبيق هذا المفهوم ودمجه على مستوى التخطيط العمراني، الاهتمام بالمهارات والمعرفة الفنية الجديدة، المرتبطة بهذا المفهوم، للكوادر البشرية المسئولة عن عملية التنمية المجتمعية الشاملة.

٢-١-١٤ متطلبات نجاح التنمية الحضرية المستدامة:

- البعد عن الخطط العمرانية الغير متكاملة أو المدروسة دراسة جيدة.
- البعد عن الضعف الإداري والرقابي للمشروعات التنموية.
- البعد عن الاستثناءات وعدم المساواة التي مازالت موجودة وبصورة خاطئة.
- البعد عن عدم المساواة التي جاءت نتيجة التوزيع المفرط للمدخرات في أوقات الأزمات .
- البعد عن عدم الاستقرار الناتج عن زيادة تدخل الدولة وتساهل في السياسات النقدية والتضخم .
- دعم المجلس المحلي البلدي بالفنيين والمستشارين المتخصصين

^١سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية م. فائف جمعه المنديل مملكة البحرين - المملكة الأردنية الهاشمية - عمان - ١٧ يناير ٢٠٠٨.

- تطوير اللوائح والإجراءات والقوانين المنظمة للعمل البلدى ودور الرقابة الهندسية فى مجالس البلدى وتأثيره فى تطوير المدن^١.
- إيجاد الآليات الفاعله لتنشيط دور الإدارة للوزارات الخدمية فى تعزيز الروابط والاتصالات بالجمعيات والبلديات والمنظمات الإقليمية والدولية لتبادل المعلومات ورفع كفاءة الإدارة .
- تعظيم مفهوم المصلحة العامة، والمحاسبة والمكاشفة والشفافية، وحرية الوصول إلى المعلومات، وتدعيم وتفعيل مؤسسات المجتمع المدني، وتأكيد الشراكة بين هذه المؤسسات وكل من القطاع العام الحكومي والقطاع الخاص والاستثماري، والتأكيد على المرجعية القانونية والدستورية، وتدعيم العملية الديمقراطية، وبالتحديد نظام الحكم والإدارة المحلية والبلدية^٢.

٢-١-٥ محاور التنمية المستدامة :

- تحقيق التكامل والتكافل التام بالعدالة الاجتماعية فهى تقوم على المشاركة العادلة بين الموارد المحلية المتاحة للمجتمعات.
- تحقيق التنمية الذاتية بالتوافق مع الطبيعة وليس السيطرة عليها.
- الكفاءة الاقتصادية غير المقيدة بمفهوم التبرج.

^١ جريدة الأنباء - العدد الخامس - الخميس - ١٢ يوليو ٢٠٠٧

^٢ سياسات التخطيط العمراني ودورها فى التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التتموي فى المدينة العربية م. فائف جمعه المنديل مملكة البحرين - المملكة الأردنية الهاشمية - عمان - ١٧ يناير ٢٠٠٨

٢-١-١-٦ اتجاهات التنمية المستدامة :

١. التنمية :

يجب أن لا تخلط مع النمو حيث النمو هو اتساع مدى كمي لنظام اقتصادي بينما التنمية هو مفهوم نوعي يرتبط مع التحسن والتقدم في الأبعاد العمرانية والثقافية والاجتماعية والاقتصادية^١.

٢. الاحتياجات :

تقدم أفكار في توزيع الموارد ومواجهة الاحتياجات الأساسية لجميع التوسعات في جميع الفرص لإرضاء طموحاتهم بحياة أفضل.

٣. الأجيال القادمة :

نقدم مفهوم العدالة للأجيال القادمة وأن علينا واجباً أخلاقياً للعناية بكوننا، وليكون في نظام جيد مقبول للأجيال القادمة.

٢-١-١٧ مفهوم العمارة المستدامة (Sustainable architecture)

يتم التعرف على مفهوم العمارة المستدامة من خلال تناول : الإنشاء المستدام , العمارة البيئية , الأبنية الأيكولوجية , الأبنية الخضراء , تناول مفهوم التصميم العمراني المستدام , والقواعد المعرفية للتصميم المستدام , كما يلي :

٢-١-١٨ الإنشاء المُستدام (Sustainable Construction)

هو الإبداع والإدارة المسؤولة عن البيئة المشيدة الصحية والمرتكز على : كفاءة استخدام الموارد وأخذ البعد الأيكولوجي بعين الاعتبار , كما يهدف الإنشاء المستدام إلى تقليل تأثيراته على البيئة من خلال الكفاءة في استخدام الموارد والطاقة , وبذلك فهو يشتمل على المبادئ الستة التالية^٢:

- استهلاك الحد الأدنى من الموارد غير المتجددة.
- الوصول للحد الأقصى في عمليات إعادة الاستخدام.
- الاعتماد بشكل كبير على الموارد الجديدة والمتجددة والقابلة للتدوير.
- حماية وتحسين البيئة الطبيعية.
- تلافى استخدام المواد ذات الصفة السمية (Toxins)

^١سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية المؤتمر الإقليمي المبادرات والإبداع للتنموي في المدينة العربية م.فائف جمعه المنديل مملكة البحرين - المملكة الأردنية الهاشمية - عمان - ١٧ يناير ٢٠٠٨

^٢David Proverbs. (1st to 2nd September 2003). Proceedings of The RICS Foundation Construction and Building Research Conference. "Economic Challenges of Sustainable Construction ". School of Engineerig and the Built Environment. University of Wolverhampton. ISBN COBRA 2003: !-84219-148-9.P.114.

– دراسة مفاهيم الجودة فى تخليق البيئة المبنية.

ومن وجهة نظر أخرى:

فإن الإنشاء المستدام يمكن تعريفه بأنه : هو الذى له حد أدنى من التأثيرات السلبية على البيئة سواء الطبيعية أو المشيدة بدلالة الأبنية ذاتها (عناصر جوارها المباشرة – والإطار الأكبر على المستوى الإقليمى والكونى) .

كما يمكن تعريف الإنشاء المستدام بأنه : ذلك التطبيق الذى يتم فيه بذل قصارى الجهد لتحقيق الجودة الكاملة من حيث الإداء الاقتصادى والاجتماعى والبيئى , ومن ثم فإن الاستخدام العقلانى والمنطقى للموارد الطبيعية والإدارة المتوافقة للإنشاء سوف تساهم فى حفظ الموارد القليلة وتقلل استهلاك الطاقة وتحسن جودة البيئة , كما يتضمن الإنشاء المستدام أخذ دورة حياة الأبنية ككل بعين الاعتبار فضلا عن الجودة البيئية والبعد الوظيفى والقيم المستقبلية .

٢-١-١ مفهوم العمارة البيئية (Environmental Architecture) :

يمكن الإشارة إلى العمارة البيئية من خلال خمس ركائز وهى^١:

- **تحقيق بيئة داخلية صحية :** حيث يجب أخذ كافة القياسات الممكنة للتأكد من أن منظومة المواد والأبنية لن تسبب إنبعاثات أو غازات سامة للدواخل , وتنظيف وتجديد والاستفادة من خصائص النباتات. (Filtration) الهواء الداخلى من خلال الترشيح.
- **تحقيق مبدأ كفاءة الطاقة :** حيث يجب اخذ كافة القياسات الممكنة للتأكد من الاستخدام الأدنى للطاقة بالأبنية, وكذا مراعاة هذا البعد فى أنظمة التدفئة والتبريد والاضاءة .
- **استخدام المواد الحميدة بيئياً :** والتي لا تتسبب فى إحداث تدميرات أو تأثيرات بيئية سيئة , فعلى سبيل المثال يجب أن يراعى استعمال الأخشاب فى إطار عدم تدمير الغابات , وكذا يتم أخذ المواد الأخرى باعتبار العوادم والهولك السامة المصاحبة لعمليات الإنتاج. والإقليم والمناخ , وتتخذ كافة القياسات والإجراءات اللازمة لتعظيم البعد (site) بإرجاع الشكل والمسقط إلى الموقع:

– **تحقيق الشكل البيئى (Environmental form)**

الإيكولوجى للموقع , والاهتمام بإعادة الدورات وكفاءة الطاقة , وتحرى تجانس علاقة الإنسان مع البيئة الطبيعية المحيطة حيث يتم اتخاذ كافة الإجراءات التى من شأنها تحقيق الكفاءة والاستمرارية والعلاقات المفضلة فى استخدامات الأراضى وخطوط التنظيم

¹Thomas A. Fisher. (November 1992). USA: AIA.

تحقيق جودة التصميم (Good Design)

السير والحركة والأشكال المعمارية والأنظمة الميكانيكية والتقنيات الإنشائية , كذا العلاقات الرمزية التاريخية والأبعاد الروحية والصلة بالأرض كل هذا يساعد فى الوصول لجودة التصميم البيئى¹

٢-١-٢ مفهوم الأبنية الخضراء (GreenBuildings)

تشير بعض أدبيات العمارة إلى استخدام العمارة الخضراء كمرادف للعمارة المستدامة^٢ , وفيها تشير إلى المدخل الأخضر للبيئة المشيدة يتضمن أن يكون هذا المدخل شاملاً بمعنى أن تكون كل الموارد التى يتم وضعها فى الأبنية^٣ أو صور الوقود المستهلكة فيها أو مساهمات المستخدمين بأن تكون أخذاً فى الاعتبار كون العمارة مستدامة , كما تتضمن الأبنية الخضراء حل العديد من القضايا والمتطلبات المتناقضة والمتضاربة, كما أن كل قرار تصميمى لابد له حينئذ من مرجعيات ومتضمنات بيئية, وعندئذ يمكن القول بأن نطاقات الأبنية الخضراء يمكن أن تقسم إلى:

١ - تقليل استخدام الطاقة إلى الحد الأدنى.

٢ - تقليل التلوث الخارجى والخسارة البيئية إلى الحد الأدنى^٤.

٣- تقليل الطاقة المتضمنة واستنفاد الموارد(Embodied).

٤- تقليل التلوث الداخلى وأسباب التدنى الصحى للحد الأدنى.

من ذلك يبقى السؤال... ما الذى يجعل الأبنية خضراء ؟

تولى الأبنية الخضراء أولويه قصوى للصحة والحفاظ على الموارد الطبيعية بما فيها المياه والطاقة والبيئة بكافة جوانبها على مدى دوره حياه الأبنية , وهذه الأولويات الجديدة تمتد لتكمل الاهتمامات الكلاسيكية فى تصميم الأبنية كالاقتصاد والمنفعة والمتانة والجمال, فالتصميم الأخضر ينطوى على عدد من الاهتمامات البيئية والصحية, وكذا فيما يتعلق بالموارد , كما يلي^٥:

¹PekkaHuovila. (November 1999). "on my way towards sustainable building".Finland: VTT building technology.P.2.

^٢Greg kats , Capital E. (October 2003) . " the costs and financial of green buildings " . A Report to California's sustainable Building task force .a group of over 40 california state government agencies . funding for this study was provided by the Air resources board (ARB) .P.15 .

^٣U.S. Green building council .(the April 2002 Green Building Roundtable) . " Building Momentum : National Trends and Prospects for High-Performance " . USA : Prepared for the U.S. senate committee on environment and public works . social security Annex Buildings , U.S. General services Administration , LEED 2.0 Certified , November 2002 . Baltimore ,Maryland . P.4

^٤د. أسامة عبدالنبي قنبر "استدامة المناطق السكنية بالمجتمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى " رسالة دكتوراه هندسة العمارة جامعة الأزهر ٢٠٠٥ م

Green Building program staff .(february 2004) . " SCOTTSDALE GREEN BUILDING PROGRAM : progress report " . Arizona : Green Building Program , City of Scottsdale . P.4

- الاستخدام المتوافق للأراضي (Appropriate Use of Land)
- الحفاظ على المظاهر الطبيعية والحياة المحيطة بالأبنية كالنباتات والحيوانات والطيور
- إلخ.
- تقليل تعرض الإنسان للمواد السامة .
- الحفاظ على الموارد والمواد وصور الطاقة غير المتجددة .
- تقليل دورة التأثيرات السالبة على البيئة من جراء استخدام الطاقة والمواد .
- استخدام الطاقات الجديدة والمتجددة والمادية التي يمكن الحصول عليها بشكل سليم .
- حماية واستعادة الهواء المحلى والمياه والتربة والحياة النباتية والحيوانية .
- ٨ - تدعيم مفهومية مسارات المشاة والدراجات الهوائية ووسائل النقل الجماعى.

وتتميز الأبنية الخضراء بأنها : أبنية عالية الجودة وتدوم لمدة أطول وذات تكلفة أقل من حيث التشغيل والصيانة، كما أنها تمتد برضا أكثر بالمقارنة بأنواع التتميات القياسية الأخرى ، فضلا عن البائعين المتطورين، وكذا المستجرون يفضلونها وغالبا ما يكون لديهم الميل؛ لأن يدفعوا علاوة لقاء مميزاتا ، وأن ما يدهش العديد من الناس الذين لا يألفون هذا النوع من التصميم هو أن الأبنية الخضراء الجيدة غالبا ما تكون تكلفتها أقل أو لا تزيد عن مثيلاتها التقليدية ، كما يتضمن العمل بالأبنية الخضراء إلتزام بأداء أحسن وفريق عمل متحد طوال فترات التصميم فى إطار الدعوة للعديد من المداخل والعلم بأنها أفضل تطبيق من حيث الميزانية المادية بالمقارنة بالإلنشاءات الكبيرة التقليدية.

٢-١-٢١ القواعد المعرفية للتصميم الحضري المستدام :

ينتج التصميم المستدام من تكامل التفكير العميق لهندسة العمارة مع الهندسة الكهربائية والميكانيكية والإنشائية وكذا الاهتمام بالجوانب التقليدية كالجماليات والتكوينات والنسب والمقياس والملمس والظلال والإضاءة ، فضلا عن اهتمام فريق التصميم بالعناصر الأساسية : البيئية والإنسانية والاقتصادية .

ولقد تم صياغة إطارا عبارة ست نقاط للتصميم المستخدم وهى :

١ - وجوب أن يكون التصميم شاملا وذلك باتباع المخطط العام والتفصيلى ، فالتصميم المستدام محملا من البداية

بالمقارنة بالتصميم التقليدى ، حيث أن القرارات الأولى يكون لها عظيم الأثر من حيث كفاءة الطاقة والتصميم الشمسى السالب والإضاءة والتبريد الطبيعى ... إلخ .

٢ - ينطوى التصميم المستدام على المزيد من المفاهيم الفلسفية بالمقارنة بالتصميم التقليدى .

٣- ليس للأبنية المستدامة أى طراز أو مظهر خاص .

٤ - لا يجوز للأبنية المستدامة أن تتكلف أكثر أو تتعد أكثر بالمقارنة بالأبنية التقليدية .
٥ - اعتبار كل جزء من أجزاء التصميم المتكامل جزءا حيويا لكل بغرض التصميم المستدام الناجح.

٦ - أن يكون مبدأ تقليل استهلاك الطاقة والاهتمام بمفاهيم الصحة البشرية بمثابة الركائز المنظمة للتصميم المستدام , فضلا عن : الأشكال المعمارية الموفرة للطاقة وحفظها من خلال غلاف المبنى والاهتمام بالمنظومات الصحية, وكذا التجهيزات الميكانيكية والكهربائية والصحية^١.

٢-١-٢٢ أسس التصميم الحضري المستدام:

- زيادة معدلات الاكتفاء الذاتي على المستوى المحلي من حيث الإدارة والتنفيذ والتشريع.
- دراسة الاحتياجات الخاصة بالإنسان بداية من المسكن أى على المستوى المعماري والحي والمدينة أى على المستوى التخطيطي .
- النظر إلى الطاقة وكفاءتها وكفايتها والاستخدام الأمثل لوسائل تجديد الطاقة والطاقة البديلة .
- التبريد من خلال النباتات من خلال المساحات حول المبنى عن طريق تطبيق نسب البناء .
- استخدامات الأراضي وذلك من حيث الكثافات والخطط في الاستخدامات وتركيز الأنشطة.
- تصميم الموقع من حيث التوجه إلى الشمسية وتناول مسارات المشاة، وتناول مناطق العبور مع أخذ المناخ المصغر بعين الاعتبار في عمليات البناء.
- النقل وشبكات الطرق المتكاملة .
- تناول المشاة وممراتهم والدراجات ونقاط العبور ومساحات أماكن انتظار السيارات.
- كفاءة البنية التحتية من حيث تناول الاستراتيجيات الخاصة بشبكات المياه والصرف الصحي وصرف المطر.
- وجمع الهالك من المياه وتصريف آثار العواصف، وإضاءة الشوارع مع تناول الإشارات المرورية.

٢-١-٢٣ تحقيق جودة التصميم الحضري المستدام

لكي تكون الأبنية خضراء لابد من : تقليل استهلاك الطاقة إلى الحد الأدنى , تقليل التلوث الخارجى والخسارة البيئية إلى الحد الأدنى, تقليل الطاقة الكامنة واستنفاد الموارد , تقليل التلوث الداخلى وأسباب التدنى الصحى للحد الأدنى.

^١د. أسامة عبدالنبي قنبر "استدامة المناطق السكنية بالمجتمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى " رسالة دكتوراه هندسة العمارة جامعة الأزهر ٢٠٠٥ م ص ١١.

٢-١-٢٤ مفهوم التمكين المستدام:

" يعتبر مفهوم التمكين المستدام Sustainable Enablement إعادة صياغة لمفهوم التمكين فى عمليات التنمية العمرانية، فهو يعنى تمكين المجتمع فى منظومة التنمية العمرانية، بمعنى إتاحة الفرصة للمجتمع للقيام بدور فعال فى جميع مراحل عملية التنمية، بكل من الجوانب العمرانية والإدارية والاجتماعية والاقتصادية من حيث اتخاذ القرار، التخطيط، التنفيذ، المتابعة، والتقييم. ويعتبر التمكين المستدام مدخل لتنمية المجتمعات العمرانية بهدف تحقيق التنمية الحضرية المستدامة، حيث يدرك هذا المدخل أهمية تلبية الاحتياجات الحالية للسكان، مع مراعاة متطلبات الأجيال المستقبلية، وبالتالي فهو يحدد الأطر والآليات اللازمة لدخول المجتمع كطرف فعال فى عمليات التنمية العمرانية مع مراعاة البعد عن التدهور العمرانى للبيئة العمرانية.

وعلى ذلك يعنى التمكين المستدام تفويض السلطة للمجتمع لكى ينمى نفسه بنفسه ويستطيع أن يواصل أمور التنمية وأن يكون متقهماً لكل جوانبها"^١. ويعرف بأنه "عملية تقوية للمجتمع لكى يمارس ويتحكم فى عمليات التنمية العمرانية وهو يتعامل مع تطبيق مفهوم التدخل (متى، كيف، مع من، ما الوسيلة) لكى تتم عملية التدخل ثم يترك المجتمع لكى يستمر ويواصل وحده"^٢. وبالتالي يمكنه من تجنب التدهور العمرانى.

٢-١-٢٥ مراحل عملية التمكين المستدام:

هناك ثلاث مراحل رئيسية لعملية التمكين المستدام، وهى كما يلى:

٢-١-٢٥-١ البدء ومنح السلطة:

وتعتبر الخطوة الأولى لبداية دخول المجتمع كطرف فعال فى عمليات التنمية العمرانية، ويجب أن تتوجه جهودات الأطراف الممكنة بشكل مقنع إلى المجتمع، وتعرف المجتمع عن معالجة القصور والسلبيات لبيئتهم العمرانية، وبذلك يكون لدى المجتمع الحافز والثقة من نجاح عمليات التمكين المستدام حتى يمكنهم التوصل إلى النتائج المطلوبة"^٣ "ولن يكون البدء فى عملية التمكين نوا نتيجة

^١ريمان محمد ريجان ، تنمية المجتمعات الجديدة - التمكين كأداة فاعلة فى عمليات التنمية الحضرية المستدامة ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ص٢٤٣.

^٢ HamdiNabeel, (1995), Housing without Houses, Participation, Flexibility and Enablement: Intermediate Technology Publications, London, p.88.

^٣ Choguill, Charles L. (1993), Sustainable Cities: Urban Policies for the future Habitat international, Vol. 17, No.3.

واضحة إلا تحت رعاية الحكومة المركزية ومن ذلك، فإن هذه الخطوة تعتبر الخطوة الرئيسية في عملية التمكين والتي تضمن النجاح للخطوات التالية والعملية التنموية كلها^١.

٢-٢٥-١-٢ تنظيم المجتمع:

وتعتبر الخطوة الثانية في عملية التمكين المستدام " وتعنى تشكيل جهات وسيطة متمثلة في المنظمات غير الحكومية، والجمعيات المعتمدة على المجتمع ، وذلك لأن عملية تنظيم المجتمع تتطلب قوى تساعد في عمليات التدريب على بناء القدرات الإدارية، وخبرات تنظيمية متساوية مع وضع مؤسسات تعاونية ومن ذلك فإن استثمار المنظمات المجتمعية هام جداً لعملية التمكين؛ لأنه يضمن مجهودات المجتمع للتنمية الذاتية التي تحقق الاستدامة الذاتية "Self-Sustainability"^(٣)

٢-٢٥-١-٢ تواصل تنمية المجتمع:

"تعتبر خطوة هامة جداً؛ لأنها تضمن استمرار تواصل عملية التمكين في المستقبل، فهي تسمح للمجتمعات المحلية بأن تمارس التنمية الذاتية".

ويجب تقييم عملية التمكين دائماً، لكي تثبت مدى قدرتها على التواصل والاستدامة البيئية (متوافقة مع البيئة العمرانية)، الاستدامة الاجتماعية (تحقيق الاحتياجات دون التأثير على الأجيال المستقبلية)، الاستدامة الاقتصادية (الإنتاجية، خفض التكلفة). وبالتالي، تعنى هذه المرحلة استمرار تطبيق القطاعات المجتمعية لعملها مع إشراف الحكومة والمخطط.

٢-٢٦-١-٢ أسس ومعايير عملية التمكين المستدام:

هناك مجموعة من الأسس والمعايير لعملية التمكين المستدام التي تؤكد عملية التمكين المستدام على أهمية تحقيق عامل الاستدامة، وذلك من خلال تناول عملية التنمية من منظور شامل على أساس أن الاستدامة هي عملية توازن بين الجوانب العمرانية والإدارية والاجتماعية والاقتصادية للتنمية. وذلك بمعنى تمكين المجتمع من القيام بدور فعال في جميع مراحل عملية التنمية العمرانية بهدف إعداد بيئة عمرانية مناسبة له وللأجيال القادمة^٢.

^١ ريمان محمد ربحان ، تنمية المجتمعات الجديدة - التمكين كأداة فاعلة في عمليات التنمية الحضرية المستدامة ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ص ٢٩٧.

^٢ ريمان محمد ربحان ، تنمية المجتمعات الجديدة - التمكين كأداة فاعلة في عمليات التنمية الحضرية المستدامة ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ص ٢٩٧.

٢-١-٢٦-١ الأسس العمرانية:

"وهي كل ما يختص بالبيئة العمرانية من (خدمات / طرق / وفراغات عمرانية/ ومباني ووحدات سكنية)، وتتحقق التنمية الحضرية المستدامة عن طريق تأكيد مسؤولية المجتمع تجاه بيئته العمرانية، بالإضافة إلى أنه يجب تحديد الحيز العمراني الذي يطبق عليه منهج التمكين"^١.

٢-١-٢٦-٢ الأسس الإدارية:

وتختص بعمليات منح السلطة وبناء القدرات والتدريب على عمليات الإدارة والمتابعة مع أهمية تمكين المواطنين للقيام بدور فعال في صنع واتخاذ القرارات الخاصة ببيئتهم العمرانية، وتطوير النظام الإداري للبرامج التنموية بتعميق اللامركزية^٢.

٢-١-٢٦-٣ الأسس الاقتصادية:

تهتم بالعلاقة بين الإمكانيات والاحتياجات، وتؤكد أهمية إمكانيات المستعمل في مواجهة تكلفة المسكن.

٢-١-٢٦-٤ الأسس الاجتماعية:

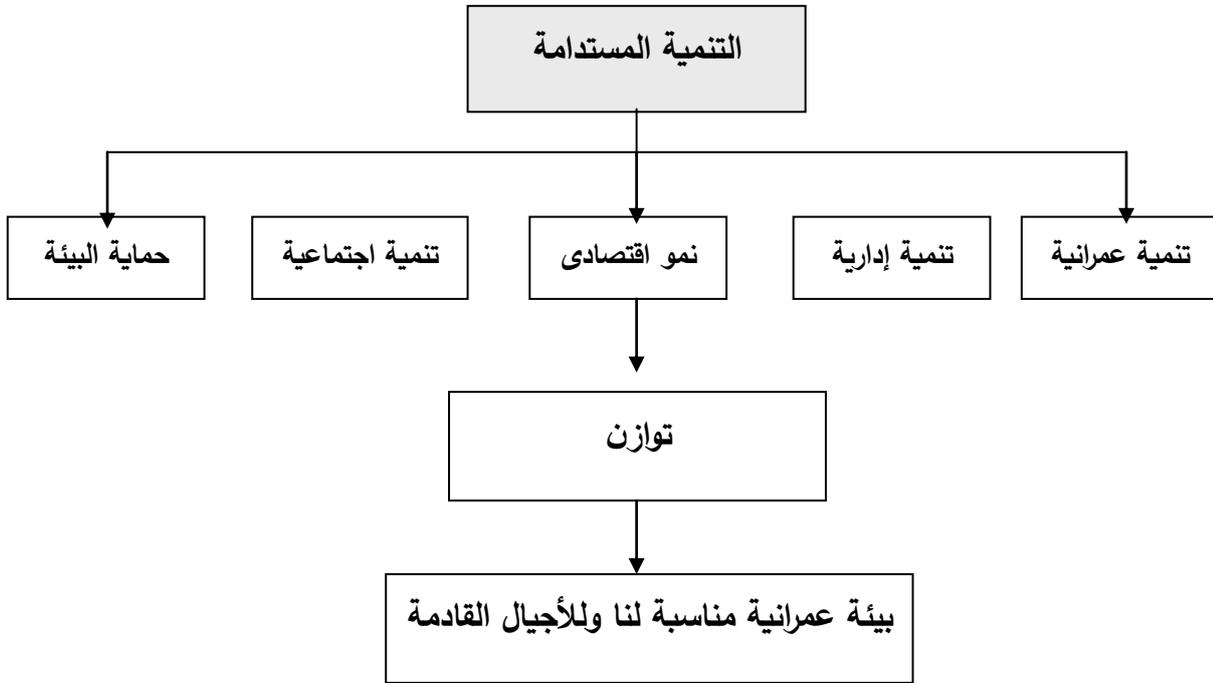
تهتم بالجوانب المتعلقة بالسكان أنفسهم ومتطلباتهم واحتياجاتهم الاجتماعية، وذلك بتمكين المجتمع للتعرف على احتياجاته؛ لأن المجتمع هو الأقدر على التعرف على احتياجاته ومتطلباته. قامت التشريعات بالإشارة إلى هذه النقطة في الإدارة في المادة (١٣) في قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية. ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث باتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة في هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام واعتماده.

¹ An Introduction to Sustainability, <http://www.cs.colorado.edu/13d/system/mrrogers/intro.html>

²<http://www.winchester.gov.uk>.

٢-١-٢٧ العناصر الأساسية للتمكين للاستدامة:

- تعرف بأنها تشمل ثلاثة أبعاد مع اعتبار الوزن النسبي لكل بعد ومراعاة مبدأ العدالة بين الأجيال
- البعد الاجتماعي: البطالة، التنمية المحلية والإقليمية، الرعاية الصحية والثروات، الترابط الاجتماعي، توزيع الخدمات...الخ.
 - البعد الاقتصادي: التنمية الاقتصادية، التنافس، النمو الاقتصادي، الإبداع والتنمية الصناعية...الخ.
 - البعد البيئي: الحفاظ على جمال الطبيعة، نوعية المياه والهواء والتربة وتغير المناخ، التنوع البيولوجي...الخ^١.



شكل ٢-١-٢٧ يوضح متطلبات التنمية المستدامة ووجود التوازن للوصول إلى البيئة العمرانية المناسبة لنا ولأجيال القادمة

^١ نحو استراتيجية وطنية للتنمية المستدامة - وثيقة إطار الاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة-رئاسة مجلس الوزراء - وزارة الدولة للشؤون البيئية -اللجنة الوطنية للتنمية المستدامة

وفيما يلي جدول يوضح بعض المفاهيم والنقاط العامة للتصميم العمراني المُستدام

شكل الأرض المناخ المصغر :	تصميم الموقع :	كفاءة البنية التحتية :
<ul style="list-style-type: none"> . الطبوغرافيا . . التبريد من خلال النباتات . مصدات الرياح . . التبريد بالتبخير . 	<ul style="list-style-type: none"> . التوجه إلى الشمسية . . تناول مسارات المشاه . . تناول مناطق العبور . . أخذ المناخ المصغر بعين الاعتبار في عمليات البناء . 	<ul style="list-style-type: none"> . الإمداد بالمياه واستخدامها . . جمع الهالك من المياه . . تصريف آثار العواصف . . إضاءة الشوارع . . تناول الإشارات المرورية . . تسهيلات إعادة الدورات .
استخدامات الأراضي :	النقل :	موارد الطاقة المحلية (بالموقع) :
<ul style="list-style-type: none"> . الكثافات . . الخلط في الاستخدامات . . تركيز الأنشطة . 	<ul style="list-style-type: none"> . شبكات الطرق المتكاملة . . تناول المشاة وممراتهم . . الدراجات . . نقاط العبور . تناول المركبات عالية الإشغال . . تصغير مسطحات التبليطات . . تصغير مسطحات التبليطات . . تصغير مسطحات أماكن انتظار السيارات 	<ul style="list-style-type: none"> . الطاقة الجيوحرارية المياه الجوفية . المياه السطحية . . طاقة الرياح . . طاقة الرياح . . الطاقة الشمسية . . تناول التدفئة والتبريد . . التخزين الحراري . . الوقود والطاقة .

جدول ١-٢-١ يوضح بعض المفاهيم والنقاط العامة للتصميم العمراني المُستدام – المصدر الباحث



٢-٢ سياسات التحكم فى التنمية الحضرية المستدامة من خلال التشريعات والقوانين

تمهيد

لقد اهتم التشريعات بذكر التنمية العمرانية بدءاً من تعريف التنمية وتعين الدور المعنى بها وبالجهد المنوطه بتنفيذها مع التأكيد على وضع خطط إستراتيجية طويلة المدى والمخطط العام والمخطط التفصيلى مع التأكيد على تنظيم أعمال البناء بحظر إقامة مبنى دون موافقة المخطط الإستراتيجى مما يدل دلالة واضحة على أن التشريعات العمرانية لها سياسات واضحة للتحكم فى التنمية الحضرية .

٢-٢-١ أهداف تطبيق وسائل التحكم فى التنمية الحضرية المستدامة

٢-٢-١-١ تنظيم استغلال الموارد البيئية (المحافظة على ميراث البيئة للأجيال القادمة):

الله سبحانه وتعالى هو خالق الكون والمنظم له، وهو الذى يسيره وفق نظام دقيق محكم ومتناسق، وهو الذى خلق الإنسان واستخلفه فى الأرض، وسخر له ما فيها من جماد ونبات وحيوان، وأمره بالحفاظ على البيئة بها وإعمارها، وتعيش كل الكائنات الحية على الأرض معتمدة على بعضها البعض، وكذلك على مقومات الطبيعة. إلا أن البيئة وتحت وطأه الضربات المتتالية التى توجه إليها تبدو وكأنها فقدت هذه القدرة بعد تمادى الإنسان فى اعتدائه عليها وإساءته استغلال مواردها، مما يؤكد الحاجة إلى التدخل لتنظيم التعامل مع البيئة ووضع الأسس لضمان ذلك.

٢-٢-١-٢ تنفيذ بيئة عمرانية مخططة

إن عملية التخطيط والتصميم العمرانى والمعمارى ليست مجرد تخطيط لشارع أو تصميم لمسكن أو عمل هندسى فى منفرد، لكنه أعم من ذلك وأشمل، ولعله فى الأساس تصميم لبيئة اجتماعية تحتوي الإنسان المقيم فيها وتصلح مكانا مناسباً لمعيشته ومباشرة أوجه نشاطه المتعددة، ويطمئن فيها إلى حاضر مريح ومستقبل أكثر راحة. وما دامت هناك نسبة كبيرة من السكان تعيش بالمدن، ولما كان الغرض الرئيسى للمدينة هو تهيئتها لعيش وعمل ساكنيها، فكلما حصل أفراد فى المدينة على ما يحقق له أفضل المستويات الاجتماعية والمادية والحضرية، كانت المدينة مؤدية رسالتها.

وتهدف المخططات العمرانية لخلق بيئة بمواصفات يتم تشكيلها بالاشتراطات والتشريعات المنظمة، ولا تحقق أهداف المخططات إلا بتنفيذها وتطبيق الشروط والقوانين التى وضعت لضمان ذلك، وهو السبيل لتحقيق أهداف السياسات الموضوعية. وبدون التطبيق الكامل للقوانين والتشريعات المنظمة للعمران لن تتحقق أهداف المخططات الموضوعية، بالإضافة إلى ذلك، فإن نظام التخطيط قد خلق كوسيلة لضمان تنفيذ سياسات الحكومات المتعلقة باستعمالات الأراضى والتنمية^١.

(1) 1Perter Morgan-Ssan Nott Development Control Policy Into Practic-Butterworths-London-1988. Page 6.

وتؤكد الحاجة على التحكم في التنمية العمرانية حتى نضمن تنفيذ المخططات، بدلاً من ترك العملية التنموية تبعاً لقوى السوق، وقوى أخرى تؤدي للتغيير ثم السماح لها بالسيطرة، لنتج ما يسمى "بالمدينة العضوية" التي من أمثلتها مدن القرنين السابع عشر والثامن عشر، ولمواصفات الحالية فيها من تداخل الاستعمالات سكنية وصناعية، تواجدت جنباً إلى جنب، أو حتى في نفس المبنى، بالإضافة إلى الطرق الضيقة غير المنتظمة، وعدم وجود انتظام لارتفاعات المباني أو الطابع العام لل عمران، باختصار فإن هذه الصورة التي تظهر هي تنمية بالصدفة إذا جاز التعبير، بدلاً من أن تكون مخططة ومنظمة، وببساطة فقد نشأت كرد فعل تلك المدن لقوى عديدة داخل مدن ودول تنمو^٢.

٢-٢-١-٣ وسيلة لتقييم السياسات

الإنسان هو هدف التنمية بأنواعها المختلفة، والتفكير في إيجاد بيئة مناسبة يكون بهدف خدمته، وإيجاد تنمية صحية مناسبة ليس بمجرد وضع الاستراتيجيات والسياسات التي تهدف لتحقيقها، وإنما بالتنفيذ الجيد الملتزم بتطبيقها وتنفيذها لئتم الوصول إلى الأهداف التي وضعت من أجلها. والذي يساهم أيضاً بشكل فعال في التقييم والتقييم للسياسات الموضوعية، إذ كيف يمكن الحكم على هذه السياسات دون تنفيذها؟ إن تخطيط المدن -كوظيفة لها أهميتها- أصبح مقبولاً ومطلوباً بشكل واسع في العقود القليلة الماضية، كما أن نظريات الفلسفة في التخطيط "أدبيات تخطيط المدن" تنسب إلى نفسها -كأحد أغراضها واختصاصاتها- إعداد خطط طويلة الأمد وشاملة لمختلف العناصر.

ومن الواضح أن تخطيط المدن غالباً ما يفضل الوسائل مع تركيزه على الأهداف، وفي تصوره للحالة المستقبلية يحاول أن يربط السياسة الاقتصادية والاجتماعية بالتصميم البيئي، لحل المشكلات الحضرية: كالإسكان والنقل وغيرها. وبعد هذا التحليل المستقبلي للتنفيذ عملية تحليلية ضعيفة، لعدم توافر المعلومات، وعدم الدراية الكاملة بمدى إمكانية تطبيق السياسات والمخططات، وذلك لأن المعلومات الحاضرة تكون دائماً غير كافية للتنبؤ بالمستقبل.

٢-٢-١-٤ تكوين قاعدة بيانات عمرانية

تتطلب إدارة التنمية العمرانية الوصول إلى معلومات صحيحة بكفاءة أكثر وفي وقت أقل. وهذا عنصر أساسي في دعمها. ولكي تصبح الجهات المشاركة في إدارة التنمية العمرانية أكثر تجاوباً لمتطلبات المجتمع في مجال واجباتهم وأداء مهامهم مسئولياتهم بشكل صحيح، يتطلب ذلك نوعية ومبادرة محسنة لعملية اتخاذ القرار مسبقاً بمعرفة وتقاوم شامل للقضية وذلك من خلال وجود قاعدة سليمة للبيانات^٣

(¹) peter Morgan-Ssan Nott Development Control Policy Into Practice-Butterworths-London-1988. Page 1

(²) Cherry GB The Evaluation of British Town Planning (1974) page 65

(³) GIS as a decision making support tool for urban planning & management page 103.

ومن المهم أن يتم التعرف على الوضع القائم بالطبيعة وحفظه من خلال قاعدة بيانات قوية وصحيحة معبرة عن الوضع القائم بالطبيعة، فجمع البيانات ليس هو الهدف في حد ذاته، وإنما هو وسيلة يمكن من خلال عملية الدراسة والتحليل لها أن يتم تقييم الوضع القائم وهل يتم تنفيذ المخططات بطريقة صحيحة ومنضبطة ومحقة لأهداف المخططات، وتوافر المعلومات بحيث يمكن اتخاذ القرارات سريعة وصحيحة وبأقل مجهود^١.

تتضمن عملية اتخاذ قرارات إدارة التنمية العمرانية علاقات داخلية معقدة، يعتمد نجاحها على الارتكاز على معلومات أفضل ذات صلة باتخاذ القرارات لذلك تحتاج إلى تحليل هذه المعلومات. وأخذ أفضل الاختيارات من البدائل المتاحة. لحل مثل هذه المشاكل المركبة، فإنه من المهم أن تكون هذه القرارات أخذت بصورة جيدة، باستخدام أفضل المعلومات والأدوات المتاحة^٢.

ذلك فإن توافر البيانات على مستوى الإدارات المحلية يسهل الإجراءات الإدارية، ووضع سياسات التخطيط وتنفيذ المخططات^٣. ويجب أن تجمع السلطات كمية هائلة جداً من البيانات. جزء ضخم من هذه البيانات تكون جغرافية مثل الموقع العام لمخططات المباني، الطرق ونظم الصرف، التوزيع والتركييب السكاني، توزيع الاستعمالات. ولسوء الحظ هذه البيانات غالباً تكون غير متوفرة يرجع إلى نظام إدارة قاعدة البيانات، الذي يعتمد على نظام التفريغ اليدوي وبالتالي إلى صعوبة في استرجاع البيانات ويستهلك وقت^٤.

عدم توافر البيانات يظل عائق أساسى فى الدول النامية. أكثر البيانات المتوفرة هى البيانات الناتجة من خرائط الاستشعار عن بعد، وهذا يعنى أنها تحصر عدد كبير جداً من البيانات ولكن تكون الاستفادة من كمية قليلة جداً من البيانات عن استعمالات الأرضى. لهذا فإنه غير مفاجئ أن تجد أن البيانات المتوفرة فى الدول النامية تتعلق بالبيئة العمرانية و سطح الأرض. دون أن تكون هناك بيانات كافية عن عناصر التنمية العمرانية.

البيانات الاقتصادية والاجتماعية، التى تكون أساسية للتخطيط العمرانى والإقليمى، تكون غير متوفرة وتقتصر فقط على البيانات الخاصة بإحصاءات السكانية. البيانات الاقتصادية والاجتماعية تتطلب مسح ميدانى وتكون مكلفة وتستهلك وقت فى الجمع.

يساعد فى عملية استرجاع البيانات بسهولة ويمكن عمل أى تعديلات وتحديثات فى البيانات، وهذا يكون أسهل بكثير من عملية التخزين اليدوى.

(¹)Meeting with Drs. SherifAmer-Assistat-professor-Division of Urban Planning and management International Institute for Aerospace Survey abd Earth Sciences-2001

(³) Using GIS Page 1.

(⁴) Computerization of development plans and Associate information.

ومن هنا تظهر أهمية الاهتمام بتنفيذ وتطبيق التشريعات المنظمة لعملية البناء على أن يتم إعداد ملف الترخيص ومرفقاته بطريقة صحيحة ومطابقة للواقع، قبل إصدار الترخيص وكذلك أثناء عملية التنفيذ وما يصادف من تعديلات وتغيرات نتيجة لظروف الموقع أثناء عملية التنفيذ، وأعداد ما يعرف برسومات ومعلومات الوضع القائم، بما يمكن أن تكون المعلومات الموجودة بها أساس لتكوين قاعدة معلومات تشمل كافة البيانات التى توصف المحتوى العمرانى بما يفيد عملية اتخاذ القرار وذلك فى المحاور التالية^(٢):

1. الموقع.
2. المباني القائمة.
3. المباني المجاورة.
4. إنشاء المبنى الجديد.

٢-٢-١-٥ الحفاظ على الثروة العقارية

لا يقتصر مردود تنفيذ التشريعات والقوانين المنظمة للبناء على ضمان تنفيذ التنمية العمرانية طبقاً للمخططات والسياسات الموضوعة من حيث الشكل والحجم فقط، بل يشمل ضمان جودة التنفيذ من حيث المضمون للعناصر المكونة للتنمية العمرانية بما يضمن تنفيذ تنمية عمرانية يتوافر بها أهم عناصر الأمن والأمان أهم مطالب الإنسان، بالإضافة إلى المحافظة على هذا الكم الهائل من الاستثمارات فى مجال التنمية العمرانية المكونة للثروة العقارية.

تتكون الثروة العقارية من مجموعة مشروعات التنمية العمرانية، ويهدد تنفيذ مكوناتها بطريقة غير مراقبة بنظم تتضمن جودة تنفيذها تحت إشراف ومراقبة وإدارة فنية متخصصة مستمرة، مما يعرضها إلى العديد من المخاطر التى تتدرج من قصر العمر الافتراضى إلى الانهيار المفاجئ. وبدون تطبيق التشريعات المنظمة لعملية البناء من خلال وجود نظم تضمن تطبيقها يكون من غير الممكن أن تكون هناك ضمانات لتنفيذ بيئة العمرانية.

فالتنفيذ الجيد الملتزم للتشريعات المنظمة للتنمية العمرانية يضمن أن يتم تنفيذها طبقاً للاشتراطات والقوانين التى تضم بين موادها العديد من المواد التى تؤكد على أن يتم تنفيذ الكودات والمواصفات الفنية لتميم وتنفيذ بنود الأعمال، وفى حالة تنفيذ التنمية العمرانية طبقاً لهذه التشريعات فى مراحلها المختلفة بداية من التصميم مروراً بالمراجعة والتنفيذ نهاية بالإدارة المستدامة، يضمن ذلك توافر تنمية عمرانية آمنة تحافظ على أرواح الشاغلين واستثماراتهم فى هذا المجال.

(١) PH pitt and Dufton in association with the Greater London Council Building control in Inner London 1988 Page 54.

أهداف تطبيق وسائل التحكم في التنمية الحضرية المستدامة

تنظيم	تنفيذ أوامر الخالق بالحفاظ على البيئة وإعمارها.
استغلال	تحقيق التوازن بين احتياجات التنمية المتزايدة وتوقعات قلة الموارد البيئية.
الموارد البيئية	تخفيف وطأة الآثار المترتبة للنمو العمراني غير المنظم.
	تقادي التصادم بين الجهات القائمة تطبيق التشريع والجهات القائمة على تنفيذ التنمية العمرانية
	تنظيم العلاقة بين الأفراد من جهة، وبينهم وبين الدولة من جهة أخرى
تنفيذ تنمية	تنفيذ بيئة عمرانية تحوى الإنسان وتصلح مكاناً مناسباً لمعيشته
عمرانية	لضمان تنفيذ سياسات الحكومات المتعلقة باستعمالات الأراضي والتنمية.
مخططة	تقادي التنمية العفوية تبعاً لقوى السوق.
	التنفيذ الجيد الملتمزم لقواعد وأسس تنظيم العلاقة بين الأفراد من جهة، وبينهم وبين الدولة
	التوازن بين امتداد المدن والنسيج الحضري القائم
وسيلة لتقييم	العلاقة الافتراضية بين السياسة والخطة في مجال العمران غير مختبر بدون تنفيذ
السياسات	العلاقة بين الإنسان وبيئة علاقة متبادلة وتقييم التطور الطبيعي لعملية التنفيذ
	تحديد الأسباب الأصلية لنجاح أو فشل المخططات
تكوين قاعدة	الوصول إلى معلومات صحيحة بكفاءة أكثر في وقت أقل
بيانات	اتخاذ القرارات العمرانية مرتكزة على معلومات أخذت بصورة جيدة وصحيحة
عمرانية	ارتكاز كافة التقنيات الحديثة على حتمية وجود قاعدة صحيحة للمعلومات
	تسهيل الإجراءات الإدارية ووضع سياسات التخطيط وتنفيذ المخططات
	تلافي عملية إعادة جمع البيانات وتحديثها
	تحديد الطرق المناسبة للتعامل مع الموقع أو المباني القائمة والمباني المجاورة وإنشاء مباني جديدة
الحفاظ على	ضمان تنفيذ التنمية العمرانية بالشروط القانونية والفنية المطلوبة بالتشريعات والمواصفات الفنية المنظمة
الثروة العقارية	لعملية البناء
	المحافظة على الاستثمارات والممتلكات في مجال التنمية العمرانية.
	ضمان استمرارية ودوام إدارة وصيانة التنمية العمرانية والتنمية العمرانية.

أهداف تطبيق وسائل التحكم في التنمية الحضرية المستدامة

جدول رقم ٢-٢-١ أهداف تطبيق وسائل التحكم في التنمية الحضرية المستدامة

٢-٢-٢ نصوص التشريعات والقوانين التي تعرضت للتنمية المستدامة والتخطيط العمراني:

لقد اهتم قانون البناء بذكر التنمية العمرانية بدءاً من تعريف التنمية وتعيين الدور المعنى بها وبالجهد المنوطة بتنفيذها مع التأكيد على وضع خطط استراتيجية طويلة المدى والمخطط العام والمخطط التفصيلي مع التأكيد على تنظيم أعمال البناء بحظر إقامة مبنى دون موافقة المخطط الاستراتيجي مما يدل دلالة واضحة على أن التشريعات العمرانية في طريقها للتطبيق والتنمية المستدامة.

٢-٢-٢-١ تعريف التنمية العمرانية المستدامة طبقاً لقانون البناء رقم ١١٩ :

إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة^١.

٢-٢-٢-٢ الدور المعنى بالتنمية العمرانية المستدامة طبقاً لقانون البناء رقم ١١٩ :

الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة ، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظه ، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة .

وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق تلك المخططات والبرامج طبقاً للأهداف والسياسات المشار إليها، وترفع تقاريرها في هذا الشأن للوزير المختص لعرضها على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية^٢.

نص المادة الخامسة:

(تباشر الهيئة العامة للتخطيط العمراني الاختصاصات المنوطة بها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ولها على الأخص ما يأتي :

- وضع البرنامج القومي لإعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها .
- إعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظه والمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى.
- مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى وأحوزتها العمرانية.
- إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.
- إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها.
- تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.
- تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية.
- تطوير آليات تنفيذ المخططات بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.
- تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة.
- اقتراح وإبداء الرأي في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية.

^١قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمراني والتنسيق الحضري ص٦

^٢المادة الخامسة لقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمراني والتنسيق الحضري ص١٢

٢-٢-٣ دور التخطيط العمراني طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩

يعمل التخطيط العمراني على إحداث التوازن ما بين الأعداد السكانية المتزايدة والكتلة العمرانية بهدف الحفاظ على البيئة العمرانية من التدهور البيئي وانتشار المناطق الغير منتظمة والمخالفة للضوابط والقوانين ، كما إنه يقوم بوضع إطار للتعامل مع التأثيرات السلبية لبعض عناصر البيئة المشيدة بهدف حماية البيئة وإقامة مجتمع أفضل^١.

- تنظيم عملية النمو الحضري للمدينة أو المجتمع.
- متابعة وتقييم التغييرات الحضرية المستمرة لهياكل المدينة العمرانية والاجتماعية.
- قياس الأثر البيئي المترتب على التغييرات الحادثة.

- المشاركة في إمكانيات تحديث وتطوير المخطط العام للمدينة خلال دورات النمو الزمنية. ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قراراً مسبباً من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية. ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مدد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات^٢.

مع انتشار تلك المناطق أصبح اهتمام المفكرين والمخططين موجهاً للبحث عن الوسائل والأساليب لمعالجة هذه المناطق وتحسن ظروفها المختلفة، واستحداث سياسات واتجاهات مختلفة للتعامل معها، ومن أهم هذه الاتجاهات مايلي^٣:

- مشاركة القطاع الخاص في تطوير هذه المناطق، حيث سيكون له التأثير الإيجابي في توفير الدعم المباشر والغير مباشر واستحداث صيغ جديدة للتعامل مع عمليات التنمية والتطوير.
- إعادة تطوير الممارسة المحلية للتمكين من الأراضي، وذلك من خلال تحديث النظم والآليات التي تتعامل بها الإدارة المحلية في تلك المناطق.
- وضع أسلوب علمي لإجراءات التمليك وتقنين الملكيات بتلك المناطق ، مع توفير التمويل لتخطيط المناطق المتاحة لها لمنع الامتداد المخالف والغير منظم عليها.

وإيماناً من الدولة بجدوى المدن الجديدة كحل لمشكلة الانفجار السكاني و لاستغلال الموارد المتاحة لدفع عجلة التنمية، فإن خطة وزارة الإسكان في هذا الشأن قد بنيت على عدة اعتبارات ، أهمها:

^١ محمد عماد نور الدين، فاعلية التخطيط العمراني في تنمية البيئة الحضرية للمجتمعات السكنية، ص ٢

^٢ القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية ص ١٠.

^٣ Arandal, C. & Elbatran M., The Informal Housing Development Process in Egypt

- ١ - استثمار الموارد الكامنة فى صحارى مصر و سواحلها لجذب المواطنين إلى هذه المناطق و تخفيف الضغط السكانى على المدن القائمة لإعادة رسم الخريطة السكانية لمصر .
- ٢ - إنشاء المدن و المجتمعات الجديدة فى إطار تخطيط إقليمي و عمرانى نابع من تخطيط عام يستهدف زيادة الدخل القومى و توفير فرص العمالة للمواطنين .
- ٣ - العمل على إنشاء الصناعات بمناطق محددة للاستفادة من الناتج الاقتصادى للمشروعات الصناعية^١.

٢-٢-٤ المخطط الاستراتيجى طبقاً لتعريف قانون البناء 119:

المخطط الذى يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومى أو الإقليمى أو المحافظة أو المدينة أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى، واستعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وألويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل على المستوى التخطيطى.

٢-٢-٥ المخطط الاستراتيجى القومى طبقاً لتعريف قانون البناء 119:

المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على كامل مساحة الجمهورية، ويبين المشروعات القومية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى هذا التنفيذ .

٢-٢-٦ المخطط الاستراتيجى الإقليمى طبقاً لتعريف قانون البناء 119:

المخطط الذى يحدد أهدافاً وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى هذا التنفيذ وذلك فى إطار المخطط الاستراتيجى القومى^٢ .

٢-٢-٧ المخطط التفصيلى طبقاً لتعريف قانون البناء 119:

المخطط التنفيذى للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضى والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية ، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمرانى أو تقاسيم الأراضى أو تنسيق المواقع التى يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجى العام.

تشير المادة الثانية قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء بحظر إقامة مبنى دون موافقة المخطط الاستراتيجى:

^١ م. وحيد حلمى حبيب : " تخطيط المدن الجديدة " ، الجزء الأول ، القاهرة ، دار و مكتبة المهندسين ، ١٩٩١ م

^٢ قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى ص٧

تحظر إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد ، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى . كما تشير المادة .

كما تشير المادة ١٧ الى ضرورة الالتزام بالمخطط التفصيلى :

تعتبر الاشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطاً بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانوناً فى شأن تنظيم أعمال البناء ، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها فى مواجهة ذوى الشأن ، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

٢-٢-٨ الكردون طبقاً لتعريف قانون البناء

الحدود الإدارية للمدينة .

٢-٢-٩ المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:

الأماكن التى تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمباني الإدارية الرئيسية وبعض المساكن .

٢-٢-١٠ مناطق إعادة التخطيط طبقاً لتعريف قانون البناء :

المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وتتضمن :

أ- المناطق أو المساحات التى تعانى من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهالكة ، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها .

ب - المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها متهالكة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها .

٢-٢-١١ المناطق غير المخططة طبقاً لتعريف قانون البناء :

المناطق التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء ، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية .

٢-٢-١٢ مناطق التنمية العمرانية الجديدة طبقاً لتعريف قانون البناء :

مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية، وتحددها المخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية، ويعتمدها المخطط الاستراتيجى القومى ، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية .

٢-٢-٢-١٣ التصميم العمرانى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها فى المخطط التفصيلي .

تقسيم الأراضي :

كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة .

التجمع السكنى:

هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقاً للمخطط التفصيلي المعتمد .

دلائل الأعمال للمخططات العمرانية : الدلائل التى تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعددها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى .

٢-٢-٢-١٤ مفهوم التنسيق الحضارى طبقاً لقانون المباني ١١٩ :

الأعمال التى تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصرى لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعمارى والعمرانى مع الحفاظ على مواقع وعناصر البيئة الطبيعية^١ .

٢-٢-٢-١٥ النسيج العمرانى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية

٢-٢-٢-١٦ الفراغات العمرانية طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحدها واجهات المباني أو الأسوار أو الأشجار^٢ .

٢-٢-٢-١٧ المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

المناطق التى تتميز بثراء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية ، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها .

٢-٢-٢-١٨ الإعلان طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

أية وسيلة أو لوحة صنعت من أى مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية مع العلم بأنها موضحة بشكل أكثر تفصيلاً فى الماده ٣٦ والتى نصت على ضرورة مراعاة احكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم الإعلانات .

٢-٢-٢-١٩ مشروعات تنسيق المواقع طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

الأعمال التى توضع أو تثبت أو تنشأ أو تزرع فى الطرق والبيادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة، أو على جوانبها لأغراض وظيفية أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد ووسائل المهملات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات واللافتات .

^١ قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى ص ٢٥

^٢ قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى ص ٢٦



٢-٣ معوقات تحقيق التنمية المستدامة على الواقع المحلى المصرى

تمهيد:

ظل النظام الاشتراكي الذي كان سائداً في مصر قبل التحول إلى النظام الرأسمالي ظل حتى الآن يتحكم في العلاقة بين المالك والمستأجر، والتي جمدت القيمة الإيجارية للوحدات السكنية التي أنشأت قبل عام ١٩٩٦ مع أن الدولة تطبق النظام الرأسمالي في خططها الاقتصادية الأمر الذي أعاق ويعيق تحقيق الاستراتيجية القومية للتنمية العمرانية ودفعها خارج الوادي الضيق، وقد نتج عن ذلك توفير مساحات كبيرة من الأراضي في المدن الجديدة للاستثمار العقاري للفئات القادرة، والتي لا تعاني من أزمة إسكانية، بينما السواد الأعظم من الشعب ظل مكانه في الأحياء المكدسة في المدن والقرى لا يجد لنفسه فرصة الخروج منها الأمر الذي زاد من الأعباء الاستثمارية القومية المترتبة على زيادة الكثافات السكانية التي تسببت في التلوث البيئي والتخلف الاجتماعي والتدهور الصحي والتسيب الأمني، بالإضافة إلى المشاكل المرورية والاقتصادية والنفسية الناتجة عن التزاحم، فقد أعطت الدولة أصحاب الاستثمارات العقارية الفرصة لزيادة الإرتفاعات في المباني بحوالي ثلاثة أضعاف الإرتفاعات التي كانت سائدة في الأحياء الجديدة في القاهرة مثلاً حيث ازدحمت مناطق متميزة مثل أحياء الزمالك وجاردن سيتي والمعادي وظلت شوارعها بنفس السعة الضيقة التي كانت تخدم القصور والفيلات في هذه الأحياء، وفي أحياء المهندسين ومدينة نصر ومصر الجديدة حيث سمحت الدولة بزيادة الإرتفاعات ثلاثة أضعاف ما كانت عليه وذلك بحجة مواجهة أزمة الإسكان الأمر الذي أدى إلى الإرتفاع الجنوني في أسعار الأراضي ودخول فئات جديدة في مجال الاستثمار العقاري بهدف التريح السريع مستخدمة قروض البنوك في هذه المشروعات، واستطالت العمارات على جوانب نهر النيل خاصة في منطقة المعادي حيث ارتفعت الأبراج إلى أكثر من عشرين طابقاً مشكلة بذلك أسوأ تكوينات عمرانية تشهدها العاصمة^١.

٢-٣-١ معوقات التنمية المستدامة من الناحية التشريعية والتخطيطية:

- استمرار العمل بقانون التخطيط العمراني الذي وضع في ضوء المنهج والمنطق الذي كان سائداً عام ١٩٧١ في دول الغرب وهو ما تم الموافقة عليه عام ١٩٨٢ ولا يزال القانون كما هو لم يطرأ عليه أي تعديل حتى عام ١٩٩٩، وقوانين تنظيم البناء في المدن لا تزال تقام وتعديل دون تكاملها مع قانون التخطيط العمراني الذي يتحكم في عمران مصر.
- عمل قانون التخطيط العمراني بعيداً عن الاستراتيجية القومية للاستيطان خارج الوادي الضيق وإذا كان هناك خطة لبناء حوالي ٤٤ مدينة جديدة قدرتها أن تستوعب ١٢ مليون نسمة عام

١ استراتيجية التنمية الحضرية في المدن المصرية - الدكتور/ عبد الباقي محمد ابراهيم-رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية - القاهرة

٢٠١٧ سواء أكانت ضواحي أو مدن مستقلة، إلا أن المخططات العامة للمدن القائمة لا تزال توضع على أساس حجم الزيادات المنتظرة في سكان كل مدينة على حده الأمر الذي يحتاج إلى استثمارات كبيرة لتوفير الخدمات والمرافق العامة لمواجهة متطلبات هذه الزيادات المنتظرة، وذلك دون النظر للتفاعل الإقليمي بين المجتمعات القديمة والمجتمعات الجديدة خاصة وأن النظام الحالي للإدارة المحلية يساعد على استقطاب أكبر كم من الاستثمارات لمواجهة المتطلبات القائمة والمستقبلية للسكان في نفس المكان دون اهتمام أو اعتبار لمحاولة دفع هذه الزيادات إلى آفاق أرحب خارج حدودها الإدارية الأمر الذي يساعد، وبالتالي على تركيز السكان أكثر وأكثر في الوادي الضيق ما دامت عناصر الجذب فيه تفوق كثيراً عناصر الجذب في المناطق الجديدة .

— تخصيص الهيئة العامة للتخطيط العمراني بجانب مسئوليتها القانونية عن وضع المخططات

العامة للمدن بوضع المخططات الإقليمية وهو ما لم يحدث على مدى سنوات عمل الهيئة إلا في منتصف التسعينات عندما بدأت في وضع خريطة لمستقبل العمران في مصر حتى عام ٢٠١٧، وذلك في شكل تقارير وخرائط تحدد إمكانات التعمير خارج الوادي الضيق إلى أن ظهرت العديد من المشروعات القومية التي أضيفت على الخريطة التي وضعت دون أن يتحدد لها جهاز يديرها على المستوى القومي ويواجه ما يطرأ عليها من متغيرات ويعمل على التنسيق بين مشروعات القطاعات المختلفة سواء منها القريبة أو البعيدة المدى، الأمر الذي يجعل ربط مدة المخططات بفترة زمنية محددة أمراً بعيداً عن الواقعية ، فالعمران يتطور باستمرار ولا يمكن أن تحد نموه مدة زمنية معينة، بل قد يمتد بمعدلات سريعة في بعض المناطق أو بمعدلات بطيئة في مناطق أخرى تبعاً للظروف المحيطة به اقتصادياً واجتماعياً وسياسياً وهى التي تتغير مع تقدم الزمن.

— امتداد العمران فى المدن الرئيسية فى الأقاليم ليلتهم القرى الزراعية القريبة منها مكونة بذلك

تجمعات عمرانية سرطانية تأكل الرقعة الزراعية بمعدل متزايد عدده ٦٠ ألف فدان في العام، والمنتظر أن تغطي كل أنحاء دلتا النيل الزراعية عام ٢٠٣٥ إذا سار العمران بنفس المعدلات، وقد حذر الخبراء من هذه النتيجة المتوقعة ففي عام ١٩٦١ حذر الخبراء من إنشاء طرق سريعة في المناطق الزراعية تجنباً من الجذب العمراني الذي سوف يتبعها إقامة الجامعات الإقليمية على الأراضي الزراعية، وضرورة دفعها إلى أطراف الوادي حتى تجذب إليها السكان والإسكان، وتمتد بلا حدود على الأراضي الصحراوية، وهكذا حاول الخبراء الدوليون من المصريين التأثير على القرارات السياسية التي كانت تسعى دائماً إلى مواجهة المشاكل الآتية دون النظر إلى الآثار المستقبلية الأمر الذي أدى إلى التضخم العمراني في الوادي الضيق لدرجة كبيرة انتقلت آثاره إلى القرى الريفية التي تحولت إلى مدن صغيرة ارتفعت فيها العمارات عندما توفرت فيها المياه والكهرباء الأمر الذي تبعه بالتالي الاحتياج إلى

شبكات الصرف الصحي التي امتدت في الشوارع الضيقة للقرى الزراعية الأمر الذي كبد الدول المليارات من الاستثمارات .

وبالنظر ٢-٣-١ يتضح أن الكتلة العمرانية المبنية للقاهرة الكبرى قد تضخمت في الفترة من ١٩٤٥ : ١٩٨٢ م بنسبة قُدرت بحوالي ٢١٨ % ، وتشير الدراسات إلى أن الزحف العمراني للقاهرة في الفترة ٦٧ - ١٩٧٧ م كان يلتهم ٧٨٥ فدان من الأراضي الزراعية ا السنة ، وارتفع هذا المعدل إلى ما يقرب من ١٤٢٨ فدان ا السنة بالفترة ٧٧ - ١٩٨٣ م ، والذي زاد ليصل إلى أكثر من ٦٠٠٠٠ فدان ا السنة بالفترة ٢٠٠٠ - ٢٠٠٥ م ، وهو ما يحتم التدخل بالحلول والدراسة .

التوسع العمراني لإقليم القاهرة الكبرى في الفترة ٥٢ - ١٩٨٢ م				
	٢٥٤٠٠			٢٧٥٠٠
				٢٢٥٠٠
		٢٠٩٢٠		٢٠٠٠٠
				١٧٥٠٠
			١٦١٤٠	١٥٠٠٠
				١٢٥٠٠
				١٠٠٠٠
			٧٩٨٠	٧٥٠٠
				٥٠٠٠
				٢٥٠٠
				٠
	١٩٨٢	١٩٧٧	١٩٦٨	١٩٤٥
جملة الكتلة المبنية (بالهكتار)	٢٥٤٠٠	٢٠٩٢٠	١٦١٤٠	٧٩٨٠
الأعوام				

شكل ٢-٣-١ الكتلة العمرانية المبنية للقاهرة الكبرى في الفترة من ١٩٤٥ : ١٩٨٢م- المصدر تقرير وزارة الإسكان^١

- **تقهقر رأي أصحاب الخبرة أمام قرارات أصحاب الثقة** ظلت الأمور تجري لمواجهة المشاكل العاجلة دون النظر إلى أي أعباء أو آثار جانبية مستقبلية، ودون اعتبار للفاقد الاقتصادي الكبير على المستوى القومي .

- **تفاقم المشاكل المرورية على سطح الأرض** والتي لجأت الدولة إلى حلها بإنشاء الجسور والطرق العلوية وعندما ازدحمت هذه الطرق العلوية لجأت إلى مد شبكات النقل العام تحت الأرض مع أن ٩٥% من أرض مصر قادرة على امتصاص هذه المشاكل المرورية، وما يترتب عليها من أمراض بيئية وأمنية واجتماعية وصحية لم تؤخذ تكلفتها المستقبلية في الحسبان .

^١ م. رانيا فوزي رجب خليل - إسكان الشباب في القرن ٢١ - مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بالمدن الجديدة - دراسة توثيقية - رسالة ماجستير غير منشورة بقسم العمارة - هندسة القاهرة - ١٩٩٩م ص ٦١ ، ٦٢

- إعداد المخططات بالأسلوب التقليدي سواء على المستوى الإقليمي أو على المستوى المحلى للمدن، وسواء أكانت هذه المخططات مستكملة الدراسة أو تأشيرية فإنها لا تعنى بتحريك السكان إلى خارج الوادي الضيق، وأن تنفيذها يعتمد على القرار السياسي الذي يتخذ بشأنها إما بالقبول المبدئي ثم تعديلها تبعاً للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية أو تركها لإعداد المخططات التنفيذية لمشروعات عاجلة تصدر عن القيادات السياسية أو المجالس المحلية وغالبيتها تكون لحل المشاكل الآتية حتى يشعر بها المواطن العادي بعد فترة قصيرة من الزمن تاركة الآثار المستقبلية لمن يتولى المسئولية بعد ذلك .

فقد تأثر العمران المصري بهذا الأسلوب في الأداء على مدى ما يقرب من النصف الثاني من القرن العشرين الأمر الذي أدى إلى الأوضاع العمرانية الحالية وما تحمل من مشاكل يصعب حلها.

- مناطق الإسكان الغير خاضع للضوابط والقوانين:

وهي نوع من الحلول الذاتية التي يلجأ إليها الأفراد لحل مشاكلهم الإسكانية التي تعجز الدولة عن حلها، وقد أدى التراخي في مواجهة نمو تلك المناطق وعدم اتخاذ الدولة إجراءات برسم سياسات اقتصادية واجتماعية متوازنة تقلل من معدلات الهجرة الداخلية بين المناطق الريفية والحضرية أو بوضع سياسات لمواجهة إسكان هذا الطوفان البشري، الأمر الذي أدى في النهاية إلى قبول الوضع القائم، وقامت الدولة بتوصيل المرافق والخدمات الأساسية إليها. وبالرغم من ذلك فإن ذلك المناطق أفرزت العديد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وأيضاً الأمنية، في ظل غياب قوانين التخطيط العمراني وتنظيم البناء عليها.

وتمثل مناطق الإسكان الغير منظم النصيب الأكبر في توفير الإسكان؛ إذ تشكل مجموع وحداته نسبة ٥٦% من إجمالي المطروح في سوق الإسكان من قبل القطاعات القائمة بعملية توفير المسكن: القطاع الحكومي، والقطاع الخاص الرسمي، والقطاع المخالف والغير منظم، ويوضح جدول رقم ١ عدد المناطق المخالفة وتعداد السكان بها في بعض محافظات الجمهورية

المحافظة	عدد المناطق الغير منظمة	عدد السكان بالآلاف نسمة
القاهرة	79	2847
الجيزة	32	2383
الإسكندرية	41	1113
القليوبية	67	650
الغربية	47	588
البحيرة	66	404
أسيوط	49	401

جدول رقم ٢-٣-١: عدد المناطق الغير منتظمة والمخالفة للضوابط والقوانين وتعداد السكان بها في بعض محافظات الجمهورية^١.

^١ م. رانيا فوزي رجب خليل - إسكان الشباب في القرن ٢١ - مشروع مبارك القومى لإسكان الشباب بالمدن الجديدة - دراسة توثيقية - رسالة ماجستير غير منشورة بقسم العمارة - هندسة القاهرة - ١٩٩٩م ص ٦٢

وقد أسفرت الدراسة عن حجم وحالة المناطق الغير منظمة ومطبقة للضوابط والقوانين بإقليم القاهرة الكبرى أن مساحة المناطق الغير منظمة بالإقليم تمثل حوالي 24.3% بالنسبة لإجمالي مساحة المناطق السكنية وهي 85 ألف فدان، كما يمثل عدد السكان بتلك المناطق حوالي 45.6% بالنسبة لإجمالي عدد سكان الإقليم البالغ تعداداه 12.9 مليون نسمة^١.

٢-٣-٢ معوقات التنمية المستدامة من الناحية الجمالية والمعمارية:

إن مجتمعنا اليوم بحاجة إلى نهضة جمالية شاملة تصل إلى حد الثورة على القبح وعلى معوقات التنمية حتى نعيد للبيئة العمرانية المصرية اتزانها البصرى والجمالى وحتى نعيد للإنسان المصرى الوعى والإدراك الجمالى المفقود، وحتى تنعم المدينة بالاتزان بين الموروث الثقافى والمستحدث الحضارى^٢.

فمعوقات التنمية فى المدينة المصرية المعاصرة هو نتيجة حتمية لغياب الطابع الحضارى المميز للمدينة القديمة و التى كانت تمثل نموذجاً حضارياً وعمرانياً رائداً فى تناسقها وتوافقها وتطورها وازدهارها، وكانت انعكاساً صادقاً للبيئة الحضارية التى سادت فى كل مرحلة من المراحل التاريخية المتعاقبة على أرض مصر، فإن ظاهرة معوقات التنمية واكبت الثورة الصناعية والتطور العلمى والتكنولوجى الهائل ولازمت التضخم الحضارى والتكدس العمرانى الذى تعرضت له معظم المدن المصرية والذى حدث بمعدلات تفوق معدلات تطورهذه المدن والموارد والإمكانيات المتاحة أدت إلى تلوث وتشوه المدينة المصرية المعاصرة بصرياً وفقدانها لعنصر التوائم البصرى التى كانت تتمتع به قديماً، هذه الظاهرة تمثل اليوم واحدة من أكبر مشاكل هذا العصر واستمرار انتشارها على هذا النحو يهدد المستقبل العمرانى فى مصر.

وعليه يجب التصدى لهذه الظاهرة بجدية وحزم مع إعادة تقييم ودراسة لكل المؤثرات الاجتماعية والثقافية والسياسية والعلمية التى تلعب دوراً فعالاً فى التنمية العمرانية بمصر.

٣-٣-٢ معنى معوقات التنمية البصرية المعمارية وأبعاده

معوقات التنمية البصرية هو كل مايؤذى البصر وينفره من مناظر قبيحة غير متجانسة وغير متناسقة، وعناصر مشوهة للشكل الجمالى للبيئة العمرانية بجميع مستوياتها، فالتعايش البصرى للإنسان عادة ما يلعب دوراً خطيراً فى توجيه سلوكياته، وتتعكس هذه السلوكيات نتيجة تراكمات ورواسب للبيئة المحيطة التى تقتصر إلى الجماليات ولا تشجع فى أجوائها إلا ما هو قبيح وغير متناسق أو متجانس فالمحصلة تمثل انعكاساً سلبياً على المجتمع، فانعدام الجمال يؤدي تدريجياً إلى فساد الذوق العام نتيجة اعتياد القبح

^١ وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، حجم وحالة المناطق العشوائية بإقليم القاهرة الكبرى .

^٢ التلوث البصرى وأثره على المدينة المصرية المعاصر - أسامة محمود ابراهيم - قسم العمارة والتخطيط العمرانى - كلية الهندسة - جامعة قناة السويس - المؤتمر العالمى التاسع - أبريل ٢٠٠٧

وشيوعه، وبالتالي تدهور الحالة النفسية للمواطن وتدميرها مما يؤثر على الناتج العام والاقتصاد القومى للبلاد هذا وقد تمت الإشارة إلى مفهوم الطابع المعمارى والعمرانى فى قانون البناء الطابع المعمارى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

حصيلة صفات التشكيل الخارجى السائدة فى تكوين واجهات المباني فى مكان ما ، التى تصل بها إلى التميز والتفرد.

الطابع العمرانى طبقاً لتعريف قانون البناء ١١٩ :

حصيلة صفات التشكيل السائدة فى تكوين مجموعات المباني والنسيج العمرانى والمحيط الطبيعى والاستعمالات السائدة فى مكان ما

٢-٣-٤ أسباب معوقات التنمية الحضرية المستدامة

٢-٣-٤-١ أسباب اقتصادية

وقد أثرت بصورة واضحة على اتجاه العمارة فى مصر نتيجة لاستثمار رؤوس الأموال الأجنبي وظهور نماذج معمارية مستحدثة ومتأثرة بالعمارة الأوروبية وكذلك أثرت الهجرة الريفية إلى المدن للعمل مما أدى إلى تكديس السكان وظهور المخالفات.

٢-٣-٤-٢ التخلف الثقافى والتعليمى والاجتماعى والبيئى:

من خلال سلوكيات بعض الأفراد فى المجتمع من خلال طريقة تعاملهم مع البيئة المحيطة بهم من إيدائها بالقمامة والمخلفات والتاعديات بواسطة إشغال الشوارع بالباعة الجائلين.

٢-٣-٤-٣ مستجدات العصر:

التمثلة فى الانفجار السكانى والانتشار التكنولوجى السريع والمعدل المالى لارتفاع الأسعار العالمية والأحوال الاقتصادية ومدى انعكاس ذلك بصورة مباشرة على تلوث المدينة بصرياً.

٢-٣-٤-٤ إدارة المدينة :

إن قصور القوانين وضعف تطبيقها كان لها آثاراً واضحة على البيئة العمرانية من خلال الاستثناءات التى تساهم فيها بعض المؤسسات والهيئات الحكومية والمحليات ومتخذى القرارات، والتى تؤدى فى النهاية بشكل مباشر أو غير مباشر فى زيادة معدل معوقات التنمية للبيئة العمرانية.

٢-٣-٥ مظاهر معوقات التنمية العمرانية بالمدينة المعاصرة:

شملت مظاهر معوقات التنمية جميع قطاعات المدينة المصرية المعاصرة فهى واضحة فى كل من المسارات الحركية المختلفة من شوارع وطرق ، وفى الميادين والفراغات العامة والخاصة وفى الأحياء والمناطق العمرانية المختلفة ، كما نجدها ضمن مفردات تنسيق المدينة (أعمدة الإضاءة – صناديق جمع

القمامة – إشارات المرور والعلامات الإرشادية – العناصر التشكيلية المجملة للميادين – المقاعد والمظلات – الأشجار والمناطق الخضراء – الإعلانات)، كل هذا أدى إلى تلوث المدينة وتشوهها بصريا وظهورها أمام المترددين عليها سواء كانوا من ساكنيها أو زائريها بمظهر غير حضارى ، أضاع معه جمال وعظمة الحضارة المصرية القديمة ، كما أدى إلى حرمان مواطنيها من التمتع بجمال ونظافة مدينتهم.

هذا وقد تم إجراء مسح ميدانى من خلال عمل دراسة ميدانية لمناطق مختلفة على مستوى مدينة القاهرة، حيث تم تسجيل بعض مظاهر معوقات التنمية والتي يمكن اعتبارها متكررة فى معظم المدن المصرية حتى يمكن حصر المشكلة ووضع تصور عام للارتقاء بمستوى المدينة عمرانياً وتخطيطياً وبصرياً وذلك من خلال دراسة كل ممايلى:

١. مخالفة الارتفاعات

٢. مسارات الحركة المختلفة.

٣. الميادين والفراغات العمرانية المختلفة

٤. المناطق السكنية والأحياء ذات الطابع المميز.

٥. عناصر التأثيث للمدينة المعاصرة

٦. مسارات الحركة المختلفة:

- فقدان الشخصية والطابع المميز للشارع المصرى نتيجة لاختلاف الطرز المعمارية المحددة لحيز الشارع مع اختلاف الألوان والارتفاعات ، مما يعكس معه تنافراً حضارياً وبصرياً وجمالياً.
- الأختناقات المرورية نتيجة عدم التخطيط المسبق للمدينة وانتشار الكبارى بشكل واضح كما فى الشكل ادناه.



- شكل ٢-٣-٢ يوضح الاختناقات المرورية فى ساعات الذروة والنتيجة عن عدم كفاءة المسارات الحركية لاستيعاب الكثافات المرورية فى منطقة وسط البلد - المصدر الباحث.

- عدم تخصيص أماكن كافية لانتظار السيارات وانتشار الباعة الجائلين بالأرصفة ومسارات الحركة مما يعوق معه حركة المشاة والمركبات.
- عدم وجود نظام أو شبكة لتصريف مياه الأمطار بالشوارع مما يتسبب معه توقف حركة المواصلات وتعطل المرور ، وامتلاء الشوارع والطرقات بالمياه ويصبح شكل المدينة كئيبيًا.
- الكهرباء والملوثة بصريًا بالملصقات والإعلانات والدعايات الانتخابية ، بجانب احتكار بعض أصحاب المحلات للأرصفة التى أمامهم كباعة الفاكهة ورواد المقاهى وغيرها من الأنشطة التى تؤدى إلى حرمان المواطنين حقهم فى استعمال هذه الأرصفة.
- عدم الاهتمام بمدخل المدينة ومخارجها مع قلة وجود العلامات الإرشادية كدليل واضح لمستعمليها وهى تمثل وجهًا حضاريًا للمدينة.
- افتقار الشارع إلى النظافة والصيانة الدورية حيث تكثر المخلفات والمهملات التى يلقيها المارة والسائقون وسكان المباني المطلة على الشارع لأسباب كثيرة منها عدم وجود صناديق كافية لجمع القمامة ، عدم الوعى الكافى لدى المواطنين.
- سوء تنفيذ أعمال الرصف وارتفاع مناسيب بعض أغطية غرف التفتيش والبلاعات عن منسوب الشارع مما يهدد سلامة وأمن المارة والسيارات.
- عدم الاهتمام بالشكل الجمالى والتشكلى لعناصر الكبارى الإنشائية، مع عدم الاهتمام بتنسيق الفراغات الموجودة أسفلها والعناية بها مما يجعلها مرتعًا لإلقاء القمامة والمهملات أو لقضاء حاجة المارة.



- شكل ٣-٣-٢ يوضح وجود الكبارى العلوية بالشكل العشوائى أثر بشكل كبير على الحيز العمرانى للميادين والشوارع مما أدى إلى تغير الخصائص والمقاييس ، وفقدت معه المدينة طابعها المميز ، هذا بجانب الضوضاء والتلوث وجرح الخصوصية للوحدات السكنية المجاورة لمسارات الكبارى العلوية- المصدر الباحث.

- مخالفة الارتفاعات وإعفاء مناطق بعينها من الالتزام بشروط الارتفاعات

ويتضح هذا بصورة واضحة فى بعد المناطق من مدينة القاهرة بالجيزة حيث منطقة المهندسين التى تحولت من تحفة عمرانية إلى مباني باهظة فى الارتفاع مع عدم وجود أماكن كافية لإيواء السيارات لتحمل ذلك الارتفاعات كما فى الصورة ادناه



شكل ٢-٣-٤ يوضح بعض الصور الحية لمنطقة المهندسين وإظهار المشكلة من حيث الارتفاعات وضيق الشوارع- المصدر الباحث.

وقد تمت الإشارة لهذه المادة فى قانون البناء رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متر ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورى القسوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقيد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع^١.

- الميادين والفراغات العمرانية العامة والخاصة وأماكن انتظار السيارات:

لقد كانت ميادين القاهرة تمثل تحف معمارية تنافس أرقى ميادين أوروبا فى مستواها التخطيطى والمعمارى، حيث تم تخطيطها بمساحات وأبعاد تتناسب مع ارتفاعات المباني المحيطة بها ، ونحتت بها التماثيل بأحجام تتناسب مع مساحة الميادين التى تقام بها ، والأمثلة على ذلك كثيرة كميدان طلعت باشا ، ومصطفى كامل ، وإبراهيم باشا،... الخ. أما الآن فالوضع يختلف اختلافاً كبيراً عن السابق حيث أصاب ميادين القاهرة العديد من مظاهر معوقات التنمية التى نوضحها فيما يلى:

- أصبحت الميادين غير محددة المعالم والأبعاد حيث شوهت الكبارى العلوية سواء الخاصة بالمشاة أو بالمرور الآلى صورها وهيئتها الفراغية محطمة بذلك كل الاعتبارات الجمالية بها وتلاشى معها المقياس الإنسانى^٢.

^١ قانون البناء رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية ص ١٩

^٢ التلوث البصرى وأثره على المدينة المصرية المعاصر- أسامه محمود إبراهيم -قسم العمارة والتخطيط العمرانى - كلية الهندسة - جامعة قناة السويس-المؤتمر العالمى التاسع-أبريل ٢٠٠٧

- **الميادين والفراغات العمرانية العامة والخاصة وأماكن انتظار السيارات:**
لقد كانت ميادين القاهرة تمثل تحف معمارية تنافس أرقى ميادين أوروبا فى مستواها التخطيطى والمعمارى، حيث تم تخطيطها بمساحات وأبعاد تتناسب مع ارتفاعات المباني المحيطة بها



شكل ٢-٣-٥ يوضح تحول ميدان التحرير الى موقف كبير للسيارات والأتوبيسات بخلاف الإشغالات الأخرى المحيطة بالميدان . وفى ميدان الأوبرا تم استبدال مبنى دار الأوبرا الملكية بطرازها البديع بعد حريقها الى جراج متعدد الطوابق يفقد للحس الجمالى والتنسيق المعمارى أضاع معه هبة وجمال الميدان مع إهمال المقياس التشكلى لتمثال إبراهيم باشا الموجود بالميدان- المصدر الباحث.

- التعديلات المختلفة على الميادين والفراغات العامة والحدائق والمباني التاريخية ذات الطرز المعمارية الفريدة والمحددة لفراغات الميادين بالإعلانات الحديثة المضيئة المحمولة على قوائم معدنية أعلى المباني والتي تقتصر إلى الحس والذوق وتشوه المباني.
- افتقار الميادين الى التنسيق الحدائى المدروس بما يحتويه من عناصر انتقاعية وجمالية كالمقاعد والمظلات وأعمدة الإنارة وصناديق القمامة.. الخ.
- وقد أشار قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ إلى تنظيم مكان إيواء للسيارات فى ال مادة ٤٨ يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى ، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات فى الكود المصرى لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض ، ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون^١.

والمادة ١١ مكرر فى قانون البناء رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦:

فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانون أو تراخية عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخية عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغلية ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجية إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام

^١ قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى ص٣٧

بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر. فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارًا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات ويتحمل المالك أو تراخى فيه وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠% مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإداري^١.

المناطق السكنية المختلفة والأحياء ذات الطابع المميز

تمثلت مظاهر معوقات التنمية للمواقع السكنية فى إغفال بعض القواعد والمحددات المعمارية والتخطيطية والذي نتج عنه فقدان للطابع العام المميز للمباني ، مع فقدان الملائمة الوظيفية والجمالية والبيئة والمناخية لهذه المباني وما قد يترتب عليه من إضافات وتعديلات مشوهة لواجهات المباني.



شكل ٢-٣-٦ يوضح عدم الاهتمام بتنسيق الفراغات العمرانية وتداخل الاستعمالات الإدارية والتجارية وانتشار الورش والحرفيين بالمناطق السكنية مما أدى الى تشوية البيئة العمرانية بهذه المناطق - المصدر الباحث.

^١قانون البناء رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحة التنفيذية ص ١٣



شكل ٢-٣-٧ يوضح تراكم القمامة والمخلفات بالشوارع والطرق ، وسوء حالة المرافق نتيجة لانعدام الصيانة الدورية والاستعمالات الخاطئة وعدم القدرة على استيعاب الأحمال الواقعة عليها بسبب ارتفاع الكثافة السكانية لبعض المناطق، وتمثل مشكلة طفق المجارى وتكاثر القمامة واحدة من أبرز مشاكل معوقات التنمية والصحة بهذه المناطق.

مع العلم بأن القانون قد أشار بذلك بوضوح فى هذه النقطة بالمادة رقم (٨) بقانون البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

- فقدان الخصوصية البصرية والسمعية والإحساس بالملل والكآبه نتيجة التكرار لنماذج سكنية متشابهة
تفتقد للقيم التشكيلية والجمالية.

- ظهور معوقات التنمية بأحياء القاهرة الراقية بسبب هدم القصور والفيلات ذات الطرز والتي تمثل جزءاً كبيراً من تاريخ مصر المعماري وإزالة ما حولها من أشجار لإقامة عمارات شاهقة الارتفاع قد تكون واجهاتها من القواطيع المعدنية والزجاج مما يشوه معه جمال وتناسق البيئة المحيطة، هذا بالإضافة الى التعليقات المخالفة والتعديت المنفرة لاستكمال مبنى ذات طابع مميز بتشكيل معمارى مخالف سواء بمواد البناء أو بتقنيات حديثة مخالفة لطرز المبنى نفسه.

وقد أشار قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٦ لسنة ١٩٩٦ بشأن تحديد ارتفاعات المباني لبعض المناطق بالمحافظات جمهورية مصر العربية

يحظر فى مدينة الإسكندرية الموافقة على هدم القصور والفيلات، أو على إقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه أو يشرع فى هدمه بغير ترخيص ، إلا فى حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز.

- وذلك فى جزء منها (يحتفظ بارتفاعات المباني والطابع التشكلى والتخطيط القائم لشوارع منطقة كوم الدكة كنموذج للمدينة القديمة ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ١٣ متراً).



شكل ٢-٣-٨ يوضح التنافر البصرى نتيجة لفقدان التجانس بين ألوان تشطيبات المباني الخارجية ، والتنافر الواضح فى الارتفاعات والأحجام ومقاييس وأشكال الفتحات والتراسات والطرز المعمارية فى المكان الواحد من المدينة- المصدر الباحث.

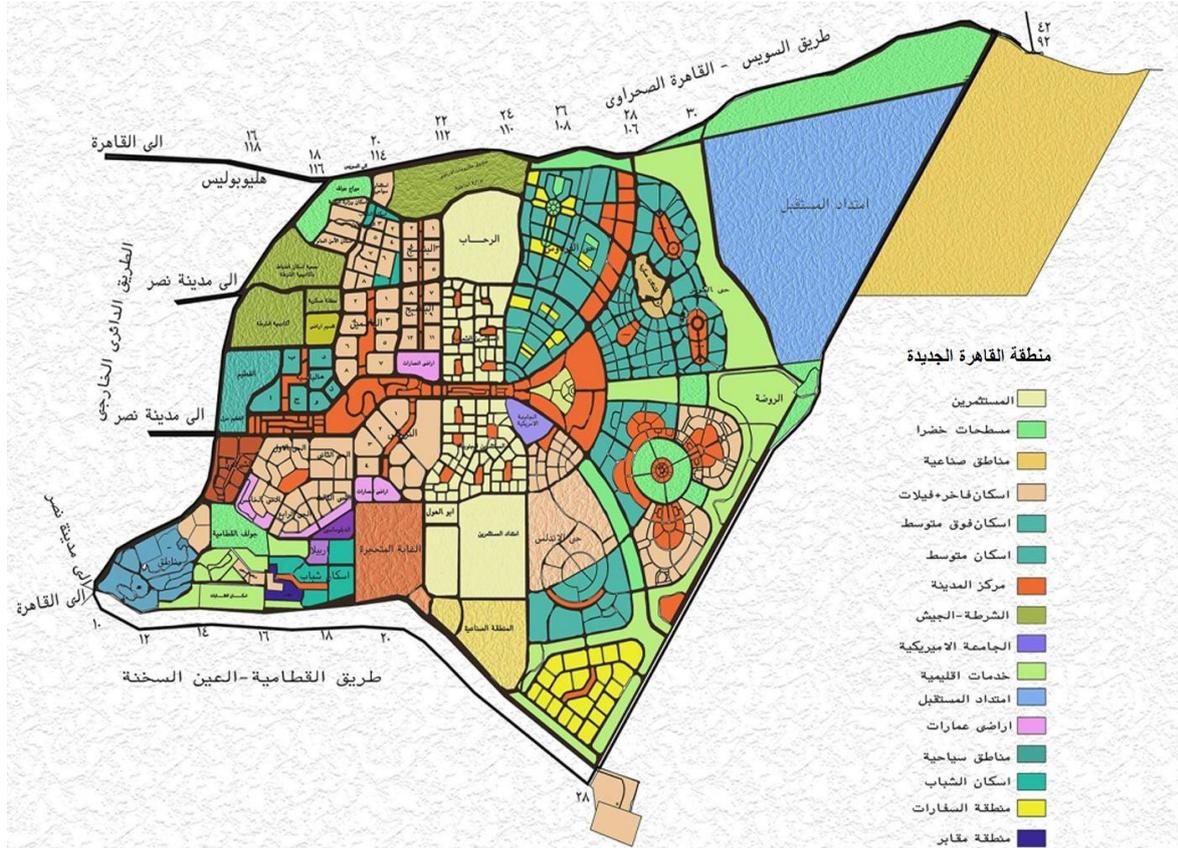
وقد أشار قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣ بشأن تحديد ارتفاعات المباني لبعض المناطق بمحافظات جمهورية مصر العربية

وذلك فى جزء منها (يحتفظ بارتفاعات المباني والطابع التشكلى والتخطيط القائم لشوارع منطقة كوم الدكة كنموذج للمدينة القديمة ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ١٣ متراً).

٢-٣-٦ مقومات تفعيل الاستدامة للتشريعات والقوانين على الواقع المحلى

ومؤخراً وبصدد النمو العمراني المتزايد على حساب الأراضي الزراعية بالإقليم 'فقد تم إنشاء بعض المدن الجديدة المستقلة بذاتها كالعاشر من رمضان والسادات؛ لامتناس جزء من الفائض السكاني لمدينة القاهرة ، كما تم إنشاء بعض المدن التابعة مثل مدينة ٦ أكتوبر والعبور والأمل وبدر لامتناس الفائض السكاني للعاصمة على المدى القصير، والتخفيف عن مرافقها المتداعية ، وكذا مدينتي ١٥ مايو والسلام وهما أشبه بمشروعات إسكان منها بمدن جديدة ، كما تم إنشاء بعض التجمعات العمرانية الجديدة حول الطريق الدائري متمثلة فى (التجمعات العشرة) حول القاهرة لاستيعاب ٢ مليون نسمة وهى : التجمعات ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ شمال شرق القاهرة ، والتجمع الخامس فى القطامية والتجمعان ٦ ، ٧ على طريق القاهرة - الإسكندرية الصحراوي والتجمعان ٨ ، ٩ قرب مدينة ١٥ مايو والتجمع ١٠ قرب مدينة العبور.

^١ م . رانيا فوزي رجب خليل : " إسكان الشباب فى القرن ال ٢١ - مشروع مبارك القومى لإسكان الشباب بالمدن الجديدة - دراسة توثيقية " ، رسالة ماجستير غير منظورة بقسم العمارة - هندسة القاهرة ، ١٩٩٩ م ، ص ٦١ ، ٦٢



٢-٣-١١ خريطة توضح المخطط التفصيلي لمدينة القاهرة الجديدة ضمن المدن الجديد المخططه

٢-٣-١-٦ إنشاء مَدُن ومجتمعات حضرية جديدة :

فقد تم إنشاء بعض المَدُن والمجتمعات الحضرية الجديدة كمراكز للجذب السكاني لاستيعاب الزيادة السكانية الطبيعية - ولا سيما وأن الإقليم من الأقاليم الجاذبة للسكان - على أسس اقتصادية وتم تزويدها بالمرافق والخدمات , ولكن يلاحظ بها بعض الإيجابيات والسلبيات التي يمكن الإشارة إليها كما يلي^١:

- نجحت التجربة في خلق مراكز جذب جديدة خارج كردون المدينة .
- كما نجحت في إعادة التوزيع السكاني الحضري .
- منع أو خفض الزحف العُمراني على الأراضي الزراعية الخصبة المتاخمة للمدن .
- الاستيعاب المخطط للأنشطة الصناعية الرائدة .
- وضع التصميمات المناسبة لذوي الدخل المنخفضة وهي من أهم الشرائح المستهدفة .
- تشجيع نظام الإسكان بالجهود الذاتية وتخفيف أعباء البناء عن الدولة .

^١ م . رانيا فوزي رجب خليل : " إسكان الشباب في القرن ال ٢١ - مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بالمَدُن الجديدة - دراسة توثيقية " , رسالة ماجستير غير منظورة بقسم العمارة - هندسة القاهرة , ١٩٩٩ م , ص ٦١ , ٦٠

- إعادة تخطيط المدن الكبرى والمراكز الحضرية الهامة بهدف استغلال المساحات الشاغرة داخل هذه المدن وإعادة تخطيط المناطق العشوائية ودرء مخاطر التلوث بها.
- الاتجاه إلى تنمية وتعمير بعض الأقاليم التى لم تحظ بقدر كاف من التنمية.
- إنشاء مجموعة من المدن الجديدة فى المناطق الصحراوية لتكون بمثابة مراكز عمرانية جديدة وأقطاب للنمو بعيدًا عن الطريق الضيق للوادي والدلتا^(١).

ويترتب على ذلك:

١- حماية الأرض الزراعية من الزحف والتهديد المستمر نتيجة للامتداد العشوائى والنمو غير

المخطط.

٢- المساهمة الإيجابية فى مواجهة المشاكل الزيادة السكانية والانفجار الحضرى.

٣- تشجيع الامتداد العمرانى إلى المدن والمجتمعات الجديدة^(١).

٢-٣-٦-٢ وجوب إزالة المخالفات من المبانى كما فى مادة ٦٠ من قانون المبانى ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

تنص المادة رقم ٦٠ على أنه تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية :

- المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص .
- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانوناً والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .
- التعديات على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
- الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات.
- التعديات على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار.
- المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية.
- ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال، ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

٢-٣-٧ الأسس العلمية التى يجب أن تتحقق فى تشريعات التخطيط العمرانى لتفعيل التنمية

الحضرية المستدامة

إن الهدف الأساسى من وضع منظومة للتشريعات العمرانية هو إيجاد أدوات فى متناول السلطة العامة المتخصصة تمتلك بموجبها القدرة الفعالة فى تخطيط وتوجيه عملية التنمية العمرانية ، وما يتعلق بها من تنمية اجتماعية واقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية، وذلك بموجب ما تتميز به القوانين أو التشريعات العمرانية من تأثير على الأفراد والجماعات ، بالإضافة إلى تطوير البرامج والخطط

التنمية المؤدية إلى إحداث التغير والتطور فى البيئة العمرانية والعلاقات التكاملية بينها وبين الإعتبارات الاجتماعية والإقتصادية ، ولابد من تحقيق ذلك أن تتوافر فى التشريعات العمرانية الأسس والمقومات التى تمكنها من القيام بهذا الدور الفعال ، ومن أهم هذه المقومات مايلى:

١- **المرجعية العلمية:** وهى الاستناد إلى المرجعيات والمنهجيات العلمية الخاصة بالتخطيط الحضري والتنمية العمرانية؛ لتكون بذلك عملية تقنين لتلك المرجعيات والمنهجيات على شكل مواد قانونية تهدف إلى تنظيم عملية التخطيط الحضري وإجراءات وأساليب التنمية العمرانية وإدارتها بالشكل الأمثل.

٢- **الشمولية:** ويقصد بها شمولية التشريعات التخطيطية لتغطي كافة مستويات العمل التخطيطي (التخطيط الاستراتيجي والشامل، والتخطيط التفصيلي، والمحددات التخطيطية والبنائية على مستوى قطعة الأرض)، إضافة إلى تنظيمها لمجمل المهام والإجراءات التي تقوم بها الإدارة التخطيطية، من أجل تلبية أغراض عملية التخطيط العمراني بشكل متكامل.

٣- **المرونة:** ويقصد بمعيار المرونة بالنسبة للقواعد القانونية، أن تكون النصوص القانونية ذات مرونة في التطبيق تتناسب مع حجم السلطات التقديرية الممنوحة للإدارة التخطيطية في القيام بمهامها، بحيث تكون تلك القواعد ثابتة وقوية من ناحية الضبط والتوجيه، ومرونة في التطبيق من خلال منح الصلاحيات والسلطات التقديرية للإدارة المختصة، وعدم تقييدها بشكل كامل ومطلق.

٤- **الملائمة والمواكبة:** وهى أن تكون تشريعات التخطيط العمراني متوافقة ومتلائمة مع كافة التطورات والمستجدات الزمانية والمكانية، عن طريق المراجعة الدائمة والإصدارات المعدلة والمحدثة، وأن تتناسب مع الأساليب والتكنولوجيات المرتبطة بوسائل وأدوات إدارة التنمية العمرانية الحديثة.

٥- **الوضوح والشفافية:** يجب أن تتسم نصوص التشريعات التخطيطية بالوضوح ولا يكتنفها أي غموض يمكن أن يعطل سبب وجودها، وأن تكون خطوات وإجراءات تطبيقها على درجة عالية من الشفافية، وفي سبيل تحقيق ذلك يجب أن تكون معلنة للجمهور عن طريق وسائل الإعلان المناسبة.

(ويحتم مبدأ الشفافية على الجهة المختصة بسلطة التخطيط العمراني أن تلتزم بإجراءات واضحة ومحددة من ناحية الشكل والمدة اللازمة للبت في القضايا التخطيطية المعروضة أمامها، وعدم التراخي في دراستها والرد عليها، وفي حال حدوث ذلك، يجب أن يكون هناك نظام محاسبة واضح.

٦- وجود طرق للمراجعة والظعن: إن مبدأ الشفافية ونظام المحاسبة السالف الذكر، يتطلب تحديد طرق للمراجعة والظعن في قرارات سلطات التخطيط العمراني، وذلك لتحقيق العدالة وإعمال مبدأ المراجعة الإدارية والقضائية على أعمال سلطات التخطيط العمراني.^١

٢-٣-٨ مقومات تنسيق العناصر التشكيلية المعمارية فى المدينة:

أعمدة الإنارة

تتعدد أشكالها وارتفاعها فى الشارع الواحد دون مراعاة لمقاييس الشارع أو الأشخاص، وتصميمها يخلو من أى لمسات جمالية، هذا بالإضافة إلى تشويه شكل اعمدة الإنارة بلوحات الإعلانات والدعاية بألوانها وأشكالها مما جعلها عنصر تلوث بصرى بدلاً من أن تكون عنصراً مكماً ومجماً للمدينة بالإضافة الى استخدام الموارد البديلة لتوفير الطاقة كالتقنية الشمسية .

^١ حسن أحمد حسن يوسف (دور التشريعات والقوانين والماني فى تشكيل العمران) رسالة ماجستير جامعة الأزهر ٢٠١٣



شكل ٢-٣-١٢ يوضح استخدام أعمدة الكهرباء المولدة بالطاقة الشمسية كبديل جديد لتحقيق التنمية المستدامة – المصدر الباحث

المقاعد والمظلات وأماكن الاسترخاء

وهى من المتطلبات الخاصة براحة المواطنين وحمايتهم من الظروف المناخية المختلفة كأشعة الشمس والأمطار، ويلاحظ ندرة هذه العناصر أو انعدامها والمتاح منها يكون بحالة سيئة وغير معتنى بشكلها أو بصيانتها.



شكل ٢-٣-١٣ يوضح مقعد لاستراحة المشاه مما يعطى جمالا بصريا وذلك هدف من أهداف التنمية. المصدر الباحث

العناصر التشكيلية بالميادين

كالتماثيل والنافورات وساعات الميادين وأحواض الزهور... الخ، والتي يتم استخدامها بطرق مخالفة وغير مكتملة الدراسة من حيث النسب والمقاييس والشكل وعلاقتها بالمواقع المحددة لها، هذا بالإضافة الى التقصير فى أعمال النظافة والصيانة الدورية لهذه العناصر الأمر الذى جعل منها عناصر قبح وتلوث بصرى بالمدينة.



شكل ٢-٣-١ بوضوح الميادين التشكيلية والاهتمام بها يساعد على تحقيق التنمية المستدامة (ميدان فودافون المحور المركزى ٦ أكتوبر) – المصدر الباحث

تجميل أشكال صناديق القمامة

بأشكالها الكئيبة ومعظمها يفقد لكفاءته الوظيفية حيث تتراكم القمامة داخلها وخارجها لتصبح بيئة مواتية للحشرات ومصدر للروائح الكريهة والأمراض الخطيرة.

الأشجار والمناطق الخضراء

على الرغم من السعى الدائم لتوفير المناطق الخضراء وزراعة الأشجار بشكل كبير لما لها من فوائد متعددة مثل الحماية من الظروف المناخية، تنقية الجو من التلوث والأتربة، بجانب أنها تمثل عنصر جمالى محبب إلى النفس، إلا أنه مقارنة بالمعدلات العالمية يوجد نقص كبير فى المسطحات الخضراء فى قلب المدينة وأطرافها، وفى قلب الأحياء المختلفة مع عدم الاهتمام بالصيانة الدورية.

توفير أغطية غرف التفتيش والبلوعات والمطبات :

والتي أدى الإهمال فى صيانتها أو إنعدام وجودها فى بعض الاحيان إلى حدوث مخاطر كبيرة على المارة والسيارات خاصة أثناء انعدام الإضاءة ليلا، فضلا هما تسببه من تشويه للطريق وإعاقة حركة المرور والشعور بعدم الأمان.

وسائل الدعاية والإعلانات



شكل ٢-٣-١٥ يوضح وجود الإعلانات فى كل مكان بدون أى ضوابط أو قيود على استخداماتها يؤثر سلبيا على المظهر الحضارى للمدينة كما يؤثر على الذوق العام للأفراد - المصدر .

مع العلم بأن التشريعات قد نصت فى المادة (٣٦) بضرورة مراعاة أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها ، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقا للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وعلى الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام

خلاصة الباب الثانى

تناول الباب الثانى موجزاً لأهم المفاهيم التى تعبر عن كلاً من التنمية والنمو والتحضر والتخطيط العمرانى ومفهوم التنمية الحضرية المستدامة وغيرها من المفاهيم المتعلقة بالتنمية. ثم تعرض البحث لرؤية التنمية والنمو من وجهة نظر التشريع الإسلامى حيث تميزت الحضارة الإسلاميه باهتمامها بالسلوك الإسلامى الحضارى فى مجال العمران حتى أن فقهاء المسلمين وضعوا منهج لأحكام البناء استناداً إلى الكتاب والسنة مما شيد لنا بيئة حضارية عظيمة لا يستطيع أن تتكرها الأجيال .

وتعرض الباحث إلى رؤية مصادر التشريع وأهداف التنمية المستدامة وركائزها وعناصرها الأساسية ومتطلبات نجاحها، حيث أوضح الباب أن المجتمعات تكون مستدامة بسبب امتلاكها للقدرة والفاعلية الاقتصادية التى تؤمن الإحتياجات الإسكانية للسكان حسب مختلف فئاتهم وقدراتهم فى السوق، كما أنها مستدامة لتوفيرها فرص تحقيق طموحات الشباب، أما على المستوى البيئى، فتكون مجتمعات مستدامة بيئياً بسبب قدرتها على التلائم الأيكولوجى كما أنها مجتمعات تحمي وتحافظ على البيئة الطبيعية، بل وتعمل على تدعيمها بطرق تتواءم مع إحتياجات المستقبل بقدر مساوٍ لتعاملها مع إحتياجات الحاضر.

ومن ثم اتجه الباب إلى مفهوم التمكين المستدام ومراحل وأسس ومعاييره التى تتمثل فى الأسس العمرانية والاقتصادية والإدارية والاجتماعية .

ووفقاً إلى المفاهيم السابقة تم التعرض إلى نصوص التشريعات والقوانين التى تتحكم فى التنمية الحضرية المستدامة والتخطيط العمرانى من أجل الحفاظ على الثروة العقارية حيث تم التركيز على مواد قانون البناء ١١٩ نظراً لأهميته وتركيزه على تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

ومن هنا استخلص الباحث أثر هذه التشريعات على عملية التنمية فى مصر من خلال التدقيق فى المعوقات التى تواجه التنمية المستدامة من الناحية التشريعية والتخطيطية والجمالية والمعمارية، ثم تعرض إلى مقومات نجاح الاستدامة من خلال إنشاء مدن ومجتمعات حضرية جديده وإزالة بعض المخالفات وفقاً للتشريعات.

ومن الدراسة المتأنية للباب الثانى وجد عدة نقاط هامه:

- أن التنمية القابلة للاستمرار ، وهى التى تلبى إحتياجات الحاضر دون الإخلال بقدرة الأجيال القادمة على تلبية إحتياجاتها وأن التشريعات كانت عائقاً فى بعض الأحيان لتحقيق التنمية.
- أن محاولة التفكير أو العمل بمنطق الاستدامة يستلزم فرق عمل من كافة التخصصات لتناول المنظومات التى تتألف منها التنمية بشكل صحيح ومدروس .

- الإنشاء المستدام هو ذلك التطبيق الذى يتم فيه بذل قصارى الجهد لتحقيق الجودة الكاملة من حيث الداء الاقتصادى والاجتماعى والبيئى , ومن ثم فإن الاستخدام العقلانى والمنطقى للموارد الطبيعية والإدارة المتوافقة للإنشاء سوف تساهم فى حفظ الموارد القليلة وتقلل استهلاك الطاقة وتحسن جودة البيئة .
- التنمية المستدامة ليست طريقة جديدة لتقسيم المجتمع إلى قطاعات, إنها تعكس وتنمى البحث من أجل الوحدة, واحترام للتعددية الثقافية, وقبول التنوع والاستجابات التكميلية للمشكلات المعقدة التى نجد أنفسنا مضطرين لمواجهتها.
- التنمية المستدامة لا تعنى التأكيد على نموذج اقتصادى ليبرالى جديد, بل إنها تقترح: عالم متضامن فى مواجهة التغيرات الاقتصادية العميقة وتأكيداً على الإجراءات الديمقراطية^١.
- تحقيق التنمية الذاتية بالتوافق مع الطبيعة وليس السيطرة عليها.

^١(Frits Hesyelink) "من أجل الاستدامة" , المركز الاقليمى لليونسكو 2000/3



٣- الباب الثالث

تأثير التشريعات والقوانين على التنمية الحضرية المستدامة من المنظور المحلى والعالمى

تمهيد

يعتمد الباب الثالث على رصد وتحليل للنتائج العربية والعالمية من حيث التعامل مع ملف التنمية العمرانية وكيفية السيطرة على المخالفات والوصول إلى التنمية العمرانية وهل كان للتشريعات والقوانين دور فعال فى التنمية أم لا ، أم كانت هنالك عوامل أخرى مثل الإدارة والتنفيذ كانت هى السبب فى ذلك التنمية؟ مع رصد وتحليل النتائج والحلول المختلفة ودراسة مدى تطبيق ذلك وإسقاطه على عينة الدراسة المصرية

أهم العوامل والأسس العمرانية التى تحقق التنمية الحضرية المستدامة والتى يتم من خلالها اختيار (عينة الدراسة)

من هنا يصل الباحث من الدراسة المسبقة للتنمية والنمو ودراسة أسباب التطور والتنمية والمعوقات التى تعوق حدوث التنمية ومع دراسة القوانين والتشريعات أيضًا الصعوبات التى تواجه تطبيق التشريعات وبعد التمعن فى الدراسه التحليلية وقبل التطرق إلى الدراسة الميدانية وجد الباحث لزوم وضع مسطرة قياس بحيث يتم من خلالها الآتى :

١- تحديد عينة ومكان الدراسة وذلك بناء على أسباب اقتصادية واجتماعية وبيئية ترجع فى الأصل إلى وجود تشابه كبير إلى حد ما فى الوضع المحلى الراهن .

٢- دراسة أسباب التدهور العمرانى وبيان ما إذا كانت هذه الأسباب لها علاقة بمخالفة التشريعات والقوانين أم لا ، وبيان كيفية تأثير ذلك على مسار التنمية العمرانية المستدامة.

٣- دراسة الوضع الاقتصادى والاجتماعى الراهن فى العينة الدراسية وذلك لما له من كامل الأهمية فى الدفع بالشعوب إلى المخالفة أو التطور وأتباع القوانين .

٤- محاولة التطرق لدراسة تفصيلية للأنظمة والقوانين فى عينة الدراسة وهل كانت وافية للمستخدمين أم كانت بها قصور يدفع المستخدم للمخالفة وعدم اتباع القوانين؟ مع دراسة العوامل التى أثرت فى صياغة التشريعات والقوانين على هذا النحو.

٥- ثم دراسة الجهات الأساسية المشاركة فى تطوير مشروع الارتقاء بالتنمى بالمنطقة وبيان ما إذا كانت هذه الجهات حكومية أم تابعة للقطاع الخاص والمستثمرين أم أنها تابعة من المستخدمين أنفسهم وزيادة الوعى عند قاطنى المنطقة مما دفعهم إلى التطوير والارتقاء.

- ٦- ثم بيان الطريقة والمنهج المتبع لإخلاء المناطق المخالفة للقانون مع إيضاح الأهداف الرئيسية للمشروع التطوير والمنهج المتبع وآلياته في التطوير للوصول إلى التنمية العمرانية المستدامة .
- ٧- استخلاص النتائج الدراسة والتطوير للمدن المخالفة للضوابط والقوانين والتي قامت بجهود عديدة للتغلب على المخالفات والتطوير للوصول إلى أهداف التنمية المستدامة .
- ٨- أوجه الاستفادة من عينة الدراسة ومحاولة تفعيلها في التجربة المحلية .

حيث تعتمد الدراسة على عدة نقاط دراسة أساسية وهي بمثابة مسطرة القياس التي سنختبر بها جميع عينات الدراسة سواء العربية منها والعالمية:

- ١- أسباب اختيار عينة الدراسة :
- ٢- مسببات التدهور العمراني ومخالفة القوانين والتشريعات
- ٣- الوضع الراهن الاقتصادي والاجتماعي في المخالفات
- ٤- أنظمة البناء والتشريعات في مكان عينة الدراسة
- ٥- العوامل المؤثرة في أنظمة واشتراطات البناء
- ٦- الجهات الأساسية المشاركة في تطوير مشروع الارتقاء التنموي بالمنطقة
- ٧- الطريقة والمنهج المتبع لإخلاء المناطق المخالفة للقانون
- ٨- الأهداف الرئيسية لمشروع التطوير
- ٩- المنهج المتبع وآلياته في التطوير
- ١٠- نتائج الدراسة والتطوير للمدن المخالفة للضوابط والقوانين
- ١١- أوجه الاستفادة من عينة الدراسة
- ١٢- الخلاصة

٣-١ الفصل الأول

٣-١-١ عينات الدراسة العربية في تطبيق التنمية الحضرية المستدامة (مدينة جدة- المملكة العربية السعودية)

٣-١-١-١ أسباب اختيار عينة الدراسة :

لقد تم اختيار عينة الدراسة مدينة جدة كونها عينة الدراسة تحتذى بها كبيئة خاصة تركزت حولها الدراسة وذلك لأسباب نذكر منها ما يلي:

١. تناولها موضوع التنمية المستدامة ليس بشكل نظري فقط ، ولكن من خلال التمثيل الواقعي وذلك بطرح حالة قائمة في أحد البلدان.

٢. تعد جدة من أحد الأمثلة التي تبرز فيها ظاهرة النمو الغير منتظم والمخالف للضوابط والقوانين بشكل كبير بسبب الهجرة الصناعية من أجل العمل وبسبب قربها النسبي من المشعر الحرام .

٣. قلة عينات الدراسة التنموية من ذات النوع الناجحه نسبياً في مجال تطوير المدن وضبط التنمية العمرانية بالبلدان العربية.

٤. سبب خاص وهو أحتكاك الباحث مباشرة مع هذه المشكله بسبب العمل في جدة لفترة وملاسته للمشكله بشكل يومي مما جعل هناك رغبة قوية في تحليل المشكله وإيجاد حلول لها.

٣-١-١-٢ التعريف بمدينة جدة

جدة مدينة بالمملكة العربية السعودية تقع في منتصف ساحل البحر الأحمر الشرقي، تلقب بعروس البحر الأحمر وتعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للبلاد ويبلغ عدد سكانها حوالي ٣.٤ مليون نسمة عام ٢٠١٠ وهي ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض، وتعود نشأة مدينة جدة إلى ما يقارب ٣٠٠٠ عام على أيدي مجموعة من الصيادين كانت تستقر فيها بعد الانتهاء من رحلات الصيد، ثم جاءت قبيلة قضاة إلى جدة قبل أكثر من ٢٥٠٠ عام فأقامت فيها وعرفت بها.

٣-١-١-٣ التحول التاريخي لمدينة جدة:

كان في عهد الخليفة الراشدي عثمان بن عفان رضي الله عنه عام ٦٤٧ هجري عندما أمر بتحويلها لميناء لاستقبال حجاج البحر المتجهين لأداء فريضة الحج لا تزال جدة إلى اليوم المعبر الرئيس لحجاج البحر والجو والكثير من حجاج البر، ومن اقدم العائلات والقبائل فيها الاشراف آل المساوي وبني قديمي، وقد نمت جدة بشكل سريع خلال العقدين الأخيرين من القرن العشرين مما جعلها مركزا للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفاً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية

٣-١-١-٤ بداية ظهور النمو غير المخطط في جدة والانحراف عن الضوابط والقوانين والاشتراطات فيها: تمثل الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين ٢٥ % من مساحة الكتلة العمرانية ، وتبلغ مساحة مخالفات جدة نحو ٥٣ كم مربع وتمثل ٦ % من الكتلة العمرانية لمحافظة جدة، ويقطن هذه الأحياء ما يقارب من مليون نسمة أي ثلث السكان، وتشكلت الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين من المباني الحديثة البناء دون التصريح أو عن طريق التعدد على الأراضي الخالية، ويقطن في الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين الآن أكثر من مليون نسمة من سكان جدة، أي ما يعادل الثلث بلغت مساحتها ٣٩٢٦.٧٥ هكتار من مجموع مساحة المدينة ١١ % ، والجدير بالذكر أن المناطق لم تحظ إلا بقليل من الاستثمارات العامة، ويندر جدا في هذه المناطق توافر العناصر الخارجية مثل (الأرصفة والصرف الصحي وممرات المشاة والإنارة العامة) . (

أما البيئة المبنية فهي في حالة غير مرضية بشكل عام إذ تتسم الإحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين حول المنطقة المركزية مثل البغدادية والكندرة والعمارية بتدهور مبانيها. وفي دراسة أجريت على حي الشرفية عام ٢٠٠٥ وصفت ٦٦ % من البنائيات بأنها إما في حالة رديئة أو رديئة جدا^١.

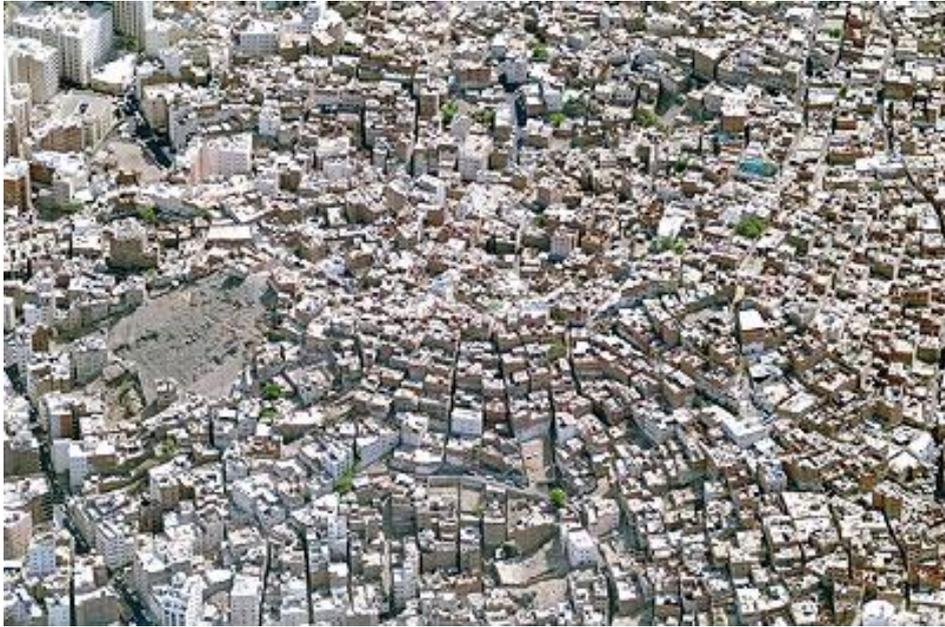
أما الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين الأحدث عهدا الواقع على أطراف المدينة، مثل كيلو (١٤ ، ١١) وقوية، فتتسم بوجود منازل بناها أصحابها بشكل رديء وفي كثير من الأحيان تعد رداءة نوعية مواد البناء مع عدم وجود بنية تحتية جيدة وطول عمر المسكن .



شكل ٣-١-٢ جانب من مخالفات منطقة الرويس يوضح فيه عشوائيات البناء وتدهور البنية التحتية والصرف الصحي للمنطقة. - المصدر - الباحث

^١ على شراية، جريدة الشرق الأوسط السعودية، العدد ١١٩٤٠، ٧ أغسطس ٢٠١١

أما المناطق المخططة بدئت في مرحلة متأخرة بعد الطفرة الاقتصادية في الاقتصاد بالمملكة وارتفاع أسعار البترول في السبعينات بدأت فترة التخطيط سواء كان على مستوى المدينة والتي تتصف هذه المخططات باتساع الشوارع حيث عروض الشوارع تصل إلى ٦٠ م، وهذا أنتج بيئة عمرانية جيدة رغبت كثير من الناس في المناطق غير المخططة الانتقال إليها كونها أكثر أماناً وجمالاً وكونها مطبقاً بها أنظمة واشتراطات البناء ، وهذه المناطق تميزت بالمباني الخرسانية الجيدة والحديثة ، حتى وصلت مساحة المناطق المخططة حسب الدراسات حوالي ٣١.٣ ألف هكتار بنسبة ٧٥% من مساحة المدينة وذلك بعد الطفرة الاقتصادية .



شكل ٣-١-٣ يوضح عمران جدة و مدى تكديس نسبة المباني بالمنطقة وقلّة المسطحات الخضراء- المصدر الباحث

٣-١-١-٥ مسببات التدهور العمراني ومخالفة القوانين والتشريعات والبعد عن مسببات التنمية:

تتفاوت طبيعة السكان والظروف الاجتماعية من حي إلى آخر؛ إذ يتراوح السكان من العائلات بالمملكة منخفضة ومتوسطة الدخل إلى العمال الوافدين إلى المقيمين غير الشرعيين الذين يشملون أفراداً يقيمون بمفردهم وعائلات مضى على إقامتهم في البلد وقت طويل؛ يتخلف بعض الحجاج في جدة ويجدون مأوى لهم في الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين . ويجتذب اقتصاد جدة المتنوع وتعدد فرص العمل، التي يسعى إليها المواطنون، أعداداً كبيرة من العمال المهاجرين والذي لا يستطيع الكثير من هؤلاء الحصول على السكن الاعتيادي فلا يجدون خياراً غير اللجوء إلى الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .



شكل ٣-١-٤ يوضح عدم وجود شبكات الصرف الصحي بالأحياء ومدى تدهور الوضع الصحي بالمنطقة- المصدر الباحث وقد أصبح واضحاً وجود مجتمعات محلية قوية في هذه الأحياء وهي تجتذب جنسيات مختلفة وتتصهر فيها ثقافات وحرف وسمات اجتماعية مختلفة، ويعتبر تعدد هذه الثقافات حالة فريدة على مستوى المملكة والتي يمكن أن تميز جدة عن غيرها من المدن^٢.

فبذلك تعد هذه المناطق المخالفة للضوابط والقوانين في جدة ناتجة عن ظروف اجتماعية سببها الهجرة غير الشرعية الذين يشملون عزابا وعائلات مضى على إقامتهم في البلاد وقت طويل؛ والذي يتخلف بعض الحجاج في جدة ويجدون مأوى لهم في الأحياء غير المخالفة؛ لأنهم لا يستطيعون الحصول على السكن الاعتيادي فلا يجدون خيارا غير اللجوء إلى تلك الأحياء .

٣-١-١-٦ الوضع الاقتصادي والاجتماعي الحالي بمخالفات جدة:

أسفرت نتائج الدراسات على ان أكثر من ٩٥ % من العاملين في الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين ، لم ينالوا تدريباً مهنيًا رسميًا؛ إذ يتعلم معظمهم المهنة عبر ممارستها، غير أن نسبة كبيرة من سكان هذه الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين تكسب عيشها من العمل خارج هذه الأحياء، وتتراوح أوضاع السكان ما بين ملاك ومستأجرين لمدة طويلة أو قصيرة أو متعددين على الأراضي من دون وثائق ملكية، فكثير ما كان الافتقار إلى صكوك ملكية رسمية للأرض عائقاً أمام تطوير تلك الأحياء ، سواء كان ذلك من خلال التطوير الشامل لهذه المناطق أو تحسين المباني^٣.

^٢ على شراية بجريدة الشرق الأوسط السعودية، العدد ١١٩٤٠، ٧ أغسطس ٢٠١١
^٣ التقرير الفني ودليل أنظمة واشتراطات البناء ، أمانة محافظة جدة ، إدارة رخص البناء



شكل ٣-١-٥ يوضح حالة العمران والظروف المعيشية بالمنطقة ويظهر فيها اختلاف الجنسيات والمغتربين بالمنطقة-المصدر - الباحث

وبالعودة للدراسة التي وصفت الأحياء المخالفة بأنها أحياء فقيرة ، ولكن هذا ينطبق على جميع هذه الأحياء فهي تختلف من حيث موقعها وحجمها والمستوى المعيشي لقاطنيها، وفي حين أنها قد تتشابه بشكل عام من حيث أنماط الشوارع وغياب الساحات العامة والمرافق، إلا أن العامل المشترك بينها هو الافتقار إلى ملكية واضحة للأراضي والمباني.

وتستطرد الدراسة فتذكر أنه على الرغم من أن الأحياء غير المخططة والمخالفة لا تقتصر على محافظة جدة فقط ، بل إنها الأكثر شيوعاً في المحافظة منها عن أي محافظة حضرية أخرى في المملكة، ولهذا تقوم أمانة محافظة جدة واستشاريها بمعالجة هذه القضية معالجة مستديمة، وتلك مهمة تحظى بدعم القيادة السياسية للبلاد.

٣-١-١-٧ أنظمة البناء والتشريعات في مدينة جدة :

وضعت أنظمة البناء في محاولة لعمل سيطرة وتحكم على اتساع النمو في المدن لتجنب حدوث خلل في نمط البناء والاستخدامات ومن خلالها يمكن تقدير حجم الخدمات والمرافق بالإضافة لتحقيق مبدأ العدالة في توزيع الفرص لكل المجتمع.

وأثرت أنظمة البناء في مدينة جدة بتوسع المدينة أفقياً حيث تم تحديد أنظمة البناء في المخططات السكنية بعدة أنواع من البناء أهمها نظام بناء الفلل بواقع دورين تبنى على مساحة ٥٠% من إجمالي مساحة الأرض (بالإضافة لملحق لايتجاوز ٣٠ م^٢ من إجمالي مساحة البناء) ونظام المباني متعددة الأدوار والوحدات السكنية(العماثر) السكنية بارتفاع دورين وملحق(أربع وحدات سكنية تقريباً)

أو ثلاثة أدوار (حوالي ست وحدات سكنيه) وملحق لا يتجاوز ٣٠م^٢ من مساحة البناء وبنسبة لا تتجاوز ٦٠% من إجمالي مساحة الأرض في كلتا الحالتين، واقتصر نظام تعدد الأدوار في المباني التي على الشوارع الرئيسية في المدينة فقط بحيث تتراوح بين خمسة إلى ستة أدوار وحسب النظام الموضوع لذلك الطريق وأهميته التجارية والاستثناءات التي قد تصدرها جهة الاختصاص ، كما تم تحديد أنظمة للبناء خاصة بنسب الارتداد للمباني السكنية فمن الجوار لا يقل الارتداد عن ٢ م من كل جهة والأضلاع التي تطل على الشوارع لا تقل عن ٣ أمتار، أما التي تطل على الشوارع الرئيسية من ٤-٥ أمتار تقريبا حسب عرض الشارع؛ وذلك للاستفادة منها في المرافق والخدمات وسلامة والطريق والجوار.



شكل ٣-١-٦ يوضح بعض مباني جده غير المخالفة للضوابط والقوانين-المصدر-الباحث

إن وضع نظام البناء في كثير من الدول له الدور الأكبر في الاستغلال الأمثل للأرض من عدمه، وكذلك تحديد نسب البناء داخل الأحياء في المخططات التي تعتمد من قبل الحكومة وحيث إن نظام البناء في مدينة جدة هو ما بين ٥٠% إلى ٦٠% من مساحة قطعة الأرض - حدد ارتفاع المباني داخل الأحياء السكنية من دورين إلى ثلاثة أدوار في المخططات الجديدة . - يترك من أرض المخططات السكنية حوالي ٣٣% كنسبة خدمات و مرافق وشوارع . - إضافة إلى ما ذكر فإن تقسيم قطع الأراضي يعتبر بمساحات كبيرة (٦٠٠ - ٢٩٠٠م^٢) مما يصعب على ذوي الدخل المنخفضة امتلاكها لارتفاع أسعارها، بينما يمكن تقليص مساحات هذه القطع في أجزاء معينة من المخطط بحيث يتم تقسيمها إلى ٣٠٠م^٢ مثلاً، و هذه المساحة كافية جدا لإسكان عائلة بكل متطلباتها واحتياجاتها بشكل متكامل.

^٤التقرير الفني ودليل أنظمة واشتراطات البناء ، أمانه محافظة جدة ، إدارة رخص البناء

٣-١-١-٨ الجهات الأساسية المشاركة في مشروع التطوير والتنمية العمرانية:

شركات القطاع الخاص التي منها دار الأركان السعودية بتنفيذ هذا المشروع الذي سيجدد ٣٧٠ هكتارا من المدينة، ٦٠ % منها أحياء مخالفة، والتي تضم أربعة أحياء مخالفة، وهي: حي السبيل، وحي النزلة، وأجزاء من وسط البلد، وحي القريات.

وتشير الأمانة إلى أنه وفي أعقاب مشروع تطوير منطقة قصر خزام يأتي مشروع تجديد منطقة الرويس الذي يغطي مساحة كلية تبلغ ١٤٠ هكتارا تقريبا، ٦٠ % منها أحياء مخالفة، ويتبع هذا المشروع النموذج المستخدم في مشروع قصر خزام، حيث يجري إعداد وتطوير الأراضي عبر إنشاء شركة عامة يكون بين المساهمين فيها ملاك الأراضي الحاليين والشركاء في عملية التطوير.

أما في حي الرويس - ثاني أكبر الأحياء المخالفة التي يراد تطويرها، أعلنت شركة «جدة للتنمية والتطوير العمراني»، عن بدء الشركة المطورة لمشروع إعادة تطوير حي الرويس وتسليم قرارات تميم العقارات لملاك الحي، ويأتي هذا الإعلان في الوقت الذي بات فيه الحي يقترب أكثر فأكثر من الموعد الفعلي للإخلاء النهائي والبدء بإزالة العقارات الواقعة ضمن منطقة التطوير

٣-١-١-٩ آليات إخلاء المناطق الغير قانونية وتعويض المتضررين:

وهي تسلم قيمة التعويض نقدا أو الحصول على سكن بديل أو الحصول على جزء من قيمة التعويض والمساهمة بالباقي في الشركة المطورة أو المساهمة بالقيمة كاملة فيها. وقد تكونت لجنة التقييم من أعضاء ممثلين عن جهات حكومية خاصة، وقامت بعملية تقييم العقارات من خلال معايير دقيقة ومعتمدة تهدف إلى تقديم القيمة العادلة للعقار آخذة في الاعتبار القيم الحالية بالسوق لقيمة الأرض.

٣-١-١-١٠ الأهداف الرئيسية لمشروع التطوير والتنمية العمرانية :

وضعت أمانة جدة أهداف استراتيجية رئيسية أربعة تقوم على:

١. اتفاقيات بين شركة «جدة للتنمية والتطوير العمراني» وشركائها تشمل إصلاح أو ترميم أو تطوير عدد من الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين الحالية التي لها أهمية استراتيجية بالنسبة لأعمال التطوير في المستقبل.
٢. الاستفادة من الدعم الحكومي واهتمام القطاع الخاص لتشكيل شراكات بين القطاعين وتمويل وتنفيذ استراتيجيات تجديد الأحياء المخالفة والغير المخططة.
٣. توفير حل إسكاني مقبول ميسر للمواطنين وتمكين جدة من استيعاب الاحتياجات الإسكانية المستقبلية للسكان ذوي الدخل المنخفض بغض النظر عن جنسيتهم أو أصولهم.

٤. المساهمة في تعزيز صورة جدة كمدينة حديثة متطور توفر نوعية حياة كريمة لكافة المواطنين والمقيمين بها من اجانب بما في ذلك دمج المجتمعات المحلية في الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين اجتماعياً وجغرافياً في النسيج الحضري والاجتماعي.

٣-١-١-١١ المنهج المتبع وآلياته في التطوير والتنمية العمرانية :

دعت الخبراء إلى إجراء مسوحات لملكية الأراضي تشمل مسوحات ملكية الأراضي وأنماطها وإيجار المباني واحتياجات السكان، لتحديد أهداف إسكانية خاصة لكل حي على حدة، وإعطاء أولوية لتجديد الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين الواقعة قرب المراكز الاستراتيجية الناشئة ، ووضع أهداف للإسكان الميسر والإسكان الاجتماعي للأحياء المخالفة **مع عمل مخطط عام واضح للمدينة ومخطط تفصيلي للاستعمالات للنهوض بالمدينة** إضافة إلى تخصيص ٥٣٠٠ هكتار للإسكان الاجتماعي والإسكان الميسر ضمن حدود جدة وتوفير أراض للإسكان الاجتماعي، وتخصيص أراض ذات ملكية عامة لبرامج الإسكان الاجتماعي والميسر لمصلحة سكان الأحياء غير المخططة^٥.

كما دعت الدراسات المعدة من قبل خبراء متخصصين إلى مراقبة استعمال الأراضي عبر محافظة جدة وإزالة أعمال البناء غير المرخصة والعمل مع شركات الخدمات للضمان والاستمرار في تنفيذ توصيات برنامج «جدة بلا مخالفات»، وتطوير البرامج لمنع الاستيلاء على الأراضي ومراقبة تنفيذ هذه البرامج، وتشجيع دمج الأحياء غير المخططة والمخالفة لتصبح أجزاء رئيسية من بنية المدينة الأوسع، وانتهاز فرصة تجديد الأحياء الغيرمخطط لتطوير «واستخدام أفضل معايير التصميم والتخطيط مع الاحتفاظ بالسمات الحضرية الإيجابية للمنطقة المعنية، مثل أنماط الشوارع والبنائات المهمة والمساحات المفتوحة وتحسين الاتصال مع المناطق المحيطة، وضمان أن تساهم برامج التجديد في تحسين الاتصاليين بين المنطقة المعنية والمناطق المحيطة بها وبقية المدينة.

^٥ التقرير الفني ودليل أنظمة واشتراطات البناء ، أمانة محافظة جدة ، إدارة رخص البناء



شكل ٣-١-٧ يوضح خريطة استعمالات الأراضي لمدينة جدة للمنطقة المطورة- المصدر التقرير الفني لأنظمة الاشتراطات والبناء

٣-١-١-١٢ رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير والتنمية للأحياء المخالفة للضوابط والقوانين بمدينة جدة:

صنفت الدراسة معظم الأحياء غير المخططة داخل حدود مدينة جدة ، غير أن هذه الأحياء لا تزال بسبب محدودية اندماجها بشبكة الطرق السريعة خارج البنية الحضرية الغالبة لجدة، ومع ذلك طورت الكثير من هذه المناطق «مثل منطقة بني مالك» سلسلة من الطرق الخاصة بها، واستعمالات أراضى ملائمة على المستوى المحلي، وعلى الرغم من صعوبة الحركة المرورية في هذه الشوارع الكثيفة التي نمت بشكل عضوي يمكن لها بعد أن طورت أن تصبح مناطق متعددة الاستعمالات شبيهة بمنطقة وسط البلد؛ لأن هيكل هذه المناطق غير المخططة لا يزال يؤثر بشكل سلبي على طابع هذه المناطق، وهي لا تزال تفتقر إلى الاندماج عمرانيا واجتماعيا بباقي المدينة، بالإضافة إلى ذلك فإن الكثير من المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين يحد من نفاذية وربط أجزاء المدينة ككل بعضها ببعض^٦.

كان استثمار القطاع العام في تطوير الأحياء المخالفة للضوابط والقوانين محدودًا إلى وقت قريب، ويواجه المطورون العقاريون تحديات مادية وإجرائية داخل الأحياء نفسها ومع الجهات الحكومية، وقد أصبحت قضايا مثل نزع الملكية أكثر تعقيدا لعدم وجود سياسة واضحة بشأن الأحياء المخالفة ، غير أن الاهتمام بها قد ازداد على المستويين الوطني والمحلي.

ودعت الدراسة إلى وضع برامج لتجديد كل منطقة على حدة تضمن مشاركة ملاك المباني وأصحاب الأعمال في تجديد شارع أو مجموعة بيانات بمساعدة مالية وفنية من الأمانة بالإضافة إلى إجراء مشاورات مع المجتمع المحلي لوضع برامج وتأمين مشاركته في المناطق التي يجري تجديدها وتطويرها، ودعم سكان الأحياء غير المخططة، وتطوير آليات لدعم السكان لتجديد وتطوير مساكنهم، إضافة إلى تقديم حوافز لتشجيع المطورين من القطاع الخاص على المشاركة في التجديد.

٦ على شراية، جريدة الشرق الأوسط السعودية، العدد ١١٩٤٠، ٧ أغسطس ٢٠١١

٣-١-١-١٣ خلاصة عينة الدراسة مدينة جدة :

وفي نهاية عينة الدراسة يلاحظ أن جدة بها ضوابط قانونية وتشريعية، ولكن المشكلة أن بها أبعاد أخرى منها الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والدينية تدفع وبشدة نحو المخالفة في البناء حيث تعد جدة أهم ميناء لاستقبال الحجاج جواً وبحراً، وتعد مشكلة مخالفة الضوابط والاشتراطات أمراً مزعجاً حيث يبلغ المخالفات فيها نسبة كبيرة من اجمالي مساحتها ٣٩٢٦.٧٥ هكتار للكتلة العمرانية في جدة ويرجع ذلك إلى عدة أسباب:

١-اقتصادي:

أهمها الهجرة غير الشرعية بعد الحج والعمرة حيث تعد جدة مأوى جيداً لإيجاد فرص عمل لتعدد النشاطات التجارية فيها.

٢-ديني:

وهو قريبا من الحرم بمكة المكرمة حيث الحج والعمرة، ولا يستطيع الكثير من هؤلاء الحصول على السكن الاعتيادي فلا يجدون خيارا غير اللجوء إلى الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين بجدة وغيرها في إطار الحرم.

٣-اجتماعي:

إن أكثر من ٩٥ في المائة من العاملين في الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين غير المخططة، لم ينالوا تدريباً مهنياً رسمياً؛ إذ يتعلم معظمهم المهنة عبر ممارستها.

أنظمة البناء، والتشريعات في مدينة جدة :

- إن التشريعات في مدينة جدة ليست ناقصة أو غير مجدية فقد حدد المشرع ارتفاع المباني داخل الأحياء السكنية من دورين إلى ثلاثة أدوار في المخططات الجديدة .
- يترك من أرض المخططات السكنية حوالي ٣٣% طبقاً لأنظمه كنسبة خدمات و مرافق وشوارع تقسيم قطع الأراضي يعتبر بمساحات كبيرة (٣٠٠ - ٢٦٠٠م^٢)
- كما ظهرت المناطق العشوية في المنطقة القديمة قبل فترة التخطيط العمراني واعتماد المخططات، وهذه سببها عدم الرقابة الكاملة على استعمال الأراضي وكذلك في غياب نظم التخطيط.
- أما المناطق المخططة تبدأ في مرحلة متأخرة بعدما حصل طفرة اقتصادية في الاقتصاد السعودي، وارتفاع أسعار البترول في السبعينات، حيث بدأت فترة التخطيط السليم سواء كان على مستوى المدينة، والتي تتصف هذه المخططات بوسع الشوارع حيث عروض الشوارع ما بين (١٢-٣٥م) وقد تصل إلى ٤٥م، وهذا أوجد بيئة عمرانية جيدة رغبت كثير من الناس في المناطق غير المخططة الانتقال إلى المناطق المخططة الجديدة المطبق بها أنظمة واشتراطات البناء.

- ٣-١-١-١٤ أوجه الاستفادة من عينة الدراسة التنموية العمرانية لمدينة جدة-المملكة العربية السعودية
١. قامت الأمانة بطرح مشكلة المخالفات للمستثمرين والشركات الخاصة، وتحديد زمن معين ومحدد لإنهاء المشروع، وهو مما شجع المستثمرين وشارك الأمانة في حل المشكلة.
 ٢. طريقة التعامل مع اصحاب المساكن غير المخططة والمخالفة وهي تسلم قيمة التعويض نقدًا أو الحصول على سكن بديل أو الحصول على جزء من قيمة التعويض والمساهمة بالباقي في الشركة المطورة أو المساهمة بالقيمة كاملة فيها بدلاً من طردهم من مسكنهم وموطنهم وإعطائهم مسكن صغير من مساكن الشباب يتم تسليمها بعد سنين وهو مالا يرغب أصحاب المخالفات في ترك مساكنهم القريبة دائماً من مركز المدينة.
 ٣. الصرامة الشديدة في تطبيق القوانين والتشريعات وعدم التهاون في التنفيذ.
 ٤. تقسيم المشكلة إلى مشكلات صغيرة والبداية بأحياء تلوى الأخرى للتخلص نهائياً من المخالفات كما فعل في العاصمة الرياض.
 ٥. محاولة المشاركة المجتمعية في حل المشكله بإتاحة الفرصة لأصحاب الملاك من المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين في المساهمة في المشروع بقيمة الأرض ليكون جزءاً في حل المشكله.

ملخص لأوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة :

هذا ومما سبق من عينة الدراسة فقد تم استخلاص أهم النقاط التالية، والتي تتضح في الجدول الآتي من إظهار أهم العناصر التي أثرت في التنمية العمرانية وعمل تقييم لها سواء بالإيجاب أو السلب لتحديد النجاح النسبي للتجربة من عدمه، ثم استخلاص عوامل النجاح في التجربة لتوظيفها كمسطرة قياس أخرى، ولكن على الوضع المحلي لقياس ومقارنة تلك المعايير التي كانت سبباً في نجاح التجربة ودراسة كيفية تطبيقها على الواقع المحلي المصري .

أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة مدينة جدة-المملكة العربية السعودية من خلال بنود محددة (مسطرة قياس لاختبار عينة الدراسة لتحقيق التنمية)	
نعم	التشدد في وضع القوانين والتشريعات
نعم	مساهمة التشريعات في حل المشكلة
نعم	التطبيق الحقيقي للقوانين والتشريعات وتشديد العقوبة للمخالف
نعم	وضع مخطط عام للمدينة
نعم	وضع مخطط تفصيلي لاستعمالات
نعم	جهود الفقراء أنفسهم للنهوض بالمخالفات في المساهمة بقيمة العقار كجزء من المشروع
لا	عمل برامج تدريب وتوعية جيدة للسكان للحد من المخالفة
نعم	طرح المشاريع للمستثمرين ومشاركة القطاع الخاص
لا	البداء بالبنية التحتية لشبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء
نعم	عمل تخطيط شمولي لمعالجة مشكلة السكن المخالف والغير منظم القائمة مع تجنب ظهور تجمعات مخالفة مستقبلية
لا	عمل مساكن اقتصادية للحد من انتشار الظاهرة
نعم	نقل أماكن المخالفات لأماكن جديدة ومرضية

جدول ١-٣-١ يوضح أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة مدينة جدة-
المملكة العربية السعودية – المصدر الباحث

٢-١-٣ عينات الدراسة العربية مخيم الوحدات (عمان الجديد) - الأردن

١-٢-١-٣ ادوافع اختيار عينة الدراسة :

لقد تم اختيار عينة الدراسة الأردنية وذلك لعدة أسباب نذكر منها ما يلي:

١. ضرورة التطرق إلى موضوع الضوابط والقوانين من خلال حالة قائمة في أحد البلدان العربية المماثلة لمصر.
٢. الأردن أحد الأمثلة التي تبرز فيها هذه الظاهرة بشكل كبير للهجرات الاضطرارية نتيجة للحروب أو الكوارث عن طريق الدول المجاورة (فلسطين).التعرض لدراسة سبب آخر من الأسباب والعوامل المؤدية للمخالفات كالحروب والهجرة السياسية.
٣. لدراسة استراتيجية أخرى لحل مشكلة المخالفات عن طريق التنمية .



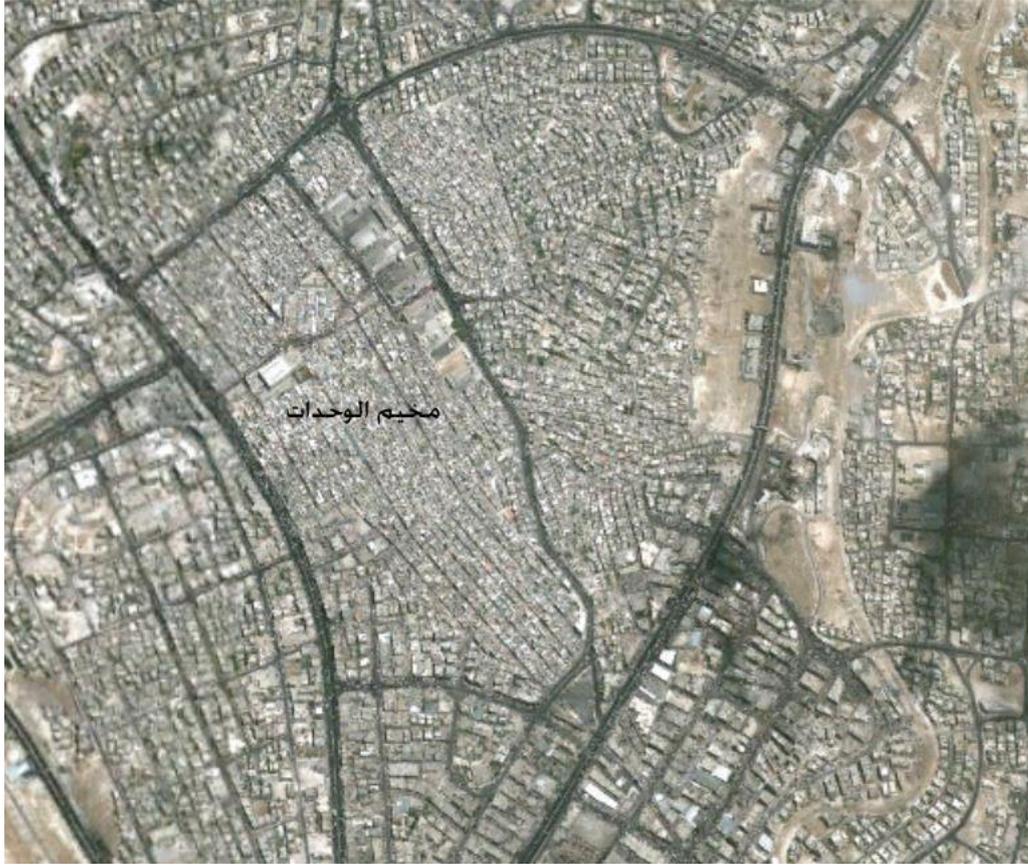
شكل ٨-١-٣ لقطة منظورية لمخيم الوحدات - الأردن - المصدر الباحث

٢-٢-١-٣ التعريف بمنطقة مخيم الوحدات (عمان الجديد) - الأردن

أنشئ مخيم (الوحدات) أو ما يعرف بمخيم (عمان الجديد) عام ١٩٥٥م على مساحة أرض تبلغ (٤7916.4) كم مربع، كان مخيم الوحدات بديلاً عن الوحدات السكنية التي أنشأتها الأونروا لإسكان اللاجئين فيها "بجبل النظيف". وترجع تسمية المخيم بهذا الاسم كونه بني على شكل "وحدات سكنية" وليس خيماً منذ البداية على عكس مخيمات اللجوء الفلسطيني الأخرى.

يقع المخيم على بعد ٣ كم جنوباً من وسط العاصمة الأردنية عمان، تعود أصول سكان مخيم الوحدات في غالبيتهم للاجئين الفلسطينيين المهجرين عام ١٩٤٨م، مع وجود أعداد أخرى من النازحين، كما أن موقع مخيم الوحدات المتوسط في قلب العاصمة الأردنية عمان جعله أكثر تفاعلاً مع البيئة الاجتماعية الأردنية من جهة السكان، وبحسب الدراسات وإحصاءات الأونروا فإن عدد سكان المخيم عند التأسيس كان (٥٠٠٠) لاجئ مسجلين لدى الأونروا، وتذكر الدراسات كذلك أنه وحسب

إحصائية الأونروا في ٢٠٠١/١٢/٣١ فإن :- عدد اللاجئين من سكان المخيم: (٤٩٠٣٤) لاجئاً و عدد النازحين من سكان المخيم: (٨٠٣٧) نازحاً.^٧



شكل ٣-١-٩ مسقط أفقى لموقع لمخيم الوحدات - الأردن- المصدر Google Earth

٣-٢-١-٣ مسببات التدهور العمراني ومخالفة القوانين والتشريعات:

إن مشكلة مدينة شرق الوحدات أو مخيم الوحدات هي مشكلة سياسية في المقام الأول، سببه الاضطراب المستمر في فلسطين وعمليات الاستيطان في الضفة الغربية مع طرد سكانها وتشريدهم ، وخصوصاً بعد لجوء مئات الألوف من الفلسطينيين إلى الأردن عام 1948 على أثر احتلال إسرائيل لفلسطين.

ومع فتح أبواب الأردن لاستقبال اللاجئين وهجرة الفلسطينيين وهؤلاء الناس يقطنون مساكن بسيطة مبنية من الخرقة ومن " صفيح وكرتون وألواح زينكو " الزينكو ومواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية.

وتعمل الحكومة على محاولة تطوير هذه المخالفات ووضع ضوابط واشتراطات بنائية مناسبة يمكن منها ضبط عملية الزحف السرطاني لسيل المخالفات للقوانين والتشريعات، ومحاولة تحويل هذه المساكن إلى مساكن حديثة مبنية بالنظم البنائية الحديثة.

^٧ أكاديمية دراسات اللاجئين

٣-١-٢-٤ الوضع الاقتصادي والاجتماعي الحالي في مخيم الوحدات:

لعل الجانب الاقتصادي الأبرز في مخيم الوحدات هو السوق التجاري الكبير الذي يعد المصدر الأكبر لاقتصاد المخيم وأهله، حيث يحوي المخيم سوقاً تجارياً شاملاً للعديد من البضائع، ويعد جالباً للعديد من الرواد من خارج المخيم، وخاصة ممن يبحثون عن الأسعار الأقل نسبياً عن غيرها، وتجدهم من مختلف فئات الشعب الأردني.



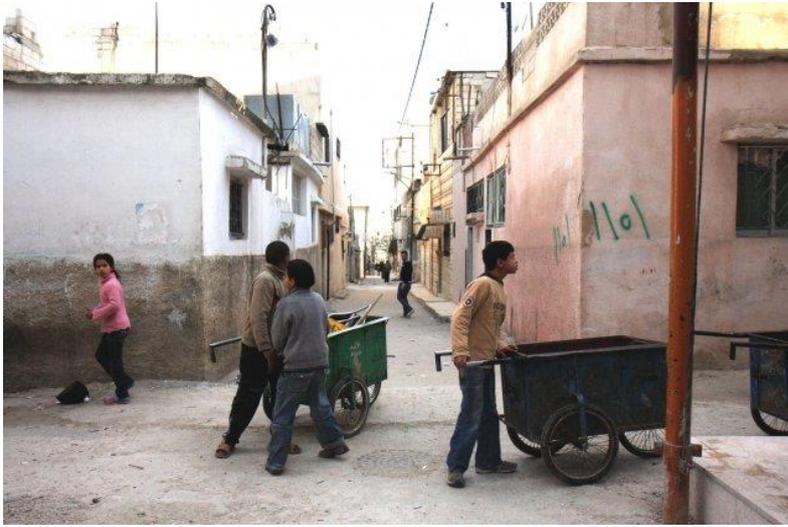
شكل ٣-١-١٠ لقطة السوق المركزي لمخيم الوحدات -الأردن -المصدر الباحث



شكل ٣-١-١١ لقطة عامة للسوق المركزي لمخيم الوحدات -الأردن - المصدر الباحث

٣-١-٢-٥ الحالة الاجتماعية في مخيم الواحات:

يشعر بعض الناس بعدم الطمأنينة على أبنائهم نتيجة للظروف السائدة والتي يصفونها بأنها متدهورة نظرًا للحالات المستمرة بالمنطقة من مشاجرات وتعاطي المخدرات وبعض حالات الانتحار، وهذا بلا شك يتطلب بحثًا شاملاً لتقصي هذه المعلومات في الحي وهذا ناتج عن سوء التخطيط البيئي بجانب تدرى الحالة الاقتصادية والاجتماعية وأن معظم مستفيدي الإسكانات المدعومة من الحكومة كانوا من موظفي الحكومة ذوي الدخل المتوسطة والمرتفعة نسبيًا، ولم يكن أمام ذوي الدخل المتدني من خيار سوى العيش في شقق مكتظة أو الاعتداء على أراضي الغير.



شكل ٣-١-١٢ لقطة توضح عروض الشوارع لمخيم الوحدات - الأردن - المصدر الباحث

٣-١-٢-٦ أنظمة البناء والتشريعات في الأردن :

اعتمد نظام أحكام الأبنية والتنظيم في الأردن بموجب قانون تنظيم المدن والقرى رقم 79 لسنة 1966 والتعديلات اللاحقة على نظام الأبنية عام 1985، وأهم ما يتصف به هذا النظام هو تقسيم المناطق السكنية إلى فئات تختلف فيما بينها حسب الكثافات المقدرة ونوعية ومساحة البناء على القطع السكنية. مثلاً الفئات أ - ب - ج - د يجب أن لا تزيد نسب البناء فيها عن 36%، 40%، 52% على التوالي، على أن لا يزيد الارتفاع عن أربعة طوابق.

وقد عينت حدود دنيا لمساحة الأرض القابلة للبناء كالآتي:

فئة 1000 م مربع، فئة ب 750 م مربع، فئة ج 500 م مربع، فئة د 250 م مربع.

وقد بينت دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية لعام 1998 بأن هذا النظام أوجد اختلافاً واضحاً في سوق الأراضي السكنية الصغيرة المساحة الملائمة لذوي الدخل المنخفضة والمتدنية المنظمة في سكن (ج) و(د) مقابل ارتفاع كبير في قطع الأراضي الكبيرة المخصصة لذوي الدخل المرتفعة سكن (أ) و (ب)

وفي الوقت نفسه فإن الأراضي المنظمة من فئة (د) تعتبر مشغولة بالبناء بنسبة عالية جداً تصل قرابة 90% بينما الأراضي المنظمة من فئة (أ) و (ب) لا تتجاوز نسبة البناء فيها 30% ، وهذا دليل أن هناك خللاً في تخطيط المناطق الحضرية الذي لا يتناسب مع طبيعة الحاجة المحلية بقدر ما يراعي مسائل أخرى لها علاقة بالاستثمار والاحتكار العقاري^٨.

٣-١-٢-٧ الجوانب السلبية في أنظمة واشتراطات البناء:

١. تدني معدلات الأسر بالمقارنة مع أسعار الأراضي السكنية السائدة ومساحات القطع لدرجة أن نسبة عالية من السكان - لا تقل عن 30% لا يستطيعون امتلاك قطعة أرض بمساحة 250 م مربع وهو الحد الأدنى لمساحة القطعة ضمن الفئة السكنية (د).
٢. غالبية استعمالات الأراضي تخالف أحكام التنظيم وكما أن نسبة عالية تخالف أحكام البناء، فهذا يدل على عدم تطبيق القانون من قبل الجهة التنفيذية.
٣. ويرى الكثير من الباحثين أن تنظيم المناطق السكنية حسب الفئات (أ ، ب ، ج ، د) عمل على تقسيم المدن الرئيسية في المملكة إلى مناطق غنية ومناطق فقيرة، وهذا ما نلمسه جلياً في عمان حيث تنقسم إلى قسمين: شمال غرب عمان المنظم بفئة (أ) و (ب) وجنوب شرق عمان المنظم بفئة (ج) و (د) وهناك اختلال واضح نتيجة لهذا التقسيم على المستوى الاجتماعي وعلى مستوى قضايا أخرى مختلفة تتعلق بالخدمات وسوء التوزيع بين المناطق المصدرة والمستوردة للأيدي العاملة وما يتبعها من مشاكل للنقل والمرور .. الخ^٩.
٤. المادة رقم (19) الفقرة (ق) قانون تنظيم المدن والقرى رقم 79 لسنة 13 1966 توضح أن القانون يتعامل مع قضية المناطق السكنية غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين بأسلوب الإزالة أكثر من تعامله بأسلوب التأهيل وهذا يتنافى حالياً مع دراسات وأبحاث عديدة أثبتت أن النظرة للمناطق المخالفة بدأت تأخذ إطار الإحياء والتجديد عوضاً عن سياسة الإزالة والإحلال، وهذا ما أشار إليه أيضاً تقرير للبنك الدولي عام ١٩٨٦ .
٥. (مادة رقم قانون تنظيم المدن والقرى رقم 79 لسنة 52) 1966 تخصيص جزء من العائدات إلى المناطق المتدهورة عمرانياً، ولكن هذه المادة كغيرها من المواد في هذا القانون لا تتعامل مع المناطق المتدهورة بأسلوب التأهيل بل بالهدم وإعادة التخطيط.

٨ قسم التقييم □ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري □ دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية في الأردن لعام ١٩٩٨

٩ قسم التقييم □ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري □ دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية في الأردن لعام ١٩٩٨

٣-١-٢-٨ الجهات الأساسية المشاركة في مشروع التطوير والتنمية العمرانية:

١. حسب تعداد السكان والمساكن لعام 1994 فإن القطاع العام يساهم بحوالي 12 % من الإنتاج الإسكاني في الأردن.
٢. قطاع منظم يتكون من المستثمرين، وهم شركات تجارية ومؤسسات استثمارية وجمعيات تعاونية.
٣. قطاع غير منظم، يتكون من أشخاص أو أسر يقومون بالبناء بأنفسهم أو من خلال متعهدين ومقاولين وقد وجد أن القطاع الخاص المنظم قد نشط مؤخراً في الأردن وخاصة في عمان ليصل إلى نسبة % 19.9 من إجمالي إنتاج المساكن في المدينة عام 1998 بعد أن وتستحوذ العاصمة الأردنية على النسبة العظمى من الشركات الاستثمارية على مستوى المملكة، ونسبة تزيد عن % 10 منها تعمل فقط في منطقة عمان الغربية، وهذا يعني أن الغالبية العظمى من الإنتاج الإسكاني المنظم يخدم الفئة ذات الدخل المتوسط والمرتفع وليست تلك الفقيرة^{١٠}.

٣-١-٢-٩ المنهج المتبع وآلياته في التطوير والتنمية العمرانية:

تعتبر عينة الدراسة مشروع شرق الوحدات التي قامت بها دائرة التطوير الحضري فريدة من نوعها في حل مشكلة السكن المخالف والغير منظم حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني مخالفة مساحته 9.1 هكتار

عام 1985 ، يسكنه 5030 شخص والذي كان مكوناً من 524 قسيمة كانت مبنية من الزينكو ومواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية، فلقد كانت هناك مشاركة شعبية كبيرة مما أكد نجاحاً ملحوظاً لهذه عينة الدراسة حيث تم تملك الأرض للسكان، حيث أبدى الناس اهتماماً واضحاً وقاموا بصرف مدخراتهم وباعوا مصاغهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم بعد تأكدهم أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص، وقد دفع الناس مسبقاً % 5 من قيمة الأرض، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل 25% من دخل الأسرة الشهرى.

وتم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئاً مادياً كبيراً على المنتفعين حيث تراوحت بين ٨٠-١٢٠ م مربع .

وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية؛ مثل الكهرباء والماء والمجاري، وتم بناء موقع الحمام في كل بيت لتحديد مكان الصرف الصحي، وتسلم الناس مساكنهم أفقية تساعدهم في تصميم المبنى وتوزيع الفراغات.

^{١٠} محمد أبو العزة، ٢٠٠٥



شكل ٣-١-١٣ مسقط أفقي لمخيم الوحدات - الأردن - المصدر الباحث

وقد تم اتباع عدة خطوات أهمها الآتى:

- ١- التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة يبقى محدودًا، ويحتاج إلى دعم من نوع آخر يعتمد بشكل أساسي على جهود الناس المعنيين مباشرة في المشكلة السكنية عن طريق التطوير والتحسين دون الاعتماد الكلي على الدولة حيث تعتبر عينة الدراسة مؤسسة الإسكان في الأردن أكبر شاهدًا على عدم إمكانية الدولة الفقيرة "في حل مشكلات السكن لذوي الدخل المتدني، حيث أن أغلبية المنتفعين من هذه المباني - كما قيل سابقًا - لم يكونوا من ذوي الفئة محدودة الدخل أو تلك التي تعاني من مشاكل السكن المخالف والغير منظم، بالتالي فقد ساهمت عينة الدراسة مؤسسة الإسكان بحل مشكلة السكن المخالف بنسب محدودة جدًا.
- ٢- توفير البنية التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة حسب خطة إسكانية معينة.^{١١}
- ٣- (السكن النواة)، يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم طبقًا لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصًا لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن، وقد عملت دائرة التطوير الحضري على تطوير بعض المناطق في الأردن بأسلوب السكن النواة، ولكنها توقفت عن ذلك عام 1992 بعد دمجها مع مؤسسة الإسكان التي تقوم حاليًا^{١٢}.

^{١١} المومني، عصفور، □□□□، □□□□

^{١٢} قسم التقييم □ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري □ دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية في الأردن لعام ١٩٩٨

٣-١-٢-١٠ الأهداف الرئيسية للتطوير والتنمية العمرانية :

وضعت أهداف استراتيجية رئيسية لمواجهة قضايا السكن المخالف والغير منظم:

أولاً: تأهيل المناطق

ويعني تزويد المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة.

ثانياً: الارتقاء الحضري

من خلال إعادة تخطيط هذه المناطق لإنعاش المنطقة والمجتمع من جهة، ووضع استراتيجية تعمل على ربط هذه التجمعات بخطة شاملة، وهذه الخطة يجب أن توفق بين التجمعات السكنية والإنتاجية ضمن إطار اقتصادي لرفع المستوى العام الذي يشمل جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية^{١٣}.

٣-١-٢-١١ رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير والتنمية للضوابط والقوانين بمنطقة مخيم الوحدات:

أحد أهم أهداف هذا البحث يتبلور في التأكيد على :

١. ضرورة التخطيط الشمولي في معالجة مشكلة السكن المخالف والغير منظم من ناحية، وفي إبراز الوسائل والأساليب الممكنة لمواجهة المشكلات القائمة وتجنب ظهور تجمعات مخالفة مستقبلية من ناحية أخرى، وهذا ما تم عرضه من خلال تشعب القضايا التي بحثت والتي كانت ضرورية لإثبات العلاقة المشتركة بينها للسيطرة على المناطق المخالفة للضوابط والقوانين بشكل جذري.

٢- أن الدولة باعت للناس قطعة الأرض بقيمة 30 دينار/ م مربع، وهذا يزيد بقيمة الضعف على الأقل لسعر تلك الأرض عام 1986 ، وبالتالي فقد استفادت الدولة من المشروع مادياً حيث ساعدها ذلك في تغطية مصاريف البنية التحتية وتكاليف المشروع بصفة عامة، ولم يؤثر ذلك على المستخدم حيث لم يشعروا بقيمة هذا المبلغ؛ لأن قسائمهم كانت صغيرة كما رأينا، وتم تقسيط ثمنها خلال فترة زمنية طويلة.

٣- عدم الاعتماد الكلي على الدولة بل والاعتماد على دعم من نوع آخر يعتمد بشكل أساسي على جهود الناس المعنيين مباشرة في المشكلة السكنية عن طريق التطوير والتحسين.

٤- أن الاشتراطات والقوانين كانت سبباً رئيسياً في تعقيد المشكلة من تقسيم المناطق لفقرية ومتوسطة وغنية مما جعل عنصرية في التخطيط بجانب إهمال المناطق المخالفة والغير منظمة كما تقدم ذكره مسبقاً بجانب الاعتماد على الهدم والإزالة في معالجة المخالفات وإهمال التطوير.

^{١٣} هاني عطا الله 61 ، 1998

٣-١-٢-١٢ خلاصة عينة الدراسة مخيم الوحدات الأردن عمان:

إن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية لذلك، وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أي خسائر.

وأن هناك دائماً أسباباً لتكون المخالفات والتي من أهمها:

٤- أسباب اقتصادية:

وهي الفقر وعدم وجود فرص العمل والتي تدفع هؤلاء المعانين للجوء لهذه المناطق والإضرار إلى المخالفة نتيجة للحاجة الملحة لاستغلال كل متر سواء في الاتجاه الأفقي أو الرأسى.

٥- سبب سياسى أو اجتماعى:

وهي مشكلة سياسية فى المقام الأول، سببه الاضطراب المستمر فى فلسطين وعمليات الاستيطان فى الضفة الغربية مع طرد سكانها وتشريدهم ، وخصوصاً بعد لجوء مئات الألوف من الفلسطينيين إلى الأردن عام 1948 على أثر احتلال الإسرائيليين لفلسطين.

٦- الاشتراطات والقوانين:

إن الاشتراطات والقوانين كانت سبباً رأسياً فى تعقيد المشكله من تقسيم المناطق لفقيرة ومتوسطة وغنية مما جعل عنصرية فى التخطيط بجانب إهمال المناطق المخالفة والغير منظمة كما تقدم ذكره مسبقاً بجانب الاعتماد على الهدم والإزالة فى معالجة المخالفات وأهمال التطوير.

٣-١-٢-١٣ أوجه الاستفادة من عينة الدراسة الأردنية :

١- من هذه الخبرة نستنتج أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل

التنفيذية، لذلك وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أي خسائر.

٢- إن الدولة باعت للناس قطعة الأرض بأسعار رمزية على الرغم من أن هذا السعر يزيد بقيم

الضعف عن السعر الحقيقى وبالتالي فقد استفادت الدولة من المشروع مادياً حيث ساعدها ذلك فى

تغطية مصاريف البنية التحتية، ولكن الناس لم يشعروا بقيمة هذا المبلغ لأن قسائمهم كانت صغيرة

كما رأينا وتم تقسيط ثمنها خلال فترة زمنية طويلة.

٣- إن الدولة بإمكانها توفير البنية التحتية والحد الأدنى من الخدمات فى مواقع تحدها الدولة حسب

خطة إسكانية معينة.

٤- تقادى تقسيم الأراضى إلى متوسط وغنى وفقير مما يرسخ مبدأ الطبقة والعنصرية وهو فى

الأساس مبدأ منبوذ.

ملخص لأوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة:

هذا ومما سبق من عينة الدراسة، فقد تم استخلاص أهم النقاط التالية والتي تتضح في الجدول الآتي من إظهار أهم العناصر التي أثرت في التنمية العمرانية وعمل تقييم لها سواء بالإيجاب أو السلب لتحديد النجاح النسبي للتجربة من عدمه، ثم استخلاص عوامل النجاح في التجربة لتوظيفها كمسطرة قياس أخرى ولكن على الوضع المحلي لقياس ومقارنة تلك المعايير التي كانت سبباً في نجاح التجربة ودراسة كيفية تطبيقها على الواقع المحلي المصري

أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة مخيم الوحدات (عمان الجديد) - الأردن من خلال بنود محددة (مسطرة قياس لإختبار عينة الدراسة)	
الوضع الاقتصادي والاجتماعي	فقير ومتدني
مساهمة الدولة في حل الإشكالية بطرح الأراضي بأسعار رمزية	نعم
التشدد في وضع القوانين والتشريعات	لا
التشريعات تساهم في حل المشكلة	لا
التطبيق الحقيقي للقوانين والتشريعات وتشديد العقوبة للمخالف	لا
وضع مخطط عام للمدينة	نعم
وضع مخطط تفصيلي لاستعمالات	لا
جهود الفقراء أنفسهم للنهوض بالمخالفات في المساهمة	نعم
عمل برامج تدريب وتوعية جيدة للسكان للحد من المخالفة	لا
مساهمة القطاع العام في المشاركة في المشروع	نعم
طرح المشاريع للمستثمرين ومشاركة القطاع الخاص	نعم
البدء بالبنية التحتية لشبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء	نعم
عمل مساكن اقتصاديه للحد من انتشار الظاهره	لا
عمل تخطيط شمولي لمعالجة مشكلة السكن المخالف والغير منظم القائمة مع تجنب ظهور تجمعات مخالفة مستقبلية	نعم
نقل أماكن المخالفات لأماكن جديدة ومرضي	نعم

جدول رقم ٣-١-٢ يوضح أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة مخيم الوحدات (عمان الجديد) - الأردن-المصدر الباحث



الفصل الثاني - نماذج من عينات دراسة عالمية في تطبيق التنمية المستدامة
 ٢-٣ نماذج من عينات دراسة مدن عالمية في تطبيق التنمية المستدامة (حي
 وجاديبنجر - أحمد أباد - ولاية جوجارات- الهند)



شكل ١-٢-٣ يوضح خريطة الهند - المصدر الباحث

١-٢-٣ دوافع اختيار عينة الدراسة :

لقد تم اختيار عينة الدراسة الهندية، وذلك لأنها تعد من أنجح عينات الدراسة العالمية وذلك لعدة أسباب نذكر منها الآتي:

إن الهند أقرب ما تكون من مصر من حيث الكثافة السكانية وتضخم عدد السكان وقلة الموارد وانتشار الفقر بنسبة كبيرة.

إن هذه عينة الدراسة قد اعتمدت بصورة كبيرة على جهود الفقراء أنفسهم بدلاً من انتظار الحكومات والدولة لتأتي بالتغيير .

أيضا اظهرت النية الحقيقية في التغيير والتي تأتي من قاطنى المخالفات أنفسهم والإرادة الجادة في التطوير وترك المخالفات للقوانين، وهو السبب الرئيسي في نجاح هذه العينة الدراسية .

٣-٢-١-٢ التعريف بجى وجاديينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات- الهند:

تعتبر جمهورية الهند سابع أكبر دولة من حيث المساحة في العالم، حيث تغطي مساحة شاسعة تبلغ ٣.١٦٥.٥٩٦ كم^٢ مما أدى إلى تسميتها شبه القارة الهندية، وتحدها باكستان من الشمال الغربي والصين وأفغانستان وبوتان ونيبال من الشمال، وميانمار وبنغلاديش وخليج البنغال من الشرق، وسريلانكا من الجنوب الشرقي عبر مضيق بالاك، وتشكل جبال الهمالايا التي تعد أعلى جبال العالم) حدودها الشمالية. وتنقسم جمهورية الهند إلى ثلاثة أقاليم رئيسية، هي جبال الهمالايا وسهل جانجتيك وشبه الجزيرة الهندية^١.

تعد الهند ثاني أكبر دولة في العالم من حيث عدد السكان بعد الصين. وطبقا لتقديرات عام ٢٠٠١ بلغ عدد سكانها ١.٠٢٩.٩٩.١٠٠ نسمة. وبلغ معدل النمو السكاني ١.٥٥%، بينما تبلغ الكثافة السكانية ٣٢٥ لكل كم^٢. ويعيش حوالي ٢٨% من سكانها في الحضر، بينما يعيش ٧٢% في الريف، وذلك طبقا لتقديرات عام ١٩٩٩.

وجاديينجار هو أحد الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين في الجزء الغربي من مدينة أحمد أباد بولاية جوجارات الهندية تعيش فيه ٨٤ أسرة تحت خط الفقر في بيوت محرومة من مياه الشرب ومواسير الصرف الصحي والمراحيض بل إن الشوارع نفسها غير ممهدة وتفتقد للإنارة وخدمات جمع القمامة.

ويعد حوالي ٤٠% من سكان أحمد أباد البالغ عددهم ٥ مليون نسمة من الفئات الفقيرة حيث يعيشون في أحياء مخالفة تفتقد جميعها لمنشآت البنية الأساسية.

^١ <http://www.bdr130.net/vb/t93197.html>



شكل ٣-٢-٣ يوضح حي وجاديينجار ومدى رداثة المواد المستخدمة للبناء - أحمد آباد - ولاية جوجارات



شكل ٣-٢-٣ يوضح حي وجاديينجار ومدى رداثة المواد المستخدمة للبناء - أحمد آباد - ولاية جوجارات - المصدر الباحث

٣-١-٢-٣ الإشكالية الرئيسية لموقع عينة الدراسة :

في عام ١٩٩٥ كانت السيدة هانسابان الهندية^١ من منطقة جاديينجار تعيش بصحبة زوجها وثلاثة وثلاثة من الأبناء في منزل بنوه بأنفسهم فوق قطعة أرض قاموا بشرائها سابقا من شخص استغل جهلهم فلم يسلمهم عقود التمليك، ومن ثم بعد مدة قامت الإدارة الحكومية بالمقاطعة بإزالة المنزل

^١ السيدة هانسابان الهندية هي سيدة تعمل وتقيم في منطقة جاديينجار

باعتباره قائمة بوضع اليد على قطعة أرض مملوكة للدولة، ولأن هانسابان وزوجها كانا يعملان كباعة جائلين فلم يكن لديهما القدرة على بناء منزل جديد وهنا قررت السيدة هانسابان أن تبدأ مسيرة الكفاح فطرقت جميع الأبواب وقدمت النداءات والتظلمات لمدى ثلاث سنوات عاشت فيها أسرتها في العراء . و كانت السنوات الأسوأ في حياتها ولكنها تعلمت منها الإصرار والاعتماد على الذات وجعلتها أكثر نكاء لذا لم يكن مدهشا أن تتبوأ مكان الصدارة في مجتمعها كقائدة لمؤسسة شعبية تدير اكبر مشروع لتطوير منطقة جاديينجار^١.

٣-٢-١-٤ الوضع الحالي الاقتصادي والاجتماعي بحى وجاديينجار:

الهند غنية بمواردها الطبيعية، حيث تتنوع الطبيعة فيها من الصحراء الجرداء إلى الغابات الاستوائية، كما أن بها العديد من الأنهار التي تتبع من الجبال الشمالية حاملة معها الطمي إلى السهول في الأسفل. وتعتبر الأرض والمياه من أهم الموارد الطبيعية في الهند، حيث إن ٥٤.٣% من أرضها قابل للزراعة، كما أنها غنية بمصادر المياه العذبة. وتغطي الغابات حوالي ٢١.٦% من مساحتها. ويعد حوالي ٤٠% من سكان أحمد آباد البالغ عددهم ٥ مليون نسمة من الفئات الفقيرة حيث يعيشون في أحياء مخالفة تفتقد جميعها لمنشآت البنية الأساسية. أما عن حى وجاديينجار فقد اعتمد سكانه بشكل أساسى على التجارة الصغيرة كبيع الخضراوات والخردوات وغيرها من الحرف الصغيرة مثلهم مثل السيدة هانسابان الهندية التي كانت تباع الخضروات من متجرها المقام بمنزلها المكون من حجرتين ويصل دخلها من هذه التجارة إلى ١٥٠ روبية بصافي ربح ٥٠ روبية أي ما يعادل ١.٢٥ دولار يوميا وتستكمل هانسابان عملها من الرابعة إلى الثامنة مساء ولكنها في هذه المرة تخرج بطاولة رصت عليها مجموعة من أدوات الزينة كالعقود والأساور والخواتم لتبيعها في السوق التجاري المجاور بمعدل ٨٠ روبية يوميا لتضيف ربحا يصل إلى ١ دولار يوميا من عائد هذه التجارة والتي تفضلها على بيع الخضروات نظرا لأن هذه السلع لا تتعرض للفساد كالخضروات.

^١ كتاب Life has educated me الصادر عن مؤسسة سيوا



شكل ٣-٢-٤ حى وجاديينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات تدنى الحالة المعيشية والبعدهن تنظيم البناء



شكل ٣-٢-٥ حى وجاديينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات تدنى الحالة المعيشية والبعدهن تنظيم البناء

أما عن حاله الاجتماعية:

التعليم في الهند إجباري حتى سن ١٤ سنة، حيث إن مدة التعليم الإجباري ثمانى سنوات. وطبقا لتقديرات عام ١٩٩٦ بلغت تكلفة التعليم ٣.٢% كنسبة من الناتج الإجمالي القومي. وطبقا لتقديرات 1997 بلغ متوسط عدد التلاميذ ٤٧ تلميذا لكل معلم. وعام ٢٠٠١ بلغت نسبة المتعلمين في الهند حوالي ٧٣ % ، كما تقوم هانسابان بجهود مضمينة في توعية وتدريب جاراتها بعد أن تلقت تدريباً متكاملاً في أكاديمية سيوا. من الجدير بالذكر أن مؤسسة سيوا التي أدارت هذا المشروع هي اتحاد مجموعة من المؤسسات المنتشرة في الهند تهدف إلى تشغيل النساء بالجهود الذاتية من خلال عدد من الخدمات المتكاملة حيث يوجد ١٣ شقيقة لسيوا يضمهم اتحاد سيوا للتوظيف الذاتي للنساء التي يتم اختصارها في كلمة (SEWA) وهذه الشقيقات تضم بنكا ومؤسسة تمويلية وأكاديمية للتدريب وجامعة وجمعية إسكانية إضافة إلى مؤسسات أخرى عديدة تلعب دوراً بارزاً في مجال تمكين النساء والحد من الفقر وتشير دراسة معهد بانوس البريطاني إلى ملاحظة جدير بالاهتمام وهي أن ثمة شعوراً مريئاً ينتاب سكان المخالفات، ويتلخص في أن السلطات قد غضت الطرف عن يعيشون في هذه المخالفات، وأنهم قد سقطوا من حسابتها وخطتها، ولذلك فإن لسان حالهم يقول: إننا لانعيش في هذه الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين، إنما نحاول البقاء على قيد الحياة^١.

٣-٢-١-٥ أنظمة التشريعات والبناء في الهند:

استخدمت الهند التخطيط الإقليمي لفترة طويلة بدأت في نهاية الأربعينيات عند ظهور مشاكل تنموية حادة في المدن الكبرى و أقاليمها حيث كان التخطيط الإقليمي في الهند متسماً بمحاولته تحديد ، استعمال الأراضي و لكنه تحول فيما بعد إلى محاولة لتحديد علاقه بين التخطيط الاقتصادي و العمرانى و يعتمد التخطيط الإقليمي في الوقت الحاضر على المحفزات كأسلوب في جذب الصناعات الثقيلة ، فى مناطق مختلفة في الأقاليم الهنديه.

٣-٢-١-٦ المنهج المتبع وآلياته فى تطوير والتنمية العمرانية للمخالفات فى الهند :

كان الخبراء فى الهند ينظرون إلى أوضاع المدن باعتبارها مشكلة يمكن مواجهتها، والتصدي لها بإقامة مناطق جذب مضادة في المناطق الريفية، بحيث يمكن احتواء الهجرة من الريف إلى المدينة غير أن الجهود التي بذلت في هذا الصدد لم تتنازل النجاح المشهود.

¹ http://www.egovamc.com/a_city/amc/new_features.asp
<http://www.sewa.org/>

ويعمل الخبراء هذا الفشل بأن المدن تتميز عادة باقتصاديات أكثر حيوية من اقتصاديات المناطق الريفية، ولذلك فإن عقد التسعينيات من القرن العشرين شهد تحولا في الأبحاث والسياسات التي اتسع نطاق تركيزها على قضية الإدارة الرشيدة للمدن.

وكان محور هذا التركيز الجديد يتمثل في العلاقة بين الحكومة والمواطنين، وخاصة المهتمين منهم وساد آنذاك إجماع عالمي يؤكد أن الإدارة رشيدة للمدن يستهدف القضاء على الفقر عبر تحقيق التنمية المستدامة.

غير أن المؤشرات العالمية والإقليمية تفصح عن أن هذا المفهوم الجديد للإدارة الرشيدة للمدن قد تعثر في اجواء العولمة التي داهمت العالم، والتي اقترنت بإطلاق الرأسمالية وجموحها الشديد، وهو ما أسفر عن اتساع الفجوة بين الاغنياء والفقراء^١.

وهو ما أدى في ذات الوقت إلى تهميش قطاعات كبيرة من السكان في جميع انحاء العالم، ومن ثم تزايدت مشكلة المخالفات واتسع نطاقها، وتفاقت مخاطرها..

وفيما يتعلق بكتاب كاترين بو "أنا وادي" المخالف والغير منظم فإن أزمة المخالفات في ممباس قد استغلحت منذ شرعت الحكومة المركزية في الهند عام ١٩٩١ في تنفيذ سياسة السوق الحرة والإصلاح ١٩٩١ في تنفيذ سياسة السوق الحرة والإصلاح الاقتصادي، فيما يعد انقلابًا على سياسات ومبادئ الأباء المؤسسين للهند الحديثة وهما لمهاتما غاندي وجواهر لالنهرو أول رئيس وزراء الهند بعد استقلالها عن الاستعمار البريطاني.

فقد أدت هذه السياسات الرأسمالية الجديدة إلى ارتفاع حاد في أسعار العقارات منذ منتصف التسعينيات من القرن العشرين، وتجاوزت أسعارها في ممباي مثلا الأسعار في طوكيو ونيويورك وهو ما أدى إلى تفاقم مشكلة المشردين وسكان المخالفات.

وتشير كاترين إلى أن الهجرة المستمرة من المناطق الريفية إلى المدن تمثل عبئا هائلا على الاحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين في الهند، وفي غيرها من البلاد^٢.

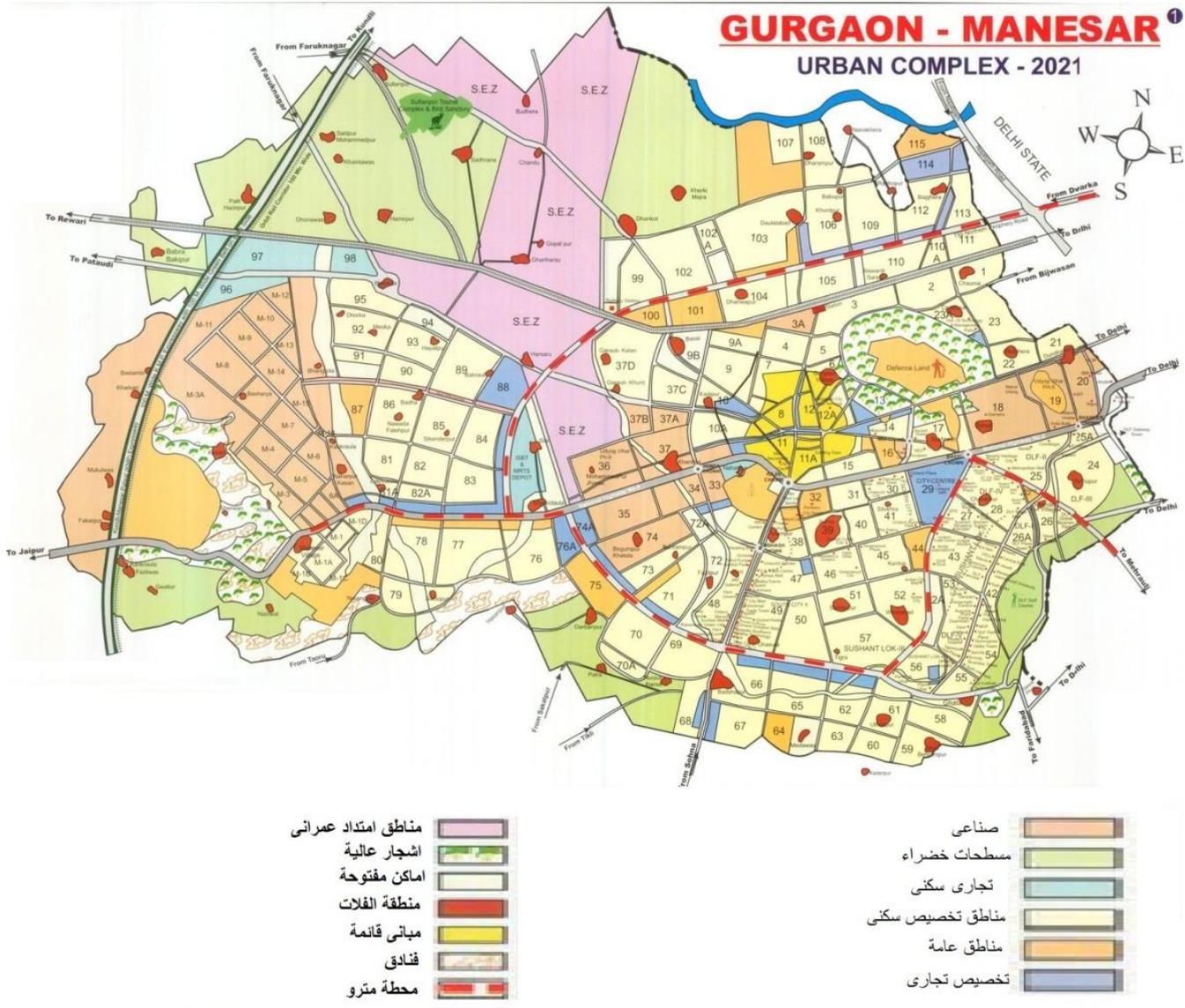
٣-٢-١-٧ الجهات الأساسية المشاركة في التطوير والتنمية العمرانية للمشروع:

بدأت حكومة الولاية في إطار مشروع كبير استهدف استكمال أعمال البنية الأساسية في هذه المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين سمي مشروع ربط شبكات المخالفات (SNP) وذلك في عام ١٩٩٥ وكانت البداية بتطوير منطقة سانجبار تلتها عدد من المناطق الأخرى وفي هذه المرحلة الأولى من المشروع والتي امتدت حتى عام ٢٠٠٣ استكملت أعمال البنية التحتية

١ محمد عيسى الشرفاوى - الحياة والموت في المدن السرية-الأهرام اليومية-العدد ١٣-ابريل ٢٠١٢.

٢ كاترين بو. وحي "أنا وادي" العشوائي في أزمة العشوائيات.

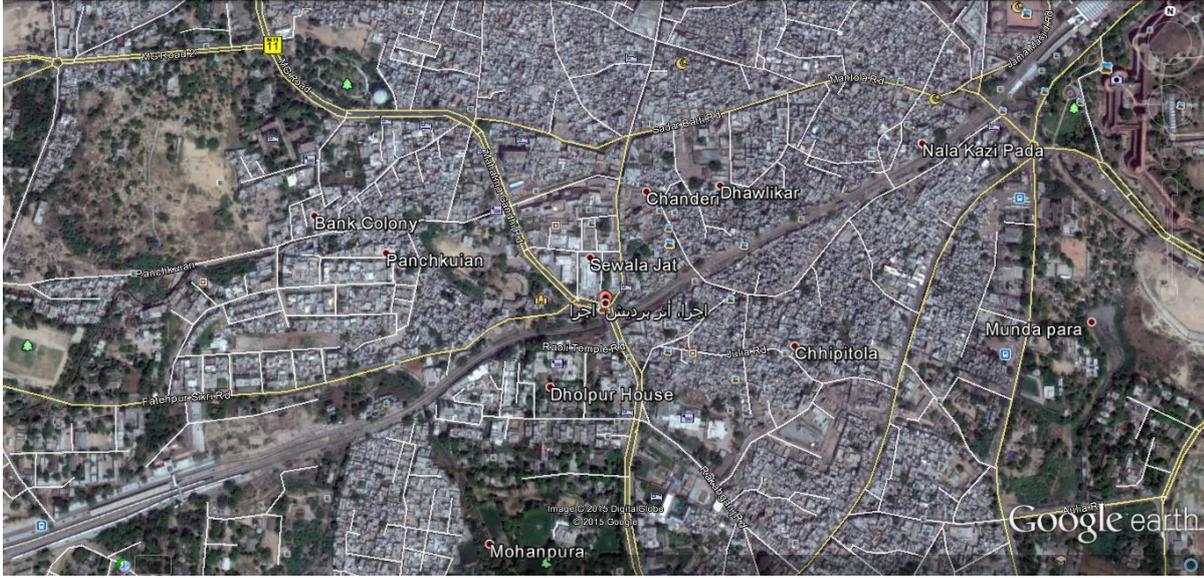
في ١٨ منطقة مخالفة تحوي ٣٨٤٣ منزلا ويقطن بها ١٩٢١٥ نسمة وبتقييم هذه المرحلة لوحظ أن المشروع اعتمد على^١:



شكل ٣-٢-٦ حي وجاديينجار - أحمد أباد - يوضح تخطيط اسعماالات الأراضي حتى سنة ٢٠٢١ - المصدر^٢

^١ كتاب Life has educated me الصادر عن مؤسسة سيوا

^٢ <http://www.gurgaonproperties.net/gurgaon-map/gurgaon-map.jpg>



شكل ٣-٢-٧ حى وجايبينجار - أحمد أباد - صورة جوية للوضع الحالى - المصدر Google Earth

١- تسليم أعمال التطوير لمقاولين من القطاع الخاص

حيث كان تطوير أي منطقة مخالفة يستغرق ما بين سنة ونصف إلى سنتين.

٢- شراكة الفقراء

حيث بدأت المرحلة الثانية للمشروع بدءًا من عام ٢٠٠٣ معتمدة مدخلا جديدا يقوم على الشراكة المجتمعية للقاطنين بالحي بالمساهمة في ميزانية المشروع وبالجهود الفردية والجماعية مع مؤسسات المجتمع المدني والقطاع الخاص والإدارة الحكومية في إطار مشروع متكامل استهدف إنشاء البنية الأساسية إضافة إلى التنمية المجتمعية والعمل على تحسين الظروف البيئية والمجتمعية .

٣-٢-١-٨ المنهجية المتبعة في التطوير والتنمية العمرانية:

إرساء البنية الأساسية:

من حيث إدخال المياه النقية للشرب وتزويد المنازل بالصرف الصحي وبمراحيض خاصة حيث كان النظام المنتشر هو المراحيض العامة لكل سكان المنطقة ، ورفض الطرق وإنارتها وإزالة المخلفات الصلبة منها وزراعة الأشجار^١.

تنمية المجتمع:

من خلال نشاطات تستهدف دعم تطبيق المشروع وتحسين مستوى معيشة السكان عن طريق تشكيل مؤسسات مجتمعية تقوم على جهود أفراد المجتمع أنفسهم مع تزويد السكان بالخدمات التنموية

¹ http://www.egovamc.com/a_city/amc/new_features.asp
http://www.sewa_org/

المجتمعية الأساسية مثل توفير خدمات التعليم والصحة والتدريب المهني وبناء القدرات والمهارات وتوليد الدخل إضافة إلى سبل الاستفادة المثلى من الخدمات الحكومية.

ربط الحي بخدمات المدينة:

بالاعتماد على ربط جميع الأحياء ببعضها البعض في إطار خطة متكاملة لتحسين عملية التطوير من خلال تجميع الجهود المشتتة معاً للوصول لمستوى خدمة أفضل لجميع سكان مدينة احمد آباد.

٣-٢-١-٩ رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير للمدن المخالفة

للضوابط والقوانين:

١. تم تطوير ٢٨ منطقة مخالفة بنهاية ديسمبر ٢٠٠٥ كان المشروع بها ٢٤.٣٤٠ نسمة وجاري استكمال العمل على تطوير ١٣ منطقة أخرى بها ١٩.١٧٥ نسمة والتي تم الانتهاء منها خلال عام ٢٠٠٦ ليصل بذلك إجمالي عدد المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين إلى ٤١ منطقة وبذلك يتحسن مستوى معيشة ما لا يقل عن ٤٣.٥١٥ نسمة ساهم السكان أنفسهم بمقدار ١.٣٥.٧٢.٠٠٠ روبية بما يعادل ٣.٠١.٦٠٠ دولار أمريكي^١.
٢. قد نجح المشروع بشراكة مؤسسة سيوا الهندية بدأ مشروع تطوير حي جاديينجار والتي لعبت دوراً كبيراً خلال عام ٢٠٠٥ في توعية السكان وتشجيعهم على المساهمة بأموالهم في تطوير الحي حيث اشترطت الإدارة الحكومية مساهمة السكان بنصف إجمالي التكلفة البالغ حجمها ٢١٠٠ روبية عن طريق إيداعها في حساب بنكي في البنك التابع لسيوا؛ ولأن الإدارة الحكومية لم تقبل الإيداعات المتناثرة من الأفراد فقد تم تجميع هذه الإيداعات الفردية في حساب واحد باسم مؤسسة شعبية تدعى (Mandal) والتي اختارت هانسابان ممثلة لها في حي جاديينجار^٢.
٣. منح المشاركين الفرصة للتعرف عن قرب على حياة الفقراء والاستفادة من خبرات متنوعة للتغلب على الفقر بجهود الفقراء أنفسهم واختيرت مسيرة المجموعة لكي تكون امرأة؛ نظراً لأن النساء أكثر تأثراً بالفقر كما أنهن أكثر إبداعاً ونشاطاً في مجال تحسين أسلوب المعيشة إضافة إلى أنهن الأقدر على إقامة علاقات إنسانية في أقل وقت، كما أن المستضيفة يجب أن تكون امرأة فقيرة تقدم نموذجاً للمرأة الفقيرة الكادحة الواعية بمشكلات مجتمعها وفي نفس الوقت تساهم بجهودها في تطوير مجتمعها والحد من الفقر.

^١ كتاب Life has educated me الصادر عن مؤسسة سيوا.

^٢ (Manala) وهي مؤسسه شعبيه والتي اختارت هانسابان ممثلة لها في حي جاديينجار والمسؤله عن تطوير العشوائيات.

٣-٢-١-١٠ الخلاصة تجربة-حي وجاديينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات- الهند

إن هذه العينة الدراسية هي من أنبل العينات الدراسية؛ حيث كانت صورة حياة لكفاح أسرة صغيرة اختارت ألا تستسلم للواقع المرير للمخالفات فأشعلت شرارة التغيير وبدأت بنفسها، ثم بمن حولها حتى كانت مثال حي وقدوة لجميع المؤسسات العالمية لمقاومة المخالفات..

وقد نجح المشروع بشراكة مؤسسة سيوا الهندية بدأ مشروع تطوير حي جاديينجار والتي لعبت دوراً كبيراً خلال عام ٢٠٠٥ في توعية السكان وتشجيعهم على المساهمة بأموالهم في تطوير الحي حيث اشترطت الإدارة الحكومية مساهمة السكان بنصف إجمالي التكلفة، وقد منحت المشاركين الفرصة للتعرف عن قرب على حياة الفقراء والاستفادة من خبرات منوعة للتغلب على الفقر بجهود الفقراء أنفسهم،

وتم تطوير ٢٨ منطقة مخالفة بنهاية ديسمبر ٢٠٠٥ كان المشروع بها ٢٤.٣٤٠ نسمة وجاري استكمال العمل على تطوير ١٣ منطقة أخرى بها ١٩.١٧٥ نسمة.

حيث كانت الدولة تقوم:

أولاً: إرساء البنية الأساسية:

من حيث إدخال المياه النقية للشرب وتزويد المنازل بالصرف الصحي وبمراحيض خاصة .

ثانياً: تنمية المجتمع:

من خلال نشاطات تستهدف دعم تطبيق المشروع وتحسين مستوى معيشة السكان

ثالثاً: ربط الحي بخدمات المدينة:

بالاعتماد على ربط جميع الأحياء ببعضها البعض في إطار خطة متكاملة لتحسين عملية التطوير من خلال تجميع الجهود المشتتة .

٣-٢-١-١١ أوجه الاستفادة من العينة الدراسية الهندية :

١- من هذه الخبرة نستنتج أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية عن طريق توعية من

المتخصصين للسكان ونشر التنمية الاجتماعية بين السكان .

٢- أن تقوم الدولة بإرساء البنية التحتية من مياه شرب وصرف وكهرباء ورصف الطرق وإنارتها وإزالة المخلفات الصلبة منها وزراعة الأشجار.

٣- تسليم أعمال التطوير لمقاولين من القطاع الخاص لتوفير الوقت والجهد ورفع الأعباء عن الحكومة وتشجيع المستثمرين .

٤- شراكة الفقراء والتي تقوم على الشراكة المجتمعية للقاطنين بالحي بالمساهمة في ميزانية المشروع

وبالجهود الفردية والجماعية مع مؤسسات المجتمع المدني والقطاع الخاص والإدارة الحكومية في

إطار مشروع متكامل .

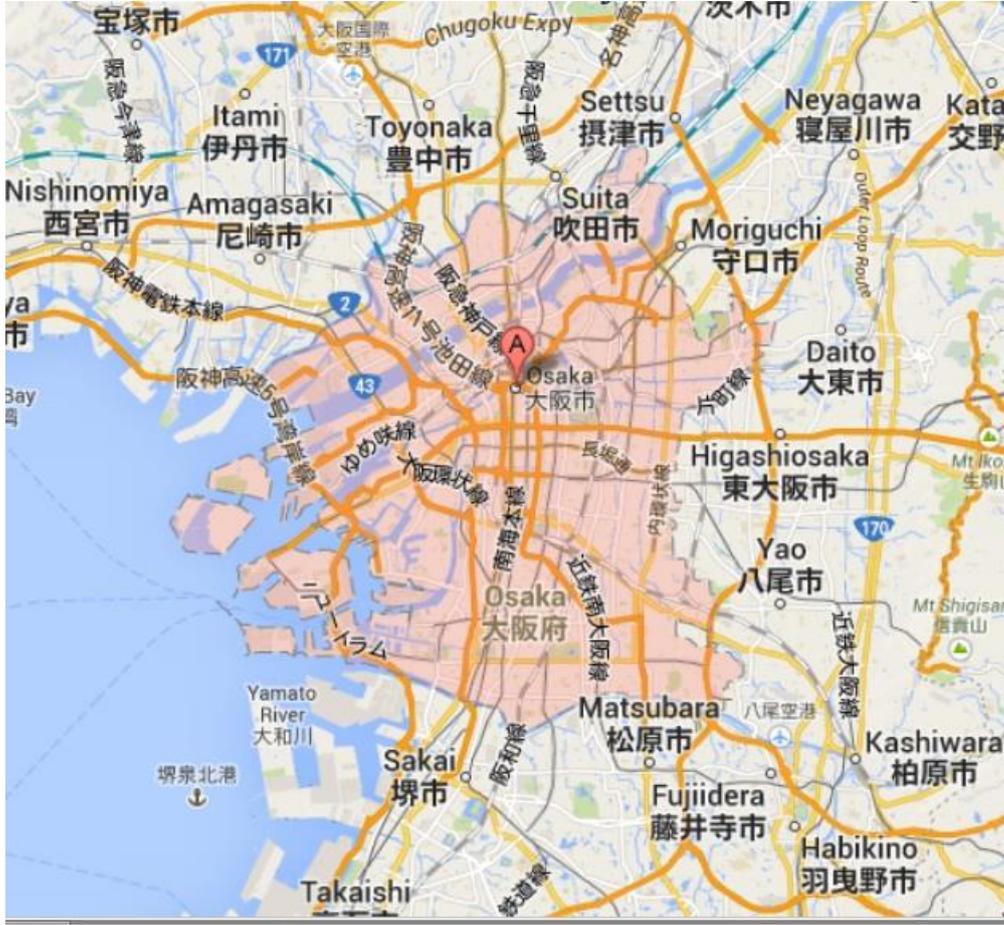
أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة :

هذا ومما سبق من عينة الدراسة فقد تم إستخلاص اهم النقاط التالية والتي تتضح في الجدول الآتى من إظهار أهم العناصر التي أثرت في التنمية العمرانية وعمل تقييم لها سواء بالإيجاب أو السلب لتحديد النجاح النسبى للتجربة من عدمه، ثم استخلاص عوامل النجاح فى التجربة لتوظيفها كمسطرة قياس أخرى ولكن على الوضع المحلى لقياس ومقارنة تلك المعايير التي كانت سبباً فى نجاح التجربة ودراسة كيفية تطبيقها على الواقع المحلى المصرى.

أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة لحي وجاديينجار - أحمد أباد من خلال بنود محددة (مسطرة قياس لاختبار عينة الدراسة)	
لا	التشدد فى وضع القوانين والتشريعات
لا	مساهمة التشريعات فى حل المشكله
لا	التطبيق الحقيقى للقوانين والتشريعات وتشديد العقوبة للمخالف
نعم	وضع مخطط عام للمدينة
لا	وضع مخطط تفصيلى لاستعمالات
نعم	جهود الفقراء أنفسهم للنهوض بالمخالفات فى المساهمة بقيمة العقار كجزء من المشروع
نعم	عمل برامج تدريب وتوعية جيدة للسكان للحث على عدم المخالفة
نعم	طرح المشاريع للمستثمرين ومشاركة القطاع الخاص
نعم	البداء بالبنية التحتية لشبكات الصرف الصحى والمياه والكهرباء
نعم	عمل تخطيط شمولي لمعالجة مشكلة السكن المخالف والغير منظم القائمة مع تجنب ظهور تجمعات مخالفة مستقبلية
لا	عمل مساكن اقتصادية للحد من انتشار الظاهرة
نعم	نقل أماكن المخالفات لأماكن جديدة ومرضية

جدول رقم ٣-٢-١ يوضح اوجه الاستفادة والقصور فى عينة الدراسة حى وجاديينجار - أحمد أباد - ولاية جوجارات- الهند - المصدر الباحث

٢-٢-٣ حي (كاماغاساكي - Kamagasaki) أوسكا- اليابان



شكل ٢-٣-٨ خريطة مدينة اوساكا اليابان

١-٢-٢-٣ أسباب اختيار عينة الدراسة :

تعد أسباب اختيار عينة الدراسة مدى اهتمام الباحث للتعرض لنموذج من النماذج الناجحة والمتقدمة الملفته للانتباه الجميع من تقدم اليابان ومناقستها عالمياً واقتصادياً رغم تعرضها للقنبلة الذرية في الحرب العالمية الثانية ومدى إصرارها على النهوض مره أخرى بل وإصرارها على أن تثبت للعالم أن الإرادة ليس لها حدود لكن مع كل هذا التقدم والسبق تجد بعض المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين والمشردين مما يكون لافتاً للانتباه جداً فأراد الباحث أن يحاول التعرض للتجربة لمعرفة أسباب وجود هذه المخالفات وكيفية تعامل الدولة معها وأن اليابان قد نهضت بعد كارثته حقيقة وفي وقت قليل وهو أدعى لنهوض مصر من جديد.



شكل ٣-٢-٩ حي كاماغاسي - أوساكا اليابان

٣-٢-٢-٢ التعريف بحي (كاماغاساكي - Kamagasaki) - أوساكا - اليابان:

تقع اليابان في القارة الآسيوية و هي تتألف من مجموعة جزر مجموعها حوالي أربعة آلاف جزيرة فهي على شكل أرخبيل مساحته تقريبا ٣٣٧.٨٣٥ كم مربع، وأوساكا هي مدينة في اليابان، وعاصمة محافظة أوساكا، تقع جنوب جزيرة هونشو (أكبر جزر البر الياباني)، تطل على خليج أوساكا وفيها مصب نهر يودوغاوا على خليج أوساكا. يبلغ عدد سكانها حوالي ٢,٦٣٦,٢٥٧ نسمة (عام ٢٠٠٧). حي (كاماغاساكي) في أوساكا يقال إنه أكبر تجمع للأحياء الفقيرة في اليابان ، و كاماغاساكي اسم مكان منذ عام ١٩٢٢ ، يحتوي على أكبر تجمع باليومية في البلاد .

وتقدر بنحو ٣٠,٠٠٠ شخص يعيشون في دائرة نصف قطرها ٢,٠٠٠ متر كل هذا في منطقة إسكان صغيرة ومؤقتة ويعتمدون بشكل كلي على كسب المال من خلال العمل كعمال باليومية في أوساكا وطوكيو وهناك أماكن محدده يجتمعون فيها كل صباح لمعرفة ما هي الوظائف المتاحة في ذلك اليوم ، بعض الأماكن تسمى (doya ドヤ) وهي فنادق غرف مؤقتة رخيصة مخصصة لعمال اليومية الواقعة في بعض المناطق حول المدن مثل أوساكا وطوكيو، وهناك بعض الذين يقيمون في مقاهي الإنترنت و مراكز الألعاب ، والحدائق العامة وبجوار محطات القطارات.

٣-٢-٢-٢ مشكلة عينة الدراسة :

طبقاً لأحصائيات جامعة أوسكا في صيف ١٩٨٨ التي أقرت بأن هناك ٨٦٦٠ شخص بدون مأوى في مدينة أوسكا وحدها ، وهي مشكلة فريدة من نوعها تواجه الإدارة العمرانية حيث يتجمع أعداد كبيرة من السكان المحليين والتي تجمع بين العمال والمتطوعين وهيئة الحركة الاجتماعية والتي من الممكن أن تعطل توجهها الرئيسي من جعل أوسكا واحدة من المدن العالمية في القرن الواحد والعشرين ، ولماذا هؤلاء المشرديين يعتقدون بأن مدينة أوسكا هي الأفضل للعيش في اليابان^١.



شكل ٣-٢-١٠ يوضح حي كماغاسي - أوسكا اليابان ومدى التدهور المعماري والعمراني

٣-٢-٢-٤ الحالة الاقتصادية لليابان ولمدينة أوسكا على وجه الخصوص:

استطاعت اليابان أن تحقق نمواً اقتصادياً جعلها تصبح القوة الاقتصادية الثانية بعد الولايات المتحدة الأمريكية والمرتبة الأولى في صناعة السيارات والمرتبة الثانية في إنتاج الصلب والمرتبة الثانية في ضخامة الأسطول التجاري^٢.

والمرتبة الثالثة في إنتاج الكهرباء والمرتبة الأولى في صيد الأسماك والمرتبة الرابعة في صناعة الأنسجة الصناعية ، والخامسة بالنسبة للصوفية والتاسعة بالنسبة للقطنية.

وإلى غير ذلك فأوسكا هي مفخرة اليابان الصناعية هي مدينة معروفة بالقوة الصناعية و القلب النابض لليابان فهي أكبر مدينة تقع في الغرب تتميز بنشاط سكانها ويمثل مطار كانساي الدولي

^١ According to an Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) survey Japan

^٢ عبد الله بن جمعان الغامدي (ديسمبر: ٢٠٠٧): الاقتصاد السياسي للتنمية في اليابان دراسة في تحليل أسباب النهضة، المجلة العلمية - كلية التجارة - جامعة أسيوط العدد الثالث والأربعون

والذي شيد عام ١٩٩٤ م على إحدى الجزر الاصطناعية في عرض الشواطئ الخليج، نقطة حيوية في شبكة الخطوط الجوية في اليابان، أوساكا مدينة صناعية ومركز مالي وتجاري. يطغى تحويل الحديد والصلب على النشاطات الصناعية في المدينة، إلى جانب الصناعات النسيجية، بناء السفن، صناعة السيارات، التجهيزات الكهربائية ومعدات البناء، وقلعة (Osaka) التي تشتهر بها المدينة، تستقطب المدينة الكثير و الكثير من السياح سنويا بفضل المعاملة الحسنة من طرف سكان أوساكا و كذلك بفضل الفنادق و المنتجعات الكثيرة المنتشرة في كل أنحاء المدينة.



شكل ٣-٢-١١ - أوساكا اليابان قلعة أوساكا (Osaka) : أقدم قلعة أوساكا شيدت في عام ١٤٩٦

أما عن مدينة كاماغاساكي فهي تطلق عليها مدينة العمال والتي بها أكثر من ٢٠٠.٠٠٠ عامل والذين يشتهرون بصناعة الجلود وعمال اليومية ولما لها الصدارة في توظيف العمال .

أما عن الحالة الاجتماعية:

تعد اليابان أحد الدول الأسرع تقدماً في السن في العالم كما أنه بها أحد أقل معدلات المواليد وذلك نتيجة للمتغيرات الاجتماعية الاقتصادية التي نجمت عن فترة نمو اقتصادي سريعة أعقبت الحرب العالمية الثانية، ومنذ عام ١٩٧٠ ارتفع أعداد اليابانيين فوق الـ ٦٥ عاماً ثلاثة أضعاف ليمثل ٢٣ % من تعداد السكان البالغ عددهم ١٢٨ مليون نسمة عام ٢٠١٠ ومن الممكن أن ترتفع النسبة إلى ٣٠.٩ % بحلول عام ٢٠٣٠ و ٣٩.٩ % بحلول عام ٢٠٦٠، وذلك وفقاً لما ذكره المعهد الوطني للسكان و بحوث الأمن الاجتماعي^١.

^١ جريدة الاقتصادية السعودية-الآنين ١٤٣٣/٠٣/٧ هـ. الموافق ٣٠ يناير ٢٠١٢ العدد ٦٦٨٥

وأسلوب حياة سكانها غريب بعض الشيء فما يميزهم عن غيرهم هو حبهم الشديد للمال فتجدهم يكفون من أجله فلا وقت لهم للراحة فهو يعملون بوتيرة متسارعة و لا يأبهون لأي شيء , تكثر في المدينة الحدائق و المتاحف و كذلك المباني الشاهقة التي أغلبها بنيت في القرن الحالي بعد الأضرار الفادحة التي تعرضت لها المدينة جراء نهاية الحرب العالمية الثانية.



شكل ٣-٢-١٢ - اوساكا اليابان يوضح العمال اليومية الذين يقطنون حي كماغاسي

أما عن مدينة كاماغاساكي والتي لها الصدارة في توظيف العمالة التي في الغالب تعتمد على مساكن رخيصة الثمن في فنادق أو مقاهي أو حتى في مساكن مؤقتة في الشارع أو بجانب الحدائق ومحطات القطار وهذا بالطبع يعد غريباً على بلد مثل اوساكا والتي تهدف أن تصبح مدينة عالمية في القرن^١.

٣-٢-٥ سياسات البناء والتطوير في حل مشاكل الإسكان في اليابان :

عقد الخمسينيات: وضع الأنظمة الأساسية للإسكان

١. صدور قانون الإسكان الحكومي.
٢. إنشاء مؤسسة الإسكان اليابانية، ومؤسسة قروض الإسكان الحكومية، لحل مشكلة النقص في الوحدات السكنية وتأمين التمويل العام.

عقد الستينيات: تنفيذ برامج الإسكان:

٣. تم إصدار قانون تخطيط الإسكان لدعم توفير المساكن الحكومية بأعداد كبيرة، بحيث يتم تحقيق الشعار الذي رفعتة الحكومة: "وحدة سكنية لكل أسرة".

¹ Toshio Mizuuchi-Changing urban governance for socially discriminated A case of Osaka city-Japan

٤. في عام ١٩٦٥ صدر قانون إنشاء مؤسسات الإسكان المحلية، بهدف تحسين نوعية المساكن التي توفرها مؤسسات الدولة للعمال في المناطق التي تعاني نقصاً في المساكن.
٥. في عام ١٩٦٦ صدر قانون تخطيط بناء المساكن تمهيداً لتنفيذ برامج شاملة لبناء المساكن من خلال خطط خمسية.

عقد السبعينيات: تحوُّل الاهتمام من الكم إلى النوع

بعد تحقيق شعار وحدة سكنية لكل أسرة، تم تغيير هدف سياسة الإسكان من "التركيز على الكم" نحو "التركيز على النوعية". وأصبحت سياسة الإسكان تسعى لتوفير مساكن ذات جودة عالية بحيث تلبي معايير الإسكان التي تم تبنيها في الخطة الخمسية.

عقد الثمانينيات: معايير متنوعة للمعيشة والإسكان

في أوائل الثمانينيات تم وضع "معايير مستهدفة" ضمن برنامج الخطة الخمسية، بحيث تتركز الجهود لتلبية شروط ومعايير مستهدفة في ظروف المعيشة والإسكان.

عقد التسعينيات: إصلاح سياسة الإسكان

١. تشجيع تملك المساكن، من خلال وضع إجراءات مصممة لتقليل تكاليف بناء المساكن.
٢. إنشاء مؤسسات جديدة للإسكان وإعادة هيكلة المؤسسات الموجودة (الإسكان الحكومي، ومؤسسة القروض السكنية الحكومية، ومؤسسة الإسكان اليابانية)، لتتماشى مع قوى ومتطلبات السوق التجارية.

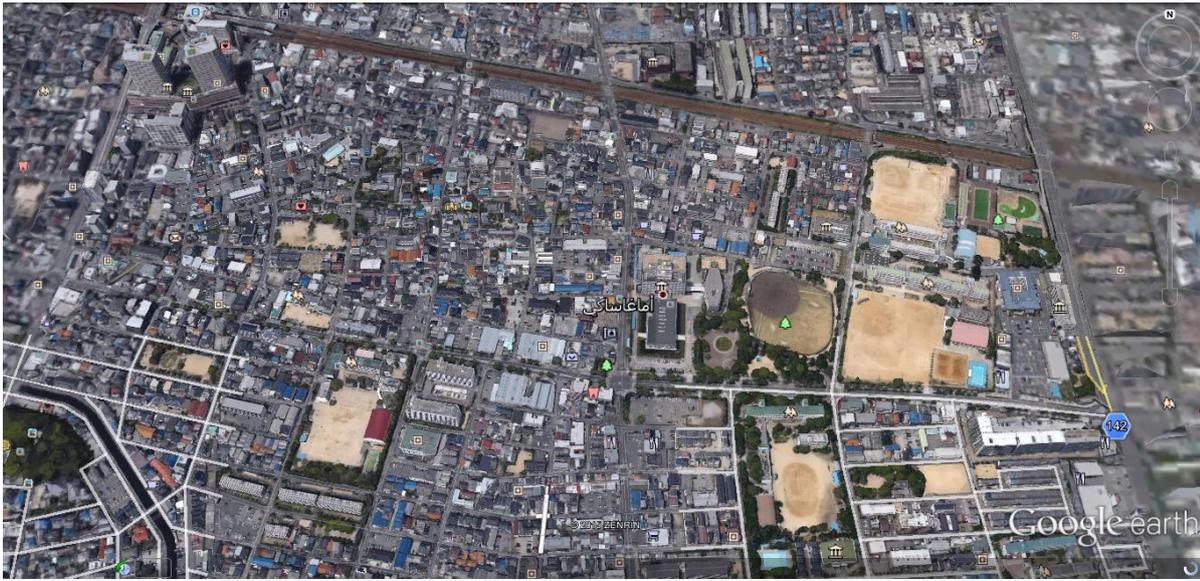
ما بعد عام ٢٠٠٠: التحوُّل نحو استراتيجية جديدة للإسكان

انعكست التغيرات الديموغرافية (تناقص إجمالي عدد سكان اليابان) في القانون الأساسي للإسكان (عام ٢٠٠٦)، الذي أحدث تغييراً جوهرياً في أهداف سياسة الإسكان. وبدلاً من سياسات الإسكان التي تسعى لتوفير عدد كبير من المساكن، أصبح التركيز الآن ينصبُّ على تحسين المعايير والشروط العامة للمساكن، وبناءً على الرؤية التي تم تبنيها في هذا القانون، فإن السياسات اللاحقة ركزت على الأولويات المتعلقة باتجاهات السوق التجارية، بما في ذلك بناء مساكن ذات نوعية ممتازة يمكن استخدامها والاحتفاظ بها لسنين طويلة. والهدف من هذه السياسات الجديدة هو توفير معايير معيشية جيدة في المساكن لكل فرد، وذلك من خلال الدمج بين آليات السوق ومعايير السلامة في المساكن.

٦-٢-٢-٣ سياسة الإسكان الحالية في اليابان :

- بدأت اليابان تطبيق القانون الأساسي للإسكان في يونيو ٢٠٠٦، وقد حدد القانون أربعة مفاهيم أساسية تتعلق بتحسين المعايير المعيشية التي يجب مراعاتها في المساكن في اليابان، وهي:
- توفير مساكن ذات نوعية ممتازة، وبناء مثل هذه المساكن وتحسينها وإدارتها، لتشكيل البنية التحتية الملائمة لمعايير معيشية رفيعة في اليابان الآن وفي المستقبل.
 - إيجاد بيئات سكنية ذات نوعية ممتازة، بحيث تحظى بإعجاب السكان ورضاهم.
 - حماية مصالح الأفراد الذين يشترون مساكن ليقطنوا فيها، وتشجيع هذا التوجه.
 - توفير الاستقرار والرعاية للعائلات والأفراد الذين لديهم احتياجات سكنية تتطلب اعتبارات خاصة (ذوي الدخل المنخفض، وذوي الاحتياجات الخاصة، إلخ....).

ولذلك فإن السياسة الحالية موجهة نحو تحسين النوعية العامة لمعايير المعيشة في المساكن، بما في ذلك البيئات السكنية، وفي الوقت ذاته توفير متطلبات أولئك الذين يجب تلبية احتياجاتهم وفق اعتبارات خاصة، ومن بينهم الأسر أو الأفراد من ذوي الدخل المنخفض^١



شكل ٣-٢-١٣ يوضح حي كماغاسي حيث المصانع والكثافة العالية اوساكا اليابان المصدر Google Earth



شكل ٣-٢-١٤ يوضح حي كماغاسي حيث المصانع والكثافة العالية مع قلة المناطق السكنية بها - المصدر Google Earth

٣-٢-٢-٧ سياسات وتشريعات مدينة كاماغاساكي:

١. كماغاساكي هي مركز مدينة أوساكا وذلك في خلال الفترة ما بين (١٩١٠-١٩٢٠) في نهاية حكم (Miji) إلى منتصف حكم (Tisho) حيث لم يكن هناك تخطيط أو اشتراطات قد نفذت بعد (بداية الاشتراطات والتشريعات سنة ١٩١٩) عندما كانت تنمو وتنتشر المباني الخشبية والأزقة الضيقة والشوارع غير عريضة وبمخالفة تامة.
٢. كما أن من أحد أسباب انتشار المخالفات في مدينة أوساكا وكاماغاساكي على وجه الخصوص أنها مقارنة بعاصمة اليابان مدينة طوكيو فأن طوكيو بها الطبقة العليا من السكان مقارنة بأوساكا التي بها الكثير من العمال والموظفين نتيجة لانتشار الصناعات الكثيفة والثقيلة هناك .
٣. تعتبر مدينة أوساكا لها طبيعة خاصة وكان يجب أن يوضع لها اشتراطات خاصة لتلائم كمية العمال التي تخدم على هذه الصناعات الثقيلة .

٣-٢-٢-٨ الجهات الأساسية المشاركة في التطوير والتنمية العمرانية المشروع:

تتسم الإدارة العامة للمدن الجديدة اليابانية بدرجة عالية من المركزية نظرا لإسناد مسئولية الإشراف وتنفيذ المدن الجديدة إلي:

١. الحكومة مع منح جهاز تنمية المدينة الجديدة بعض السلطات تمكنه من أداء المهام الموكلة إليه مع الرجوع المستمر إلى المحافظات أو البلديات.
٢. تميز الهيكل التنظيمي والإداري للمدن اليابانية بقربه من الجهات المركزية لصنع القرار مع ملاحظة أن الهيكل الإداري لإدارة التنمية العمرانية في اليابان بأن لكل مستوى من المستويات الإدارية (المحافظات /البلديات) ميزانية محلية لتمويل له حق التصرف فيها واستغلالها مما يسهل ويسرع من عمليات التنمية العمرانية.

٩-٢-٢-٣ المنهجية المتبعة في التطوير والتنمية العمرانية:

١. في الجزء الجنوبي من منطقة كاماغاساكي وفي فترة حكم (Edo) والذي حاول ان يقوم بتظهير المخالفات والأحياء الفقيرة مع عدم الاهتمام بعمال اليومية مع الأخذ في الاعتبار بالدرجة العليا أو الطبقة المرتفعة من العمال فقط .
٢. إن الديموقراطيين في مدينة أوساكا يدركون أن هذه المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين والمكتظة بالعمال من الممكن ان تنفجر في أى وقت في المجتمع وساعاتها سيدفع عمال اليومية والفقراء الضريبة ، لذا قامت الحكومة بإصدار الإحصائيات من سنة ١٩١٩ إلى ١٩٤٢ محاولة منها لتوفير الراحة والرفاهية المجتمعية لهؤلاء الناس.
٣. لذلك قامت مدينة أوساكا باستثمار العقارات الكبيرة في مركز المدينة (منطقة كاماغاساكي) من مناطق سكنية بهدف الإلتجار واعتمادها على الطبقة المنخفضة من العمال والمباني الخشبية السريعة وانتشار الفنادق الأستثمارية التي لاقت ترحيباً واسعاً من قبل المستخدمين وكان ذلك ملفتاً للانتباه جداً وواضح في حي كاماغاساكي^١ .

١٠-٢-٢-٣ عيوب عينة الدراسة اليابانية:

١. عدم حدوث أى تغير خاص لمدينة أوساكا في القوانين والتشريعات كمدينة صناعية كبيرة فيها الألوف العمال والموظفين وذلك حتى عام ٢٠٠٠.
٢. حدوث صخب شديد من العمال بسبب إحساس كبير من الإحباط وذلك سنة ١٩٩٠ في عز الطفرة الاقتصادية بسبب عدم حدوث أى تغير في المناطق المعزولة والأحياء والبلديات البعيدة عن مركز المدينة وذلك في الوقت الذي نادى به وتعاطفت فيه حقوق الإنسان لتنادى بالاهتمام بالمناطق المحيطة بمركز المدينة وساعاتها لم يحدث أى تغيير في حي كاماغاساكي .
٣. وعلى المدى البعيد والتراجع المستمر لطفرة الاقتصاد في أواخر ١٩٩٠ وارتفاع معدل البطالة أصبحت الحالة ضرورية وملحة جداً لعمال كاماغاساكي الذين لم يجدوا أى فرص شاغرة للتوظيف ومع ارتفاع تعداد المرشدين من ١٠٠٠ إلى ٢٠٠٠ مشرد يفتشون الشوارع في حي كاماغاساكي والمناطق المحيطة به ومحطات القطار واستخدام الخيم الزرقاء في العيش، وفي صيف ١٩٩٨ وصل عدد المرشدين إلى ٨٦٦٦ وفي صيف ١٩٩٩ إلى ١٠٠٠٠، أى معنى ذلك أن الأزمة في تزايد مستمر.

^١ Toshio Mizuuchi-Changing urban governance for socially discriminated A case of Osaka city-Japan



شكل ١٥-٢-٣ يوضح سكن داخلي لعامل من العاملين قاطني حي كماغاسي - أوساكا اليابان

١١-٢-٢-٣ الأهداف الأساسية للتطوير والتنمية العمرانية:

١. البدء بمرحلة البناء للبنية التحتية بالمدينة أوساكا وذلك بعد تأثر اليابان بالحرب العالمية الثانية.

٢. التركيز على مدينة أوساكا لجعلها مدينة ساحلية في القرن ٢١.

٣. أنه في أواخر ١٩٩٠ وضعت مدينة أوساكا عنوان لتحفيز المواطنين ولأثارة روح المنافسة بين المدن على سبيل المثال (التجمع العالمي لمدينة أوساكا- المدينة المثالية للعيش- المدينة التي تحترم حقوق الإنسان) وذلك لمحاولة إضعاف ظهور زحف المخالفات ورفع الحالة المعنوية للسكان^١.

١٢-٢-٢-٣ رصد لأهم النقاط المستخلصة من الدراسة والتطوير والتنمية وإنشاء المدن الجديدة

١. قررت كاماغاساكي الخروج من هذه الأزمة عن طريق إنشاء فنادق للطبقة المتوسطة ومحاولة استغلال المناطق الخالية مما أثر بعض الشيء على مناطق الخضرة بالمدينة وتحويلها إلى مناطق سكنية قريبة للعمال^٢.

٢. إن طفرة الاقتصاد التي جاءت في أواخر ١٩٨٠ كانت كافية بأن تنسى الناس الهبوط الحاد الذي حصل للاقتصاد في أوساكا والتي كانت بداية لتنفيذ مشروع تطوير الواجهة البحرية ومنطقة الخليج من الشواطئ الرائعة وتوجيه أعين الناس إلى البحر وذلك لأول مرة مع توجيهه الحكومة في ذلك الوقت التي لاقت دعماً جيداً من قبل التحالف الحزبية^٣.

٣. إن مشكلة الناس بلا مأوى أصبحت لها الصدارة في الترشيح في الانتخابات نوفمبر ١٩٩٩ التي على أساسها يختار الرئيس لحل هذه المشكلة، ولذلك لأنها أصبحت واضحة جداً لدى

¹ Toshio Mizuuchi-Changing urban governance for socially discriminated A case of Osaka city-Japan

² According to an Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) survey Japan

³ Toshio Mizuuchi-Changing urban governance for socially discriminated A case of Osaka city-Japan

- لحقوق الأسكانيين المرشدين وأيضاً لحقوق ورفاهية السكان المحليين والمعارضين وأصحاب الاتجاه المعاكس.
٤. إن مشكلة البطالة سوف تحل عندما تعترف وتترك الحكومة مدى حجم المشكلة ومدى إمكانية توسعها.
٥. قامت الدولة ببناء وحدات عن طريق مجلس البلديات الذي يؤدي وظيفة بقوة.
٦. معظم الناس الأغنياء لا يسكنون حي أوساكا ولكن يسكنون منطقة الشواطئ منها فقط.

٣-٢-١٣ خلاصة عينة الدراسة اليابانية كما غاسي:

١. اليابان عملاق الصناعة والتكنولوجيا الحديثة في العالم فبرغم مما حل به في نهاية الحرب العالمية الثانية من جهة والمخاطر الطبيعية التي يتعرض إليها من الفينة إلى أخرى من جهة إلى أنه تمكن من احتلال مكانة مرموقة بين الدول العالمية حيث أصبح بفضل حنكة شعبه قوة عالمية لها دور عالمي فهو مثال حي للتطور الهائل التي تشهده دول غرب آسيا.
٢. اليابانيون قوم شرقيون مثلنا بدأوا مسيرتهم نحو التقدم من واقع العزلة والتخلف الحضاري كما بدأنا في النصف الأول من القرن التاسع عشر الميلادي، ولكن شتان ما بين بداية وبداية، فلماذا هذا الفارق الشاسع بيننا؟
٣. إن العمال هي من تتأثر بصورة مباشرة بالاقتصاد والتي بالسهولة من الممكن أن تكون ممن ليس لهم سكن (المرشدين) بمجرد هبوط الاقتصاد أو عدم وجود فرصة عمل.
٤. إن مشكلة البطالة سوف تحل عندما تعترف وتترك الحكومة مدى حجم المشكلة ومدى إمكانية توسعها.
٥. إن اليابان بلد مثلها مثل أي بلد أخرى لها مشاكل وقصور .
٦. إن الخروج من الأزمة لا بد أن يأتي من جميع الأطراف ولا بد أن يأتي بدايةً من الحكومات.
٧. إن المشكلة لازالت مستمرة وفي تطوير مستمر ما لم تقم الدولة بعمل تشريعات خاصة لمدينة أوساكا أو نقل المدينة الصناعية وليس الاعتماد فقط على تحويل المساكن إلى فنادق أو الأخذ من المناطق الخضراء والحدائق.

٣-٢-١٤ أوجه الاستفادة من عينة الدراسة اليابانية :

١. إن التشريعات تتغير بمعدل كل ١٠ سنين وذلك لمحاولة الوصول إلى تحقيق الأهداف أي إن هناك محاولة للتطوير ودرك نقط الضعف والقصور .
٢. أصبحت الأولوية لاختيار ممثلي الحكومة لمن عنده اقتراحات وحلول جزئية للمشكلة.
٣. التحفيز الذي قامت به الدولة لمحاولة تشجيع السكان على عدم المخالفة.
٤. إن الخروج من الأزمة لا بد أن يأتي من جميع الأطراف ولا بد أن يأتي بدايةً من الحكومات.
٥. أن اليابان بلد مثلها مثل أي بلد أخرى لها مشاكل وقصور .

أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة	
بجي (كاماغاساكي - Kamagasaki) - أوسكا - اليابان	
نعم	التشدد في وضع القوانين والتشريعات
نعم	محاولة تلون وتغيير التشريعات لملائمة الواقع الخاص
نعم	التطبيق الحقيقي للقوانين والتشريعات وتشديد العقوبة للمخالف
نعم	وضع مخطط عام للمدينة
نعم	وضع مخطط تفصيلي لاستعمالات
لا	جهود العمال أنفسهم للنهوض بالمخالفات في المساهمة في حل المشكله
نعم	محاولة تحفيز السكان وتشجيعهم للقضاء على المشكله
لا	طرح المشاريع للمستثمرين ومشاركة القطاع الخاص
نعم	البداء بالبنية التحتية لشبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء
لا	عمل تخطيط شمولي لمعالجة مشكلة السكن المخالف والغير منظم القائمة مع تجنب ظهور تجمعات مخالفة مستقبلية
لا	عمل مساكن اقتصادية للحد من انتشار الظاهري
لا	نقل أماكن المخالفات لأماكن جديدة ومرضية

جدول رقم ٣-٢-٢ يوضح أوجه الاستفادة والقصور في عينة الدراسة بجي (كاماغاساكي - Kamagasaki) - أوسكا - اليابان



الباب الثالث – الفصل الثالث

استخلاص ما تم استنتاجه من الدراسة العربية والعالمية وقياس وتحليل النتائج على الواقع المحلى
من خلال الدراسة الميدانية

١-٣-٣ مدينة المنيا

شكل ١-٣-٣ لقطة فوتوغرافية لمدينة المنيا^١

١-١-٣-٣ مقدمة عامة عن الظروف المعيشية لمدينة المنيا

تقع مدينة المنيا على بعد ٤٧ كم من القاهرة عند النقاء خط طول 28 05 غربا بالسهل الفيضى غرب ٣٠ شرقا ودائرة العرض ٤٥ ٠٥ نهر النيل فى وسط محافظة المنيا ، وتتمركز بوسط المنيا مشرفة على مجموعة كبيرة من القرى ويحدها شمالاً مدينة سملوط على بعد ٢٥ كم وجنوباً مدينة أبو قرصاص على بعد ٢٠ كم وتعتبر المدينة العاصمة الحضرية والإدارية والسياحية والتعليمية لمحافظة المنيا ويبلغ إجمالى مساحة المدينة حوالى ١١ كم مربع^٢.

^١ الإدارة المحلية USAID من خلال دعم المعونة الأمريكية لإجراء مسح اجتماعى سكنى حديث لتحديد الأسر الفقيرة.

تناول المسح عدة جوانب للظروف المعيشية للسكان من خلال عدة استبيانات لتحديد الأسر الفقيرة ومناطق توزيعهم حتى يوليو ٢٠٠٥. مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٥.

٣-١-٣ أسباب اختيار عينة الدراسة :

تم اختيار تجربة المنيا لعدة أسباب أهمها :

١. كون هذه الدراسة كانت محلاً للدراسة لمنظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ومحلاً لاهتمامهم .
٢. أهمية موقع المنيا من قريها لنهر النيل بجانب مساحة الأراضى الزراعية الكبيرة بها، والعديد من المقومات السياحة الواعدة ، ومجالات الاستثمار المتاحة لوجود منطقة صناعية كثيرة بها.
٣. ارتفاع معدل الفقر بها لتصل للمرتبة الثالثة على مستوى القاهرة.

٣-١-٣-٣ الطرق والمداخل:

المدينة عبارة عن شريط طولى يمتد موازيا لنهر النيل ويحده من الشرق الطريق الصحراوى الشرقى ومن المغرب الطريق الصحراوى الغربى ويخترقها طوليا الطريق الزراعى موازيا لترعة الإبراهيمية مع وجود محاور عرضية أهمها محور الكوبرى الجديد الذى يربط بين ضفتى النيل شرقاً وغرباً ويربط كذلك بين مدخل المدينة من الطريق الصحراوى ومنطقة تلة غرباً^١.

شكل ٣-٣-٢ كورنيش مدينة المنيا^٢

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٥.

^٢ الإدارة المحلية USAID من خلال دعم المعونة الأمريكية لإجراء مسح اجتماعى سكنى حديث تناول المسح عدة جوانب للظروف المعيشية للسكان من خلال عدة استبيانات لتحديد الأسر الفقيرة ومناطق توزيعهم حتى يوليو ٢٠٠٥.

٣-١-٤ الحالة الاجتماعية:

تعتبر محافظة المنيا من المحافظات الريفية حيث يسكن ٨٢% من ساكنها بالقرى ويبلغ اجمالى سكانها ٤.٥٤ مليون وفقاً لبيان وزارة التنمية المحلية لسنة ٩٣. كما توجد ٣٠ منطقة مخالفة على مستوى المحافظة يقطنها ٢٧٢ ألف نسمة تمثل حوالى ٤٩% من اجمالى سكان الحضر بالمحافظة، مما يصنف المحافظة ضمن العشر محافظات الأكثر تضرراً من مشاكل المخالفات على مستوى الجمهورية^١.



شكل ٣-٣-٣ يوضح الحالة الاجتماعية من ضيق الشوارع وغياب الضوابط والقوانين في مدينة المنيا^١

عدد سكان مدينة المنيا ٢١٠ ألف نسمة عام ٢٠٠٥ منهم ١١٨ ألف نسمة يسكنون ١٤ منطقة مخالفة بالمحافظة ، تتركز بالمنطقة الغربية ١٠ مناطق والمنطقة الجنوبية ٤ مناطق . يسكن ٥٦% من سكان مدينة المنيا فى مناطق مخالفة ، غطت المخالفات بالمنطقة الغربية أكثر من ١.٣ كم بكثافة ٨٧ ألف فرد/كم أى ما يوازى خمس أضعاف متوسط الكثافة بالمدينة ٤١% من المباني غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين تقع فى المنطقة الجنوبية ويسكنها ٥٤% من اجمالى سكان المخالفات بالمدينة بكثافة تعادل ٧ أضعاف متوسط الكثافة السكانية بالمدينة.

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٥.

^٢ الإدارة المحلية USAID من خلال دعم المعونة الأمريكية لإجراء مسح اجتماعى سكنى حديث تناول المسح عدة جوانب للظروف المعيشية للسكان من خلال عدة استبيانات لتحديد الأسر الفقيرة ومناطق توزيعهم حتى يوليو ٢٠٠٥.



شكل ٣-٤-٤ يوضح إظهار الحالة الاجتماعية لمدينة المنيا- المصدر تقرير الهايبيات ٢٠٠٥

٣-١-٥ الخدمات والمرافق الحضرية الأساسية:

تعتبر مشكلات الصرف الصحى من أهم القضايا المرافق التى تواجه مدينة المنيا حيث يوجد ١٥% فقط من المحافظة مغطى بالصرف الصحى (مدينة المنيا، أبو قرقاص، قرية الهتف)

٣-١-٦ تنمية الاقتصاد المحلى:

يبلغ عدد سكان المنيا ٣.٨ مليون نسمة ،ويبلغ نصيب الفرد من الناتج المحلى الإجمالى ٤٠٦١ جنية (المتوسط العام لمصر ٥٧٤٢ جنية) وتعتبر محافظة المنيا من المحافظات الزراعية حيث تقدر مساحة الأراضى الزراعية بنحو ٤٥٢ ألف فدان تمثل نحو ٦.٥% من إجمالى مساحة الأراضى الزراعية بمصر، وبالمنيا العديد من المقومات السياحة الواعدة ، بالإضافة إلى وجود منطقة صناعية بها.

مجالات الاستثمار المتاحة^١.

السياحة: الآثار والمواقع التاريخية من العصور المختلفة (الفرعونية واليونانية والقبطية والإسلامية والحديثة) بالإضافة إلى محور النيل.

الصناعة: توافر الثروات التعدينية بالمدينة الممثلة فى كلٍ من (الحجر الجيرى النقى - الحجر الجيرى الصلب - الصخور الطفلية)

الزراعة: تصل مساحة الأراضى الزراعية إلى ٤٥٢ ألف فدان بالمحافظة ونسبتها ٥.٦% من مساحة الأراضى الزراعية بمصر.

ثروة حيوانية: تقدر بحوالى ٦٩ ألف رأس تمثل نسبة ٣١% من إجمالى الثروة الحيوانية .

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٥.

٣-٣-١-٧ الأهداف الأساسية لبرامج التنمية العمرانية المستدامة في المدينة:

١. الحفاظ على الأراضي الزراعية.
٢. تحديد هيكل الأحياء والمجاورات.
٣. تكوين تدرج هرمي في توزيع الخدمات.
٤. استغلال المناطق والجيوب الداخلة في تعويض النقص في الخدمات.
٥. الإمداد بالبنية الأساسية للمناطق المحرومة.
٦. تطوير المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .
٧. توفير فرص العمل وتنمية مصادر الدخل المحلي.

٣-٣-١-٨ دور برامج التنمية على المستوى الإداري:

١. الإدارة المحلية تقوم بإدماج البعد البيئي في مخططات التنمية العامة، حيث أنها على وعي تام بأهمية البعد البيئي ومردوده الاقتصادي.
٢. تقوم إدارة شئون البيئة بالمحافظة بالتنسيق مع الهيئات والجهات المانحة وأيضاً تقوم بالتنسيق مع مسؤولي البيئة بالمراكز والمدن والقرى وجهاز شئون البيئة.
٣. لإدارة البيئة دور في المتابعة في تنفيذ بعض المشروعات وتنفيذ الاشتراطات البيئية وتقييم الأثر البيئي.
٤. وتقوم أيضاً بدور رقابي من خلال إعطاء الرخص و التفتيش لتنفيذ أحكام قانون البيئة بالتنسيق مع الجهات المنوطة مثل شرطة المسطحات والمسطحات المائية، بالإضافة إلى دراسة المشكلات البيئية بالمحافظة ووضع الحلول المناسبة.
٥. هناك تعاون بين إدارة البيئة وبعض الجمعيات الأهلية العاملة في مجال التحسين البيئي في الإعلام ونشر الوعي البيئي ، إلا أنه توجد معوقات تتمثل في عدم امتثال الأهالي إلي تعليمات القانون.

٣-٣-١-٩ الأولويات المتفق عليها في برامج التنمية الإدارية:

- دعم اللامركزية الإدارة للبيئية، وتطوير إدارات البيئة مؤسسيا.
- تطوير إجراءات التفتيش الدوري مع زيادة عدد الموظفين المختصين.
- دعم التعاون مع الجمعيات الأهلية في مجال التحسين البيئي.
- إنشاء قاعدة بيانات للمخالفات البيئية والغرامات.
- دعم إدارة البيئة ماديا مع إمدادها بالمعدات اللازمة.
- تطوير آليات لتوفير التمويل على المستوى المحلي للمحافظة وتحفيز رجال الأعمال والجمعيات الأهلية للمشاركة في البرامج البيئية.
- تفعيل التعاون بين المحافظة والجهات المانحة الأجنبية.

- دعم الدورات التدريبية لزيادة الكوادر والخبرات في مجال إدارة البيئة.
- دعم البرامج الخاصة برفع الوعي البيئي بين الأهالي.
- استكمال شبكة الصرف الصحي للقضاء على نسبة التلوث

٣-١-١٠-٣ خطر المناطق المخالفة في مدينة المنيا:

تعتبر محافظة المنيا من المحافظات الريفية حيث يسكن ٨٢ % من سكانها بالقرى ويبلغ إجمالي سكانها ٤,٥٤ مليون وفقا لبيان وزارة التنمية المحلية لسنة ١٩٩٣.

توجد ٣٠ منطقة مخالفة على مستوى المحافظة يقطنها ٢٧٣ ألف نسمة تمثل حوالى ٤٩ % من إجمالي سكان الحضر بالمحافظة ، مما يصنف المحافظة ضمن العشر محافظات الاكثر تضررا من مشاكل المخالفات على مستوى الجمهورية.

بلغ عدد سكان مدينة المنيا ٢١٠ ألف نسمة عام ٢٠٠٥ م ، ١١٨ ألف نسمة يسكنون ١٤ منطقة مخالفة بالمحافظة تتركز بالمنطقة الغربية (١٠ مناطق) والمنطقة الجنوبية (٤ مناطق) للمدينة . يسكن ٥٦ % من سكان مدينة المنيا فى مناطق مخالفة.

غطى المخالفات بالمنطقة الغربية أكثر من ١.٣ كم ٢ بكثافة ٨٧ ألف فرد /كم ٢ أى ما يوازى خمسة أضعاف متوسط الكثافة بالمدينة ٤١ % من المباني غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين تقع فى المنطقة الجنوبية ويسكنها ٥٤ % من إجمالي سكان المخالفات بالمدينة بكثافة تعادل ٧ أضعاف متوسط الكثافة السكانية بالمدينة

ومن خلال دعم المعونة الامريكية USAID تعاونت الإدارة المحلية لإجراء مسح اجتماعى سكنى حديث لتحديد الأسر الفقيرة.

تناول المسح عدة جوانب للظروف المعيشية للسكان من خلال عدة استبيانات لتحديد الأسر الفقيرة ومناطق توزيعهم حتى يوليو ٢٠٠٥.

وأوضح المسح أن بمدينة المنيا ٥٥٠٠٤ أسرة منها ٩٢٢ أسرة فقيرة تمثل ٨,٨ % من سكان المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .

١٥.٤ % يسكنون بالعشش وموزعين على ٨ مناطق ، ١٠٤١٤ فرد يسكنون مناطق مهددة بمخزرات

سيول و ١٨٨٩٣ نسمة يسكنون بجوار كابلات الضغط العالى

حيث تعتبر منطقة عشش محفوظ بمثابة قبلة موقوتة لتدهور الظروف الاجتماعية والاقتصادية وغياب الأمن وانتشار الجريمة وتضخم معدلات الفقر والبطالة وعمالة الأطفال.



شكل ٣-٥ يوضح مدينة المنيا ومدى فقر الحالة الاجتماعية ببناء العشش ومخالفة البناء- المصدر تقرير الهابيتات ٢٠٠٥

٣-٣-١-١١ أنماط المخالفات بالمدينة:

النمط الأول: الامتداد اللا رسمى للإسكان على الأراضى الزراعية كامتداد عمرانى للقرى المجاورة لتصحيح جزء من المدينة نتيجة الهجرة الداخلية مثل عزبة واكد وغيرها.

النمط الثانى: مناطق الإسكان الشعبى وهو نمط بنى فى الخمسينيات والستينيات إلا أن غياب الصيانة والامتداد الغير ممنهج للمباني لتلبية الاحتياجات من المسطحات الإضافية للسكان مثل منطقة أبو هلال والسلخانة بالمنطقة الجنوبية حيث يمثل ذلك النمط حوالى ٣٥ % من الإسكان بالمدينة.

النمط الثالث: هى مناطق الإيواء العاجل وهى وحدات سكنية فى حدود ٢٠ متر ٢ مجمعة فى ٢٤ مبنى كل مبنى ٦ طوابق وذات دورات مياه مشتركة .

وتسكن بالوحدة ذات الغرفة الواحدة عدة أسر ممتدة ويضم ذلك النمط حوالي ٢١ % من سكان المدينة
النمط الرابع: هو إسكان العشش ويمثل سكانه ٥,٨ % وأشهرها منطقة عشش محفوظ بمنطقة أبو هلال.



شكل ٣-٣-٦ مدينة المنيا يوضح مدى فقر الحالة الاجتماعية ومخالفة البناء والقوانين- المصدر تقرير الهابيتات ٢٠٠٥



شكل ٣-٣-٦ مدينة المنيا يوضح مدى فقر الحالة الاجتماعية ومخالفة البناء والقوانين- المصدر تقرير الهابيتات ٢٠٠٥

تحديد حالة المخالفات في مدينة المنيا				
أهداف	مخاطر	فرص	ضعف	قوة
- دعم الإسكان البديل للسكان الذين يتم طردهم	- خطر انتشار الجريمة والأمراض الاجتماعية في ظل استمرار عدم التواجد الأمنى	- فرص لتجميع الجهود الدولية والمحلية لإعداد رؤية متكاملة لتطوير المخالفات بالمدينة	- بعض المناطق (عشش محفوظ) تعتبر بؤر للجريمة في ظل انتشار الفقر والبطالة وغياب التواجد الأمنى ضعف ضغط المياه بالشبكات بالمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين.	- جميع المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين بالمنيا متصلة بشبكات مياه الشرب والصرف الصحى
- دعم مشروعات توليد الدخل		- فرص للتنمية وتلبية احتياجات السكان نظرا لوجود مسح حديث للسكان.	- ظاهرة عدم وجود وثائق رسمية للزواج أو الميلاد والوفيات تعوق الحصول على الائتمان.	- تعدد الجهات الدولية والمحلية العاملة بمجال المخالفات بالمنيا
		- فرص لتحفيز الموارد من خلال تشجيع السلطة المحلية للجهات المانحة	- ارتفاع معدلات وفيات الأمهات والأطفال أقل من ٥ سنوات وتدهور الظروف الاجتماعية والصحية نظرا لنقص الخدمات الصحية بالمخالفات	
			- انتشار ظاهرة عمالة الأطفال	

جدول رقم ٣-٣-٢ يوضح أسباب ضعف وقوة حالات المخالفات في مدينة المنيا - المصدر الباحث

٣-١-٢-٣ السياسات والتشريعات والنظم لمدينة المنيا:

لا يوجد تشريع يتيح بيع الأرض ملك الدولة لواضعى اليد عليها بعد القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ م .
وبعد هذا التاريخ يعتبر واضع اليد متعدى على أرض الدولة، وقد تم إخلاء بعض السكان بالمدينة لإقامة كوبرى المنيا وتوفير مناطق إسكان مؤقتة مؤجرة للسكان.

- قانون ٤ لسنة ١٩٩٤ يمثل الإطار التشريعي الحالي للتعامل مع قضايا البيئة بالإضافة إلى اللوائح المنظمة له ، يتم تطبيق هذا القانون من خلال تحرير المخالفات وتوقيع الغرامات وغالباً ما يتم التصالح قبل الحكم في النيابة.

- القانون لا يكفي وحده والمشكلة في التطبيق الجيد، حيث ببطء التقاضي والإجراءات حتى اتخاذ الحكم تعطل من تحصيل الغرامات.

- الغرامات التي يتم تجميعها تصب في صندوق حماية البيئة المركزي في جهاز شئون البيئة بالقاهرة^١

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٥.

- عدد الذين لديهم صفة الضبطية القضائية أربعة فقط هم مدير إدارة البيئة وثلاثة موظفين ومطلوب منهم تغطية تسعة مراكز بالكامل، ويعتبر ذلك من أهم المعوقات التي تعطل العمل وتؤخره.
- من سياسات وتشريعات عينة الدراسة يتبين للباحث أهم النقاط الآتية :
- القانون لا يكفي وحده والمشكلة في التطبيق الجيد، حيث بطء التقاضي والإجراءات حتى اتخاذ الحكم تعطل من تحصيل الغرامات.
- عدد الذين لديهم صفة الضبطية القضائية أربعة فقط هم مدير إدارة البيئة وثلاثة موظفين ومطلوب منهم تغطية تسعة مراكز بالكامل، ويعتبر ذلك من أهم المعوقات التي تعطل العمل وتؤخره.

ملخص لتحديد السياسات والتشريعات ونظم المدينة				
قوة	ضعف	فرص	مخاطر	أهداف
تشجع الإدارة المحلية تطوير المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين من خلال الإمداد بالمرافق والخدمات السيادية	- حوالي ٤٩ % من السكان يسكنون بمناطق مخالفة ، ٣٦- ألف نسمة يسكنون بمناطق مهددة بمخاطر السيول أو بجوار كوابلات الضغط المرتفع - عدم وجود مناطق لإسكان محدودى الدخل ضمن مناطق الامتداد المخططة	فرص لتنمية اقتصاد المدينة وجذب الاستثمارات من خلال خطة الدولة لفتح محاور تنمية عرضية تربط المنيا بالبحر الأحمر شرقاً وسيوة غرباً	استمرار نمو المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين فى ظل عدم وجود مناطق مخصصة لمحدودي الدخل بمناطق الامتداد	مسح سكنى اجتماعى

جدول رقم ٣-٣-٣ يوضح ملخص لسياسات وتشريعات ونظم المدينة- المصدر الباحث

٣-١-٣-١٣ الجهات الأساسية المشاركة فى التطوير والتنمية الحضرية :

- ١- يتعاون كلاً من الحكومة والصندوق الاجتماعى فى إعمال التطوير بالمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .
- ٢- تعاون الإدارة المحلية مع الجهات الدولية المانحة لتطوير المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين حيث يتم حالياً أعمال تطوير بمخالفات المنطقة الغربية من خلال منحة سويسرية كما ساهمت المعونة الأمريكية فى توفير شبكات المرافق بالمدينة.
- ٣- تقوم العديد من الجمعيات بالعمل بالمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين فى غياب آلية للتنسيق بينها.
- ٤- عدد من الدورات التدريبية مدعومة من وزارة التنمية المحلية بسقارة الا انها غير فعالة، وتحتاج الادارة إلى دورات فى مجال تمكين المجتمع المحلى وتكنولوجيا المعلومات وتنمى قدرات الجمعيات الأهلية.

من الجهات المشاركة فى التطوير يتبين للباحث الأتى:

إن هناك تعاون واضح ما بين الحكومة وإدارة المحليات والجمعيات وبعض الوزارات مما يعزز من أسباب نجاح عينة الدراسة .

٣-١-١٤ الأولويات المتفق عليها لتطوير المخالفات:

١. مسح سكنى اجتماعى.
٢. تقنين الاوضاع لسكان المخالفات.
٣. توفير المأوى المناسب وتعبئة الموارد دعم الإسكان البديل للسكان الذين يتم طرد.
٤. دعم مشروعات توليد الدخل.
٥. آلية لتحديث البيانات.
٦. رفع قدرات الجهات المتعاملة مع المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .
٧. آلية للتنسيق.



شكل ٣-٣-٧ مدينة المنيا يوضح أعضاء اللجنة القائمة على مشروع التطوير - المصدر تقرير الهابيتات ٢٠٠٥

٣-٢-١٥ المنهجية المتبعة فى التطوير والتنمية العمرانية:

قامت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإعداد المخطط الهيكلى لمدينة المنيا والذي صدر باعتماد قرار وزير الإسكان لعام ١٩٩٧.

- ظ- أكد المخطط على الربط الإقليمى بين المدينة وباقى التجمعات العمرانية داخل نطاقها العمرانى.
- ع- تأكيد أساليب واتجاهات التعمير بما لا يؤثر على الطابع العمرانى للمدينة.

غ- توفير محاور تبادلية للحركة بين الطريق الإقليمي (القاهرة/أسوان) وطريق الكورنيش.



شكل ٣-٣-٨ مدينة المنيا يوضح أعضاء اللجنة القائمة على مشروع التطوير- المصدر تقرير الهايئات ٢٠٠٥

ثم قامت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإعداد المخطط العام لمدينة المنيا والذى صدر باعتماد قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٦٦ لعام ١٩٩٩.

١. حدد المخطط الحيز العمرانى للمدينة واستعملات الأراضى المتنوعة والمجاورات السكنية المقترحة حتى عام ٢٠٢٠.
٢. التأكيد على المناطق ذات السمات الخاصة (الثقافية-الطبيعية- الدينية).
٣. توظيف الفراغات والجيوب الداخلية فى عمران المدينة.
٤. تحديد الحجم الأمثل (القدرة الاستيعابية) للمدينة.

من هنا يتضح للباحث أن الدولة قامت بعمل مخطط عام للمدينة بالإضافة إلى مخطط تفصيلي يتضمن استعمالات الأراضى مما يدعم أيضاً المنهجية المتبعة فى تطوير عينة الدراسة .



٣-٣-١-١٦ نتائج الدراسة والتطوير للمناطق المخالفة فى مدينة المنيا وتأثيره على التنمية الحضرية المستدامة:

فى مجال شبكات المياه والصرف الصحى

- قامت المعونة الأمريكية بعمل رفع مساحى لمدينة المنيا كاملة وتم توقيع خطوط المياه والصرف الصحى على خرائط مساحية دقيقة وتحسين الإمداد بالمياه فى الخمس سنوات الأخيرة وتم إلغاء جميع الآبار الارتوازية نتيجة لذلك أدى إلى تحسن الحالة الصحية للمواطنين وقلة الأمراض المترتبة على زيادة نسبة الأملاح فى المياه.
- يتم إعادة تغير الشبكات بالشوارع على أحدث مستوى وتم ذلك خلال العام الماضى والحالى بمدينة المنيا.
- إعادة تغير الخطوط وغرف المحابس ومحطات المياه، بالإضافة إلى استخدام الأجهزة الحديثة للكشف عن أى كسر أو عيب فى الشبكة.
- إنشاء ٨ محطات مياه فى مراكز ملوى وبنى مزار وأبو قرقاص وسمالوط والمنيا ودير مواس.
- إحلال وتجديد وتغذية ٢٤٠ قرية بشبكات المياه.
- إنشاء محطات للصرف الصحى بمراكز العدوة ومغاغة وبنى مزار ومطاي وسمالوط والمنيا وملوى ودير مواس .
- إجمالى استثمارات المياه والصرف الصحى ١.٣٨٠ مليار.

أ. مجال المشروعات العاجلة:

نفذت محافظة المنيا عددًا من مشروعات البنية الأساسية فى مجالات الكهرباء ومياه الشرب ورصف الطرق وتطوير الأداء وتحسين البيئة والصرف الصحى بمراكز المحافظة التسعة والديوان العام باستثمارات بلغت ٨٨ ألف و ٢٤٠ جنيه من اعتمادات الخطة العاجلة.

ب. فى مجال المخالفات:

- إمداد المناطق المحرومة بالخدمات - تطوير منطقة (عش محفوز).
- تم إمداد منطقة أبو هلال بشبكات الصرف الصحى من خلال المشروع القومى لتطوير المخالفات بتكلفة حوالى ١٥ مليون جنيه.

ظ - فى مجال السياسات والتشريعات ونظم المدينة:

أصدر توجيه عام على المستوى القومى لتطوير المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين حيث صدر ثلاث قرارات لرئيس مجلس الوزراء لتنظيم عملية تملك واضعي بالمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين أبرزها القرار ١٥٥٨ الخاص يسهم فى الإزالة أو التطوير بما يحقق الصالح العام. كما يوجد مخطط عام معتمد لمدينة المنيا بالقرار الوزارى رقم ٥٧٨٩ لسنة ١٩٩٨ يحدد جميع الأنشطة المفروض وجودها بالمدينة إلا أنه لا يوجد تخطيط تفصيلى لتفعيل المخطط العام.

أصبح هناك تشجيعاً من السلطة المحلية للارتقاء بالمخالفات من خلال الإمداد بالمرافق والخدمات بينما تقوم الجمعيات الخيرية بأعمال التنمية الاجتماعية وبرامج القروض الصغيرة بتلك المناطق¹.

ملخص الإطار التشريعي والمؤسسي و الإدارة والتخطيط البيئي				
قوة	ضعف	فرص	مخاطر	أهداف
- اهتمام المحافظة بالتنمية البيئية وقيامها بالعديد من الجهود والمشروعات التي تحتاج إلى استكمال.	- قلة عدد الموظفين الذين لديهم صفة الضبطية القضائية مما يعطل التفقيش الدوري وتحرير المخالفات ومتابعة الإجراءات.	- توافر موارد مالية من الحكومة المرآزية لدعم المشاريع البيئية.	- بطء التقاضي والإجراءات للوصول للأحكام في القضايا المتعلقة بالبيئة، ولا يتم توحيد المستند المعتمد لدى المحاكم والنيابات لإسراع الإجراءات.	دعم لامركزية الإدارة البيئية، وتطوير إدارات البيئة مؤسسي.
- قيام المحافظة بإمداد باقي المدن بخدمة الصرف الصحي على مراحل.	- لا توجد مشاركة فعالة لذوي الصلة في تحديد أو لويات القضايا البيئية ، المشاركة تتم فقط من خلال شكاوي المواطنين وأحياناً اللقاءات مع ممثلي الجمعيات الأهلية.	- استكمال ربط جميع المراكز بالمحافظة بالصرف الصحي يقضي على نسبة آييرة من التلوث.	- المبالغة في قيمة الغرامات في القانون مما ينتج عنه تعجيز في الدفع.	تطوير إجراءات التفقيش الدوري مع زيادة عدد الموظفين المختصين.
- تعتبر من أوائل المحافظات التي تقوم بإدماج البعد البيئي في جميع مخططاتها ومشروعاتها.	- لا توجد مشاركة فعالة لذوي الصلة في تحديد أو لويات القضايا البيئية ، المشاركة تتم فقط من خلال شكاوي المواطنين وأحياناً اللقاءات مع ممثلي الجمعيات الأهلية.	- مشروع الهابيتات والبنك الدولي يعتبر فرصة جيدة للتطوير والتنمية.	- عدم توحيد وتعميم نسخة محضر المخالفة البيئية على مستوى الجمهورية وعدم العمل بالنسخ الحالية لوجود اختلاف في الرأي على تطبيقه.	دعم التعاون مع الجمعيات الأهلية في مجال التحسين البيئي.
- تواجد عدد من الجمعيات الأهلية العاملة في مجال تحسين البيئة.	- لا توجد مشاركة فعالة لذوي الصلة في تحديد أو لويات القضايا البيئية ، المشاركة تتم فقط من خلال شكاوي المواطنين وأحياناً اللقاءات مع ممثلي الجمعيات الأهلية.	- عدم توحيد وتعميم نسخة محضر المخالفة البيئية على مستوى الجمهورية وعدم العمل بالنسخ الحالية لوجود اختلاف في الرأي على تطبيقه.	- إنشاء قاعدة بيانات للمخالفات البيئية والغرامات.	إثراء قاعدة بيانات البيئية للمخالفات والغرامات.
- تواجد عدد من الجمعيات الأهلية العاملة في مجال تحسين البيئة.	- لا توجد مشاركة فعالة لذوي الصلة في تحديد أو لويات القضايا البيئية ، المشاركة تتم فقط من خلال شكاوي المواطنين وأحياناً اللقاءات مع ممثلي الجمعيات الأهلية.	- عدم توحيد وتعميم نسخة محضر المخالفة البيئية على مستوى الجمهورية وعدم العمل بالنسخ الحالية لوجود اختلاف في الرأي على تطبيقه.	- إنشاء قاعدة بيانات للمخالفات البيئية والغرامات.	إثراء قاعدة بيانات البيئية للمخالفات والغرامات.

جدول رقم ٣-٣-٤ يوضح ملخص الإطار التشريعي والمؤسسي و الإدارة والتخطيط البيئي- المصدر الباحث

ج. في مجال الدعم المؤسسي:

- تم عمل دورات تدريبية بمقر وزارة التنمية المحليه لتدريب المهندسين على الأسلوب الأمثل للارتقاء بالخدمات وكذلك التدريب على التشريعات واللوائح والدعم بأجهزة الكمبيوتر.
- تشجع السلطة للارتقاء بالأحياء الفقيرة بتوصيل المرافق لها
- دعم من الهيئة العامه لمياه الشرب والصرف الصحي .
- يوجد دعم من بعض المستثمرين وشركات أجنبية (هيئة الإغاثة الإسلامية سابقاً وهيئة المعونة الكندية) لإنشاء وأستكمال بعض المرافق.

د. في مجال الاقتصاد:

- توجد شراكة بين المحافظة والقطاع الخاص والصندوق الاجتماعي للتنمية في إقامة حضانات مشاريع صناعية لتوفير فرص عمل لشباب الخريجين، حيث تقوم المحافظة ببناء الوحدة وتقوم جمعية المستثمرين باختيار الصناعة التي سيتم تنفيذها وذلك بناء على معايير احتياجات السوق والعمالة والمواد الخام والجودة

¹ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمراني- أكتوبر ٢٠٠٥.

- الاقتصادية للمشروع، ويتم ترشيح الشباب لعمل التأهيل المالي والإداري وكمبيوتر ولغة بالإضافة إلي التدريب العملي للشباب في أحد المصانع (٤شهور) ، وبعد ذلك يتم مساعدة الشاب في الحصول على قرض من الصندوق الاجتماعي للتنمية للحصول لإنشاء المشروع الجديد.
- توجد بالمنيا بروتوكولات التعاون بين جمعية المستثمرين والوكالة الكندية لتقديم الدعم التمويلي للمصانع وعمل دراسات الجدوى والتسويق.
- هناك تعاون بين المنظمات غير الحكومية والقطاع الخاص والصندوق الاجتماعي للتنمية عن طريق توقيع بروتوكولات التعاون، وورش العمل والمؤتمرات، واللقاءات المستمرة بين المحافظة وكل الجهات العاملة في مجال التنمية وعرض الخطط ودور كل جهة.

٣-١-٣-١٧ طرح العديد من المشروعات للمستثمرين وجرى تنفيذها؛ ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

إعادة تأهيل ونقل سكان عشش محفوظ ومدينة العمال.

المدة الزمنية : ٢٤ شهرا.

المستفيدون : سكان أبو هلال والمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .

الشركاء التنفيذ: سكان المنطقة والجمعيات الأهلية ذات الصلة، إداره التضامن الاجتماعي ، صندوق التنمية الاجتماعية والقطاع الخاص.

التكلفة التقديرية : ٢٣٠٠٠٠٠ دولار أمريكي للدورة.

الخلفية : بعض المناطق (عشش محفوظ) تعتبر بؤر للجريمة في ظل انتشار الفقر والبطالة وغياب التواجد الأمني، فضلاً عن ضعف ضغط المياه بالشبكات بتلك المناطق وظاهرة عدم وجود وثائق رسمية للزواج أو الميلاد والوفيات وارتفاع معدلات وفيات الأمهات والأطفال أقل من ٥ سنوات وتدهور الظروف الاجتماعية والصحية نظراً لنقص الخدمات الصحية كل تلك المؤشرات تدل على انخفاض المستوى المعيشي لدى الأفراد.

الاهداف : نقل سكان تلك المناطق إلى منطقة توفر الظروف المعيشية والصحية الأفضل من ناحية والاستفادة الاقتصادية من الموقع الخالي لاسترداد التكلفة^١.

بناء قاعدة معلومات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية لإدارة العمران بالمدينة وتعرض عملية التنمية:

المدة الزمنية : ١٢ شهور.

المستفيدون : أهالي مدينة المنيا.

شركاء التنفيذ: إدارات التخطيط العمراني بالمحافظة والمدينة - الهيئة العربية للتصنيع - الهابيتات - القطاع الخاص.

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمراني- أكتوبر ٢٠٠٥.

التكلفه التقديرية: ٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي.

الخلفية: عدم وجود إدارة وأمن للعمران مما أدى انتشار المخالفات بالمدينة وتعاضم حجمها.

الأهداف: خلق أسلوب وآلية جيدة لإدارة عمران المدينة.

برامج تدريب وتأهيل لموظفي الإدارة الوسطى بالإدارة المحلية على الشراكة مع الجمعيات الأهلية والقطاع الخاص وإعداد الموازنة بأسلوب المشاركة:

المكان : مدينة المنيا /مجلس مدينة المنيا.

المدة الزمنية : ٦ شهور.

المستفيدون :موظفي الإدارة المحلية.

شركاء التنفيذ :المحافظة - مجلس مدينة المنيا - وزارة التنمية المحلية - القطاع الخاص - الجمعيات الأهلية.

الخلفية: نتيجة لضعف مفهوم موظفي الإدارة المحلية لأسلوب التخطيط والتنمية بالمشاركة وعدم القدرة على

التعامل مع القطاعات الشعبية المختلفة بالمدينة.

التكلفه التقديرية : ٣٠,٠٠٠ دولار أمريكي.

الأهداف : خلق كوادر مؤهلة للإدارة بأسلوب المشاركة.

رفع كفاءة الوصلات المؤدية إلى الطريق الصحراوى الغربى و الشرقى:

المكان : مدينة المنيا.

المده الزمنية : سنة.

المستفيدون: سكان و زائرى المنيا.

الشركاء التنفيذ: الإدارة المحلية بالمدينة - وزارة الطرق و المواصلات - الجمعيات الأهلية.

التكلفه التقديرية : ٢ مليون \$.

الخلفية: ضيق الطرق المؤدية إلى الطريق الصحراوى الغربى و الشرقى مما لا يتناسب مع حركة المرور

بتلك الطرق الرئيسية و التى تعتبر من الأهمية بحيث يتم رفع كفاءتها و زيادة سعتها.

الأهداف: تسهيل حركة المرور من وإلى الطريق الصحراوى الشرقى و الغربى إلى داخل مدينة المنيا.

إحلال عربات الربيع نقل إلى عربات ركوب أمنة لنقل السكان بين القرى :

المكان : مدينة المنيا.

المده الزمنية : ٦ اشهر.

المستفيدون : سكان المنيا.

الشركاء التنفيذ: الإدارة المحلية بالمدينة - القطاع الخاص ورجال الأعمال- الجمعيات الأهلية -البنوك.

التكلفه التقديرية : ٥ مليون \$.

الخلفية: يعتمد أهالى المدينة على عربات ربيع نقل مكشوفة للانتقال من وإلى القرى المجاورة للمدينة وتلك

العربات غير أمنة و تمثل خطر على أرواح راكبيها.

الأهداف: توفير وسائل مواصلات أمنة لنقل سكان المدينة من وإلى القرى المجاورة.

٣-١-١-١٨ ملخص نموذج الدراسة مدينة المنيا:

تعد تجربة المنيا هي تجربة مميزة حيث أظهرت مدى المشاكل والعقوبات التي تواجه الزحف العشوائى فى مصر وبالأخص فى المدن الفقيرة ، ولذلك تم اختيارها من منظمة الأمم المتحدة والهيئات للعمل على تطويرها والارتقاء بها ، وقد أوضحت عينة الدراسة أن المشكلة لا تنحصر فقط فى التشريع والقوانين وأن المشكلة لم تنحصر فقط فى مواد التشريعات بل أن لها عوامل أخرى مختلفه كالإدارة الجيدة والضبط والتنفيذ لهذه الأحكام، وطول المدة الزمنية للبت فى القضايا والأحكام وفقد التوعية عند الأشخاص أى المستخدمون أنفسهم مما يدفعهم دائماً للمخالفة وعدم جهود الدولة فى المساهمة فى حل المشكلة من طرح أراضى بأسعار رمزية شريطة اتباع المخطط التنفيذى لها بجانب عدم تنفيذ المخطط العام للمدينة واستعمالات الأراضى وغيرها من المشاكل الكثيرة التى تم عرضها تفصيلاً فى التجربة والتي نلخصها فى الجدول الآتى.

أوجه الاستفادة والقصور من عينات الدراسة العالمية والعربية	الوضع فى عينة الدراسة الحالية	الأسباب
مساهمة الدولة فى حل الأشكالية بطرح الأراضى بأسعار رمزية	لا	لا يوجد
مساهمة القطاع العام فى المشاركة فى المشروع	نعم	الاعتماد الكلى على الدولة
التشدد فى وضع القوانين والتشريعات	لا	
محاولة تلون وتغيير التشريعات لملائمة الواقع الخاص	لا	
التطبيق الحقيقى للقوانين والتشريعات وتشديد العقوبة للمخالف	لا	العقوبات ماديه فقط ويتم التصالح عليها
وضع مخطط عام للمدينة	نعم	
وضع مخطط تفصيلى لاستعمالات	نعم	
عمل برامج تدريب وتوعية جيدة للسكان للحث على عدم المخالفة	نعم	ضعيفة جدا وغير مؤثره
جهود العمال أنفسهم للنهوض بالعشوائيات فى المساهمة فى حل المشكلة	لا	نقطة ضعف عينة الدراسة
محاولة تحفيز السكان وتشجيعهم للقضاء على المشكلة	لا	تحفيز معنوى وغير مادى
طرح المشاريع للمستثمرين ومشاركة القطاع الخاص	نعم	
البداء بالبنية التحتية لشبكات الصرف الصحى والمياه والكهرباء	نعم	
عمل تخطيط شمولي لمعالجة مشكلة السكن العشوائى القائمة مع تجنب ظهور تجمعات عشوائية مستقبلية	لا	دراسات دون تطبيق
عمل مساكن اقتصاديه للحد من انتشار الظاهرة	نعم	
تفعيل التعاون بين المحافظة والجهات الأجنبية المانحة	نعم	
دعم الدورات التدريبية لزيادة الكوادر والخبرات فى مجال إدارة البيئة	نعم	
نقل أماكن العشوائيات لأماكن جديدة ومرضية	نعم	تم نقل عشش محفوظ

جدول رقم ٣-٣-٥ يوضح ملخص أوجه الاستفادة والقصور من عينات الدراسة مدينة المنيا- المصدر الباحث

إسقاط تحليل عينات الدراسة الدولية على منظومة الواقع المحلي المصري

(٢-٣-٣) ثانياً: مدينة طنطا



شكل ٣-٣-١٠ يوضح مسجد السيد البدوي - مدينة طنطا- المصدر الباحث

١-٢-٣-٣ مقدمة عامة عن الظروف المعيشية لمدينة طنطا

تعتبر مدينة طنطا المدينة المركزية وعاصمة محافظة الغربية وتنقسم إلى حيين، كل منهما ينقسم إلى سبعة شياخات ، ويبلغ عدد سكانها ٤٢٤,٣ ألف نسمة وتقع جنوب المحافظة على طريق القاهرة الإسكندرية الزراعي وعلى الخط الحديدي بين القاهرة والإسكندرية وتبعد حوالي ١١٠ كم عن مدينة القاهرة و ١٢٠ كم عن مدينة الإسكندرية وتقع المدينة بوسط الدلتا بين فرعى طنطا ودمياط، تحدها شمالاً الحدود الإدارية لمحافظة كفر الشيخ ومدينة المنصورة وجنوباً مدينة شبين الكوم وشرقاً مدينة الزقازيق وغرباً مدينة دمنهور وبها أكبر محطة سكة حديد على مستوى مصر مما يجعلها تلعب دوراً هاماً في الاقتصاد المصري بحيث تعتبر البوابة والمعبر الرئيسي بين المدن ونقل المحاصيل الزراعية والمنتجات الأخرى ، كما تعتبر المدينة مزاراً سياحياً هاماً لوجود مسجد ومقام السيد البدوي والذي يقوم

بزيارته ٢ مليون زائر في المولد النبوى بخلاف الزيارة الأسبوعية مما يستلزم ضرورة تطوير والتوسع في المنطقة المحيطة به واستخدامها في السياحة الدينية^١.

٣-٢-٢ أسباب اختيار عينة الدراسة :

تم اختيار تجربة المنيا لعدة أسباب أهمها :

٤. كون هذه الدراسة كانت محلا للدراسة لمنظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ومحلا لأهتمامهم

٥. عدم وجود ظهير صحراوي للمدينة يحرمها من التوسع الأفقى ، كما لا يوجد بها منطقة صناعية لعدم وجود اراضى يمكن أن تستخدم في ذلك، لذا فإن التغير لا بد أن يشمل المباني القائمة دون التوسع الأفقى وهذه حاله فريدة فى دراستها.

٣-٢-٣ الطرق والمداخل:

تقع المدينة بوسط الدلتا بين فرعي طنطا ودمياط ، تحدها شمالاً الحدود الإدارية لمحافظة كفر الشيخ ومدينة المنصورة وجنوباً مدينة شبين الكوم وشرقاً مدينة الزقازيق وغرباً مدينة دمنهور بحيث تعتبر الوسيط الذي يربط محافظة الغربية مع هذه المدن ومحافظاتها كما أنها تعد مركزاً للمواصلات ليس علي مستوى الدلتا فقط ولكن لمعظم أنحاء الجمهورية حيث تلتقي فيها الطرق الإقليمية المؤدية لكل من دمياط وكفر الشيخ والإسكندرية والقاهرة ومدن القناة سيناء عبر محافظة الشرقية.^٢

ويسبب شلالاً مرورياً عالياً جداً للمدينة بخلاف الاختناقات المرورية الحادثة من زيارة ٢ مليون زائر للمسجد البدوى وتحتاج المدينة إلى حل عاجل لهذه المشكلة الدائمة بتوسيع الطرق أو تحويل بعض الطرق لمسارات أخرى.

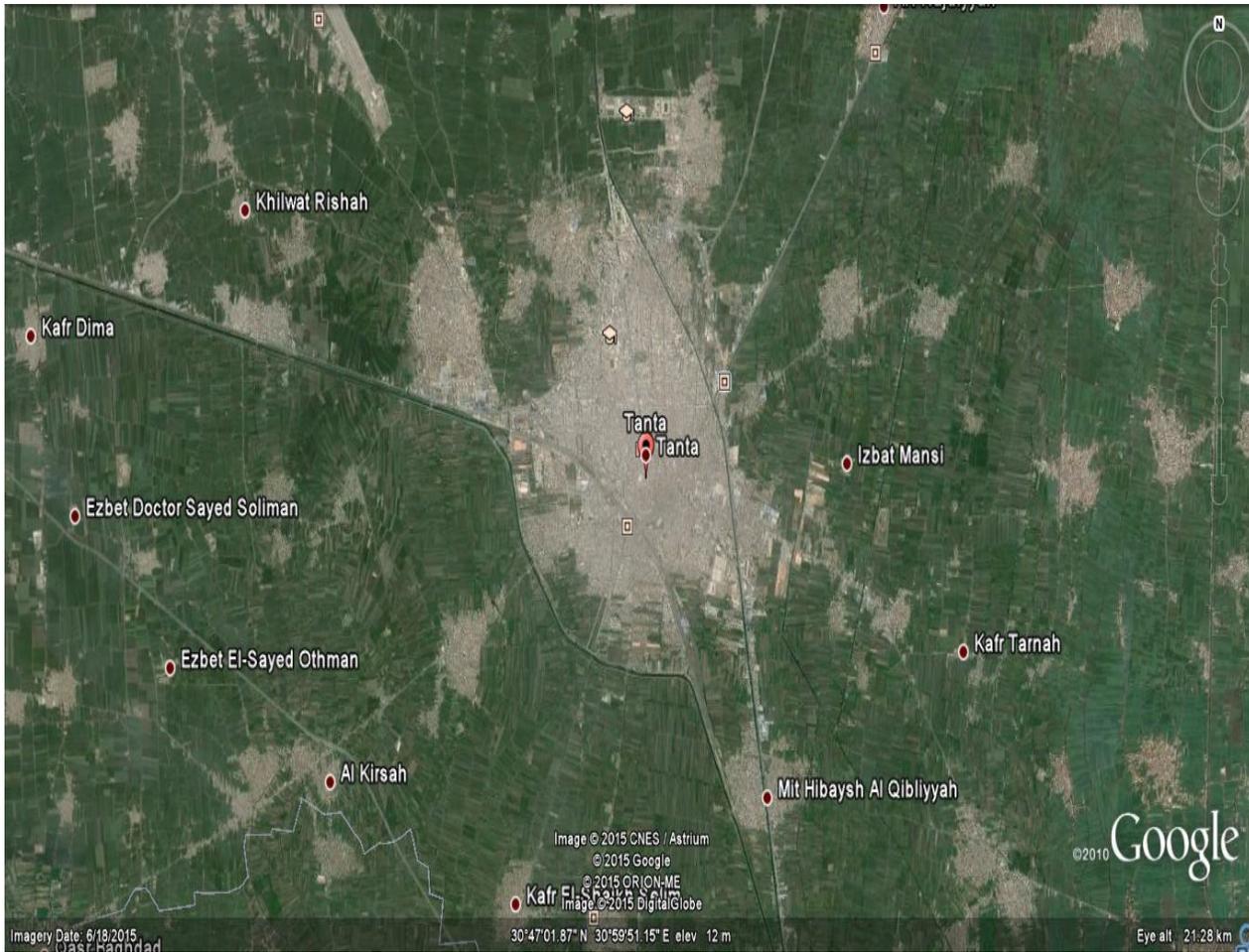
٣-٢-٤ مشكلة عينة الدراسة :

الزيادة السكانية والنمو الحضري حيث شهدت مدينة طنطا نمواً سريعاً حضرياً خلال النصف الثانى من القرن العشرين تجاوزت قدرة المدينة وتمثلت فى عجز الإسكان والخدمات وقصور المرافق وتدهور المناطق السكنية القديمة والتعدى على الأراضى الزراعية واختلاط الاستعمالات وتلوث البيئة مما ادى إلى ظهور المخالفات و تتمتع مدينة طنطا بأراضى ذات خصوبة عالية ولذلك فإن التعدي علي

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٦.

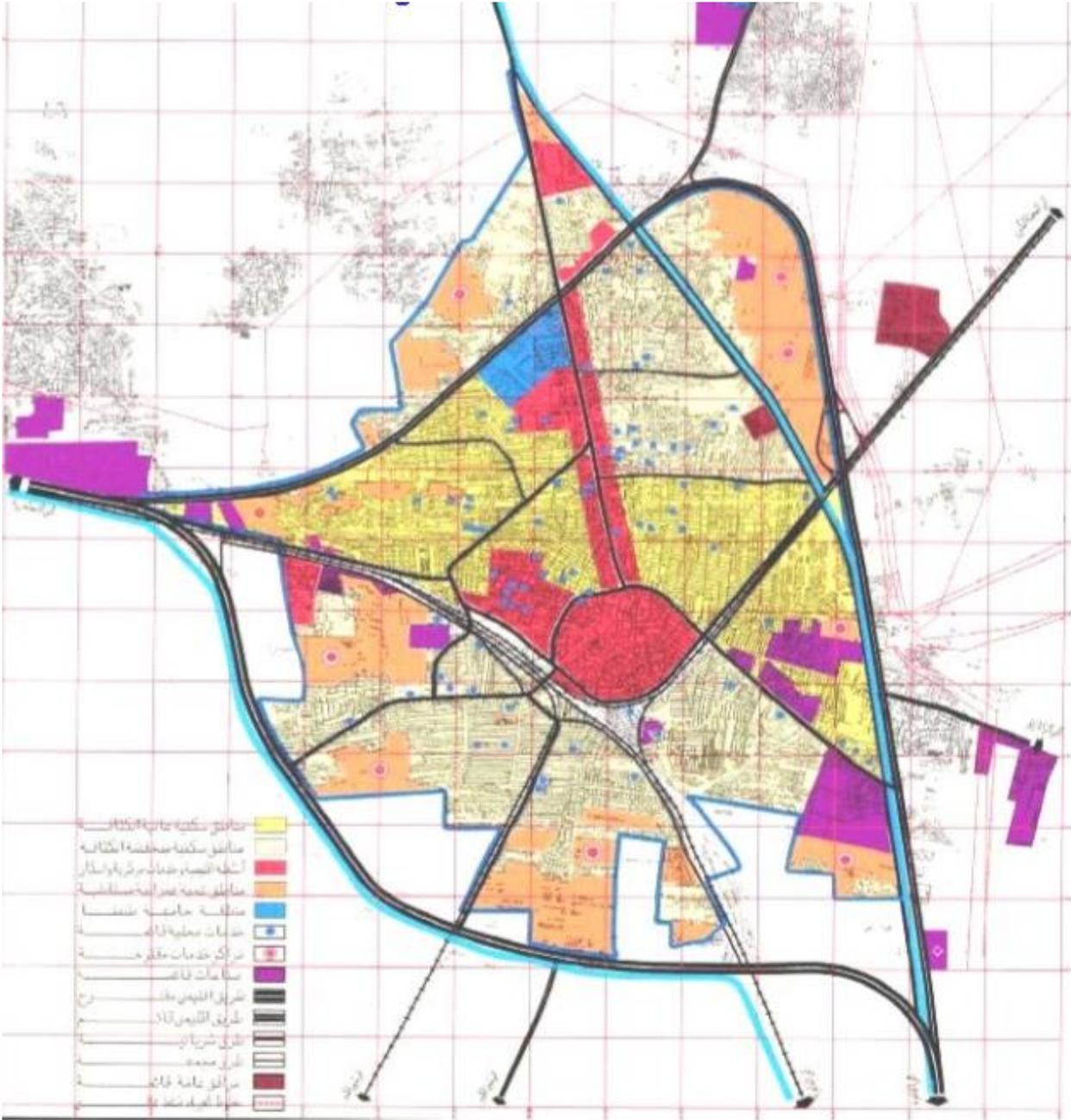
^٢ تقرير قسم الإدارة الاقتصادية فى هيئة التخطيط العمرانى البيان الإحصائى للتعبة العامة والإحصاء.

الرقعة الزراعية يعتبر هدر للاقتصاد المصري وقد خسرت مدينة طنطا بالفعل الكثير من أراضيها عالية الجودة وتقدر بحوالي ١٠٠٠ فدان^١.
تقع منطقة تل الحدادين (الجنابية) في قلب الجنوب من مدينة طنطا وتبلغ مساحتها ٢٦ فداناً تستوعب ٥٢٠٢٦ شخص، وتشمل عدد ٤٩٨ مبنى منهم ١٥٢ مبنى سكني بنسبة ٣٠,٥ ٪ من مجموع المباني وتحتوي هذه المباني على ٨٠٧ وحدة سكنية وتشمل ٧٠ محل بنسبة ١٤ ٪ من إجمالي عدد المباني بينما تشمل ١١٧ من المباني الصناعية بنسبة ٢٣,٥ ٪ بينما المباني السكنية للعمال تعد ٥٤ مبنى وتعاني غالبية المباني من حالة التدهور العمراني بنسبة ٧٠ ٪.



شكل ٣-٣-١ مدينة طنطا ومشكلة تآكل البقعة الزراعية فيها التعدي على الأراضي الزراعية واختلاط الاستعمالات وتلوث البيئة مما أدى إلى ظهور المخالفات و تتمتع مدينة طنطا بأراضي ذات خصوبة عالية ولذلك فإن التعدي على الرقعة الزراعية يعتبر هدر للاقتصاد المصري وقد خسرت مدينة طنطا بالفعل الكثير من أراضيها عالية الجودة وتقدر بحوالي ١٠٠٠ فدان^٢. - المصدر Google Earth

^١ تقرير التنمية البشرية للمحافظات المصرية (محافظة الغربية كتاب العمران العشوائي في مصر).
^٢ تقرير التنمية البشرية للمحافظات المصرية (محافظة الغربية كتاب العمران العشوائي في مصر).



شكل ٣-٣-١٢ يوضح خريطة مدينة طنطا- المصدر تقرير الهابيتات ٢٠٠٦

وجد مخطط عام معتمد لمدينة طنطا بالقرار الوزاري رقم ٤٥٧ لسنة ٢٠٠٤ يحدد جميع الأنشطة المفروض وجودها بالمدينة إلا أنه لا يوجد مخطط تفصيلي لتنفيذ المخطط العام^١.

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمراني- أكتوبر ٢٠٠٦.

٣-٢-٥ الحالة الاجتماعية:

تعد محافظة الغربية من المحافظات الريفية حيث يسكن ٨٢% من سكانها بالقرى ويبلغ إجمالي سكانها ٤.٥٤ مليون نسمة وفقاً لبيان وزارة التنمية المحلية لسنة ١٩٩٣. توجد ٤٧ منطقة مخالفة على مستوى المحافظات يقطنها ٨٨٦,٣٢ ألف نسمة تمثل حوالى ٧٤% من إجمالي سكان الحضر بالمحافظة، مما يصنف المحافظة ضمن العشر محافظات الأكثر تضرراً من مشاكل المخالفات على مستوى الجمهورية وبالنسبة لمدينة طنطا فقد بلغ عدد سكانها ٤٢٤,٣٢ ألف نسمة عام ٢٠٠٥، وتعانى أيضاً المنطقة من تدهور الوضع الاقتصادى والاجتماعى وارتفاع معدل الجريمة الذى يجعل من الصعب السيطرة عليها وارتفاع معدل البطالة ونقص الخدمات الصحية، والتعليمية والإدارية.

يسكن ١٧,٦% من سكان مدينة طنطا عام ١٩٩٦ فى مناطق مخالفة يمثل ٧,٦ من مجموع سكان المخالفات فى المحافظة^١.



شكل ٣-٣-١٣ يوضح اظهر الحالة الاجتماعية لمدينة طنطا- المصدر الباحث

^١ مركز معلومات مجلس الوزراء.

حيث تعتبر مشكلات تلوث مياه الشرب والصرف الصحي وإدارة المخلفات من أهم قضايا المرافق التي تواجه مدينة طنطا و لكن خلال السنوات الخمسة الأخيرة تحسنت عملية إدارة المخلفات بالمدينة نتيجة دخول الشركات الخاصة كما تحسنت خدمة الطرق والرصف والإنارة وتبليط الأرصفة (جهود ذاتية واستثمارات).

مشكلة رداءة نوعية مياه الشرب كمية المياه أقل من معدل الاستهلاك:

توجد أماكن محرومة من الصرف الصحي والمناطق المغطاة بالخدمة والتي توجد بها مشكلات طمح وانسداد نتيجة تقادم بعض خطوط الطرد ووجود اختناقات بالشبكة.

٣-٢-٦ الحالة الاقتصادية:

تتواجد بالمدينة أكبر محطة سكة حديد على مستوى مصر مما يجعلها تلعب دوراً هاماً في الاقتصاد المصري بحيث تعتبر البوابة والمعبر الرئيسي بين المدن ونقل المحاصيل الزراعية والمنتجات الأخرى.

تعد المدينة مزاراً سياحياً هاماً جداً لوجود مسجد ومقام السيد البدوي والذي يقوم بزيارته ٢ مليون زائر في المولد بخلاف الزيارة الأسبوعية مما يستلزم ضرورة تطوير والتوسع في المنطقة المحيطة به واستخدامها في مجال السياحة^١.

يعتمد اقتصاد مدينة طنطا علي الحرف والصناعات الخفيفة، كما تعتمد علي الخدمات التجارية و صناعة الحلويات، وتمثل نسبة البطالة لعدد سكان المدينة ١٥,٢%.



شكل ٣-٣-١٤ يوضح منطقة السيد البدوي من أعلى- المصدر Google Earth

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمراني- أكتوبر ٢٠٠٦.

٣-٢-١٧ الأهداف الأساسية لبرامج التنمية العمرانية المستدامة فى المدينة:

بعد الزحف العمرانى على الأرض الزراعية ذات الجودة العالية ، تم تكليف الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بعمل مخطط عمرانى للحد من الزحف على الأراضى الزراعية واستنزاف الأراضى عالية الجودة وتم إعداد المخطط العام لمدينة طنطا اعتباراً من مارس ٢٠٠٣ وتم اعتماد المخطط العام الإمداد بالبنية الأساسية للمناطق المحرومة^١.

٨. تطوير المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .

٩. توفير فرص العمل وتنمية مصادر الدخل المحلى.

٣-٢-٨ دور برامج التنمية على المستوى الإدارى:

أ- الإدارة المحلية تقوم بإدماج البعد البيئى فى مخططات التنمية العامة، حيث أنها على وعي تام بأهمية البعد البيئى ومردودة الاقصادى.

ب-تقوم إدارة شئون البيئة بالمحافظة بالتنسيق مع الهيئات والجهات المانحة وأيضاً تقوم بالتنسيق مع مسئولى البيئة بالمراكز والمدن والقرى وجهاز شئون البيئة.

ت- لإدارة البيئة دور فى المتابعة فى تنفيذ بعض المشروعات وتنفيذ الاشتراطات البيئية وتقييم الأثر البيئى.

ث-وتقوم أيضاً بدور رقابى من خلال إعطاء الرخص و التفتيش لتنفيذ أحكام قانون البيئة بالتنسيق مع الجهات المنوطة مثل شرطة المسطحات والمسطحات المائية، بالإضافة إلى دراسة المشكلات

البيئية بالمحافظة ووضع الحلول المناسبة.

ج- هناك تعاون بين إدارة البيئة وبعض الجمعيات الأهلية العاملة فى مجال التحسين البيئى فى الإعلام ونشر الوعي البيئى ، إلا أنه توجد معوقات تتمثل فى عدم امتثال الأهالى إلي تعليمات القانون.

ح- تشجع الحكومة علي تحفيز دور القطاع الخاص فى عملية التنمية، يشارك القطاع الخاص فى مدينة طنطا بصورة فعالة فى مجال جمع القمامة ومجال الاتصالات وشبكات المحمول ولذلك تعطي الدولة مساحة كبيرة للقطاع الخاص أن يكبر ويوسع مجالات اهتمامه فى التنمية للاستفادة من مشاركته فى مختلف مجالات التنمية

^١ بالقرار الوزارى رقم ٤٥٧ / ٢٠٠٤/ الذى تم نشره فى الوقائع المصرية العدد ٥٩ مارس ٢٠٠٥.

٣-٢-٩ الأولويات المتفق عليها في برامج التنمية الإدارية:

- دعم اللامركزية الإدارية البيئية، وتطوير إدارات البيئة مؤسسياً.
- تطوير إجراءات التفتيش الدوري مع زيادة عدد الموظفين المختصين.
- دعم التعاون مع الجمعيات الأهلية في مجال التحسين البيئي.
- إنشاء قاعدة بيانات للمخالفات البيئية والغرامات.
- دعم إدارة البيئة مادياً مع إمدادها بالمعدات اللازمة.
- تطوير آليات لتوفير التمويل على المستوى المحلي للمحافظة وتحفيز رجال الأعمال والجمعيات الأهلية للمشاركة في البرامج البيئية.
- تفعيل التعاون بين المحافظة والجهات المانحة الأجنبية.
- دعم الدورات التدريبية لزيادة الكوادر والخبرات في مجال إدارة البيئة.
- دعم البرامج الخاصة برفع الوعي البيئي بين الأهالي.
- استكمال شبكة الصرف الصحي للقضاء على نسبة التلوث مع تدخل الدولة بطرق متعددة لتخفيف من وطأة الفقر ومواجهة تحديات التنمية بداية من مشروعات التعليم والصرف الصحي، مياه الشرب مرورا بالقروض الاستثمارية و المشروعات الصغيرة .
- ولذلك تحتاج المدينة إلى مخطط استراتيجي للتنمية الاقتصادية لحل مشكلة التدهور الحضري لمدينة طنطا والاستفادة من الموارد المهجرة .

٣-٢-١٠ أخطار المخالفات في مدينة طنطا:

يسكن ١٧% من سكان مدينة طنطا عام ١٩٩٦ في مناطق مخالفة ويمثل من مجموع كان المخالفات في المحافظة وأما ارتفاعات كل المباني ثلاث طوابق أو أقل والمنطقة تقع بالقرب من حرم المسجد البدوي.

وتعاني أيضا المنطقة من تدهور الوضع الاقتصادي والاجتماعي وارتفاع معدل الجريمة الذي يجعل من الصعب السيطرة عليها وارتفاع معدل البطالة ونقص الخدمات الصحية، والتعليمية والإدارية.

٣-٢-١١ أنماط المخالفات بالمدينة:

نظراً لتنوع أنماط المخالفات بطنطا تتنوع أنماط التعدي والمخالفة فمنها البناء المخالف لقانون الزراعة على الاراضي الزراعية ومنها الامتداد المخالف للوحدات.

النمط الأول :

نمط الإسكان المتدهور التي شهدته شياخات المدينة القديمة بسبب حالة التكس السكاني بسبب صغر مساحتها وقدمها ومازالت مستمرة رغم ما تشهده من عمليات إحلال وتجديد.

النمط الثاني :

تتمثل فى نمط العشش وهى إفراز طبيعى للمرحلة الأولى، ضمت بعض السكان المهاجرين الفقراء والسكان الذى تعذر سكنهم فى قلب المدينة وذلك لأسباب اقتصادية واجتماعية وهى التى ما زالت تمثل منظر قبيح لامتدادها على محاور الطرق الرئيسية وقد بذلت الإدارة المحلية جهداً كبير حتى تم القضاء عليهم نهائياً .

- منطقة الجانبية بجوار خط سكة حديد طنطا المحلة.
- منطقة ستوتة على طول سور المعهد الدينى الأزهرى
- كوبرى القرشى وحتى المعهد الدينى الأزهرى^١.



شكل ٣-٣-١٥ يوضح منطقة الجانبية بمدينة طنطا — المصدر Google Earth

النمط الثالث :

وهى مرتبطة بالمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين فى الشياخات النمو ذات الأصول الريفية على حواف الكتلة العمرانية لرخص أسعار الأراضى وتتمثل فى شياخات سيجر المحطة، العمرى، السلخانة الدواوين.

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى - أكتوبر ٢٠٠٦.

النمط الرابع:

المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين خارج كردون المدينة والذي يتمثل في قرى الحافة الريفية الحضرية، والتي هرمت مع نمو المدينة وتوسعها العمراني وشمال قرى سيرباى فى الشمال الشرقى، ومحلة مرحوم فى الشمال الغربى، وميت حبيش شرق المدينة.



شكل ٣-١٦ يوضح منطقة الجنايبية بمدينة طنطا ومدى الأهمال من خدمات بيئية وصحية- المصدر تقرير الهابيتات ٢٠٠٦

ملخص تحديد السياسات والتشريعات ونظم المدينة

أهداف	مخاطر	فرص	ضعف	قوة
تحديث الإحصائيات الخاصة بالسكان • تأييد تنفيذ المخطط العام • تحديد المناطق المتدهورة ذات الأولوية العاجلة للارتقاء بها	عدم فاعلية برامج التطوير بالعشوائيات مع ضعف الكوادر وغياب الرؤية المتكاملة للتطوير وغياب التنسيق	فرص لتجميع الجهود الدولية والمحلية لإعداد رؤية متكاملة لتطوير العشوائيات بالمدينة • فرص للتنمية وتلبية احتياجات السكان نظرا لوجود مسح حديث للسكان • فرص لتنمية اقتصاد المدينة وجذب الاستثمارات من خلال اعتبار مدينة طنطا محور رئيسي وتعتبر مركزاً للمواصلات ليس علي مستوي الدلتا فقط ولكن لمعظم أنحاء الجمهورية حيث تلقت فيها معظم الأقاليم	• لا يوجد مخطط تفصيلي للتنفيذ المخطط العام . • حوالى ١٥% من السكان يسكنون بمناطق عشوائية • المخطط العام يفترض لوجود المناطق الخضراء والملاعب ومراكز الشباب • لم يتم تحديث الكردون من ٤٢ سنة غياب آلية للتنسيق بين الجهات المتعددة العاملة فى مجالات التنمية والارتقاء	تشجع السلطة المحلية لتطوير المناطق العشوائية من خلال اعتماد الكردون الخاص بالمدينة والإمداد بالمرافق والخدمات السيادية. • تعويض الذين يتم إخلاءهم بالسكن البديل او التعويضات المالية • توفر مسح سكنى اجتماعى حديث لأوضاع السكان بالمناطق العشوائية من خلال مشروع تنمية الأسر المصرية.

جدول رقم ٣-٦ يوضح ملخص ملخص السياسات والتشريعات ونظم المدينة- المصدر الباحث

٣-٢-١٢ السياسات والتشريعات والنظم لمدينة طنطا:

- نظرا لتتنوع أنماط المخالفات بطنطا تتنوع أنماط التعدي والمخالفة فمنها البناء المخالف لقانون الزراعة على الأراضى الزراعية ومنها الامتداد المخالف للوحدات السكنية إلا أن الإحساس بضمان الحيازة قوى بتلك ، وذلك أن ٩٠ % من المناطق من أنواع الحيازات الحالية بمدينة طنطا أملاك خاصة ويرجع ذلك إلى تبوير الفلاحين إلى أراضيهم والبناء عليها وبيعها كأراضى تملك.
- لا يوجد تسجيل للأراضي رقمية داخل مكاتب السجلات للمناطق العشوائية والمناطق الرسمية وذلك يعرض السجلات إلى الاتلاف والإفساد، ويضعف ذلك من إدارة الدولة للأراضي، فيجب نظام خاص لتنظيم هذه العملية.
- لا يوفر المخطط العام للمدينة مناطق مخصصة للفقراء أو لمعدومي الدخل .
- لا يوجد تشريع يتيح بيع الأرض ملك الدولة لواضعى اليد عليها بعد القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ ، وبعد هذا يعتبر واضع اليد بعد هذا التاريخ متعدى على أرض الدولة.
- يوجد مخطط عام معتمد لمدينة طنطا بالقرار الوزارى رقم ٤٥٧ لسنة ٢٠٠٤ يحدد جميع الأنشطة المفروض وجودها بالمدينة إلا أنه لا يوجد تخطيط تفصيلى لتفعيل المخطط العام.
- تشجع السلطة المحلية الارتقاء بالعشوائيات من خلال الإمداد بالمرافق والخدمات.

من سياسات وتشريعات عينة الدراسة يتبين للباحث أهم النقاط الآتية :

تعدد طرق المخالفة وغير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين فى طنطا بسبب عدم تسجيل الأراضى وعدم تخصيص أراضى للفقراء فى المخطط العام مع عدم مساهمة التشريعات فى حل الإشكالية المخالفات، بخلاف غياب دور المراقبة والجهات التنفيذية مما يشجع الناس على التعدى على الأراضى الزراعية وعدم وجود البديل والإمداد أخيراً بالمرافق والخدمات وهو إقرار من الدولة بالمخالفة.

الجهات الأساسية المشاركة فى التطوير والتنمية العمرانية:

١. تلعب الجمعيات الأهلية بمدينة طنطا دوراً أساسياً فى مساعدة الفقراء فى الحصول على الخدمات حيث تقوم بالتعاون مع الحكومة المحلية فى تقديم الخدمات والمرافق فى المناطق المحرومة و العشوائية مثل المشاركة فى مد شبكات المياه والصرف الصحى وجمع وتدوير القمامة وإنارة الكبارى - تشجير - إمداد بالوصلات المنزليه وتقديم القروض للمشروعات الصغيره.
٢. تتدخل الدولة بطرق متعددة لتخفيف من وطأة الفقر ومواجهة تحديات التنمية بداية من مشروعات التعليم والصرف الصحى، مياه الشرب مروراً بالقروض الاستثمارية والمشروعات الصغيرة^١.

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٦.

الجهات المشاركة فى التطوير يتبين للباحث الآتى:

إن هناك تعاونًا واضحًا ما بين الحكومة وإدارة المحليات والجمعيات وبعض الوزارات مما يعزز من أسباب نجاح عينة الدراسة .

٣-٢-١٣ الأولويات المتفق عليها لتطوير المخالفات:

٨. مسح سكنى اجتماعى.
٩. تقنين الاوضاع لسكان المخالفات.
١٠. توفير المأوى المناسب وتعبئة الموارد دعم الإسكان البديل للسكان الذين يتم طرد.
١١. دعم مشروعات توليد الدخل.
١٢. آلية لتحديث البيانات.
١٣. رفع قدرات الجهات المتعاملة مع المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين .
١٤. آلية للتنسيق.



شكل ٣-٣-١٧ يوضح منطقة الجنازية بمدينة طنطا وتعدد الاستعمالات- المصدر تقرير الهابيتات ٢٠٠٦

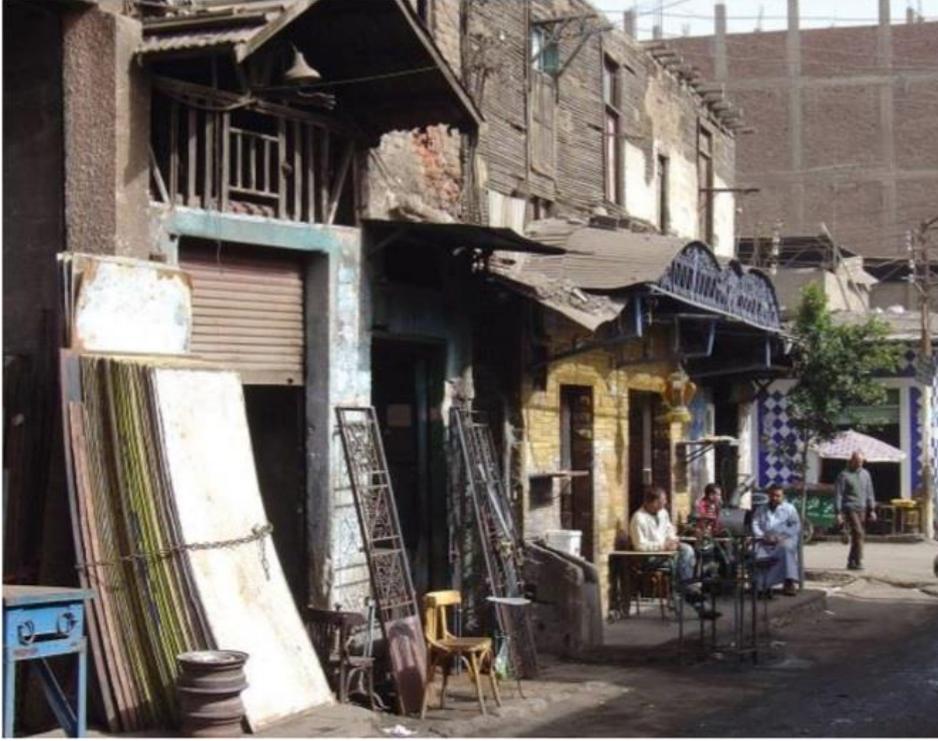
٣-٢-١٤ المنهجية المتبعة فى التطوير والتنمية العمرانية:

قامت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإعداد المخطط الهيكلى لمدينة طنطا والذى صدر باعتماد قرار وزير الإسكان لعام ١٩٩٧ .

ف-أكد المخطط على الربط الإقليمى بين المدينة وباقى التجمعات العمرانية داخل نطاقها العمرانى.

ق- تأكيد أساليب واتجاهات التعمير بما لا يؤثر على الطابع العمرانى للمدينة.

ك- توفير محاور تبادلية للحركة بين الطريق الإقليمى (القاهرة/أسوان) وطريق الكورنيش.



شكل ٣-٣-١٨ يوضح منطقة الجنايبية بمدينة طنطا وتعد بالاستعمالات- المصدر تقرير الهابيات ٢٠٠٦

٣-٣-٢-١٥ نتائج الدراسة والتطوير للمناطق المخالفة في مدينة طنطا وتأثيره على التنمية الحضرية المستدامة:

تم إعداد مخطط لتطوير (سكة البغالة) وشارع الكورنيش وشرق شركة طنطا للزيت وجرى تحديد الميزانية المطلوبة لتنفيذ أعمال التطوير وإمداد المرافق ومحاولة تشجيع القطاع الخاص والجمعيات الأهلية للاشتراك في تطوير المدينة والمساهمة في المشروعات، وجرى العمل في أكثر من منطقة مخالفة وإمداد المرافق بها مثل منطقة بحرى الطريق السريع امتداد الجيش حتى شركات البترول والمنطقة الواقعة بين الكورنيش وشارع السد العالى وشارع الجلاء.

مجال المشروعات العاجلة:

١. تعتمد المحافظة في تنمية الاقتصاد المحلي علي الموازنة العامة للدولة والموارد المحلية، أما المنظمات غير الحكومية فتعتمد علي المنح الأجنبية، في حين إن القطاع الخاص يعتمد علي رأسماله الخاص، ويعتمد الصندوق الاجتماعي علي المنح من الدول والهيئات والمؤسسات المانحة والمقرضة حصة الدولة في الدعم .
٢. القيود التي تواجه الفقراء في الحصول علي عمل هي الأمية والتسرب من التعليم عدم وجود ضمانات كافية للحصول علي قروض من الجهات المانحة لإقامة مشروعات مدرة للدخل وعدم مناسبة المؤهلات الحاصلين عليها لسوق العمل .
٣. كما أن العادات والتقاليد السائدة في المجتمع تؤثر علي قدرة المرأة علي الخروج للعمل .

٤. نقص الخبرات وعدم توافق الخبرات مع متطلبات سوق العمل^١.

في مجال المخالفات:

تم إعداد مخطط لتطوير سكة البغالة وشارع الكورنيش وشرق شركة طنطا للزيوت وجرى تحديد الميزانية المطلوبة لتنفيذ أعمال التطوير وإمداد المرافق ومحاولة تشجيع القطاع الخاص والجمعيات الأهلية للاشتراك لتطوير المدينة والمساهمة في المشروعات وجرى العمل في أكثر من منطقة مخالفة وإمداد المرافق بها مثل منطقة بحرى الطريق السريع امتداد الجيش حتى شركات البترول والمنطقة واقعة بين الكورنيش وبين السد العالى.

وقد تم إخلاء بعض السكان بالمدينة لإقامة الكوبرى المنيا وتوفير مناطق لسكان مؤقتة مؤجرة للسكان.

في مجال السياسات والتشريعات ونظم المدينة:

إلا أنه يوجد توجه عام على المستوى القومى لتطوير المناطق العشوائية حيث صدر ثلاث قرارات لرئيس مجلس الوزراء لتنظيم عملية تملك واضعي بالمناطق العشوائية أبرزها القرار ١٥٥٨ الخاص يسهم في الإزالة أو التطوير بما يحقق الصالح العام .

في مجال الصرف الصحى والمخلفات:

يتم حالياً جمع قمامة المدينة بواسطة شركات خاصة ويتم تدويرها وتحويلها إلى سماد عضوى بواسطة مصنع قدرة ٣٢٠ طن/ يوم، ويدفن الناتج فى مدفن صحي (٢خليه) على مساحة ٣ فدان بقرية دفرة بجوار المصنع.

جاري إقامة مدفن صحى جديد بتكلفة ١٢ مليون جنية في صحراء مدينة السادات لأستخدامه فور انتهاء صلاحية المدفن الحالى.

في مجال الدعم المؤسسي:

١. تم عمل دورات تدريبية بمقر وزارة التنمية المحلية لتدريب المهندسين على الأسلوب الأمثل للارتقاء بالخدمات وكذلك التدريب على التشريعات واللوائح ودعم بأجهزة الكمبيوتر.
٢. تشجع السلطة للارتقاء بالأحياء الفقيرة بتوصيل المرافق لها
١. دعم من الهيئة العامة لمياه الشرب والصرف الصحى .
٢. يوجد دعم من بعض المستثمرين وشركات أجنبية (هيئة الإغاثة الإسلامية سابقاً وهيئة المعونة الكندية) لإنشاء واستكمال بعض المرافق.

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- أكتوبر ٢٠٠٦.

في مجال الاقتصاد:

١. تميز طنطا بوجود الفنادق القديمة، وهناك مشكلة مع السياحة في أنها تريد أن تطبق كود معايير الفنادق الجديدة علي الفنادق القديمة، وهذا غير عادل، ومن ثم فهناك اقتراح بأن يتم تقسيم الفنادق ٢٠٠٥ إلى فنادق قبل عام يطبق عليها الكود القديم، وفنادق ما بعد ٢٠٠٥ عام يطبق عليها الكود الجديد .
٢. الأسواق الموجودة في طنطا أسواق عشوائية، وهذا يؤدي إلى العديد من المشاكل حيث لا يستطيع الفلاحون من دخول تلك الأسواق لبيع منتجاتهم مثل الجبن والبيض والخضروات الخ، بسبب مطاردة الشرطة لهم، مما يؤدي إلى ارتفاع أثمان تلك البضائع.
٣. معظم الأراضي في طنطا تتبع هيئة الأوقاف المصرية، ولا تستخدم الاستخدام الجيد حيث أنها عبارة عن عشوائيات.

٣-٢-١٦ الجوانب السيئة في عينة الدراسة :

١. عدم تدخل القطاع الخاص والجمعيات الأهلية في الارتقاء بالمخالفات وتحسين البيئة الحضرية تعاني لأكثر المناطق من التدهور الشديد من قلة الاهتمام بها نتيجة ضعف الموارد الموجهة لها.
٢. لا يوفر المخطط العام للمدينة مناطق مخصصة لفقراء أو معدومي الدخل.
٣. لا يوجد تشريع يتيح بيع الأرض ملك الدولة لواضعي اليد عليها ٣١ بعد القانون رقم ١٩٨٤ لسنة، وبعد هذا التاريخ يعتبر واضع اليد متعد على أرض الدولة .
٤. وجود الحزام الزراعي حول مدينة طنطا يجرمها من التوسع الأفقي، كما لا يوجد بها منطقة صناعية لعدم وجود أراضي يمكن أن تستخدم في ذلك، وبالتالي يلجأ المستثمرون لإقامة مشروعاتهم خارج المحافظة، مما يجرم أبناء المحافظة من فرص العمل التي يمكن أن توفرها تلك المصانع لو تم إقامتها داخل طنطا.
٥. معظم الأراضي في طنطا تتبع هيئة الأوقاف المصرية، ولا تستخدم الاستخدام الجيد حيث أنها عبارة عن عشوائيات.
٦. توجد فجوة في أعمال جمع مستحقات الدولة، وضعف الميزانية وعدم تحقيقها طموحات المدينة، عدم الشفافية في الميزانيات وطرح العطاءات، ضعف القدرات المالية للمنظمات وعدم تضمينها في اتخاذ القرارات التخطيطية وتوحيد الجهود^١.

^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمراني- أكتوبر ٢٠٠٦.

٣-٢-١٧ المشروعات التي تم طرحها للمستثمرين وجارى تنفيذها ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

تطوير منطقة تل الحدادين

المدة الزمنية : ١٢ شهرا

المستفيدون: سكان منطقة تل الحدادين وأصحاب الورش وسكان منطقة القلب.

شركاء التنفيذ: الهيئة ، القطاع الخاص، سكان المنطقة العامة التخطيط العمراني (ممثل وزارة الإسكان) ممثلي الأمم المتحدة، ممثلي الجمعيات الأهلية التكلفة التقديرية: جارى تقديرها.

الخلفية: تقع منطقة تل الحدادين (الجنابية) فى قلب الجنوب من مدينة طنطا، وتبلغ مساحتها ٢٦ فدان تستوعب ٥٢٠٢٦ شخص، وتشمل عدد ٤٩٨ مبنى منهم ١٥٢ مبنى سكني بنسبة ٣٠,٥ ٪ من مجموع المباني وتحتوى هذه المباني على ٨٠٧ وحدة سكنية وتشمل ٧٠ محل بنسبة ١٤ ٪ من إجمالى عدد المباني بينما تشمل ١١٧ من المباني الصناعية بنسبة ٢٣,٥ ٪ بينما المباني السكنية للعمال تعد ٥٤ مبنى وتعانى غالبية المباني من حالة التدهور العمراني بنسبة ٧٠ ٪.

الأهداف : لاستعادة من الأراضي المملوكة للدولة الحديثة، ويمكن استخدامها فى الأغراض السكنية والتجارية نقل التلوث الناتج من المهن لخارج المنطقة وأهمية الحفاظ على القاعدة الاقتصادية والأنشطة الأساسية فى المنطقه تحسين البنية التحتية) شبكات وحل مشكلة ازدحام المرور فى المنطقه.

النتائج المرجوة: ظروف الحد من الفقر الحضري وتحسين المعيشة فى هذه المنطقة.

بناء قاعدة معلومات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية لإدارة العمران بالمدينة وتعريض عملية التنمية

المدة الزمنية : ١٢ شهرا

المستفيدون : أهالى مدينة طنطا.

الشركاء التنفيذ: إدارات التخطيط العمراني بالمحافظة والمدينة - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - الهابيتات- القطاع الخاص.

التكلفة التقديرية: ٥٠,٠٠٠ دولار امريكي .

الخلفية : عدم وجود إدارة وأمن للعمران مما أدى إلى انتشار العشوائيات بالمدينة وتعاضم حجمها.

الأهداف: الأهداف خلق أسلوب وآلية جيدة لإدارة عمران المدينة.

إقامة سوق للمدينة ليضم الباعة الجائلين

المدة الزمنية: ٦ أشهر

المستفيدون: سكان طنطا وقوه العمل غير الرسمي في مدينة.

الشركاء التنفيذ: مجلس مدينه / والمنظمات غير الحكوميه - مديره التخطيط ، إدارة التضامن الاجتماعي ، ذات الصلة، الصناديق المحلية- القطاع الخاص.

التكلفة التقديرية: ٥٠,٠٠٠ دولار امريكي .

الخلفية: شهدت المدينه انخفاضاً اقتصادياً بسبب إغلاق ونقل، عدد كبير من المصانع بعد الخصخصة ونقل سوق الماشية خارج المدينه، بناء الجسر الذي يعبر المدينه، كل هذه القرارات أدت إلى انخفاض الأنشطة والتسويق. هذا الركود أثر على الظروف المعيشية .

الأهداف: إنشاء الأسواق المغلقة الرسمية لجمع الباعة الجائلين الظروف وتحسين التسويقية وتحسين الظروف المعيشية للأسرة.

النتائج المرجوة: تحسين المستوى الاقتصادي للأسر والحد من الفقر .

تجميع كافة الورش الصغيرة من داخل مدينة طنطا ونقلها إلى منطقة الحرفيين (مقترح منطقة العجيزي بمساحة حوالي ٢٠ فدان)

المكان: مدينة طنطا / منطقة العجيزي

المدة الزمنية: ١٨ شهراً

المستفيدون: أهالي المدينه، أصحاب الورش الصغيرة

شركاء التنفيذ: إدارة التخطيط بالمحافظة، رجال الأعمال، الجمعيات الأهلية غير الحكوميه ذات الصلة، الصندوق الاجتماعي للتنمية، جهاز شئون البيئة، الهابيتات الدولي .

التكلفه التقديرية: ٢٠٠,٠٠٠ دولار امريكي

الخلفية: تعاني مدينة طنطا من انتشار العديد من الورش الصغيرة التي تتداخل مع الأنشطة السكنية داخل المدينه مما يعرضها للتلوث الهوائي والسمعي الذي يعاني منه السكان.

المشروع المقترح: يمثل نقلة حضارية للمدينه حيث يعتبر بمثابة إعادة تخطيط وتطوير للأنشطة التنموية بها.

الأهداف: تقليل معدلات التلوث الهوائي والسمعي بالمدينه، والوصول بها إلى المعدلات القياسية، تجميع الورش الصغيرة في منطقة مخططة جيداً بعيدة عن المناطق السكنية، إعادة استخدام مناطق الورش الصغيرة بعد تفرغها في التنمية العمرانية .

النتائج المرجوة: انخفاض معدلات تلوث الهواء والضوضاء بمدينة طنطا، مع تطوير الشكل الجمالي للمباني، بالإضافة إلى توفير أراضي للتنمية العمرانية داخل المدينه^١.^١ مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري المستدام لمدينة طنطا تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمراني- أكتوبر ٢٠٠٦.

٣-٢-١٨ الخلاصة تجرية مدينة طنطا :

تعد تجربة مدينة طنطا هي تجربة مميزة حيث أظهرت مدى المشاكل والعقوبات التي تواجه الزحف العشوائي في مصر وبالأخص في المدن الزراعية، ولذلك تم اختيارها من منظمة الأمم المتحدة والهايئات للعمل على تطويرها والارتقاء بها ، وقد أوضحت عينة الدراسة أن المشكلة لا تنحصر فقط في التشريع والقوانين وأن المشكلة لم تنحصر فقط في مواد التشريعات بل أن لها عوامل أخرى مختلفة كإدارة الجودة والضبط والتنفيذ لهذه الأحكام وبالأخص الجهة التنفيذية منها، وفقد التوعية عند الأشخاص أى المستخدمون أنفسهم مما يدفعهم دائماً للمخالفة من اتباع المخطط التنفيذي لها بجانب عدم تنفيذ المخطط العام للمدينة واستعمالات الأراضى وغيرها من المشاكل الكثيرة التي تم عرضها تفصيلاً في التجربة والتي نلخصها في الجدول الآتى.

ملاحظات	الوضع في عينة الدراسة الحالية	النقاط المجمعّة من أوجه الاستفادة والقصور من عينات الدراسة العالميه والعربية
لا يوجد	لا	مساهمة الدولة في حل الإشكالية بطرح الأراضى بأسعار رمزية
الجمعيات الأهلية فقط	لا	مساهمة القطاع الخاص في المشاركة في المشروع
	نعم	مساهمة القطاع العام في المشاركة في المشروع
	نعم	التشدد في وضع القوانين والتشريعات
	نعم	محاولة تلون وتغير التشريعات لملائمة الواقع الخاص
العقوبات مادية فقط ويتم التصالح عليها	نعم	التطبيق الحقيقى للقوانين والتشريعات وتشديد العقوبة للمخالف
	نعم	وضع مخطط عام للمدينة
	لا	وضع مخطط تفصيلى لاستعمالات
ضعيفة جدا وغير مؤثرة	لا	عمل برامج تدريب وتوعية جيدة للسكان للحث على عدم المخالفة
نقطه ضعف عينة الدراسة	لا	جهود العمال أنفسهم للنهوض بالمخالفات في المساهمة في حل المشكلة
تحفيز معنوى وغير مادى	لا	محاولة تحفيز السكان وتشجيعهم للقضاء على المشكلة
	نعم	طرح المشاريع للمستثمرين ومشاركة القطاع الخاص
	نعم	البدء بالبنية التحتية لشبكات الصرف الصحى والمياه والكهرباء
دراسات دون تطبيق	لا	عمل تخطيط شمولى لمعالجة مشكلة السكن المخالف والغير منظم القائمة مع تجنب ظهور تجمعات مخالفة مستقبلية
	نعم	عمل مساكن اقتصاديه للحد من انتشار الظاهرة
	لا	تفعيل التعاون بين المحافظة والجهات الأجنبية المانحة
	لا	دعم الدورات التدريبية لزيادة الكوادر والخبرات في مجال إدارة البيئة
	لا	نقل أماكن المخالفات لأماكن جديدة ومرضية

جدول رقم ٣-٣-٧ يوضح ملخص أوجه الاستفادة والقصور من عينات الدراسة مدينة طنطا- المصدر الباحث

خلاصة الباب الثانى

جدول تجميعى لتوضيح أهم النقاط الأساسية لنجاح تحقيق التنمية الحضرية المستدامة:

هذا ومما سبق فقد قام الباحث بعمل جدول تجميعى قام فيه بتلخيص كل ما سبق من دراسة ميدانية من الواقع العربى والعالمى بحيث يستهل للقارئ مراد البحث من توضيح مشكلات عينات الدراسة والمخالفات التى تتعرض لها سواء من الإهمال الحكومى أو الشخصى للأفراد والذى يكون عائقاً أساسياً لتحقيق التنمية المستدامة مع بيان السبب الرئيسى للتسبب فى حدوث المخالفة وإظهاره والتركيز عليه لتجنب تكراره ثم تطرق الباحث لأهم جزئية فى البحث وهى عنوان البحث وهى وضع التشريعات والقوانين فى عينة الدراسة وهل كانت هى السبب الرئيسى للمخالفة أم كانت سبباً فى حل المشكلة وليس تعقيدها، ثم تعرض الباحث للحلول ومن هم الهيئات التى ساهمت فى حل المشكلة سواء كانت حكومية أو قطاع خاص أو الأفراد أنفسهم، وبيان النتائج النهائية للتطوير والتنمية وهل تم بالفعل حل المشكلة بحيث نستطيع الحكم النسبى على نجاح المشكله ثم أخيراً بيان أوجه الاستفادة من التجربة العربية والعالمية وإظهار أهم عوامل نجاح التجربة لكى تكون دليلاً ومسطرة قياس لاختبار عينات الدراسة المحلية وقياس معدل تطبيقها للتنمية المستدامة من خلال ذلك العوامل .

الدولة	المدينة	المنطقة	مشكلة عينة الدراسة	أسباب المشكلة	وضع القوانين والتشريعات	الجهات المشاركة في حل المشكلة	نتائج الدراسة	أوجه الاستفادة على الواقع المصري
المملكة العربية السعودية	جدة	منطقة الرويس وبعض الأحياء بوسط مدينة جدة	تكوين أحياء غير مخططة من المباني الحديثة و البسيطة والتي يقطنها ما يقارب من مليون نسمة أي ثلث السكان، وتشكلت هذه الأحياء دون التصريح بالبناء و التعدد على الأراضي الخالية	- سبب اقتصادي من قدوم العمال الوافدين و المقيمين غير الشرعيين - سبب اجتماعي وهو قربها من مكة المكرمة حيث الحج والعمرة ولا يستطيع الكثير من هؤلاء الحصول على السكن الاعتيادي فلا يجدون خيارا غير اللجوء إلى الأحياء غير المخططة	ان التشريعات في مدينة جدة ليست سيئة فقد حدد المشرع ارتفاع المباني داخل الأحياء السكنية. وحدد نسبة البناء مع وضع حد ادنى لمساحة قطع الأراضي، اما ظهور المناطق العشوية في المنطقة القديمة قبل فترة التخطيط العمراني واعتماد المخططات و هذه سببها عدم الرقابة الكاملة على استعمال الأراضي وكذلك غياب التخطيط السليم	مشاركة القطاع الخاص من الشركات الخاصة وكبار المستثمرين	طورت الكثير من هذه المناطق «مثل منطقة بني مالك» وسلسلة من الطرق الخاصة بها واستعمالات الأراضي ومع ذلك فإن هيكل هذه المناطق غير المخططة لا يزال يؤثر بشكل سلبي على الطابع العام للمدينة	طرح الامانة مشكلة العشوائيات للمستثمرين والشركات الخاصة بدلا من القطاع العام وتحديد زمن معين ومحدد لإنهاء المشروع. وطرق التعامل مع اصحاب المساكن العشوائية من تعويض مجزى ومتنوع بدلا من طردهم من مسكنهم وموظهم وأعطائهم مسكن صغير من مساكن الشباب والتي يتم تسليمها لهم بعد سنين
الأردن	عمان	مخيم الوحدات (عمان الجديد) الأردن	تجمع سكني مخالفة مساحته 9.1 هكتار عام 1985 ، يسكنه 5030 شخص والذي كان مكوناً من 524 قسيمة كانت مبنية من الزينكو ومواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي ببنية وصحية وإنشائية	مشكلة مدينة شرق الوحدات أو مخيم الوحدات هي مشكله سياسية في المقام الأول، سببه الاضطراب المستمر في فلسطين وعمليات الأستيطان في الضفة الغربية مع طرد سكانها وتشريدهم	إن الاشتراطات والقوانين كانت سبباً رأسياً في تعقيد المشكله من تقسيم المناطق لفقيرة ومتوسطه وغنية مما جعل عنصرية في التخطيط بجانب اهمال المناطق المخالف والغير منظمه بجانب الاعتماد على الهدم والأزاله في معالجة المخالفات وأهمال التطوير	قطاع غير منظم، يتكون من أشخاص أو أسر يقومون بالبناء بأنفسهم أو من خلال متعهدين ومقاولين بجانب قطاع منظم يتكون من المستثمرين وجمعيات تعاونية كما شاركت الدولة والقطاع العام بنسبة ضئيلة جدا ١٢ %	وتم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئاً مادياً كبيراً على المتقنين حيث تراوحت بين ١٢٠-٨٠ م مربع . وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية مثل الكهرباء والماء والمجاري وتم بناء موقع الحمام في كل بيت لتحديد مكان الصرف الصحي، وتسلم الناس مساقط أفقية تساعدهم في تصميم المبنى وتوزيع الفراغات.	أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية لذلك وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أي خسائر أن الدولة باعت للناس قطعة الأرض بأسعار رمزية على الرغم من ان هذا السعر يزيد بقيمة الضعف عن السعر الحقيقي وبالتالي فقد استفادت الدولة من المشروع مادياً حيث ساعدها ذلك في تغطية مصاريف البنية التحتية يجب تفادي تقسيم الأراضي إلى متوسط وغنى وفقير مما يرسخ مبدأ الطبقة والعنصرية وهو في الأساس مبدأ منبوذ.
الهند	أحمد آباد	بحى وجاديبينجار	وجاديبينجار هو أحد الأحياء غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين في الجزء الغربي من مدينة أحمد آباد بولاية جوجارات الهندية تعيش فيه ٨٤ أسرة تحت خط الفقر في بيوت محرومة من مياه الشرب ومواسير الصرف الصحي والمراحيض بل إن الشوارع نفسها غير ممهدة وتفقد للإنارة والخدمات جمع القمامة	حوالي ٤٠% من سكان أحمد آباد البالغ عددهم ٥ مليون نسمة من الفئات الفقيرة حيث يعيشون في أحياء مخالفة تفتقد جميعها لمنشآت البنية الأساسية. السلطات قد غضت الطرف عن من يعيشون في هذه المخالفات وانهم قد سقطوا من حسابتها وخطتها	استخدمت الهند التخطيط الاقليمي لفترة طويلة بدأت في نهاية الاربعينيات عند ظهور مشاكل تنمية حادة في المدن الكبرى و اقليمها حيث كان التخطيط الإقليمي في الهند تنمسه بمحاولته تحديد استعمال الأراضي و لكنه تحول فيما بعد الى محاولة لتحديد علاقه بين التخطيط الاقتصادي و العمراني	بدأت حكومة الولاية في إطار مشروع كبير استهدف استكمال أعمال البنية الأساسية في هذه المناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين بتطوير منطقة سانجبار تلتها عدد من المناطق الأخرى وفي هذه المرحلة الأولى من المشروع والتي امتدت حتى عام ٢٠٠٣ استكملت أعمال البنية التحتية في ١٨ منطقة مخالفة تحوي ٣٨٤٣ منزلا ويقطن بها ١٩٢١٥ نسمة	من هذه الخبرة نستنتج أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية عن طريق توعية من المتخصصين للسكان ونشر التنمية الاجتماعية بين السكان . أن تقوم الدولة بأرساء البنية التحتية من مياه شرب وصرف وكهرباء ورفص الطرق وإنارتها وإزالة المخلفات الصلبة منها وزراعة الأشجار. تسليم أعمال التطوير لمقاولين من القطاع الخاص لتوفير الوقت والجهد ورفع الأعباء عن الحكومة وتشجيع المستثمرين . شراكة الفقراء والتي تقوم على الشراكة المجتمعية للقاطنين بالحي بالمساهمة في ميزانية المشروع وبالجهد الفردية والجماعية	
اليابان	اليابان	حي كاماغاساكي	طبقاً لإحصائيات جامعة أوساكا في صيف ١٩٨٨ التي اقرت بأن هناك ٨٦٦٠ شخص بدون مأوى في مدينة أوساكا وحدها ، وهي مشكله فريده من نوعها تواجه الإدارة العمرانية حيث يتجمع اعداد كبيرة من السكان المحليين والتي تجمع بين العمال والمتطوعين	أما عن مدينة كاماغاساكي فهي تطلق عليها مدينة العمال والتي بها أكثر من ٢٠.٠٠٠ عامل اليومية توظيف العماله التي في الغالب تعتمد على مساكن رخيصة الثمن في فنادق او مقاهي او حتى في مساكن مؤقتة في الشوارع أو بجانب الحدائق ومحطات القطار ولما لها الصدارة في توظيف العمال	إن التشريعات تتغير بمعدل كل ١٠ سنين وذلك لمحاولة الوصول الى تحقيق الأهداف أي ان هناك محاوله للتطوير ودرك نقط الضعف والقصور	قررت كاماغاساكي الخروج من هذه الأزمة عن طريق انشاء فنادق للطبقة المتوسطة ومحاولة استغلال المناطق الخالية مما أثر بعض الشيء على مناطق الخضرة بالمدينة وتحويلها الى مناطق سكنية قريبة للعمال	إن الخروج من الأزمة لا بد أن يأتي من جميع الأطراف ولا بد ان يأتي بدايةً من الحكومات. التحفيز الذي قامت به الدولة لمحاولة تشجيع السكان على عدم المخالفة أصبحت الأولوية لاختيار ممثلي الحكومة لمن عنده اقتراحات وحلول جزرية للمشكلة.	

الدولة	المدينة	المنطقة	مشكلة عينة الدراسة	أسباب المشكلة	وضع القوانين والتشريعات	الجهات المشاركة في حل المشكلة	نتائج الدراسة	أوجه الاستفادة على الواقع المصري
مصر	محافظة المنيا	مدينة المنيا	توجد ٣٠ منطقة مخالفة على مستوى المحافظة يقطنها ٢٧٢ ألف نسمة تمثل حوالى ٤٩% من إجمالي سكان الحضر بالمحافظة، مما يصنف المحافظة ضمن العشر محافظات الأكثر تضرراً من مشاكل المخالفات على مستوى الجمهورية. حوالى ٤٩% من السكان يسكنون بمناطق مخالفة، ٣٦- ألف نسمة يسكنون بمناطق مهددة بمخاطر السيول أو بجوار كابلات الضغط المرتفع - عدم وجود مناطق لإسكان محدودى الدخل ضمن مناطق الامتداد المخططة	ارتفاع معدل الفقر بالمدينة لتصل الى المرتبة الثالثة على مستوى القاهرة وعدم التفات الدولة لهذا ادى الى مخالفة البناء والقوانين فى صورة انتشار العشش فى بعض المناطق (عشش محفوظ) تعتبر بؤر للجريمة فى ظل انتشار الفقر والبطالة وغياب التواجد الامنى	لا يوجد تشريع يتيح بيع الأرض ملك الدولة لوضع اليد عليها بعد القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ م . وبعد هذا التاريخ يعتبر وضع اليد متعدى على أرض الدولة	منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية وذلك لوجود مزايا جغرافية عديدة بالمدينة . مساهمة الحكومة والصندوق الإجتماعى فى أعمال التطوير بالمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين بجانب عدد من الدورات التدريبية مدعومة من وزارة التنمية المحلية بسقارة الا انها غير فعالة	يتم حالياً أعمال تطوير بمخالفات المنطقة الغربية من خلال منحة سويسرية كما ساهمت المعونة الأمريكية فى توفير شبكات المرافق بالمدينة. قامت المعونة الأمريكية بعمل رفع مساحى لمدينة المنيا كاملة وتم توقيع خطوط المياه والصرف الصحى على خرائط مساحية دقيقة وتحسين الإمداد بالمياه فى الخمس سنوات الأخيرة وتم إلغاء جميع الأبار الارتوازية. صدر ثلاث قرارات لرئيس مجلس الوزراء لتنظيم عملية تملك واضعي بالمناطق غير المخططة والمخالفة للضوابط والقوانين أبرزها القرار ١٥٥٨ الخاص يسهم فى الإزالة أو التطوير بما يحقق الصالح العام	ثم قامت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإعداد المخطط العام لمدينة المنيا والذى صدر باعتماد قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٦٦ لعام ١٩٩٩ حيث تم تحديد الحيز العمرانى للمدينة واستعملات الأراضي المتنوعة والمجاورات السكنية المقترحة حتى عام ٢٠٢٠ بجانب التأكيد على المناطق ذات السمات الخاصة (الثقافية-الطبيعية- الدينية) و توظيف الفراغات والجيوب الداخلية فى عمران المدينة وغير ذلك من المنهجية المتبعة فى تطوير المدينة إلا انها اغلبها ورقية دون تطبيق . وقد أوضحت عينة الدراسة أن المشكلة لا تنحصر فقط فى التشريع والقوانين وأن المشكلة لم تنحصر فقط فى مواد التشريعات بل أن لها عوامل أخرى مختلفة كالإدارة الجيدة والضبط والتنفيذ لهذه الأحكام، وطول المدة الزمنية للبت فى القضايا والأحكام وفقد التوعية عند الأشخاص أى المستخدمون أنفسهم مما يدفعهم دائماً للمخالفة وعدم جهود الدولة فى المساهمة فى حل المشكلة
مصر	محافظة الغربية	مدينة طنطا	الزيادة السكانية والنمو الحضري نمواً سريعاً حضرياً خلال النصف الثانى من القرن العشرين تجاوزت قدرة المدينة وتمثلت فى عجز الإسكان والخدمات وقصور المرافق وتدهور المناطق السكنية القديمة والتعدى على الأراضي الزراعية واختلاط إلى ظهور المخالفات. بجانب عدم وجود ظهير صحراوى للمدينة يجرمها من التوسع الأفقى ، كما لا يوجد بها منطقة صناعية لعدم وجود اراضى يمكن أن تستخدم فى ذلك، لذا فإن التغير لابد أن يشمل المباني القائمة دون التوسع الأفقى وهذه حاله فريدة فى دراستها	لا يوجد مخطط تفصيلي للتنفيذ المخطط العام . حوالى ١٥% من السكان يسكنون بمناطق عشوائية	لا يوجد تشريع يتيح بيع الأرض ملك الدولة لوضع اليد عليها بعد القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ ، وبعد هذا يعتبر وضع اليد بعد هذا التاريخ متعدى على أرض الدولة. يوجد مخطط عام معتمد لمدينة طنطا بالقرار الوزارى رقم ٤٥٧ لسنة ٢٠٠٤ يحدد جميع الأنشطة المفروض وجودها بالمدينة إلا أنه لا يوجد تخطيط تفصيلي لتفعيل المخطط العام.	منظمة الأمم المتحدة والهياتات الجمعيات الأهلية بمدينة طنطا لها دوراً أساسياً فى مساعدة الفقراء فى الحصول على الخدمات فتقوم بالتعاون مع الحكومة المحلية فى تقديم الخدمات والمرافق فى المناطق المحرومة و العشوائية مثل المشاركة فى مد شبكات المياه والصرف الصحى وجمع وتدوير القمامة وإنارة الكبارى تتدخل الدولة بطرق متعددة لتخفيف من وطأة الفقر ومواجهة تحديات التنمية بداية من مشروعات التعليم والصرف الصحى، مياه الشرب مروراً بالقروض الاستثمارية والمشروعات الصغيرة	تم إعداد مخطط لتطوير (سكة البغاللة) وشارع الكورنيش وشرق شركة طنطا للزيت وجرارى تحديد الميزانية المطلوبة لتنفيذ أعمال التطوير وإمداد المرافق ومحاولة تشجيع القطاع الخاص والجمعيات الأهلية للاشتراك فى تطوير المدينة والمساهمة فى المشروعات، وجرارى العمل فى أكثر من منطقة مخالفة وإمداد المرافق بها مثل منطقة بحرى الطريق السريع امتداد الجيش حتى شركات البترول والمنطقة الواقعة بين الكورنيش وشارع السد العالى وشارع الجلاء	تعد تجربة مدينة طنطا هي تجربة مميزة حيث أظهرت مدى المشاكل والعقوبات التى تواجه الزحف العشوائى فى مصر وبالأخص فى المدن الزراعية، ولذلك تم اختيارها من منظمة الأمم المتحدة والهياتات للعمل على تطويرها والارتقاء بها ، وقد أوضحت عينة الدراسة أن المشكلة لا تنحصر فقط فى التشريع والقوانين وأن المشكلة لم تنحصر فقط فى مواد التشريعات بل أن لها عوامل أخرى مختلفة كالإدارة الجيدة والضبط والتنفيذ لهذه الأحكام وبالأخص الجهة التنفيذية منها، وفقد التوعية عند الأشخاص أى المستخدمون أنفسهم مما يدفعهم دائماً للمخالفة من اتباع المخطط التنفيذى لها بجانب عدم تنفيذ المخطط العام للمدينة واستعملات الأراضي

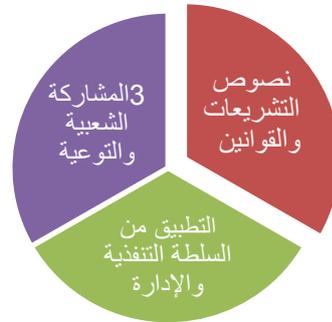
الباب الرابع

النتائج والتوصيات

٤-١ النتائج

٤-١-١ النتائج المباشرة

١. إن تشريعات وقوانين العمارة والعمران لها دور قوى وفعال فى التأثير على التنمية الحضرية المستدامة إلا أن وجود بعض الثغرات فى نصوص القوانين بجانب القصور فى عمل الهيئات الرقابية والسلطة التنفيذية المختصة بمراقبة هذه التشريعات أدت إلى عدم ظهور النتائج المرجوة من التنمية الحضرية المستدامة فى مصر؛ لأن دور الهيئات الرقابية والإدارية فى تطبيق نصوص التشريعات والقوانين لا يقل أهمية عن نصوص التشريعات نفسها كما هو مبين فى الشكل التالى .



شكل ٤-١ يوضح ملخص لتحديد نسب المشكلة

٢. لا يوجد تشريع أوقانونى موجه لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة ولكن التشريعات اكتفت فقط بالإشارة إلى التنمية الحضرية المستدامة فى النصوص والقوانين دون التطبيق.
٣. إن تشريعات العمارة والعمران فى مصر اكتفت بالإشارة إلى المخطط العام والتفصيلى فى بنودها دون الاهتمام بكيفية تطبيقها مما كان له أثره على نتائج التنمية الحضرية المستدامة .
٤. إن تطبيق القانون بشكل موحد على كل المدن المصرية على الرغم من اختلاف الظروف البيئية المحيطة بكل مدينة أو إقليم من أقاليم مصر، وعدم مراعاة الاختلاف فى المناخ والظروف الاجتماعية من منطقة على أخرى.
٥. التضارب مع قانون التخطيط العمرانى حيث وجد أن هناك الكثير من التداخلات بين القوانين، وهذا التداخل يمثل عقبة فى طريق فهم وتطبيق التشريعات مما ينتج عنه سلبيات وتجاوزات كثيرة داخل البيئة العمرانية تؤدي بدورها إلى فقدان السيطرة على العمران.

٦. إن قصور تطبيق القانون من النواحي الإدارية والذي يتمثل في تطبيق شروط تنفيذ أعمال المباني المرخص لها، والبطء الشديد في تنفيذ إجراءات مخالفات الأعمال، وصعوبة الحصول على رخصة البناء نظراً لعدم وعي مهندسي التنظيم بالقانون وتفسير بعض بنوده حسب أهوائهم إضافة إلى صعوبة الحصول على ترخيص مباني مع زيادة تكاليف استخراجها، وتجاهل اشتراطات الترخيص بالنسبة للرسومات الهندسية، والقصور في تطبيق شروط تنفيذ أعمال المباني المرخص لها.
٧. ظهر تأثير التشريعات والقوانين على التنمية الحضرية المستدامة متجلياً في التجارب العالمية والعربية حيث تم تطبيق نصوص القانون والعمل الجاد في الرقابة على تنفيذها مما أدى إلى النهوض بالعمارة في مدنها ومبانيها ومن الجدير بالذكر أن التشريعات الخاصة بتلك البلدان من خلال الاطلاع أقل كفاءة من التشريعات الخاصة بمصر .
٨. إن المشاركة الشعبية والتوعية لها أهمية بالغة للوصول إلى التنمية الحضرية المستدامة .
٩. مشكلة البحث تتخلص في الأتي أن العبء

ثانياً النتائج غير المباشرة:

٤-١-٢ فى مجال التشريعات (الدراسة النظرية)

١. أن نظرة الحكومات تجاه التحكم فى تنفيذ التنمية الحضرية المستدامة لازالت تنحصر فى تعديل وإصدار القوانين والتشريعات التى لا يصادفها معظمها التنفيذ والتطبيق الكامل، مما أدى إلى حالة التدهور الحادث فى المنتج العمرانى وانتشار البناء غير الشرعى على مستوى الجمهورية.
٢. عدم نجاح التشريعات المنظمة للعمران فى التنظيم والسيطرة على تنفيذ العملية العمرانية رغم احتوائها على عقوبات رادعة كفيلة وذلك بسبب عدم تطبيق هذه التشريعات ومنع أى مخالفات فى هذا المجال.
٣. التشريعات البنائية الحالية متأثرة بدرجة كبيرة بقوانين دول أخرى تختلف بيئتها عن البيئة المصرية مما أدى إلى شيوع الأنماط التخطيطية والمعمارية التى لا تتفق مع البيئة المصرية وفى حالة إعادة صياغتها بصورة أخرى متناسبة مع وضع وظروف الدولة ستؤدى إلى نتائج أخرى مختلفة مما ينتج عمارة وعمراناً مستديماً وملائم للوضع البيئى .
٤. أن الفشل الطبيعي فيما يتعلق بتنظيم أعمال البناء - فى إدراك الأهداف يرجع فى حقيقته - فضلاً عن غياب الإطار التخطيطي لتنظيم أعمال البناء - إلى التتابع المتسرع فى إصدار التشريعات .
٥. التسرع فى إصدار هذه التشريعات يعكس حقيقة مؤداها أن هذه التشريعات لم تثل حظها من الدراسة المتأنية المستحقة ، كما و أن هذا التسرع لا يتيح استطلاع وجهات النظر المختلفة.
٦. أن كثرة تعدد تعديلات قانون البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية من قوانين تنظيم أعمال البناء وما يتعلق بها من لوائح تتعرض دائماً للتغيير والتبديل والتعديل بتغيير وتبديل المشرفين على ١٩٧٥ أربع مرات كان آخرها قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ وضعها، حيث تغيرت فى مصر خلال عام ١٩٥٠ لسنة ١٩٧٦م، كما أن قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية لم يسلم من التعديلات المستمرة له فقد عدل أكثر من ثلاثة عشر مرة - ساء كان التعديل بإصدار قانون أو بقرار وزاري - خلال عشرين سنة مع الاحتفاظ بنفس المسمى للقانون^(١).
٧. كافة التشريعات السابقة على قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ كانت تعني بإقامة المباني فى ظل عدم وجود سياسة أو خطط أو برامج تنمية ، وفى ظل عدم وجود مخططات عامة أو تفصيلية ، وكان الهدف الذى اجتمعت عليه هذه التشريعات هو إقامة مباني سواء على الشوارع العامة أو الخاصة أو حتى بقطعة أرض لا تتصل بطريق ، أى أن جناحي تنظيم وتوجيه أعمال البناء عبارة عن مبنى وطريق فقط .

(١) عصام الدين محمد علي (قوانين البناء ومدى انعكاسها على البيئة السكنية فى مصر) كلية الهندسة - جامعة أسيوط.

٨. حتى بعد صدور قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ لم يتغير الوضع كثيراً فعلى الرغم من أن هذا القانون نص على وجوب إعداد مشروعات التخطيط العام لكل من مدن وقرى الجمهورية وفقاً لما تقضي به المخططات الإقليمية المعتمدة ، إلا أن هذا النص لم يفعل ولم يعمل به ولو في موقع واحد أو منطقة واحدة.
٩. يتم تحديد ارتفاعات الأبنية دون الأخذ في الاعتبار أي معايير تخطيطية تارة يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق وتارة يكون مرة وربع عرض الطريق الطريق ثم العودة مرة أخرى وحتى الآن إلى مرة ونصف عرض الطريق وتارة لا يكون هناك حداً أقصى للارتفاع .
١٠. قصور القانون من النواحي الوظيفية حيث لم يراع القانون تحقيق متطلبات واحتياجات السكان وأهمها الخصوصية اللازمة لهم، حيث يلاحظ أن القانون لم يتعرض لتنظيم أماكن الفتحات بحيث تحقق الخصوصية وإنما تعرض فقط للحد الأدنى لمساحة الفتحات اللازمة، ومساحة الفراغات وبروزات المباني وارتفاعها.
١١. قصور القانون في راحة الشاغلين والنظافة لم تنص اللائحة على وجوب تنظيف وصيانة الخزانات دورياً لمراعاة الصحة العامة للسكان ولم تحدد على من تقع الصيانة والنظافة للخزانات.
١٢. تضمنت التشريعات باللائحة التنفيذية للقانون بضرورة عمل أماكن لتجميع القمامة بالمبنى ولكنها لم تحدد الحد الأدنى لعدد الوحدات الملزم لذلك، وكذلك الحد الأدنى لمساحة هذه الأماكن مع ضرورة ربطها بعدد الوحدات.
١٣. قوانين تنظيم البناء في المدن لا تزال تقام وتعديل دون تكاملها مع قانون التخطيط العمراني الذي يتحكم في عمران مصر.
١٤. إن الإفراط في التعديل والإلغاء يؤدي بالضرورة إلى إضعاف القواعد التنظيمية والإخلال بالنظام العام وعدم الاستقرار وبيع على الفوضى والارتباك .
١٥. تعاقبت التطورات التي لحقت بالتشريعات المنظمة للبناء ما بين إلغاء أو حذف لبعض المواد أو تعديل أو دمج البعض الآخر وبات اتجاه التشريعات كان دائماً نحو التعقيد وعلى النحو اتجاه تصاعدي دائماً نحو رفع رسوم تراخيص البناء حتى وصلت حالياً القيمة التقديرية لتكلفة المتر المسطح من المباني ٥٠٠ ج/م^٢ ، وكانت قبل ذلك مباشرة تقدر بمائة جنيه.
١٦. كثرة الجهات المطلوب الحصول على موافقتها قبل إصدار تراخيص البناء وهي على سبيل المثال :
إدارة الأملاك - إدارة التخطيط - إدارة التقسيم - إدارة التحسين - هيئة الطيران المدني أو الحربي - إدارة الإطفاء المختصة في بعض الأحوال إلخ

٤ - ٢ نتائج في مجال التنمية الحضرية المستدامة (الدراسة التحليلية)

١. تفهقر رأي أصحاب الخبرة أمام قرارات أصحاب الثقة ظلت الأمور تجري لمواجهة المشاكل العاجلة دون النظر إلى أي أعباء أو آثار جانبية مستقبلية ودون اعتبار للفائد الاقتصادي الكبير على المستوى القومي
٢. التنمية المستدامة ليست طريقة جديدة لتقسيم المجتمع إلى قطاعات, إنها تعكس وتنمي البحث من أجل الوحدة, واحترام للتعددية الثقافية, وقبول التنوع والاستجابات التكميلية للمشكلات المعقدة التي نجد أنفسنا مضطرين لمواجهةها.
٣. التنمية المستدامة لا تعنى التأكيد على نموذج اقتصادي ليبرالي جديد , إنها تقترح : عالمًا متضامنًا في مواجهة التغيرات الاقتصادية العميقة وتأكيداً على الإجراءات الديمقراطية^٢ تحقيق التنمية الذاتية بالتوافق مع الطبيعة وليس السيطرة عليها.
٤. التنمية هي التي تلبى الاحتياجات للأجيال الحالية بدون المساومة على امكانيات الأجيال القادمة في وتلبية حاجاتهم.
٤. يعمل التخطيط العمراني على إحداث التوازن ما بين الأعداد السكانية المتزايدة والكتلة العمرانية بهدف الحفاظ على البيئة العمرانية من التدهور البيئي وانتشار المناطق الغير منتظمة والمخالفة للضوابط والقوانين^٣.
٥. أصبح من المتفق عليه عالمياً، أهمية الأخذ بسياسات ونظم عصرية على مستويات الإصلاح الإداري والسياسي والاجتماعي والاقتصادي؛ التطورات والتطبيقات والممارسات المعاصرة، في مجالات التحديث والتطوير الإداري والاقتصادي^٤.
٦. قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإنشاء مراكز للتنمية العمرانية في كل إقليم تخطيطي لمعاونة المحافظات في كل إقليم على وضع المخططات العمرانية لمدن كل محافظة ، دون مشاركة أجهزة التخطيط الإقليمي في وزارة التخطيط.
٧. حاول الخبراء الدوليين من المصريين التأثير على القرارات السياسية التي كانت تسعى دائماً إلى مواجهة المشاكل الآنية دون النظر إلى الآثار المستقبلية الأمر الذي أدى إلى التضخم العمراني في الوادي الضيق لدرجة كبيرة انتقت آثاره إلى القرى الريفية .

٢ (Frits Hesyelink) "من أجل الاستدامة" , المركز الاقليمي لليونسكو 2000/3

٣ محمد عماد نور الدين، فاعلية التخطيط العمراني في تنمية البيئة الحضرية للمجتمعات السكنية، ص ٢

٤ سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التنموي في المدينة

العربية م.فائف جمعه المنديل مملكة البحرين- المملكة الأردنية الهاشمية - عمان - ١٧ يناير ٢٠٠٨

٨. تقاوم المشاكل المرورية على سطح الأرض والتي لجأت الدولة إلى حلها بإنشاء الجسور و الطرق العلوية وعندما ازدحمت هذه الطرق العلوية لجأت إلى مد شبكات النقل العام تحت الأرض مع أن ٩٥% من أرض مصر قادرة على امتصاص هذه المشاكل المرورية .

٩. إعداد المخططات بالأسلوب التقليدي سواء على المستوى الإقليمي أو على المستوى المحلي للمدن وسواء أكانت هذه المخططات مستكملة الدراسة أو تأشيرية فإنها لا تعنى بتحريك السكان إلى خارج الوادي الضيق، حيث إن تنفيذها يعتمد على القرار السياسي الذي يتخذ بشأنها إما بالقبول المبدئي ثم تعديلها تبعاً للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية و السياسية أو تركها لإعداد المخططات التنفيذية لمشروعات عاجلة تصدر عن القيادات السياسية أو المجالس المحلية وغالبيتها تكون لحل المشاكل الآنية حتى يشعر بها المواطن العادي بعد فترة قصيرة من الزمن تاركه الآثار المستقبلية لمن يتولى المسؤولية بعد ذلك .

١٠. تغلب القرار السياسي دائماً لمواجهة المشاكل العاجلة لإرضاء الجماهير دون تحذير بالمستقبل في حملات للتوعية التخطيطية والعمرانية .

عدم إتاحة الفرصة للشباب في تعمير الأرض وتوفيرها بأسعار رمزية ومدها بالمرافق والخدمات العامة وإعطائها الأفضلية عن التجمعات القديم

١١. نتائج التنمية المستدامة في مصر في مجال الزراعة :

- حيث الزحف العمرانى على الأراضى الزراعية زيادة الرقعة الزراعية من ٢,٨ مليون فدان (عام ٢٠٠٠) إلى ٦,١١ مليون فدان(عام ٢٠١٧) لمواجهة الزيادة السكانية مع محدودية موارد المياه.

- تناقص نصيب الفرد من الأراضى الزراعية نتيجة محدودية المساحة والزيادة السكانية.

- الزحف العمرانى المخالف والغير منظم على حساب الأراضى الزراعية القديمة الخصبة.

- التصحر وزحف الكثبان الرملية.

- وجود فجوة بين نتائج البحث العلمي والتطبيق

- ضعف دور مؤسسات التدريب والإرشاد الزراعي والتعاونيات الزراعية.

١٢. نتائج التنمية المستدامة في مصر في مجال التخطيط العمرانى:

- الازدياد المطرد في عدد السكان.

- تفعيل وتطوير آليات متابعة وتنفيذ المخططات العمرانية.

- زحف العمران المخالف والغير منظم على الأراضى الزراعية الواجب الحفاظ عليها.

- الكثافة المتزايدة للسكان في المناطق الحضرية والريفية.

- تدهور البيئة العمرانية وتداخل إستخدامات الأراضى الغير متجانسة بالمدن والقرى.

- ارتفاع تكاليف إنشاء وتطوير المناطق السكنية والحاجة إلى تطوير آليات لتحفيز القطاعات الغير حكومية.
- عدم التوازن بين العرض والطلب في وحدات الإسكان المتاحة.
- زيادة المعروض من وحدات الإسكان فوق المتوسط والفاخر والحاجة إلى زيادة المعروض من إسكان محدودي الدخل.
- انتشار المناطق الغير منتظمة والمخالفة للضوابط والقوانين .
- عدم التوازن في توزيع خدمات الإسكان والمرافق في كافة المناطق.
- تزايد مشكلات النقل والمرور.
- تفعيل المشاركة المجتمعية في مجالات التخطيط العمراني لكافة قري ومدن الجمهورية.

١٣. نتائج التنمية المستدامة في مصر في مجال الجمعيات الأهلية وأهمية المشاركة المجتمعية في

التنمية :

- قلة الاعتمادات المخصصة للمنظمات غير الحكومية خاصة العاملة في مجال حماية البيئة.
- القصور في التعاون بين الجمعيات الأهلية والحكومة.
- غياب وضعف التنسيق فيما بين الجمعيات الأهلية.
- ضعف المشاركة الشعبية في نشاط الجمعيات الأهلية.
- قصور وسائل الإعلام في الاهتمام بالمنظمات غير الحكومية وأنشطتها.
- صعوبة وصول الجمعيات الأهلية العاملة في مجال حماية البيئة إلى المعلومات البيئية.
- الحاجة إلى بناء القدرات في المجال الإداري والمهارات الفنية للجمعيات الأهلية.

٤-٣ التوصيات:

٤-٣-١ أولاً فى مجال التشريعات

١. نجاح تطبيق التشريعات المنظمة هو السبيل الوحيد إلى تحقيق السياسات الاستراتيجية لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة .
٢. يمكن استخلاص المبادئ التي يجب أن يتم على أساسها إعادة صياغة التشريعات البنائية الحديثة فى مصر من خلال دراسة الأعراف البنائية التي أفرزت نتاجاً معمارياً وعمرانياً ذا كفاءة عالية وتوافق مع البيئة فى عصور سابقة .
٣. أن التشريعات والقوانين لا ينبغي أن توضع لظروف خاصة ، وإنما لمصلحة قومية وعامة ، فإذا حدث عكس ذلك وهو ما حدث بالفعل فلن تكون نتيجة ذلك ظهور التصدعات والانهيئات فى المباني فحسب وإنما فى البنيان التشريعي للدولة ككل .
٤. القصور فى استدامة العمران الحالى يمكن ضبطه وتفعيل الاستدامة العمرانية عن طريق اجراء تعديل فى التشريع بحيث يتوافق مع العمارة والعمران فى مصر .
٥. يمكن الوصول إلى التنمية الحقيقية وذلك عن طريق التوعية العامة للأفراد والمستخدمين مما يدفعهم إلى حرصهم على التقدم وترك مبدأ المخالفة .
٦. رفع قدرات الإدارات المحلية (الفنية والمادية) يساهم بشكل فعال فى الحد من الصعوبات التى تواجه تطبيق القوانين والتشريعات المنظمة للبناء .
٧. إيجاد آلية لمشاركة القطاع الخاص فى الإدارة والتنفيذ والإشراف على العملية العمرانية يمكن تخفيف العبء عن كاهل المحليات ويفتح المجال أمام مشاركة أكبر عدد من مهندسى مصر فى إدارة التنمية العمرانية بها دون أن يتم تعيينهم بالإدارات المحلية .
٨. البحث فى إعادة تقويم القوانين والتشريعات الخاصة بالتخطيط العمرانى وتقسيم الأراضى والاسكان وتنظيم المباني، بحيث يضمن سد الثغرات الموجودة حالياً و الغاء الاستثناءات بالإضافة إلى تحقيق الاحتياجات الضرورية للعمران على كافة المستويات الوظيفية والإنشائية والجمالية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية .
٩. ضرورة دمج تشريعات وقوانين البناء والتخطيط العمرانى بمفاهيم الاستدامة .
١٠. صياغة قوانين واشتراطات بنائية تتبع من أسس وقواعد تساعد على إيجاد شخصية مميزة للعمران فى مصر وتحافظ على طابع المناطق المتميزة، وعدم ترك عمليات البناء تتحكم فيها قوى السوق .
١١. أن يراعى المعماري الجذور الحضارية للمجتمع وعدم انسياقه وتقليد لكل ما هو وافد، مع تأصيل عمله المتجدد وتنمية الوعي الثقافى بين المعماريين المعاصرين بأهمية وجود هوية معمارية وعمرانية

- متميزة ومتقدمة وصياغة ذلك في تشريعات وقوانين وهذا هو دور الدولة حتى يتسنى لنا تحقيق عملية التنمية.
١٢. الدعوة لإجراءات أبحاث ودراسات حول الأنظمة والقوانين ورفد الجهات المختصة بنتائج هذه الأبحاث من أجل الوصول إلى بيئة عمرانية متجانسة.
١٣. دراسة الجهات المختصة للأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء من أجل الاطلاع على مدى فاعلية هذه الأنظمة ودراسة الأنظمة المعطلة وآليات تفعيلها أو إعادة صياغتها بطريقة تكون فاعلة وقابلة للتطبيق.
١٤. تفعيل دور المواطنين في المشاركة في اتخاذ القرارات بعد برنامج التوعية بما يساهم في تجسيد روح الانتماء لدى السكان.
١٥. العمل بخطين متوازيين على الأنظمة والقوانين المعمول بها وتطويرها بما يتلاءم مع الاحتياجات التخطيطية واحتياجات السكان وعلى تطوير وتحسين البيئة الفيزيائية والأحياء السكنية من حيث إيجاد المرافق العامة والحدائق ومواقف السيارات في المناطق، مما يؤدي في النهاية للوصول إلى تحقيق مقومات التنمية الحضرية المستدامة.
١٦. إعادة صياغة قوانين البناء والتشريعات المنظمة للعمارة والعمران لتتفق مع القيم الإنسانية الإسلامية فتحفظ للناس حقوقهم وتعريفهم بواجباتهم.
١٧. ضرورة تطوير قانون التخطيط العمراني والبناء كل فترة زمنية حتى يتوافق مع المتطلبات الحديثة وفي إطار ثورة المعلومات والعولمة وكذلك مراعاة الاعتبارات البيئية والمناخية مثل LEED عند إصدار اللوائح التنفيذية لهذه القوانين .
١٨. ضرورة التنسيق بين قانون المباني حتى يتوافق مع قانون التخطيط العمراني من أجل تحقيق مجتمع عمراني ناجح.
١٩. تدعيم دور الجمعيات الأهلية ذات الوعي الثقافي المميز للحفاظ على تطبيق الاشتراطات بشكل مستمر .

٤-٣-٢ ثانياً : في جانب التنمية الحضرية المستدامة

١. ينبغي عدم إقامة الجامعات الإقليمية على الأراضي الزراعية وضرورة دفعها إلى أطراف الوادي حتى تجذب إليها السكان والإسكان وتمتد بلا حدود على الأراضي الصحراوية.
٢. بناء القرى الإنتاجية على أطراف الوادي بحيث تكون لكل قرية قديمة قرية جديدة ترتبط بها اجتماعياً وسكانياً.
٣. تتحرر العلاقة بين المالك والمستأجر في الوحدات السكنية القديمة حتى تتحرر حركة السكان والهجرة من الوادي الضيق إلى مناطق التعمير الجديدة بهدف الاستيطان وليس مجرد العمل الفردي في مشروعات كبيرة وترك العائلات في المجتمعات القديمة وهكذا تظهر الحاجة الماسة إلى التشريعات والقرارات التي تساعد على ذلك.
٤. أهمية إعداد دلائل إرشادية على مستوى التصميم العمراني والعمل على إصدار كود عربي في هذا المجال.
٥. التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة يبقى محدوداً ويحتاج إلى دعم من نوع آخر يعتمد بشكل أساسي على جهود الناس المعنيين مباشرة في المشكلة السكنية عن طريق التطوير والتحسين دون الاعتماد الكلي على الدولة حيث تعتبر تجربة مؤسسة الإسكان في الأردن أكبر شاهد على عدم إمكانية الدولة الفقيرة "في حل مشكلات السكن لذوي الدخل المتدني، حيث أن أغلبية المنتفعين من هذه المباني - كما قيل سابقاً - لم يكونوا من ذوي الفئة محدودة الدخل أو تلك التي تعاني من مشاكل السكن المخالف والغير منظم، بالتالي فقد ساهمت تجربة مؤسسة الإسكان بحل مشكلة السكن المخالف والغير منظم بنسب محدودة جداً كما في تجربة الأردن.
٦. توفير البنية التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة حسب خطة إسكانية معينة^٥.
٧. (السكن النواة)، يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم طبقاً لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصاً لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن.
٨. تشكيل لجان عليا للتخطيط والعمارة والفنون الجميلة في كل مدينة تعرض عليها المشروعات التصميمية وذلك على مستوى الساحات والميادين والطرق الرئيسية وفي الأحياء ذات الطابع المميز وفي المناطق التاريخية والتراثية ، مع الاهتمام بالاعلان عن المسابقات الفنية والمعمارية من قبل المؤسسات والهيئات لتكون حافزا للمتميزين مع تشجيعهم بتنفيذ التصميمات المتميزة لهم ، حتى يتم احتواء مشكلة معوقات التنمية وموجة التصميمات المتردية والهابطة في المباني.

^٥ المومني، عصفور، 14، 199

٩. إعادة صياغة قوانين حماية النظافة العامة وتشديد العقوبات على إلقاء المهملات والمخلفات فى الطرق والفراغات العامة والخاصة، مع سن القوانين التى تجرم عمليات التشوية ومعوقات التنمية المتعمد من قبل الأفراد مع تكليف جهاز رقابى يقوم بمراقبة المخالفات وتنفيذ الإزالات وتوقيع الجزاءات الفورية حفاظاً على المظهر العام للمدينة.
١٠. تطوير برامج التعليم العام بحيث تتضمن مواد التذوق الفنى ضمن المواد الدراسية فى جميع مراحل التعليم مع تنمية وتشجيع القدرات الإبداعية والأنشطة المتصلة بها، مع مراعاة غرس الوعى الثقافى وتعميق القيم الدينية والجمالية لدى الأفراد لجميع الأعمار فى المنازل والمدارس والمساجد والكنائس والنوادر.. الخ ، ونشر الثقافة المعمارية والتوعية الجمالية والفنية من خلال توجيه الوسائل الإعلامية المقروءة والمسموعة والمرئية.
١١. الحد من إنشاء الكبارى العلوية للمشاة أو السيارات ومنعها نهائياً بالمناطق التاريخية ذات الطابع الحضارى والاستعاضة عنها بعمل أنفاق تحت الارض . وفى حالة ما تصبح الكبارى العلوية أمراً لازماً فإنه يجب مراعاة معالجة العناصر المتداخلة فى الإنشاء معمارياً وجمالياً بحيث لا بد من تدخل كل من المعمارى والفنان التشكيلى مع المهندس الانشائى ومهندس الطرق والمخطط لإنتاج مشروع متكامل إنشائياً وتشكيلياً وجمالياً .
١٢. توفير أماكن لانتظار السيارات الخاصة والعامة وإلزام الملاك بإقامة الجراجات بالدور الأرضى أو البدرومات، مع توفير الجراجات متعددة الأدوار ضمن خطة متكاملة لخدمة المناطق المختلفة على مستوى المدينة مع مراعاة الطابع المعمارى لكل منطقة.
١٣. منع إشغالات الأرصفة نهائياً، وتشجير الشوارع والطرق والميادين وممرات المشاة مع زيادة المسطحات الخضراء وأماكن الانتظار المظلمة واستكمال أعمدة الإضاءة للمناطق والأحياء المظلمة، وتقنين وضع الإعلانات فى الشوارع والميادين هو عامل مهم من عوامل التى تساعد على التنمية
١٤. وضع المركزية خارج المدينة كوضع الإدارات الحكومية فى أكتوبر والمدن الجديدة ثم نزح السكان إليها.
١٥. المدن الجديد سلكت مسلك التشريعات الخاصة لها كمدينة الشروق والرحاب وهناك أفكار جديدة مثل وضع أبراج مرتفعة كأبراج دبی فى المدن الجديد كالشيخ زايد وأكتوبر وتحسين البيئة بالمشاركة الشعبية لتشجير المدينة بأكملها.
١٦. وبهذا المنطق تتغير منهجية التنمية العمرانية والإقليمية بالنسبة للمدن القديمة كما تتغير منهجية التنمية العمرانية للمدن الجديدة وذلك فى إطار التفاعل المتبادل بين المجتمعات القديمة والجديدة
١٧. أن الناس يمكن أن يساهموا فى حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية لذلك وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أى خسائر.

١٨. تحقيق التنمية والتخطيط العمراني المستدام فى مصر فى مجال الزراعة:

- زيادة الإنتاج الزراعي بنسبة تزيد على نسبة الزيادة السكانية.
- إعادة استخدام مياه الصرف المعالج في زراعة الغابات الشجرية.
- تكثيف البحث العلمى والتطوير التكنولوجى فى مجال تحلية المياه.
- تفعيل التشريعات الخاصة بمجال الزراعة^١.
- توفير المسكن والبنية الأساسية فى المناطق الحضرية خاصة بالنسبة للمجموعات الاجتماعية المهمشة مع الحفاظ على الأراضي الزراعية

١٩. رفع الوعي بالتنمية المستدامة:

- رفع الوعي العام بأهمية التنمية المستدامة بمكوناتها الثلاثة النمو الاقتصادي والتنمية الاجتماعية وحماية البيئة.
- زيادة الوعي فيما يتعلق بالإنتاج الأنظف.
- الترويج للمشاركة الشعبية فى حماية البيئة ومشروعات التنمية.
- ٢٠. تعزيز دور المجتمع المدني فى الحياة الاقتصادية والاجتماعية :

- مشاركة القطاع الخاص فى خفض الأمية وتلوث البيئة.
- إمداد الجمعيات الأهلية والمواطنين بالمعلومات البيئية.
- زيادة قدرات الجمعيات الأهلية.
- تحسين وتطوير التعاون بين مؤسسات المجتمع المدني والجمعيات الأهلية والمنظمات الحكومية.
- تشجيع العمل التطوعي.
- دعم المؤسسات المدنية فى القرى الصغيرة والمناطق النائية.
- زيادة الاعتمادات المحلية للمنظمات المدنية.
- ٢١. الحد من نسبة الفقر الحضري بتوفير الأراضي لأصحاب الدخل المنخفض وتوفير فرص العمل وتوسيع رقعة الإمداد بالخدمات والمرافق.

- توجيه النمو الحضري إلى المناطق الجديدة مع توفير المرافق والخدمات.
- التوزيع العادل للخدمات الحضرية فى كافة المناطق السكنية خاصة المدن والقرى.

^١ نحو استراتيجية وطنية للتنمية المستدامة - وثيقة إطار الاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة-رئاسة مجلس الوزراء - وزارة الدولة للشئون البيئية -اللجنة الوطنية للتنمية المستدامة.

- الاستخدام الأمثل لمحاور ومواقع التنمية العمرانية فى مصر من خلال مخططات التنمية العمرانية.
- الحد من انتشار المناطق الغير منتظمة والمخالفة للضوابط والقوانين والعمل على الارتقاء بالقائم منها مع توفير الخدمات والمرافق وتقنين الملكيات بمشاركة الأهالي ووضع خطط وبرامج متكاملة لتطوير المخالفات القائمة والحد من انتشارها.
- تحديث وتطوير آليات العمل وإنشاء قاعدة بيانات للتعرف على إمكانيات كل منطقة وفرص العمل التى يمكن أن تتاح حفاظاً على الثروات.
- وضع التخطيط للمناطق الصحراوية والتصميم للمنشآت بها تكون متوافقة مع عمارة الصحراء.
- توجيه النمو العمرانى المخطط نحو التوسع بالمناطق الصحراوية إلى المناطق الجديدة مع توفير بنية أساسية تحتية للحد من تآكل الأراضى الزراعية.
- توفير المسكن الملائم بما يتناسب مع دخول محدودى الدخل والشباب.
- توفير مياه الشرب النقية لزيادة نصيب الفرد وتقليل الفاقد منها.
- إعادة تخطيط وتنمية العمران القائم للمدن والقرى المصرية.
- تحديث وتطوير آليات وتقنيات سبل الإدارة والعمل والتنفيذ مع توفير التمويل اللازم لمشروعات التنمية الحضرية.
- خفض التدهور البيئى ومستويات التلوث فى المناطق الحضرية مع إعادة تخطيط وتطوير المناطق الحضرية القائمة.
- توفير المساكن الملائمة والخدمات الحضرية للمواطنين.
- تعزيز وتحسين دور السلطات المحلية.
- تخطيط وتنمية المناطق الصحراوية المختارة بهدف إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة مع إعداد المخططات العمرانية لاستخدامات الأراضى لكافة مدن وقرى الجمهورية.

الكتب والمراجع العلمية

أولاً: الكتب والمؤلفات العربية

١. أحمد خالد علام _ محمد إبراهيم قشوة (قوانين التخطيط العمرانى) _ مكتبة الأنجلو - القاهرة - ١٩٩٥.
٢. أحمد خالد علام _ عبد الغنى شعبان عبد العظيم (العمران والحكم المحلى فى مصر) مكتبة الأنجلو - القاهرة - ٢٠٠٠.
٣. أحمد خالد علام (التشريعات المنظمة للعمران) مكتبة الأنجلو المصرية - القاهرة - ١٩٨٦.
٤. أكبر جميل عبد القادر، عمارة الأرض في الإسلام : مقارنة الشريعة بأنظمة العمران الوضعية ، مؤسسة الرسالة ، بيروت، لبنان، ١٩٩٨م.
٥. عبد الحميد أبو سليمان (قضية المنهجية فى الفكر الإسلامى) المعهد العالى للفكر الإسلامى - القاهرة - ١٩٨٤.
٦. صالح بن على الهذلول أثر التشريع فى تكوين البيئة العمرانية -المدينة العربية الإسلامية- فهرسة مكتبة فهد الوطنية - الرياض ٢٠١٠.
٧. أحمد هلال محمد (التشريعات العمرانية وتأثيرها فى تكوين بيئة العمارة المصرية)المؤتمر الدولى السابع عشر - قسم الهندسة المدنية - ٢٠٠٥.
٨. د/ محمد أحمد فتح الباب _ النظام القانونى لأحكام البناء فى مصر -الطبعة الثانية -القاهرة -دار النهضة - سنة ١٩٩٩.
٩. محمد عبد الظاهر (مدخل الدراسات القانونية -نظرية القانون) دار النهضة العربية - القاهرة - ١٩٩٣.
١٠. د/ فؤاد العطار - النظم السياسية والقانون الدستورى - القاهرة - دار النهضة - سنة ١٩٧٤.
١١. نحو استراتيجية وطنية للتنمية المستدامة - وثيقة إطار الاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة- رئاسة مجلس الوزراء - وزارة الدولة للشؤون البيئية -اللجنة الوطنية للتنمية المستدامة-
١٢. م. وحيد حلمى حبيب : " تخطيط المدن الجديدة " , الجزء الأول , القاهرة , دار و مكتبة المهندسين , ١٩٩١ م.
١٣. استراتيجية التنمية الحضرية فى المدن المصرية - الدكتور/ عبد الباقي محمد ابراهيم- رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية - القاهرة-

١٤. مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - لمنظور السريع للقطاع الحضري
المستدام لمدينة المنيا- تنفيذ الهيئة العام قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء
والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى
١٥. قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى
١٦. قانون المباني - القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء (أشرف
محمد عبد الفتاح _ محامى بالاستئناف ، فاطمة الزهراء محامية بالنقض الطبعة الأولى -
٢٠٠٣
١٧. قانون البناء رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية
١٨. قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى.
مدعما د نورالدين، فاعلية التخطيط العمرانى في تنمية البيئة الحضرية للمجتمعات السكنية،
١٩. القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية للتخطيط العمرانى- اكتوبر ٢٠٠٥.
٢٠. قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم أعمال البناء والهدم والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضرى.

المؤتمرات والنشرات والدوريات

١. على شراية , جريدة الشرق الأوسط السعودية,العدد ١١٩٤٠ , ٧ اغسطس ٢٠١١
٢. التقرير الفني ودليل أنظمة واشتراطات البناء , أمانه محافظة جدة , إدارة رخص البناء
٣. قسم التقييم - المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري - دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية في الأردن لعام ١٩٩٨
٤. الوقائع المصرية: العدد ٢٨ - أبريل ١٨٨٢.
٥. الوقائع المصرية: العدد ٩٩ - سبتمبر ١٨٨٩.
٦. الوقائع المصرية: العدد ٦٥ - يونيو ١٩٤٠ (المذكرة الإيضاحية لقانون التنظيم - ملحق ١٤٥ ، ١٤٦).
٧. الوقائع المصرية: العدد ٧٩ - يونيو ١٩٤٠.
٨. الوقائع المصرية: العدد ٦٥ - يونيو ١٩٤٠ (المذكرة الإيضاحية لقانون التقسيم - ملحق ١٤٥ ، ١٤٦).
٩. الوقائع المصرية: العدد ٩٨ مكرر - غير اعتيادي - ديسمبر ١٩٥٤.
١٠. الجريدة الرسمية: العدد ٣٧ تابع - ديسمبر ١٩٧٦.
١١. محمد عيسى الشراوى- الحياة والموت فى المدن السرية-الأهرام اليومى-العدد ١٣- ابريل ٢٠١٢.
١٢. عبد الله بن جمعان الغامدي (ديسمبر: ٢٠٠٧): الاقتصاد السياسي للتنمية في اليابان - دراسة في تحليل أسباب النهضة، المجلة العلمية - كلية التجارة - جامعة أسيوط العدد الثالث والأربعون
١٣. جريدة الأنباء - العدد الخامس - الخميس - ١٢ يوليو ٢٠٠٧
١٤. جريدة الاقتصادية السعودية-الاثنين ١٤٣٣/٠٣/٧ هـ. الموافق ٣٠ يناير ٢٠١٢ العدد تقرير قسم الإدارة الاقتصادية فى هيئة التخطيط العمرانى البيان الإحصائى للتعبة العامة والإحصاء.
١٥. تقرير التنمية البشرية للمحافظات المصرية (محافظة الغربية كتاب العمران العشوائى فى مصر).
١٦. بالقرار الوزارى رقم ٤٥٧ / ٢٠٠٤ / الذى تم نشره فى الوقائع المصرية العدد ٥٩ مارس ٢٠٠٥.
١٧. قضايا التنمية العربية ، دار الفكر للنشر والتوزيع ١٩٩٤.
١٨. تقرير الأمم المتحدة "الاسكو " للتنمية ١٩٩٤.

١٩. وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ١٩٩٩
٢٠. سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية م. فائف جمعه المنديل مملكة البحرين - المملكة الأردنية الهاشمية - عمان - ١٧ يناير ٢٠٠٨
٢١. انحر استراتيجي وطني للتنمية المستدامة - وثيقة إطار الاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة - رئاسة مجلس الوزراء - وزارة الدولة للشؤون البيئية - اللجنة الوطنية للتنمية المستدامة.
٢٢. د. محمد عبدالفتاح القصاص : " الإنسان والبيئة والتنمية " , المؤتمر القومي الثاني للدراسات والبحوث البيئية , القاهرة , ١٩٩٠ م.
٢٣. قضايا التنمية العربية ، دار الفكر للنشر والتوزيع ١٩٩٤
٢٤. وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، حجم وحالة المناطق العشوائية بإقليم القاهرة الكبرى .
٢٥. الجريدة الرسمية - العدد ٨ فبراير ١٩٨٢
٢٦. التلوث البصري وأثره على المدينة المصرية المعاصر - أسامه محمود ابراهيم - قسم العمارة والتخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة قناة السويس - المؤتمر العالمي التاسع - ابريل ٢٠٠٧ .
٢٧. تقرير قسم الإدارة الاقتصادية في هيئة التخطيط العمراني البيان الإحصائي للتعبة العامة والإحصاء .
٢٨. تقرير التنمية البشرية للمحافظات المصرية (محافظة الغربية كتاب العمران العشوائي في مصر).
٢٩. مركز معلومات مجلس الوزراء
٣٠. القرار الوزاري رقم ٤٥٧ / ٢٠٠٤ والذي تم نشره في الوقائع المصرية العدد ٥٩ مارس ٢٠٠٥
٣١. د. حسام أبو الفتوح : " التنمية بين التخطيط لها وتقييمها " , المؤتمر التاسع للمعماريين المصريين , إبريل ١٩٩٩ م
٣٢. (المعجم الوجيز ، طبعة ١٩٩٧ م).
٣٣. (دليل البيئة العالمية، ٩٢ - ١٩٩٣ م).

الرسائل العلمية

١. د. احمد سعد عبد الرحمن دبور - قانون المباني واللائحة المنفذة له وأثره على البيئة السكنية - رسالة ماجستير جامعة الأزهر سنة ١٩٩٤
٢. د. رأفت عبد العزيز حسن شمس - نظم تطبيق اشتراطات البناء - رسالة دكتوراه جامعة الأزهر - سنة ٢٠٠٢
٣. د. أحمد سعد عبد الرحمن دبور (تكامل التشريعات الخاصة بالمباني والعمران) رسالة دكتوراه.
٤. د. مصطفى غريب (الاستدامة التصميمية للفراغات العمرانية بالمدن القائمة) رسالة دكتوراه.
٥. د. رأفت (نظم متابعة تطبيق اشتراطات البناء) رسالة دكتوراه .
٦. م. عصام رشدي (مؤثرات التنمية المستدامة في الدول النامية) _ رسالة ماجستير .
٧. م. شيماء أحمد مجدى (تأثير التشريعات العمرانية على التشكيل العمرانى) _ رسالة ماجستير
٨. د. دعاء محمود محمد الشريف (الإدارة المستدامة للبيئة العمرانية فى الدول النامية) _ رسالة دكتوراه .
٩. د . عبدالمنعم أحمد شكري السعيد : " التنمية المُستدامة ما بين المفهوم والتطبيق - دراسة تحليلية مقارنة للفترات ١٩٨٠ - ٩٠ - ٩٥ ، رسالة دكتوراه غير منشورة بقسم العمارة - هندسة القاهرة ، ١٩٩٩ م .
١٠. ريمان محمد ربحان ، تنمية المجتمعات الجديدة - التمكين كأداة فاعلة فى عمليات التنمية الحضرية المستدامة ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
١١. د. أسامة عبد النبى قنبر "استدامة المناطق السكنية بالمجتمعات الحضرية الجديدة بأقليم القاهرة الكبرى" بحث مسجل لدرجة الدكتوراه هندسة العمارة جامعة الأزهر ٢٠٠٥ م
١٢. م. رانيا فوزي رجب خليل : "إسكان الشباب في القرن ال ٢١ - مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بالمدن الجديدة - دراسة توثيقية " ، رسالة ماجستير بقسم العمارة - هندسة القاهرة ، ١٩٩٩ م
١٣. حسن أحمد حسن يوسف (دور التشريعات والقوانين والمانى فى تشكيل العمران) رسالة ماجستير جامعة الأزهر ٢٠١٣

١٤. هشام سامح _ مؤمن عفيفي

١٥. م. عمر بن الهاشمي بن محمد (إشكالية العلاقة بين المعماري والمالك وتأثيرها على الاتجاهات

المعمارية المختلفة وتأثرها بالنواحي البيئية _ دراسة خاصة على المملكة العربية السعودية)

رسالة دكتوراه - قسم الهندسة المعمارية - جامعة القاهرة - ٢٠٠٣ .

المراجع الأجنبية :

1. The Life has educated me; it is a book for SEWA organization which was selected through Mrs. of HSNBAN actor of Gangedar responded of the development of smalls 2011.
2. Dr.T.ArekAzmy EL-Sheikh. "Towards Effective community development in Egyptian Urban Areas". Unpublished PHD thesis at the Architecture Department, Faculty of Cairo Engineering. Giza, Egypt(1999)..
3. Green Building program. "SCOTTSDALE GREEN BUILDING PROGRAM: progress report " Arizona : Green Building Program , City of Scottsdale staff (february 2004)
4. Arandal, C. & Elbatran M., The Informal Housing Development Process in Egypt 2010
5. Hart Environmental Data . "Sustainable Community Indicators " US EPA Office of Sustainable Ecosystems and Communities (OSEC) (1998)
6. HamdiNabeel, (1995), Housing without Houses, Participation, Flexibility and Enablement: Intermediate Technology Publications, London,
7. According to an Organization for Economic Cooperation and Development
8. Toshio Mizuuchi- Changing urban governance for socially discriminated A case of Osaka city-Japan
9. David Proverbs. (1st to 2nd September 2003). Proceedings of The RICS Foundation Construction and Building Research Conference. "Economic Challenges of Sustainable Construction ". School of Engineering and the Built Environment. University of Wolverhampton. ISBN COBRA 2003
10. Thomas A. Fisher. (November 1992). USA: AIA.
11. PekkaHuovila. "on my way towards sustainable building".Finland: VTT building technology. . (November 1999)
12. Greg Kats , Capital E. " the costs and financial of green buildings " . A Report to California's sustainable Building task force .a group of over 40 California state government agencies . funding for this study was provided by the Air resources board (ARB . (October 2003)
13. HamdiNabeel, , Housing without Houses, Participation, Flexibility and Enablement: Intermediate Technology Publications, London, (1995)

14. Choguill, Charles L, Sustainable Cities: Urban Policies for the future Habitat international, . (1993)
15. 1U.S. Green building council .(the Building Roundtable) . “ Building Momentum : National Trends and Prospects for High-Performance “April 2002 Green
16. . USA : Prepared for the U.S. senate committee on environment and public works . social security Annex Buildings , U.S. General services Administration , LEED 2.0 Certified , November 2002 .
17. Baltimore , Maryland . P.4 Housing in Japan, 6th Editiohttp://www.bcj.or.jp/c08/06/src/QuickLook6_e.pdf
18. Toshio Mizuuchi-Changing urban governance for socially discriminated A case of Osaka city-Japan
19. Edward B, "Economics, Natural Resources...", 1989, p.185(
20. Transforming) George Heaton and Robert Repetto, Technology: An Agenda., 1991, p.IX
21. PH pitt and Dufton in association with the greater London council building control in inner London 1988
22. 1) Frits Hesyelink , المركز الاقليمي لليونسكو "من أجل الاستدامة" (2000/3
23. ¹Perter Morgan-Ssan Nott Development Control Policy Into Practic- Butterworths-London-1988. Page 6
24. ¹peter Morgan-Ssan Nott Development Control Policy Into Practice- Butterworths-London-1988. Page
25. Cherry GB The Evaluation of British Town Planning (1974)
26. GIS as a decision making support tool for urban planning & management page 103
27. Planning and management International Institute for Aerospace Survey abd Earth Sciences-2001
28. Using GIS
29. Computerization of development plans and Associate information Meeting with Drs. SherifAmer-Assistat-professor-Division of Urban
30. According to an Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) survey Japan

Web sites

1. : ¹<http://www.bdr130.net/vb/t93197.html>
2. http://www.egovamc.com/a_city/amc/new_features.asp
<http://www.sewa.org> An Introduction to Sustainability,
<http://www.cs.colorado.edu/13d/system/mrrogers/intro.html>.
3. <http://www.winchester.gov.uk>

principles and stay away from the violation and the personal interests in order to enhance the urbanism environment and preserve the architecture and country wealth.

Research hypothesis:

The rewriting of the building legislation according to social and economic principles will lead to high quality environment that harmonized with the natural environment and achieve the comfort of users but if it is implemented correctly. The laws and legislation are basic on the controlling process of the architecture and urbanism product and that is what the research will prove.

Methodology:

The methodology is represented in some basic steps whose target is to activate the role of urbanism and building requirements and legislation in order to produce sustainable architecture and urbanism harmonized with the Egyptian local environment as an entrance to the sustainable urbanism development. This research depends on three aspects:

The second aspect the analytical study:

This aspect depends on three parts:

The first part: is focusing on the definition of the sustainable urbanism development.

The second part: is presenting the complete explanation of the research problem through explaining the policies of controlling the sustainable urbanism development according to the laws and legislation.

The third part: is presenting the disabilities and abilities of achieving the sustainable development in the Egyptian local reality.

The third aspect the empirical applicable study:

Through this aspect, the suggested hypothesis are tested depending on the observation and documentation to the chosen studying models from Arabic and foreign countries. The information is collected through monitoring, taking pictures and analyzing the suggested models, then it is appreciated according to the theoretical and analytical aspects through the comparative and analytical approach in order to measure the level of success of the relation among the legislation, laws and sustainable urbanism development.

Methodology

The theoretical study The analytical study The empirical applicable study

The first aspect the theoretical study

This aspect depends on four parts:

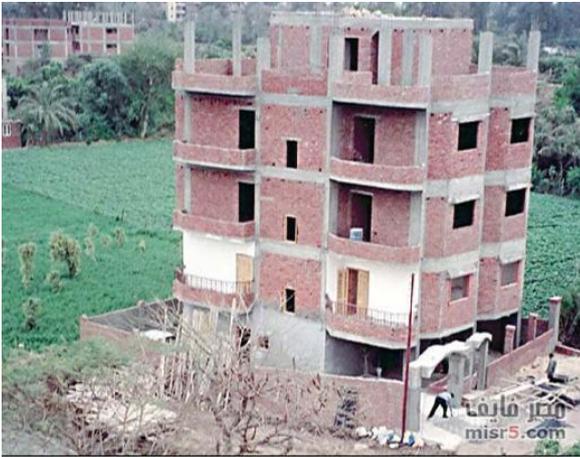
The first part: is studying the most important terms and definitions that related to the architecture and urbanism.

The second part: is presenting the most important resources of legislation in the Islamic age and their effect on the sustainable urbanism development.

The third part: is presenting the enacted laws in Egypt that affecting on the sustainable urbanism development.

The fourth part: is highlighting the difficulties that face the implementation of laws and legislation.

controlled and has several planning problems as different heights, mixed uses of the lands, visual distortions and distracting the architectural and urbanism nature and loss of identity.



A, b and c are some of unplanned places in Egypt – the source the researcher

The importance researched of the problem:

The insufficiency of the legislation and the executive aspects affect negatively on the architecture and urbanism; this appears in various aspects as the narrow streets, crowded ways and the lack of services. These services also are far away from the occupants and they cannot follow the urbanism. So, it's appeared the lack of green places and the amusement parks as the figure (a, b and c), also the social and psychological problems that resulted in the behavior of the people are appeared. All these of course are not the target of the sustainable urbanism development which invites to the planning and organizing. So, the legislation and laws are the only way to obligate people to their

According to the above, this research focuses on the case of the building regulations, requirements and laws in order to create a positive role to produce architecture and urbanism which satisfy the occupants and specialists in the present generations without affecting negatively on the next ones.

All these are according to the sustainable development, and the laws and legislations are the basic controller of the sustainable development and this is the main target of the research to achieve the following equation.

Architecture and urbanism regulations and legislations → Sustainable architecture product → Sustainable urbanism development

Problem's Identification:

The implementation of the architecture laws and regulations that are responsible for controlling the Egyptian local architecture don't prove any efficiency yet, although there are many continues laws that control the architecture development in Egypt. Examples for that: law no. 106 and the architecture planning law for year 82, and finally the unity building law for year 2008 and 2009, although the presence of all these laws, the building is not



Introduction:

The sustainability is a great solution to reject the faults of the development process in every field such as the sustainable urbanism development.

The world around us develops continually and takes the way of the sustainable development to reach the preservation of its resources and wealth for the future of its citizens, the building wealth is one of the important wealth of countries and it should not be left to the corrupters who search for their personal interests.

The regulations, requirements and laws have an important role in architecture development generally and the urbanism development specifically; they are concerned as basic and effective tool in process of controlling the development and architecture planning.

As the regulations and requirements have a high importance in the development and planning process, so several researchers of the field of architecture and urbanism take care of developing these mechanisms in order to produce architecting development subject to the regulations and requirements of the Occupants. They also should not affect negatively on the occupants; whether the environmental, economic or social level and that should be a target of the sustainable development process.

It is noticed that almost all the Egyptian cities don't have any applicable regulations, requirements or laws to rule the building process whether the architecture level or the planning one, although we have many inherited laws and requirements that are developed through years. This indicates to the importance of searching in the provisions and texts of legislation, and the implementation of these texts and laws to avoid the spread of unplanned buildings.



**AL AZHR UNIVERSITT
FACULTY OF ENGINEERING
ARCHITECTUTURE DEPARTMENT**

**Legislative aspects of Architecture and Urbanism
In the plans of the sustainable urbanism development**
(Studying the effect of the legislation and laws on the sustainable urbanism development from the local
and international reality)

**By Arch
MOSTAFA HUSSEIN AGAMY MOHAMED
B.SC IN ARCHITECTURE**

SUPER VISION OF

**Prof . Hassan El-sayed Hassan Abo
Mahmoud
The Head of the Architecture department
Faculty of engineering – Azhar University**

**Dr . Ahmad Al-kattan
Lecturer in the Architecture Department
Faculty of engineering – Azhar University**

2015