



جامعة المنصورة
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

تفعيل المنهج الإسلامي في عمارة المستقبل

بحث مقدم من

م / هالة محمد السيد رسلان

كجزء من المتطلبات للحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

تحت إشراف

أ.د. / محمد عصمت العطار

أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة المنصورة

د. / علاء محمد شمس الدين العيشي

مدرس الهندسة المعمارية بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة المنصورة

٢٠١١

لجنة الإشراف

عنوان الرسالة: تفعيل المنهج الإسلامي في عمارة المستقبل

اسم الباحثة: هالة محمد السيد رسلان

لجنة الإشراف:

م	الاسم	الوظيفة	التوقيع
١	أ.د. محمد عصمت العطار	أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	
٢	د. علاء محمد شمس الدين العيشي	مدرس العمارة - كلية الهندسة جامعة المنصورة	

عميد الكلية

وكيل الكلية للدراسات العليا

رئيس القسم

لجنة المناقشة والحكم

عنوان الرسالة: تفعيل المنهج الإسلامي في عمارة المستقبل

اسم الباحثة: هالة محمد السيد رسلان

لجنة الإشراف:

م	الاسم	الوظيفة	التوقيع
١	أ.د. محمد عصمت العطار	أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	
٢	د. علاء محمد شمس الدين العيشي	مدرس العمارة - كلية الهندسة جامعة المنصورة	

لجنة المناقشة والحكم:

م	الاسم	الوظيفة	التوقيع
١	أ.د. محمد عبد السميع عيد	عميد كلية الهندسة - جامعة أسيوط	
	أ.د. محمد عصمت العطار (عن لجنة الإشراف)	أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	
	أ.د. محمد طه العزب	أستاذ الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	

عميد الكلية

وكيل الكلية للدراسات العليا

رئيس القسم

إهداء

إلى أبي الذي علمني أن الإسلام عمل وعطاءً

إلى أمي التي علمتني الإتقان في كل شيء

إلى أساتذتي الذين علموني الخط بالقلم ، وعلموني ما لم أكن أعلم

إلى زملائي الباحثين عن هويتهم في عقيدتهم ليمارسوه في مهنتهم

إلى روح شهداء ٢٥ يناير الذين ذاقوا الموت لتكتب لنا الحياة

وأولا وأخيرا .. إلى مصر ...

بلادي التي تستحق أن تكون أعظم بلاد الأرض

أهدي هذا العمل

سائلة الله عز وجل أن يرفعني به كما رفع بالعلم عباده الصالحين

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين ..

أما بعد

فلا يسعني وأنا أتقدم برسالتني إلا أن أعترف بالفضل لأساتذتي الأجلء الأفاضل أعضاء لجنة الإشراف

أ.د. محمد عصمت العطار

أستاذ ورئيس قسم العمارة بكلية الهندسة جامعة المنصورة

د.م. علاء محمد شمس الدين العيشي

مدرس بقسم الهندسة المعمارية جامعة المنصورة

كما أتقدم لهما بالشكر على ما قدموه من جهد مخلص ، فكراً وعلماً وتطبيقاً

الباحثة

" الْحِكْمَةُ ضَالَّةُ الْمُؤْمِنِ .. أَنَّى وَجَدَهَا فَهِيَ أَحَقُّ بِهَا "

حديث شريف

- المشرفون
- لجنة المناقشة والحكم
- الإهداء
- شكر وتقدير
- محتوى البحث
- فهرس الأشكال والصور
- فهرس الجداول

مقدمة البحث :

- أ - ملخص البحث
- ب - عرض القضية البحثية
- ج - الفروض النظرية
- د - أهداف البحث
- د - المنهجية البحثية
- د - هيكل البحث

الباب الأول: رصد وتحليل مشكلات الواقع العمراني والمعماري المعاصر في مصر ومداخل وتوجهات الحلول لها

تمهيد

(١-١) الفصل الأول : رصد ودراسة تحليلية لمشكلات الواقع العمراني والمعماري المعاصر :

مقدمة	١
١-١-١	رصد وتحليل مشكلة : غلاء أراضي البناء في مصر
٢-١-١	رصد وتحليل مشكلة : غلاء خامات ومواد البناء في مصر
٣-١-١	رصد وتحليل مشكلة : الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر
٤-١-١	رصد وتحليل مشكلة : تهالك الثروة العقارية وسوء حالتها
٥-١-١	رصد وتحليل مشكلة : نقص وتهالك البنية التحتية في مصر
٦-١-١	رصد وتحليل مشكلة : غلق الشقق السكنية في مصر وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار
٧-١-١	رصد وتحليل مشكلة : فساد المحليات في مصر
٨-١-١	رصد وتحليل مشكلة : العشوائيات في مصر

١٨	٩-١-١	رصد وتحليل مشكلة : البناء على الأراضي الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي القديم
٢٠	١٠-١-١	رصد وتحليل مشكلة : تعقيدات تراخيص البناء في مصر
٢٢	١١-١-١	رصد وتحليل مشكلة : قصور التسجيل العيني والتوثيق في مصر
٢٤	١٢-١-١	رصد وتحليل مشكلة : الضريبة العقارية في مصر
٢٥		ملخص الفصل الأول

(٢ - ١) الفصل الثاني : مداخل وتوجهات الحلول المقترحة لمشكلات العمارة والعمران السابق رصدها :

٢٦		تمهيد : الأطر العامة للمداخل الفكرية الثلاث (الاشتراكي - الإستثماري - المستمد من الشريعة
٢٩	١-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : غلاء أراضي البناء في مصر
٣١	٢-٢-١	لمشكلة : غلاء خامات ومواد البناء في مصر
٣٣	٣-٢-١	لمشكلة : الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر
٣٥	٤-٢-١	لمشكلة : سوء حالة المنشآت وتهاكها
٣٧	٥-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : تهاك البنية التحتية في مصر
٣٩	٦-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : غلق الشقق السكنية وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار
٤١	٧-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : فساد المحليات في مصر
٤٣	٨-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : العشوائيات
٤٧	٩-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : تآكل الأراضي الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي
٤٩	١٠-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : تعقيدات تراخيص البناء
٥١	١١-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : قصور التسجيل العيني والعقاري
٥٣	١٢-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : الضريبة العقارية في مصر
٥٥		ملخص الفصل الثاني
٥٥		ملخص الباب الأول

الباب الثاني : مبادئ الشريعة في العمارة والعمران ومتى توقف تطبيقها في مصر ومدى مطابقتها لتجارب الغرب ونتائج تطبيقها المتوقعة في مصر (على ثلاث مستويات) :

تمهيد

(٢ - ١) الفصل الأول : مبادئ الشريعة على مستوى التخطيط العمراني :

٥٩	مبدأ الإحياء في الشريعة	١-١-٢
٦٨	مبدأ حق الحرم	٢-١-٢
٧٤	مبدأ اللامركزية الإدارية في البيئة العمرانية	٣-١-٢
٨٠	ملخص الفصل الأول	

(٢ - ٢) الفصل الثاني : مبادئ الشريعة على مستوى التصميم المعماري :

٨١	مبدأ البناء الأفقي والمواد متوسطة العمر واللقطة	١-٢-٢
٨٤	مبدأ تركيب وصيانة البنية التحتية ذاتيا	٢-٢-٢
٩١	مبدأ حق الارتفاق	٣-٢-٢
٩٤	مبدأ حق الشفعة	٤-٢-٢

(٢ - ٣) الفصل الثالث : مبادئ الشريعة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار :

١٠٣	مبدأ التقسيم بالمهاياة	١-٣-٢
١٠٧	مبدأ الوقف في البيئة العمرانية	٢-٣-٢
١١٢	مبدأ الضريبة العقارية	٣-٣-٢
١١٩	ملخص الباب الثاني	

الباب الثالث : نموذج تطبيقي لمشروع إسكاني تعاوني متوائم مع مبادئ الشريعة وقابل للتطبيق في مصر :

تمهيد

(١-٣) الفصل الأول : نموذج تطبيقي للرؤية المقترحة على مستوى التخطيط العمراني :

١٢٠	١-١-٣ تطبيق مبدأ الإحياء في المشروع	
١٢٢	١-١-٣-١ المعايير العلمية لاختيار موقع المشروع وفق الرؤية المقترحة	
١٢٦	٢-١-٣-١ الرؤية التخطيطية للمشروع المقترح	
١٢٩	٢-١-٣-٢ تطبيق مبدأ الحرم في المشروع المقترح	
١٣٢	٣-١-٣ تطبيق مبدأ اللامركزية الإدارية في المشروع المقترح	
١٣٤	خلاصة الفصل الأول	

(١-٣) الفصل الثاني : نموذج تطبيقي للرؤية المقترحة على مستوى التصميم المعماري :

١٣٥	أركان التصميم المعماري الأربعة ومدى استيفاء الشريعة لها	٢-٣
١٣٦	تطبيق مبدأ البناء الأفقي والمواد المتوسطة العمر واللقطة	١-٢-٣
١٣٦	١-١-٣-٣ البناء بالتربة المضغوطة من الموقع	
١٣٩	٢-١-٣-٣ البناء بالاجولة الطويلة	
١٤١	٣-١-٣-٣ البناء بالإطارات القديمة والفوارغ	
١٤٣	٤-١-٣-٣ البناء بحزم القش الزراعي	
١٤٥	تطبيق مبدأ تركيب وصيانة البنية التحتية ذاتيا في المشروع	٢-٢-٣
١٤٥	١-٢-٢-٣ المرحاض الجاف	
١٤٩	٢-٢-٢-٣ توليد الطاقة بالغاز الحيوي	
١٥١	٣-٢-٢-٣ التخلص من النفايات والتشجير الذاتي	
١٥٣	تطبيق حق الشفعة وحق الارتفاق في المشروع	٣-٢-٣
١٥٤	ملخص الفصل الثاني	

(٣-٣) الفصل الثالث : نموذج تطبيقي للرؤية المقترحة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار :

١٥٥	تطبيق مبدأ المهاية على المشروع المقترح	١-٣-٣
١٥٥	١-١-٣-٣ المهاية على المرافق والبنية التحتية	
١٥٥	٢-١-٣-٣ المهاية على المساكن للمغتربين	
١٥٥	تطبيقات الوقف الخيري في المشروع المقترح	٢-٣-٣
١٥٦	١-٢-٣-٣ وقف مرافق البنية التحتية	
١٥٦	٢-٢-٣-٣ وقف الوحدات السكنية مؤقتا	
١٥٦	الرسوم والضرائب والتمويل المحلي	٣-٣-٣
١٥٧	١-٣-٣-٣ مصادر تمويل المحليات	
١٥٧	٢-٣-٣-٣ الهيكل الإداري والرقابي	
١٥٨	ملخص الفصل الثالث	

(٤-٣) الفصل الرابع : أوجه التشابه بين الرؤية المقترحة وبين المشاريع المطروحة حالياً خاصة بعد ثورة ٢٥ يناير :

١٥٩	آفاق مستقبل مصر العمراني بعد ثورة يناير	١-٤-٣
١٥٩	مبادرة دعم مشروع ممر التعمير لدكتور فاروق الباز	١-٤-٣-١
١٦٠	مبادرة تجميل وتنظيف شوارع مصر بعد ثورة ٢٥ يناير	٢-٤-٣-١
١٦٠	مبادرة إنقاذ نيل مصر	٣-٤-٣-١
١٦١	خطة التنمية الأفقية إلى عام ٢٠١٧	٤-٤-٣-١
١٦٢	مبادرة كتابة تاريخ المستقبل العمراني لمصر	٥-٤-٣-١
١٦٣	ملخص الفصل الرابع	

النتائج والتوصيات ١٦٤

ملخص البحث

تعاني بعض المدن المصرية من مشكلات عمرانية ومعمارية معاصرة ، من غلاء وازدحام وتكدس وتهالك وعشوائية ، وكيف أن المدارس الفكرية الواردة من الشرق والغرب متمثلة في الاشتراكية والرأسمالية الاستثمارية عجزتا عن حل هذه المشكلات إن لم تكونا قد ساهمتا في تضاعفها ، وساهمتا أيضا في محو هويتنا العمرانية المحلية ، فهذا البحث محاولة لعلاج هذه المشكلات من المدرسة الفكرية المحلية المستمدة من الشريعة ، ودراسة ما إذا كانت هذه المبادئ تملك الحل لهذه المشكلات المستعصية أم لا .

وقد سبق أن قدم العديد من المعماريين والباحثين دراسات وافية عن المنهج الإسلامي في العمارة لكن أغلبها كانت دراسات فلسفية وجمالية تتناول الناتج المعماري الذي أفرزته هذه الحضارة من مساجد وقصور وتكايا وأسبلة ، لكن القليل منها من حاول استنباط الأحكام الشرعية التي نظمت هذا المنهج والتي يحتاجها المعماري المسلم لمعرفة اصول وأحكام مهنته قبل مزاولتها .

ففي الباب الأول تم رصد المشكلات العمرانية والمعمارية المعاصرة وتسجيلها بالأرقام والصور ، ثم في الفصل الثاني من نفس الباب تم عمل دراسة مقارنة بين الحلول التي قدمتها المذاهب الفكرية الرئيسية في مصر خلال الخمسين عاما الماضية (الاشتراكية التعاونية - الرأسمالية الاستثمارية) ومقارنتها بالمدخل الفكري المستمد من الشريعة ونتائج تطبيقه إن حدث .

أما في الباب الثاني فتم دراسة واستنباط أسس وملامح هذا المنهج المستمد من الشريعة ، مجردة عن غلاف الزمان والمكان ، ومسردا لأحكام المذاهب الأربعة في كل بند ، مع ذكر تاريخ تطبيق هذه المبادئ في مصر عبر العصور ومتى توقف تطبيقه ، وماذا كانت نتيجة ذلك ، وهل ثمة قوانين مشابهة لهذه المبادئ في الغرب ، وهل هي ناجحة هناك ، وماذا قد يحدث لو اعتمدنا هذه المبادئ في مصر المعاصرة ؟

أما الباب الثالث فقدم نموذجا تطبيقيا معاصرا لهذه المبادئ لئلا تكون مجرد توصيات على ورق ، فتم طرح نموذج تطبيقي في أرض بمدينة السادس من أكتوبر على شكل مشروع إسكاني تعاوني ملتزم بمبادئ هذا المنهج ، وذلك على مستويات (التخطيط العمراني - التصميم المعماري وتقنيات البناء - الإدارة المحلية والاستثمار) وكيف أن المنتج النهائي لهذا المشروع متوائم مع ظروفنا المعاصرة وقادر على تلاشي كافة المشكلات السابقة في الباب الأول .

وقد توصل البحث إلى صلاحية هذا المنهج للتطبيق كمدخل لحل مشكلاتنا العمرانية المستعصية في الحاضر والمستقبل ، والتي عجزنا عبر المدارس الفكرية والإقتصادية المختلفة عن حلها .

ثم تم **تلخيص التوصيات والنتائج** من هذا البحث بأن الملامح الرئيسية لهذا المنهج متوافقة وملائمة لبيئتنا المصرية المعاصرة ، وبالتالي فلا بد من التوسع في البحث عن باقي ملامح وتفاصيل هذا المنهج لاستكمال منظومة قانونية وبنائية قادرة على قيادة القاطرة العمرانية في المنطقة لتكون العمارة المصرية المحلية نموذجا يحتذى به في دول المنطقة المماثلة لنا ثقافيا وبيئيا .

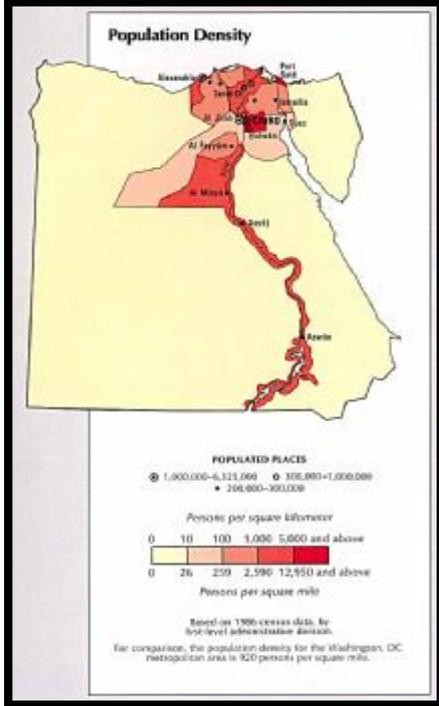
وتم **وضع توصيات** في نهاية البحث كخلاصة لهذا العمل تفيد المعماريين وصناع القرار من تشريعيين لإعادة صياغة قوانيننا البنائية والتخطيطية حسب هذا المنهج نسأل الله تعالى أن ينفع بهذا البحث ويجعله في ميزان حسناتنا وحسنات كل من أشرف عليه أو ساهم في خروجه إلى النور وهو تعالى ولي ذلك والقادر عليه .. آمين

المقدمة



شكل (٢) حالة العمران في مصر - صورة لا تحتاج إلى تعليق - المصري اليوم عدد ١٢/٦/٢٠١٠

المشكلة البحثية وأهمية البحث : تعاني مصر من مشكلات عمرانية ومعمارية لا حصر لها ، من غلاء وازدحام وتكدس وتهالك وعشوائية ، وانهيارات عقارية ونزاعات دموية على أراض وفساد في المحليات واستيلاء على أراضي الدولة ، إلخ ، وقد حاولت الحكومات المتعاقبة حل هذه المشكلات بالعديد من القوانين الاشتراكية تارة والاستثمارية تارة أخرى، فشلت في حل أزمات الإسكان ونقص الشقق ، فنرى التكاليف على وحدات الإسكان الحكومية رغم ضيقها الشديد الذي لا يلئم احتياجات البشر ، حيث يكفي أن نعلم أن المساكن التي خصصتها الدولة لضحايا الدويقة كانت بمساحة ٢٦ مترا فقط فهل هذا من قلة الموارد ؟



شكل (١) توزيع الكثافة البنائية في مصر - الخريطة والمثال -

إن مصر بها أكبر مساحة غير مستغلة حوالي ٩٥٠,٠٠٠ كلم^٢ من الخواء ، وبها أغنى خامات لمواد البناء من حديد وأسمنت وحجر جيرى وطفلة ، حتى أن مصر هي رابع منتج للأسمنت على مستوى العالم (رغم كونها صناعة مدمرة بيئيا) ، كما أن بها كفاءات هندسية غفيرة تصدرها كقوة بشرية للدول المجاورة ، إذا فهي لا تفتقر إلى أي آلية من آليات العمران السليم ، بل تفتقر للتخطيط السليم .

مصدر الخريطة www.cia.com

القضية البحثية : يتناول البحث قضية التعريب وطمس الهوية العمرانية المحلية ، والناتج من اتباع قوانين إشتراكية تارة ورأسمالية تارة أخرى ، متجاهلين القانون المستمد من شريعتنا الإسلامية والذي أفرز لنا بيئة عمرانية ناجحة ومتميزة لا زالت شواهدنا قائمة للآن ، فكان السؤال هو

: هل يصلح هذا المنهج لحل مشاكلنا اليوم ؟ وللإجابة على هذا السؤال كان لا بد أن نحدد أولا : ما هي ملامح ومبادئ هذا المنهج أصلا ؟ وما وجه الشبه بينه وبين القوانين في الغرب ؟ وهل كانت هذه المبادئ سائدة في مصر

وقت الحكم الإسلامي ؟ ومتى توقف العمل بها ؟ وماذا كانت نتيجة ذلك ؟ وماذا سيحدث لو أعدنا تطبيقه في مصر المعاصرة ؟

وبعد التحقق من صلاحية هذا المنهج وتشابهه مع المناهج العمرانية الناجحة في كثير من الدول ، كان لا بد من صياغة هذا المنهج بشكل عملي ، فقمنا بتقديم نموذج عملي ثم تقييم نتائجه الافتراضية ، وذلك لنرى : هل تم حل مشكلاتنا العمرانية والمعمارية التي تم رصدها في بداية البحث من خلال هذا النموذج ؟ وإن كانت الإجابة بنعم ، فلم لا نعمم تطبيقها لحل مشكلاتنا على أرض الواقع ؟ .

الدراسات السابقة : سبق للعديد من الباحثين محاولات لحل المشاكل العمرانية والمعمارية بطرح نظريات غريبة تارة وشرقية تارة أخرى ، وتطوع بعضهم للبحث في العمارة الإسلامية من خلال :
دراسات جمالية : والتي اهتمت بالإحاطة بجماليات العمارة الإسلامية وآثارها الفنية الخالدة دون التفات للعوامل التي أفرزت هذه العمارة الرائعة .

دراسات فلسفية : والتي اهتمت بالإحاطة بنظرياتها الفلسفية وأبعادها الفكرية العامة ونظريات علم الاجتماع التي ساهمت في صنعها دون التفات للقوانين المنظمة لهذه العمارة وكيف خرجت عمليا وتطبيقيا بهذا الشكل .
دراسات حرفية : والتي اهتمت بالإحاطة بالعناصر المعمارية التي تميزت بها هذه العمارة كالمشربية والعقود والقباب وتطويرها للاستعمال المعاصر وتطويرها للاندماج في عمارة اليوم .

دراسات بيئية : والتي اهتمت بالإحاطة بالبعد البيئي للعمارة الإسلامية من حيث ملاءمته للظروف المناخية والاجتماعية وأبعادها الروحية ومن رواد هذه المدرسة المعماري خالد الذكر حسن فتحي .

دراسات فقهية : والتي اهتمت بأحكام الفقه في العمارة وال عمران كابن الرامي التونسي في كتابه (أحكام البنين) .
دراسات للرؤية الفكرية للمنهج الإسلامي : والتي اهتمت بنفس موضوع البحث ومن أبرز الرواد فيه الدكتور جميل عبد القادر أكبر في كتابه (عمارة الأرض في الإسلام) .

وهذه الدراسة تعد طرحا فكريا يؤطر لتفعيل رؤية إسلامية لل عمران المستقبلي ، ولها حيز زمني ومكاني ، **فمصر كدولة وبيئة عمرانية هي الحيز المكاني للدراسة - ومستقبلها القريب هو الحيز الزمني لها ، فالجديد في هذه الدراسة هو تسخيرها لهذا المنهج لعلاج أمراضنا المعمارية المعاصرة ، لا سيما أن معظم هذه الدراسات مر عليها عقد أو أكثر من الزمان ، فكان هذا البحث لسد هذا الفراغ القائم .**

الفرضية النظرية :

يقوم البحث على مجموعة من الركائز التي تصيغ الفكر العام له والتي تفترض فرضية أساسية هي أنه:

(يمكن علاج مشكلاتنا العمرانية والمعمارية المعاصرة في مصر باتباع المنهج العمراني والمعماري المستمد من (الشرعية)

أهداف البحث :

يهدف البحث بشكل أساسي إلى :

علاج مشكلات العمارة والعمران المعاصرة في مصر والنااتجة عن تكديس قوانين بنائية مستوردة من بيئات مغايرة لبيئتنا المحلية .

كما يهدف إلى :

- ١ - دراسة مدى نجاح القوانين الاشتراكية ثم الرأسمالية في حل مشكلاتنا العمرانية من عدمه .
- ٢ - طرح المبادئ المنظمة للعمارة والعمران في الشريعة - وبحث مدى قابليتها للتطبيق اليوم من عدمه .
- ٣ - دراسة أوجه التشابه بين هذه المبادئ وبين الأنظمة البنائية المعاصرة في الغرب .
- ٤ - بحث احتماليات التطبيق على مشاريع إسكانية تعاونية معاصرة .
- ٥ - استنتاج تأثير هذه المبادئ على مشكلاتنا العمرانية السابق رصدها - ومدى قدرتها على علاج هذه المشكلات .

المنهجية البحثية :

لتحقيق أهداف البحث تم اتباع المنهج الاستقرائي التحليلي مع التطبيق على مشروع إسكاني تعاوني في إحدى المدن الجديدة ، حيث يتكون المحور النظري للبحث من الباب الأول والثاني والمحور التطبيقي من الباب الثالث .

المحور النظري :

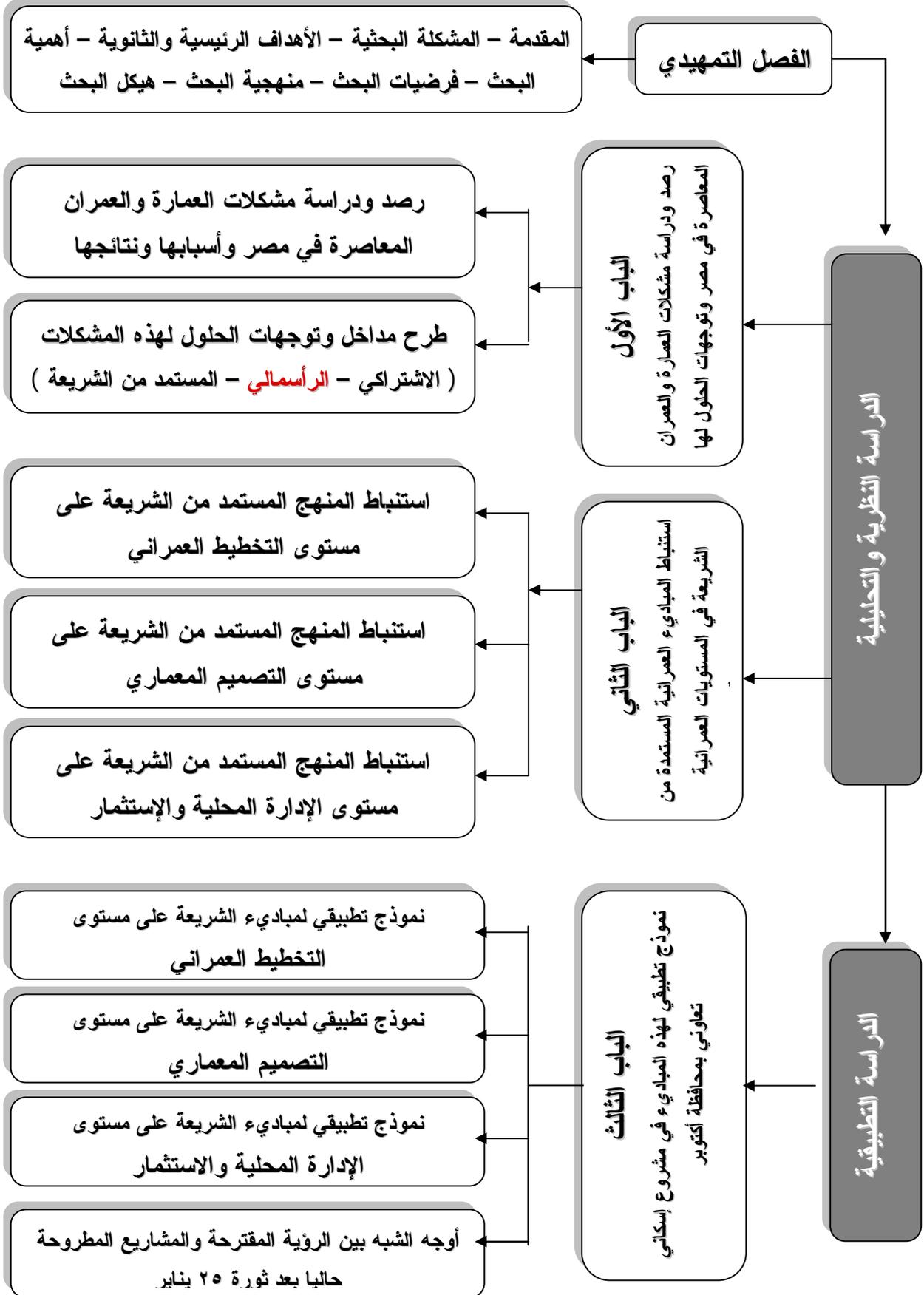
يشتمل على دراسة تحليلية لمشكلات العمارة والعمران المعاصرة في مصر (رصد - تحليل للأسباب - إحصائيات وأرقام) يليها دراسة تحليلية للمدخلين الإشتراكي والرأسمالي وكيف أنهما لم يفلحا في علاج هذه المشاكل - يليها دراسة استقرائية لملاحم المنهج العمراني المستمد من الشريعة وأعمدته الأساسية على مستـويات (التخطيط العمراني - التصميم المعماري - الإدارة المحلية والاستثمار) وأوجه التشابه بين هذه الملاحم وبين قوانين وأنظمة غربية معاصرة .

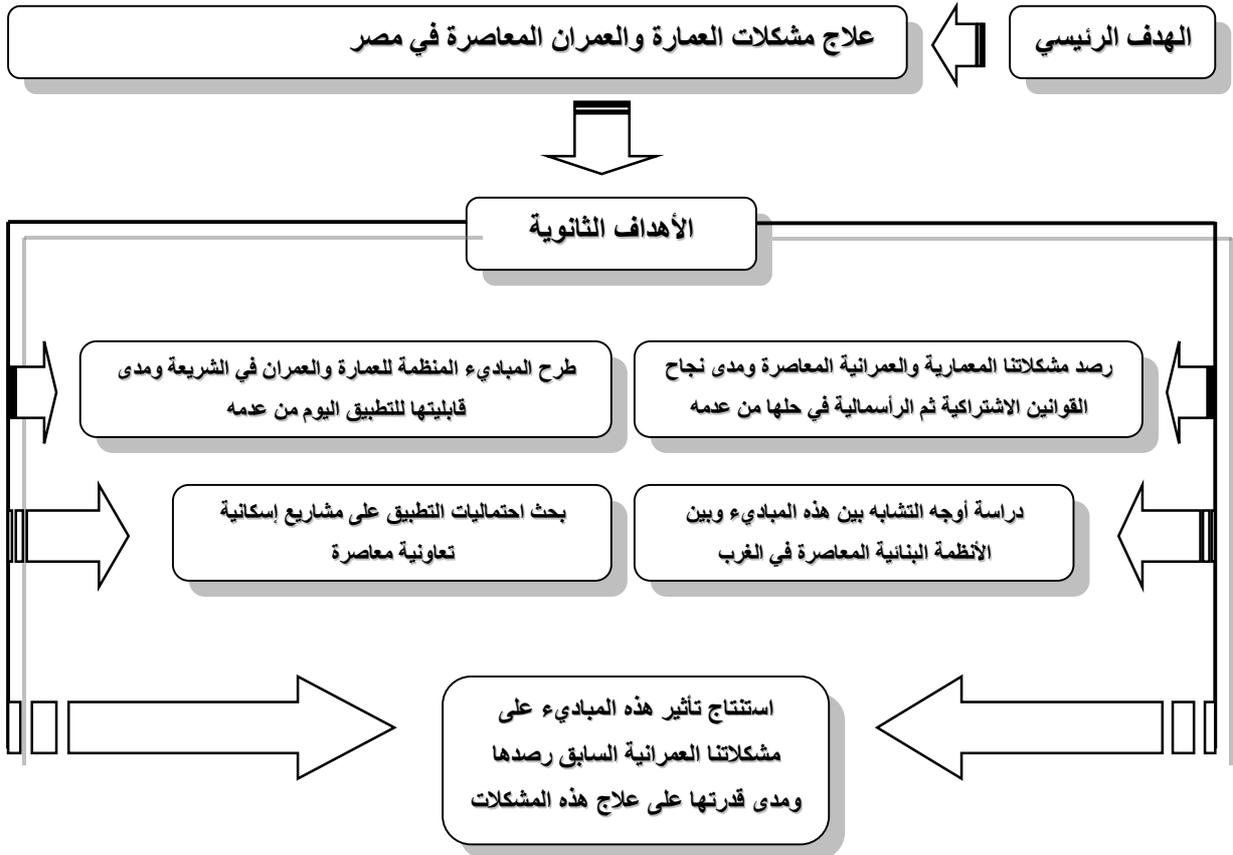
المحور التطبيقي :

يشتمل على تقديم نموذج تطبيقي لأسس هذا المنهج على مشروع إسكاني تعاوني بإحدى المدن الجديدة بأكتوبر ، وتقييم هذه التجربة وهل نجحت في علاج المشكلات سابقة الرصد ؟ .

هيكـل البحث :

يحتوي البحث على مقدمة وثمانية فصول موزعة على ثلاثة أبواب وأخيرا الخلاصة والتوصيات





شكل (٤) أهداف البحث الرئيسية والثانوية - تصميم الباحثة

الباب
الأول

مشكلات العمارة والعمران في الواقع المصري المعاصر بين الرصد والحل :

تمهيد : يتناول هذا الباب محاولة لرصد ودراسة وتصنيف المشكلات المتعلقة بالعمارة والعمران وخاصة في مجال الإسكان ، ومن خلال البحث أمكن رصد عدد من المشكلات الرئيسية والتي أدت بدورها إلى مظاهر سلبية في صورة مشكلات فرعية متعددة التأثير تمس جميع مظاهر حياة الإنسان في مصر . واستكمالاً لهذا العرض يتطور البحث فيما يلي ليتناول المشكلات الرئيسية بالتحليل ودراسة المظاهر والأسباب والتحليل الإحصائي والأرقام المعبرة عنها ، وذلك تمهيداً لدراسة توجهات الحلول المتاحة لها . وهو ما تم طرحه في الفصل الثاني من هذا الباب ، حيث تم طرح مداخل وتوجهات الحلول التي اتبعتها مصر خلال الخمسين عاماً الماضية : بدءاً بالمدخل الاشتراكي التعاوني (١٩٦١ - ١٩٨٩) ثم **المدخل الرأسمالي الحر** (١٩٨٩ - ٢٠١٠) ثم المدخل الفكري المستمد من الشريعة ، والذي تذكر الباحثة الخطوط العريضة لمبادئه في حل كل مشكلة ، ثم تقارن بين نتائج تطبيقه وبين نتائج تطبيق المذهبين السابقين ، وذلك تمهيداً للغوص في أعماق هذا المنهج المقترح وسبر أغواره لتمييز ملامحه الرئيسية وخطوطه العريضة .

(١-١) الفصل الأول : رصد ودراسة مشكلات العمارة والعمران في الواقع المصري المعاصر

(٢-١) الفصل الثاني : طرح مداخل وتوجهات الحلول لهذه المشكلات عبر الخمسين عاماً

الماضية (المدخل الاشتراكي التعاوني - المدخل الاستثماري الحر) ومقارنتهما

بالمدخل المستمد من الشريعة، واستنباط نتائج كل منهم على حدة،

خلاصة الباب الأول.

١-١-١ - مشكلة غلاء أراضي البناء في مصر :

وصل السعر الرسمي (الصادر من وزارة الإسكان) في بعض المدن الجديدة في ١ / ٨ / ٢٠٠٨ إلى ٢٥٠٠ جنيها للمتر الواحد مما يعني أن تكلفة الأرض لبناء مبنى سكني لا يتجاوز ٦٠ مترا مربعا تتعدى المائة وخمسون ألفا- أي قيمة دخل المواطن المصري في ٣٧ عاما (متوسط الدخل لأكثر من ١٦ مليون مواطن مصري أقل من دولارين يوميا بما يوازي ٤٠١٥ جنيها سنويا حسب إحصائيات مراكز حقوق الإنسان ٢٠٠٨). (١)

مظاهر
المشكلة

- أ- محدودية كردون البناء داخل المدن وانعدام الظهير الصحراوي لمعظم المدن الكبرى.
ب- زيادة العرض عن الطلب بنسبة عالية خصوصا في فترة الاجازات الصيفية.
ت- السماح للأجانب بشراء وتملك الأراضي المصرية دون حدود قصوى للتملك.
ث- قيام الحكومة ببيع أراضي الدولة في مزادات علنية مما رفع أسعار البيع وشجع المضاربة.
ج- ارتفاع رسوم وضرائب وإجراءات نقل الملكية عند بيع وشراء الأرض مما يزيد الثمن الإجمالي عند الشراء (٢)
ح- ظهور الأرض كاستثمار آمن بالمقارنة مع البورصة أو ودائع البنوك.

أسباب
المشكلة

إحصاءات
وأرقام

في تقرير المتابعة للأداء الحكومي لعام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ في قطاع الإسكان جاء أنه: (بلغ الدعم المخصص لإسكان محدودي الدخل نحو ٤٥١ مليون جنيه عام ٠٧/٠٦ - تخفيفا لأزمة غلاء الأراضي).

تطور قيمة مشتريات الأجانب من العقارات المصرية خلال الفترة (٢٠٠٢/٢٠٠٣-٢٠٠٦/٢٠٠٧)		
السنة	القيمة (مليون جنيه)	نسبة التغير (%)
٢٠٠٢/٢٠٠٣	١٤,١	-
٢٠٠٣/٢٠٠٤	١٥,١	٧,٤
٢٠٠٤/٢٠٠٥	١٨٩,١	٤٩٤,٠
٢٠٠٥/٢٠٠٦	٩٠,٨	١,٩
٢٠٠٦/٢٠٠٧	٢٢,٧	٧٥,٠

تم إعدادها من أسعار الصرف للولايات المتحدة (الدولار) الجنيه المصري العراني من نهاية الفترة.
المصدر: وزارة العدل

جدول (١-١) تزايد مشتريات الأجانب من العقارات المصرية رفع أسعارها في الفترة من ٢٠٠٢ - ٢٠٠٧ المصدر موقع وزارة العدل

(١) موقع مركز الأرض لحقوق الإنسان المصري - الموقع على الانترنت www.lchr-eg.org

(٢) (جاء في تقرير Global Property Guide لعام ٢٠١٠ عن مصر أن رسوم انتقال الملكية تساوي (١٠.٨٥ - ١٢.٣) % من إجمالي ثمن الصفقة، منها ٢.٥ % رسوم انتقال، ١٠ % ضريبة مبيعات، ٣ % رسوم قانونية، ٢.٥ % ضريبة نقل ملكية، ٢.٥ % ضريبة على رأس المال. راجع التقرير على الموقع www.globalpropertyguide.com



شكل (٢-١) أسباب غلاء أراضي البناء في مصر - الباحثة

- وفقا لمشروع ابني بيتك **الهادف لتنفيذ البرنامج الانتخابي للرئيس السابق**، تم منح قطعة أرض مساحتها ١٥٠ م ٢ بسبعين جنيها للمتر المربع يسدد ١٠ % مقدما وفترة سماح سنة والباقي على سبع سنوات مع حصول كل قطعة على ١٥ ألف جنيه منحة لا ترد وبلغ عدد القطع المتاحة ٢٠ ألف قطعة في ١٣ مدينة جديدة (١)

- استهلكت أنشطة البيع والشراء والمضاربة على أراضي البناء في مصر مليارات من مدخرات المصريين، فقد جاء في تقرير



مصر.

شكل (٣-١) نموذج لمزاد بيع الأراضي الحكومية مما زاد ارتفاع الأسعار المصدر: جريدة الوسيط - عدد ٢٦٤ (١) (المصدر: تقرير متابعة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لخطة عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧) الصادر ٢٠٠٩/١٢/١٨ (٢) تقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لعام ٢٠٠٨/ www.capmas.gov.eg/

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء أن ٨٣.٥ % من إجمالي الاستثمارات العقارية في عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ كانت استثمارات غير منتجة (كالبيع - الشراء - التملك-المضاربة) بقيمة ١٢.٦ مليار جنيه، بينما الاستثمارات العقارية **المنتجة (كالبناء والتشييد والترميم والتعلية)** مثلت ١٦.٥ % فقط من هذه الاستثمارات (بقيمة ٢.٥ مليار جنيه)، ومن المعروف أن المضاربات لا تضيف شيئا للثروة العقارية لمصر بل تهدر مئات الآلاف من فرص العمل الحقيقية للاستثمار المنتج في

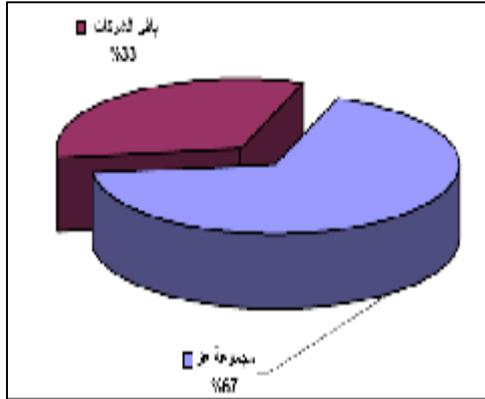
١-٢-١ - مشكلة غلاء خامات ومواد البناء في مصر :

وصلت أسعار مواد البناء في مصر لمستويات قياسية في فترات متباعدة، فتأرجح سعر حديد التسليح بين ٤٤٠٠ و ٥٩٠٠ جنيهاً للطن وارتفع طن الاسمنت الرمادي من ١٥٦.٥ جنيهاً عام ١٩٩٥/١٩٩٤ إلى ٢٥٩.٧ جنيهاً عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ حتى وصل في يناير ٢٠٠٩ إلى ٦٥٠ جنيهاً للطن غير شامل النولون.

مظاهر
المشكلة

- أ- بيع مصانع الحديد والأسمنت الوطنية **للمستثمرين المصريين والأجانب** (لافارج تيتان - سيمكس - هوليكم - فيكات - سيمنت فرانسيسه إلخ) فتم تحرير سعر الصرف وفقدت الدولة السيطرة عليه.
- ب- الممارسات الاحتكارية التي مارستها هذه الشركات الأجنبية فاتفقوا معاً على رفع السعر إلى ٦٣٣ ج / طن رغم أن تكلفة إنتاجه قرابة ١٨٢ ج / طن (١).
- ت- تدخل النفوذ السياسي في الاقتصاد فزاد قيود استيراد مواد البناء من الخارج فارتفع السعر المحلي بشدة
- ث- إقبال الدول الأوروبية على شراء إنتاجنا المحلي (الحديد والأسمنت) لأن صناعتها مدمرة للبيئة، فارتفع سعر المخزون المحلي تبعاً (٢)

أسباب
المشكلة



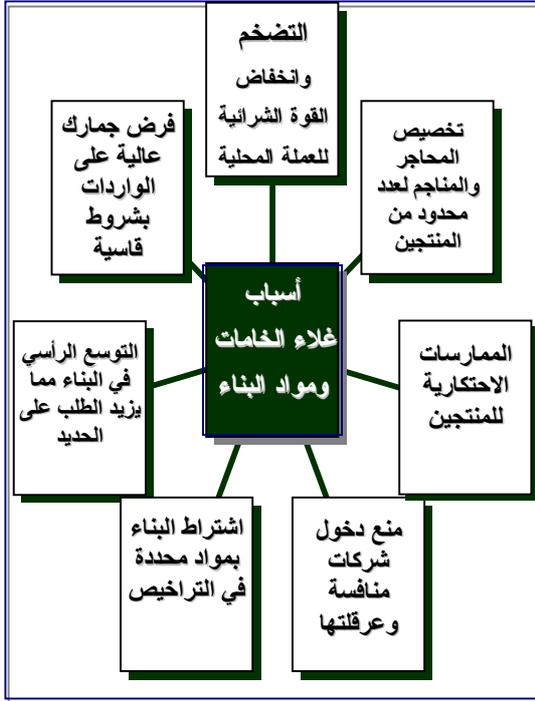
شكل (٤-١) التركز النسبي لصناعة حديد التسليح في مصر
المصدر: تقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء- نشرة مايو ٢٠٠٨

- ج- منع صغار المصنعين من الاستفادة بالمناجم والمحاجر بعد تخصيصها لكبار المصنعين (٣).

- تحتكر مجموعة عزّ أكثر من ثلثي صناعة الحديد مما أدى إلى تحكمه برفع الأسعار دون منافس رغم أنه يتمتع بسعر مدعم للطاقة وبتأوية رمزية على المناجم وعمالة منخفضة التكلفة بل وقيود على الاستيراد من منافسيه (خاصة أوكرانيا وهي أكبر مورد حديد لمصر) مما أدى لوصول سعر **الطن إلى ٨٠٠٠ جنيهاً**.

إحصاءات
وأرقام

- (١) تكلفة إنتاج الطن (١٥٠ - ١٨٢) ج / طن بعد الزيادة الأخيرة في أسعار الوقود ارتفع سعر المازوت من ١٨٢ إلى ٣٠٠ جنيهاً للطن، الغاز الطبيعي من ٠.١٤ إلى ٠.٢٢ جنيهاً للمتر المكعب، السولار من ٠.٤ إلى ٠.٦ جنيهاً للتر، القوى الكهربائية ارتفعت ٥% عام (تاريخ الدراسة) (وهو متوسط تكلفة إنتاج الطن من الأسمنت لأكثر ثلاث شركات وهم السويس والمصرية والقومية) انظر : (أثر تحرير مدخلات صناعة الأسمنت على الصناعة والمستهلك النهائي - مجلس الوزراء - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار - قطاع الدراسات التنموية - سبتمبر ٢٠٠٥)
- (٢) تحظر الدول المتقدمة صناعة الاسمنت لديها لعواقبه البيئية المدمرة مما جعل مصر رابع أعلى مصدّر له رغم التلوث الناتج عنه).
- (٣) تم تخصيص حق الانتفاع بمحاجر الطفلة والحجر الجيري لهم دون غيرهم بتأويات زهيدة جداً هي خمسة جنيهاً عن الهكتار/ السنة و ١٥ ملجم / للطن من الحجر الجيري) انظر : تقرير الشعبة العامة للمستثمرين بالاتحاد العام للغرف التجارية).



شكل (٥-١) أسباب غلاء خامات ومواد البناء في مصر - الباحثة

ثم قامت الدولة بتغليظ عقوبة الاحتكار (١) بزيادة غرامته من ١٠ مليون إلى ٥٠ مليون جنيه (٢) لكن الغرامة لا تُقارَن بما جناه المحتكرون من أرباح (حققت مجموعة عز أرباحا ٣٤٧ مليون جنيه في ثلاث شهور فقط (٣)).

البيان	أكتوبر ٢٠٠٧	سبتمبر ٢٠٠٨	أكتوبر ٢٠٠٨	سداد التغير النسبي (%)
إنتاج حديد التسليح (الف طن)	٢٨١,٤	٢٣٩,٧	٢٧٨,٢	١٦,١
مبيعات حديد التسليح (الف طن)	٢٢٥,٦	٢١٦,٥	٢٢٨,٣	٥,٥
أسعار الحديد المحلية (جنيهاً/طن)	٣٩٠٠	٦٢٢٠	٤٩٩٠	١٩,١-

١- البيانات تقاسم الإنتاج والمبيعات لأهم شركات الحديد والحديد والصلب العربية، من الدخيلة للصلب، الدخيلة للصلب، العز لحديد التسليح، العز، وزارة الاستثمار - وزارة التجارة والصناعة - شركة العز للصناعة حديد التسليح

جدول (٢-١) أسعار حديد التسليح في الفترة ٢٠٠٧/١٠ - ٢٠٠٨/١٠ - المصدر تقرير التنمية والمتابعة الصادر عن مجلس الوزراء العدد ١٩٣ - يناير ٢٠٠٩

البيان	أكتوبر ٢٠٠٧	سبتمبر ٢٠٠٨	أكتوبر ٢٠٠٨	سداد التغير النسبي (%)
إنتاج الأسمنت الرمادي (الف طن)	٢١١٧,٧	٢١٨١,٣	٣٠٥٧,٠	٩,٩
تسليمات الأسمنت الرمادي (الف طن)	٢٢٨٨,١	٢٥٤٤,١	٢٧٤٤,٣	١٧,٧
متوسط الأسعار المحلية للأسمنت الرمادي (جنيهاً/طن)	٣٦٦,٥	٤٤٦,١	٤٢٨,٩	١,٦-

جدول (٣-١) أسعار الأسمنت في الفترة ٢٠٠٧/١٠ - ٢٠٠٨/١٠ - المصدر تقرير التنمية والمتابعة الصادر عن مجلس الوزراء - العدد ١٩٣ - يناير ٢٠٠٩

مصري (٦١ مليون دولار) وبلغ نصيب السهم من الأرباح في الربع الثاني ١.٩٤ جنيه مصري مقارنة مع ١.٥٥ جنيه في الربع الأول، وبلغت إيرادات الشركة في الربع الثاني قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين ١.١ مليار جنيه. - المصدر التقرير المالي لأرباح مجموعة عز الدخيلة لعام ٢٠٠٦ المنشور على موقع المجموعة على الانترنت : www.ezsteel.com

١-١-٣ - مشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر :

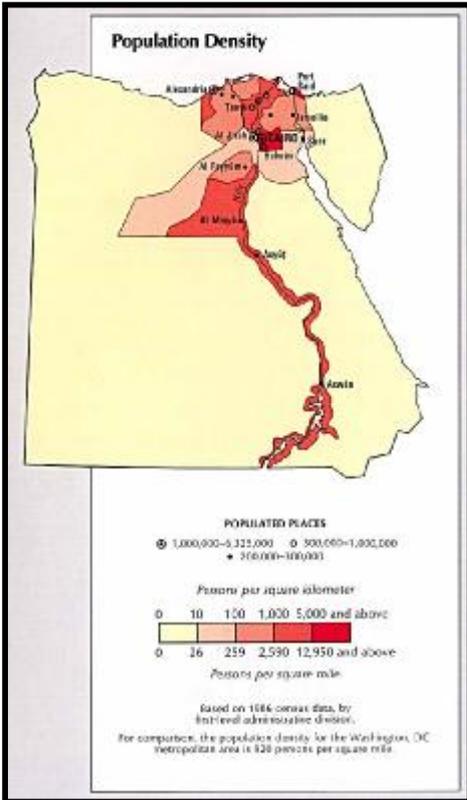
مظاهر المشكلة

رصد جهاز إزالة التعديت على أراضي الدولة العديد من حالات الاستيلاء غير القانوني تنقسم إلى :

١- حالات استصلاح تحولت لاستيلاء : حيث منحت الدولة أراضي للمستثمرين بثمن بخس ٢٠٠ جنيها للقدان بشرط استصلاحها وزراعتها، فقام المستثمرون بتحويلها لمنتجات سياحية وتجمعات سكنية مخالفة بذلك شروط المنحة، وباعوها للجمهور بسعر ٣٥٠ جنيها للمتر، بفارق مكسب يصل إلى ٧٣٥٠٠٠%، وأبرز مثال على ذلك الأراضي الواقعة على طريق مصر إسكندرية الصحراوي (على هذا الطريق أقيمت منتجعات مثل الريف الأوربي ١ و ٢ وأفق وقرطبة وبيفرلي هيلز والمدرسة البريطانية ووادي الملوك ومنتجع البشوات الخ

٢- حالات استيلاء بالقوة : استولى فيها ذوو النفوذ على أراضي مملوكة للدولة ولهيئة المجتمعات العمرانية منها أراض زراعية خصبة أو ساحلية بل ونهرية على النيل مباشرة بل وصل الأمر لردم أجزاء من النيل ومن السواحل لخلق مساحات أراضي ووضع اليد عليها.

٣- حالات فرض سيطرة : فلا يتم الاستيلاء على الأرض ولكن يفاجأ من اشتراكها بأنه لا بد أن يشتريها مرة أخرى من الأعراب تحت مسمى (مقابل الحراسة) أو (الخفارة) إلقاء لشهرهم وأشهر الأمثلة ما يحدث في وادي النطرون وسيناء والمطروح والأماكن البعيدة عن سيطرة الدولة.



أ- ارتفاع سعر الأراضي بشكل هائل مما زاد حمى الاستيلاء

ب- ضعف الجهاز الإداري الحكومي وتشتت المسؤولية الرقابية فيه.

ت- اتساع وترامي مساحات أراضي الدولة غير المستغلة

كما يتضح من الخريطة ففي حين تبلغ مساحة مصر مليون كم مربع (١.٠٠٢.٠٠٠ كم^٢) فإن المساحة المأهولة فقط ٥٥٣٦٧ كم^٢ بنسبة ٥.٥% من المساحة الكلية (١)

أسباب المشكلة

شكل (١-١) خريطة توزيع الكثافة السكانية في مصر
المصدر : مكتبة وكالة الاستخبارات الأمريكية - www.cia.com

(١) الهيئة العامة للاستعلامات بوابة مصر <http://www.sis.gov.eg>

(٢) هيئة المجتمعات العمرانية : www.urban-com.gov.eg/

فإذا رغبت الدولة في حماية المساحة غير المأهولة وقدرها ٩٤٦٦٣٣ كم^٢ من الاستيلاء عليها فستحتاج إلى نشر موظفيها بأضعاف أعدادهم وتضخيم الجهازين الإداري والرقابي معا.

ث- الفساد الإداري وفساد المحليات سهلا عمليات الاستيلاء مقابل انتفاع شخصي.

ج- تقنين الاستيلاء والاعتراف به كأمر واقع سواء كان الاستيلاء على أراضٍ صحراوية أو زراعية أو من زوائد التنظيم وذلك وفق قرار جمهوري (١) مما زاد طمأنينة المستولين وأطماعهم.

إحصاءات وأرقام

أراضي الدولة هي أحد ثلاث : (حسب نص المادة ١ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١) :

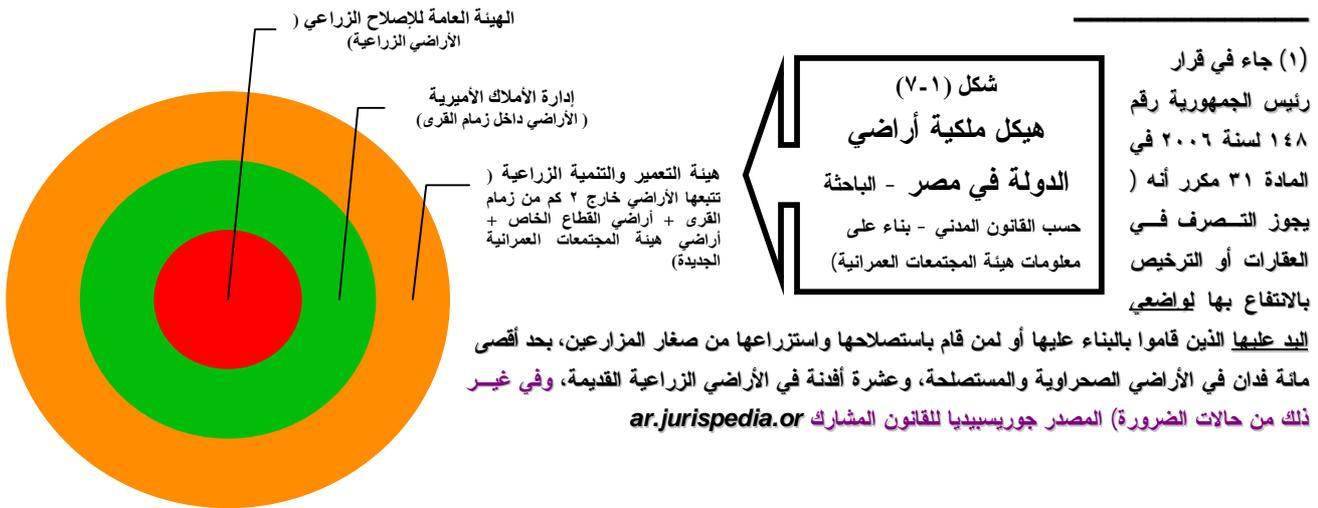
- الأراضي خارج حد زمام المحافظات غير الصحراوية بعد ترك حزام بمسافة كيلومترين منه.
- الأراضي خارج كردون المدن والقرى القائم في تاريخ العمل بأحكام القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ وذلك بعد مسافة كيلو مترين في المحافظات الصحراوية التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس مجلس الوزراء.
- الأراضي المحيطة بالحد الخارجي للبحيرات والأنهار وطرح النهر في تاريخ العمل بالقانون المشار إليه.

وملكيتها تؤول إلى ثلاث أجهزة (حسب نص القانون المدني المصري) هي :

أ- الهيئة العامة للإصلاح الزراعي : وقد آلت إليها ملكية الأراضي بعد تطبيق قوانين الإصلاح الزراعي وتحديد الملكية والتأميم بدءا من القانون ١٧٨ لسنة ٥٢ وانتهاء بالقانون ٥٠ لسنة ٦٩ وقد وصلت جملة هذه الأراضي إلى مليون فدان تم بيع مساحات واسعة منها وفق برنامج الخصخصة وبقي ٩٠٠ ألف فدان تقريبا.

ب- إدارة الأملاك الأميرية : وهي إدارة مستقلة بالإصلاح الزراعي وتتبعها الأراضي ملك الدولة والواقعة ضمن زمامات القرى وخارجها بمسافة ٢ كيلو متر.

ت- هيئة التعمير والتنمية الزراعية : وتتبعها جميع أراضي الجمهورية التي تبدأ من بعد ٢ كلم من زمامات القرى إضافة إلى أراضي القطاع الخاص والأراضي السكنية ملك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (٢) (انظر الشكل)



١-١-٤ - مشكلة تهاك الثروة العقارية في مصر :

يوجد ٢ مليون عقار بحافظات مصر مهدد بالانهيار نتيجة عدم الصيانة وعدم تنفيذ قرارات الإزالة أو التنكيس أو الترميم (١)، فمحافظة القاهرة وحدها صدر بها ستة آلاف قرار إزالة عاجلة لعقارات مهددة بالانهيار.. وبالجيزة خمسة آلاف والإسكندرية ثلاثة آلاف وستمئة صدروا جميعا لعقارات آيلة للسقوط، وأغلب هذه القرارات لم تنفذ. (٢)

مظاهر
المشكلة

- أ- رفض السكان ترك عقاراتهم وتفضيلهم الموت تحتها على التشرذم خارجها.
- ب- تراخي الأجهزة المحلية في تنفيذ قرارات الإزالة.
- ت- ارتفاع تكلفة الترميم والصيانة لغلاء الخامات والمهارات اللازمة لذلك.
- ث- عدم اتفاق السكان عادة وتشنت المسؤولية بينهم فتضيع حقوق العقار في الصيانة والمتابعة.
- ج- قانون الإيجار ١٩٦٥ خلق العداء بين المالك والمستأجر للعقارات القديمة علماً بأن ١٥.٧ % من الأسر المصرية تسكن في شقق بالإيجار القديم.
- ح- لجوء السكان للقضاء لتعطيل قرارات الإزالة، وامتداد مراحل التقاضي لسنوات طويلة.
- خ- فساد المحليات الذي يعطل قرارات الإزالة أو التنكيس بمقابل مادي. (٣)
- د- التعلية بدون ترخيص وتجاوز قيود الارتفاع يزيد فرص الانهيار للمبنى.
- ذ- غلاء الأراضي والمسكن البديلة يزيد من انعدام البدائل أمام السكان. (٤)

أسباب
المشكلة



إحصائيات
وأرقام

- توجد بمصر ١١١ ألف عمارة صادر ضدها قرار إزالة في ٢٠٠٦.
- ٩٨٠٠٠ مبني في مصر يحتاج لترميم كلي أو جزئي. (٤)
- قرارات الإزالة التي تم تنفيذها ٥٦ % فقط حتى ٢٠٠٦.

• يوجد بمحافظة القاهرة ٦٠٠٠ عقار صادر ضده قرار إزالة عاجلة

(١) تقرير لجنة الإسكان في مجلس الشعب

(٢) حسب إحصائيات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

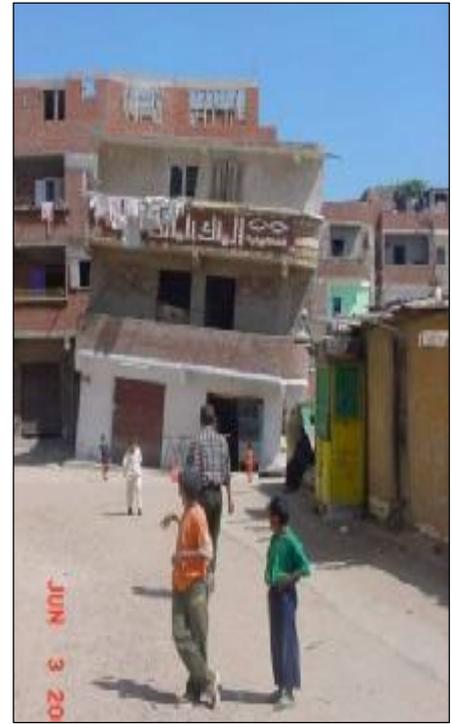
(٣) تقرير (الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة - مؤسسة ملتقى الحوار للتنمية

وحقوق الإنسان - محمد حبيب وشادي عبد الكريم ٢٠٠٨ www.moltaka.org

(٤) (تقرير أعضاء مجلس الشعب - لجنة الإسكان - ديسمبر ٢٠٠٨)

شكل (٨-١) أنقاض أحد العقارات المنهارة بالقاهرة الكبرى
ديسمبر ٢٠٠٧ www.urban-comm.gov.eg

- من أشهر كوارث الانهيارات الناتجة عن مماطلة قرارات الإزالة عمارة لوران التي خلفت ٣٦ قتيلا وعمارة فلمنج التي انهارت في أكتوبر ٢٠٠٨ مخلفة ١١ قتيلا وكلاهما بالإسكندرية. (١)
- اقترح نواب الشعب في ٢٠٠٥ تخصيص ١٥% من الوحدات السكنية بالمشروعات القومية للحكومة لتسكين الأسر المتضررة من الإزالة حماية لهم من التشرذم. ولأن لم يُقبل الاقتراح. (٢)
- اقترحوا أيضا إعفاء شركات المقاولات الخاصة من الضرائب إذا خصصت ١٥% من مشروعاتها لإيواء هذه الأسر، ولم يتم ذلك. (٢)
- أكثر من ١٢٠ ألف قرار إزالة في الإسكندرية وحدها لم ينفذ منها سوى ٦٠% في حين يشكل الباقي قنابل موقوتة تنذر بخطر وشيك.



شكل (١-٩) صورة لمنزل مانل في كرداسة ورغم ميله الشديد فلا زال مأهولا - الباحثة

شكل (١٠-١) أسباب سوء حالة الثروة العقارية في مصر - الباحثة

(١) رئيس المجلس الشعبي المحلي لحي الإسكندرية شرق المهندس طارق القيعي - مقابلة

صحفية - www.moltaka.org

(٢) تقرير أعضاء مجلس الشعب - لجنة الإسكان - ديسمبر ٢٠٠٨.

١ - ١ - ٥ - مشكلة نقص وتهاك البنية التحتية في مصر :

تعاني معظم المناطق في مصر من ضعف أداء البنية الأساسية وخدماتها (مياه - صرف - كهرباء - قمامة) في كل من الريف والحضر.

مظاهر المشكلة

- أ- تشتت مسؤولية البنية التحتية بين وزارات الإسكان والنقل والري والطاقة والمجالس المحلية والشركات القابضة والمحافظات، وغياب التنسيق بينها وتنازعها على الموارد والتمويل.
- ب- ضعف الرقابة على الشركات المنفذة لضخامة الأعمال المنفذة بالقياس لعدد المهندسين.
- ت- ضعف الصيانة الدورية من المحليات لضعف التمويل المخصص لها من الإدارة المركزية.
- ث- انتشار الفساد الإداري في عمليات التنفيذ والإرساء لمناقصات البنية التحتية خاصة أن بنودها كبيرة وأرباحها ضخمة.

أسباب المشكلة

١. بلغ إنفاق الحكومة على مشاريع البنية التحتية خلال الـ ٢٨ عاما الماضية ٤٠٠ مليار جنيه".

إحصاءات وأرقام



٢. مشاريع البنية التحتية

التهمت أموال الخزانة

العامة للدولة (٣)

وأموال المعونات التي حصلت عليها

مصر من الهيئات الدولية لدعم بنيتها

التي، على رأسها البنك الدولي والأمم

المتحدة والوكالة الأمريكية للتنمية (٢).

٣. تم منح مليار يورو لمصر منحة لا ترد

من الاتحاد الأوروبي في ٢٠٠٧ لدعم

مجال البنية التحتية بمصر، وهو أكبر

مبلغ يقدمه الاتحاد لدولة خارج عضويته (٢)

شكل (١١-١) الإحصاءات الحكومية لنسبة توصيل خدمات الصرف

في مصر-الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ٢٠٠٦

٤. ٥٠٠ ألف عدد المصريين المصابين بمرض التيفوئيد بسبب شرب المياه الملوثة بالصرف الصحي.

٥. معدلات الفشل الكلوي في مصر ثلاثة أضعاف المعدل العالمي نتيجة شرب المياه الملوثة (٦).

٦. ١٣.٥ مليار جنيه تم تخصيصها في الموازنة العامة للدولة ٢٠٠٧ للإتفاق على مشروعات البنية التحتية (٥).

٧. ٦ مليارات جنيه إجمالي ما أنفقته الحكومة لبناء شبكات المياه والصرف بمحافظة أسيوط وحدها عام ٢٠٠٩ (٢).

٨. أربع ملايين مشترك فقط في خدمة الصرف الصحي في مصر ٢٠٠٦.

٩. تحتاج مصر إلى "١٠٠ مليار جنيه للقضاء على مشاكل المياه فقط. حسب تقرير الأمم المتحدة الإنمائي ٢٠٠٧ (٢)

١٠. ٦.٨ مليون مصري محرومون من مياه الشرب النقية. (٣)



شكل (١-١٢) كاريكاتير عن انقطاع مياه الشرب في البرلس
المصدر جريدة الأهرام ٢٤/٧/٢٠٠٧

١١. ٤٨.٢% من سكان الصعيد، و ٥٠.١% من سكان الدلتا
و ٤٩ قرية في دمياط محرومون من مياه الشرب. (٣)
١٢. يصل تاريخ إنشاء بعض محطات مياه الشرب إلى عام
١٩٣٤.

١٣. تشهد مصر سنويا ٢٣ ألف حادثة بمعدل ٦١ حادثة
سيارة يوميا. بسبب ضعف صيانة الطرق ونقص
الإشارات الضوئية والعلامات الإرشادية وأعمدة الإنارة
(٣).

١٤. ٨٦.٦% من المباني في الحضر متصلة بشبكة المياه مقارنة ب ٧٨.٥% في الريف، و ٩٠.٢% من المباني
في الحضر متصلة بالكهرباء مقارنة ب ٨٩.٧% في الريف، و ٦٢.٢% من مباني الحضر في مصر متصلة



شكل (١-١٣) صورتان من كفر حكيم بكداسة اليمنى لحمام حفرة ببيت
مواطن- والعليا لطفلين يعبران فوق الرشحاح - تصوير الباحثة ٢٠٠٩



بالصرف العمومي مقابل ١٣.٧% في الريف. مما يتسبب في زيادة الهجرة من الريف إلى الحضر سنويا (٤).
١٥. أصيب ٥٠٠ شخص بالتيفود في البرادعة بالقليوبية بسبب شبكة المياه الجديدة غير المطابقة للمواصفات فاختلطت
مياه الشرب بالصرف الصحي ٤/٣/٢٠١٠. وتم تبرئة كل المتهمين (٣).

(١) وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بالمحافظات ٢٠٠٧/١/١

(2) US Agency for International Development 2008, Implementing IWRM in Egypt, from concept to reality

(٣) تقرير مركز الأرض لحقوق الإنسان عن البنية التحتية Eric Viala, Retrieved on 2010- <http://www.lchr-eg.org>

(٤) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء- وفقا للنتائج الأولية لتعداد السكان ٢٠٠٦ - (٥) وزارة الموارد المائية والري ٢٠٠٧/١/١

(٦) يبلغ عدد مرضى الفشل الكلوي في مصر ثلاثمائة في كل مليون نسمة وهو ثلاثة أضعاف المعدلات العالمية - المصدر على الانترنت موقع مركز
المبعوثين الطبي www.mmc1430.org

١-١-٦ - مشكلة خلق الشقق السكنية في مصر وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار :

مظاهر المشكلة

بلغت نسبة الوحدات السكنية الخالية في مصر ٢٠.٨ % بمقدار ٥.٨ مليون وحدة من أصل ٢٧.٨ مليون وحدة هي اجمالي العدد في مصر عام ٢٠٠٦ (١)، منها ١٣ % مغلقة نهائياً، وتتوزع هذه الوحدات المغلقة بنسبة ٥٩ % في الحضر و ٤١ % في الريف. (٢)، وللأسف فإن نسبة الوحدات السكنية الآهلة في مصر تتجاوز بقليل الخمسين بالمائة (٥٧.٦ %) في حين لا تجد آلاف الأسر المصرية

مسكناً يؤويها. ويوضح الجدول حصر المنشآت في مصر لعام ٢٠٠٨ من حيث حالتها (عاملة- مغلقة- خالية- إيجار).

النسبة	العدد	البيان
٥٧.٦%	٢٦٤٦٥٣١	عاملة
٠.٧%	٣٤٢٥٦	مغلقة مؤقتة
١٣.٢%	٦٠٤٥٢١	مغلقة نهائياً
٤.١%	١٨٩١٩١	مخزن مغلق
١.٠%	٤٣٨٥٣	تحت التجهيز
٢٢.٥%	١٠٣٣٥٣٨	منشأة خالية
٠.٩%	٤٠٠٧٥	أخرى
١٠٠%	٤٥٩١٩٦٥	الإجمالي

أ- التخبط وعدم الاستقرار في قوانين الإيجار خلال أربعة عقود متتالية أدى لإحجام الملاك عن تأجير وحداتهم.

ب- ارتفاع أسعار الأراضي وخامات البناء رفع سعر تأجير الوحدة مما قلل فرص الاستغلال (١).

ت- عدم ترتيب الحقوق بين سكان المبنى الواحد جعل المالك يحجم عن إدخال مستأجرين معه في البيت الذي يسكنه.

ث- ارتفاع قيمة الإيجارات أدى لعجز الراغبين في السكن عن الاستئجار وبالتالي بقيت الوحدات مغلقة.

ج- التأجير للشركات الأجنبية والشركات الاستثمارية الكبرى بمبالغ خيالية (خاصة في العاصمة والمدن الكبرى) أدى لرفع قيمة الإيجارات وبالتالي إلى عجز الأفراد العاديين عن الاستئجار (لاحظ أن أعلى نسبة للشقق المغلقة في القاهرة والاسكندرية

والجيزة، وهي مدن المقر لكبرى الشركات الإستثمارية والأجنبية) (١).

ح- سوء علاقة الجوار و ضعف الترابط بين الجيران أدى لبروز مشاكل يومية بين سكان المبنى الواحد مما يتردد معه الجار المالك في تأجير باقي وحدات عمارته التي يسكنها.

خ- المنشآت الشاطئية على طول الساحل الشمالي والتي تفتقر للبنية الصناعية التي تحولها إلى مدن آهلة طوال العام.

أسباب المشكلة

جدول (١-٤) حصر الشقق في مصر حسب إشغالها وحسب التعداد العام للسكان والمنشآت ٢٠٠٨ - إصدار الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

(١) حسب النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ٢٠٠٦ (٢) وذلك طبقاً للنتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ٢٠٠٦ و-وتركز ٣٠ % منها في ثلاث محافظات هي : القاهرة والجيزة ثم الاسكندرية

إحصاءات
وأرقام

○ تتركز ٤٧.٨ % من الوحدات الخالية في الوجه البحري خاصة القليوبية والدقهلية حيث يتركز بكل منهما ٤٨٧ ألف وحدة، تليها محافظات الوجه القبلي بنسبة بلغت ٢٧.٢ %، وخاصة محافظتي الجيزة وسوهاج اللتين تتركز بهما ٦٠٤ و ٢٣٥ ألف وحدة على التوالي(٣).

○ في عام ١٩٨٦

Jordan 8.51%

كان عدد

Egypt 7.04%

الشقق الفارغة في مصر ١.٨

Morocco 6.49%

مليون شقة زادت في ٢٠٠٩ إلى

UAE 5.37%

٣ مليون شقة (٢)، في حين أن

Israel 5.06%

الاحتياج السنوي القومي ربع

Lebanon 4.18%

مليون شقة أى يوجد من الشقق

ما يكفي لـ ١٢ سنة قادمة. (١)

شكل (١-١) معدلات تكلفة الإيجارات في مصر بالمقارنة بدول أخرى- لاحظ ارتفاع الإيجار محليا مقارنة بالإمارات رغم فرق الدخل بين الدولتين
المصدر Global Property Guide – Egypt- 2010

○ ٢٠.٨ % من إجمالي الوحدات في

مصر خالية بإجمالي

٥.٨ مليون وحدة، و ٧.٧ % من إجمالي الوحدات مغلقة بإجمالي ٢.١ مليون وحدة. (٣)

○ يبلغ عدد الأسر المصرية التي تسكن في شقق لا تملكها بنظام الإيجار القديم ١٥.٧ % من الأسر المصرية (٣).

HELIOPOLIS- Apartments	COST (US\$)	YIELD	PRICE/SQ.M. (US\$)
	TO BUY MONTHLY RENT	(p.a.)	TO BUY MONTHLY RENT
150 sq. m.	128,400	7.04%	856 5.02
225 sq. m.	239,850	5.72%	1,066 5.08
275 sq. m.	302,775	7.69%	1,101 7.06
350 sq. m.	407,750	8.54%	1,165 8.29

جدول (١ - ٥) عينة لمعدلات الإيجارات بمنطقة هليوبوليس والدقي والمهندسين والمعادي والقطامية هايتس والقاهرة الجديدة والرحاب، السعر بالدولار الأمريكي والمساحة بالقدم المربع ونسبة الإيجار لإجمالي الثمن حسب إحصائيات ٢٠١٠- المصدر Global Property Guide

○ تنحصر عقود الزواج بـ ٥٢٥ ألف عقد زواج سنويا وبالتالي فنحتاج معه لعدد مماثل من الشقق، ونظرا لوجود ٣ مليون شقة مغلقة فإن رصيد الشقق يغطي حاجة السكن لـ ٦ سنوات قادمة، فمشكلة الإسكان سببها عدم استغلال الشقق وليس نقصها.

(١) المصدر (د.مصطفى عبد الحكيم- تقرير المجموعة المصرية للخدمات المالية ٢٠٠٧/١٢/٢٤)

(٢) بافتراض قيمة الشقة الواحدة ٢٠٠ ألف في المتوسط فإن رأس المال المجدد عقاريا في مصر دون استغلال يتجاوز ستمائة مليار جنيه وهي خسارة اقتصادية فادحة.

(٣) نتائج مسح العقد الاجتماعي ٢٠٠٥ - مركز المعلومات التابع لمجلس الوزراء -التقرير السنوي

(4) (Egypt: Gross rental yields (%) www.globalpropertyguide.com-

(5) Global Propert Guide 2010 - www.globalpropertyguide.com

٧-١-١ - مشكلة فساد المحليات في مصر :

في تقرير لمنظمة الشفافية الدولية اتضح أن أعلى القطاعات فساداً في مصر هو قطاع المحليات: Registry & Permit services فبلغت نسبة الفساد في هذا القطاع ٣.٦ نقطة مقابل ٢.٦ نقطة في قطاع الضرائب و ١.٦ في القطاع العسكري و ٣.٠ نقطة في قطاع الإعلام (انظر الجدول).

مظاهر
المشكلة

- أ- تدني رواتب العاملين بالمحليات (تتراوح بين ١٠٥ - ٤٢٠ جنيه شهريا حسب موازنة ٢٠٠٦/٢٠٠٥ قياساً لأهمية الاستثمارات التي يتحكمون بها (١).
- ب- تعقد وتشابك القوانين المنظمة للبناء مما يجعل الالتزام بالقانون أمراً بالغ الصعوبة والتعقيد.
- ت- ارتفاع قيمة العقارات بصورة هائلة زاد أهمية خدمات موظفي الحي وزاد تحكمهم بمصالح الآخرين.
- ث- تدخل المحليات وتحكمها في كل الأفعال العمرانية وتوابعها كتصاريح البناء والهدم والتعليق والإزالة والتنكيس والتعديل وفتح المناور وتوصيل المياه والكهرباء والمرافق الأساسية للمنشآت إلخ...
- ج- عدم السماح لمهندسي المحليات بالعمل في القطاع الخاص منعا لتعارض المصالح، مما يجعل رواتبهم من الحي - على ضآلتها - هي مصدر الدخل الأوحد.

أسباب
المشكلة

- بلغ عدد حالات الفساد في قطاع المحليات

إحصاءات وأرقام

في عام ٢٠٠٧ فقط ٨٣ حالة تشكل مبالغ مهدرة بقيمة ٤٥٤ مليون و ٣٧٣ ألف و ٧٩٢ جنيه، كما وصل إجمالي المبالغ المختلصة والرشاوى ١٤ مليون و ٨٩٨ ألف و ١٦٨ جنيه (٢).

- تشكل المحليات عبئاً ثقيلاً على الدولة حيث يسكل موظفوها نسبة ٥٢.٣٨ % من

بيانات إحصائية عن الفساد في قطاع المحليات (٢٠٠٧) - منشأة لموازنة ٢٠٠٧/٢٠٠٦

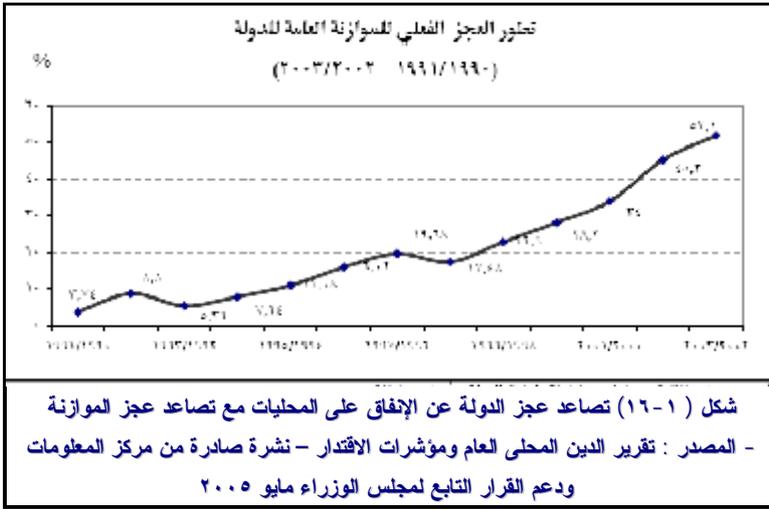
الموازنة	مستوى عام		مستوى خاص		مستوى خاص		الإجمالي	
	تكون إنك	جملة	تكون إنك	تكون إنك	تكون إنك	تكون إنك	تكون إنك	تكون إنك
١٩٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥

جدول (٦-١) عدد موظفي الإدارة المحلية في مصر مليونان وتسعمائة وسبعون ألفاً في عام ٢٠٠٧ - المصدر رئاسة مجلس الوزراء - الإدارة المركزية للمعلومات ٥٦٧٨٥٧٦) ويكلفون الدولة أجوراً قيمتها ٣١.١٦٦

مليار جنيه بموازنة ٢٠٠٧/٢٠٠٨ كما أن الرقابة على هذا الجيش من الموظفين يكلف الدولة مليارات أخرى تنفق على الأجهزة الرقابية المختلفة (الرقابة الإدارية والنيابة الإدارية والجهاز المركزي للمحاسبات ومباحث الأموال العامة

(١) تتضمن الموازنة ٥٩.٥ مليار جنيه اعتمادات مخصصة لأجور العاملين بالدولة - الدكتور صفوت النحاس، رئيس الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة، المصدر الهيئة العامة للإستعلامات. (٢) لتقرير السنوى عن الفساد في مصر الصادر عن مركز الدراسات الريفية ٢٠٠٨.

وإدارة الكسب غير المشروع والمدعي الاشتراكي الذي ألغى مؤخرا ثم القضاء المصري). وكل هذه الأجهزة لم تفلح في منع حدوث وقائع الفساد في المحليات. (٣).
ح- يكلف فساد المحليات مصر خمسين مليار جنيه سنويا (٣).



To what extent do you perceive the following institutions in this country to be affected by corruption? (% of survey subjects, essential and interviews)

Institution/Agency	Political parties	Parliament/legislature	Business/private sector	Media	The military	Ministry of agriculture and rural affairs	Religious and religious institutions	Education system	Judiciary	Medical services	Police	Security and public services	Jail/prison	Tax revenue authorities	Outlets
Local sample	37	34	28	30	25	25	24	28	37	29	30	34	26	21	27
Argentina	31	38	27	32	26	18	18	21	37	27	38	33	26	24	28
Brazil	42	38	28	28	27	31	29	28	33	34	35	34	32	34	32
Chile	41	37	29	28	29	27	24	31	35	30	37	37	28	24	27
South Korea	30	30	41	32	30	27	25	27	30	34	30	37	30	26	24
Egypt	29	30	28	30	26	23	16	25	30	32	30	36	27	28	27
France	34	27	28	30	18	21	19	19	30	30	28	22	18	18	18
Germany	34	28	30	30	22	28	25	23	31	30	21	28	26	19	20
India	40	34	32	32	27	29	22	28	37	32	30	41	34	30	30

شكل (١-١٥) التجاوز في الارتفاعات والبروزات بشكل واضح في قلب العاصمة - صورة من أحد أحياء القاهرة - المصدر: www.saveegyptfront.org

(١) تقرير الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة، مؤسسة الحوار للتنمية وحقوق الإنسان، محمد حبيب وشادي عبد الكريم ٢٠٠٨

جدول (٧-١) أعلى القطاعات فسادا في مصر هو المحليات- مصر الخامسة دوليا في ترتيب الفساد- المصدر: تقرير منظمة الشفافية الدولية لعام ٢٠٠٩ - www.transparency.org

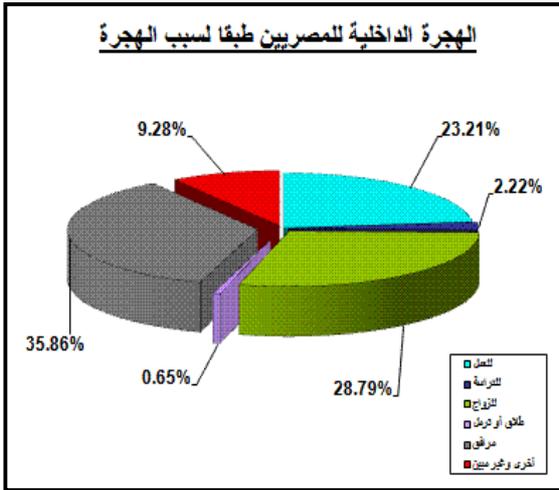
١-١-٨ - مشكلة العشوائيات في مصر :

أكد تعداد عام ٢٠٠٦ أن واحداً من كل أربعة مصريين يسكن في العشوائيات، حيث يسكن فيها ١٥.٥ مليون من أصل ٦٤ مليون مصري، ويتوزعون في ١٢٢١ منطقة عشوائية في مصر، وفي القاهرة وحدها ٨ ملايين فرد يسكنون ٨١ منطقة عشوائية، منها ٦٨ منطقة قابلة للتحسين، و١٣ منطقة تحتاج لإزالة (١).

مظاهر المشكلة

- أ- التفاوت الكبير في الخدمات وفرص العمل بين الريف والحضر مما يؤدي للهجرة الداخلية المكثفة بحثاً عن خدمات أفضل وحياة أكثر رفاهية.
- ب- تفتت الحيازات الزراعية لأنصبة صغيرة بالميراث المتكرر مما يجعل البقاء للزراعة غير مجدٍ، فيضطر الريفي للهجرة للمدينة بحثاً عن فرصة عمل.
- ت- ارتفاع أسعار أراضي البناء وإيجارات الشقق فيضطر المهاجرون للسكن بشكل غير قانوني في أماكن بعيدة عن أعين الدولة. ويسودهم طوال الوقت الشعور بالخوف من الطرد أو الحبس.

أسباب المشكلة



- ث- احتياج كل منطقة راقية لعمال نظافة وأفراد خدمة وحرفيين يسهل الوصول إليهم وبالتالي يسكنون في أقرب جوار ممكن.
- ج- غياب التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع.
- ح- عجز مؤسسات الدولة عن حماية الفئات المهمشة والفقيرة.

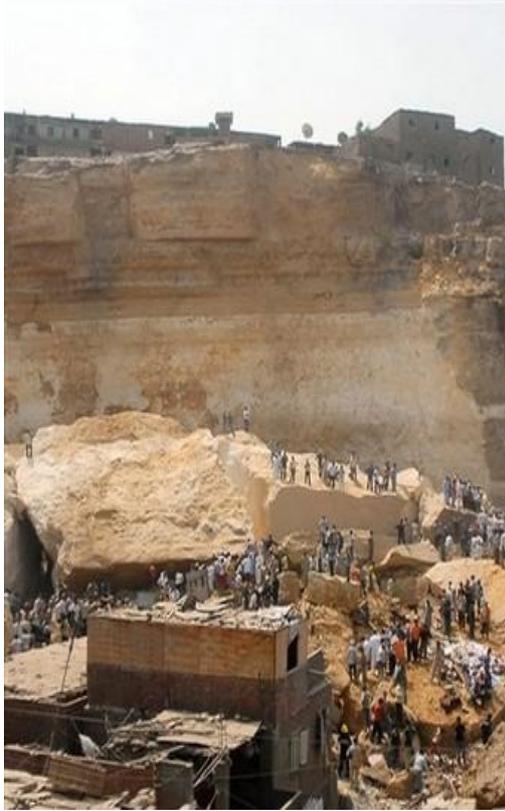
إحصاءات وأرقام

ترقد العشوائيات على أملاك واسعة للدولة، تخلو غالباً من البنية الأساسية والمرافق والخدمات اللازمة للحياة الكريمة، والتي يتم الاستيلاء عليها بطرق غير شرعية، في ظل غياب أجهزة الإدارة المحلية في مصر عن أداء مهامها، وتمثل العشوائيات غصّة في حلق الدولة لإعاقتها خطط وبرامج التنمية (٢).

(١) نتائج مسح العقد الاجتماعي ٢٠٠٦ - بوابة معلومات مصر.

(٢) الهيئة المصرية العامة للمساحة ٢٠٠٧.

(٣) مركز الدراسات والاستشارات العامة www.parc.org



تتسبب العشوائيات في نشأة مجتمعات ذات قيمة سيئة، تسودها سلوكيات اجتماعية مريضة وخطيرة، تهدد استقرار نمط الأسرة الممتدة والمجتمع بأسره، ومن أهمها: انتهاك خصوصية الجيران وحرمتهم من مال ونفس وعرض ودين، والتعدي على أملاك الجيران والاستيلاء عليها، وانتشار وتفشي الأمراض الاجتماعية كالسرقة المنظمة وتعاطي المخدرات والمسكرات والبلطجة والعنف



شكل (١٠-١) عشوائيات الدويقة بعد كارثة انهيار المقطم مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة www.parc.org

شكل (١٠-١) إحصائيات المناطق العشوائية في مصر - الهيئة المصرية العامة للمساحة ٢٠٠٧

المتبادل... الخ، وترتفع في تلك البيئة معدلات الأمية والجهل، وتتنخفض معدلات البقاء على قيد الحياة (١).
 تصدير ثقافة مدمرة مفرداتها: الحقد على المجتمع، والازدحام، والتخبط والقبح العمراني وعدم التناسق الجمالي، واللامبالاة، والأنماطية، والعشوائية في الأداء، والانتزاع على النفس، والبلطجة والسرقة، وشراء الذمم بالفلوس، والطبقية، وعدم الانتماء وغياب الولاء للبلد أو للقيم المجتمعية الأصيلة، وغياب الرؤية المستقبلية، والاستهلاك والتدمير مقابل العطاء والبناء، والاستفادة من الثغرات القانونية أو محاولة تعطيل بعض أحكامه... الخ.
 وقد قامت الدولة بتطوير بعض العشوائيات كمنشئية ناصر وزينهم وتسعى جاهدة لإلحاق العشوائيات بالمدن من خلال التطوير، ومنع ظهور جيوبها ثانية على أطراف أو في أعماق المدن (٢).

(١) دكتور حسن نافعة - المشهد الاجتماعي المصري والحراك الطبقي - تحقيق محمد السيسي - إخوان أون لاين - ١٠ أغسطس ٢٠٠٨ (٢) د. عبد العظيم وزير محافظ القاهرة-تجربة إدارة العشوائيات في محافظة القاهرة، " ندوة : تطوير المناطق العشوائية: السياسات والإدارة" مركز دراسات وبحوث الدول النامية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية بجامعة القاهرة ٤ يوليو ٢٠٠٧.

١-١-٩ - مشكلة البناء على الأرض الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي القديم :

يسكن ٩٢ % من المصريين في مساحة لا تتجاوز ٨ % من مساحة مصر، فتكثر الاعتداءات على

مظاهر
المشكلة

الأراضي الزراعية والبناء المخالف لضيق الوادي القديم، ومن المتوقع ازدياد الوادي ضيقاً مع الزيادة السكانية المتصاعدة، ومع توقع غرق مساحات واسعة من الدلتا والساحل بمياه البحر نتيجة للاحتباس

الحراري ٢٠٥٠ (١)

أ- المركزية العمرانية الشديدة في الوادي القديم

ب- عزوف الأهالي عن السكن خارجه.

ت- محدودية الحيز العمراني المسموح بالبناء فيه حالياً.

ث- غياب مشروع قومي لإعمار المساحات الشاسعة حول الوادي وتسكينها.

ج- الزيادة السكانية بمعدل ٣ طفل / امرأة مع عدم

توفير حيز عمراني لاستيعاب الأجيال القادمة. الاحتباس

الحراري وما سيسببه من غرق مساحات واسعة

وتهجير سكانها.

أسباب المشكلة



شكل (٢٠١) صورة بالأقمار الصناعية للوادي الضيق حيث يعيش ٩٢% من المصريين في حين تتوفر المياه الجوفية العذبة في عدة مناطق أخرى مظلة باللون الأزرق
Developing renewable ground water resources in arid lands
Eugene Yan and Mohamed Sultan - november 2006

إحصاءات
وأرقام

- **تتوقع الدراسات المناخية** لمصر حدوث ارتفاع متوقع لدرجة الحرارة يصل إلى 1.5 درجة سيليزيوس عام ٢٠٥٠ وحوالي 2.4 درجة بحلول عام ٢١٠٠ مما سيؤدي إلى ارتفاع في منسوب سطح البحر يتراوح بين (١٠ - ٢٣) سنتيمترا بحلول عام ٢٠٢٠، وبين (١٨ - ٤٠) سنتيمترا بحلول ٢٠٥٠، وبين (٢٧-٩٧) سنتيمترا بحلول عام ٢١٠٠ مما سيؤدي لغمر مناطق شاسعة من المدن الساحلية

والدلتا بالمياه (١) ومما سيزيد حدة المشكلة في الدلتا هو أن أراضيها تهبط هبوطاً جيولوجياً طبيعياً بمعدل ٥ ملليمترات كل سنة (٢) **مما يتوقع معه تزايد تآكل أراضيها** وغمرها بالمياه وبالتالي غرق مساحات عمرانية وزراعية واسعة فيتم تهجير سكانها قسراً (٣)، ولنتصور عدد السكان المهجرين يكفي أن نعلم أن ٤٠ % من المصريين يتمركزون في السواحل (٤) التي تمتد على مسافة ٣٥٠٠ كم للبحرين المتوسط والأحمر وبحيرات شمال الدلتا (كالمنزلة والبرلس والبردويل وقارون وإدكو الخ) وبما أن عدد السكان المتوقع بحلول ٢٠٥٠ يقدر ب ١٥٢ مليون نسمة فإن عدد السكان المهجرين من مدنها وقراها سيصل إلى ٦٠.٨ مليون نسمة بلا مأوى، فوفقاً لدراسة (Patz et al., 2002) فإن ارتفاع مستوى سطح البحر في مصر إلى منسوب أكثر بمقدار متر واحد سوف يتسبب في وجود



حوالي 60.8 مليون لاجيء بيئي في مصر .

- ومن الآثار العمرانية أيضا لارتفاع الحرارة ما يعرف علميا ب (أثر جزيرة الحرارة الحضرية The Urban Heat Island) وهو ارتفاع حرارة الجو في المدن قياساً بالريف المحيط بها، وهي ظاهرة تبرز في المدن بالغة الكبر Mega Cities كالقاهرة الكبرى نتيجة تسارع معدلات النمو العمراني بها، وهي تؤدي لزيادة الأمراض وارتفاع معدلات الوفاة خاصة بين كبار السن (٥) وانتشار الأمراض المعدية والأوبئة وتراجع إنتاج المياه والغذاء والطاقة نتيجة لارتفاع الحرارة (٦)

(1) Strzepek, K., Yates, D.N., Yohe, G., Tol, R.J.S. and Mader, N. (2001) Constructing Not Implausible' climate and Economic Scenarios for Egypt. Integrated Assessment 2, 139-157.

(2) Organization for Economic Co-operation and development (OECD),(2004), Development and Climate Change in Egypt: Focus on Coastal Resources and the Nile, 2004, P. 3

(٣) تم حساب الارتفاع في مستوى سطح البحر كدالة خطية في

الارتفاع في درجة الحرارة والذي قامت الهيئة عبر الحكومية

لمستشاري التغيرات المناخية Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) بتقديره.

(4) Raey M., Frihy, O., Nasr, M., Dewidar K., (1998), Vulnerability Assessment of Sea Level Rise Over Port-Said Governorate , Egypt. Environ. Monit. Assess 56: 113-128

(٥) قامت منظمة الصحة العالمية بفرز دول العالم حسب أسوأ عواقب

للتغيرات المناخية فكانت مصر في أسوأ ثالث مجموعة من بين أربع

مجموعات لعام ٢٠٠٠ Intergovernmental Panel on Climate Change IPCC (2001) Climate Change 2001: The Scientific Basis. Contribution of Working Group I to The Third Assessment Report of the IPCC. Cambridge University Press, Cambridge, UK.

(6) Mansour, E., (2004), The Implications of Climate Change on Egypt, Egyptian Environmental Affairs Agency, 2004, P. 5

١-١-١ - مشكلة تعقيدات تراخيص البناء في مصر :

مظاهر المشكلة

يعاني طالب الترخيص من إجراءات طويلة ومعقدة قبل الحصول على ترخيص بالبناء أو التعلية أو التعديل أو إي إجراء عمراني. (١).

أسباب المشكلة

- أ- المركزية الشديدة في المنظومة الإدارية في مصر.
- ب- تشابك القوانين وتعقدها وتعدد جهات الترخيص بين طيران مدني وآثار وأحياء و نقابات إلخ.
- ت- ظهور عيوب دائما في أي قانون بعد فترة ما يستوجب بعدها تعديله أو إلغاؤه. فتتكرر القوانين ويحتار المواطن بينها.
- ث- فساد المحليات الذي يعطل إجراءات الاستخراج ما لم يقم المالك باسترضاء الموظفين.
- ج- محاولة السلطة التدخل في كل قرار عمراني كنوع من فرض سيطرة وهيبة الدولة أدى للحاجة لجيش من الموظفين و مجلدات من القوانين المتراكمة مما زاد عملية البناء صعوبة وكلفة.
- ح- للإتفاق على هؤلاء الموظفين وإعطائهم رواتب تمنعهم من التبرج تم فرض رسوم مرتفعة متزايدة على راغب البناء مما زاد العملية العمرانية كلفة. ومع هذا لم يتوقف التبرج ولم تسيطر الدولة فعلا على البيئة العمرانية بدليل التجاوزات الهائلة والخروج المتكرر على القانون. (٢).

إحصاءات وأرقام

الجدول على اليسار يوضح خطوات الترخيص لإنشاء عقارين متتاليين مملوكين لأحد رجال الأعمال بالإسكندرية برأس مال وقدره ٩٥ مليون جنيه للمشروع الأول، و ٣٦ مليون جنيه للمشروع الثاني، ونجد أن إجمالي المبالغ المدفوعة للترخيص تبلغ ٣ مليون و ٣٥١ ألف جنيه للمشروع الأول بنسبة 3.5 % من إجمالي رأس المال، والمبالغ المدفوعة لترخيص المشروع الثاني تبلغ ستمائة وثلاثة وتسعون ألفا بنسبة 1.92 % من إجمالي رأس المال المدفوع ناهيك عن المدى الزمني الذي تستغرقه هذه التراخيص مما يشكل عبئا نفسيا وماديا على الراغب في البناء وبالتالي يعرقل حركة التعمير في مصر.

(١) تقرير (الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة - مؤسسة ملتقى الحوار للتنمية وحقوق الإنسان -محمد حبيب وشادي عبد

الكريم ٢٠٠٨ www.moltaka.org

(٣) مركز الدراسات والاستشارات العامة www.parc.org

(٢) تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب - مضابط الجلسات - ديسمبر ٢٠٠٨.

(٤) رئيس المجلس الشعبي المحلي لحي الإسكندرية شرق المهندس طارق القيعي www.moltaka.org

المشروع الثاني (قيمة تقريبية)	المشروع الأول (قيمة تقريبية)	الفئة على المتر المربع	الجهة الحكومية
١٩٨١٩٧ جنيه	١٣٨٥٠٧٩ ج	١٥ اجم للمباني - ١٠ اجم للجمالون	الصرف الصحي - عن المياني
٢٥٦٠ جنيه	٤٤٣٩٧ جنيه	اجم للدور الأرضي + ٢٥% من الدور الأرضي للأدوار المتكررة	الدفاع المدني
٢٥٠ جنيها	٧٣٠٠ جنيها	للمساحات الصغيرة ٥٠ قمرش للمتر + ١٠% مصاريف حفر - للمساحة الكبيرة ٥٠٠ جنيه فدان + ١٠% مصاريف حفر	الآثار
٩٥٧ جنيه	٩٥٧ جنيه	رسم موحد	الطيران المدني
٤٩٠٠ جنيه	٦٥٠٠ جنيها	القيمة التقديرية للمباني × ٠.٠٠٥	التشييد والبناء (عقد المقاولة)
١٢٠١٩٨ جنيه	١١٨٥٨٠٤ جنيه	تحسب على المتر من واقع العقد المسجل حسب مستوى المنطقة متدرجا من ٣٠ إلى ٤٠ ج / م ٢	التحسينات
٧٥٦ جنيها	١٣٨٥ جنيها	اعتماد شهادة الإشراف بحد أقصى ٥٠٤ جنيه حسب قيمة الأعمال.	رسوم تطبيق عقود للمساحة
٣٠٠٠ جنيها	٤٠٠٠ جنيها	اعتماد الورقة الواحدة ١٠٥ جنيه	اعتماد تقرير التربة ورسومات هندسية من نقابة المهندسين
٩٠٦٣٥ جنيها	١٠٠٣ جنيها	تم زيادة الرسوم من ٤٢ جنيه وفق عدد المساقط الموجودة باللوحه.	من تحت حساب رسوم تقسيم
٩٢٠٠٠ جنيها	٢٤٠٠٠٠ جنيها	١% من قيمة الأعمال وقد تضاعف هذا الرسم خمسة مرات في الفترة ٢٠٠٨/٢٠٠٧	رسم الرخصة النهائي في الحي
١٨٠٠٠٠ جنيها	٤٧٥٠٠٠ جنيها	٠.٠٠٥ % من قيمة الأعمال	المجمعة العشرية

جدول (١-٨) نموذج للرسوم التي تم دفعها لمشاريع جري ترخيصها بالإسكندرية في ديسمبر ٢٠٠٨ :

المصدر: محضر لجنة الإسكان بمجلس الشعب مارس ٢٠٠٩ - نقلاً عن جمعية رجال الأعمال بالإسكندرية.

١-١-١ - مشكلة قصور التسجيل العيني والتوثيق في مصر :

مظاهر
المشكلة

في حين تحرص الدولة على توثيق كافة حركات البيع والشراء للعقارات والأراضي من خلال نظام التسجيل العيني فإن أكثر من ٩٠ % من حركات البيع والشراء تتم خارج هذا النظام.

أسباب
المشكلة

- أ- غلاء تكلفة التسجيل العقاري حيث تصل إلى ١٢ % من القيمة السوقية للعقار.
- ب- وجود عمليات بيع غير قانونية وذلك لأراضي أصلاً مأخوذة بوضع اليد أو من أراضي الدولة التي تم الحصول عليها وفقاً لشروط لم يتم الوفاء بها.
- ت- إمكانية الاستغناء عن التسجيل بما يعرف بـ (صحة التوقيع) وهو إجراء قانوني أقل كلفة من التسجيل رغم عدم أثره القانوني في إثبات الملكية.
- ث- إتمام العديد من عمليات البيع من قبل الأعراب أو البدو الذين لا يملكون سندات ملكية أصلاً حيث توارثوا هذه الأراضي بحكم الأعراف.
- ج- العديد من المشترين يشتري بغرض الاستثمار أو ما يعرف بـ (تسقيع) الأرض لفترة ما ثم بيعها بهامش ربح معين، فهذا النوع من (تجار الأراضي) لا يهتم بالتسجيل أحياناً لنيته بيعها مرة أخرى. يهدف الشهر العقاري لإشهار وتوضيح الوضع القانوني للعقار : اسم المالك- مساحة العقار - حدوده - مرافقه - علاقته مع العقارات المجاورة- إلخ، والهدف من ذلك كله استقرار المعاملات العقارية وإشاعة الثقة والاطمئنان بين الأفراد ولكن ثبت بالتجربة صعوبة إحصاء جميع الملكيات وحصرها في دولة ما وتحديد حقوقها، والاحتياج لنفقات طائلة لتنفيذ هذا الحصر ؟ كما أن هذه المعلومات دائمة التغير لتفتت الملكيات وانتقالها من يد إلى أخرى بالإضافة إلى تشابك الحقوق بين العقارات عند انتقال الملكيات، فمن الصعب على معظم الدول وبالذات الفقيرة منها الوقوف على كل عقار وتحديد حدوده وحقوقه عن طريق موظفيها فكان أفضل حل في نظر السلطة هو إلقاء العبء على الملاك من خلال القوانين فإن لم يتجاوبوا معها أصدرت قوانين أخرى وهكذا تراكمت قوانين الشهر العقاري وتعقدت أجهزة الدولة المنفذة لها حتى صارت دولة كمصر مثلاً تنفق على إجراءات الحصر والشهر أكثر مما تجبي (٢).

إحصاءات
وأرقام

- (١) (حسب إحصائية تقريبية لوزارة العدل ٢٠٠٨) جوريسبيديا للقانون المشارك.
- (٢) جميل عبد القادر أكبر - عمارة الأرض في الإسلام - ص ١٥٢ - دار القبلة للثقافة الإسلامية بجدة - طبعة ١٩٩٠
- (٣) المشروع القومي لميكنة السجل العيني للأراضي الزراعية - تقرير وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات - سبتمبر ٢٠٠٨
- (٤) المصدر شبكة التمويل العقاري / <http://www.egyptmortgagehome.com>

وجدير بالذكر أن ثمة فرقا بين الملكية ودعوى صحة التوقيع ودعوى صحة ونفاذ عقد البيع :

فالملكية: هي تملك الشخص لعقار بعقد شراء مسجل ومشهر في الشهر العقاري التابع له العقار حيث يتم تسجيل العقد وقيد برقم الشهر النهائي وهذه هي الملكية القانونية الكاملة للعقار المراد شراؤه والتي يمكن من التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري، **أما دعوى صحة التوقيع:** ويقتصر الحكم فيها على ثبوت صحة توقيع البائع على عقد البيع لكنه لا يتعرض ابدأ للعقار او بنود عقد البيع ويجوز بعدها ان يعترض عليه البائع ولا تعد صحة التوقيع حجة عليه في بيع العقار وليس لها صلة بنقل الملكية او بإشهار عقد البيع ولايجوز التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري. **أما دعوى صحة ونفاذ عقد البيع:** فهي التي يكون فيها الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع بمثابة اجراء قانوني صحيح لنقل الملكية ولكن بأوجه اختلاف بسيطة عن اجراءات التسجيل ونقل الملكية المعتادة عن طريق مكتب الشهر العقاري و يمكن التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري.

وقد جاء في إحصاءات جهاز استخدامات أراضي الدولة أن حوالي ٩٠ % من ملاك أراضي طريق مصر أسكندرية الصحراوي لا يملكون سندات ملكية (١).



شكل (١-٢٢) يوضح تشابك الجهات المعنية بتوثيق العقار ، ما بين هيئة المساحة ومصلحة الشهر العقاري ومصلحة الضرائب العقارية والمركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة إلخ - المصدر : لمشروع القومي للتوثيق العيني التابع لمجلس الوزراء - بوابة معلومات مصر

(١) نشرة صادرة من مركز ماعت للدراسات الحقوقية والدستورية على الموقع الرسمي للمركز www.maat-law.org

١-١-١٢ - مشكلة الضريبة العقارية في مصر :

مظاهر
المشكلة

تشكل الضريبة العقارية صداعا في رؤوس ملاك العقارات والحكومة على السواء، فحسب القانون القديم رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والذي ظل ساريا إلى يناير ٢٠٠٩، فلازالت المحاكم المصرية تنظر آلاف القضايا بين المواطنين ومصلحة الضرائب العقارية لاعتراضهم على تقديرها لقيمة الضريبة على ممتلكاتهم، وتم التصالح على إنهاء ٧٠٠٧ قضية منها فقط حتى ٢٠٠٩/١/١، أما وفق القانون الجديد، فقد بدأت القضايا تظهر حتى قبل بدء عمل لجان الحصر والتقييم، وذلك بين منظمات وقوى حقوقية من جهة وبين وزارة المالية من جهة اعتراضا من الأولى على فرض الوزارة لضريبة على المسكن الغير مستغل تجاريا، ومن المتوقع ظهور آلاف الدعاوى القضائية ضد تقدير لجان الحصر بعد بدء عملها في ٢٠١١.

أسباب
المشكلة

- أ- رغبة الدولة في زيادة مواردها للإتفاق على تجميل وتحسين وصيانة البيئة العمرانية المتهاكلة.
- ب- رغبة الدولة في تحفيز الملاك على طرح وحداتهم المغلقة للاستغلال لأن المالك سيدفع الضريبة سواء كان عقاره مدرا للربح أم لا.
- ت- رغبة الحكومة في تغطية عجز الموازنة الذي بلغ ١٩٢ مليار جنيه في نهاية العام المالي ٢٠٠٨.
- ث- وجود عقارات متميزة لا تدفع ضريبة عقارية بسبب تقيدتها بنظام الإيجار القديم إلى الآن.
- ج- رفض الملاك دفع ضريبة على مساكنهم لأن السكن في رأيهم حق دستوري لا يجوز للدولة مشاركتهم فيه.

إحصاءات
وأرقام

- صدر القانون الجديد ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بعد نجاح العاملين بمصلحة الضرائب العقارية في زيادة رواتبهم بنسبة ٤٠٠ % فجاء القانون ردا على زيادة أعباء مصلحة الضرائب وكحل لزيادة مواردها
- تتوقع وزارة المالية أن تصل حصيلة الضريبة الجديدة إلى ٢.٢ مليار جنيه نهاية عام ٢٠١١.
- يقضي القانون الجديد بتخصيص ٢ % فقط من هذه الحصيلة لصيانة المباني الخاضعة لها، في حين يتم توجيه باقي ال ٩٨ % للإتفاق الحكومي العام.
- ستخضع ٣٠ مليون وحدة للقانون الجديد مقابل ٥ ملايين فقط كانت خاضعة للقانون القديم.
- نسبة الضريبة الجديدة ١٤ % من القيمة الإيجارية السنوية للعقار مقابل ١٠ % في القانون القديم.
- في القانون الجديد تم إلغاء كل الإعفاءات القديمة والتي كانت تتمتع بها المدن الجديدة والساحل الشمالي والمساكن المشغولة بسكانها والمساكن خارج الكردون، ويقتصر الإعفاء الحالي على دور العبادة والجمعيات ومراكز الشباب والوحدات في المناطق العشوائية.
- من ضمن معايير تقييم الضريبة الجديدة عدد دورات المياه في الوحدة كمؤشر على الرفاهية.
- واجهت الضريبة الجديدة حملة انتقادات واسعة نظرا لزيادتها للعبء الضريبي على المواطن ولعدم وصول خدمات محسوسة له أو لعقاره في المقابل.

- ملخص الفصل الأول :** يمكن تلخيص المشاكل العمرانية والمعمارية المعاصرة في مصر ونتائجها كالتالي :
١. **مشكلة غلاء أراضي البناء :** ونتائجها : غلاء الإنفاق على المسكن - تجميد حركة العمران أو تعطيلها - زيادة المضاربة في الأراضي.
 ٢. **مشكلة غلاء خامات ومواد البناء :** ونتائجها : غلاء الإيجارات - تراجع أعمال الصيانة والترميم - بطء الحركة العمرانية - الغش في مواد البناء في المقاولات - ظهور مباني ضعيفة غير معمرة - غلاء الإنفاق على المسكن (بناء - شراء - تغطية - ترميم - صيانة)
 ٣. **مشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة :** ونتائجها : التفاوت الطبقي - انهيار قيم العمل والمثابرة - ظهور طبقة طفيلية على المجتمع - غلاء أراضي البناء بسبب نقص الأراضي المتاحة - ضياع حقوق الدولة.
 ٤. **مشكلة تهالك الثروة العقارية :** ونتائجها : ارتفاع تكلفة الترميم - الانهيارات والكوارث العمرانية - تشرد الأسر - ضعف استيعاب العقار - تدهور البيئة العمرانية - تهديد الاستقرار الاجتماعي - تعطيل موارد الدولة.
 ٥. **مشكلة تهالك البنية التحتية :** ونتائجها : انتشار الأمراض والأوبئة - زيادة حوادث المرور - تدهور البيئة العمرانية - قصر عمر المنشآت.
 ٦. **مشكلة غلق الشقق وعدم طرحها للاستغلال والاستثمار :** ونتائجها : غلاء الإيجارات - ارتفاع سن الزواج - تعطيل رؤوس المال وتجميد الاستثمار.
 ٧. **مشكلة فساد المحليات :** ونتائجها : الارتفاعات المخالفة - ضياع الحقوق العمرانية للأخريين - انهيارات والكوارث - تسرب الموارد في ثقب الفساد الإداري - عدم تكافؤ الفرص في البناء والعمران - ضياع حقوق الدولة.
 ٨. **مشكلة العشوائيات :** ونتائجها : تدهور البيئة العمرانية - انتشار الجرائم والأمراض الاجتماعية - الإعتداء على أراضي الدولة - التفاوت الطبقي بين أحياء متلاصقة، التهديد بوقوع كوارث جماعية في اي وقت لسوء التخطيط وانعدام الخدمات (الدويقة مثالا)
 ٩. **مشكلة البناء على الأراضي الزراعية وضييق الوادي القديم والاحتباس الحراري :** ونتائجها : تبوير الأراضي عمدا - التحايل على القانون - غلاء المحاصيل - زيادة الفساد الحكومي - الجرائم والأمراض الاجتماعية الناتجة عن الزحام - التهجير المستقبلي لسكان الدلتا والسواحل.
 ١٠. **مشكلة التعقيدات التراخيص اللازمة للبناء :** ونتائجها : ارتفاع تكلفة البناء ثم غلاء الوحدات السكنية والإدارية - هروب المستثمرين الجادين - تشجيع الفساد الإداري - تعطيل حركة رأس المال بتطويل عملية الإنشاء
 ١١. **مشكلة قصور نظام التسجيل العيني والعقاري :** وينتج عنها : ضياع الحقوق - تراكم القضايا - ازدحام المحاكم - النزاعات الدموية.
 ١٢. **مشكلة الضريبة العقارية :** وينتج عنها : زيادة الأعباء الضريبية على المواطن - زيادة القضايا بين المواطنين والدولة - زيادة التهرب الضريبي - الاضطرار لبيع المسكن القديم عند عدم الوفاء بضريبته - تضخم الجهاز الإداري المنوط بالحصص والتقدير وبالتالي تضخم أعباء الدولة.

(٢-١) الفصل الثاني : مداخل وتوجهات الحلول المقترحة لمشكلات العمارة والعمران السابق رصدها :

مقدمة الفصل الثاني : يقارن هذا الفصل بين الاتجاهات الفكرية الأساسية التي اتبعتها الدولة خلال الخمسين سنة



شكل (١-٢٤) صدور القوانين الاشتراكية في مصر
أخبار اليوم العدد رقم ٨٧٣ الصادر ٢٩/٧/١٩٦٤

الماضية لحل مشكلاتنا العمرانية، وهي المنهج الاشتراكي التعاوني، **المدخل الرأسمالي الحر** ومقارنتهما بالمدخل محل الدراسة وهو المدخل المستمد من الشريعة، وما هي نتائج تطبيق كل من هذه المداخل الثلاثة، وفيما يلي سمة عامة لكل من هذه المداخل :

أولاً : المدخل الاشتراكي التعاوني : يعتمد هذا المدخل على سيطرة الدولة تماما على كل الثروات وآليات الإنتاج والتكفل بالفقراء بدعم السلع الأساسية والتسعير الإجمالي للسلع وإغلاق باب الاستيراد لتشجيع الصناعة الوطنية والتحكم في آليات السوق (١)، وانتهجت مصر هذا المدخل بصدور القوانين الاشتراكية ١٩٦٢ م، **ومنهجها في البيئة العمرانية :** هو تعاضد دور



شكل (١-٢٥) شرفة متهاوية بفقار مؤجر بالإيجار القديم
وقد تم سندها بعضا خشبية لمنعها من السقوط

الدولة وتدخلها في كل قرارات البيئة العمرانية وإلغاء الإرادة الفردية بدءا من ضم الأوقاف الأهلية ومنع أي وقف جديد وتأميم كل الأراضي الفضاء لتكون ملكيتها للدولة حتى الموات منها، وقوانين الإيجار المؤبد التي قيدت حرية المالك في طرد المستأجر بل وتدخلت في تقدير القيمة الإيجارية للبيت، وبنيت المساكن الجماعية النمطية الموحدة، وتدخلت في كل قرار عمراني مهما كان تافها من فتح نافذة أو تعليية سور أو فتح غرفتين على بعض بل وتدخلت في الرسم الهندسي للمبنى المراد إنشاؤه وعدلت عليه بمعرفة مهندسي الحي الذين عادة هم من أقل المهندسين حظا في الموهبة والإبداع، ووضعت الدولة يدها على

كل الموارد والثروات لتستطيع الوفاء بهذه المسؤوليات الهائلة، فكانت المفاجأة أن كل الموارد السابقة لم تستطع الوفاء برواتب الجهاز الإداري الذي

تضخم لتستطيع الدولة من خلاله السيطرة على كل هذه القرارات، ثم ظهر الفساد في هذا الجهاز نفسه فأنشأت أجهزة رقابية لضبطه وأجهزة رقابية ثانية لمراقبة الأولى وهكذا (١). **وقد اتسمت هذه البيئة** بالإنغلاق عن المؤثرات الخارجية وعدم التفاعل مع المدارس المعمارية الأخرى، كما اتسمت **بالعدالة** الاجتماعية وعدم ظهور فروق كبيرة في النسيج الاجتماعي، واتسمت بوجود مشاكل اقتصادية وبيئية ناتجة من الهيمنة الكاملة للدولة (٢) على القرار العمراني.

(١) انظر : مصر تراجع نفسها - د. سعد الدين إبراهيم، دار المستقبل العربي ١٩٨٣ ص ٦٩ - ٧٠

(٢) من أبرز أسباب هذه الهيمنة هو قرار إلغاء الأوقاف الإسلامية مما سلب مصدرا هاما لتمويل الإرادة الإلهية وبالتالي سلب حرية القرار العمراني للأفراد.



ثانياً : المدخل الاستثماري الحر : يعتمد هذا المدخل على تحرير السوق وتشجيع الملكية الفردية وانسحاب الدولة من وظيفتها الاجتماعية ورفع يدها عن الخدمات والدعم عن الفقراء بناء على فكرة أن المستثمرين سيوفرون فرص عمل لهم وبالتالي فلا حاجة لدعمهم (١) وأيضا الخصخصة وبيع آليات الإنتاج وإزالة الحدود بين الأسواق المحلية والخارجية ورفع يدها عن الصناعة والإنتاج تحت شعار: دعه يعمل دعه يمر(٢) والمناداة بضمور الدولة حيث يرون فيها (شراً دائماً) لا بد من تدني دورها باستمرار، وانتهجت مصر هذا المدخل تدريجياً (٣) من منتصف السبعينيات وحتى الآن، **ومنهجه** **في البيئة العمرانية :** هو بيع الدولة لأصولها بطرح أراضيها للبيع والمضاربة، وتحرير سعر مواد البناء، وخصخصة وبيع مصانع الحديد والأسمنت الحكومية وتخصيص مناجم

ومحاجر الطفلة والحجر الجيري وخام الحديد للمستثمرين، واعتماد الخدمات الإلكترونية لشهيل إجراءات التراخيص مع رفع رسومها، وفرض رسوم على استعمال الطرق الجديدة شكل (١- ٢٦) مظاهرة أمريكي يكتب : لا أمن لوطن سكانه بلا مسكن www.cashel.asset.net



شكل (١- ٢٧) التناظر العمراني في الشارع المصري

وفرض رسوم نظافة على المساكن، وتمويل راغبي البناء بفوائد بنكية، وتشجيع الإسكان الفاخر وإنشاء مدن مملوكة بالكامل لأفراد (كالحجاب ومدينتي) وتحرير الإيجارات، وتعديل الضريبة العقارية ورفع رسوم الشهر والتوثيق...إلخ، ونتج عن ذلك زيادة الفوارق الطبقيّة وزيادة أزمة الإسكان في مصر وتدهور البيئة العمرانية (٤)، وجدير بالذكر أن أمريكا معقل الرأسمالية بها ٢.٥ فرد من كل ١٠٠٠ بلا مأوى، وتم طرد مليون أمريكي من سكنهم في ٢٠٠٩، وهناك ٤ من كل ألف في فرنسا وألمانيا وانجلترا ينامون بمترو الأنفاق(٥)، مما أدى بالحكومات الغربية للمناداة ب (الطريق الثالث) وهو مدخل شبيه بفكر الشريعة (٦). **وقد اتسمت هذه البيئة** بالانفتاح على كل المؤثرات

- (١) تعرف هذه الفكرة ب (مفعول التساقط : trickling down effect) ومؤداه أن تزايد ثراء الأغنياء سيصفي تلقائياً ظاهرة الفقر لأن الغنى المتزايد يزيد الاستثمار ويخلق فرص عمل فتقل البطالة إلا في صفوف المعاقين والكسالى وهؤلاء يكفيهم صدقات الأغنياء وتبرعاتهم دون دور يُذكر للدولة في رعايتهم - انظر المقدمة التي كتبها ولفنسون لتقرير البنك الدولي الصادر في ١٩٩٧ عن " الدولة في عالم متغير: The international bank (IBRD), 1997, The State in Changing World, The world Development Report, Washington, D.C.:P.iii
- (2) Thurow Lester, The Future of Capitalism, How Today's Economics Forces Shape Tomorrow's World, William Morrow and Company, Inc., New York, 1996 (٣) حازم البيلاوي : تعقيب على ورقة : العرب والعولمة، لإسماعيل صبري عبد الله، تحرير أسامة الخولي- مركز دراسات الوحدة العربية بيروت ١٩٩٨ ص ٣٩٠
- (4) Dani Rodrek, Has Globalization Gone Too Far ? Institute for International economics, Washington, D.C., 1997, P. 226 (٥) اسماعيل صبري عبد الله : الكوكبية الرأسمالية العالمية في مرحلة ما بعد الإمبريالية، المستقبل العربي، السنة العشرون عدد ٢٢٢ أغسطس ١٩٩٧ ص ١٢-١٥ (٦) مؤسس الطريق الثالث هو الاقتصادي البريطاني Antony Gedens كحل وسط بين الرأسمالية والاشتراكية للتوفيق بين توحش الأولى وجمود الثانية، وسرعان ما تبنته حملة كلينتون الرئاسية ١٩٩٣، ثم الزعيم شرويدر ١٩٩٤ ثم قمة الدول الصناعية السبع ١٩٩٦ وحكومة العمال البريطانية ١٩٩٧، حتى غزا أحزاب أوروبية عدة، وينادي هذا المدخل بعودة دور الدولة والتدخل الحكومي بشروط لتحقيق التوازن بين الكفاءة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية، انظر أمير طاهري، الطريق الثالث : محاولة الجمع بين نقيضين، المجلة الاقتصادية السعودية، السنة الأولى، العدد الثاني، ١٩٩٩ ص ٢٠ و ٢١.



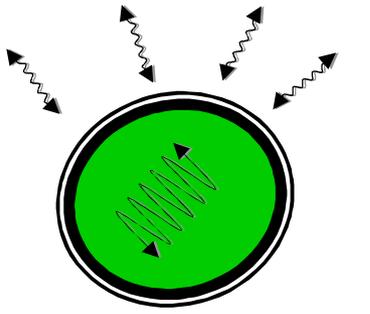
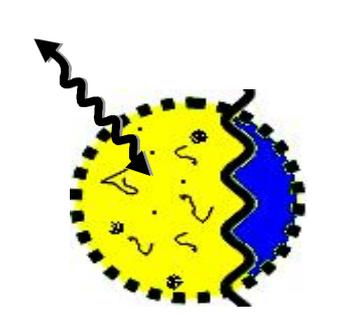
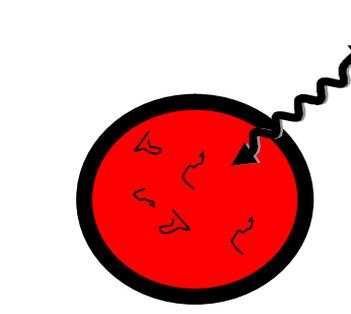
بلا فرز أو تنقيح مما أفرز بيئة عمرانية شديدة التناقض والبهرجة، كما اتسمت بالعديد من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية الناتجة عن هذا التباين ناهيك عن انطماس الهوية العمرانية والأعراف البنائية تحت هذا الزخم من المؤثرات.

ثالثا : المدخل المستمد من الشريعة : يعتمد هذا المدخل على الحرية الفردية لأقصى حد ما لم تسبب ضررا للآخرين (أنت حر ما لم تضر) (٥) وتشجيع الملكية الفردية مع إقرار الزكاة فيه ومنع الاحتكار والمعاملات الجائرة و تقليل دور الدولة في التدخلات إلا في حال النزاع،

شكل (١- ٢٨) تناسق النسيج العمراني المتبع للأعراف البنائية ومنهج الشريعة -صورة لمدينة نزوى بعمان

ومنهجه في البيئة العمرانية : إطلاق حرية الأفراد في البناء والتملك على أراضي الدولة دون عوائق بشرط عدم الإضرار بالبيئة العمرانية المجاورة وترتيب الحقوق بأقدمية البناء ومراعاة الخصوصية وحسن الجوار ومنع الضرائب العقارية إلا على ما يدر ربحا فتكون الضريبة على الربح لا على عين العقار، وتشجيع الوقف بأنواعه (الأهلي والخيري والمشارك والدائم والمؤقت) (١) وتحرير العلاقة الإيجارية مع حماية حقوق الطرفين، وتشجيع التشجير والمثوبة عليه وتشجيع تنظيف الطرق وجعلها إحدى بضع وسبعون شعبة من الإيمان، وتهديد المتعدي على أرض غيره بالعقاب الشديد وإقرار حرم لكل مبنى ولكل شارع بل ولكل شجرة حماية للحقوق ومنعا للضرر. (٢) وتتسم هذه البيئة بانفتاحها المعتدل على المؤثرات والتقنيات الخارجية مع فرزها وتنقيحها ثم هضمها لتتخذ طابع الهوية المحلية كما تتسم باحترام الأعراف الاجتماعية والبنائية مما يضيف طابعا مميزا لكل منطقة وهوية مميزة معماريا وعمرانيا.

(١) عبد القادر الريحوي - فقه العمارة الإسلامية، دار النشر العربي ١٩٩٩ ص ٤٧ (٢) جميل أكبر، عمارة الأرض في الإسلام ص ٢١٣

 <p>البيئة العمرانية محل الدراسة والمستمدة من الشريعة ومن الأعراف البنائية المحلية</p>	 <p>البيئة العمرانية الحالية المستمدة من القوانين الإستثمارية الواردة من الغرب</p>	 <p>البيئة العمرانية السابقة المستمدة من القوانين الاشتراكية الواردة من الشرق</p>
<p>خصائصها العامة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - إطار منفتح مع حماية من المؤثرات الخارجية وتنقيحها قبل دخولها للبيئة المحلية - اتزان بيني وتجانس وعدالة اجتماعية - المؤثرات الرئيسية داخلية من تفاعل الأعراف والتقاليد مع مستجدات البيئة والتقنية 	<p>خصائصها العامة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - إطار منفتح لكل المؤثرات الخارجية دون فرز أو تنقيح - انفصام بين أقلية ذات بيئة نموذجية وأكثورية ذات بيئة متهاكلة - وجود مشاكل اقتصادية واجتماعية وبيئية 	<p>خصائصها العامة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - إطار منغلق غير متفاعل مع المؤثرات الخارجية - تجانس وعدالة اجتماعية - وجود ثغرات ومشاكل اقتصادية وبيئية

شكل (١- ٢٩) البيئة العمرانية في مصر بين الماضي والحاضر والمستقبل محل الدراسة - تصميم الباحثة

١-٢-١ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة غلاء أراضي البناء في مصر :

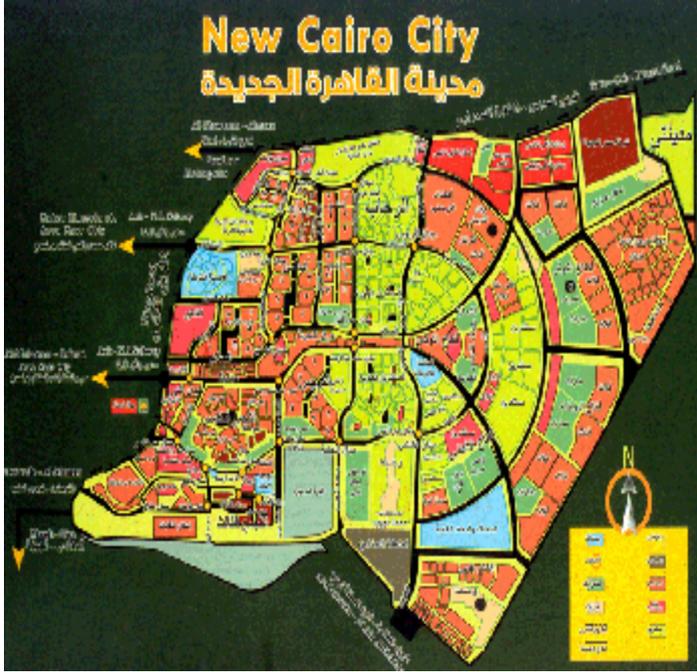
- | | |
|--|---|
| <p>المدخل
الرأسمالي
الحر</p> | <p>١ - إطلاق الأسعار بحرية حسب العرض والطلب وعدم التحكم في زيادتها كسلعة حرة.
٢ - طرح الأراضي الحكومية للاستثمار في المزادات لأعلى سعر.
٣ - تحويل المنتزهات والحدائق العامة لأراضي بناء لارتفاع قيمتها العقارية.
٤ - تحويل القبور الخاصة والأثرية لأراضي للبيع والاستثمار.
٥ - السماح للأجانب بالشراء وتملك الأراضي اسوة بالمواطنين.</p> |
| <p>المدخل
الاجتماعي</p> | <p>١ - زيادة الأسعار أكثر بسبب المضاربة في الأراضي كسلعة.
٢ - إنفاق المليارات من مدخرات المصريين في شراء وبيع الأراضي في حين أنها كان الممكن توظيفها في عمل إنتاجي أو صناعي يفيد المجتمع (١).
٣ - زيادة العبء على غير القادرين وتفاقم أزمة السكن.
٤ - زيادة الفوارق الطبقيّة بين المستثمرين وكبار رجال الأعمال وبين عامة الناس.
٥ - تهديد السلام الاجتماعي.
٦ - ظهور طبقة جديدة من تجار الأراضي جنوا ثروات طائلة دون تقديم أي عمل منتج للمجتمع
٧ - المنافسة غير عادلة بين المشتري الأجنبي ونظيره المحلي لعدم تكافؤ الثروة بينهما.</p> |
| <p>المدخل
الإشتراكي
التعاوني</p> | <p>١ . الأراضي كلها ملك للدولة وهي كفيلة بتوفير السكن لكل غير ذي مأوى.
٢ . المساواة التامة في توزيع قطع الأراضي دون مراعاة الفروق الفردية في الاحتياج ودون مراعاة معايير الجهد والعمل.
٣ . الأرض آلية من آليات الإنتاج ومورد ضخم من موارد الثروة لا يجب وضعه في يد الأفراد خوفا من الظلم الاجتماعي.
٤ . الدولة هي المالكة والمسيطرّة والمسؤولة عن حماية كل الأراضي في الدولة من استيلاء الآخرين عليها ومن سوء الاستغلال ومن السرقة.</p> |
| <p>نتائج</p> | <p>١ . قتل الطموح عند الأفراد فلن يمتلك إلا قطعة الأرض المخصصة له مهما اجتهد في العمل.
٢ . قطع الأرض متساوية ولا تراعي زيادة حجم الأسرة مع الوقت ولا تراعي الفروق الفردية في الاحتياجات.
٣ . فتح باب الفساد الإداري حين توزيع الأراضي حيث سيحصل المحظوظون على قطع في أماكن متميزة وسيحرم الآخرون من هذا الأمر.
٤ . تضخم الجهاز الإداري للدولة وزيادة عبء مرتباتهم ومراقبتهم.
٥ . تضخم الأجهزة الرقابية اللازمة لمنع الفساد والمحاباة (مدعي اشتراكي - رقابة إدارية - محكمة القيم - الخ)</p> |

- ١ - السماح لكل فرد مجتهد بالبناء والإحياء والتملك على قدر جهده وطاقته وعطائه في المجتمع
- ٢ - من أحيا الأرض الخراب الموات التي لا مالك لها فهي ملكه ولأولاده من بعده.
- ٣ - لا يملك الحاكم توزيع أراضي الإحياء حسب هواه لكن لكل الأفراد حق الإحياء.
- ٤ - إذا ظهر مالك قديم للأرض بعد إحيائها تعود لمالكها ويأخذ المحيي ثمن جهوده وبنائه ونفقته (وفي بعض المذاهب تبقى للمحيي ويأخذ المالك الأصلي تعويضا ملائما).
- ٥ - لا يحق لأحد الإحياء في المرافق العامة التي يحتاجها كل المسلمين ولا في حرم أراضي الآخرين.
- ٦ - الأرض ليست سلعة وليس لها قيمة في حد ذاتها ولكن قيمتها هي قيمة الموجودات التي عليها من مباني وأشجار وخلافه.

المدخل
المستمد
من
الشرعية

- ١ - الأرض متاحة لمن يجتهد فيزيد الحافز على العمل والاجتهاد وتزيد إنتاجية الأفراد.
- ٢ - يزيد عدد الملاك الصغار في المجتمع مما يحافظ على السلام الاجتماعي.
- ٣ - رخص تكلفة البناء بنسبة كبيرة لأن أكبر عقبة هي ثمن الأرض الفضاء تم حلها ابتداء.
- ٤ - الحفاظ على الأراضي الزراعية من التعدي والبناء وبذلك يقل سعر المحاصيل.
- ٥ - الحفاظ على المباني الأثرية دون حاجة لرقابة من الدولة لأن الأرض لا قيمة لها.

نتائجه



- ٦ - البناء أفقيا بدلا من الامتداد الرأسى مما يقلل الحاجة للتسليح ويقلل تكلفة البناء لإجمالية ويقلل الضغط على المرافق والبنية التحتية.
- ٧ - تكافؤ الفرص بين أفراد المجتمع بغض النظر عن الدين أو المكانة الاجتماعية.

- ٨ - تضائل الجهاز الإداري اللازم لمتابعة الحركة العمرانية.
- ٩ - إغلاق أبواب الفساد الإداري بنسبة كبيرة.

(١) تقرير متابعة التنمية الاقتصادية والاجتماعية
لخطة عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧).

شكل (١- ٣٠) تقسيمات أراضي البناء في القاهرة الجديدة - مصدر الخريطة www.aqarcity.com

١-٢-٢ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة غلاء الخامات ومواد البناء في مصر :

- ١ . بيع وخصخصة شركات الأسمنت والحديد لتحرير سعر البيع حسب العرض والطلب .
- ٢ . تخصيص المحاجر للمستثمرين بأسعار رمزية لتشجيع الصناعة .
- ٣ . دعم أسعار الوقود للمستثمرين بالمليارات سنوياً .
- ٤ . القروض الميسرة (تدخل الأنظمة البنكية) .

المدخل
الراسمالي
الحر

- ١ . السماح بالممارسات الاحتكارية لكبار مصنعي الحديد ومواد البناء .
- ٢ . حظر الاستفادة من الخامات الطبيعية على مجموعة من المستثمرين وحرمان باقي المنتفعين منها .
- ٣ . منع تكافؤ الفرص بين المواطنين .
- ٤ . تبيد مال المسلمين على دعم الطاقة لكبار المستثمرين .

المدخل
المستد
من
الشرعية

- ١ . دعم السلع البنائية على حساب ميزانية الدولة - وصرفها بمخصصات محددة ومقننة .
- ٢ . تصنيع كل مواد البناء تبع القطاع العام واحتكار صناعته حكومياً .

المدخل
الإشترافي
التعاوني

- ١ . عرقلة البناء بالكثير من الروتين واجراءات صرف المواد وتقييد حركة البناء .
- ٢ . تضخم مؤسسات الدولة وتضخم الجهاز الإداري مما يزيد من الروتين وعبء المرتبات على الدولة .
- ٣ . زيادة مظاهر الفساد الإداري بسبب زيادة صلاحيات العاملين بالمحليات وزيادة سيطرتهم على مصالح المواطنين .
- ٤ . رداءة مستوى مواد البناء المصنعة لعدم وجود منافسين في هذه الصناعة .
- ٥ . حرمان سوق العمل من مستثمرين جدد في صناعات مواد البناء مما يقلل فرص العمل وحركة رأس المال .
- ٦ . التباين بين السعر الحقيقي وسعر التعامل بالنسبة لمواد البناء مما يشجع على الممارسات غير القانونية (كالسوق السوداء) .

المدخل
المستد
من
الشرعية

- ١ - إتاحة الموارد العامة لكل الراغبين في البناء مجاناً (المحاجر - الثروات الطبيعية) حسب مبدأ أن ما احتاج إليه المسلمون بشكل ضروري يحرم تخصيصه لأي شخص لأن ذلك تضيقاً عليهم واحتكار أشخاص لثروات الأمم
- ٢ - في حالة عجز المنتفع عن الاستفادة بالثروات مباشرة سيلجأ لوسيط لتحويل المواد من خام إلى مصنعة فيأخذ مقابل التصنيع فقط مما سيزيد فرص العمل

المدخل
المستد
من
الشرعية

شركة سيمكس (أسمنت أسبوت)
خايمي هوجيرو
 رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس
 ومدير العموم والعاملون بالشركة
 يشاطرون السيد الدكتور ماجد جورج
 وزير الدولة لشئون البيئة في وفاة
 المرحومة **والدة سيادته**
 للمفيدة الرحمة وللأسرة خالص العزاء

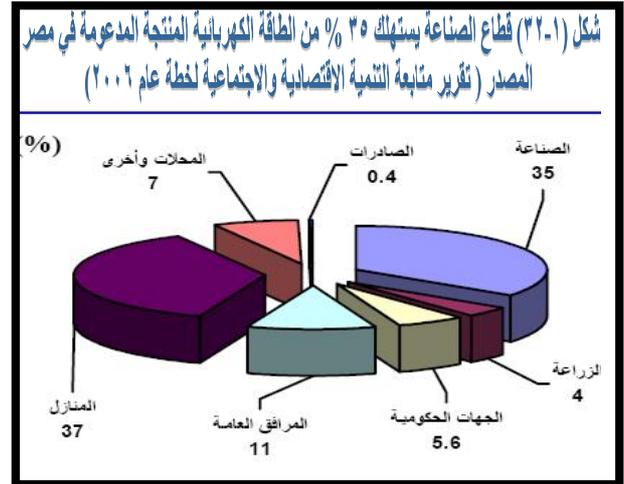
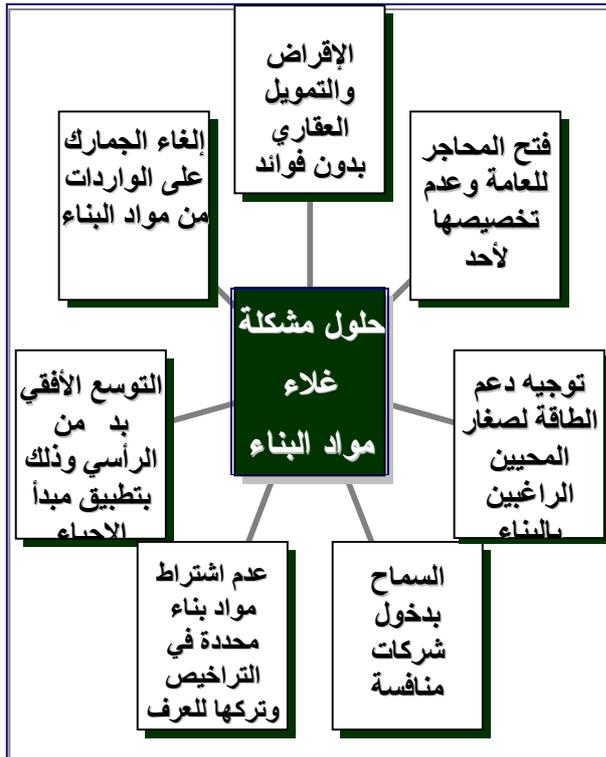
٣- تجريم الاحتكار وخاصة في السلع التي لا غنى للناس عنها - فلا يجوز منع باقي المستثمرين من دخول هذا المجال لحماية كبار المصنعين القدامى.
 ٤- لا يجوز دعم الطاقة المستخدمة في هذه الصناعات لأنه تخصيص لبعض الأشخاص بمال المسلمين دون وجه حق وحرمان من تكافؤ الفرص (١).

تابع
 المدخل
 المستند
 من
 الشريعة

نتيجة

شكل (٣١-١) نعي منشور في الأهرام ٢٢/١/٢٠١٠ له دلالتان :
 أولا : أن أسمنت أسبوت تم بيعها لمستثمر أجنبي (لاحظ الاسم)
 ثانيا : أن المستثمر يسترضي وزارة البيئة لتفرض الطرف عن التلوث البيئي الذي تسببه صناعته والمحرمة بيئيا في ٣٥ دولة

١. تشجيع حركة البناء والعمران.
٢. تحقيق المساواة الاجتماعية.
٣. انخفاض أسعار البناء وبالتالي انخفاض سعر الإيجارات وأيضا انخفاض سعر بيع الوحدات .



(١) تحظى شركات الحديد والأسمنت بدعم حكومي هائل للطاقة الكهربائية والتي يستهلكها هذا القطاع بشراهة والدعم يبلغ (١٤.٧ مليار جنيه سنويا) علما بأن كل حصة الضرائب التي جمعتها الدولة من المصريين (ضريبة دخل الأفراد) في نفس العام (٢٠٠٤/٢٠٠٥) بلغت (٣١.٥٧١) مليار جنيه في نفس السنة. و الضريبة على الإنتاج (لكل الأنشطة الصناعية) بلغت ٦.٠٠٣ في نفس العام أيضا. (تقرير الأهرام الاقتصادي عدد ١٢٦ بتاريخ ٣ مارس ٢٠٠٨) فلو توقفت الدولة عن دعم أسعار الطاقة لهؤلاء المستثمرين فستوفر لخزينتها ١٤.٧ مليار جنيه سنويا يستفيد منها الراغبون في البناء من محدودي الدخل بدلا من المستثمرين الأجانب.

شكل (٣٣-١) حلول مشكلة غلاء مواد البناء في الشريعة. تصميم الباحثة

دعم أسعار الطاقة لهؤلاء المستثمرين فستوفر لخزينتها ١٤.٧ مليار جنيه سنويا يستفيد منها الراغبون في البناء من محدودي الدخل بدلا من المستثمرين الأجانب.

١-٢-٣ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر :

- ١ - تخصيص المزيد من الأقدنة للمستثمرين بأرخص الأسعار لتشجيع الاستثمار وتقليل الاستيلاء.
- ٢ - تشديد الرقابة و القوانين المنظمة لعقاب المستولين ونزع ما في أيديهم
- ٣ - التسليم بالأمر الواقع لقدامى المستولين وإقرارهم على ما استولوا عليه.

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ - عدم تكافؤ الفرص بين الأفراد في قواعد تخصيص الأراضي.
- ٢ - الأراضي المخصصة أراضي ساحلية ومتميزة ويقوم المنتفعون بإعادة تقسيمها وبيعها بأضعاف السعر الذي اشتروها به مما يخلق طبقة من الأثرياء دون مجهود فعلي أو إضافة إنتاجية للمجتمع.
- ٣ - **إقرار من استولى على أرض الدولة على ما استولى عليه رغم عدم إضافته لأي إنتاج جدي للمجتمع يشكل ظلما لباقي الأفراد وإقرارا لمبدأ القوة والغصب.**
- ٤ - هدم المنشآت التي أقامها المستولون يحرم المجتمع من فائدتها والأولى منه إعطاؤهم قيمة ما بنوه والاستفادة به دون تخريبه.

نتائج

- ١ - كل الأراضي ملك للدولة من البداية ولا يحق لأي فرد التملك إلا بإذن الدولة.
- ٢ - يتم منع أي استثمار أو إحياء أو زراعة أو بناء إلا بإذن الدولة وبعد سلسلة طويلة من الإجراءات الروتينية والفساد الإداري.

المدخل
الإشترافي
التعاوني

٧. تقييد حركة البناء والعمران والاستثمار.
٨. زيادة سيطرة الدولة يزيد فرص الفساد الوظيفي والرشوة.
٩. حرمان الأفراد الطموحين من فرصتهم في العمل والإنتاج.

نتائج

- ١ كل الأراضي ملك لله تعالى يمتلكها من عباده من عمل واجتهد لإحيائها واستثمارها وزيادة إنتاجيتها
- ٢ من أهمل الأرض التي تملكها بالإحياء حتى خربت مرة أخرى تنزع منه (في قول أغلب الفقهاء) وتعطى لمن يحييها ويعمرها مرة أخرى.
- ٣ لا مكان للاستيلاء في الاسلام لأن الأرض مباحة مادامت مواتا لا حياة فيها ولا مالك لها - أما الأرض التي لها مالك فسيحملكها من استيلاء الآخرين عليها لأن الملكية الخاصة دائما تجد من يعتني بها ويحميها أكثر من الملكية العامة.
- ٤ حرمة الاستيلاء على أراضي الغير (من ظلم قيد شبر من أرض طوفه من سبع أرضين) حديث شريف (١).

المدخل
المستمد
من
الشرعية

- ١ - تحفيز الأفراد على الاجتهاد لتملك الأراضي
- ٢ - زيادة الأراضي العامرة وبالتالي زيادة ثروات المجتمع
- ٣ - الحرص على عدم إهمال الأرض المحيية خوفاً من انتزاعها منه
- ٤ - نشر الطمأنينة والسلام الاجتماعي

وفيما يلي مقارنة بين الإحياء في الشريعة والاستيلاء على أراضي الدولة من حيث الخصائص والنتائج المترتبة :

إحياء الأرض الموات في الشريعة	الاستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة
الإحياء يكون للأراضي الموات غير العامرة	الاستيلاء يتم على أي أرض (زراعية - نبيلية - ساحلية - أرض مباني داخل الكردون الخ)
الإحياء يكون للأراضي غير المملوكة لأحد أو يملكها من لا عصمة له (كالعقد في الحرب)	الاستيلاء يتم على أراضي الغير و بالقوة
الإحياء يشترط إعادة الحياة للأرض بالبناء أو الغرس أو شق الأنهار إلخ لثبوت الملكية	الاستيلاء لا يشترط أي مجهود و لا يضيف شيئاً للأرض
الإحياء متاح للكل غني أو فقير مسلم أو ذمي حتى الأطفال المميزين	الاستيلاء عادة لا يقدر عليه سوى الأغنياء وأصحاب النفوذ
الإحياء يقلل قيمة الأراضي الشرائية لأن كل الأراضي متاحة لكل صاحب جهد.	الاستيلاء يزيد قيمة الأرض الشرائية لأنه يعرضها بالملايين بينما استولى عليها مجاناً أو بثمن زهيد
الإحياء يزيد إنتاجية المجتمع	الاستيلاء يقيد معظم فئات المجتمع لحساب فئات أخرى قليلة
الإحياء لا يعترف بسياسة الأمر الواقع فمن أخذ شبراً من الأرض ظلماً طوق من سبع أرضين	الاستيلاء يتم الاعتراف به غالباً كأمر واقع بناء على القانون
جدول (١ - ٩) مقارنة بين الإحياء والاستيلاء (الباحثة)	

(١) قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : (من أخذ من الأرض شيئاً بغير حقه خُسف به يوم القيامة إلى سبع أرضين) وأخرج البيهقي عن أبي هريرة عن النبي صلى الله عليه وسلم قال : (ملعون من غير حدود الأرض ملعون من تولى غير مواليه) (الحديث الأول رواه البخاري في صحيحه (٦٣٤) ج ٣ ص ٣٧٩ ، والحديث الثاني ذكره السيوطي في الحاوي للفتاوي ص ١٤٤ وهناك أحاديث أخرى وبألفاظ مختلفة منها قوله صلى الله عليه وسلم : (من ظلم قيد شبر من الأرض طوقه من سبع أرضين)

١-٢-٤ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة سوء حالة المنشآت وتهالكها :

- ١ - الهدم الإجباري في حال تقييم الضرر بأنه غير قابل للترميم.
- ٢ - إجبار السكان على الترميم على نفقتهم فإن عجزوا تقتض الحكومة باسمهم من الصناديق الإذخارية لتغطية النفقات. (١)
- ٣ - فرض غرامات باهظة على المباني الغير مستوفاة للشروط البنائية القياسية.

المدخل
الرأسمالي
الحر

- إذا عجز السكان عن السداد يؤول بهم الأمر إلى الحبس أو الطرد. (٢)
- القروض ربوية فإذا اقترض السكان لترميم بيوتهم فإتهم يعجزون عادة عن سداد فوائد القروض فيحجز البنك على العقار ويعرضه للبيع في المزاد فيشتريه أحد الأثرياء فيزداد الثري ثراءً ويزيد عدد المشردين في المجتمع بلا مأوى. (٣)

تجاه

- ١ - الإخلاء بالقوة الجبرية.
- ٢ - تسكين المتضررين في مساكن إيواء حكومية.
- ٣ - فرض فتح الشقق الخالية وتسكين المتضررين فيها رغم أنف المالكين.

المدخل
الإشتركي
التعاوني

١. ظلم الملاك بفرض التآجير عليهم مجاناً أو بأسعار غير عادلة يخلق العداوة بين الملاك والسكان ويهدد السلام الاجتماعي.
٢. مساكن الإيواء عادة غير آدمية ولا تقارن بالمساكن القديمة لهؤلاء السكان.
٣. الإخلاء الجبري ينتج عنه مصادمات عادة ربما تصل للوفاة..

تجاه

- ١- عدم التدخل إلا في حال تضرر الجيران أو أحد أطراف البيئة العمرانية من خوف السقوط فحينئذ يتدخل الحاكم فيقوم بتخيير المالك بين الترميم على نفقته إن كان موسراً أو على نفقة بيت المال إن كان معسراً - فإن كان العقار تجارياً يدر ربحاً يتم ترميمه من بيت المال مقابل قسط من غلة العقار كل عام حتى يسدد ما عليه، دون أي فوائد أو أرباح ربوية بل المبلغ نفسه فقط.

المدخل
المستمد
من
الشرية

- (١) العجب أنه إذا قام شخص بإقراض شخص آخر لترميم بيته فإن الدولة تلزم الطرفين بإعطائها نسبة كرسوم : يلتزم الممول والمستثمر بأداء اشترك مناصفة لصندوق التمويل العقاري طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (٢ %) من قسط التمويل، ويعفى من هذا الإشتراك المستثمر محدود الدخل) المادة ٣٦ الباب السادس - ومحدود الدخل حسب نفس القانون هو (كل شخص لا يجاوز مجموع دخلة السنوي تسعة الآلف جنية. أو اثنا عشر ألف جنية إذا كان متزوجاً أو يعول - فإن لم يلتزم بذلك : يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتقل عن عشرة آلاف جنية ولاتجاوز خمسين ألف جنية أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاولته نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها) المادة ٤٥ : لائحة العقوبات الباب الثامن من قانون التمويل العقاري.
- يكون التمويل بنظام الفوائد الربوية فينص القانون نفسه في المادة ١ من ملحق التزامات المستثمر (أي المقترض) أنه يلتزم بسداد : (قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل (الفوائد) المستحقة عليها منذ بداية التويل وحتى تمام السداد.
- ٢ - مؤسسة الزكاة في الإسلام تخصص بنداً للغارمين (الذين اقترضوا لمصلحة مشروعة ثم عجزوا عن السداد).

- ٣- ندب الأثرياء لإيواء من لا مأوى له (من ستر مسلما في الدنيا ستره الله يوم القيامة).
- ٤- ندب الجيران لمعاونة جارهم في الترميم (لا زال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه)ترك الحرية كاملة للمالك في الترميم بالمواد والطريقة التي يختارها ما لم يتضرر أحد الجيران من ضرر قد يلحق به نتيجة ذلك فإن ثبت توقع الضرر أجبر على تغيير ذلك بما هو أفضل منه.
- ٥- نظام الإعارة في الإسلام يسمح بإعارة البيوت الفارغة لمن يحتاجها حتى ينتهي من الترميم بمقابل أو بدون.
- ٦- نظام الوقف الاهلي المؤقت يفتح باب السكنى لمن لا مأوى لهم وتعود بعدها منفعة الوقف لصاحبه مرة أخرى.
- ٧- تطبيق مبدأ الإحياء يمكن أي فرد من تملك الأرض الموات التي لا مالك لها بمجرد البناء عليها فتقل أزمة السكن ويجد السكان بدائل لعقارهم المنهار.



شكل (١-٣) نص موافقة مجمع البحوث الإسلامية برئاسة الراحل د.سيد طنطاوي على قانون التمويل العقاري الذي يقر الإفراض بفوائد لمن يرغب في بناء أو ترميم بيئته المصدر-الموقع الرسمي لدار الإفتاء المصرية

- ٨- تشجيع التكافل الاجتماعي باستضافة المسافرين وابن السبيل وإيواء من لا مأوى له.

- تحسن حالة المنشآت نظرا لسيطرة المالك عليها وحرية في تعديلها وصيانتها.
- قدرة المستدين للترميم على الوفاء نظرا لعدم وجود فوائد، وفي حال عجزه يتكفل به سهم الغارمين في بيت المال.
- انتشار التكافل الاجتماعي وحسن الجوار
- سيادة الحرية في اتخاذ القرار العمراني.
- التوازن بين الحقوق والواجبات بين أفراد البيئة العمرانية.
- الانتشار الأفقي بالإحياء بدلا من الامتداد الرأسى
- الحفاظ على الثروة العقارية كمورد مهم من موارد ثروة المجتمع من الخسارة تركها حتى تنهار.

- (٢) ينص قانون التمويل العقاري الصادر ٢٠٠١ بغرض إفراض المواطنين الراغبين في بناء أو ترميم عقاراتهم على أنه : (إذا لم يقيم المستثمر (أي المقترض) بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضى التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمرا بتعيين وكيل عقارى لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ) انظر المادة ١٦ من الباب الرابع من القانون.
- (٣) أمر البنك المركزى المصرى سائر البنوك المصرية، بعدم التوسع فى منح قروض بضمغان المشروعات الإسكائبة والأراضى خوفا من انخفاض قيمتها بما يؤثر على حجم السيولة داخل البنوك، وألا تتعدى نسبة القروض التى تمنحها البنوك بضمغان المشروعات العقارية والأراضى نسبة ٥% من حجم رأس المال البنك. - د. حسين جمعة، رئيس جمعية الثروة العقارية، تقرير معلوماتي- نوفمبر ٢٠٠٨

١ - ٢ - ٥ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة نقص وتهاك البنية التحتية في مصر :

- ١ . خصخصة المرافق وتحميل كل ساكن نفقات البنية التحتية التي توصلها له الدولة من خلال شركات خاصة ذات صفة ربحية (١).
- ٢ . تنفيذ المرافق تقوم به الدولة بنفسها بالاستعانة بشركات تتعاقد هي معهم دون أن يكون للمواطن خيار في التعاقد.

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ . لا يملك الفرد اختيار الجهة التي تنفذ وتتابع الخدمة فقد تكون سيئة أو غير ملائمة.
- ٢ . توزيع النفقات على الأفراد غير عادل فلا يتناسب مع الاستعمال الفعلي لهم.
- ٣ . زيادة مظاهر الفوارق الاجتماعية واعتماد المظهر العمراني على المستوى الاقتصادي للسكان.

تجاه

- ١ . المرافق كلها تتحملها الدولة وحدها وتتكفل بتوصيلها لكل الناس على حد سواء (٢).
- ٢ . جودة المرافق أو عدمها مسؤولية الدولة ولا يستطيع المواطن التدخل فيها.

المدخل
الإشتركي
التعاوني

- ٤ . رداءة الخدمة والاتكالية على الدولة وسلبية الأفراد ونزع الصلاحيات منهم في أبسط شؤون حياتهم اليومية.
- ٥ . صعوبة الرقابة على أداء الخدمة لأن الطرف المتضرر (الساكن) لا يد له في الاعتراض على عيوبها.
- ٦ . اضطراب السكان لدفع رشاوى لموظفي البلديات للاهتمام بمناطقهم السكنية وتوصيل الخدمات إليها مبكراً أو بجودة مناسبة.
- ٧ . مناقصات التعاقد الحكومي مع شركات تنفيذ البنية التحتية مليئة بالفساد الإداري نظراً لضخامة مكاسب هذه الشركات و تضاول رواتب الموظفين.

تجاه

- ١ - كل ساكن يتحمل نفقات تركيب الخدمة لمسكنه ويقوم بالتعاون مع جيرانه بالتعاقد مع شركة متخصصة أو أفراد لتركيب هذه الخدمة وله حرية اختيار هذه الشركة وربما في الأحياء الفقيرة يقوم الأهالي بتركيب الخدمة لأنفسهم بالإمكانات المتاحة.
- ٢ - توزيع نفقات تركيب الخدمة واستهلاكها تقسم على الجيران بالتراضي، إن حدث نزاع يتم التوزيع حسب عدد الأفراد في كل وحدة (في بعض المذاهب) وحسب ترتيب الوحدات في الشوارع المنحدرة والمائلة (في بعضها الآخر)

المدخل
المستمد
من
الشرعية

٣ - خدمات النظافة يتحملها الأهالي فإن كانوا فقراء نظفوا أمام بيوتهم بأنفسهم وإن كانوا أغنياء تعاقدوا بأنفسهم مع من يقوم بهذا العمل.



شكل (١-٣٦) محطات أهلية لمعالجة الصرف الصحي بناها الأهالي بأنفسهم الأولى في الفلبين www.ctrade.org والثانية في الهند www.watertreatmentplantsindia.com ويتم إنتاج الوقود الحيوي من ناتج تخمر ماء الصرف

- ١ - تعويد الأفراد على الاعتماد على النفس والمشاركة في اتخاذ القرار.
- ٢ - التحوار المستمر بين الجيران للاتفاق على توصيل الخدمات وصيانتها يقوي الروابط الاجتماعية بينهم.
- ٣ - العدالة في توزيع النفقات حسب الاستهلاك الفعلي للخدمة.
- ٤ - في حالة سوء الخدمة يملك الأهالي تغيير الجهة المنفذة.
- ٥ - الرقابة على الخدمة يومية ودائمة من الاهالي أنفسهم فلا يمكن لمنفذ الخدمة التقصير فيها.
- ٦ - تفعيل الإيجابية لدى المجتمع.

التأهيل



شكل (١-٣٥) خبر بتبني الحكومة لسياسة الخصخصة في مشاريع البنية التحتية العملاقة - الأهرام عدد ٢٩ مارس ٢٠١٠

- (١) أقرّ مجلس الشعب في دورته البرلمانية الأخيرة يونيو ٢٠١٠ مشروع قرار بالموافقة على إعطاء مشروعات البنية التحتية الكبرى للشركات الخاصة الربحية بدلا من الحكومية (مضابط مجلس الشعب ٢٠١٠) www.egyptparliament.gov.eg
- (٢) ورد في قانون التمويل العقاري الصادر ٢٠٠١/٦/٢٤ أنه: دون إخلال بحكم المادة "٣٥" من هذا القانون تلتزم الحكومة بمساعدة ذوي الدخل المنخفضة بتوفير خدمات البنية التحتية بحيث يتحمل الساكن تكلفة توصيل المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية - وتبين اللاحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات التمويل العقاري لهم.

١-٢-٦- توجهات الحلول المقترحة لمشكلة خلق الشقق السكنية في مصر وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار :

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ - فرض ضرائب عقارية على المنشآت لتشجيع الملاك على طرح وحداتهم للإيجار أو البيع.
- ٢ - تحرير الإيجارات حسب العرض والطلب.
- ٣ - التوسع في مكاتب التأجير والاستثمار العقاري للتأجير لحساب الغير دون مجهود عليهم.
- ٤ - تشجيع نظام التايم شير لاستغلال المنشآت التي لا يحتاجها أصحابها طوال العام.

لبنان	٢٤ عاما
إسرائيل	٢٠ عاما
الإمارات	١٩ عاما
المغرب	١٥ عاما
مصر	١٤ عاما
الأردن	١٢ عاما

١. الضرائب العقارية ستشجع الملاك على التأجير لكنها ستزيد قيمة الإيجار لأن الضريبة ستضاف على الأجرة.

نتائج

جدول (١-١٠) مالك العقار يسترد ثمنه بعد ١٤ عاما من التأجير مما يدل على غلاء الإيجارات في مصر مقارنة بالإمارات والمغرب ولبنان وإسرائيل

Egypt: Price/rent - ratio - source : www.globalpropertyguide.co

٢. تحرير الإيجارات زاد عدد الوحدات

المطروحة لكنه لم يمنع المغالاة في القيمة وأدى لعدم استقرار الأسرة في مكان واحد نظرا للزيادة المضطردة في أجرة العين.

٣. مكاتب التأجير تعتمد نظام التأجير من الباطن وتزيد أتعابها على القيمة الإيجارية النهائية مما يزيد العبء على المستأجر ويشنت مسؤولية العين وصيانتها بين الأطراف الثلاث (المالك - المستأجر - الوسيط)، كما أن مكاتب الوساطة العقارية تخضع لضرائب و رسوم حكومية مرتفعة يتم تحميلها على المؤجر والمستأجر معاً.

٤. التايم شير لا يستعمل حالياً إلا في النطاق السياحي كالمنتجعات والغرف الفندقية، باستثناء مكة المكرمة حيث يتم اعتماد هذا النظام في الشقق حول الحرم.

المدخل
الإشترائي
التعاوني

- ١ - إكراه الملاك على تأجير وحداتهم فإن رفضوا قامت الدولة بالتأجير لحسابهم مع أخذ نسبة.
- ٢ - منع حيازة الفرد لأكثر من وحدة سكنية بنفس المدينة.
- ٣ - تجميد الإيجارات وتقييدها لصالح المستأجر.

نتائج

- ١ - ظلم الملاك بفرض التأجير عليهم بأسعار مجمدة غير قابلة للزيادة.
- ٢ - زرع العداوة بين أفراد المجتمع.
- ٣ - سوء حالة العقارات لتشتت مسؤوليتها بين منافع لا يملك ومالك لا ينتفع.

المدخل
المستمد
من
الشرعية

١. عدم فرض الاستثمار على الملاك ولكن نديهم إلى تشغيلها وعدم تعطيل ثروات المسلمين.
٢. تشجيع التكافل الاجتماعي باستضافة المسافرين وابن السبيل وإيواء من لا مأوى له.
٣. تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بضوابط تحمي المالك من الضرر والمستأجر من الغرر.
٤. تشجيع الوقف الأهلي والوقف المؤقت بحيث يوقف المالك وحدته السكنية المغلقة لمدة معينة لأحد أقاربه ثم يستردها بعد انتهاء مدة الوقف (انظر الشكل).
٥. تنظيم الإعارة والإجارة فالأولى تخصيص العقار للمنتفع لمدة معينة دون أن يكون له حق تمكين الآخرين من هذه المنفعة - أما الثانية (الإجارة) فيمكن للمنتفع تمكين نفسه أو غيره من هذه الوحدة حسب شروط العقد.
٦. تطبيق مبدأ الإحياء وإعطاء حرية البناء والتملك لكل فرد مما سيزيد عدد الوحدات المطروحة فيقل ثمنها.
٧. اعتماد نظام المهاية الزمانية والمكانية ومهاية الربيع بحيث يتم شغل العقار طوال الوقت بين الشركاء وبحيث تقسم نفقات الصيانة عليهم بحسب أنصبتهم كما يقسم الربيع بنفس الطريقة للقاعدة الفقهية (الغنم بالغرم).

نتائج

- ١ - تطبيق الإحياء سيخلق وفرا في الثروة العقارية وبالتالي لن يكون هناك مبرر للخوف من ندرة الشقق (وهذا الخوف هو السبب الرئيسي في غلق الشقق ليتم ادخارها للأبناء عند زواجهم).
- ٢ - المهاية ستشجع على استغلال العقار طوال العام مع اقتسام تكلفة الصيانة بحسب الأنصبة.
- ٣ - الوقف الأهلي والوقف المؤقت سيسهل هبة حق السكنى لأي من الأقرباء أو الفقراء ويستردها في أي وقت شاء.

١ - المغرب	12.90%	٢ -
٣ - مصر	10.00%	٤ -
٥ - تونس	8.32%	٦ -
٧ - إسرائيل	7.50%	٨ -
٩ - البحرين	0.00%	١٠ -
١١ - الأردن	0.00%	١٢ -
١٣ - عمان	0.00%	١٤ -
١٥ - السعودية	0.00%	١٦ -
١٧ - الإمارات	0.00%	١٨ -

جدول (١ - ١١) مقارنة نسبة الضريبة على الإيجار إلى الإيجار نفسه - ويتضح ارتفاعها في مرقاسا بالدول المجاورة لها - Egvpt: Rental income taxes (%) - Globalpropertyguide.com

- ٤ - ضبط العلاقة الإيجارية سيشجع الملاك على الإيجار دون تدخل وسطاء أو ضرائب أو تحميل نفقات إضافية على أي من الطرفين.
- ٥ - الحفاظ على الثروة العقارية للالتزام كل

من المؤجر والمستأجر بما يخصه من ضوابط لصيانة العقار والحفاظ عليه.

١-٢-٧- توجهات الحلول المقترحة لمشكلة فساد المحليات في مصر :

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ . ميكنة الخدمات (الحكومة الذكية) وزيادة كفاءة العاملين بالمحليات .
- ٢ . الخدمة عن بعد بالانترنت .
- ٣ . زيادة الرسوم على الخدمات لتغطية الرقي في مستوى الخدمة الالكترونية .
- ٤ . زيادة رواتب العاملين بالمحليات وتغطية هذه الزيادة برفع رسوم الخدمة على المواطنين .

التدخل

- ١ . صعوبة تنفيذ الميكنة في كل المحافظات وإنحصارها في المدن الكبرى لغلاء تكلفتها وصعوبة استعمالها .
- ٢ . زيادة العبء على الأفراد برفع رسوم الخدمة عليهم .
- ٣ . ميكنة الخدمة قد يسهل الحصول عليها ولكنه لا يمنع التلاعب من القائمين بها .
- ٤ . لم يفلح تطبيق النظام الاستثماري في مصر في تقليل الفساد الإداري بل تضاعف بشكل مخيف .

المدخل
الإشترائي
التعاوني

- ١ . تشديد الرقابة على الأحياء وتغليظ العقوبة للمرتشين .
- ٢ . منع موظفي المحليات من العمل الخاص منعاً لاستغلال الوظيفة في تحقيق مكاسب خاصة .
- ٣ . تعدد الأجهزة الرقابية وتشعبها لمتابعة كل العاملين بالأحياء .
- ٤ . المركزية في منح التراخيص ليكون القرار بيد أقل عدد من الأفراد مما يقلل منافذ الفساد .

التدخل

- ١ . تضخم الجهاز الإداري والأجهزة الرقابية مما يشكل عبئاً على الدولة .
- ٢ . ربما يصل الفساد للأجهزة الرقابية نفسها .
- ٣ . حظر العمل الخاص على الموظفين يزيدهم تعرضاً للفساد لتضاؤل دخولهم المتواضعة .
- ٤ . تقليل عدد الأفراد الذين بيدهم الصلاحيات لا يقلل الرشاوى لكنه فقط يركزها في أيدي أشخاص قلائل .
- ٥ . المركزية الشديدة في اتخاذ القرارات العمرانية يعرقل حركة البناء ويستنزف وقت وجهد المستثمرين - خاصة الصغار منهم .

المدخل
المستمد
من
الشرعية

- ١ - الرقابة مجتمعية وليست حكومية - فلا يحق للدولة التدخل إلا في حالة تضرر أحد أفراد المجتمع ذوي الصلة بالموضوع والذين قد يتضررون من الفعل العمراني - فإذا لم يتضرر أحد لا يحق للدولة التدخل إلا في حالة تضرر أحد أفراد المجتمع ذوي الصلة بالموضوع والذين يتضررون من الفعل العمراني - فإن لم يتضرر أحد فلا يحق للدولة التدخل .
- ٢ - اللامركزية : فكل وحدة إدارية في الإسلام منفصلة بقوانينها وقراراتها مادامت لا تخالف ثوابت الشرع - مما يسرع وقت اتخاذ القرارات العمرانية .
- ٣ - استقلالية تمويل المحليات : فكل وحدة محلية يتم تمويلها ذاتياً من موارد الحي أو المدينة نفسها - ولا تعتمد على التمويل المركزي من الدولة - مما يوفر موارد غنية للمحليات يغيثها عن الفساد والتربح
- ٤ - إذا فاض عن المدينة موارد زائدة بعد تلبية كل احتياجاتها، يوجه الفائض لأقرب مدينة محتاجة بقدر الحاجة .

- ١ - الرقابة المجتمعية أفضل وأدوم وأرخص من الرقابة الحكومية لأنها مستمرة ولا تكلف الدولة شيئا ونابعة من قيم شخصية في وجدان المجتمع.
- ٢ - تقوية الروابط الاجتماعية بين الأفراد حرصا على عدم شكاوهم من أفعال جيرانهم.
- ٣ - اللامركزية تسرع الوقت وتوفر الجهد دون الحاجة لانترنت أو حكومة ذكية.
- ٤ - التمويل الذاتي يخلق الاستقلالية وحرية اتخاذ القرار ويمنع الفساد.

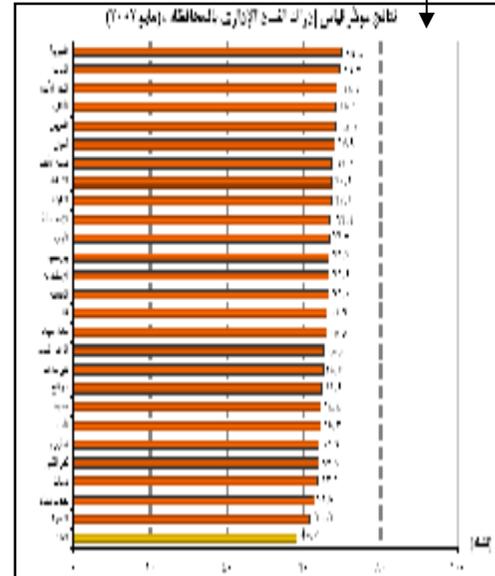
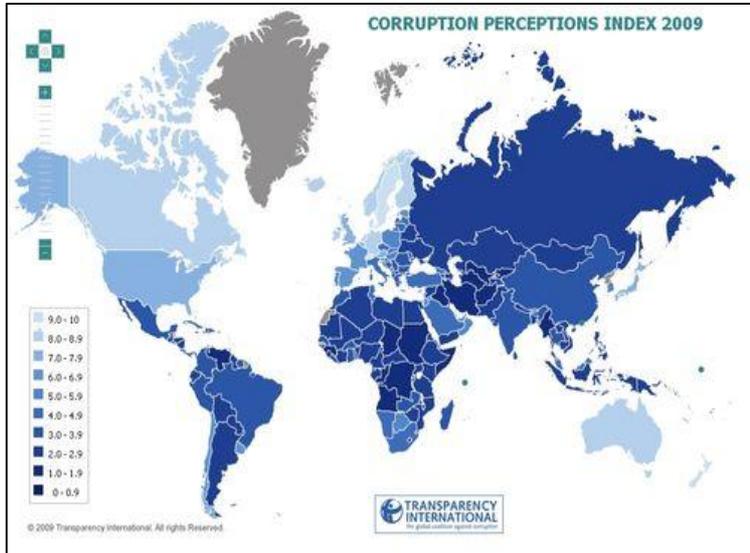
**اجمالي الوظائف موزعا حسب الموازنات
عن الخطة في ٢٠٠٦/٢٠٠٧ م**

الكل العام

الموازنة	الوظائف	توزيع الوظائف المشغولة				مجموع	الوظائف المشغولة			مجموع
		موظفون	موظفون	موظفون	موظفون		موظفون	موظفون	موظفون	
١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	١١-٧٥٨٤	
١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	١٢-١٧٥٨٤	
١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	١٣-١٧٥٨٤	
١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	١٤-١٧٥٨٤	
١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	١٥-١٧٥٨٤	
١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	١٦-١٧٥٨٤	
١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	١٧-١٧٥٨٤	
١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	١٨-١٧٥٨٤	
١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	١٩-١٧٥٨٤	
٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	٢٠-١٧٥٨٤	

جدول (١٢-١) يوضح ضخامة عدد موظفي الهيئات والمؤسسات الإدارية في مصر المصدر: رئاسة مجلس الوزراء الجهاز المركزي للتخطيط والإدارة 2007

شكل (٣٧-١) يوضح مؤشر قياس إدراك الفساد الإداري بالمحافظات المصدر: مركز الأهرام للدراسات الاستراتيجية 2007



شكل (٣٨-١) خريطة الفساد في العالم لاحظ مصر في الفئة قبل الأخيرة- تقرير منظمة الشفافية الدولية ٢٠٠٩

١-٢-٨ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة العشوائيات في مصر :

١. التطوير أو الإحلال أو الاستبدال، حسب حالة المنطقة العشوائية، فإن كانت سيئة جداً تلجأ الحكومة للإزالة.
٢. الاستفادة من أراضي العشوائيات التي عادة ما تكون داخل المدن أو ملاصقة للأحياء الراقية وبالتالي فإن قيمتها كأرض مرتفعة جداً، فيتم تهجير السكان لمساكن حكومية بديلة على أطراف المدينة أو في مكان أقل كلفة، ويتم بيع أرض العشوائيات لمستثمر بسعر مرتفع يغطي تكلفة الإيواء، ويفيض منه أرباح لخزانة الدولة.
٣. تحويل العشوائيات لمتنزهات أو أماكن وقوف للسيارات لتخدم قلب المدينة المزدهم.

المدخل
الرأسمالي
الحر



شكل (١-٣٩) مساكن الإيواء بقرية كفر عبد العزيز بالشرقية- www.sharkiaonline.com

١. مساكن الإيواء الحكومية غالباً تكون بلا روح ونمطية وضيقة على عائلات سكان العشوائيات التي عادة ما تكون كبيرة العدد، وبعيدة عن مقار أعمالهم ولا تعبر عن طموحاتهم لأنهم لم يشاركوا في بنائها أو تصميمها.
٢. معظم السكان يرفضون الإزالة ويقاومون ترك بيوتهم بشدة ربما تصل للمصادمات الدموية.
٣. عادة تكون مساكن الإيواء غير مملوكة لهم ولكن يسكنونها إلى وقت معين حتى يتم بيع أرضهم الأصلية للمستثمرين، ثم تباع أرض مساكن الإيواء لمستثمر آخر لتحويلها لمشروع جديد وأول ما يقوم به هو طردهم.

التنمية



شكل (١-٤٠) سيدة تنعى بيتها بعد إزالته بمنشأة ناصر-المصري اليوم عدد ١٤/٤/٢٠١٠

٤. مساكن الإيواء الجديدة سرعان ما ستهتريء لأن السكان أخذوا معهم ثقافة العشوائيات في التعامل والحياة اليومية.
١. كل الأراضي مملوكة للدولة ابتداءً وبالتالي فليس من حق سكان العشوائيات الإقامة بها أصلاً.
٢. يتم إجبارهم على دفع إيجار للدولة أو إجبارهم على التهجير لخيام إيواء حكومية مؤقتة.
٣. التهجير بالقوة الجبرية أو بتدخل الجيش.

المدخل
الإشترائي
التعاوني

٤. إجبار أصحاب الشقق المغلقة بتسكين هؤلاء السكان لديهم مقابل قيمة إيجارية تحددتها الدولة وبعقود طويلة الأمد.
٥. تأخذ الدولة الأرض وتسلمها لأجهزتها التنفيذية لإقامة أي مشاريع حكومية مستقبلية.
٦. أحيانا تقوم الدولة بتوفير مساكن بديلة حكومية وتمليكها لهم إذا توفر الاعتماد المالي لذلك

تابع
لمدخل
الإشترائي
التعاوني

١. تهديد السلام الاجتماعي بسبب سوء العلاقة بين المالك والمستأجر.
٢. التهجير القسري يهين السكان ويبعدهم عن موارد رزقهم ويضر بهم.

نتائج



١. تمليك الفقراء لما بنوه في العشوائيات ما لم يكن ملكاً لأحد أفراد المجتمع (كالمقابر مثلاً)، أما إن كان ملكية للدولة فلا يحق لها منع مواطنيها من البناء عليها وفق مبدأ الإحياء الشرعي.

المدخل
المستمد
من
الشرعية

شكل (١-٤) تظاهرات سكان العشوائيات ضد قرارات المحافظة بالإزالة -اليوم السابع عدد ٢١/٣/٢٠١٠

٢. السماح لهم بتوصيل خدمات البنية التحتية إلى مساكنهم ولو على نفقتهم الخاصة وعدم مقاومتهم في ذلك.

٣. السماح لهم بالبناء بالخامات المحلية المتوافرة أمامهم حتى وإن كانت حطباً أو قشاً أو صفيحاً لأن الأولوية في الستر قبل المتانة والجمال.



شكل (٢-٤) عشوائيات عزبة الهجانة والأهالي يقاومون الإزالة- www.iaim.net

٤. لا تتدخل الدولة في أي تصرفات عمرانية يقومون بها إلا إذا تضرر منها أحد أطراف البيئة العمرانية من جيران أو مستخدمين أو مارة، فإن حدث تضرر يُرفع للقاضي المحلي ليحكم في مدى صدق هذا الضرر وصحته ويجبر الضار على رفع الضرر أو التحايل عليه بأي أسلوب مهني أو فني أو بالتراضي مع المتضرر بعوض مادي أو بدون.
٥. فتح باب الإحياء في كل أرض موات في المدينة أو خارجها وجعل الأرض غير ذات قيمة إلا بما عليها من بناء أو غرس أو بما في باطنها من معدن أو ماء وليست الأرض سلعة في حد ذاتها مهما كان موقعها متميزاً.

٦. ندب أهل العلم والخبرة للتطوع بتعليم السكان كيف يبنون لأنفسهم بأسلوب مهني سليم ووفق إمكانياتهم وجهودهم الذاتية وكيف يراعون اشتراطات السلامة والأمان في بنائهم.

١-٢-٨ - تابع : توجهات الحلول المقترحة لمشكلة العشوائيات في مصر :

٧. عدم إجبار السكان على معايير الذوق والجمال لأنهم سيقدّمون على هذه الأمور حين يتحقق لهم الإحساس بالسكن والأمان والملكية سيبدأون البحث عن الكماليات والذوق والجمال حسب إمكانياتهم وذوقهم وتقاليدهم.



شكل (١-٣٤) سيدات يقمن ببناء بيوتهن بأنفسهن بمواد البناء المحلية المتوفرة في صحراء أريزونا الأمريكية.
www.earthshipdesign.org

١. حين يملك الفقراء بيوتهم سيبدعون في تطويرها وصيانتها والحفاظ عليها لأنها لهم ولأولادهم من بعدهم.



شكل (١-٤٤) البناء المستدام بأجولة التراب من الموقع في معهد كال إيرث بكاليفورنيا
www.calearthinstitute.org

٨. عدم مطالبتهم بأي ضرائب حكومية أو إجبار للدولة مقابل الأرض أو مقابل بيوتهم التي يسكنونها.

٩. ندب الأغنياء لمساعدتهم في الرصف والتطوير والبناء ابتغاء الأجر من الله.

١٠. تشجيع الوقف الأهلي لتسكين من لا مأوى له حتى يقدر على إيواء نفسه.

١. حين يملك الفقراء بيوتهم سيبدعون في تطويرها وصيانتها والحفاظ عليها لأنها لهم ولأولادهم من بعدهم.

٢. عند السماح لهم بتوصيل البنية التحتية سيقومون بتوصيل ملائم نظروفهم وإمكانياتهم وبأقل تكلفة وأفضل جودة لأن صيانتها عليهم أيضا.

٣. فتح باب الإحياء سيشجع بعضهم على الانتقال لمواقع أفضل وإحيائها بالبناء أو الزراعة مما سيخفف الضغط على المواقع القديمة.

٤. ربما يقومون بالبناء التكافلي بحيث يجتمع رجال الحي لبناء بيت أحدهم ثم الثاني ثم الثالث مما يقوي أواصر الجوار و يقلل تكلفة الإنشاء.

٥. حرية التصرفات العمرانية تتيح الإبداع والابتكار في إطار المواد المحلية المتاحة.

٦. الشعور بالكرامة لكل منهم لأنه مالك لبيته ويستطيع تطويره وتحسينه بنفسه ويملك حريته في البناء والتصرف والتفكير.

٧. التكافل الاجتماعي بين الأغنياء والفقراء اختيارا لا قسراً.

توفير كل مبالغ الإحلال والاستبدال و التطوير على الدولة فلم تنفق في ذلك شيئاً.

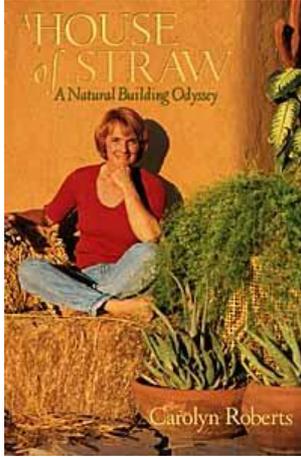
تابع: المدخل
المستمد
من
الشرعية

نتائج المدخل المستمد من الشرعية

الصور (١-٤٥) نماذج من البناء التعاوني الأهلي وبأبسط الخامات المناسبة لدخل السكان وهو ما يعرف بالبناء المستدام (Sustainable Architecture) أو البناء بالأرض (Building with Earth) ورغم بساطة البناء إلا أنه بعد نهوه يكون رائع الجمال، والصور أدناه توضح شكلها النهائي بعد إتمام النهو من الداخل (١)



غلاف كتاب (البناء بالقش) للكارولين روبرتس بشكل مدرسة
لعصارة الفقراء في الغرب www.strawbuilding.com



www.ecobuilders.com
www.borders.com.au
www.buildinggreen.com
www.strawbales.com
www.sustainablehomes.com

(١) مصدر الصور :

١-٢-٩ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة البناء على الأرض الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي القديم



شكل (١-٦) تآكل الحزام الأخضر في الوادي القديم-www.googleearth.com



شكل (١-٧) قرية القرنة المهجورة نموذج لفشل التهجير الحكومي للسكان- د. عبد الباقي إبراهيم : المعماري حسن فتحي



شكل (١-٨) المدن الجديدة تكون غالبا بلا روح لعدم مشاركة السكان في صناعتها-عمانر في مدينة بدر www.khaldoon.elaphblog.com

المدخل
الرأسمالي
الحر

١. وضع الأحوزة العمرانية للبناء خلالها وحظر البناء خارجها.
 ٢. بناء المدن الجديدة حكوميا وإيجاد المرافق والخدمات بها مركزيا.
 ٣. جذب السكان للمدن الجديدة بخلق صناعات وأنشطة اقتصادية بها
- ١ - المدن الجديدة غالبا تكون مدن بلا روح لأنها مبنية حكوميا دون مشاركة الناس في اختيار تصميمها

نتائج

- ٢ - إلى أن تمتلئ المدن الجديدة بالسكان يكون قد مضى خمسة عشر أو عشرون عاما على إنشائها وبالتالي فإن شبكة البنية التحتية ستكون قد هرمت نسبيا دون استعمال حقيقي مما سيتطلب إحلال وتجديد مبكر.
- ٣ - المدن الجديدة تجتذب فقط العاملين بالنشاط الاقتصادي الذي تم تأسيسه بها وهم غالبا من فئة عمرية واجتماعية متقاربة مما يفقد المدينة التنوع السكاني

٤ - يتكلف إنشاء هذه المدن بمرافقها مبالغ طائلة من خزينة الدولة ولن تسترد هذه المبالغ على شكل مردود عاجل بل بعد عشرات السنين مما يعد خسارة اقتصادية فادحة يرفضها التوجه الاستثماري نفسه.

المدخل
الإشتراكي
التعاوني

١. حظر البناء على الأراضي الزراعية بقوة القانون وحبس وتجريم من يخالف ذلك.
٢. تهجير السكان جماعيا لمدن جاهزة معدة مسبقا مثال القرنة الجديدة في صعيد مصر (١)

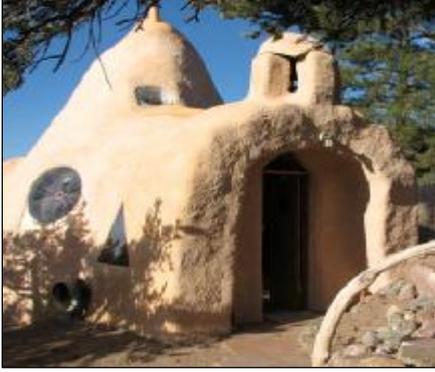
نتائج

- ١ - تهجير السكان للمدن الجديدة قسرا يفشل غالبا (نموذج حسن فتحي والقرنة).
- ٢ - تجريم البناء على الأراضي الزراعية بالقانون غالبا يمكن الاحتيال عليه إما بالفساد الإداري أو باستعمال النفوذ أو بضعف الرقابة الحكومية.

المدخل
المستمد
من
الشريعة

- ١ - فتح باب الإحياء في كل أرض موات لا مالك لها مع حافز الملكية فمن أحيأ أرضا ميتة فهي له.
- ٢ - توصيل الطرق إلى الأراضي الجديدة (٢) وذلك على نفقة بيت المال.

٣- الحقوق العمرانية الشرعية (حقوق الارتفاق والحريم وحياسة الضرر الخ) يحوزها من يقوم بالإحياء أولاً قبل



شكل (١-٤٩) بيت عضوي مبني من المواد المحلية في صحراء أريزونا-المصدر كتاب Rammed Earth Building

جاره مما سيسرع التسابق على الإحياء أولاً.

٤- تشجيع التشجير والغرس وجعلهما من القربات إلى الله تعالى.

٥- الإحياء تدريجي فلا يشترط أن يقوم بالبناء كاملاً مرة واحدة بل يعطى مهلة تتناسب مع الإمكانيات المتاحة أمامه للبناء ولا يحق لغيره الإحياء في نفس الأرض خلال هذه المهلة.

٦- يجوز للإمام توزيع قطع أراضي مجاناً على الناس بشرط العدالة والمساواة فيما يعرف بالاختطاط حيث يختط لكل أسرة أو عائلة مثلاً قطعة أرض كبيرة يقتسمونها فيما بينهم بشرط الإحياء والإعمار.

٧- يجوز للإمام حماية الأراضي التي فيها نفع عام للمسلمين من البناء والاستغلال (فيما يعرف بالحمى) ويمنع الناس من الاعتداء عليها أو الانتفاع بها إلا بالنفع المتساوي المشترك.

٨- ندب الإسلام إلى تمهيد الطرق جعل إمطة الأذى عن الطريق شعبة من ٧٢ شعبة في الإيمان.



شكل (١-٥٠) البناء التعاوني للسكان في المدن المحيية - نموذج من الغرب - المصدر كتاب Building Green

نتائجه

١. التوسع الأفقي بالإحياء بدل التكدس الرأسى بالوادي القديم.

٢. تخفيف الضغط على المرافق والخدمات في المدن.

٣. تحقيق العدالة الاجتماعية بتوزيع الثروات العقارية بين ممارسي الإحياء

٤. المدن الناشئة بالإحياء مدن عضوية تمتد وتنمو بالتدريج كالكانن الحي.

٥. المدن الناشئة بالإحياء مدن حية لاتخاذ السكان قراراتها البنائية بأنفسهم.

٦. إعطاء حقّ الحرم لكل شجرة ولكل نبتة مع تملك زارعها لها سيشتجع

الغرس والنماء ويحول الصحراء لرقعة عامرة في حدود الإمكانيات المائية المتاحة. مما سيقلل الاحتباس الحراري.

٧. البنية التحتية المستدامة التي سيبنيها الأهالي بأنفسهم توفر في موارد المياه بإعادة التدوير للريّ.

٨. تمهيد الطرق الخاصة داخل القطعة المخططة يكون أهلياً بالجهود الذاتية لأنها مملوكة لأصحاب القطعة المخططة والذين يكونون عادة من فئة متجانسة متفاهمة فيحافظون على مرافق منطقتهم لأن تكلفتها عليهم.

٩. تمهيد الطرق العامة مركزياً بأموال الموارد المحليّة دون الاعتماد على التمويل المركزي وذلك بموارد الزكاة المحليّة من أغنياء المدن المحيية فتؤخذ للمرافق العامة.

(١) سوسولوجيا المجتمعات الجديدة، عبد الله محمد عبد الرحمن، سامية محمد جابر، جمعة دمين سعد ٢٠٠٨.

(٢) (لو عثرت دابة بالشام لسئل عنها عمر لم لم يسو لها الطريق) انظر إدارة الدولة في الإسلام - محمد حامد عبد الله - دار النهضة العربية 2004.

١٠-٢-١ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة تعقيدات تراخيص البناء :

- ١ . ميكنة الخدمات (الحكومة الذكية) وزيادة كفاءة العاملين بالمحليات
- ٢ . الخدمة عن بعد بالانترنت .
- ٣ . توحيد الجهة المانحة للترخيص بحيث تجمع بين الجهات المتناثرة التي يدور بينها المواطن : (طيران مدني - مساحة - آثار- قوات مسلحة - هيئة تخطيط عمراني - نقابة مهندسين إلخ).

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ . لا زالت القوانين متشابكة ومعقدة وغير ثابتة مما يسبب إرباكا لطالب الترخيص .
- ٢ . ميكنة الخدمات سترفع تكلفة الخدمة أكثر وأكثر مما يرفع سعر المبنى النهائي .
- ٣ . لن تنفع الميكنة في إجراءات المسح والمعاينة والتي تستغرق وقتا وجهدا حيث تقوم أكثر من جهة بالمعاينة و الحي نفسه يعاين مرتين على الأقل (قبل و بعد صدور الرخصة)
- ٤ . لن تمنع الميكنة حدوث الفساد والتحايل على القانون نهائيا ولكنها ستقللها فقط .

تأجيل

- ١ - زيادة أعداد مهندسي الأحياء وموظفيها لتسريع حركة التراخيص .
- ٢ - تشديد الرقابة عليهم وتغليظ العقوبة للمماطلين أو المرتشدين .
- ٣ - دعم رسوم الخدمة من خزانة الدولة .
- ٤ - صياغة قوانين جديدة تعالج عيوب القوانين القديمة .

المدخل
الإشتركي
التعاوني

- ١ . تضخم الجهاز الإداري بالأحياء مع زيادة أعداد موظفيه مما يشكل عبئا على الدولة .
- ٢ . دعم رسوم الخدمة من خزانة الدولة سيزيد العبء عليها .
- ٣ . القوانين الجديدة تزيد المنظومة تعقيدا لأنها تعدل أو تلغي أو تنسخ أو تستبدل المواد القانونية القديمة بأخرى جديدة ولكل قانون جديد لائحة عقوبات ولائحة تنفيذية وشروحات تفسيرية.. إلخ .

تأجيل

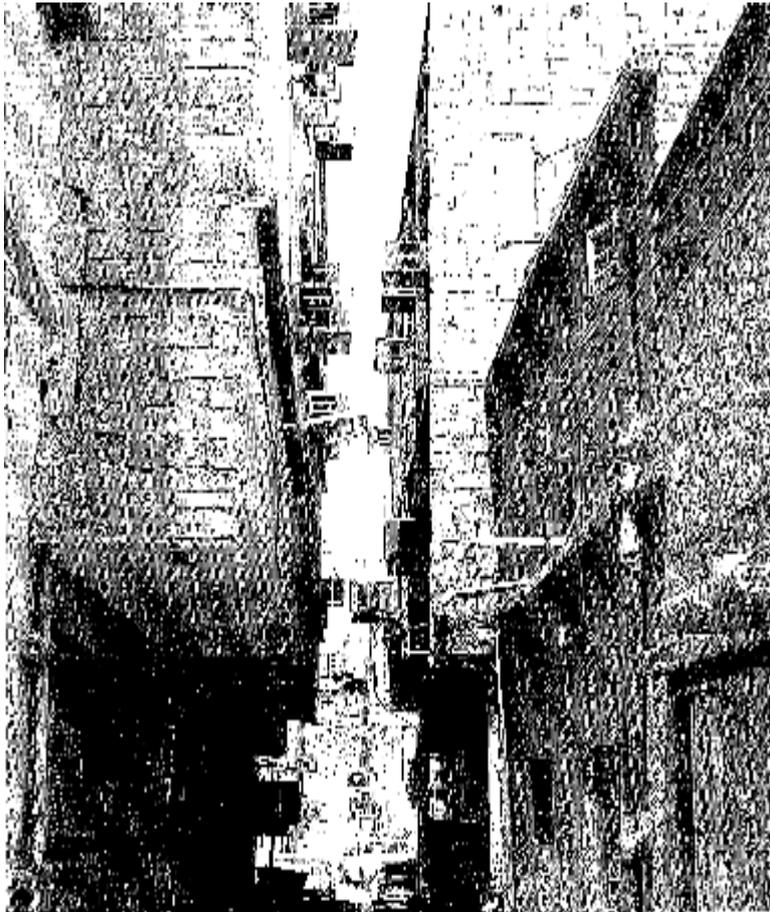
- ١ - الأصل في الشريعة الحرية المطلقة للباقي ما لم يتضرر أحد أطراف البيئة العمرانية (أنت حر ما لم تضر).
- ٢ - لا يتوجب على الباقي أخذ ترخيص ولكنه يشرع في البناء فإن ظهر غرماء أو متضررون ألاجأوه إلى القضاء فيحكم بينهم .
- ٣ - الرقابة على المخالفات مجتمعية وليست حكومية، ولذلك فهي توفر أموالا طائلة على خزانة الدولة المنهكة أصلا .

المدخل
المستمد
من
الشريعة

تابع المدخل
المستمد
من
الشريعة

- ٤ - الشريعة تقر اللامركزية في الأداء الإداري : فكل وحدة إدارية في الإسلام منفصلة بقوانينها وقراراتها مادامت لا تخالف ثوابت الشرع - مما يسرع وقت اتخاذ القرارات العمرانية.
- ٥ - استقلالية تمويل إدارة كل مدينة وكل حي بأموال الخراج وأموال زكاة الأغنياء وحرمة خروج هذا المال إلا إذا فاض عن حاجاتهم فتوجه لأقرب مدينة مجاورة محتاجة.
- ٦ - المرونة في الأحكام العمرانية حيث تضع دائما العرف كمقياس، وهو متغير من مدينة لمدينة ومن حي لحي ومن ثقافة لأخرى وبالتالي فليست نصوصا جامدة.

- ١ - الحرية المطلقة في الفعل العمراني يخلق منتجا عمرانيا مبدعا ومبتكرا وخلاقا وغير ضار بالآخرين.
- ٢ - رقابة المارة والجيران أدم وأرخص من رقابة الموظفين الحكوميين وعملية أكثر لأنها موجودة في أرض الموقع طوال الوقت، ومنطقية فيما تراه ضارا لأنها تعابش الضرر بنفسها.



- ٣ - تقوية الروابط الاجتماعية بين الأفراد حرصا على عدم شكواهم من أفعال جيرانهم.
- ٤ - اللامركزية تسرع الوقت وتوفر الجهد دون الحاجة لانترنت أو حكومة نكية.
- ٥ - التمويل الذاتي للأحياء يخلق الاستقلالية الإدارية وحرية اتخاذ القرار ويقلل الفساد الإداري.
- ٦ - قانون البناء يحدد بالضبط كيف تبني وبأي أبعاد وبأي مواد وبأي كيفية ويمنعك من أي بناء مخالف لنصوصه الجامدة و المتغيرة كل حين - أما الشريعة فالأصل فيها أن كل فعل عمراني مباح إلا ما ورد نهى صريح عنه

شكل (١-٥١) هذا التضارب في البروزات نتج عن العشوائية في اتخاذ القرار العمراني
-Crisis in the built environment -the case of muslim city - Jamil Akba

١ - ٢ - ١١ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة قصور نظام التسجيل العيني والعقاري في مصر :

١. ميكنة الخدمات (الحكومة الذكية) وزيادة كفاءة العاملين بالمحليات.
٢. الخدمة عن بعد بالانترنت.
٣. زيادة الرسوم على الخدمات لتغطية الرقي في مستوى الخدمة الالكترونية.

المدخل
الرأسمالي
الحر

١. غلاء الرسوم يزيد من هروب الملاك من توثيق أملاكهم.
٢. المضاربة في الأراضي جعل ملكيتها تنتقل بسرعة من يد لأخرى مما ينهك جهود الموثقين وجهود الملاك المتعاقبين.
٣. التوثيق العقاري يوثق ملكية العين ولكنه لن يستطيع توثيق حقوق ومرافق العين لتعقيدها الشديد وتشابكها، خصوصا في حالة الانتقال بالتوريث.

تزايد

١. تضخيم جهاز التوثيق وزيادة عدد العاملين به لإمكان متابعة حركة التوثيق.
٢. تغليظ العقوبة على الملاك الذين لا يقومون بتوثيق عقاراتهم، مابين الغرامة والحجز على الممتلكات والحبس
٣. المركزية في جهاز التوثيق لتلافي الرشوة والمجاملات.

المدخل
الإشترائي
التعاوني

١. المركزية تزيد وقت وجهد عملية التوثيق مما يشكل عبئا على الملاك.
٢. عقاب الملاك بالحبس أو الغرامة يضر بهم حيث أنهم يعاقبون دون أن يضروا أحدا من أفراد المجتمع
٣. الهدف الرئيسي من عملية التوثيق هو (استقرار المعاملات العقارية وإقرار الثقة بين الأفراد - زيادة مدخلات وموارد الدولة) وكلا الهدفين لم يتحققا : فالجهاز الإداري الضخم يستنفد الموارد الداخلة، وحقوق الملاك لا يضمنها إلا الرقابة المجتمعية من الأفراد على بعضهم البعض.

تزايد

١. تقر الشريعة ملكية واضع اليد ما لم ينازعه أحد عليها، فإذا حدث تنازع فالبينة على من ادعى واليمين على من أنكر مع مستندات أو أدلة الملك
٢. لا يملك الحاكم حق مطالبة الملاك بإثبات ملكيتهم بمستندات أو أوراق، وسبق للظاهر ببيرس أن طلب ذلك فنهاه الإمام النووي حتى انتهى (١).
٣. يكفي لإثبات الملكية سندات التملك والشهود ووضع اليد على الملك.
٤. لا يكلف المالك بدفع رسوم على حركة البيع والشراء مادام لم يحصل منفعة مقابلها.

المدخل
المستمد
من
الشريعة

- ١ - تقليص الجهاز الإداري اللازم للتوثيق (هيئة المساحة - مصلحة الشهر العقاري - الضرائب العقارية - المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة - إلخ) - مما يقلل نفقات ومرتببات العاملين ويخفف العبء على الدولة.
- ٢ - إثبات الحقوق محليا ولا مركزيا.
- ٣ - تشجيع انتقال الملكية وحركة البيع والشراء لانخفاض تكلفته الإدارية.
- ٤ - تقليل الفساد الإداري بالتبعية.
- ٥ - تخفيف عبء النفقات من على كاهل الملاك الجدد.



Figure 7-1 City of Tunis. Territorial transformation on the ground floor. Source: Association Sauvegarde de la Medina, Tunis, 1968

شكل (١-٥٢) رغم تشابك العقارات وتداخلها إلا أن كل عقار كان محدد الحقوق والحدود والمرافق المصدر: Jamil Akb- crisis in the built invironment -the case of muslim city-

(١) يذكر اليعقوبي أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه هو أول من كتب للناس على منزلهم وصك وختم أسفل الصكاك، يقول اليعقوبي : (ثم أمر عمر زيد بن ثابت أن يكتب الناس على منازلهم، وأمره أن يكتب لهم صكاكا من قراطيس ثم يختم أسافلها) **تاريخ اليعقوبي، أحمد بن أبي يعقوب بن جعفر ابن وهب ابن واضح الكاتب العباسي المعروف باليعقوبي، جزء١، بيروت، ١٣٧٩، ج ٢ ص ١٥٤/١٥٥**

(٢) روى ابن عابدين (من المذهب الحنفي) أنه : قام الظاهر ببيرس بمطالبة ذوي العقارات بمستندات تشهد لهم بالملك وإلا انتزعها من أيديهم، فقام عليه الإمام النووي (توفي ٦٧٦هـ)، وأعلمه بأن ذلك لا يحل عند أحد من علماء المسلمين بل من في يده شيء فهو ملكه، لا يحل لأحد الاعتراض عليه، ولا يكلف إثباته بيينة، ولا زال النووي يشنع على السلطان ويعظه إلى أن كف عن ذلك، وقد اتفقت المذاهب على عدم المطالبة بمستند عملا باليد

أنها وضعت بحق، ابن عابدين : ج ٤ ص ١٨١

الظاهر فيها

السجل العيني وزارة العدل		بين الطقات	
الخدم للخدم		المرکز لخدم	
الدخلة		الدخلة	
المساحات		رقم القلعة	
أ	ب	أ	ب
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم
الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم	الخدم للخدم

شكل (١-٥٣) نموذج طلب لإشهار قطعة أرض لاحظ أن البيانات لا تتجاوز الحدود والمساحات بينما مرافق الأرض وحقوقها على ما حولها لا تكاد تذكر المصدر : مكتب السجل العيني بوزارة العدل - الباحثة

١ - ٢ - ١٢ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة الضريبة العقارية في مصر :

المدخل
الراسمالي
الحر

- ١ - اعتبار الضريبة موردا هاما من موارد تحسين ورقي البيئة العمرانية لا بد من وجوده.
- ٢ - تناسب الضريبة مع مستوى رقي الوحدة السكنية فكلما زاد مؤشر الرفاهية فيها زادت الضريبة (١).
- ٣ - رفع الضريبة عن المنشآت العامة والجمعيات الأهلية و مراكز الشباب والمباني المملوكة للدولة (١).

تأثيره

- ١ - رغم اعتبار هذه الضريبة موردا أساسيا من موارد تحسين البيئة العمرانية إلا أن ٢ % فقط من حصيلتها هو ما يتم توجيهه لهذا الغرض في حين يذهب ال ٩٨ % الباقية لمصارف الإنفاق الحكومي العام (١).
- ٢ - تناسب الضريبة مع رفاهية المسكن لا يحقق العدالة لأن كلا الودحتين المتجاورتين تحصيلان على نفس الخدمة العامة رغم تفاوت ما يدفعه مالك كل منهما مما يولد الشعور بالظلم عند المالك الثري فيحاول التهرب من الأداء.
- ٣ - رفع الضريبة عن المباني العامة يمثل انحيازاً للدولة لأنها المالك لهذه المنشآت فيجب أن تدفع قيمة استهلاك هذه المنشآت للمرافق العامة والطرق والصيانة خاصة أن ٩٨ % من حصيلة الضريبة يذهب لخزانة الدولة - كما أن ١٠.٦ % من المنشآت في مصر مملوكة للدولة كليا أو جزئيا (٢).

المدخل
الإشترائي
التعاوني

١. تأرجحت مصر كدولة اشتراكية بين رغبتها في الاضطلاع الفردي بتركيب وصيانة كافة المرافق العمرانية باعتبارها حقا للمواطن من جهة، وبين عجز المواطن عن المشاركة في نفقات وأعباء هذه الخدمات نتيجة تأميم الدولة لكل موارد الثروة وأدوات الإنتاج من جهة أخرى، فنتج عن هذه الإشكالية ظهور مرافق عمرانية رديئة المستوى مقارنة بمثيلتها المنشأة قبل الثورة.
٢. نظرا لهذه الإشكالية فقد أقرت الدولة الضريبة العقارية ١٩٥٤ ثم أعفت منها صغار الملاك تطبيقا لأيدولوجيتها المؤيدة للطبقة المتوسطة ١٩٦١، فنتج عن ذلك إعفاء معظم الوحدات من الضريبة نظرا لقيام الدولة نفسها بتفتيت الملكيات الكبيرة وفق نفس الأيدولوجية، وبالتالي فالعوائد كانت لا تذكر.
٣. جعل القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ العوائد تتناسب مع القيمة الإيجارية، وحيث أن القيمة الإيجارية كانت تحددتها الدولة أيضا وتحرص على جعلها غير مرتفعة، فصارت العوائد ضئيلة بالتبعية.
٤. تم تثبيت قيمة العوائد لمدد طويلة تصل لعشرين عاما (١٩٦١ - ١٩٨١) رغم التضخم المستمر في قيمة العملة مما جعل القيمة الفعلية للعوائد ضئيلة للغاية (وذلك مقابل ثبات القيمة الإيجارية بالمثل).

تأثيره

- ١ - تدني مستوى المرافق والخدمات في البيئة العمرانية
- ٢ - عجز الضريبة العقارية عن تغطية تكاليف التركيب والصيانة.
- ٣ - زيادة العبء على الدولة لوجود جهاز إداري منوط بالضريبة العقارية يحتاج لرواتب وتأمينات إلخ.

(١) انظر المادة ١٢ و١٣ من قانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (٢) سوق العقارات المصري : نشرة صادرة من مركز المعلومات التابع لمجلس الوزراء ٢٠٠٨

- ١- الضريبة لا تكون إلا على العقارات النامية (أي المثمرة ذات الربح التجاري) فلا يحل أخذها على عقار غير نامٍ.
 - ٢- يشترط لفرض أي ضريبة أن تكون مقابل فائدة مباشرة على المواطن وإلا صارت الضريبة مكساً، و لا يدخل الجنة صاحب مكس (١).
 - ٣- إذا طرأ على العين النامية طارئ يمنع نماءها (يوقف ريعها) فلا ضريبة عليها (٢).
 - ٤- إذا تعسر المواطن عن سداد الضريبة فيمهله الإمام عند بعض المذاهب، وتسقط عنه الضريبة كلياً عند البعض الآخر (٢).
 - ٥- تتناسب الضريبة مع ريع العين فتقل بقلته وتزيد بزيادته.
 - ٦- يحرم ربط الضريبة بأرزاق الجبابة (رواتب المحصلين) لأن ذلك يحفزهم على زيادة الجباية لزيادة أرزاقهم (٢).
 - ٧- تركيب وصيانة المرافق في البيئة العمرانية مسؤولية الأفراد لا الدولة، فإما يتشاركون في تكلفتها وإما يتطوع أحد أغنيائهم لتركيبها على سبيل الوقف أو الصدقة أو الهبة.
 - ٨- المرافق الكبرى التي لا تقوم بها إلا الدول يتم الإنفاق عليها من أموال الزكاة، فإن لم تكف يأخذ الإمام من أصحاب الفائدة المباشرة فيها دون غيرهم وذلك وفق استفادتهم، لقاعدة (الغنم بالغرم).
 - ٩- عدم فرض ضريبة إلا مقابل نفع مباشر يحقق العدالة الاجتماعية ويشجع الأفراد للسداد لاستفادتهم منها.
١. اقتصار الضريبة على العقارات المدرة للربح هو بمثابة ضريبة على الدخل وليس ضريبة عقارية وبالتالي فلا توجد ضريبة عقارية في الشريعة.
 ٢. إعفاء الدولة من جهاز إداري كامل للضريبة العقارية يكلفها مبالغ طائلة خاصة بعد الزيادة الأخيرة في رواتبهم.
 ٣. تركيب المرافق الصغيرة والمتوسطة سيكون على كفاءة عالية لحرص الأهالي على جودة التركيب والتعاقد بأنفسهم مع شركات تقدم هذه الخدمة وقدرتهم على مراقبتها باستمرار لتواجدهم المستمر في المكان ولحرصهم على كفاءة التركيب ليوافق لهم أفضل خدمة بأقل سعر.
 ٤. سيحرص الأهالي على المرافق ويعلمون أطفالهم الحفاظ عليها لأنهم المنوطون بتكاليفها مما سيربي سلوكاً حضارياً للفرد في التعامل والإستخدام ويطيل عمر هذه المرافق دون صيانة باهظة.
 ٥. المرافق الكبرى التي ستنشئها الدولة من مال الزكاة ستكون من زكاة نفس الحيّ المستفيد، فإن لم تكف يتم الأخذ من فائض الزكاة لأقرب حيّ مجاور وهكذا، أو يتكفل أحد أغنياء الحي بباقي التكلفة.

(١) كما ثبت في المسند من حديث عقبة بن عامر أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: لا يدخل الجنة صاحب مكس. يعني: العشار والمكوس: هي الضرائب ونحوها مما يؤخذ بغير حق شرعي. (٢) انظر تفاصيل الحكم الشرعي المنظم للخراج في الباب الثاني من هذا البحث ص ١١٦.

ملخص
الفصل
الثاني

مداخل وتوجهات الحلول لمشكلات العمارة والعمران في مصر :

المدخل الاشتراكي التعاوني يعتمد على سيطرة الدولة على الثروات وتحكمها الكامل في القرار العمراني والتسعير الجبري لمواد البناء والتدخل بين المالك والمستأجر والتهجير الجماعي عند اللزوم وبناء المدن التعاونية الجاهزة والتشابه في الوحدات البنائية رغبة في العدالة المطلقة مما يحا الهوية الفردية والتنوع وقيد القرار العمراني وأحمد جذوة الإبداع وزرع الضغائن بين الأفراد وفتح بابا للسوق السوداء في مواد البناء وضخم الجهازين الحكوميين التنفيذ والرقابي وجمد نمو الأعراف المحلية ومنع دخول التقنيات الجديدة وتأخر بالبيئة العمرانية للسواء وزاد الفساد الإداري .

المدخل الرأسمالي الحر يعتمد على الانفتاح الكامل على الخارج والتأثر بكل التيارات الواردة دون تنقيح وإطلاق أسعار الخامات دون تحكّم وبيع خدمات البنية التحتية للشركات الخاصة وتشجيع بناء الإسكان الفاخر والمنتجعات وبيع أراضي الدولة في مزادات لأعلى سعر وتحرير العلاقة الإيجارية وخضوع السوق العقاري للعرض والطلب وظهور المدن الخاصة بالكامل مما أدى لبيئة عمرانية متنافرة وتباين اجتماعي شديد بين الطبقات ونزاعات دموية على الأراضي وتآكل الرقعة الزراعية وغلاء فاحش للمساكن وارتفاع نفقات المرافق والصيانة وارتفاع الإنفاق على المسكن وارتفاع سن الزواج .

المدخل المستمد من الشريعة : يعتمد على الانفتاح المدروس على التقنيات الحديثة مع هضمها لتأخذ العرف المحلي واعتماد الأعراف البنائية والتدرج في القرار العمراني وإعطاء الحرية مع انقاء الضرر واعتماد الرقابة المجتمعية بدلا من الحكومية وتحرير أسعار الخامات مع الرقابة وضبط الأسواق ومنع الاحتكار والتوزيع المتساوي للموارد مما أدى لبيئة عمرانية متناسقة وبأقل التكاليف التنفيذية ودون أجهزة رقابية وتطور عمراني متوازن و اتساق و عدالة اجتماعية .

ملخص
الباب
الأول

مشكلات العمارة والعمران في الواقع المصري المعاصر بين الرصد والحل :

ملخص الباب الأول : كما عرضنا في الباب الأول فإن مصر تعاني من عدة مشكلات عمرانية ومعمارية أوجزنا منها اثني عشر مشكلة رئيسية نتج عن كل منها مشاكل فرعية متعددة أدت لتدهور البيئة العمرانية على كافة الأصعدة ، ولم يقتصر تأثيرها على البيئة العمرانية فحسب بل تعداها إلى الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والقيمية في المجتمع ، وبعد دراسة مداخل وتوجهات الحلول التي تم طرحها لهذه المشاكل خلال الخمسين عاما الماضية ، وجدنا أن المدخل الإشتراكي راعى البعد الاجتماعي على حساب البعدين الاقتصادي والبيئي ، بينما اهتم المدخل الرأسمالي الحر بالبعد الإقتصادي على حساب البعدين الاجتماعي والبيئي والقيمي ، أما المدخل المستمد من الشريعة فقد توازن في مراعاة الجوانب الثلاث (الاقتصادي - الاجتماعي - البيئي) على التوازي ، ووفق بين الحرية الشخصية والعامة وقيد الحرية بالضرر ، وأقر باللامركزية في الإدارة والتمويل ، وبمجانبة الأرض الموات لمن رغب في بنائها أو زراعتها ، وتمليكها له لتأسيس نظام اقتصادي عادل يملك فيه كل الأفراد آليات الثروة والإنتاج وحرية اتخاذ القرار العمراني مع احترام العادات والأعراف لكل بلد لأنها لا تنتج إلا من آلاف الخبرات والتراكمات التي أفرزتها بهذا الشكل ، كما جعل الرقابة مجتمعية ولكل فرد حق المتابعة والأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، وجعل الغرامة مقترنة بالمنفعة وفق قاعدة (الغرم بالغنم) ، وجعل الأقدمية في البناء لها الأولوية في كافة الحقوق والمرافق والخدمات مما حفز الرواد من الأفراد على البناء في الأماكن المهجورة التي لم يسبقهم إليها أحد حرصا على الحصول على كافة الحقوق على من يليهم ، فتأسست عدة أنوية عمرانية اتسعت وتلاحمت وشكلت مدنا عضوية تنمو ذاتيا ن وليس بقرار مسبق من الحكومة أو الإدارة المركزية ، لذا فإن المدخل المستمد من الشريعة ربما يصلح ليكون حلا لمشكلاتنا العمرانية المعاصرة ، وحتى نتأكد من صلاحيته ، لا بد من دراسة تفاصيله ومبادئه الأساسية وفق المذاهب الأربعة ، ومدى موافقة هذه المبادئ لواقعنا المعاصر ، وهو ما تقرد له الباحثة الباب الثاني من هذا البحث .



جامعة المنصورة
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

تفعيل المنهج الإسلامي في عمارة المستقبل

بحث مقدم من

م / هالة محمد السيد رسلان

كجزء من المتطلبات للحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

تحت إشراف

أ.د. / محمد عصمت العطار

أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة المنصورة

د. / علاء محمد شمس الدين العيشي

مدرس الهندسة المعمارية بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة المنصورة

٢٠١١

لجنة الإشراف

عنوان الرسالة: تفعيل المنهج الإسلامي في عمارة المستقبل

اسم الباحثة: هالة محمد السيد رسلان

لجنة الإشراف:

م	الاسم	الوظيفة	التوقيع
١	أ.د. محمد عصمت العطار	أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	
٢	د. علاء محمد شمس الدين العيشي	مدرس العمارة - كلية الهندسة جامعة المنصورة	

عميد الكلية

وكيل الكلية للدراسات العليا

رئيس القسم

لجنة المناقشة والحكم

عنوان الرسالة: تفعيل المنهج الإسلامي في عمارة المستقبل

اسم الباحثة: هالة محمد السيد رسلان

لجنة الإشراف:

م	الاسم	الوظيفة	التوقيع
١	أ.د. محمد عصمت العطار	أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	
٢	د. علاء محمد شمس الدين العيشي	مدرس العمارة - كلية الهندسة جامعة المنصورة	

لجنة المناقشة والحكم:

م	الاسم	الوظيفة	التوقيع
١	أ.د. محمد عبد السميع عيد	عميد كلية الهندسة - جامعة أسيوط	
	أ.د. محمد عصمت العطار (عن لجنة الإشراف)	أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	
	أ.د. محمد طه العزب	أستاذ الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة المنصورة	

عميد الكلية

وكيل الكلية للدراسات العليا

رئيس القسم

إهداء

إلى أبي الذي علمني أن الإسلام عمل وعطاءً

إلى أمي التي علمتني الإتقان في كل شيء

إلى أساتذتي الذين علموني الخط بالقلم ، وعلموني ما لم أكن أعلم

إلى زملائي الباحثين عن هويتهم في عقيدتهم ليمارسوه في مهنتهم

إلى روح شهداء ٢٥ يناير الذين ذاقوا الموت لتكتب لنا الحياة

وأولا وأخيرا .. إلى مصر ...

بلادي التي تستحق أن تكون أعظم بلاد الأرض

أهدي هذا العمل

سائلة الله عز وجل أن يرفعني به كما رفع بالعلم عباده الصالحين

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين ..

أما بعد

فلا يسعني وأنا أتقدم برسالتني إلا أن أعترف بالفضل لأساتذتي الأفاضل أعضاء لجنة الإشراف

أ.د. محمد عصمت العطار

أستاذ ورئيس قسم العمارة بكلية الهندسة جامعة المنصورة

د.م. علاء محمد شمس الدين العيشي

مدرس بقسم الهندسة المعمارية جامعة المنصورة

كما أتقدم لهما بالشكر على ما قدموه من جهد مخلص ، فكراً وعلماً وتطبيقاً

الباحثة

" الْحِكْمَةُ ضَالَّةُ الْمُؤْمِنِ .. أَنَّى وَجَدَهَا فَهِيَ أَحَقُّ بِهَا "

حديث شريف

- المشرفون
- لجنة المناقشة والحكم
- الإهداء
- شكر وتقدير
- محتوى البحث
- فهرس الأشكال والصور
- فهرس الجداول

مقدمة البحث :

- أ - ملخص البحث
- ب - عرض القضية البحثية
- ج - الفروض النظرية
- د - أهداف البحث
- د - المنهجية البحثية
- د - هيكل البحث

الباب الأول: رصد وتحليل مشكلات الواقع العمراني والمعماري المعاصر في مصر ومداخل وتوجهات الحلول لها

تمهيد

(١-١) الفصل الأول : رصد ودراسة تحليلية لمشكلات الواقع العمراني والمعماري المعاصر :

مقدمة	١
١-١-١	رصد وتحليل مشكلة : غلاء أراضي البناء في مصر
٢-١-١	رصد وتحليل مشكلة : غلاء خامات ومواد البناء في مصر
٣-١-١	رصد وتحليل مشكلة : الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر
٤-١-١	رصد وتحليل مشكلة : تهالك الثروة العقارية وسوء حالتها
٥-١-١	رصد وتحليل مشكلة : نقص وتهالك البنية التحتية في مصر
٦-١-١	رصد وتحليل مشكلة : غلق الشقق السكنية في مصر وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار
٧-١-١	رصد وتحليل مشكلة : فساد المحليات في مصر
٨-١-١	رصد وتحليل مشكلة : العشوائيات في مصر

١٨	٩-١-١	رصد وتحليل مشكلة : البناء على الأراضي الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي القديم
٢٠	١٠-١-١	رصد وتحليل مشكلة : تعقيدات تراخيص البناء في مصر
٢٢	١١-١-١	رصد وتحليل مشكلة : قصور التسجيل العيني والتوثيق في مصر
٢٤	١٢-١-١	رصد وتحليل مشكلة : الضريبة العقارية في مصر
٢٥		ملخص الفصل الأول

(١ - ٢) الفصل الثاني : مداخل وتوجهات الحلول المقترحة لمشكلات العمارة والعمران السابق رصدها :

٢٦		تمهيد : الأطر العامة للمداخل الفكرية الثلاث (الاشتراكي - الإستثماري - المستمد من الشريعة
٢٩	١-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : غلاء أراضي البناء في مصر
٣١	٢-٢-١	لمشكلة : غلاء خامات ومواد البناء في مصر
٣٣	٣-٢-١	لمشكلة : الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر
٣٥	٤-٢-١	لمشكلة : سوء حالة المنشآت وتهالكها
٣٧	٥-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : تهاك البنية التحتية في مصر
٣٩	٦-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : غلق الشقق السكنية وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار
٤١	٧-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : فساد المحليات في مصر
٤٣	٨-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : العشوائيات
٤٧	٩-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : تآكل الأراضي الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي
٤٩	١٠-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : تعقيدات تراخيص البناء
٥١	١١-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : قصور التسجيل العيني والعقاري
٥٣	١٢-٢-١	مداخل وتوجهات الحلول لمشكلة : الضريبة العقارية في مصر
٥٥		ملخص الفصل الثاني
٥٥		ملخص الباب الأول

الباب الثاني : مبادئ الشريعة في العمارة والعمران ومتى توقف تطبيقها في مصر ومدى مطابقتها لتجارب الغرب ونتائج تطبيقها المتوقعة في مصر (على ثلاث مستويات) :

تمهيد

(١ - ٢) الفصل الأول : مبادئ الشريعة على مستوى التخطيط العمراني :

٥٩	مبدأ الإحياء في الشريعة	١-١-٢
٦٨	مبدأ حق الحرم	٢-١-٢
٧٤	مبدأ اللامركزية الإدارية في البيئة العمرانية	٣-١-٢
٨٠	ملخص الفصل الأول	

(٢ - ٢) الفصل الثاني : مبادئ الشريعة على مستوى التصميم المعماري :

٨١	مبدأ البناء الأفقي والمواد متوسطة العمر واللقطة	١-٢-٢
٨٤	مبدأ تركيب وصيانة البنية التحتية ذاتيا	٢-٢-٢
٩١	مبدأ حق الارتفاق	٣-٢-٢
٩٤	مبدأ حق الشفعة	٤-٢-٢

(٢ - ٣) الفصل الثالث : مبادئ الشريعة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار :

١٠٣	مبدأ التقسيم بالمهاياة	١-٣-٢
١٠٧	مبدأ الوقف في البيئة العمرانية	٢-٣-٢
١١٢	مبدأ الضريبة العقارية	٣-٣-٢
١١٩	ملخص الباب الثاني	

الباب الثالث : نموذج تطبيقي لمشروع إسكاني تعاوني متوائم مع مبادئ الشريعة وقابل للتطبيق في مصر :

تمهيد

(١-٣) الفصل الأول : نموذج تطبيقي للرؤية المقترحة على مستوى التخطيط العمراني :

١٢٠	١-١-٣ تطبيق مبدأ الإحياء في المشروع	
١٢٢	١-١-٣-١ المعايير العلمية لاختيار موقع المشروع وفق الرؤية المقترحة	
١٢٦	٢-١-٣-١ الرؤية التخطيطية للمشروع المقترح	
١٢٩	٢-١-٣ تطبيق مبدأ الحرم في المشروع المقترح	
١٣٢	٣-١-٣ تطبيق مبدأ اللامركزية الإدارية في المشروع المقترح	
١٣٤	خلاصة الفصل الأول	

(١-٣) الفصل الثاني : نموذج تطبيقي للرؤية المقترحة على مستوى التصميم المعماري :

١٣٥	أركان التصميم المعماري الأربعة ومدى استيفاء الشريعة لها	٢-٣
١٣٦	تطبيق مبدأ البناء الأفقي والمواد المتوسطة العمر واللقطة	١-٢-٣
١٣٦	١-١-٣-٣ البناء بالتربة المضغوطة من الموقع	
١٣٩	٢-١-٣-٣ البناء بالاجولة الطويلة	
١٤١	٣-١-٣-٣ البناء بالإطارات القديمة والفوارغ	
١٤٣	٤-١-٣-٣ البناء بحزم القش الزراعي	
١٤٥	تطبيق مبدأ تركيب وصيانة البنية التحتية ذاتيا في المشروع	٢-٢-٣
١٤٥	١-٢-٢-٣ المرحاض الجاف	
١٤٩	٢-٢-٢-٣ توليد الطاقة بالغاز الحيوي	
١٥١	٣-٢-٢-٣ التخلص من النفايات والتشجير الذاتي	
١٥٣	تطبيق حق الشفعة وحق الارتفاق في المشروع	٣-٢-٣
١٥٤	ملخص الفصل الثاني	

(٣-٣) الفصل الثالث : نموذج تطبيقي للرؤية المقترحة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار :

١٥٥	تطبيق مبدأ المهاية على المشروع المقترح	١-٣-٣
١٥٥	١-١-٣-٣ المهاية على المرافق والبنية التحتية	
١٥٥	٢-١-٣-٣ المهاية على المساكن للمغتربين	
١٥٥	تطبيقات الوقف الخيري في المشروع المقترح	٢-٣-٣
١٥٦	١-٢-٣-٣ وقف مرافق البنية التحتية	
١٥٦	٢-٢-٣-٣ وقف الوحدات السكنية مؤقتا	
١٥٦	الرسوم والضرائب والتمويل المحلي	٣-٣-٣
١٥٧	١-٣-٣-٣ مصادر تمويل المحليات	
١٥٧	٢-٣-٣-٣ الهيكل الإداري والرقابي	
١٥٨	ملخص الفصل الثالث	

(٤-٣) الفصل الرابع : أوجه التشابه بين الرؤية المقترحة وبين المشاريع المطروحة حالياً خاصة بعد ثورة ٢٥ يناير :

١٥٩	آفاق مستقبل مصر العمراني بعد ثورة يناير	١-٤-٣
١٥٩	مبادرة دعم مشروع ممر التعمير لدكتور فاروق الباز	١-٤-٣-١
١٦٠	مبادرة تجميل وتنظيف شوارع مصر بعد ثورة ٢٥ يناير	٢-٤-٣-١
١٦٠	مبادرة إنقاذ نيل مصر	٣-٤-٣-١
١٦١	خطة التنمية الأفقية إلى عام ٢٠١٧	٤-٤-٣-١
١٦٢	مبادرة كتابة تاريخ المستقبل العمراني لمصر	٥-٤-٣-١
١٦٣	ملخص الفصل الرابع	

النتائج والتوصيات ١٦٤

ملخص البحث

تعاني بعض المدن المصرية من مشكلات عمرانية ومعمارية معاصرة ، من غلاء وازدحام وتكدس وتهالك وعشوائية ، وكيف أن المدارس الفكرية الواردة من الشرق والغرب متمثلة في الاشتراكية والرأسمالية الاستثمارية عجزتا عن حل هذه المشكلات إن لم تكونا قد ساهمتا في تضاعفها ، وساهمتا أيضا في محو هويتنا العمرانية المحلية ، فهذا البحث محاولة لعلاج هذه المشكلات من المدرسة الفكرية المحلية المستمدة من الشريعة ، ودراسة ما إذا كانت هذه المبادئ تملك الحل لهذه المشكلات المستعصية أم لا .

وقد سبق أن قدم العديد من المعماريين والباحثين دراسات وافية عن المنهج الإسلامي في العمارة لكن أغلبها كانت دراسات فلسفية وجمالية تتناول الناتج المعماري الذي أفرزته هذه الحضارة من مساجد وقصور وتكايا وأسبله ، لكن القليل منها من حاول استنباط الأحكام الشرعية التي نظمت هذا المنهج والتي يحتاجها المعماري المسلم لمعرفة اصول وأحكام مهنته قبل مزاولتها .

ففي الباب الأول تم رصد المشكلات العمرانية والمعمارية المعاصرة وتسجيلها بالأرقام والصور ، ثم في الفصل الثاني من نفس الباب تم عمل دراسة مقارنة بين الحلول التي قدمتها المذاهب الفكرية الرئيسية في مصر خلال الخمسين عاما الماضية (الاشتراكية التعاونية - الرأسمالية الاستثمارية) ومقارنتها بالمدخل الفكري المستمد من الشريعة ونتائج تطبيقه إن حدث .

أما في الباب الثاني فتم دراسة واستنباط أسس وملامح هذا المنهج المستمد من الشريعة ، مجردة عن غلاف الزمان والمكان ، ومسردا لأحكام المذاهب الأربعة في كل بند ، مع ذكر تاريخ تطبيق هذه المبادئ في مصر عبر العصور ومتى توقف تطبيقه ، وماذا كانت نتيجة ذلك ، وهل ثمة قوانين مشابهة لهذه المبادئ في الغرب ، وهل هي ناجحة هناك ، وماذا قد يحدث لو اعتمدنا هذه المبادئ في مصر المعاصرة ؟

أما الباب الثالث فقدم نموذجا تطبيقيا معاصرا لهذه المبادئ لئلا تكون مجرد توصيات على ورق ، فتم طرح نموذج تطبيقي في أرض بمدينة السادس من أكتوبر على شكل مشروع إسكاني تعاوني ملتزم بمبادئ هذا المنهج ، وذلك على مستويات (التخطيط العمراني - التصميم المعماري وتقنيات البناء - الإدارة المحلية والاستثمار) وكيف أن المنتج النهائي لهذا المشروع متوائم مع ظروفنا المعاصرة وقادر على تلاشي كافة المشكلات السابقة في الباب الأول .

وقد توصل البحث إلى صلاحية هذا المنهج للتطبيق كمدخل لحل مشكلاتنا العمرانية المستعصية في الحاضر والمستقبل ، والتي عجزنا عبر المدارس الفكرية والإقتصادية المختلفة عن حلها .

ثم تم **تلخيص التوصيات والنتائج** من هذا البحث بأن الملامح الرئيسية لهذا المنهج متوافقة وملائمة لبيئتنا المصرية المعاصرة ، وبالتالي فلا بد من التوسع في البحث عن باقي ملامح وتفاصيل هذا المنهج لاستكمال منظومة قانونية وبنائية قادرة على قيادة القاطرة العمرانية في المنطقة لتكون العمارة المصرية المحلية نموذجا يحتذى به في دول المنطقة المماثلة لنا ثقافيا وبيئيا .

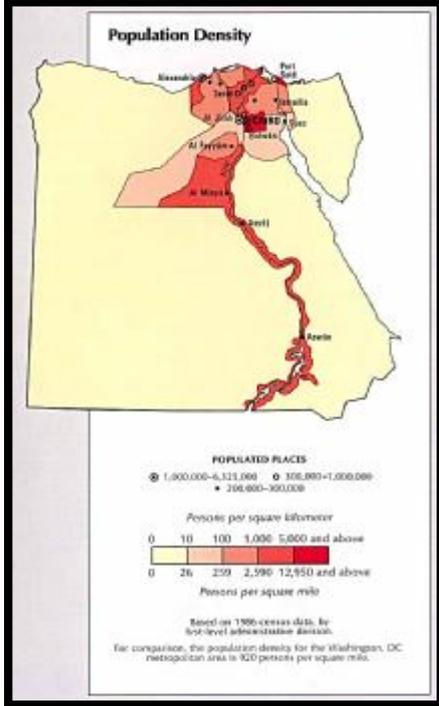
وتم **وضع توصيات** في نهاية البحث كخلاصة لهذا العمل تفيد المعماريين وصناع القرار من تشريعيين لإعادة صياغة قوانيننا البنائية والتخطيطية حسب هذا المنهج نسأل الله تعالى أن ينفع بهذا البحث ويجعله في ميزان حسناتنا وحسنات كل من أشرف عليه أو ساهم في خروجه إلى النور وهو تعالى ولي ذلك والقادر عليه .. آمين

المقدمة



شكل (٢) حالة العمران في مصر - صورة لا تحتاج إلى تعليق - المصري اليوم عدد ١٢/٦/٢٠١٠

المشكلة البحثية وأهمية البحث : تعاني مصر من مشكلات عمرانية ومعمارية لا حصر لها ، من غلاء وازدحام وتكدس وتهالك وعشوائية ، وانهيارات عقارية ونزاعات دموية على أراض وفساد في المحليات واستيلاء على أراضي الدولة ، إلخ ، وقد حاولت الحكومات المتعاقبة حل هذه المشكلات بالعديد من القوانين الاشتراكية تارة والاستثمارية تارة أخرى، فشلت في حل أزمات الإسكان ونقص الشقق ، فنرى التكاليف على وحدات الإسكان الحكومية رغم ضيقها الشديد الذي لا يلئم احتياجات البشر ، حيث يكفي أن نعلم أن المساكن التي خصصتها الدولة لضحايا الدويقة كانت بمساحة ٢٦ مترا فقط فهل هذا من قلة الموارد ؟



شكل (١) توزيع الكثافة البنائية في مصر - الخريطة والمثال -

إن مصر بها أكبر مساحة غير مستغلة حوالي ٩٥٠,٠٠٠ كلم^٢ من الخواء ، وبها أغنى خامات لمواد البناء من حديد وأسمنت وحجر جيرى وطفلة ، حتى أن مصر هي رابع منتج للأسمنت على مستوى العالم (رغم كونها صناعة مدمرة بيئيا) ، كما أن بها كفاءات هندسية غفيرة تصدرها كقوة بشرية للدول المجاورة ، إذا فهي لا تفتقر إلى أي آلية من آليات العمران السليم ، بل تفتقر للتخطيط السليم .

القضية البحثية : يتناول البحث قضية التعريب وطمس الهوية العمرانية المحلية ، والناتج من اتباع قوانين إشتراكية تارة ورأسمالية تارة أخرى ، متجاهلين القانون المستمد من شريعتنا الإسلامية والذي أفرز لنا بيئة عمرانية ناجحة ومتميزة لا زالت شواهدنا قائمة للآن ، فكان السؤال هو

: هل يصلح هذا المنهج لحل مشاكلنا اليوم ؟ وللإجابة على هذا السؤال كان لا بد أن نحدد أولا : ما هي ملامح ومبادئ هذا المنهج أصلا ؟ وما وجه الشبه بينه وبين القوانين في الغرب ؟ وهل كانت هذه المبادئ سائدة في مصر

وقت الحكم الإسلامي ؟ ومتى توقف العمل بها ؟ وماذا كانت نتيجة ذلك ؟ وماذا سيحدث لو أعدنا تطبيقه في مصر المعاصرة ؟

وبعد التحقق من صلاحية هذا المنهج وتشابهه مع المناهج العمرانية الناجحة في كثير من الدول ، كان لا بد من صياغة هذا المنهج بشكل عملي ، فقمنا بتقديم نموذج عملي ثم تقييم نتائجه الافتراضية ، وذلك لنرى : هل تم حل مشكلاتنا العمرانية والمعمارية التي تم رصدها في بداية البحث من خلال هذا النموذج ؟ وإن كانت الإجابة بنعم ، فلم لا نعمم تطبيقها لحل مشكلاتنا على أرض الواقع ؟ .

الدراسات السابقة : سبق للعديد من الباحثين محاولات لحل المشاكل العمرانية والمعمارية بطرح نظريات غريبة تارة وشرقية تارة أخرى ، وتطوع بعضهم للبحث في العمارة الإسلامية من خلال :
دراسات جمالية : والتي اهتمت بالإحاطة بجماليات العمارة الإسلامية وآثارها الفنية الخالدة دون التفات للعوامل التي أفرزت هذه العمارة الرائعة .

دراسات فلسفية : والتي اهتمت بالإحاطة بنظرياتها الفلسفية وأبعادها الفكرية العامة ونظريات علم الاجتماع التي ساهمت في صنعها دون التفات للقوانين المنظمة لهذه العمارة وكيف خرجت عمليا وتطبيقيا بهذا الشكل .
دراسات حرفية : والتي اهتمت بالإحاطة بالعناصر المعمارية التي تميزت بها هذه العمارة كالمشربية والعقود والقباب وتطويرها للاستعمال المعاصر وتطويرها للاندماج في عمارة اليوم .

دراسات بيئية : والتي اهتمت بالإحاطة بالبعد البيئي للعمارة الإسلامية من حيث ملاءمته للظروف المناخية والاجتماعية وأبعادها الروحية ومن رواد هذه المدرسة المعماري خالد الذكر حسن فتحي .

دراسات فقهية : والتي اهتمت بأحكام الفقه في العمارة وال عمران كابن الرامي التونسي في كتابه (أحكام البنين) .
دراسات للرؤية الفكرية للمنهج الإسلامي : والتي اهتمت بنفس موضوع البحث ومن أبرز الرواد فيه الدكتور جميل عبد القادر أكبر في كتابه (عمارة الأرض في الإسلام) .

وهذه الدراسة تعد طرحا فكريا يؤطر لتفعيل رؤية إسلامية لل عمران المستقبلي ، ولها حيز زمني ومكاني ، فمصر كدولة وبيئة عمرانية هي الحيز المكاني للدراسة - ومستقبلها القريب هو الحيز الزمني لها ، فالجديد في هذه الدراسة هو تسخيرها لهذا المنهج لعلاج أمراضنا المعمارية المعاصرة ، لا سيما أن معظم هذه الدراسات مر عليها عقد أو أكثر من الزمان ، فكان هذا البحث لسد هذا الفراغ القائم .

الفرضية النظرية :

يقوم البحث على مجموعة من الركائز التي تصيغ الفكر العام له والتي تفترض فرضية أساسية هي أنه:

(يمكن علاج مشكلاتنا العمرانية والمعمارية المعاصرة في مصر باتباع المنهج العمراني والمعماري المستمد من الشريعة)

أهداف البحث :

يهدف البحث بشكل أساسي إلى :

علاج مشكلات العمارة والعمران المعاصرة في مصر والنااتجة عن تكديس قوانين بنائية مستوردة من بيئات مغايرة لبيئتنا المحلية .

كما يهدف إلى :

- ١ - دراسة مدى نجاح القوانين الاشتراكية ثم الرأسمالية في حل مشكلاتنا العمرانية من عدمه .
- ٢ - طرح المبادئ المنظمة للعمارة والعمران في الشريعة - وبحث مدى قابليتها للتطبيق اليوم من عدمه .
- ٣ - دراسة أوجه التشابه بين هذه المبادئ وبين الأنظمة البنائية المعاصرة في الغرب .
- ٤ - بحث احتماليات التطبيق على مشاريع إسكانية تعاونية معاصرة .
- ٥ - استنتاج تأثير هذه المبادئ على مشكلاتنا العمرانية السابق رصدها - ومدى قدرتها على علاج هذه المشكلات .

المنهجية البحثية :

لتحقيق أهداف البحث تم اتباع المنهج الاستقرائي التحليلي مع التطبيق على مشروع إسكاني تعاوني في إحدى المدن الجديدة ، حيث يتكون المحور النظري للبحث من الباب الأول والثاني والمحور التطبيقي من الباب الثالث .

المحور النظري :

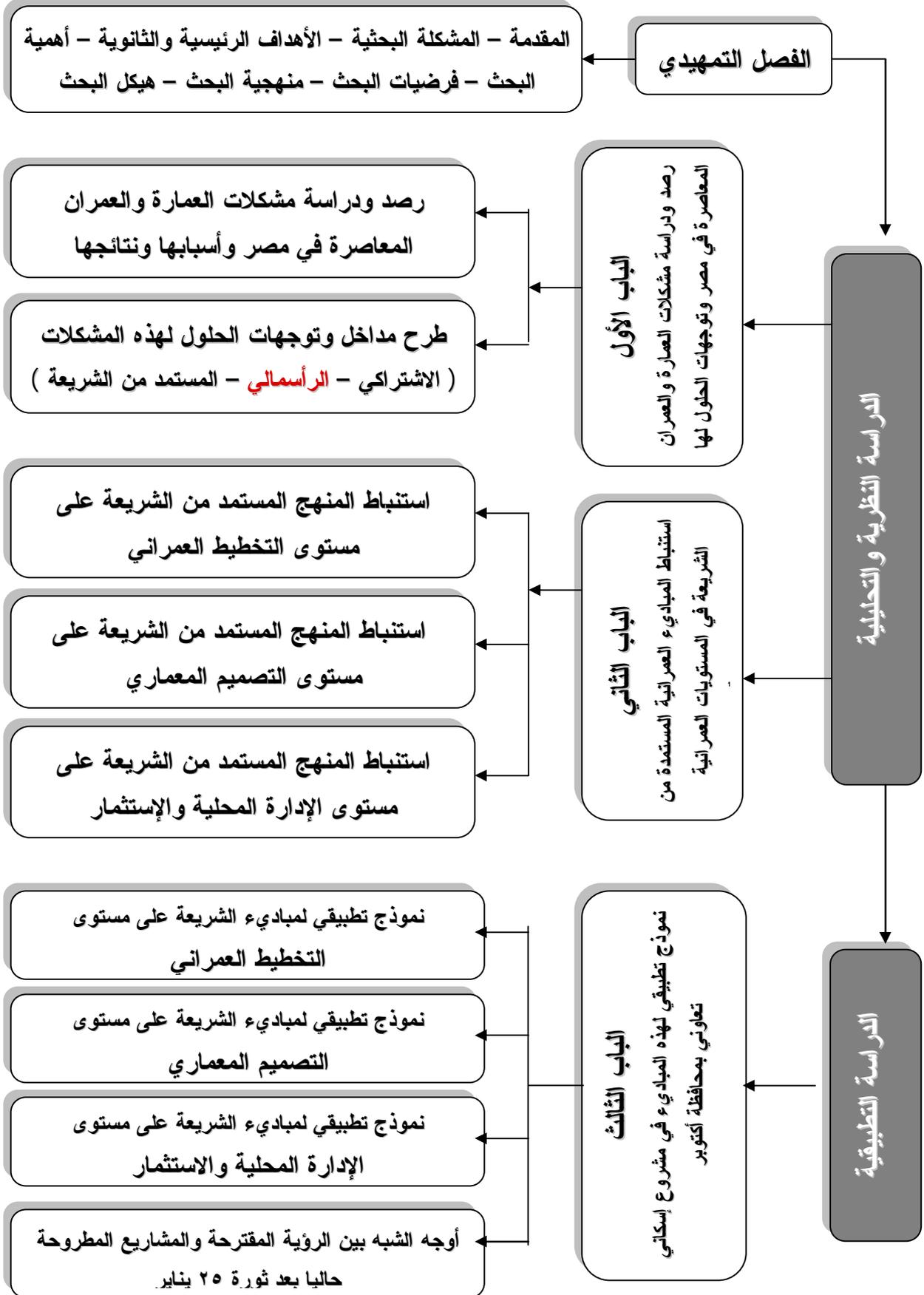
يشتمل على دراسة تحليلية لمشكلات العمارة والعمران المعاصرة في مصر (رصد - تحليل للأسباب - إحصائيات وأرقام) يليها دراسة تحليلية للمدخلين الإشتراكي والرأسمالي وكيف أنهما لم يفلحا في علاج هذه المشاكل - يليها دراسة استقرائية لملاحم المنهج العمراني المستمد من الشريعة وأعمدته الأساسية على مستـويات (التخطيط العمراني - التصميم المعماري - الإدارة المحلية والاستثمار) وأوجه التشابه بين هذه الملاحم وبين قوانين وأنظمة غربية معاصرة .

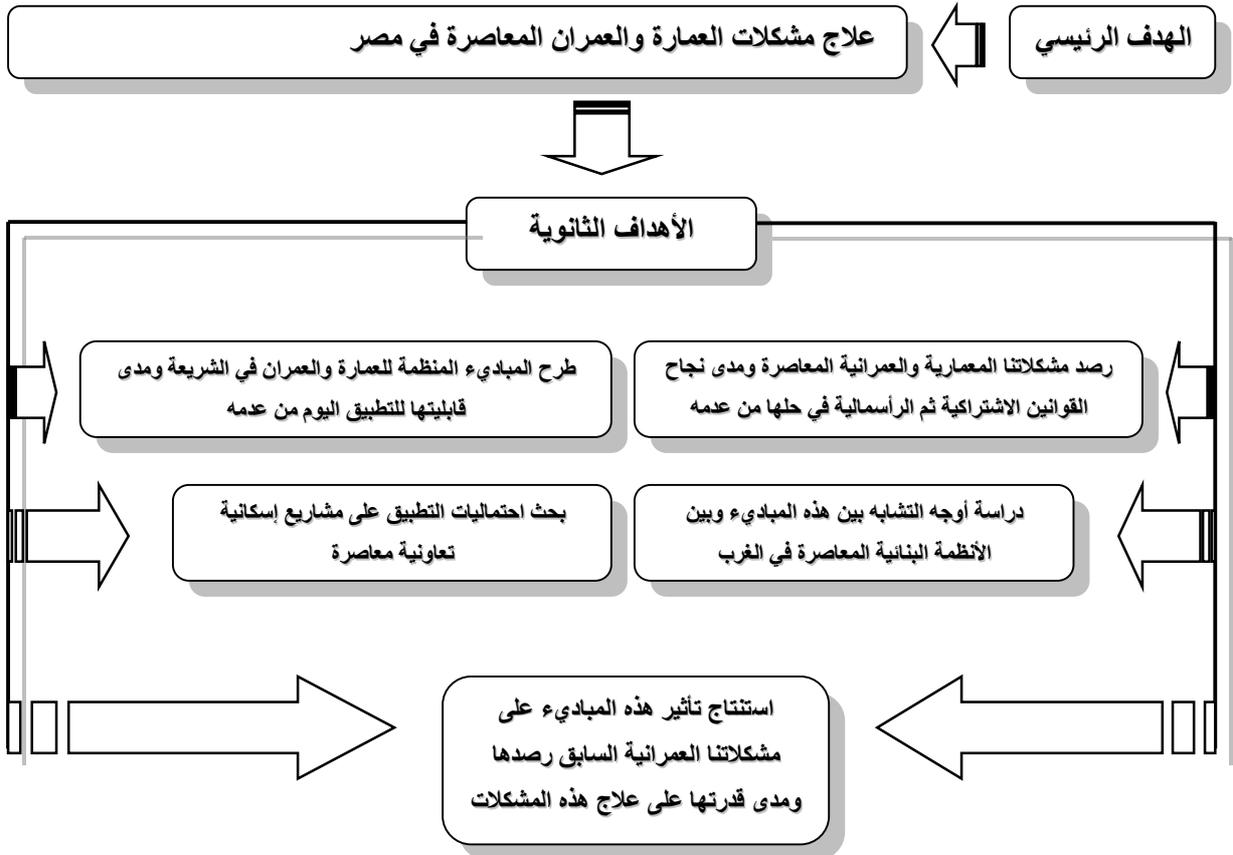
المحور التطبيقي :

يشتمل على تقديم نموذج تطبيقي لأسس هذا المنهج على مشروع إسكاني تعاوني بإحدى المدن الجديدة بأكتوبر ، وتقييم هذه التجربة وهل نجحت في علاج المشكلات سابقة الرصد ؟ .

هيكـل البحث :

يحتوي البحث على مقدمة وثمانية فصول موزعة على ثلاثة أبواب وأخيرا الخلاصة والتوصيات





شكل (٤) أهداف البحث الرئيسية والثانوية - تصميم الباحثة

الباب
الأول

مشكلات العمارة والعمران في الواقع المصري المعاصر بين الرصد والحل :

تمهيد : يتناول هذا الباب محاولة لرصد ودراسة وتصنيف المشكلات المتعلقة بالعمارة والعمران وخاصة في مجال الإسكان ، ومن خلال البحث أمكن رصد عدد من المشكلات الرئيسية والتي أدت بدورها إلى مظاهر سلبية في صورة مشكلات فرعية متعددة التأثير تمس جميع مظاهر حياة الإنسان في مصر . واستكمالاً لهذا العرض يتطور البحث فيما يلي ليتناول المشكلات الرئيسية بالتحليل ودراسة المظاهر والأسباب والتحليل الإحصائي والأرقام المعبرة عنها ، وذلك تمهيداً لدراسة توجهات الحلول المتاحة لها . وهو ما تم طرحه في الفصل الثاني من هذا الباب ، حيث تم طرح مداخل وتوجهات الحلول التي اتبعتها مصر خلال الخمسين عاماً الماضية : بدءاً بالمدخل الاشتراكي التعاوني (١٩٦١ - ١٩٨٩) ثم **المدخل الرأسمالي الحر** (١٩٨٩ - ٢٠١٠) ثم المدخل الفكري المستمد من الشريعة ، والذي تذكر الباحثة الخطوط العريضة لمبادئه في حل كل مشكلة ، ثم تقارن بين نتائج تطبيقه وبين نتائج تطبيق المذهبين السابقين ، وذلك تمهيداً للغوص في أعماق هذا المنهج المقترح وسبر أغواره لتمييز ملامحه الرئيسية وخطوطه العريضة .

(١-١) **الفصل الأول :** رصد ودراسة مشكلات العمارة والعمران في الواقع المصري المعاصر

(٢-١) **الفصل الثاني :** طرح مداخل وتوجهات الحلول لهذه المشكلات عبر الخمسين عاماً

الماضية (المدخل الاشتراكي التعاوني - المدخل الاستثماري الحر) ومقارنتهما

بالمدخل المستمد من الشريعة، واستنباط نتائج كل منهما على حدة،

خلاصة الباب الأول.

١-١-١ - مشكلة غلاء أراضي البناء في مصر :

وصل السعر الرسمي (الصادر من وزارة الإسكان) في بعض المدن الجديدة في ١ / ٨ / ٢٠٠٨ إلى ٢٥٠٠ جنيها للمتر الواحد مما يعني أن تكلفة الأرض لبناء مبنى سكني لا يتجاوز ٦٠ مترا مربعا تتعدى المائة وخمسون ألفا- أي قيمة دخل المواطن المصري في ٣٧ عاما (متوسط الدخل لأكثر من ١٦ مليون مواطن مصري أقل من دولارين يوميا بما يوازي ٤٠١٥ جنيها سنويا حسب إحصائيات مراكز حقوق الإنسان ٢٠٠٨). (١)

مظاهر
المشكلة

- أ- محدودية كردون البناء داخل المدن وانعدام الظهير الصحراوي لمعظم المدن الكبرى.
ب- زيادة العرض عن الطلب بنسبة عالية خصوصا في فترة الاجازات الصيفية.
ت- السماح للأجانب بشراء وتملك الأراضي المصرية دون حدود قصوى للتملك.
ث- قيام الحكومة ببيع أراضي الدولة في مزادات علنية مما رفع أسعار البيع وشجع المضاربة.
ج- ارتفاع رسوم وضرائب وإجراءات نقل الملكية عند بيع وشراء الأرض مما يزيد الثمن الإجمالي عند الشراء (٢)
ح- ظهور الأرض كاستثمار آمن بالمقارنة مع البورصة أو ودائع البنوك.

أسباب
المشكلة

إحصاءات
وأرقام

في تقرير المتابعة للأداء الحكومي لعام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ في قطاع الإسكان جاء أنه: (بلغ الدعم المخصص لإسكان محدودي الدخل نحو ٤٥١ مليون جنيه عام ٠٦/٠٧ - تخفيفا لأزمة غلاء الأراضي).

تطور قيمة مشتريات الأجانب من العقارات المصرية خلال الفترة (٢٠٠٢/٢٠٠٣-٢٠٠٦/٢٠٠٧)		
السنة	القيمة (مليون جنيه)	نسبة التغير (%)
٢٠٠٢/٢٠٠٣	١٤,١	-
٢٠٠٣/٢٠٠٤	١٥,١	٧,٤
٢٠٠٤/٢٠٠٥	١٨٩,١	٤٩٤,٠
٢٠٠٥/٢٠٠٦	٩٠,٨	١,٩
٢٠٠٦/٢٠٠٧	٢٢,٧	٧٥,٠

تم إعدادها من أسعار الصرف للولايات المتحدة (الدولار) الجنيه المصري العراني من نهاية الفترة المصدر: وزارة العدل

جدول (١-١) تزايد مشتريات الأجانب من العقارات المصرية رفع أسعارها في الفترة من ٢٠٠٢ - ٢٠٠٧ المصدر موقع وزارة العدل

- (١) موقع مركز الأرض لحقوق الإنسان المصري - الموقع على الانترنت www.lchr-eg.org
(٢) (جاء في تقرير Global Property Guide لعام ٢٠١٠ عن مصر أن رسوم انتقال الملكية تساوي (١٠.٨٥ - ١٢.٣) % من إجمالي ثمن الصفقة، منها ٢.٥ % رسوم انتقال، ١٠ % ضريبة مبيعات، ٣ % رسوم قانونية، ٢.٥ % ضريبة نقل ملكية، ٢.٥ % ضريبة على رأس المال. راجع التقرير على الموقع www.globalpropertyguide.com



شكل (٢-١) أسباب غلاء أراضي البناء في مصر - الباحثة

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء أن ٨٣.٥% من إجمالي الاستثمارات العقارية في عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦ كانت استثمارات غير منتجة (كالتبوع - الشراء - التملك-المضاربة) بقيمة ١٢.٦ مليار جنيه، بينما الاستثمارات العقارية المنتجة (كالتبوع والتشييد والترميم والتعلية) مثلت ١٦.٥% فقط من هذه الاستثمارات (بقيمة ٢.٥ مليار جنيه)، ومن المعروف أن المضاربات لا تضيف شيئاً للثروة العقارية لمصر بل تهدر مئات الآلاف من فرص العمل الحقيقية للاستثمار المنتج في مصر.



شكل (٣-١) نموذج لمزاد بيع الأراضي

الحكومية مما زاد ارتفاع الأسعار
المصدر: جريدة الوسيط - عدد ٢٦٤ (١) (المصدر: تقرير متابعة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لخطة عام ٢٠٠٧/٢٠٠٦)
الصادر ٢٠٠٩/١٢/١٨ (٢) تقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لعام ٢٠٠٨/ www.capmas.gov.eg/

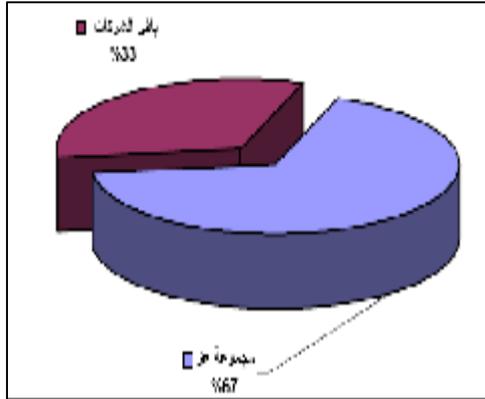
١-٢-١ - مشكلة غلاء خامات ومواد البناء في مصر :

وصلت أسعار مواد البناء في مصر لمستويات قياسية في فترات متباعدة، فتأرجح سعر حديد التسليح بين ٤٤٠٠ و ٥٩٠٠ جنيهاً للطن وارتفع طن الاسمنت الرمادي من ١٥٦.٥ جنيهاً عام ١٩٩٥/١٩٩٤ إلى ٢٥٩.٧ جنيهاً عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ حتى وصل في يناير ٢٠٠٩ إلى ٦٥٠ جنيهاً للطن غير شامل النولون.

مظاهر
المشكلة

- أ- بيع مصانع الحديد والأسمنت الوطنية **للمستثمرين المصريين والأجانب** (لافارج تيتان - سيمكس - هوليكم - فيكات - سيمنت فرانسيسه إلخ) فتم تحرير سعر الصرف وفقدت الدولة السيطرة عليه.
- ب- الممارسات الاحتكارية التي مارستها هذه الشركات الأجنبية فاتفقوا معاً على رفع السعر إلى ٦٣٣ ج / طن رغم أن تكلفة إنتاجه قرابة ١٨٢ ج / طن (١).
- ت- تدخل النفوذ السياسي في الاقتصاد فزاد قيود استيراد مواد البناء من الخارج فارتفع السعر المحلي بشدة
- ث- إقبال الدول الأوروبية على شراء إنتاجنا المحلي (الحديد والأسمنت) لأن صناعتها مدمرة للبيئة، فارتفع سعر المخزون المحلي تبعاً (٢)

أسباب
المشكلة



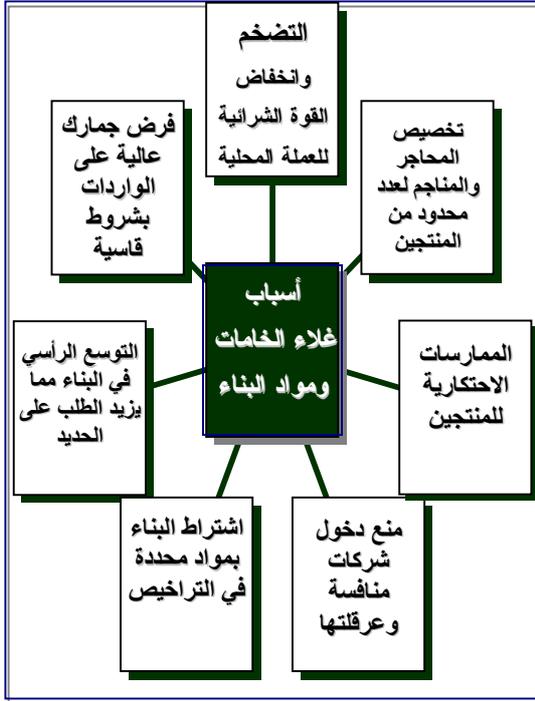
- ج- منع صغار المصنعين من الاستفادة بالمناجم والمحاجر بعد تخصيصها لكبار المصنعين (٣).

- تحتكر مجموعة عزّ أكثر من ثلثي صناعة الحديد مما أدى إلى تحكمه برفع الأسعار دون منافس رغم أنه يتمتع بسعر مدعم للطاقة وبتأوية رمزية على المناجم وعمالة منخفضة التكلفة بل وقيود على الاستيراد من منافسيه (خاصة أوكرانيا وهي أكبر مورد حديد لمصر) مما أدى لوصول سعر **الطن إلى ٨٠٠٠ جنيهاً**.

إحصاءات
وأرقام

شكل (٤-١) التركز النسبي لصناعة حديد التسليح في مصر
المصدر: تقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء- نشرة مايو ٢٠٠٨

- (١) تكلفة إنتاج الطن (١٥٠ - ١٨٢) ج / طن بعد الزيادة الأخيرة في أسعار الوقود ارتفع سعر المازوت من ١٨٢ إلى ٣٠٠ جنيهاً للطن، الغاز الطبيعي من ٠.١٤ إلى ٠.٢٢ جنيهاً للمتر المكعب، السولار من ٠.٤ إلى ٠.٦ جنيهاً للتر، القوى الكهربائية ارتفعت ٥% عام (تاريخ الدراسة) (وهو متوسط تكلفة إنتاج الطن من الأسمنت لأكثر ثلاث شركات وهم السويس والمصرية والقومية) انظر : (أثر تحرير مدخلات صناعة الأسمنت على الصناعة والمستهلك النهائي - مجلس الوزراء - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار - قطاع الدراسات التنموية - سبتمبر ٢٠٠٥)
- (٢) تحظر الدول المتقدمة صناعة الاسمنت لديها لعواقبه البيئية المدمرة مما جعل مصر رابع أعلى مصدّر له رغم التلوث الناتج عنه).
- (٣) تم تخصيص حق الانتفاع بمحاجر الطفلة والحجر الجيري لهم دون غيرهم بتأويات زهيدة جداً هي خمسة جنيهاً عن الهكتار/ السنة و ١٥ ملجم / للطن من الحجر الجيري) انظر : تقرير الشعبة العامة للمستثمرين بالاتحاد العام للغرف التجارية).



شكل (٥-١) أسباب غلاء خامات ومواد البناء في مصر - الباحثة

ثم قامت الدولة بتغليظ عقوبة الاحتكار (١) بزيادة غرامته من ١٠ مليون إلى ٥٠ مليون جنيه (٢) لكن الغرامة لا تُقارَن بما جناه المحتكرون من أرباح (حققت مجموعة عز أرباحا ٣٤٧ مليون جنيه في ثلاث شهور فقط (٣).

البيان	أكتوبر ٢٠٠٧	سبتمبر ٢٠٠٨	أكتوبر ٢٠٠٨	سداد التغير النسبي (%)
إنتاج حديد التسليح (ألف طن)	٢٨١,٤	٢٣٩,٧	٢٧٨,٢	١٦,١
مبيعات حديد التسليح (ألف طن)	٢٢٥,٦	٢١٦,٥	٢٢٨,٣	٥,٥
أسعار الحديد المحلية (جنيهاً/طن)	٣٩٠٠	٦٢٢٠	٤٩٩٠	١٩,١-

١- البيانات تقاسم الإنتاج والمبيعات لأهم شركات الحديد والحديد والصلب العربية، من الدخيلة للصلب، من الدخيلة للصلب، العز لحديد التسليح، مصر، وزارة الاستثمار - وزارة التجارة والصناعة - شركة العز للصناعة حديد التسليح

جدول (٢-١) أسعار حديد التسليح في الفترة ٢٠٠٧/١٠ - ٢٠٠٨/١٠ - المصدر تقرير التنمية والمتابعة الصادر عن مجلس الوزراء العدد ١٩٣ - يناير ٢٠٠٩

البيان	أكتوبر ٢٠٠٧	سبتمبر ٢٠٠٨	أكتوبر ٢٠٠٨	سداد التغير النسبي (%)
إنتاج الأسمنت الرمادي (ألف طن)	٢٢٢٧,٧	٢٧٨١,٣	٣٠٥٧,٠	٩,٩
تسليمات الأسمنت الرمادي (ألف طن)	٢٢٨٨,١	٢٥٤٤,١	٢٧٤٤,٣	١٧,٧
متوسط الأسعار المحلية للأسمنت الرمادي (جنيهاً/طن)	٣٦٦,٥	٤٤٦,١	٤٢٨,٩	١,٦-

جدول (٣-١) أسعار الأسمنت في الفترة ٢٠٠٧/١٠ - ٢٠٠٨/١٠ - المصدر تقرير التنمية والمتابعة الصادر عن مجلس الوزراء - العدد ١٩٣ - يناير ٢٠٠٩

مصري (٦١ مليون دولار) وبلغ نصيب السهم من الأرباح في الربع الثاني ١.٩٤ جنيه مصري مقارنة مع ١.٥٥ جنيه في الربع الأول، وبلغت إيرادات الشركة في الربع الثاني قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين ١.١ مليار جنيه. - المصدر التقرير المالي لأرباح مجموعة عز الدخيلة لعام ٢٠٠٦ المنشور على موقع المجموعة على الانترنت : www.ezsteel.com

١-١-٣ - مشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر :

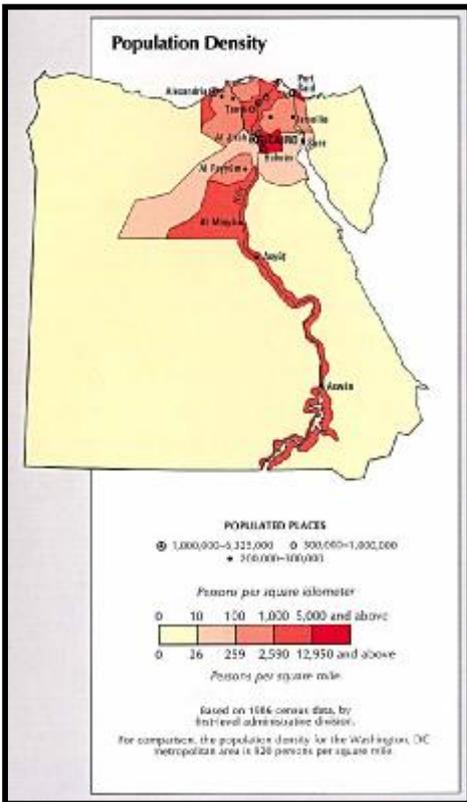
مظاهر المشكلة

رصد جهاز إزالة التعديت على أراضي الدولة العديد من حالات الاستيلاء غير القانوني تنقسم إلى :

١- حالات استصلاح تحولت لاستيلاء : حيث منحت الدولة أراضي للمستثمرين بثمن بخس ٢٠٠ جنيها للقدان بشرط استصلاحها وزراعتها، فقام المستثمرون بتحويلها لمنتجات سياحية وتجمعات سكنية مخالفة بذلك شروط المنحة، وباعوها للجمهور بسعر ٣٥٠ جنيها للمتر، بفارق مكسب يصل إلى ٧٣٥٠٠٠%، وأبرز مثال على ذلك الأراضي الواقعة على طريق مصر إسكندرية الصحراوي (على هذا الطريق أقيمت منتجات مثل الريف الأوربي ١ و ٢ وأفق وقرطبة وبيفرلي هيلز والمدرسة البريطانية ووادي الملوك ومنتج البشوات الخ

٢- حالات استيلاء بالقوة : استولى فيها ذوو النفوذ على أراضي مملوكة للدولة ولهيئة المجتمعات العمرانية منها أراض زراعية خصبة أو ساحلية بل ونهرية على النيل مباشرة بل وصل الأمر لردم أجزاء من النيل ومن السواحل لخلق مساحات أراضي ووضع اليد عليها.

٣- حالات فرض سيطرة : فلا يتم الاستيلاء على الأرض ولكن يفاجأ من اشتراكها بأنه لا بد أن يشتريها مرة أخرى من الأعراب تحت مسمى (مقابل الحراسة) أو (الخفارة) إتقاء لشهرهم وأشهر الأمثلة ما يحدث في وادي النطرون وسيناء والمطروح والأماكن البعيدة عن سيطرة الدولة.



أ- ارتفاع سعر الأراضي بشكل هائل مما زاد حمى الاستيلاء

ب- ضعف الجهاز الإداري الحكومي وتشتت المسؤولية الرقابية فيه.

ت- اتساع وترامي مساحات أراضي الدولة غير المستغلة

كما يتضح من الخريطة ففي حين تبلغ مساحة مصر مليون كم مربع (١.٠٠٢.٠٠٠ كم^٢) فإن المساحة المأهولة فقط ٥٥٣٦٧ كم^٢ بنسبة ٥.٥% من المساحة الكلية (١)

أسباب المشكلة

شكل (١-١) خريطة توزيع الكثافة السكانية في مصر
المصدر : مكتبة وكالة الاستخبارات الأمريكية - www.cia.com

(١) الهيئة العامة للاستعلامات بوابة مصر <http://www.sis.gov.eg>

(٢) هيئة المجتمعات العمرانية : www.urban-com.gov.eg/

فإذا رغبت الدولة في حماية المساحة غير المأهولة وقدرها ٩٤٦٦٣٣ كم^٢ من الاستيلاء عليها فستحتاج إلى نشر موظفيها بأضعاف أعدادهم وتضخيم الجهازين الإداري والرقابي معا.

ث- الفساد الإداري وفساد المحليات سهلا عمليات الاستيلاء مقابل انتفاع شخصي.

ج- تقنين الاستيلاء والاعتراف به كأمر واقع سواء كان الاستيلاء على أراضٍ صحراوية أو زراعية أو من زوائد التنظيم وذلك وفق قرار جمهوري (١) مما زاد طمأنينة المستولين وأطماعهم.

إحصاءات وأرقام

أراضي الدولة هي أحد ثلاث : (حسب نص المادة ١ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١) :

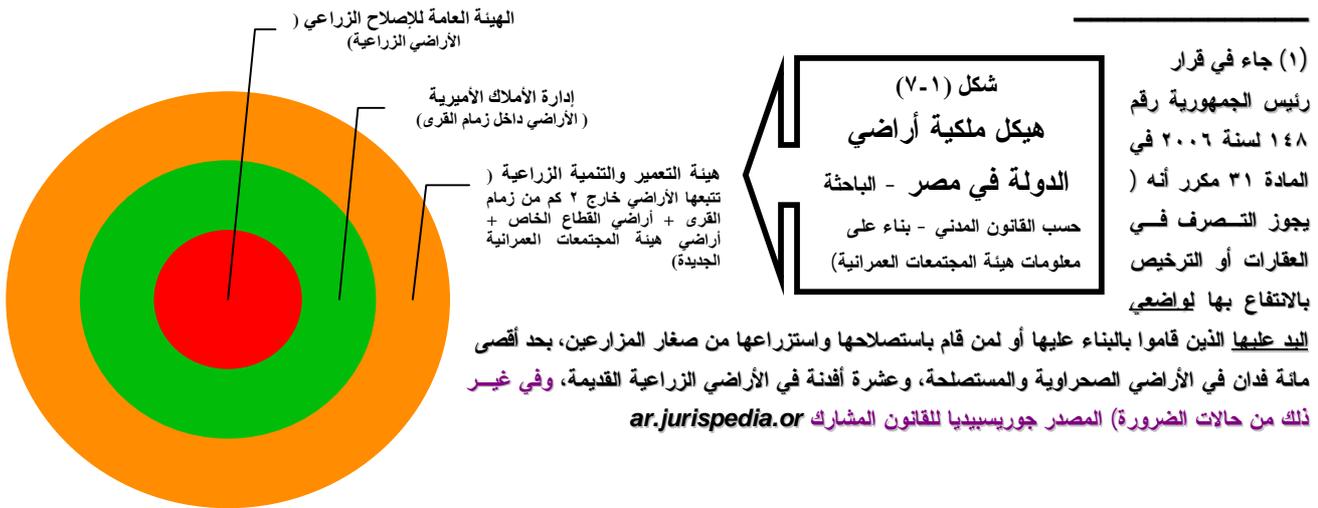
- الأراضي خارج حد زمام المحافظات غير الصحراوية بعد ترك حزام بمسافة كيلومترين منه.
- الأراضي خارج كردون المدن والقرى القائم في تاريخ العمل بأحكام القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ وذلك بعد مسافة كيلو مترين في المحافظات الصحراوية التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس مجلس الوزراء.
- الأراضي المحيطة بالحد الخارجي للبحيرات والأنهار وطرح النهر في تاريخ العمل بالقانون المشار إليه.

وملكيتها تؤول إلى ثلاث أجهزة (حسب نص القانون المدني المصري) هي :

أ- الهيئة العامة للإصلاح الزراعي : وقد آلت إليها ملكية الأراضي بعد تطبيق قوانين الإصلاح الزراعي وتحديد الملكية والتأميم بدءا من القانون ١٧٨ لسنة ٥٢ وانتهاء بالقانون ٥٠ لسنة ٦٩ وقد وصلت جملة هذه الأراضي إلى مليون فدان تم بيع مساحات واسعة منها وفق برنامج الخصخصة وبقي ٩٠٠ ألف فدان تقريبا.

ب- إدارة الأملاك الأميرية : وهي إدارة مستقلة بالإصلاح الزراعي وتتبعها الأراضي ملك الدولة والواقعة ضمن زمامات القرى وخارجها بمسافة ٢ كيلو متر.

ت- هيئة التعمير والتنمية الزراعية : وتتبعها جميع أراضي الجمهورية التي تبدأ من بعد ٢ كلم من زمامات القرى إضافة إلى أراضي القطاع الخاص والأراضي السكنية ملك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (٢) (انظر الشكل)



١-١-٤ - مشكلة تهاك الثروة العقارية في مصر :

يوجد ٢ مليون عقار بحافظات مصر مهدد بالانهيار نتيجة عدم الصيانة وعدم تنفيذ قرارات الإزالة أو التنكيس أو الترميم (١)، فمحافظة القاهرة وحدها صدر بها ستة آلاف قرار إزالة عاجلة لعقارات مهددة بالانهيار.. وبالجيزة خمسة آلاف والإسكندرية ثلاثة آلاف وستمئة صدروا جميعا لعقارات آيلة للسقوط، وأغلب هذه القرارات لم تنفذ. (٢)

مظاهر
المشكلة

- أ- رفض السكان ترك عقاراتهم وتفضيلهم الموت تحتها على التشرذم خارجها.
- ب- تراخي الأجهزة المحلية في تنفيذ قرارات الإزالة.
- ت- ارتفاع تكلفة الترميم والصيانة لغلاء الخامات والمهارات اللازمة لذلك.
- ث- عدم اتفاق السكان عادة وتشنت المسؤولية بينهم فتضيع حقوق العقار في الصيانة والمتابعة.
- ج- قانون الإيجار ١٩٦٥ خلق العداء بين المالك والمستأجر للعقارات القديمة علماً بأن ١٥.٧ % من الأسر المصرية تسكن في شقق بالإيجار القديم.
- ح- لجوء السكان للقضاء لتعطيل قرارات الإزالة، وامتداد مراحل التقاضي لسنوات طويلة.
- خ- فساد المحليات الذي يعطل قرارات الإزالة أو التنكيس بمقابل مادي. (٣)
- د- التعلية بدون ترخيص وتجاوز قيود الارتفاع يزيد فرص الانهيار للمبنى.
- ذ- غلاء الأراضي والمسكن البديلة يزيد من انعدام البدائل أمام السكان. (٤)

أسباب
المشكلة



إحصائيات
وأرقام

- توجد بمصر ١١١ ألف عمارة صادر ضدها قرار إزالة في ٢٠٠٦.
- ٩٨٠٠٠ مبني في مصر يحتاج لترميم كلي أو جزئي. (٤)
- قرارات الإزالة التي تم تنفيذها ٥٦ % فقط حتى ٢٠٠٦.

• يوجد بمحافظة القاهرة ٦٠٠٠ عقار صادر ضده قرار إزالة عاجلة

(١) تقرير لجنة الإسكان في مجلس الشعب

(٢) حسب إحصائيات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

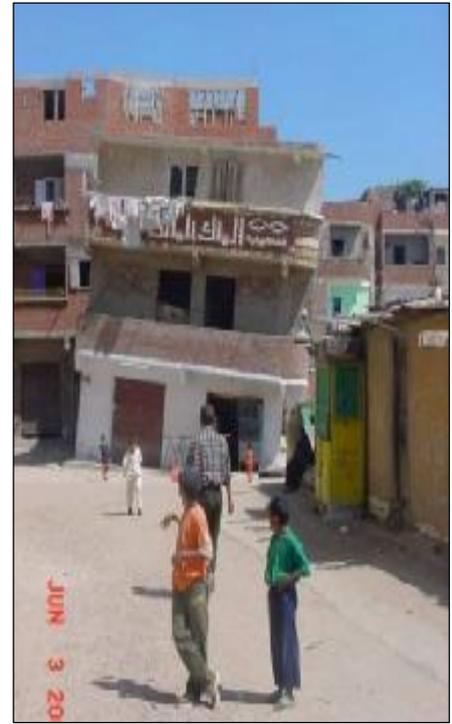
(٣) تقرير (الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة - مؤسسة ملتقى الحوار للتممية

وحقوق الإنسان - محمد حبيب وشادي عبد الكريم ٢٠٠٨ www.moltaka.org

(٤) (تقرير أعضاء مجلس الشعب - لجنة الإسكان - ديسمبر ٢٠٠٨)

شكل (٨-١) أنقاض أحد العقارات المنهارة بالقاهرة الكبرى
ديسمبر ٢٠٠٧ www.urban-comm.gov.eg

- من أشهر كوارث الانهيارات الناتجة عن مماطلة قرارات الإزالة عمارة لوران التي خلفت ٣٦ قتيلا وعمارة فلمنج التي انهارت في أكتوبر ٢٠٠٨ مخلفة ١١ قتيلا وكلاهما بالإسكندرية. (١)
- اقترح نواب الشعب في ٢٠٠٥ تخصيص ١٥% من الوحدات السكنية بالمشروعات القومية للحكومة لتسكين الأسر المتضررة من الإزالة حماية لهم من التشرذم. ولأن لم يُقبل الاقتراح. (٢)
- اقترحوا أيضا إعفاء شركات المقاولات الخاصة من الضرائب إذا خصصت ١٥% من مشروعاتها لإيواء هذه الأسر، ولم يتم ذلك. (٢)
- أكثر من ١٢٠ ألف قرار إزالة في الإسكندرية وحدها لم ينفذ منها سوى ٦٠% في حين يشكل الباقي قنابل موقوتة تنذر بخطر وشيك.



شكل (١-٩) صورة لمنزل مائل في كرداسة ورغم ميله الشديد فلا زال مأهولا - الباحثة

شكل (١٠-١) أسباب سوء حالة الثروة العقارية في مصر - الباحثة

(١) رئيس المجلس الشعبي المحلي لحي الإسكندرية شرق المهندس طارق القيعي - مقابلة

صحفية - www.moltaka.org

(٢) تقرير أعضاء مجلس الشعب - لجنة الإسكان - ديسمبر (٢٠٠٨).

١ - ١ - ٥ - مشكلة نقص وتهاك البنية التحتية في مصر :

تعاني معظم المناطق في مصر من ضعف أداء البنية الأساسية وخدماتها (مياه - صرف - كهرباء - قمامة) في كل من الريف والحضر.

مظاهر المشكلة

- أ- تشتت مسؤولية البنية التحتية بين وزارات الإسكان والنقل والري والطاقة والمجالس المحلية والشركات القابضة والمحافظات، وغياب التنسيق بينها وتنازعها على الموارد والتمويل.
- ب- ضعف الرقابة على الشركات المنفذة لضخامة الأعمال المنفذة بالقياس لعدد المهندسين.
- ت- ضعف الصيانة الدورية من المحليات لضعف التمويل المخصص لها من الإدارة المركزية.
- ث- انتشار الفساد الإداري في عمليات التنفيذ والإرساء لمناقصات البنية التحتية خاصة أن بنودها كبيرة وأرباحها ضخمة.

أسباب المشكلة

١. بلغ إنفاق الحكومة على مشاريع البنية التحتية خلال الـ ٢٨ عاما الماضية ٤٠٠ مليار جنيه".



٢. مشاريع البنية التحتية

تتهمت أموال الخزانة

العامة للدولة (٣)

وأموال المعونات التي حصلت عليها

مصر من الهيئات الدولية لدعم بنيتها

التحتية، على رأسها البنك الدولي والأمم

المتحدة والوكالة الأمريكية للتنمية (٢)

٣. تم منح مليار يورو لمصر منحة لا ترد

من الاتحاد الأوروبي في ٢٠٠٧ لدعم

مجال البنية التحتية بمصر، وهو أكبر

مبلغ يقدمه الاتحاد لدولة خارج عضويته (٢)

شكل (١١-١) الإحصاءات الحكومية لنسبة توصيل خدمات الصرف

في مصر-الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ٢٠٠٦

٤. ٥٠٠ ألف عدد المصريين المصابين بمرض التيفوئيد بسبب شرب المياه الملوثة بالصرف الصحي.

٥. معدلات الفشل الكلوي في مصر ثلاثة أضعاف المعدل العالمي نتيجة شرب المياه الملوثة (٦).

٦. ١٣.٥ مليار جنيه تم تخصيصها في الموازنة العامة للدولة ٢٠٠٧ للإيفاق على مشروعات البنية التحتية (٥).

٧. ٦ مليارات جنيه إجمالي ما أنفقته الحكومة لبناء شبكات المياه والصرف بمحافظة أسيوط وحدها عام ٢٠٠٩ (٢).

٨. أربع ملايين مشترك فقط في خدمة الصرف الصحي في مصر ٢٠٠٦.

٩. تحتاج مصر إلى "١٠٠ مليار جنيه للقضاء على مشاكل المياه فقط. حسب تقرير الأمم المتحدة الإنمائي ٢٠٠٧ (٢)

١٠. ٦.٨ مليون مصري محرومون من مياه الشرب النقية. (٣)



شكل (١٢-١) كاريكاتير عن انقطاع مياه الشرب في البرلس
المصدر جريدة الأهرام ٢٤/٧/٢٠٠٧

١١. ٤٨.٢% من سكان الصعيد، و ٥٠.١% من سكان الدلتا
و ٤٩ قرية في دمياط محرومون من مياه الشرب. (٣)
١٢. يصل تاريخ إنشاء بعض محطات مياه الشرب إلى عام
١٩٣٤.

١٣. تشهد مصر سنويا ٢٣ ألف حادثة بمعدل ٦١ حادثة
سيارة يوميا. بسبب ضعف صيانة الطرق ونقص
الإشارات الضوئية والعلامات الإرشادية وأعمدة الإنارة
(٣).

١٤. ٨٦.٦% من المباني في الحضر متصلة بشبكة المياه مقارنة ب ٧٨.٥% في الريف، و ٩٠.٢% من المباني
في الحضر متصلة بالكهرباء مقارنة ب ٨٩.٧% في الريف، و ٦٢.٢% من مباني الحضر في مصر متصلة



شكل (١٣-١) صورتان من كفر حكيم بكداسة اليمنى لحمام حفرة ببيت
مواطن- والعليا لطفلين يعبران فوق الرشاح - تصوير الباحثة ٢٠٠٩



بالصرف العمومي مقابل ١٣.٧% في الريف. مما يتسبب في زيادة الهجرة من الريف إلى الحضر سنويا (٤).
١٥. أصيب ٥٠٠ شخص بالتيفود في البرادعة بالقليوبية بسبب شبكة المياه الجديدة غير المطابقة للمواصفات فاختلطت
مياه الشرب بالصرف الصحي ٢٠١٠/٣/٤. وتم تبرئة كل المتهمين (٣).

(١) وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بالمحافظات ٢٠٠٧/١/١

(2) US Agency for International Development 2008, Implementing IWRM in Egypt, from concept to reality

(٣) تقرير مركز الأرض لحقوق الإنسان عن البنية التحتية Eric Viala, Retrieved on 2010- <http://www.lchr-eg.org>

(٤) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء- وفقا للنتائج الأولية لتعداد السكان ٢٠٠٦ - (٥) وزارة الموارد المائية والري ٢٠٠٧/١/١

(٦) يبلغ عدد مرضى الفشل الكلوي في مصر ثلاثمائة في كل مليون نسمة وهو ثلاثة أضعاف المعدلات العالمية - المصدر على الانترنت موقع مركز
المبعوثين الطبي www.mmc1430.org

١-١-٦ - مشكلة خلق الشقق السكنية في مصر وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار :

مظاهر المشكلة

بلغت نسبة الوحدات السكنية الخالية في مصر ٢٠.٨ % بمقدار ٥.٨ مليون وحدة من أصل ٢٧.٨ مليون وحدة هي اجمالي العدد في مصر عام ٢٠٠٦ (١)، منها ١٣ % مغلقة نهائياً، وتوزع هذه الوحدات المغلقة بنسبة ٥٩ % في الحضر و ٤١ % في الريف. (٢)، وللأسف فإن نسبة الوحدات السكنية الآهلة في مصر تتجاوز بقليل الخمسين بالمئة (٥٧.٦ %) في حين لا تجد آلاف الأسر المصرية

مسكناً يؤويها. ويوضح الجدول حصر المنشآت في مصر لعام ٢٠٠٨ من حيث حالتها (عاملة- مغلقة- خالية- إيجار).

النسبة	العدد	البيان
٥٧.٦%	٢٦٤٦٥٣١	عاملة
٠.٧%	٣٤٢٥٦	مغلقة مؤقتة
١٣.٢%	٦٠٤٥٢١	مغلقة نهائياً
٤.١%	١٨٩١٩١	مخزن مغلق
١.٠%	٤٣٨٥٣	تحت التجهيز
٢٢.٥%	١٠٣٣٥٣٨	منشأة خالية
٠.٩%	٤٠٠٧٥	أخرى
١٠٠%	٤٥٩١٩٦٥	الإجمالي

أ- التخبط وعدم الاستقرار في قوانين الإيجار خلال أربعة عقود متتالية أدى لإحجام الملاك عن تأجير وحداتهم.

ب- ارتفاع أسعار الأراضي وخامات البناء رفع سعر تأجير الوحدة مما قلل فرص الاستغلال (١).

ت- عدم ترتيب الحقوق بين سكان المبنى الواحد جعل المالك يحجم عن إدخال مستأجرين معه في البيت الذي يسكنه.

ث- ارتفاع قيمة الإيجارات أدى لعجز الراغبين في السكن عن الاستئجار وبالتالي بقيت الوحدات مغلقة.

ج- التأجير للشركات الأجنبية والشركات الاستثمارية الكبرى بمبالغ خيالية (خاصة في العاصمة والمدن الكبرى) أدى لرفع قيمة الإيجارات وبالتالي إلى عجز الأفراد العاديين عن الاستئجار (لاحظ أن أعلى نسبة للشقق المغلقة في القاهرة والاسكندرية

والجيزة، وهي مدن المقر لكبرى الشركات الإستثمارية والأجنبية) (١).

ح- سوء علاقة الجوار و ضعف الترابط بين الجيران أدى لبروز مشاكل يومية بين سكان المبنى الواحد مما يتردد معه الجار المالك في تأجير باقي وحدات عمارته التي يسكنها.

خ- المنشآت الشاطئية على طول الساحل الشمالي والتي تفتقر للبنية الصناعية التي تحولها إلى مدن آهلة طوال العام.

أسباب المشكلة

جدول (١-٤) حصر الشقق في مصر حسب إشغالها وحسب التعداد العام للسكان والمنشآت ٢٠٠٨ - إصدار الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

(١) حسب النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ٢٠٠٦ (٢) وذلك طبقاً للنتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ٢٠٠٦ و-وتركز ٣٠ % منها في ثلاث محافظات هي : القاهرة والجيزة ثم الاسكندرية

إحصاءات
وأرقام

○ تتركز ٤٧.٨ % من الوحدات الخالية في الوجه البحري خاصة القليوبية والدقهلية حيث يتركز بكل منهما ٤٨٧ ألف وحدة، تليها محافظات الوجه القبلي بنسبة بلغت ٢٧.٢ %، وخاصة محافظتي الجيزة وسوهاج اللتين تتركز بهما ٦٠٤ و ٢٣٥ ألف وحدة على التوالي(٣).

○ في عام ١٩٨٦

Jordan 8.51%

كان عدد

Egypt 7.04%

الشقق الفارغة في مصر ١.٨

Morocco 6.49%

مليون شقة زادت في ٢٠٠٩ إلى

UAE 5.37%

٣ مليون شقة (٢)، في حين أن

Israel 5.06%

الاحتياج السنوي القومي ربع

Lebanon 4.18%

مليون شقة أى يوجد من الشقق

ما يكفي لـ ١٢ سنة قادمة. (١)

شكل (١-١) معدلات تكلفة الإيجارات في مصر بالمقارنة بدول أخرى- لاحظ ارتفاع الإيجار محليا مقارنة بالإمارات رغم فرق الدخل بين الدولتين
المصدر Global Property Guide – Egypt- 2010

○ ٢٠.٨ % من إجمالي الوحدات في

مصر خالية بإجمالي

٥.٨ مليون وحدة، و ٧.٧ % من إجمالي الوحدات مغلقة بإجمالي ٢.١ مليون وحدة. (٣)

○ يبلغ عدد الأسر المصرية التي تسكن في شقق لا تملكها بنظام الإيجار القديم ١٥.٧ % من الأسر المصرية (٣).

HELIOPOLIS- Apartments	COST (US\$)	YIELD	PRICE/SQ.M. (US\$)
	TO BUY MONTHLY RENT	(p.a.)	TO BUY MONTHLY RENT
150 sq. m.	128,400	7.04%	856 5.02
225 sq. m.	239,850	5.72%	1,066 5.08
275 sq. m.	302,775	7.69%	1,101 7.06
350 sq. m.	407,750	8.54%	1,165 8.29

جدول (١ - ٥) عينة لمعدلات الإيجارات بمنطقة هليوبوليس والدقي والمهندسين والمعادي والقطامية هايتس والقاهرة الجديدة والرحاب، السعر بالدولار الأمريكي والمساحة بالقدم المربع ونسبة الإيجار لإجمالي الثمن حسب إحصائيات ٢٠١٠- المصدر Global Property Guide

○ تنحصر عقود الزواج بـ ٥٢٥ ألف عقد زواج سنويا وبالتالي فنحتاج معه لعدد مماثل من الشقق، ونظرا لوجود ٣ مليون شقة مغلقة فإن رصيد الشقق يغطي حاجة السكن لـ ٦ سنوات قادمة، فمشكلة الإسكان سببها عدم استغلال الشقق وليس نقصها.

(١) المصدر (د.مصطفى عبد الحكيم- تقرير المجموعة المصرية للخدمات المالية ٢٠٠٧/١٢/٢٤)

(٢) بافتراض قيمة الشقة الواحدة ٢٠٠ ألف في المتوسط فإن رأس المال المجدد عقاريا في مصر دون استغلال يتجاوز ستمائة مليار جنيه وهي خسارة اقتصادية فادحة.

(٣) نتائج مسح العقد الاجتماعي ٢٠٠٥ - مركز المعلومات التابع لمجلس الوزراء -التقرير السنوي

(4) (Egypt: Gross rental yields (%) www.globalpropertyguide.com-

(5) Global Propert Guide 2010 - www.globalpropertyguide.com

٧-١-١ - مشكلة فساد المحليات في مصر :

في تقرير لمنظمة الشفافية الدولية اتضح أن أعلى القطاعات فساداً في مصر هو قطاع المحليات: Registry & Permit services فبلغت نسبة الفساد في هذا القطاع ٣.٦ نقطة مقابل ٢.٦ نقطة في قطاع الضرائب و ١.٦ في القطاع العسكري و ٣.٠ نقطة في قطاع الإعلام (انظر الجدول).

مظاهر
المشكلة

- أ- تدني رواتب العاملين بالمحليات (تتراوح بين ١٠٥ - ٤٢٠ جنيه شهرياً حسب موازنة ٢٠٠٦/٢٠٠٥ قياساً لأهمية الاستثمارات التي يتحكمون بها (١).
- ب- تعقد وتشابك القوانين المنظمة للبناء مما يجعل الالتزام بالقانون أمراً بالغ الصعوبة والتعقيد.
- ت- ارتفاع قيمة العقارات بصورة هائلة زاد أهمية خدمات موظفي الحي وزاد تحكمهم بمصالح الآخرين.
- ث- تدخل المحليات وتحكمها في كل الأفعال العمرانية وتوابعها كتصاريح البناء والهدم والتعليق والإزالة والتنكيس والتعديل وفتح المناور وتوصيل المياه والكهرباء والمرافق الأساسية للمنشآت إلخ...
- ج- عدم السماح لمهندسي المحليات بالعمل في القطاع الخاص منعا لتعارض المصالح، مما يجعل رواتبهم من الحي - على ضآلتها - هي مصدر الدخل الأوحد.

أسباب
المشكلة

- بلغ عدد حالات الفساد في قطاع المحليات

إحصاءات وأرقام

في عام ٢٠٠٧ فقط ٨٣ حالة تشكل مبالغ مهدرة بقيمة ٤٥٤ مليون و ٣٧٣ ألف و ٧٩٢ جنيه، كما وصل إجمالي المبالغ المختلصة والرشاوى ١٤ مليون و ٨٩٨ ألف و ١٦٨ جنيه (٢).

- تشكل المحليات عبئاً ثقیلاً على الدولة حيث يسكل موظفوها نسبة ٥٢.٣٨ % من

بيانات إحصائية عن الفساد في قطاع المحليات (٢٠٠٧) - منشأة لمرحلة ٢٠٠٧/٢٠٠٦

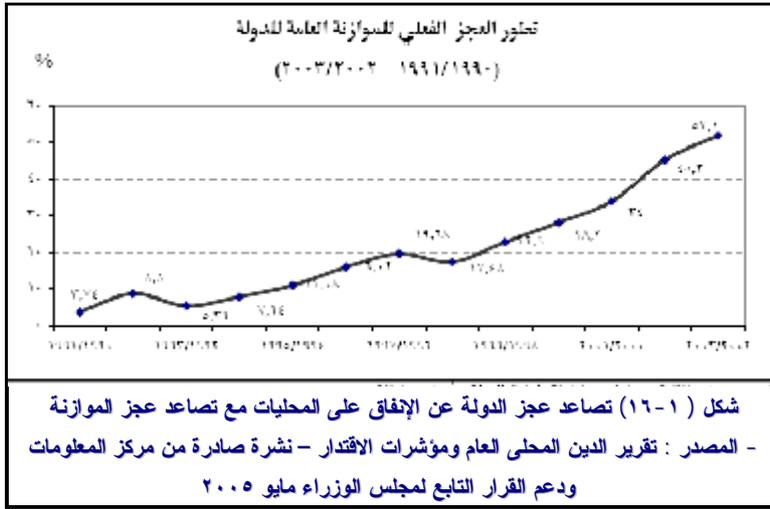
الموازنة	مستمر عام		مستمر خاص		تراجع خاصاً		الإجمالي	
	تكون إنك	جملة	تكون إنك	جملة	تكون إنك	جملة	تكون إنك	جملة
١٩٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥
١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥	١٤٠٣٤٦٥

جدول (٦-١) عدد موظفي الإدارة المحلية في مصر مليونان وتسعمائة وسبعون ألفاً في عام ٢٠٠٧ - المصدر رئاسة مجلس الوزراء - الإدارة المركزية للمعلومات ٥٦٧٨٥٧٦) ويكلفون الدولة أجوراً قيمتها ٣١.١٦٦

مليار جنيه بموازنة ٢٠٠٧/٢٠٠٨ كما أن الرقابة على هذا الجيش من الموظفين يكلف الدولة مليارات أخرى تنفق على الأجهزة الرقابية المختلفة (الرقابة الإدارية والنيابة الإدارية والجهاز المركزي للمحاسبات ومباحث الأموال العامة

(١) تتضمن الموازنة ٥٩.٥ مليار جنيه اعتمادات مخصصة لأجور العاملين بالدولة - الدكتور صفوت النحاس، رئيس الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة، المصدر الهيئة العامة للاستعلامات. (٢) لتقرير السنوى عن الفساد في مصر الصادر عن مركز الدراسات الريفية ٢٠٠٨.

وإدارة الكسب غير المشروع والمدعي الاشتراكي الذي ألغى مؤخرا ثم القضاء المصري). وكل هذه الأجهزة لم تفلح في منع حدوث وقائع الفساد في المحليات. (٣).
ح- يكلف فساد المحليات مصر خمسين مليار جنيه سنويا (٣).



To what extent do you perceive the following institutions in this country to be affected by corruption? (% of survey subjects, essential and interviews)

Institution/Agency	Political parties	Parliament/legislature	Business/private sector	Media	The military	Major programs and organizations	Religious and religious institutions	Education system	Judiciary	Medical services	Police	Regulatory and permit services	Jail/prison	Tax revenue authorities	Outlets
Local sample	37	34	28	30	25	25	24	28	37	29	30	34	26	21	27
Argentina	31	38	27	32	26	18	18	21	37	27	38	33	26	24	28
Brazil	42	38	28	28	27	31	29	29	33	34	35	34	32	34	32
Chile	41	37	29	28	29	27	24	31	35	30	37	37	28	24	27
South Korea	30	30	41	32	30	27	25	27	30	34	30	37	30	26	24
Egypt	29	30	28	30	26	23	16	15	30	32	30	36	27	28	27
France	34	27	28	30	18	21	19	19	30	30	28	22	18	18	18
Germany	34	28	30	30	22	28	25	23	31	30	21	28	26	19	20
India	40	34	32	32	27	29	22	28	37	32	30	41	34	30	30

شكل (١-١٥) التجاوز في الارتفاعات والبروزات بشكل واضح في قلب العاصمة
صورة من أحد أحياء القاهرة - المصدر: www.saveegyptfront.org

(١) تقرير الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة، مؤسسة الحوار للتنمية وحقوق الإنسان، محمد حبيب وشادي عبد الكريم ٢٠٠٨

جدول (٧-١) أعلى القطاعات فسادا في مصر هو المحليات- ومصر الخامسة دوليا في ترتيب الفساد- المصدر: تقرير منظمة الشفافية الدولية لعام ٢٠٠٩ - www.transparency.org

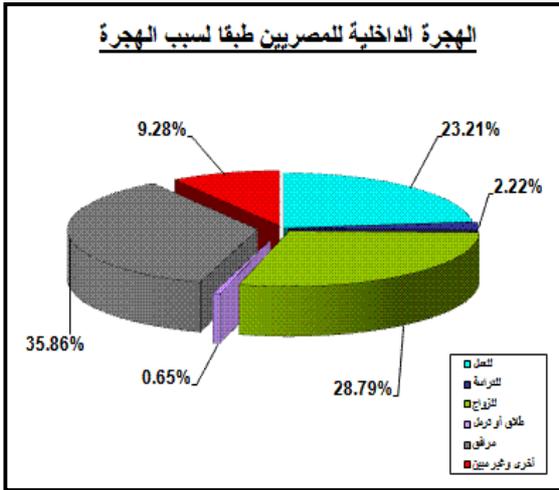
١-١-٨ - مشكلة العشوائيات في مصر :

أكد تعداد عام ٢٠٠٦ أن واحداً من كل أربعة مصريين يسكن في العشوائيات، حيث يسكن فيها ١٥.٥ مليون من أصل ٦٤ مليون مصري، ويتوزعون في ١٢٢١ منطقة عشوائية في مصر، وفي القاهرة وحدها ٨ ملايين فرد يسكنون ٨١ منطقة عشوائية، منها ٦٨ منطقة قابلة للتحسين، و١٣ منطقة تحتاج لإزالة (١).

مظاهر المشكلة

- أ- التفاوت الكبير في الخدمات وفرص العمل بين الريف والحضر مما يؤدي للهجرة الداخلية المكثفة بحثاً عن خدمات أفضل وحياة أكثر رفاهية.
- ب- تفتت الحيازات الزراعية لأنصبة صغيرة بالميراث المتكرر مما يجعل البقاء للزراعة غير مجدٍ، فيضطر الريفي للهجرة للمدينة بحثاً عن فرصة عمل.
- ت- ارتفاع أسعار أراضي البناء وإيجارات الشقق فيضطر المهاجرون للسكن بشكل غير قانوني في أماكن بعيدة عن أعين الدولة. ويسودهم طوال الوقت الشعور بالخوف من الطرد أو الحبس.

أسباب المشكلة



- ث- احتياج كل منطقة راقية لعمال نظافة وأفراد خدمة وحرفيين يسهل الوصول إليهم وبالتالي يسكنون في أقرب جوار ممكن.
- ج- غياب التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع.
- ح- عجز مؤسسات الدولة عن حماية الفئات المهمشة والفقيرة.

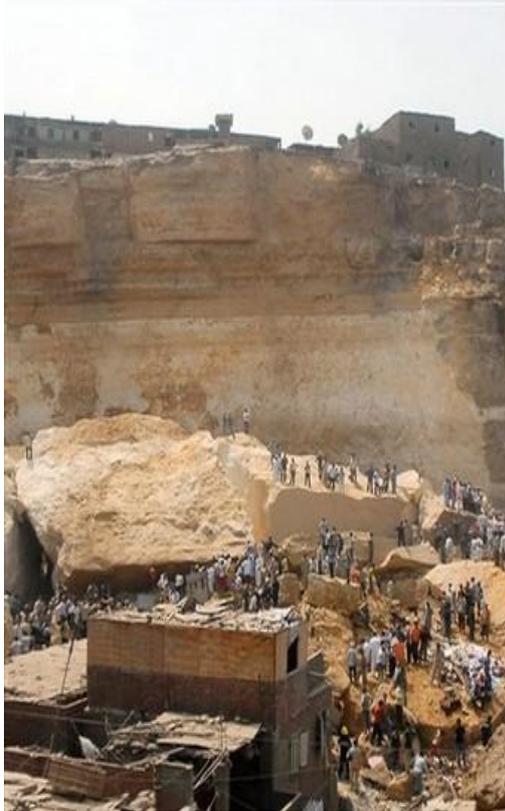
إحصاءات وأرقام

ترقد العشوائيات على أملاك واسعة للدولة، تخلو غالباً من البنية الأساسية والمرافق والخدمات اللازمة للحياة الكريمة، والتي يتم الاستيلاء عليها بطرق غير شرعية، في ظل غياب أجهزة الإدارة المحلية في مصر عن أداء مهامها، وتمثل العشوائيات غصّة في حلق الدولة لإعاقتها خطط وبرامج التنمية (٢).

(١) نتائج مسح العقد الاجتماعي ٢٠٠٦ - بوابة معلومات مصر.

(٢) الهيئة المصرية العامة للمساحة ٢٠٠٧.

(٣) مركز الدراسات والاستشارات العامة www.parc.org



تتسبب العشوائيات في نشأة مجتمعات ذات قيمة سيئة، تسودها سلوكيات اجتماعية مريضة وخطيرة، تهدد استقرار نمط الأسرة الممتدة والمجتمع بأسره، ومن أهمها: انتهاك خصوصية الجيران وحرمتهم من مال ونفس وعرض ودين، والتعدي على أملاك الجيران والاستيلاء عليها، وانتشار وتفشي الأمراض الاجتماعية كالسرقة المنظمة وتعاطي المخدرات والمسكرات والبلطجة والعنف



شكل (١-١٩) عشوائيات الدويقة بعد كارثة انهيار المقطم مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة www.parc.org

شكل (١-١٨) إحصائيات المناطق العشوائية في مصر - الهيئة المصرية العامة للمساحة ٢٠٠٧

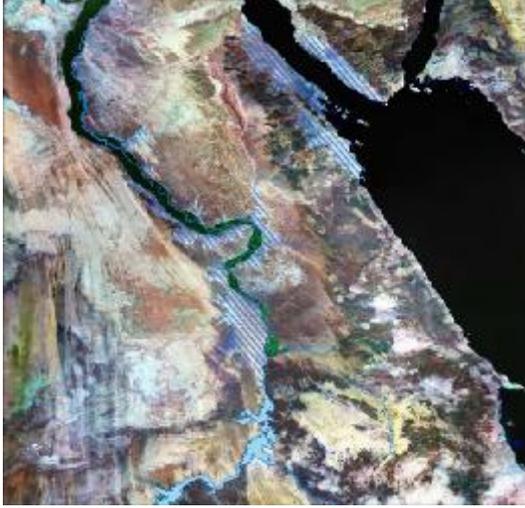
المتبادل... الخ، وترتفع في تلك البيئة معدلات الأمية والجهل، وتتنخفض معدلات البقاء على قيد الحياة (١). تصدير ثقافة مدمرة مفرداتها: الحقد على المجتمع، والازدحام، والتخبط والقبح العمراني وعدم التناسق الجمالي، واللامبالاة، والأنماطية، والعشوائية في الأداء، والانتزاع على النفس، والبلطجة والسرقة، وشراء الذمم بالفلوس، والطبقية، وعدم الانتماء وغياب الولاء للبلد أو للقيم المجتمعية الأصيلة، وغياب الرؤية المستقبلية، والاستهلاك والتدمير مقابل العطاء والبناء، والاستفادة من الثغرات القانونية أو محاولة تعطيل بعض أحكامه... الخ. وقد قامت الدولة بتطوير بعض العشوائيات كمنشية ناصر وزينهم وتسعى جاهدة لإلحاق العشوائيات بالمدن من خلال التطوير، ومنع ظهور جيوبها ثانية على أطراف أو في أعماق المدن (٢).

(١) دكتور حسن نافعة - المشهد الاجتماعي المصري والحراك الطبقي - تحقيق محمد السيسي - إخوان أون لاين - ١٠ أغسطس ٢٠٠٨ (٢) د. عبد العظيم وزير محافظ القاهرة-تجربة إدارة العشوائيات في محافظة القاهرة، " ندوة : تطوير المناطق العشوائية: السياسات والإدارة" مركز دراسات وبحوث الدول النامية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية بجامعة القاهرة ٤ يوليو ٢٠٠٧.

١-١-٩ - مشكلة البناء على الأرض الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي القديم :

يسكن ٩٢ % من المصريين في مساحة لا تتجاوز ٨ % من مساحة مصر، فتكثر الاعتداءات على

مظاهر
المشكلة



الأراضي الزراعية والبناء المخالف لضيق الوادي القديم، ومن المتوقع ازدياد الوادي ضيقاً مع الزيادة السكانية المتصاعدة، ومع توقع غرق مساحات واسعة من الدلتا والساحل بمياه البحر نتيجة للاحتباس

الحراري ٢٠٥٠ (١)

أ- المركزية العمرانية الشديدة في الوادي القديم

ب- عزوف الأهالي عن السكن خارجه.

ت- محدودية الحيز العمراني المسموح بالبناء فيه حالياً.

ث- غياب مشروع قومي لإعمار المساحات الشاسعة حول الوادي وتسكينها.

ج- الزيادة السكانية بمعدل ٣ طفل / امرأة مع عدم

توفير حيز عمراني لاستيعاب الأجيال القادمة. الاحتباس

الحراري وما سيسببه من غرق مساحات واسعة

وتهجير سكانها.

أسباب المشكلة

شكل (٢٠١) صورة بالأقمار الصناعية للوادي الضيق حيث يعيش ٩٢% من المصريين في حين تتوفر المياه الجوفية العذبة في عدة مناطق أخرى مظلة باللون الأزرق
Developing renewable ground water resources in arid lands
Eugene Yan and Mohamed Sultan - november 2006

إحصاءات
وأرقام

- **تتوقع الدراسات المناخية** لمصر حدوث ارتفاع متوقع لدرجة الحرارة يصل إلى 1.5 درجة سيليزيوس عام ٢٠٥٠ وحوالي 2.4 درجة بحلول عام ٢١٠٠ مما سيؤدي إلى ارتفاع في منسوب سطح البحر يتراوح بين (١٠ - ٢٣) سنتيمترا بحلول عام ٢٠٢٠، وبين (١٨ - ٤٠) سنتيمترا بحلول ٢٠٥٠، وبين (٢٧-٩٧) سنتيمترا بحلول عام ٢١٠٠ مما سيؤدي لغمر مناطق شاسعة من المدن الساحلية

والدلتا بالمياه (١) ومما سيزيد حدة المشكلة في الدلتا هو أن أراضيها تهبط هبوطاً جيولوجياً طبيعياً بمعدل ٥ ملليمترات كل سنة (٢) **مما يتوقع معه تزايد تآكل أراضيها** وغمرها بالمياه وبالتالي غرق مساحات عمرانية وزراعية واسعة فيتم تهجير سكانها قسراً (٣)، ولنتصور عدد السكان المهجرين يكفي أن نعلم أن ٤٠ % من المصريين يتمركزون في السواحل (٤) التي تمتد على مسافة ٣٥٠٠ كم للبحرين المتوسط والأحمر وبحيرات شمال الدلتا (كالمنزلة والبرلس والبردويل وقارون وإدكو الخ) وبما أن عدد السكان المتوقع بحلول ٢٠٥٠ يقدر ب ١٥٢ مليون نسمة فإن عدد السكان المهجرين من مدنها وقراها سيصل إلى ٦٠.٨ مليون نسمة بلا مأوى، فوفقاً لدراسة (Patz et al., 2002) فإن ارتفاع مستوى سطح البحر في مصر إلى منسوب أكثر بمقدار متر واحد سوف يتسبب في وجود

١-١-١ - مشكلة تعقيدات تراخيص البناء في مصر :

مظاهر المشكلة

يعاني طالب الترخيص من إجراءات طويلة ومعقدة قبل الحصول على ترخيص بالبناء أو التعلية أو التعديل أو إي إجراء عمراني. (١).

أسباب المشكلة

- أ- المركزية الشديدة في المنظومة الإدارية في مصر.
- ب- تشابك القوانين وتعقدها وتعدد جهات الترخيص بين طيران مدني وآثار وأحياء و نقابات إلخ.
- ت- ظهور عيوب دائما في أي قانون بعد فترة ما يستوجب بعدها تعديله أو إلغاؤه. فتتكرر القوانين ويحتار المواطن بينها.
- ث- فساد المحليات الذي يعطل إجراءات الاستخراج ما لم يقم المالك باسترضاء الموظفين.
- ج- محاولة السلطة التدخل في كل قرار عمراني كنوع من فرض سيطرة وهيبة الدولة أدى للحاجة لجيش من الموظفين و مجلدات من القوانين المتراكمة مما زاد عملية البناء صعوبة وكلفة.
- ح- للإتفاق على هؤلاء الموظفين وإعطائهم رواتب تمنعهم من التبرج تم فرض رسوم مرتفعة متزايدة على راغب البناء مما زاد العملية العمرانية كلفة. ومع هذا لم يتوقف التبرج ولم تسيطر الدولة فعلا على البيئة العمرانية بدليل التجاوزات الهائلة والخروج المتكرر على القانون. (٢).

إحصاءات وأرقام

الجدول على اليسار يوضح خطوات الترخيص لإنشاء عقارين متتاليين مملوكين لأحد رجال الأعمال بالإسكندرية برأس مال وقدره ٩٥ مليون جنيه للمشروع الأول، و ٣٦ مليون جنيه للمشروع الثاني، ونجد أن إجمالي المبالغ المدفوعة للترخيص تبلغ ٣ مليون و ٣٥١ ألف جنيه للمشروع الأول بنسبة 3.5% من إجمالي رأس المال، والمبالغ المدفوعة لترخيص المشروع الثاني تبلغ ستمائة وثلاثة وتسعون ألفا بنسبة 1.92% من إجمالي رأس المال المدفوع ناهيك عن المدى الزمني الذي تستغرقه هذه التراخيص مما يشكل عبئا نفسيا وماديا على الراغب في البناء وبالتالي يعرقل حركة التعمير في مصر.

(١) تقرير (الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة - مؤسسة ملتقى الحوار للتنمية وحقوق الإنسان -محمد حبيب وشادي عبد

الكريم ٢٠٠٨ www.moltaka.org

(٣) مركز الدراسات والاستشارات العامة www.parc.org

(٢) تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب - مضابط الجلسات - ديسمبر ٢٠٠٨.

(٤) رئيس المجلس الشعبي المحلي لحي الإسكندرية شرق المهندس طارق القيعي www.moltaka.org

المشروع الثاني (قيمة تقريبية)	المشروع الأول (قيمة تقريبية)	الفئة على المتر المربع	الجهة الحكومية
١٩٨١٩٧ جنيه	١٣٨٥٠٧٩ ج	١٥ اجم للمباني - ١٠ اجم للجمالون	الصرف الصحي - عن المياني
٢٥٦٠ جنيه	٤٤٣٩٧ جنيه	اجم للدور الأرضي + ٢٥% من الدور الأرضي للأدوار المتكررة	الدفاع المدني
٢٥٠ جنيها	٧٣٠٠ جنيها	للمساحات الصغيرة ٥٠ قمرش للمتر + ١٠% مصاريف حفر - للمساحة الكبيرة ٥٠٠ جنيه فدان + ١٠% مصاريف حفر	الآثار
٩٥٧ جنيه	٩٥٧ جنيه	رسم موحد	الطيران المدني
٤٩٠٠ جنيه	٦٥٠٠ جنيها	القيمة التقديرية للمباني × ٠.٠٠٥	التشييد والبناء (عقد المقاولة)
١٢٠١٩٨ جنيه	١١٨٥٨٠٤ جنيه	تحسب على المتر من واقع العقد المسجل حسب مستوى المنطقة متدرجا من ٣٠ إلى ٤٠ ج / م ٢	التحسينات
٧٥٦ جنيها	١٣٨٥ جنيها	اعتماد شهادة الإشراف بحد أقصى ٥٠٤ جنيه حسب قيمة الأعمال.	رسوم تطبيق عقود للمساحة
٣٠٠٠ جنيها	٤٠٠٠ جنيها	اعتماد الورقة الواحدة ١٠٥ جنيه	اعتماد تقرير التربة ورسومات هندسية من نقابة المهندسين
٩٠٦٣٥ جنيها	١٠٠٣ جنيها	تم زيادة الرسوم من ٤٢ جنيه وفق عدد المساقط الموجودة باللوحه.	من تحت حساب رسوم تقسيم
٩٢٠٠٠ جنيها	٢٤٠٠٠٠ جنيها	١% من قيمة الأعمال وقد تضاعف هذا الرسم خمسة مرات في الفترة ٢٠٠٨/٢٠٠٧	رسم الرخصة النهائي في الحي
١٨٠٠٠٠ جنيها	٤٧٥٠٠٠ جنيها	٠.٠٠٥ % من قيمة الأعمال	المجموعة العشرية

جدول (١-٨) نموذج للرسوم التي تم دفعها لمشاريع جري ترخيصها بالإسكندرية في ديسمبر ٢٠٠٨ :

المصدر: محضر لجنة الإسكان بمجلس الشعب مارس ٢٠٠٩ - نقلاً عن جمعية رجال الأعمال بالإسكندرية.

١-١-١١ - مشكلة قصور التسجيل العيني والتوثيق في مصر :

مظاهر
المشكلة

في حين تحرص الدولة على توثيق كافة حركات البيع والشراء للعقارات والأراضي من خلال نظام التسجيل العيني فإن أكثر من ٩٠ % من حركات البيع والشراء تتم خارج هذا النظام.

أسباب المشكلة

- أ- غلاء تكلفة التسجيل العقاري حيث تصل إلى ١٢ % من القيمة السوقية للعقار.
- ب- وجود عمليات بيع غير قانونية وذلك لأراضي أصلاً مأخوذة بوضع اليد أو من أراضي الدولة التي تم الحصول عليها وفقاً لشروط لم يتم الوفاء بها.
- ت- إمكانية الاستغناء عن التسجيل بما يعرف بـ (صحة التوقيع) وهو إجراء قانوني أقل كلفة من التسجيل رغم عدم أثره القانوني في إثبات الملكية.
- ث- إتمام العديد من عمليات البيع من قبل الأعراب أو البدو الذين لا يملكون سندات ملكية أصلاً حيث توارثوا هذه الأراضي بحكم الأعراف.
- ج- العديد من المشتريين يشتري بغرض الاستثمار أو ما يعرف بـ (تسقيع) الأرض لفترة ما ثم بيعها بهامش ربح معين، فهذا النوع من (تجار الأراضي) لا يهتم بالتسجيل أحياناً لنيته بيعها مرة أخرى. يهدف الشهر العقاري لإشهار وتوضيح الوضع القانوني للعقار : اسم المالك- مساحة العقار - حدوده - مرافقه - علاقته مع العقارات المجاورة- إلخ، والهدف من ذلك كله استقرار المعاملات العقارية وإشاعة الثقة والاطمئنان بين الأفراد ولكن ثبت بالتجربة صعوبة إحصاء جميع الملكيات وحصرها في دولة ما وتحديد حقوقها، والاحتياج لنفقات طائلة لتنفيذ هذا الحصر ؟ كما أن هذه المعلومات دائمة التغير لتفتت الملكيات وانتقالها من يد إلى أخرى بالإضافة إلى تشابك الحقوق بين العقارات عند انتقال الملكيات، فمن الصعب على معظم الدول وبالذات الفقيرة منها الوقوف على كل عقار وتحديد حدوده وحقوقه عن طريق موظفيها فكان أفضل حل في نظر السلطة هو إلقاء العبء على الملاك من خلال القوانين فإن لم يتجاوبوا معها أصدرت قوانين أخرى وهكذا تراكمت قوانين الشهر العقاري وتعقدت أجهزة الدولة المنفذة لها حتى صارت دولة كمصر مثلاً تنفق على إجراءات الحصر والشهر أكثر مما تجبي (٢).

إحصاءات
وأرقام

- (١) (حسب إحصائية تقريبية لوزارة العدل ٢٠٠٨) جوريسبيديا للقانون المشارك.
- (٢) جميل عبد القادر أكبر - عمارة الأرض في الإسلام - ص ١٥٢ - دار القبلة للثقافة الإسلامية بجدة - طبعة ١٩٩٠
- (٣) المشروع القومي لميكنة السجل العيني للأراضي الزراعية - تقرير وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات - سبتمبر ٢٠٠٨
- (٤) المصدر شبكة التمويل العقاري / <http://www.egyptmortgagehome.com>

وجدير بالذكر أن ثمة فرقا بين الملكية ودعوى صحة التوقيع ودعوى صحة ونفاذ عقد البيع :

فالملكية: هي تملك الشخص لعقار بعقد شراء مسجل ومشهر في الشهر العقاري التابع له العقار حيث يتم تسجيل العقد وقيد برقم الشهر النهائي وهذه هي الملكية القانونية الكاملة للعقار المراد شراؤه والتي يمكن من التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري، **أما دعوى صحة التوقيع:** ويقتصر الحكم فيها على ثبوت صحة توقيع البائع على عقد البيع لكنه لا يتعرض ابدأ للعقار او بنود عقد البيع ويجوز بعدها ان يعترض عليه البائع ولا تعد صحة التوقيع حجة عليه في بيع العقار وليس لها صلة بنقل الملكية او بإشهار عقد البيع ولايجوز التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري. **أما دعوى صحة ونفاذ عقد البيع:** فهي التي يكون فيها الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع بمثابة اجراء قانوني صحيح لنقل الملكية ولكن بأوجه اختلاف بسيطة عن اجراءات التسجيل ونقل الملكية المعتادة عن طريق مكتب الشهر العقاري و يمكن التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري.

وقد جاء في إحصاءات جهاز استخدامات أراضي الدولة أن حوالي ٩٠ % من ملاك أراضي طريق مصر أسكندرية الصحراوي لا يملكون سندات ملكية (١).



شكل (١-٢٢) يوضح تشابك الجهات المعنية بتوثيق العقار ، ما بين هيئة المساحة ومصلحة الشهر العقاري ومصلحة الضرائب العقارية والمركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة إلخ - المصدر : لمشروع القومي للتوثيق العيني التابع لمجلس الوزراء - بوابة معلومات مصر

(١) نشرة صادرة من مركز ماعت للدراسات الحقوقية والدستورية على الموقع الرسمي للمركز www.maat-law.org

١-١-١٢ - مشكلة الضريبة العقارية في مصر :

مظاهر
المشكلة

تشكل الضريبة العقارية صداعا في رؤوس ملاك العقارات والحكومة على السواء، فحسب القانون القديم رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والذي ظل ساريا إلى يناير ٢٠٠٩، فلازالت المحاكم المصرية تنظر آلاف القضايا بين المواطنين ومصلحة الضرائب العقارية لاعتراضهم على تقديرها لقيمة الضريبة على ممتلكاتهم، وتم التصالح على إنهاء ٧٠٠٧ قضية منها فقط حتى ٢٠٠٩/١/١، أما وفق القانون الجديد، فقد بدأت القضايا تظهر حتى قبل بدء عمل لجان الحصر والتقييم، وذلك بين منظمات وقوى حقوقية من جهة وبين وزارة المالية من جهة اعتراضا من الأولى على فرض الوزارة لضريبة على المسكن الغير مستغل تجاريا، ومن المتوقع ظهور آلاف الدعاوى القضائية ضد تقدير لجان الحصر بعد بدء عملها في ٢٠١١.

أسباب المشكلة

- أ- رغبة الدولة في زيادة مواردها للإتفاق على تجميل وتحسين وصيانة البيئة العمرانية المتهاكلة.
- ب- رغبة الدولة في تحفيز الملاك على طرح وحداتهم المغلقة للاستغلال لأن المالك سيدفع الضريبة سواء كان عقاره مدرا للربح أم لا.
- ت- رغبة الحكومة في تغطية عجز الموازنة الذي بلغ ١٩٢ مليار جنيه في نهاية العام المالي ٢٠٠٨.
- ث- وجود عقارات متميزة لا تدفع ضريبة عقارية بسبب تقيدتها بنظام الإيجار القديم إلى الآن.
- ج- رفض الملاك دفع ضريبة على مساكنهم لأن السكن في رأيهم حق دستوري لا يجوز للدولة مشاركتهم فيه.

إحصاءات
وأرقام

- صدر القانون الجديد ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بعد نجاح العاملين بمصلحة الضرائب العقارية في زيادة رواتبهم بنسبة ٤٠٠ % فجاء القانون ردا على زيادة أعباء مصلحة الضرائب وكحل لزيادة مواردها
- تتوقع وزارة المالية أن تصل حصيلة الضريبة الجديدة إلى ٢.٢ مليار جنيه نهاية عام ٢٠١١.
- يقضي القانون الجديد بتخصيص ٢ % فقط من هذه الحصيلة لصيانة المباني الخاضعة لها، في حين يتم توجيه باقي ال ٩٨ % للإتفاق الحكومي العام.
- ستخضع ٣٠ مليون وحدة للقانون الجديد مقابل ٥ ملايين فقط كانت خاضعة للقانون القديم.
- نسبة الضريبة الجديدة ١٤ % من القيمة الإيجارية السنوية للعقار مقابل ١٠ % في القانون القديم.
- في القانون الجديد تم إلغاء كل الإعفاءات القديمة والتي كانت تتمتع بها المدن الجديدة والساحل الشمالي والمساكن المشغولة بسكانها والمساكن خارج الكردون، ويقتصر الإعفاء الحالي على دور العبادة والجمعيات ومراكز الشباب والوحدات في المناطق العشوائية.
- من ضمن معايير تقييم الضريبة الجديدة عدد دورات المياه في الوحدة كمؤشر على الرفاهية.
- واجهت الضريبة الجديدة حملة انتقادات واسعة نظرا لزيادتها للعبء الضريبي على المواطن ولعدم وصول خدمات محسوسة له أو لعقاره في المقابل.

- ملخص الفصل الأول :** يمكن تلخيص المشاكل العمرانية والمعمارية المعاصرة في مصر ونتائجها كالتالي :
١. **مشكلة غلاء أراضي البناء :** ونتائجها : غلاء الإنفاق على المسكن - تجميد حركة العمران أو تعطيلها - زيادة المضاربة في الأراضي.
 ٢. **مشكلة غلاء خامات ومواد البناء :** ونتائجها : غلاء الإيجارات - تراجع أعمال الصيانة والترميم - بطء الحركة العمرانية - الغش في مواد البناء في المقاولات - ظهور مباني ضعيفة غير معمّرة - غلاء الإنفاق على المسكن (بناء - شراء - تغطية - ترميم - صيانة)
 ٣. **مشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة :** ونتائجها : التفاوت الطبقي - انهيار قيم العمل والمثابرة - ظهور طبقة طفيلية على المجتمع - غلاء أراضي البناء بسبب نقص الأراضي المتاحة - ضياع حقوق الدولة.
 ٤. **مشكلة تهالك الثروة العقارية :** ونتائجها : ارتفاع تكلفة الترميم - الانهيارات والكوارث العمرانية - تشرد الأسر - ضعف استيعاب العقار - تدهور البيئة العمرانية - تهديد الاستقرار الاجتماعي - تعطيل موارد الدولة.
 ٥. **مشكلة تهالك البنية التحتية :** ونتائجها : انتشار الأمراض والأوبئة - زيادة حوادث المرور - تدهور البيئة العمرانية - قصر عمر المنشآت.
 ٦. **مشكلة غلق الشقق وعدم طرحها للاستغلال والاستثمار :** ونتائجها : غلاء الإيجارات - ارتفاع سن الزواج - تعطيل رؤوس المال وتجميد الاستثمار.
 ٧. **مشكلة فساد المحليات :** ونتائجها : الارتفاعات المخالفة - ضياع الحقوق العمرانية للأخريين - انهيارات والكوارث - تسرب الموارد في ثقب الفساد الإداري - عدم تكافؤ الفرص في البناء والعمران - ضياع حقوق الدولة.
 ٨. **مشكلة العشوائيات :** ونتائجها : تدهور البيئة العمرانية - انتشار الجرائم والأمراض الاجتماعية - الإعتداء على أراضي الدولة - التفاوت الطبقي بين أحياء متلاصقة، التهديد بوقوع كوارث جماعية في اي وقت لسوء التخطيط وانعدام الخدمات (الدويقة مثالا)
 ٩. **مشكلة البناء على الأراضي الزراعية وضييق الوادي القديم والاحتباس الحراري :** ونتائجها : تبوير الأراضي عمدا - التحايل على القانون - غلاء المحاصيل - زيادة الفساد الحكومي - الجرائم والأمراض الاجتماعية الناتجة عن الزحام - التهجير المستقبلي لسكان الدلتا والسواحل.
 ١٠. **مشكلة التعقيدات التراخيص اللازمة للبناء :** ونتائجها : ارتفاع تكلفة البناء ثم غلاء الوحدات السكنية والإدارية - هروب المستثمرين الجادين - تشجيع الفساد الإداري - تعطيل حركة رأس المال بتطويل عملية الإنشاء
 ١١. **مشكلة قصور نظام التسجيل العيني والعقاري :** وينتج عنها : ضياع الحقوق - تراكم القضايا - ازدحام المحاكم - النزاعات الدموية.
 ١٢. **مشكلة الضريبة العقارية :** وينتج عنها : زيادة الأعباء الضريبية على المواطن - زيادة القضايا بين المواطنين والدولة - زيادة التهرب الضريبي - الاضطرار لبيع المسكن القديم عند عدم الوفاء بضريبتة - تضخم الجهاز الإداري المنوط بالحصص والتقدير وبالتالي تضخم أعباء الدولة.

(٢-١) الفصل الثاني : مداخل وتوجهات الحلول المقترحة لمشكلات العمارة والعمران السابق رصدها :

مقدمة الفصل الثاني : يقارن هذا الفصل بين الاتجاهات الفكرية الأساسية التي اتبعتها الدولة خلال الخمسين سنة



شكل (١-٢٤) صدور القوانين الاشتراكية في مصر
أخبار اليوم العدد رقم ٨٧٣ الصادر ٢٩/٧/١٩٦٤

الماضية لحل مشكلاتنا العمرانية، وهي المنهج الاشتراكي التعاوني، **المدخل الرأسمالي الحر** ومقارنتهما بالمدخل محل الدراسة وهو المدخل المستمد من الشريعة، وما هي نتائج تطبيق كل من هذه المداخل الثلاثة، وفيما يلي سمة عامة لكل من هذه المداخل :

أولاً : المدخل الاشتراكي التعاوني : يعتمد هذا المدخل على سيطرة الدولة تماما على كل الثروات وآليات الإنتاج والتكفل بالفقراء بدعم السلع الأساسية والتسعير الإجمالي للسلع وإغلاق باب الاستيراد لتشجيع الصناعة الوطنية والتحكم في آليات السوق (١)، وانتهجت مصر هذا المدخل بصدور القوانين الاشتراكية ١٩٦٢ م، **ومنهجها في البيئة العمرانية :** هو تعاضد دور



شكل (١-٢٥) شرفة متهاوية بفقار موجر بالإيجار القديم
وقد تم سندها بعضا خشبية لمنعها من السقوط

الدولة وتدخلها في كل قرارات البيئة العمرانية وإلغاء الإرادة الفردية بدءا من ضم الأوقاف الأهلية ومنع أي وقف جديد وتأميم كل الأراضي الفضاء لتكون ملكيتها للدولة حتى الموات منها، وقوانين الإيجار المؤبدة التي قيدت حرية المالك في طرد المستأجر بل وتدخلت في تقدير القيمة الإيجارية للبيت، وبنيت المساكن الجماعية النمطية الموحدة، وتدخلت في كل قرار عمراني مهما كان تافها من فتح نافذة أو تعليية سور أو فتح غرفتين على بعض بل وتدخلت في الرسم الهندسي للمبنى المراد إنشاؤه وعدلت عليه بمعرفة مهندسي الحي الذين عادة هم من أقل المهندسين حظا في الموهبة والإبداع، ووضعت الدولة يدها على

كل الموارد والثروات لتستطيع الوفاء بهذه المسؤوليات الهائلة، فكانت المفاجأة أن كل الموارد السابقة لم تستطع الوفاء برواتب الجهاز الإداري الذي

تضخم لتستطيع الدولة من خلاله السيطرة على كل هذه القرارات، ثم ظهر الفساد في هذا الجهاز نفسه فأنشأت أجهزة رقابية لضبطه وأجهزة رقابية ثانية لمراقبة الأولى وهكذا (١). **وقد اتسمت هذه البيئة** بالإنغلاق عن المؤثرات الخارجية وعدم التفاعل مع المدارس المعمارية الأخرى، كما اتسمت **بالعدالة** الاجتماعية وعدم ظهور فروق كبيرة في النسيج الاجتماعي، واتسمت بوجود مشاكل اقتصادية وبيئية ناتجة من الهيمنة الكاملة للدولة (٢) على القرار العمراني.

(١) انظر : مصر تراجع نفسها - د. سعد الدين إبراهيم، دار المستقبل العربي ١٩٨٣ ص ٦٩ - ٧٠

(٢) من أبرز أسباب هذه الهيمنة هو قرار إلغاء الأوقاف الإسلامية مما سلب مصدرا هاما لتمويل الإرادة الإلهية وبالتالي سلب حرية القرار العمراني للأفراد.



ثانياً : المدخل الاستثماري الحر : يعتمد هذا المدخل على تحرير السوق وتشجيع الملكية الفردية وانسحاب الدولة من وظيفتها الاجتماعية ورفع يدها عن الخدمات والدعم عن الفقراء بناء على فكرة أن المستثمرين سيوفرون فرص عمل لهم وبالتالي فلا حاجة لدعمهم (١) وأيضا الخصخصة وبيع آليات الإنتاج وإزالة الحدود بين الأسواق المحلية والخارجية ورفع يدها عن الصناعة والإنتاج تحت شعار: دعه يعمل دعه يمر(٢) والمناداة بضمور الدولة حيث يرون فيها (شراً دائماً) لا بد من تدني دورها باستمرار، وانتهجت مصر هذا المدخل تدريجياً (٣) من منتصف السبعينيات وحتى الآن، **ومنهجه** **في البيئة العمرانية :** هو بيع الدولة لأصولها بطرح أراضيها للبيع والمضاربة، وتحرير سعر مواد البناء، وخصخصة وبيع مصانع الحديد والأسمنت الحكومية وتخصيص مناجم

ومحاجر الطفلة والحجر الجيري وخام الحديد للمستثمرين، واعتماد الخدمات الإلكترونية لشهيل إجراءات التراخيص مع رفع رسومها، وفرض رسوم على استعمال الطرق الجديدة



شكل (١- ٢٧) التنافر العمراني في الشارع المصري

وفرض رسوم نظافة على المساكن، وتمويل راغبي البناء بفوائد بنكية، وتشجيع الإسكان الفاخر وإنشاء مدن مملوكة بالكامل لأفراد (كالحجاب ومدينتي) وتحرير الإيجارات، وتعديل الضريبة العقارية ورفع رسوم الشهر والتوثيق.. الخ، ونتج عن ذلك زيادة الفوارق الطبقيّة وزيادة أزمة الإسكان في مصر وتدهور البيئة العمرانية (٤)، وجدير بالذكر أن أمريكا معقل الرأسمالية بها ٢.٥ فرد من كل ١٠٠٠ بلا مأوى، وتم طرد مليون أمريكي من سكنهم في ٢٠٠٩، وهناك ٤ من كل ألف في فرنسا وألمانيا وانجلترا ينامون بمترو الأنفاق(٥)، مما أدى بالحكومات الغربية للمناداة ب (الطريق الثالث) وهو مدخل شبيه بفكر الشريعة (٦). **وقد اتسمت هذه البيئة** بالانفتاح على كل المؤثرات

- (١) تعرف هذه الفكرة ب (مفعول التساقط : trickling down effect) ومؤداه أن تزايد ثراء الأغنياء سيصفي تلقائياً ظاهرة الفقر لأن الغنى المتزايد يزيد الاستثمار ويخلق فرص عمل فتقل البطالة إلا في صفوف المعاقين والكسالى وهؤلاء يكفيهم صدقات الأغنياء وتبرعاتهم دون دور يُذكر للدولة في رعايتهم - انظر المقدمة التي كتبها ولفنسون لتقرير البنك الدولي الصادر في ١٩٩٧ عن " الدولة في عالم متغير: The international bank (IBRD), 1997, The State in Changing World, The world Development Report, Washington, D.C.:P.iii
- (2) Thurow Lester, The Future of Capitalism, How Today's Economics Forces Shape Tomorrow's World, William Morrow and Company, Inc., New York, 1996 (٣) حازم البيلاوي : تعقيب على ورقة : العرب والعلومة، لإسماعيل صبري عبد الله، تحرير أسامة الخولي- مركز دراسات الوحدة العربية بيروت ١٩٩٨ ص ٣٩٠
- (4) Dani Rodrek, Has Globalization Gone Too Far ? Institute for International economics, Washington, D.C., 1997, P. 226 (٥) اسماعيل صبري عبد الله : الكوكبية الرأسمالية العالمية في مرحلة ما بعد الإمبريالية، المستقبل العربي، السنة العشرون عدد ٢٢٢ أغسطس ١٩٩٧ ص ١٢-١٥ (٦) مؤسس الطريق الثالث هو الاقتصادي البريطاني Antony Gedens كحل وسط بين الرأسمالية والاشتراكية للتوفيق بين توحش الأولى وجمود الثانية، وسرعان ما تبنته حملة كلينتون الرئاسية ١٩٩٣، ثم الزعيم شرويدر ١٩٩٤ ثم قمة الدول الصناعية السبع ١٩٩٦ وحكومة العمال البريطانية ١٩٩٧، حتى غزا أحزاب أوروبية عدة، وينادي هذا المدخل بعودة دور الدولة والتدخل الحكومي بشروط لتحقيق التوازن بين الكفاءة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية، انظر أمير طاهري، الطريق الثالث : محاولة الجمع بين نقيضين، المجلة الاقتصادية السعودية، السنة الأولى، العدد الثاني، ١٩٩٩ ص ٢٠ و ٢١.



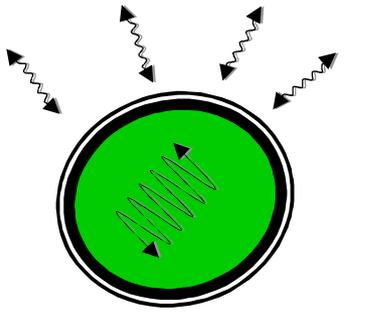
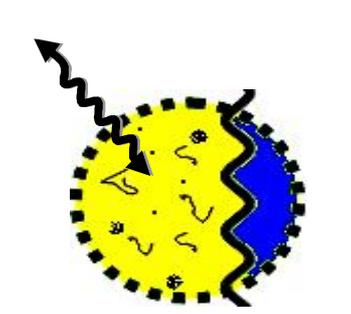
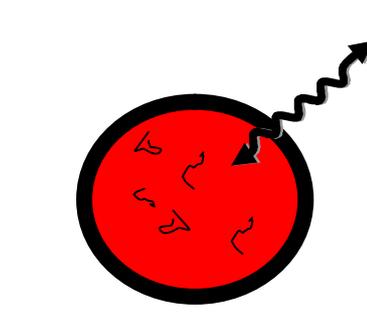
بلا فرز أو تنقيح مما أفرز بيئة عمرانية شديدة التناقض والبهرجة، كما اتسمت بالعديد من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية الناتجة عن هذا التباين ناهيك عن انطماس الهوية العمرانية والأعراف البنائية تحت هذا الزخم من المؤثرات.

ثالثا : المدخل المستمد من الشريعة : يعتمد هذا المدخل على الحرية الفردية لأقصى حد ما لم تسبب ضررا للآخرين (أنت حر ما لم تضر) (٥) وتشجيع الملكية الفردية مع إقرار الزكاة فيه ومنع الاحتكار والمعاملات الجائرة و تقليل دور الدولة في التدخلات إلا في حال النزاع،

شكل (١- ٢٨) تناسق النسيج العمراني المتبع للأعراف البنائية ومنهج الشريعة -صورة لمدينة نزوى بعمان

ومنهجه في البيئة العمرانية : إطلاق حرية الأفراد في البناء والتملك على أراضي الدولة دون عوائق بشرط عدم الإضرار بالبيئة العمرانية المجاورة وترتيب الحقوق بأقدمية البناء ومراعاة الخصوصية وحسن الجوار ومنع الضرائب العقارية إلا على ما يدر ربحا فتكون الضريبة على الربح لا على عين العقار، وتشجيع الوقف بأنواعه (الأهلي والخيري والمشارك والدائم والمؤقت) (١) وتحرير العلاقة الإيجارية مع حماية حقوق الطرفين، وتشجيع التشجير والمثوبة عليه وتشجيع تنظيف الطرق وجعلها إحدى بضع وسبعون شعبة من الإيمان، وتهديد المتعدي على أرض غيره بالعقاب الشديد وإقرار حرم لكل مبنى ولكل شارع بل ولكل شجرة حماية للحقوق ومنعا للضرر. (٢) وتتسم هذه البيئة بانفتاحها المعتدل على المؤثرات والتقنيات الخارجية مع فرزها وتنقيحها ثم هضمها لتتخذ طابع الهوية المحلية كما تتسم باحترام الأعراف الاجتماعية والبنائية مما يضيف طابعا مميزا لكل منطقة وهوية مميزة معماريا وعمرانيا.

(١) عبد القادر الريحوي - فقه العمارة الإسلامية، دار النشر العربي ١٩٩٩ ص ٤٧ (٢) جميل أكبر، عمارة الأرض في الإسلام ص ٢١٣

 <p>البيئة العمرانية محل الدراسة والمستمدة من الشريعة ومن الأعراف البنائية المحلية</p>	 <p>البيئة العمرانية الحالية المستمدة من القوانين الإستثمارية الواردة من الغرب</p>	 <p>البيئة العمرانية السابقة المستمدة من القوانين الاشتراكية الواردة من الشرق</p>
<p>خصائصها العامة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - إطار منفتح مع حماية من المؤثرات الخارجية وتنقيحها قبل دخولها للبيئة المحلية - اتزان بيني وتجانس وعدالة اجتماعية - المؤثرات الرئيسية داخلية من تفاعل الأعراف والتقاليد مع مستجدات البيئة والتقنية 	<p>خصائصها العامة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - إطار منفتح لكل المؤثرات الخارجية دون فرز أو تنقيح - انفصام بين أقلية ذات بيئة نموذجية وأكثورية ذات بيئة متهاكلة - وجود مشاكل اقتصادية واجتماعية وبيئية 	<p>خصائصها العامة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - إطار منغلق غير متفاعل مع المؤثرات الخارجية - تجانس وعدالة اجتماعية - وجود ثغرات ومشاكل اقتصادية وبيئية

شكل (١- ٢٩) البيئة العمرانية في مصر بين الماضي والحاضر والمستقبل محل الدراسة - تصميم الباحثة

١-٢-١ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة غلاء أراضي البناء في مصر :

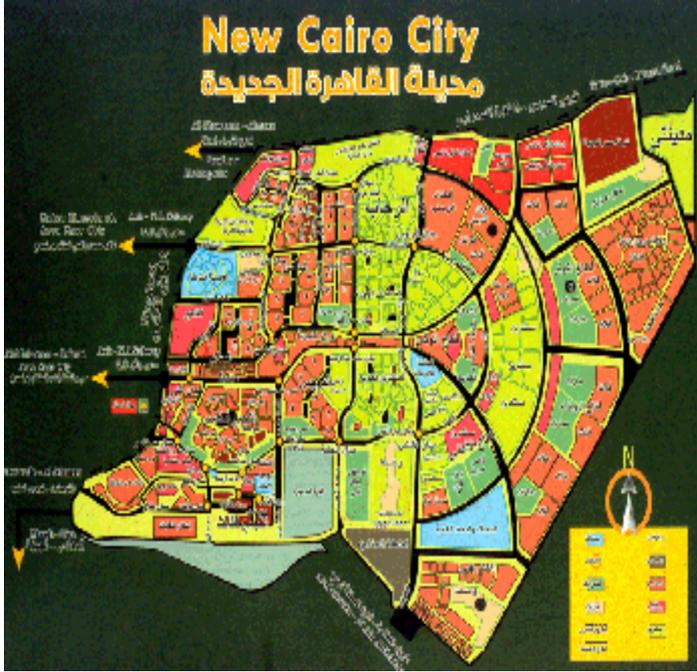
- المدخل الرأسمالي الحر**
- ١ - إطلاق الأسعار بحرية حسب العرض والطلب وعدم التحكم في زيادتها كسلعة حرة.
 - ٢ - طرح الأراضي الحكومية للاستثمار في المزادات لأعلى سعر.
 - ٣ - تحويل المنتزهات والحدائق العامة لأراضي بناء لارتفاع قيمتها العقارية.
 - ٤ - تحويل القبور الخاصة والأثرية لأراضي للبيع والاستثمار.
 - ٥ - السماح للأجانب بالشراء وتملك الأراضي اسوة بالمواطنين.
- المدخل الإشتراكي التعاوني**
- ١ - زيادة الأسعار أكثر بسبب المضاربة في الأراضي كسلعة.
 - ٢ - إنفاق المليارات من مدخرات المصريين في شراء وبيع الأراضي في حين أنها كان الممكن توظيفها في عمل إنتاجي أو صناعي يفيد المجتمع (١).
 - ٣ - زيادة العبء على غير القادرين وتفاقم أزمة السكن.
 - ٤ - زيادة الفوارق الطبقيّة بين المستثمرين وكبار رجال الأعمال وبين عامة الناس.
 - ٥ - تهديد السلام الاجتماعي.
 - ٦ - ظهور طبقة جديدة من تجار الأراضي جنوا ثروات طائلة دون تقديم أي عمل منتج للمجتمع
 - ٧ - المنافسة غير عادلة بين المشتري الأجنبي ونظيره المحلي لعدم تكافؤ الثروة بينهما.
- ١ . الأراضي كلها ملك للدولة وهي كفيلة بتوفير السكن لكل غير ذي مأوى.
 - ٢ . المساواة التامة في توزي قطع الأراضي دون مراعاة الفروق الفردية في الاحتياج ودون مراعاة معايير الجهد والعمل.
 - ٣ . الأرض آلية من آليات الانتاج ومورد ضخم من موارد الثروة لا يجب وضعه في يد الأفراد خوفا من الظلم الاجتماعي.
 - ٤ . الدولة هي المالكة والمسيطرة والمسؤولة عن حماية كل الأراضي في الدولة من استيلاء الآخرين عليها ومن سوء الاستغلال ومن السرقة.
- نتائج**
- ١ . قتل الطموح عند الأفراد فلن يمتلك إلا قطعة الأرض المخصصة له مهما اجتهد في العمل.
 - ٢ . قطع الأرض متساوية ولا تراعي زيادة حجم الأسرة مع الوقت ولا تراعي الفروق الفردية في الاحتياجات.
 - ٣ . فتح باب الفساد الإداري حين توزيع الأراضي حيث سيحصل المحظوظون على قطع في اماكن متميزة وسيحرم الآخرون من هذا الأمر.
 - ٤ . تضخم الجهاز الإداري للدولة وزيادة عبء مرتباتهم ومراقبتهم.
 - ٥ . تضخم الأجهزة الرقابية اللازمة لمنع الفساد والمحاباة (مدعي اشتراكي - رقابة إدارية - محكمة القيم - الخ)

- ١- السماح لكل فرد مجتهد بالبناء والإحياء والتملك على قدر جهده وطاقته وعطائه في المجتمع
- ٢- من أحيا الأرض الخراب الموات التي لا مالك لها فهي ملكه ولأولاده من بعده.
- ٣- لا يملك الحاكم توزيع أراضي الإحياء حسب هواه لكن لكل الأفراد حق الإحياء.
- ٤- إذا ظهر مالك قديم للأرض بعد إحيائها تعود لمالكها ويأخذ المحيي ثمن جهوده وبنائه ونفقته (وفي بعض المذاهب تبقى للمحيي ويأخذ المالك الأصلي تعويضا ملائما).
- ٥- لا يحق لأحد الإحياء في المرافق العامة التي يحتاجها كل المسلمين ولا في حرم أراضي الآخرين.
- ٦- الأرض ليست سلعة وليس لها قيمة في حد ذاتها ولكن قيمتها هي قيمة الموجودات التي عليها من مباني وأشجار وخلافه.

المدخل
المستمد
من
الشرعية

- ١- الأرض متاحة لمن يجتهد فيزيد الحافز على العمل والاجتهاد وتزيد إنتاجية الأفراد.
- ٢- يزيد عدد الملاك الصغار في المجتمع مما يحافظ على السلام الاجتماعي.
- ٣- رخص تكلفة البناء بنسبة كبيرة لأن أكبر عقبة هي ثمن الأرض الفضاء تم حلها ابتداءا.
- ٤- الحفاظ على الاراضي الزراعية من التعدي والبناء وبذلك يقل سعر المحاصيل.
- ٥- الحفاظ على المباني الأثرية دون حاجة لرقابة من الدولة لأن الأرض لا قيمة لها.

نتائجه



- ٦- البناء أفقيا بدلا من الامتداد الرأسى مما يقلل الحاجة للتسليح ويقلل تكلفة البناء لإجمالية ويقلل الضغط على المرافق والبنية التحتية.
- ٧- تكافؤ الفرص بين أفراد المجتمع بغض النظر عن الدين أو المكانة الاجتماعية.

- ٨- تضائل الجهاز الإداري اللازم لمتابعة الحركة العمرانية.
- ٩- إغلاق أبواب الفساد الإداري بنسبة كبيرة.

(١) تقرير متابعة التنمية الاقتصادية والاجتماعية
لخطة عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧.

شكل (١- ٣٠) تقسيمات أراضي البناء في القاهرة الجديدة - مصدر الخريطة www.aqarcity.com

١-٢-٢ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة غلاء الخامات ومواد البناء في مصر :

- ١ . بيع وخصخصة شركات الأسمنت والحديد لتحرير سعر البيع حسب العرض والطلب .
- ٢ . تخصيص المحاجر للمستثمرين بأسعار رمزية لتشجيع الصناعة .
- ٣ . دعم أسعار الوقود للمستثمرين بالمليارات سنوياً .
- ٤ . القروض الميسرة (تدخل الأنظمة البنكية) .

المدخل
الراسمالي
الحر

- ١ . السماح بالممارسات الاحتكارية لكبار مصنعي الحديد ومواد البناء .
- ٢ . حظر الاستفادة من الخامات الطبيعية على مجموعة من المستثمرين وحرمان باقي المنتفعين منها .
- ٣ . منع تكافؤ الفرص بين المواطنين .
- ٤ . تبيد مال المسلمين على دعم الطاقة لكبار المستثمرين .

المدخل
المستد
من
الشرعية

- ١ . دعم السلع البنائية على حساب ميزانية الدولة - و صرفها بمخصصات محددة ومقننة .
- ٢ . تصنيع كل مواد البناء تبع القطاع العام واحتكار صناعته حكومياً .

المدخل
الإشترائي
التعاوني

- ١ . عرقلة البناء بالكثير من الروتين واجراءات صرف المواد وتقييد حركة البناء .
- ٢ . تضخم مؤسسات الدولة وتضخم الجهاز الإداري مما يزيد من الروتين وعبء المرتبات على الدولة .
- ٣ . زيادة مظاهر الفساد الإداري بسبب زيادة صلاحيات العاملين بالمحليات وزيادة سيطرتهم على مصالح المواطنين .
- ٤ . رداءة مستوى مواد البناء المصنعة لعدم وجود منافسين في هذه الصناعة .
- ٥ . حرمان سوق العمل من مستثمرين جدد في صناعات مواد البناء مما يقلل فرص العمل وحركة رأس المال .
- ٦ . التباين بين السعر الحقيقي وسعر التعامل بالنسبة لمواد البناء مما يشجع على الممارسات غير القانونية (كالسوق السوداء) .

المدخل
المستد
من
الشرعية

- ١ - إتاحة الموارد العامة لكل الراغبين في البناء مجاناً (المحاجر - الثروات الطبيعية) حسب مبدأ أن ما احتاج إليه المسلمون بشكل ضروري يحرم تخصيصه لأي شخص لأن ذلك تضيقاً عليهم واحتكار أشخاص لثروات الأمم
- ٢ - في حالة عجز المنتفع عن الاستفادة بالثروات مباشرة سيلجأ لوسيط لتحويل المواد من خام إلى مصنعة فيأخذ مقابل التصنيع فقط مما سيزيد فرص العمل

المدخل
المستد
من
الشرعية

شركة سيمكس (أسمنت أسبوت)
خايمي هوجيرو
 رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس
 ومدير العموم والعاملون بالشركة
 يشاطرون السيد الدكتور ماجد جورج
 وزير الدولة لشئون البيئة في وفاة
 المرحومة **والدة سيادته**
 للمفيدة الرحمة وللأسرة خالص العزاء

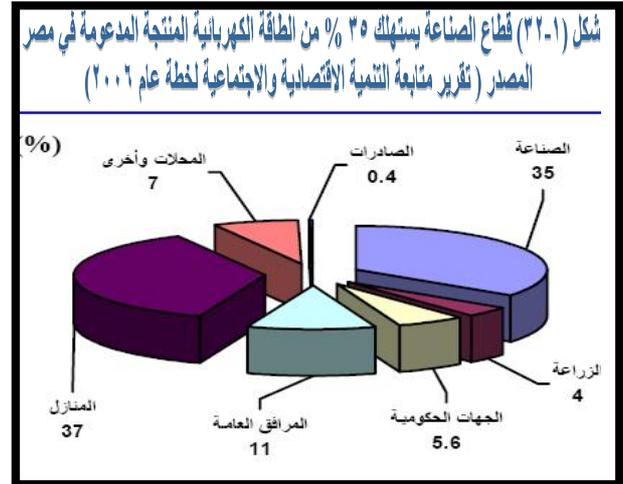
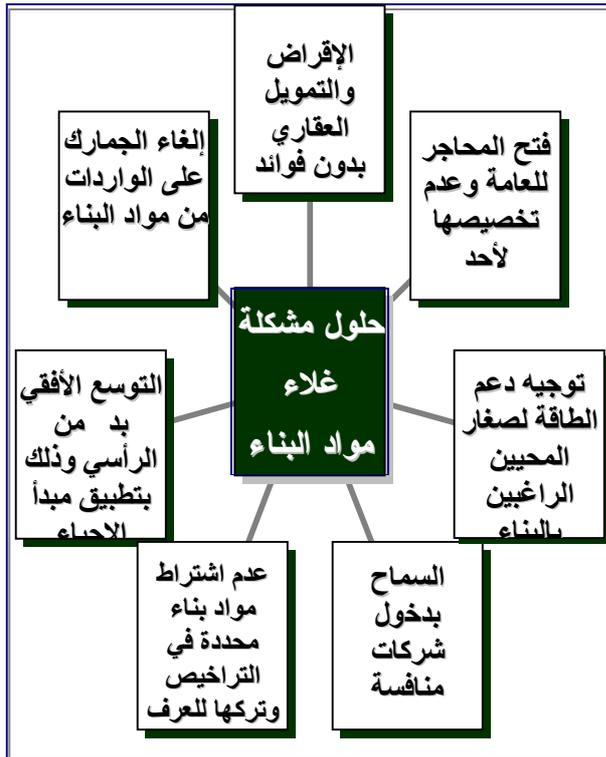
٣- تجريم الاحتكار وخاصة في السلع التي لا غنى للناس عنها - فلا يجوز منع باقي المستثمرين من دخول هذا المجال لحماية كبار المصنعين القدامى.
 ٤- لا يجوز دعم الطاقة المستخدمة في هذه الصناعات لأنه تخصيص لبعض الأشخاص بمال المسلمين دون وجه حق وحرمان من تكافؤ الفرص (١).

تابع
 المدخل
 المستند
 من
 الشريعة

نتيجة

شكل (٣١-١) نعي منشور في الأهرام ٢٢/١/٢٠١٠ له دلالتان :
 أولا : أن أسمنت أسبوت تم بيعها لمستثمر أجنبي (لاحظ الاسم)
 ثانيا : أن المستثمر يسترضي وزارة البيئة لتفرض الطرف عن التلوث البيئي الذي تسببه صناعته والمحرمة بيئيا في ٣٥ دولة

١. تشجيع حركة البناء والعمران.
٢. تحقيق المساواة الاجتماعية.
٣. انخفاض أسعار البناء وبالتالي انخفاض سعر الإيجارات وأيضا انخفاض سعر بيع الوحدات .



(١) تحظى شركات الحديد والأسمنت بدعم حكومي هائل للطاقة الكهربائية والتي يستهلكها هذا القطاع بشراهة والدعم يبلغ (١٤.٧ مليار جنيه سنويا) علما بأن كل حصة الضرائب التي جمعتها الدولة من المصريين (ضريبة دخل الأفراد) في نفس العام (٢٠٠٤/٢٠٠٥) بلغت (٣١.٥٧١) مليار جنيه في نفس السنة. و الضريبة على الإنتاج (لكل الأنشطة الصناعية) بلغت ٦.٠٠٣ في نفس العام أيضا. (تقرير الأهرام الاقتصادي عدد ١٢٦ بتاريخ ٣ مارس ٢٠٠٨) فلو توقفت الدولة عن دعم أسعار الطاقة لهؤلاء المستثمرين فستوفر لخزينتها ١٤.٧ مليار جنيه سنويا يستفيد منها الراغبون في البناء من محدودي الدخل بدلا من المستثمرين الأجانب.

شكل (٣٣-١) حلول مشكلة غلاء مواد البناء في الشريعة. تصميم الباحثة

شكل (٣٣-١) حلول مشكلة غلاء مواد البناء في الشريعة. تصميم الباحثة

١-٢-٣ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة في مصر :

- ١ - تخصيص المزيد من الأقدنة للمستثمرين بأرخص الأسعار لتشجيع الاستثمار وتقليل الاستيلاء.
- ٢ - تشديد الرقابة و القوانين المنظمة لعقاب المستولين ونزع ما في أيديهم
- ٣ - التسليم بالأمر الواقع لقدامى المستولين وإقرارهم على ما استولوا عليه.

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ - عدم تكافؤ الفرص بين الأفراد في قواعد تخصيص الأراضي.
- ٢ - الأراضي المخصصة أراضي ساحلية ومتميزة ويقوم المنتفعون بإعادة تقسيمها وبيعها بأضعاف السعر الذي اشتروها به مما يخلق طبقة من الأثرياء دون مجهود فعلي أو إضافة إنتاجية للمجتمع.
- ٣ - **إقرار من استولى على أرض الدولة على ما استولى عليه رغم عدم إضافته لأي إنتاج جدي للمجتمع يشكل ظلما لباقي الأفراد وإقرارا لمبدأ القوة والغصب.**
- ٤ - هدم المنشآت التي أقامها المستولون يحرم المجتمع من فائدتها والأولى منه إعطاؤهم قيمة ما بنوه والاستفادة به دون تخريبه.

نتائج

- ١ - كل الأراضي ملك للدولة من البداية ولا يحق لأي فرد التملك إلا بإذن الدولة.
- ٢ - يتم منع أي استثمار أو إحياء أو زراعة أو بناء إلا بإذن الدولة وبعد سلسلة طويلة من الإجراءات الروتينية والفساد الإداري.

المدخل
الإشتركي
التعاوني

٧. تقييد حركة البناء والعمران والاستثمار.
٨. زيادة سيطرة الدولة يزيد فرص الفساد الوظيفي والرشوة.
٩. حرمان الأفراد الطموحين من فرصتهم في العمل والإنتاج.

نتائج

- ١ كل الأراضي ملك لله تعالى يمتلكها من عباده من عمل واجتهد لإحيائها واستثمارها وزيادة إنتاجيتها
- ٢ من أهمل الأرض التي تملكها بالإحياء حتى خربت مرة أخرى تنزع منه (في قول أغلب الفقهاء) وتعطى لمن يحييها ويعمرها مرة أخرى.
- ٣ لا مكان للاستيلاء في الاسلام لأن الأرض مباحة مادامت مواتا لا حياة فيها ولا مالك لها - أما الأرض التي لها مالك فسيحملكها من استيلاء الآخرين عليها لأن الملكية الخاصة دائما تجد من يعتني بها ويحميها أكثر من الملكية العامة.
- ٤ حرمة الاستيلاء على أراضي الغير (من ظلم قيد شبر من أرض طوفه من سبع أرضين) حديث شريف (١).

المدخل
المستمد
من
الشرعية

- ١ - تحفيز الأفراد على الاجتهاد لتملك الأراضي
- ٢ - زيادة الأراضي العامرة وبالتالي زيادة ثروات المجتمع
- ٣ - الحرص على عدم إهمال الأرض المحيية خوفاً من انتزاعها منه
- ٤ - نشر الطمأنينة والسلام الاجتماعي

وفيما يلي مقارنة بين الإحياء في الشريعة والاستيلاء على أراضي الدولة من حيث الخصائص والنتائج المترتبة :

إحياء الأرض الموات في الشريعة	الإستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة
الإحياء يكون للأراضي الموات غير العامرة	الاستيلاء يتم على أي أرض (زراعية - نبيلية - ساحلية - أرض مباني داخل الكردون الخ)
الإحياء يكون للأراضي غير المملوكة لأحد أو يملكها من لا عصمة له (كالعقد في الحرب)	الاستيلاء يتم على أراضي الغير و بالقوة
الإحياء يشترط إعادة الحياة للأرض بالبناء أو الغرس أو شق الأنهار إلخ لثبوت الملكية	الاستيلاء لا يشترط أي مجهود و لا يضيف شيئاً للأرض
الإحياء متاح للكل غني أو فقير مسلم أو ذمي حتى الأطفال المميزين	الاستيلاء عادة لا يقدر عليه سوى الأغنياء وأصحاب النفوذ
الإحياء يقلل قيمة الأراضي الشرائية لأن كل الأراضي متاحة لكل صاحب جهد.	الاستيلاء يزيد قيمة الأرض الشرائية لأنه يعرضها بالملايين بينما استولى عليها مجاناً أو بثمن زهيد
الإحياء يزيد إنتاجية المجتمع	الاستيلاء يقيد معظم فئات المجتمع لحساب فئات أخرى قليلة
الإحياء لا يعترف بسياسة الأمر الواقع فمن أخذ شبراً من الأرض ظلماً طوق من سبع أرضين	الاستيلاء يتم الاعتراف به غالباً كأمر واقع بناء على القانون
جدول (١ - ٩) مقارنة بين الإحياء والاستيلاء (الباحثة)	

(١) قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : (من أخذ من الأرض شيئاً بغير حقه خُسف به يوم القيامة إلى سبع أرضين) وأخرج البيهقي عن أبي هريرة عن النبي صلى الله عليه وسلم قال : (ملعون من غير حدود الأرض ملعون من تولى غير مواليه) (الحديث الأول رواه البخاري في صحيحه (٦٣٤) ج ٣ ص ٣٧٩ ، والحديث الثاني ذكره السيوطي في الحاوي للفتاوي ص ١٤٤ وهناك أحاديث أخرى وبألفاظ مختلفة منها قوله صلى الله عليه وسلم : (من ظلم قيد شبر من الأرض طوقه من سبع أرضين)

١-٢-٤ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة سوء حالة المنشآت وتهاكها :

- ١ - الهدم الإجباري في حال تقييم الضرر بأنه غير قابل للترميم.
- ٢ - إجبار السكان على الترميم على نفقتهم فإن عجزوا تقتض الحكومة باسمهم من الصناديق الإذخارية لتغطية النفقات. (١)
- ٣ - فرض غرامات باهظة على المباني الغير مستوفاة للشروط البنائية القياسية.

المدخل
الرأسمالي
الحر

- إذا عجز السكان عن السداد يؤول بهم الأمر إلى الحبس أو الطرد. (٢)
- القروض ربوية فإذا اقترض السكان لترميم بيوتهم فإتهم يعجزون عادة عن سداد فوائد القروض فيحجز البنك على العقار ويعرضه للبيع في المزاد فيشتريه أحد الأثرياء فيزداد الثري ثراءً ويزيد عدد المشردين في المجتمع بلا مأوى. (٣)

تجاه

- ١ - الإخلاء بالقوة الجبرية.
- ٢ - تسكين المتضررين في مساكن إيواء حكومية.
- ٣ - فرض فتح الشقق الخالية وتسكين المتضررين فيها رغم أنف المالكين.

المدخل
الإشتركي
التعاوني

١. ظلم الملاك بفرض التآجير عليهم مجاناً أو بأسعار غير عادلة يخلق العداوة بين الملاك والسكان ويهدد السلام الاجتماعي.
٢. مساكن الإيواء عادة غير آدمية ولا تقارن بالمساكن القديمة لهؤلاء السكان.
٣. الإخلاء الجبري ينتج عنه مصادمات عادة ربما تصل للوفاة..

تجاه

- ١- عدم التدخل إلا في حال تضرر الجيران أو أحد أطراف البيئة العمرانية من خوف السقوط فحينئذ يتدخل الحاكم فيقوم بتخيير المالك بين الترميم على نفقته إن كان موسراً أو على نفقة بيت المال إن كان معسراً - فإن كان العقار تجارياً يدر ربحاً يتم ترميمه من بيت المال مقابل قسط من غلة العقار كل عام حتى يسدد ما عليه، دون أي فوائد أو أرباح ربوية بل المبلغ نفسه فقط.

المدخل
المستمد
من
الشرية

- (١) العجب أنه إذا قام شخص بإقراض شخص آخر لترميم بيته فإن الدولة تلزم الطرفين بإعطائها نسبة كرسوم : يلتزم الممول والمستثمر بأداء اشتركي مناصفة لصندوق التمويل العقاري طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (٢ %) من قسط التمويل، ويعفى من هذا الإشتراك المستثمر محدود الدخل) المادة ٣٦ الباب السادس - ومحدود الدخل حسب نفس القانون هو (كل شخص لا يجاوز مجموع دخلة السنوي تسعة الآلف جنية. أو اثنا عشر ألف جنية إذا كان متزوجاً أو يعول - فإن لم يلتزم بذلك : يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتقل عن عشرة آلاف جنية ولاتجاوز خمسين ألف جنية أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاولته نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها) المادة ٤٥ : لائحة العقوبات الباب الثامن من قانون التمويل العقاري.
- يكون التمويل بنظام الفوائد الربوية فينص القانون نفسه في المادة ١ من ملحق التزامات المستثمر (أي المقترض) أنه يلتزم بسداد : (قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل (الفوائد) المستحقة عليها منذ بداية التويل وحتى تمام السداد.
- ٢ - مؤسسة الزكاة في الإسلام تخصص بنداً للغارمين (الذين اقترضوا لمصلحة مشروعة ثم عجزوا عن السداد).

- ٣- ندب الأثرياء لإيواء من لا مأوى له (من ستر مسلما في الدنيا ستره الله يوم القيامة).
- ٤- ندب الجيران لمعاونة جارهم في الترميم (لا زال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه)ترك الحرية كاملة للمالك في الترميم بالمواد والطريقة التي يختارها ما لم يتضرر أحد الجيران من ضرر قد يلحق به نتيجة ذلك فإن ثبت توقع الضرر أجبر على تغيير ذلك بما هو أفضل منه.
- ٥- نظام الإعارة في الإسلام يسمح بإعارة البيوت الفارغة لمن يحتاجها حتى ينتهي من الترميم بمقابل أو بدون.
- ٦- نظام الوقف الاهلي المؤقت يفتح باب السكنى لمن لا مأوى لهم وتعود بعدها منفعة الوقف لصاحبه مرة أخرى.
- ٧- تطبيق مبدأ الإحياء يمكن أي فرد من تملك الأرض الموات التي لا مالك لها بمجرد البناء عليها فتقل أزمة السكن ويجد السكان بدائل لعقارهم المنهار.



شكل (١-٣) نص موافقة مجمع البحوث الإسلامية برئاسة الراحل د.سيد طنطاوي على قانون التمويل العقاري الذي يقر الإفراض بفوائد لمن يرغب في بناء أو ترميم بيئته المصدر-الموقع الرسمي لدار الإفتاء المصرية

- ٨- تشجيع التكافل الاجتماعي باستضافة المسافرين وابن السبيل وإيواء من لا مأوى له.

- تحسن حالة المنشآت نظرا لسيطرة المالك عليها وحرية في تعديلها وصيانتها.
- قدرة المستدين للترميم على الوفاء نظرا لعدم وجود فوائد، وفي حال عجزه يتكفل به سهم الغارمين في بيت المال.
- انتشار التكافل الاجتماعي وحسن الجوار
- سيادة الحرية في اتخاذ القرار العمراني.
- التوازن بين الحقوق والواجبات بين أفراد البيئة العمرانية.
- الانتشار الأفقي بالإحياء بدلا من الامتداد الرأسى
- الحفاظ على الثروة العقارية كمورد مهم من موارد ثروة المجتمع من الخسارة تركها حتى تنهار.

- (٢) ينص قانون التمويل العقاري الصادر ٢٠٠١ بغرض إفراض المواطنين الراغبين في بناء أو ترميم عقاراتهم على أنه : (إذا لم يقيم المستثمر (أي المقترض) بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضى التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمرا بتعيين وكيل عقارى لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ) انظر المادة ١٦ من الباب الرابع من القانون.
- (٣) أمر البنك المركزى المصرى سائر البنوك المصرية، بعدم التوسع فى منح قروض بضمان المشروعات الإسكائية والأراضى خوفا من انخفاض قيمتها بما يؤثر على حجم السيولة داخل البنوك، وألا تتعدى نسبة القروض التى تمنحها البنوك بضمان المشروعات العقارية والأراضى نسبة ٥% من حجم رأس المال البنك. - د. حسين جمعة، رئيس جمعية الثروة العقارية، تقرير معلوماتي- نوفمبر ٢٠٠٨

١ - ٢ - ٥ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة نقص وتهاك البنية التحتية في مصر :

- ١ . خصخصة المرافق وتحميل كل ساكن نفقات البنية التحتية التي توصلها له الدولة من خلال شركات خاصة ذات صفة ربحية (١).
- ٢ . تنفيذ المرافق تقوم به الدولة بنفسها بالاستعانة بشركات تتعاقد هي معهم دون أن يكون للمواطن خيار في التعاقد.

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ . لا يملك الفرد اختيار الجهة التي تنفذ وتتابع الخدمة فقد تكون سيئة أو غير ملائمة.
- ٢ . توزيع النفقات على الأفراد غير عادل فلا يتناسب مع الاستعمال الفعلي لهم.
- ٣ . زيادة مظاهر الفوارق الاجتماعية واعتماد المظهر العمراني على المستوى الاقتصادي للسكان.

تجاه

- ١ . المرافق كلها تتحملها الدولة وحدها وتتكفل بتوصيلها لكل الناس على حد سواء (٢).
- ٢ . جودة المرافق أو عدمها مسؤولية الدولة ولا يستطيع المواطن التدخل فيها.

المدخل
الإشتركي
التعاوني

- ٤ . رداءة الخدمة والالتكالية على الدولة وسلبية الأفراد ونزع الصلاحيات منهم في أبسط شؤون حياتهم اليومية.
- ٥ . صعوبة الرقابة على أداء الخدمة لأن الطرف المتضرر (الساكن) لا يد له في الاعتراض على عيوبها.
- ٦ . اضطراب السكان لدفع رشاوى لموظفي البلديات للاهتمام بمناطقهم السكنية وتوصيل الخدمات إليها مبكراً أو بجودة مناسبة.
- ٧ . مناقصات التعاقد الحكومي مع شركات تنفيذ البنية التحتية مليئة بالفساد الإداري نظراً لضخامة مكاسب هذه الشركات و تضاول رواتب الموظفين.

تجاه

- ١ - كل ساكن يتحمل نفقات تركيب الخدمة لمسكنه ويقوم بالتعاون مع جيرانه بالتعاقد مع شركة متخصصة أو أفراد لتركيب هذه الخدمة وله حرية اختيار هذه الشركة وربما في الأحياء الفقيرة يقوم الأهالي بتركيب الخدمة لأنفسهم بالإمكانات المتاحة.
- ٢ - توزيع نفقات تركيب الخدمة واستهلاكها تقسم على الجيران بالتراضي، إن حدث نزاع يتم التوزيع حسب عدد الأفراد في كل وحدة (في بعض المذاهب) وحسب ترتيب الوحدات في الشوارع المنحدرة والمائلة (في بعضها الآخر)

المدخل
المستمد
من
الشرعية

٣ - خدمات النظافة يتحملها الأهالي فإن كانوا فقراء نظفوا أمام بيوتهم بأنفسهم وإن كانوا أغنياء تعاقدوا بأنفسهم مع من يقوم بهذا العمل.



شكل (١-٣٦) محطات أهلية لمعالجة الصرف الصحي بناها الأهالي بأنفسهم الأولى في الفلبين www.ctrade.org والثانية في الهند www.watertreatmentplantsindia.com ويتم إنتاج الوقود الحيوي من ناتج تخمر ماء الصرف

- ١ - تعويد الأفراد على الاعتماد على النفس والمشاركة في اتخاذ القرار.
- ٢ - التحوار المستمر بين الجيران للاتفاق على توصيل الخدمات وصيانتها يقوي الروابط الاجتماعية بينهم.
- ٣ - العدالة في توزيع النفقات حسب الاستهلاك الفعلي للخدمة.
- ٤ - في حالة سوء الخدمة يملك الأهالي تغيير الجهة المنفذة.
- ٥ - الرقابة على الخدمة يومية ودائمة من الاهالي أنفسهم فلا يمكن لمنفذ الخدمة التقصير فيها.
- ٦ - تفعيل الإيجابية لدى المجتمع.

التأهيل



شكل (١-٣٥) خبر بتبني الحكومة لسياسة الخصخصة في مشاريع البنية التحتية العملاقة - الأهرام عدد ٢٩ مارس ٢٠١٠

- (١) أقرّ مجلس الشعب في دورته البرلمانية الأخيرة يونيو ٢٠١٠ مشروع قرار بالموافقة على إعطاء مشروعات البنية التحتية الكبرى للشركات الخاصة الربحية بدلا من الحكومية (مضابط مجلس الشعب ٢٠١٠) www.egyptparliament.gov.eg
- (٢) ورد في قانون التمويل العقاري الصادر ٢٠٠١/٦/٢٤ أنه: دون إخلال بحكم المادة "٣٥" من هذا القانون تلتزم الحكومة بمساعدة ذوي الدخل المنخفضة بتوفير خدمات البنية التحتية بحيث يتحمل الساكن تكلفة توصيل المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية - وتبين اللاحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات التمويل العقاري لهم.

١-٢-٦- توجهات الحلول المقترحة لمشكلة خلق الشقق السكنية في مصر وعدم طرحها للإيجار أو الاستثمار :

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ - فرض ضرائب عقارية على المنشآت لتشجيع الملاك على طرح وحداتهم للإيجار أو البيع.
- ٢ - تحرير الإيجارات حسب العرض والطلب.
- ٣ - التوسع في مكاتب التأجير والاستثمار العقاري للتأجير لحساب الغير دون مجهود عليهم.
- ٤ - تشجيع نظام التايم شير لاستغلال المنشآت التي لا يحتاجها أصحابها طوال العام.

لبنان	٢٤ عاما
إسرائيل	٢٠ عاما
الإمارات	١٩ عاما
المغرب	١٥ عاما
مصر	١٤ عاما
الأردن	١٢ عاما

١. الضرائب العقارية ستشجع الملاك على التأجير لكنها ستزيد قيمة الإيجار لأن الضريبة ستضاف على الأجرة.

نتائج

جدول (١-١٠) مالك العقار يسترد ثمنه بعد ١٤ عاما من التأجير مما يدل على غلاء الإيجارات في مصر مقارنة بالإمارات والمغرب ولبنان وإسرائيل

Egypt: Price/rent - ratio - source : www.globalpropertyguide.co

٢. تحرير الإيجارات زاد عدد الوحدات

المطروحة لكنه لم يمنع المغالاة في القيمة وأدى لعدم استقرار الأسرة في مكان واحد نظرا للزيادة المضطردة في أجرة العين.

٣. مكاتب التأجير تعتمد نظام التأجير من الباطن وتزيد أتعابها على القيمة الإيجارية النهائية مما يزيد العبء على المستأجر ويشنت مسؤولية العين وصيانتها بين الأطراف الثلاث (المالك - المستأجر - الوسيط)، كما أن مكاتب الوساطة العقارية تخضع لضرائب و رسوم حكومية مرتفعة يتم تحميلها على المؤجر والمستأجر معاً.

٤. التايم شير لا يستعمل حالياً إلا في النطاق السياحي كالمنتجعات والغرف الفندقية، باستثناء مكة المكرمة حيث يتم اعتماد هذا النظام في الشقق حول الحرم.

المدخل
الإشتركي
التعاوني

- ١ - إكراه الملاك على تأجير وحداتهم فإن رفضوا قامت الدولة بالتأجير لحسابهم مع أخذ نسبة.
- ٢ - منع حيازة الفرد لأكثر من وحدة سكنية بنفس المدينة.
- ٣ - تجميد الإيجارات وتقييدها لصالح المستأجر.

نتائج

- ١ - ظلم الملاك بفرض التأجير عليهم بأسعار مجمدة غير قابلة للزيادة.
- ٢ - زرع العداوة بين أفراد المجتمع.
- ٣ - سوء حالة العقارات لتشتت مسؤوليتها بين منافع لا يملك ومالك لا ينتفع.

المدخل
المستمد
من
الشرعية

١. عدم فرض الاستثمار على الملاك ولكن نديهم إلى تشغيلها وعدم تعطيل ثروات المسلمين.
٢. تشجيع التكافل الاجتماعي باستضافة المسافرين وابن السبيل وإيواء من لا مأوى له.
٣. تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بضوابط تحمي المالك من الضرر والمستأجر من الغرر.
٤. تشجيع الوقف الأهلي والوقف المؤقت بحيث يوقف المالك وحدته السكنية المغلقة لمدة معينة لأحد أقاربه ثم يستردها بعد انتهاء مدة الوقف (انظر الشكل).
٥. تنظيم الإعارة والإجارة فالأولى تخصيص العقار للمنتفع لمدة معينة دون أن يكون له حق تمكين الآخرين من هذه المنفعة - أما الثانية (الإجارة) فيمكن للمنتفع تمكين نفسه أو غيره من هذه الوحدة حسب شروط العقد.
٦. تطبيق مبدأ الإحياء وإعطاء حرية البناء والتملك لكل فرد مما سيزيد عدد الوحدات المطروحة فيقل ثمنها.
٧. اعتماد نظام المهاية الزمانية والمكانية ومهاية الربيع بحيث يتم شغل العقار طوال الوقت بين الشركاء وبحيث تقسم نفقات الصيانة عليهم بحسب أنصبتهم كما يقسم الربيع بنفس الطريقة للقاعدة الفقهية (الغنم بالغرم).

نتائج

- ١ - تطبيق الإحياء سيخلق وفرا في الثروة العقارية وبالتالي لن يكون هناك مبرر للخوف من ندرة الشقق (وهذا الخوف هو السبب الرئيسي في غلق الشقق ليتم ادخارها للأبناء عند زواجهم).
- ٢ - المهاية ستشجع على استغلال العقار طوال العام مع اقتسام تكلفة الصيانة بحسب الأنصبة.
- ٣ - الوقف الأهلي والوقف المؤقت سيسهل هبة حق السكنى لأي من الأقرباء أو الفقراء ويستردها في أي وقت شاء.

١ - المغرب	12.90%	٢ -
٣ - مصر	10.00%	٤ -
٥ - تونس	8.32%	٦ -
٧ - إسرائيل	7.50%	٨ -
٩ - البحرين	0.00%	١٠ -
١١ - الأردن	0.00%	١٢ -
١٣ - عمان	0.00%	١٤ -
١٥ - السعودية	0.00%	١٦ -
١٧ - الإمارات	0.00%	١٨ -

جدول (١ - ١١) مقارنة نسبة الضريبة على الإيجار إلى الإيجار نفسه - ويتضح ارتفاعها في مرقياسا بالدول المجاورة لها - Egvpt: Rental income taxes (%) - Globalpropertyguide.com

- ٤ - ضبط العلاقة الإيجارية سيشجع الملاك على الإيجار دون تدخل وسطاء أو ضرائب أو تحميل نفقات إضافية على أي من الطرفين.
- ٥ - الحفاظ على الثروة العقارية للالتزام كل

من المؤجر والمستأجر بما يخصه من ضوابط لصيانة العقار والحفاظ عليه.

١-٢-٧- توجهات الحلول المقترحة لمشكلة فساد المحليات في مصر :

- المدخل
الرأسمالي
الحر**
- ١ . ميكنة الخدمات (الحكومة الذكية) وزيادة كفاءة العاملين بالمحليات .
 - ٢ . الخدمة عن بعد بالانترنت .
 - ٣ . زيادة الرسوم على الخدمات لتغطية الرقي في مستوى الخدمة الالكترونية .
 - ٤ . زيادة رواتب العاملين بالمحليات وتغطية هذه الزيادة برفع رسوم الخدمة على المواطنين .
- تأثير**
- ١ . صعوبة تنفيذ الميكنة في كل المحافظات وإنحصارها في المدن الكبرى لغلاء تكلفتها وصعوبة استعمالها .
 - ٢ . زيادة العبء على الأفراد برفع رسوم الخدمة عليهم .
 - ٣ . ميكنة الخدمة قد يسهل الحصول عليها ولكنه لا يمنع التلاعب من القائمين بها .
 - ٤ . لم يفلح تطبيق النظام الاستثماري في مصر في تقليل الفساد الإداري بل تضاعف بشكل مخيف .
- المدخل
الإشترائي
التعاوني**
- ١ . تشديد الرقابة على الأحياء وتغليظ العقوبة للمرتشين .
 - ٢ . منع موظفي المحليات من العمل الخاص منعاً لاستغلال الوظيفة في تحقيق مكاسب خاصة .
 - ٣ . تعدد الأجهزة الرقابية وتشعبها لمتابعة كل العاملين بالأحياء .
 - ٤ . المركزية في منح التراخيص ليكون القرار بيد أقل عدد من الأفراد مما يقلل منافذ الفساد .
- تأثير**
- ١ . تضخم الجهاز الإداري والأجهزة الرقابية مما يشكل عبئاً على الدولة .
 - ٢ . ربما يصل الفساد للأجهزة الرقابية نفسها .
 - ٣ . حظر العمل الخاص على الموظفين يزيدهم تعرضاً للفساد لتضاؤل دخولهم المتواضعة .
 - ٤ . تقليل عدد الأفراد الذين بيدهم الصلاحيات لا يقلل الرشاوى لكنه فقط يركزها في أيدي أشخاص قلائل .
 - ٥ . المركزية الشديدة في اتخاذ القرارات العمرانية يعرقل حركة البناء ويستنزف وقت وجهد المستثمرين - خاصة الصغار منهم .
- المدخل
المستمد
من
الشرعية**
- ١ - الرقابة مجتمعية وليست حكومية - فلا يحق للدولة التدخل إلا في حالة تضرر أحد أفراد المجتمع ذوي الصلة بالموضوع والذين قد يتضررون من الفعل العمراني - فإذا لم يتضرر أحد لا يحق للدولة التدخل إلا في حالة تضرر أحد أفراد المجتمع ذوي الصلة بالموضوع والذين يتضررون من الفعل العمراني - فإن لم يتضرر أحد فلا يحق للدولة التدخل .
 - ٢ - اللامركزية : فكل وحدة إدارية في الإسلام منفصلة بقوانينها وقراراتها مادامت لا تخالف ثوابت الشرع - مما يسرع وقت اتخاذ القرارات العمرانية .
 - ٣ - استقلالية تمويل المحليات : فكل وحدة محلية يتم تمويلها ذاتياً من موارد الحي أو المدينة نفسها - ولا تعتمد على التمويل المركزي من الدولة - مما يوفر موارد غنية للمحليات يغيثها عن الفساد والتربح
 - ٤ - إذا فاض عن المدينة موارد زائدة بعد تلبية كل احتياجاتها، يوجه الفائض لأقرب مدينة محتاجة بقدر الحاجة .

- ١ - الرقابة المجتمعية أفضل وأدوم وأرخص من الرقابة الحكومية لأنها مستمرة ولا تكلف الدولة شيئا ونابعة من قيم شخصية في وجدان المجتمع.
- ٢ - تقوية الروابط الاجتماعية بين الأفراد حرصا على عدم شكاوهم من أفعال جيرانهم.
- ٣ - اللامركزية تسرع الوقت وتوفر الجهد دون الحاجة لانترنت أو حكومة ذكية.
- ٤ - التمويل الذاتي يخلق الاستقلالية وحرية اتخاذ القرار ويمنع الفساد.

جدول (١٢-١) يوضح ضخامة عدد موظفي الهيئات والمؤسسات الإدارية في مصر المصدر: رئاسة الوزراء مجلس الوزراء الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة 2007

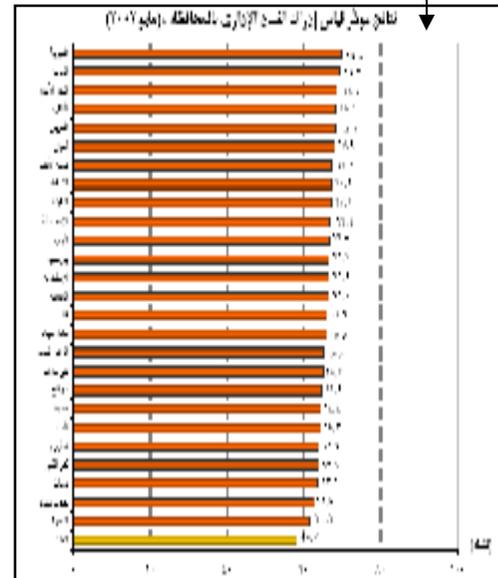
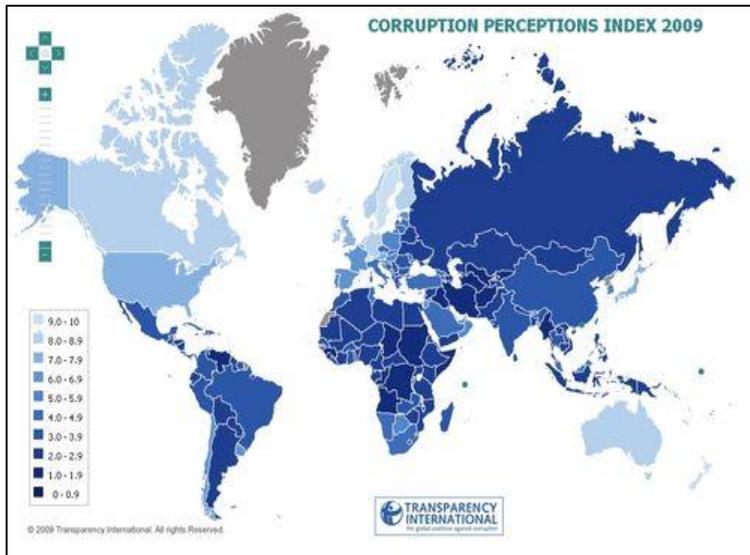
رئاسة مجلس الوزراء
المعهد القومي للدراسات الاستراتيجية
الهيئة العامة للغذاء والدواء

اجمالي الوظائف موزعا حسب الموازنات
عن الخطة في ٢٠٠٦/٢٠٠٧ م

الكل العام

الموازنة	الوظائف	توزيع الوظائف المشغولة				مجموع	الوظائف المشغولة		مجموع	الوظائف المشغولة		مجموع
		موظفون	موظفون	موظفون	موظفون		موظفون	موظفون		موظفون	موظفون	
١١-٧٥٨٤	٤١٤٣١	٣٣٨٦٦	٣١٦٦	١١٤	٤٥٦٦٢	١٦١	٥٥٦٦	٤٤٠٥٥	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	
١٢-٣٣٧١	٤٧٠٦٥٣	٨٨١٦٠	٣٤٤٧٠	٤٤٤	١٣٤٦٠٤	٤٤٤	٣٤٤٤	٣٤٤٤	٣٤٤٤	٣٤٤٤	٣٤٤٤	
١٣-٨٠١	٣٣٨٣٢	١٦٠٤٤	٣٠٥٨	٤٤	١٩٦٦٦	٤٤	٣٣٣٣	٣٣٣٣	٣٣٣٣	٣٣٣٣	٣٣٣٣	
١٤-٣٠١	٣٣٣٣٣	٧٦٣٦	١٤	١٤	٣٤٤٤	١٤	٣٣٣٣	٣٣٣٣	٣٣٣٣	٣٣٣٣	٣٣٣٣	
١٥-٤٧٦٣	٤٧٦٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	٣٣٣٣٣	

شكل (٣٧-١) يوضح مؤشر قياس إدراك الفساد الإداري بالمحافظات المصدر: مركز الأهرام للدراسات الاستراتيجية 2007



شكل (٣٨-١) خريطة الفساد في العالم لاحظ مصر في الفئة قبل الأخيرة- تقرير منظمة الشفافية الدولية ٢٠٠٩

١-٢-٨ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة العشوائيات في مصر :

١. التطوير أو الإحلال أو الاستبدال، حسب حالة المنطقة العشوائية، فإن كانت سيئة جداً تلجأ الحكومة للإزالة.
٢. الاستفادة من أراضي العشوائيات التي عادة ما تكون داخل المدن أو ملاصقة للأحياء الراقية وبالتالي فإن قيمتها كأرض مرتفعة جداً، فيتم تهجير السكان لمساكن حكومية بديلة على أطراف المدينة أو في مكان أقل كلفة، ويتم بيع أرض العشوائيات لمستثمر بسعر مرتفع يغطي تكلفة الإيواء، ويفيض منه أرباح لخزانة الدولة.
٣. تحويل العشوائيات لمتنزهات أو أماكن وقوف للسيارات لتخدم قلب المدينة المزدهم.

المدخل
الرأسمالي
الحر



شكل (١-٣٩) مساكن الإيواء بقرية كفر عبد العزيز بالشرقية- www.sharkiaonline.com

١. مساكن الإيواء الحكومية غالباً تكون بلا روح ونمطية وضيقة على عائلات سكان العشوائيات التي عادة ما تكون كبيرة العدد، وبعيدة عن مقار أعمالهم ولا تعبر عن طموحاتهم لأنهم لم يشاركوا في بنائها أو تصميمها.
٢. معظم السكان يرفضون الإزالة ويقاومون ترك بيوتهم بشدة ربما تصل للمصادمات الدموية.
٣. عادة تكون مساكن الإيواء غير مملوكة لهم ولكن يسكنونها إلى وقت معين حتى يتم بيع أرضهم الأصلية للمستثمرين، ثم تباع أرض مساكن الإيواء لمستثمر آخر لتحويلها لمشروع جديد وأول ما يقوم به هو طردهم.

التنمية



شكل (١-٤٠) سيدة تنعى بيتها بعد إزالته بمنشأة ناصر-المصري اليوم عدد ١٤/٤/٢٠١٠

٤. مساكن الإيواء الجديدة سرعان ما ستهتريء لأن السكان أخذوا معهم ثقافة العشوائيات في التعامل والحياة اليومية.
١. كل الأراضي مملوكة للدولة ابتداءً وبالتالي فليس من حق سكان العشوائيات الإقامة بها أصلاً.
٢. يتم إجبارهم على دفع إيجار للدولة أو إجبارهم على التهجير لخيام إيواء حكومية مؤقتة.
٣. التهجير بالقوة الجبرية أو بتدخل الجيش.

المدخل
الإشترائي
التعاوني

٤. إجبار أصحاب الشقق المغلقة بتسكين هؤلاء السكان لديهم مقابل قيمة إيجارية تحددتها الدولة وبعقود طويلة الأمد.
٥. تأخذ الدولة الأرض وتسلمها لأجهزتها التنفيذية لإقامة أي مشاريع حكومية مستقبلية.
٦. أحيانا تقوم الدولة بتوفير مساكن بديلة حكومية وتمليكها لهم إذا توفر الاعتماد المالي لذلك

تابع
لمدخل
الإشترائي
التعاوني

١. تهديد السلام الاجتماعي بسبب سوء العلاقة بين المالك والمستأجر.
٢. التهجير القسري يهين السكان ويبعدهم عن موارد رزقهم ويضر بهم.

نتائج



١. تمليك الفقراء لما بنوه في العشوائيات ما لم يكن ملكاً لأحد أفراد المجتمع (كالمقابر مثلاً)، أما إن كان ملكية للدولة فلا يحق لها منع مواطنيها من البناء عليها وفق مبدأ الإحياء الشرعي.

المدخل
المستمد
من
الشرعية

شكل (١-٤) تظاهرات سكان العشوائيات ضد قرارات المحافظة بالإزالة -اليوم السابع عدد ٢١/٣/٢٠١٠

٢. السماح لهم بتوصيل خدمات البنية التحتية إلى مساكنهم ولو على نفقتهم الخاصة وعدم مقاومتهم في ذلك.

٣. السماح لهم بالبناء بالخامات المحلية المتوافرة أمامهم حتى وإن كانت حطباً أو قشاً أو صفيحاً لأن الأولوية في الستر قبل المتانة والجمال.



شكل (١-٤) عشوائيات عزبة الهجانة والأهالي يقاومون الإزالة -www.iaim.net

٤. لا تتدخل الدولة في أي تصرفات عمرانية يقومون بها إلا إذا تضرر منها أحد أطراف البيئة العمرانية من جيران أو مستخدمين أو مارة، فإن حدث تضرر يُرفع للقاضي المحلي ليحكم في مدى صدق هذا الضرر وصحته ويجبر الضار على رفع الضرر أو التحايل عليه بأي أسلوب مهني أو فني أو بالتراضي مع المتضرر بعوض مادي أو بدون.
٥. فتح باب الإحياء في كل أرض موات في المدينة أو خارجها وجعل الأرض غير ذات قيمة إلا بما عليها من بناء أو غرس أو بما في باطنها من معدن أو ماء وليست الأرض سلعة في حد ذاتها مهما كان موقعها متميزاً.

٦. ندب أهل العلم والخبرة للتطوع بتعليم السكان كيف يبنون لأنفسهم بأسلوب مهني سليم ووفق إمكانياتهم وجهودهم الذاتية وكيف يراعون اشتراطات السلامة والأمان في بنائهم.

١-٢-٨ - تابع : توجهات الحلول المقترحة لمشكلة العشوائيات في مصر :

٧. عدم إجبار السكان على معايير الذوق والجمال لأنهم سيقدّمون على هذه الأمور حين يتحقق لهم الإحساس بالسكن والأمان والملكية سيبدأون البحث عن الكماليات والذوق والجمال حسب إمكانياتهم وذوقهم وتقاليدهم.



شكل (١-٣٤) سيدات يقمن ببناء بيوتهن بأنفسهن بمواد البناء المحلية المتوفرة في صحراء أريزونا الأمريكية.
www.earthshipdesign.org

١. حين يملك الفقراء بيوتهم سيبدعون في تطويرها وصيانتها والحفاظ عليها لأنها لهم ولأولادهم من بعدهم.



شكل (١-٤٤) البناء المستدام بأجولة التراب من الموقع في معهد كال إيرث بكاليفورنيا
www.calearthinstitute.org

٢. عند السماح لهم بتوصيل البنية التحتية سيقومون بتوصيل ملائم نظروفهم وإمكانياتهم وبأقل تكلفة وأفضل جودة لأن صيانتها عليهم أيضا.
٣. فتح باب الإحياء سيشجع بعضهم على الانتقال لمواقع أفضل وإحيائها بالبناء أو الزراعة مما سيخفف الضغط على المواقع القديمة.
٤. ربما يقومون بالبناء التكافلي بحيث يجتمع رجال الحي لبناء بيت أحدهم ثم الثاني ثم الثالث مما يقوي أواصر الجوار و يقلل تكلفة الإنشاء.
٥. حرية التصرفات العمرانية تتيح الإبداع والابتكار في إطار المواد المحلية المتاحة.
٦. الشعور بالكرامة لكل منهم لأنه مالك لبيته ويستطيع تطويره وتحسينه بنفسه ويملك حريته في البناء والتصرف والتفكير.
٧. التكافل الاجتماعي بين الأغنياء والفقراء اختيارا لا قسراً.

توفير كل مبالغ الإحلال والاستبدال و التطوير على الدولة فلم تنفق في ذلك شيئاً.

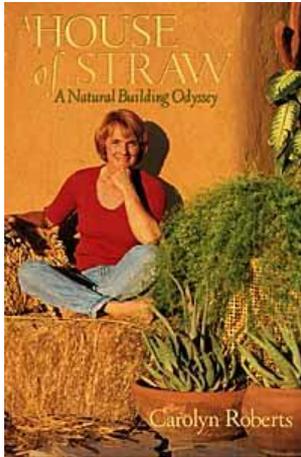
تابع: المدخل
المستمد
من
الشرية

نتائج المدخل المستمد من الشرية

الصور (١-٤٥) نماذج من البناء التعاوني الأهلي وبأبسط الخامات المناسبة لدخل السكان وهو ما يعرف بالبناء المستدام (Sustainable Architecture) أو البناء بالأرض (Building with Earth) ورغم بساطة البناء إلا أنه بعد نهوه يكون رائع الجمال، والصور أدناه توضح شكلها النهائي بعد إتمام النهو من الداخل (١)



غلاف كتاب (البناء بالقش) للكارولين روبرتس بشكل مدرسة
لعصارة الفقراء في الغرب www.strawbuilding.com



www.ecobuilders.com

www.borders.com.au

www.buildinggreen.com

www.strawbales.com

www.sustainablehomes.com

(١) مصدر الصور :

١-٢-٩ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة البناء على الأرض الزراعية والاحتباس الحراري وضيق الوادي القديم



شكل (١-٦) تآكل الحزام الأخضر في الوادي القديم-www.googleearth.com



شكل (١-٧) قرية القرنة المهجورة نموذج لفشل التهجير الحكومي للسكان- د. عبد الباقي إبراهيم : المعماري حسن فتحي



شكل (١-٨) المدن الجديدة تكون غالبا بلا روح لعدم مشاركة السكان في صناعتها-عمانر في مدينة بدر www.khaldoon.elaphblog.com

المدخل
الرأسمالي
الحر

نتائج

١. وضع الأحوزة العمرانية للبناء خلالها وحظر البناء خارجها.
 ٢. بناء المدن الجديدة حكوميا وإيجاد المرافق والخدمات بها مركزيا.
 ٣. جذب السكان للمدن الجديدة بخلق صناعات وأنشطة اقتصادية بها
- ١ - المدن الجديدة غالبا تكون مدن بلا روح لأنها مبنية حكوميا دون مشاركة الناس في اختيار تصميمها
 - ٢ - إلى أن تمتلئ المدن الجديدة بالسكان يكون قد مضى خمسة عشر أو عشرون عاما على إنشائها وبالتالي فإن شبكة البنية التحتية ستكون قد هرمت نسبيا دون استعمال حقيقي مما سيتطلب إحلال وتجديد مبكر.
 - ٣ - المدن الجديدة تجتذب فقط العاملين بالنشاط الاقتصادي الذي تم تأسيسه بها وهم غالبا من فئة عمرية واجتماعية متقاربة مما يفقد المدينة التنوع السكاني
 - ٤ - يتكلف إنشاء هذه المدن بمرافقها مبالغ طائلة من خزينة الدولة ولن تسترد هذه المبالغ على شكل مردود عاجل بل بعد عشرات السنين مما يعد خسارة اقتصادية فادحة يرفضها التوجه الاستثماري نفسه.

المدخل
الإشتراكي
التعاوني

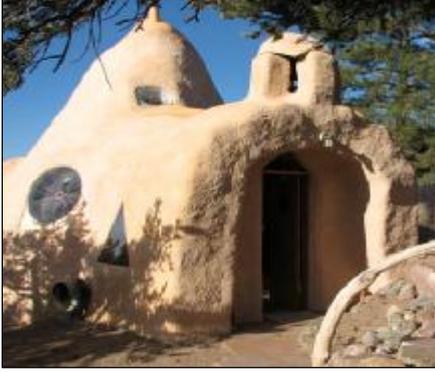
نتائج

١. حظر البناء على الاراضي الزراعية بقوة القانون وحبس وتجريم من يخالف ذلك.
 ٢. تهجير السكان جماعيا لمدن جاهزة معدة مسبقا مثال القرنة الجديدة في صعيد مصر (١)
- ١ - تهجير السكان للمدن الجديدة قسرا يفشل غالبا (نموذج حسن فتحي والقرنة).
 - ٢ - تجريم البناء على الأراضي الزراعية بالقانون غالبا يمكن الاحتيال عليه إما بالفساد الإداري أو باستعمال النفوذ أو بضعف الرقابة الحكومية.

المدخل
المستمد
من
الشريعة

- ١ - فتح باب الإحياء في كل أرض موات لا مالك لها مع حافز الملكية فمن أحيأ أرضا ميتة فهي له.
- ٢ - توصيل الطرق إلى الأراضي الجديدة (٢) وذلك على نفقة بيت المال.

٣- الحقوق العمرانية الشرعية (حقوق الارتفاق والحريم وحيازة الضرر الخ) يحوزها من يقوم بالإحياء أولاً قبل



شكل (١-٤٩) بيت عضوي مبني من المواد المحلية في صحراء أريزونا-المصدر كتاب Rammed Earth Building

جاره مما سيسرع التسابق على الإحياء أولاً.

٤- تشجيع التشجير والغرس وجعلهما من القربات إلى الله تعالى.

٥- الإحياء تدريجي فلا يشترط أن يقوم بالبناء كاملاً مرة واحدة بل يعطى مهلة تتناسب مع الإمكانيات المتاحة أمامه للبناء ولا يحق لغيره الإحياء في نفس الأرض خلال هذه المهلة.

٦- يجوز للإمام توزيع قطع أراضي مجاناً على الناس بشرط العدالة والمساواة فيما يعرف بالاختطاط حيث يختط لكل أسرة أو عائلة مثلاً قطعة أرض كبيرة يقتسمونها فيما بينهم بشرط الإحياء والإعمار.

٧- يجوز للإمام حماية الأراضي التي فيها نفع عام للمسلمين من البناء والاستغلال (فيما يعرف بالحمى) ويمنع الناس من الاعتداء عليها أو الانتفاع بها إلا بالنفع المتساوي المشترك.

٨- ندب الإسلام إلى تمهيد الطرق جعل إمطة الأذى عن الطريق شعبة من ٧٢ شعبة في الإيمان.



شكل (١-٥٠) البناء التعاوني للسكان في المدن المحيية - نموذج من الغرب - المصدر كتاب Building Green

١. التوسع الأفقي بالإحياء بدل التكدس الرأسى بالوادي القديم.

نتائجه

٢. تخفيف الضغط على المرافق والخدمات في المدن.

٣. تحقيق العدالة الاجتماعية بتوزيع الثروات العقارية بين ممارسي الإحياء

٤. المدن الناشئة بالإحياء مدن عضوية تمتد وتنمو بالتدرج كالكانن الحي.

٥. المدن الناشئة بالإحياء مدن حية لاتخاذ السكان قراراتها البنائية بأنفسهم.

٦. إعطاء حقّ الحرم لكل شجرة ولكل نبتة مع تملك زارعها لها سيشتجع

الغرس والنماء ويحول الصحراء لرقعة عامرة في حدود الإمكانيات المائية المتاحة. مما سيقلل الاحتباس الحراري.

٧. البنية التحتية المستدامة التي سيبنيها الأهالي بأنفسهم توفر في موارد المياه بإعادة التدوير للريّ.

٨. تمهيد الطرق الخاصة داخل القطعة المخططة يكون أهلياً بالجهود الذاتية لأنها مملوكة لأصحاب القطعة المخططة

والذين يكونون عادة من فئة متجانسة متفاهمة فيحافظون على مرافق منطقتهم لأن تكلفتها عليهم.

٩. تمهيد الطرق العامة مركزياً بأموال الموارد المحليّة دون الاعتماد على التمويل المركزي وذلك بموارد الزكاة

المحليّة من أغنياء المدن المحيية فتؤخذ للمرافق العامة.

(١) سوسولوجيا المجتمعات الجديدة، عبد الله محمد عبد الرحمن، سامية محمد جابر، جمعة دمين سعد ٢٠٠٨.

(٢) (لو عثرت دابة بالشام لسئل عنها عمر لم لم يسو لها الطريق) انظر إدارة الدولة في الإسلام - محمد حامد عبد الله - دار النهضة العربية 2004.

١٠-٢-١ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة تعقيدات تراخيص البناء :

- ١ . ميكنة الخدمات (الحكومة الذكية) وزيادة كفاءة العاملين بالمحليات
- ٢ . الخدمة عن بعد بالانترنت .
- ٣ . توحيد الجهة المانحة للترخيص بحيث تجمع بين الجهات المتناثرة التي يدور بينها المواطن : (طيران مدني - مساحة - آثار- قوات مسلحة - هيئة تخطيط عمراني - نقابة مهندسين إلخ).

المدخل
الرأسمالي
الحر

- ١ . لا زالت القوانين متشابكة ومعقدة وغير ثابتة مما يسبب إرباكا لطالب الترخيص .
- ٢ . ميكنة الخدمات سترفع تكلفة الخدمة أكثر وأكثر مما يرفع سعر المبنى النهائي .
- ٣ . لن تنفع الميكنة في إجراءات المسح والمعاينة والتي تستغرق وقتا وجهدا حيث تقوم أكثر من جهة بالمعاينة و الحي نفسه يعاين مرتين على الأقل (قبل و بعد صدور الرخصة)
- ٤ . لن تمنع الميكنة حدوث الفساد والتحايل على القانون نهائيا ولكنها ستقللها فقط .

تأجيل

- ١ - زيادة أعداد مهندسي الأحياء وموظفيها لتسريع حركة التراخيص .
- ٢ - تشديد الرقابة عليهم وتغليظ العقوبة للمماطلين أو المرتشدين .
- ٣ - دعم رسوم الخدمة من خزانة الدولة .
- ٤ - صياغة قوانين جديدة تعالج عيوب القوانين القديمة .

المدخل
الإشتركي
التعاوني

- ١ . تضخم الجهاز الإداري بالأحياء مع زيادة أعداد موظفيه مما يشكل عبئا على الدولة .
- ٢ . دعم رسوم الخدمة من خزانة الدولة سيزيد العبء عليها .
- ٣ . القوانين الجديدة تزيد المنظومة تعقيدا لأنها تعدل أو تلغي أو تنسخ أو تستبدل المواد القانونية القديمة بأخرى جديدة ولكل قانون جديد لائحة عقوبات ولائحة تنفيذية وشروحات تفسيرية.. إلخ .

تأجيل

- ١ - الأصل في الشريعة الحرية المطلقة للباقي ما لم يتضرر أحد أطراف البيئة العمرانية (أنت حر ما لم تضر).
- ٢ - لا يتوجب على الباقي أخذ ترخيص ولكنه يشرع في البناء فإن ظهر غرماء أو متضررون ألاجأوه إلى القضاء فيحكم بينهم .
- ٣ - الرقابة على المخالفات مجتمعية وليست حكومية، ولذلك فهي توفر أموالا طائلة على خزانة الدولة المنهكة أصلا .

المدخل
المستمد
من
الشريعة

تابع المدخل
المستمد
من
الشريعة

- ٤- الشريعة تقر اللامركزية في الأداء الإداري : فكل وحدة إدارية في الإسلام منفصلة بقوانينها وقراراتها مادامت لا تخالف ثوابت الشرع - مما يسرع وقت اتخاذ القرارات العمرانية.
- ٥- استقلالية تمويل إدارة كل مدينة وكل حي بأموال الخراج وأموال زكاة الأغنياء وحرمة خروج هذا المال إلا إذا فاض عن حاجاتهم فتوجه لأقرب مدينة مجاورة محتاجة.
- ٦- المرونة في الأحكام العمرانية حيث تضع دائما العرف كمقياس، وهو متغير من مدينة لمدينة ومن حي لحي ومن ثقافة لأخرى وبالتالي فليست نصوصا جامدة.

- ١- الحرية المطلقة في الفعل العمراني يخلق منتجا عمرانيا مبدعا ومبتكرا وخلاقا وغير ضار بالآخرين.
- ٢- رقابة المارة والجيران أدم وأرخص من رقابة الموظفين الحكوميين وعملية أكثر لأنها موجودة في أرض الموقع طوال الوقت، ومنطقية فيما تراه ضارا لأنها تعابش الضرر بنفسها.



شكل (١-٥١) هذا التضارب في البروزات نتج عن العشوائية في اتخاذ القرار العمراني
-Crisis in the built environment -the case of muslim city - Jamil Akba

- ٣- تقوية الروابط الاجتماعية بين الأفراد حرصا على عدم شكاوهم من أفعال جيرانهم.
- ٤- اللامركزية تسرع الوقت وتوفر الجهد دون الحاجة لانترنت أو حكومة نكية.
- ٥- التمويل الذاتي للأحياء يخلق الاستقلالية الإدارية وحرية اتخاذ القرار ويقلل الفساد الإداري.
- ٦- قانون البناء يحدد بالضبط كيف تبني وبأي أبعاد وبأي مواد وبأي كيفية ويمنعك من أي بناء مخالف لنصوصه الجامدة و المتغيرة كل حين - أما الشريعة فالأصل فيها أن كل فعل عمراني مباح إلا ما ورد نهى صريح عنه

١ - ٢ - ١١ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة قصور نظام التسجيل العيني والعقاري في مصر :

١. ميكنة الخدمات (الحكومة الذكية) وزيادة كفاءة العاملين بالمحليات.
٢. الخدمة عن بعد بالانترنت.
٣. زيادة الرسوم على الخدمات لتغطية الرقي في مستوى الخدمة الالكترونية.

المدخل
الرأسمالي
الحر

١. غلاء الرسوم يزيد من هروب الملاك من توثيق أملاكهم.
٢. المضاربة في الأراضي جعل ملكيتها تنتقل بسرعة من يد لأخرى مما ينهك جهود الموثقين وجهود الملاك المتعاقبين.
٣. التوثيق العقاري يوثق ملكية العين ولكنه لن يستطيع توثيق حقوق ومرافق العين لتعقيدها الشديد وتشابكها، خصوصا في حالة الانتقال بالتوريث.

تزايد

١. تضخيم جهاز التوثيق وزيادة عدد العاملين به لإمكان متابعة حركة التوثيق.
٢. تغليظ العقوبة على الملاك الذين لا يقومون بتوثيق عقاراتهم، مابين الغرامة والحجز على الممتلكات والحبس
٣. المركزية في جهاز التوثيق لتلافي الرشوة والمجاملات.

المدخل
الإشترائي
التعاوني

١. المركزية تزيد وقت وجهد عملية التوثيق مما يشكل عبئا على الملاك.
٢. عقاب الملاك بالحبس أو الغرامة يضر بهم حيث أنهم يعاقبون دون أن يضروا أحدا من أفراد المجتمع
٣. الهدف الرئيسي من عملية التوثيق هو (استقرار المعاملات العقارية وإقرار الثقة بين الأفراد - زيادة مدخلات وموارد الدولة) وكلا الهدفين لم يتحققا : فالجهاز الإداري الضخم يستنفد الموارد الداخلة، وحقوق الملاك لا يضمنها إلا الرقابة المجتمعية من الأفراد على بعضهم البعض.

تزايد

١. تقر الشريعة ملكية واضع اليد ما لم ينازعه أحد عليها، فإذا حدث تنازع فالبينة على من ادعى واليمين على من أنكر مع مستندات أو أدلة الملك
٢. لا يملك الحاكم حق مطالبة الملاك بإثبات ملكيتهم بمستندات أو أوراق، وسبق للظاهر ببيرس أن طلب ذلك فنهاه الإمام النووي حتى انتهى (١).
٣. يكفي لإثبات الملكية سندات التملك والشهود ووضع اليد على الملك.
٤. لا يكلف المالك بدفع رسوم على حركة البيع والشراء مادام لم يحصل منفعة مقابلها.

المدخل
المستمد
من
الشريعة

١ - تقليص الجهاز الإداري اللازم للتوثيق (هيئة المساحة - مصلحة الشهر العقاري - الضرائب العقارية - المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة - إلخ) - مما يقلل نفقات ومرتببات العاملين ويخفف العبء على الدولة.

٢ - إثبات الحقوق محليا ولا مركزيا.

٣ - تشجيع انتقال الملكية وحركة البيع والشراء لانخفاض تكلفته الإدارية.

٤ - تقليل الفساد الإداري بالتبعية.

٥ - تخفيف عبء النفقات من على كاهل الملاك الجدد.

نتائجه



Figure 7 1 City of Tunis. Territorial transformation on the ground floor. Source: Association Sauvegarde de la Medina, Tunis, 1968

شكل (١-٥٢) رغم تشابك العقارات وتداخلها إلا أن كل عقار كان محدد الحقوق والحدود والمرافق المصدر: Jamil Akb - crisis in the built invironment -the case of muslim city-

السجل العيني وزارة العدل		بين الطرقات	
		رقم القلعة	رقم الأرض
الحدود	الحدود		

(١) يذكر اليعقوبي أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه هو أول من كتب للناس على منزلهم وصك وختم أسفل الصكاك، يقول اليعقوبي : (ثم أمر عمر زيد بن ثابت أن يكتب الناس على منازلهم، وأمره أن يكتب لهم صكاكا من قراطيس ثم يختم أسافلها) تاريخ اليعقوبي، أحمد بن أبي يعقوب بن جعفر ابن وهب ابن واضح الكاتب العباسي المعروف باليعقوبي، جزء١، بيروت، ١٣٧٩، ج ٢ ص ١٥٤/١٥٥

(٢) روى ابن عابدين (من المذهب الحنفي) أنه : قام الظاهر ببيرس بمطالبة ذوي العقارات بمستندات تشهد لهم بالملك وإلا انتزعها من أيديهم، فقام عليه الإمام النووي (توفي ٦٧٦هـ)، وأعلمه بأن ذلك لا يحل عند أحد من علماء المسلمين بل من في يده شيء فهو ملكه، لا يحل لأحد الاعتراض عليه، ولا يكلف إثباته ببينة، ولا زال النووي يشنع على السلطان ويعظه إلى أن كف عن ذلك، وقد اتفقت المذاهب على عدم المطالبة بمستند عملا بمايد

أنها وضعت بحق، ابن عابدين : ج ٤ ص ١٨١

الظاهر فيها

شكل (١-٥٣) نموذج طلب لإشهار قطعة أرض لاحظ أن البيانات لا تتجاوز الحدود والمساحات بينما مرافق الأرض وحقوقها على ما حولها لا تكاد تذكر المصدر : مكتب السجل العيني بوزارة العدل - الباحثة

١ - ٢ - ١٢ - توجهات الحلول المقترحة لمشكلة الضريبة العقارية في مصر :

المدخل
الراسمالي
الحر

- ١ - اعتبار الضريبة موردا هاما من موارد تحسين ورقي البيئة العمرانية لا بد من وجوده.
- ٢ - تناسب الضريبة مع مستوى رقي الوحدة السكنية فكلما زاد مؤشر الرفاهية فيها زادت الضريبة (١).
- ٣ - رفع الضريبة عن المنشآت العامة والجمعيات الأهلية و مراكز الشباب والمباني المملوكة للدولة (١).

تأثيره

- ١ - رغم اعتبار هذه الضريبة موردا أساسيا من موارد تحسين البيئة العمرانية إلا أن ٢ % فقط من حصيلتها هو ما يتم توجيهه لهذا الغرض في حين يذهب ال ٩٨ % الباقية لمصارف الإنفاق الحكومي العام (١).
- ٢ - تناسب الضريبة مع رفاهية المسكن لا يحقق العدالة لأن كلا الوحدتين المتجاورتين تحصيلان على نفس الخدمة العامة رغم تفاوت ما يدفعه مالك كل منهما مما يولد الشعور بالظلم عند المالك الثري فيحاول التهرب من الأداء.
- ٣ - رفع الضريبة عن المباني العامة يمثل انحيازاً للدولة لأنها المالك لهذه المنشآت فيجب أن تدفع قيمة استهلاك هذه المنشآت للمرافق العامة والطرق والصيانة خاصة أن ٩٨ % من حصيلة الضريبة يذهب لخزانة الدولة - كما أن ١٠.٦ % من المنشآت في مصر مملوكة للدولة كليا أو جزئيا (٢).

المدخل
الإشترائي
التعاوني

١. تأرجحت مصر كدولة اشتراكية بين رغبتها في الاضطلاع الفردي بتركيب وصيانة كافة المرافق العمرانية باعتبارها حقا للمواطن من جهة، وبين عجز المواطن عن المشاركة في نفقات وأعباء هذه الخدمات نتيجة تأميم الدولة لكل موارد الثروة وأدوات الإنتاج من جهة أخرى، فنتج عن هذه الإشكالية ظهور مرافق عمرانية رديئة المستوى مقارنة بمثيلتها المنشأة قبل الثورة.
٢. نظرا لهذه الإشكالية فقد أقرت الدولة الضريبة العقارية ١٩٥٤ ثم أعفت منها صغار الملاك تطبيقا لأيدولوجيتها المؤيدة للطبقة المتوسطة ١٩٦١، فنتج عن ذلك إعفاء معظم الوحدات من الضريبة نظرا لقيام الدولة نفسها بتفتيت الملكيات الكبيرة وفق نفس الأيدولوجية، وبالتالي فالعوائد كانت لا تذكر.
٣. جعل القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ العوائد تتناسب مع القيمة الإيجارية، وحيث أن القيمة الإيجارية كانت تحددتها الدولة أيضا وتحرص على جعلها غير مرتفعة، فصارت العوائد ضئيلة بالتبعية.
٤. تم تثبيت قيمة العوائد لمدد طويلة تصل لعشرين عاما (١٩٦١ - ١٩٨١) رغم التضخم المستمر في قيمة العملة مما جعل القيمة الفعلية للعوائد ضئيلة للغاية (وذلك مقابل ثبات القيمة الإيجارية بالمثل).

تأثيره

- ١ - تدني مستوى المرافق والخدمات في البيئة العمرانية
- ٢ - عجز الضريبة العقارية عن تغطية تكاليف التركيب والصيانة.
- ٣ - زيادة العبء على الدولة لوجود جهاز إداري منوط بالضريبة العقارية يحتاج لرواتب وتأمينات إلخ.

(١) انظر المادة ١٢ و١٣ من قانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (٢) سوق العقارات المصري : نشرة صادرة من مركز المعلومات التابع لمجلس الوزراء ٢٠٠٨

- ١- الضريبة لا تكون إلا على العقارات النامية (أي المثمرة ذات الربح التجاري) فلا يحل أخذها على عقار غير نامٍ.
 - ٢- يشترط لفرض أي ضريبة أن تكون مقابل فائدة مباشرة على المواطن وإلا صارت الضريبة مكساً، و لا يدخل الجنة صاحب مكس (١).
 - ٣- إذا طرأ على العين النامية طارئ يمنع نماءها (يوقف ريعها) فلا ضريبة عليها (٢).
 - ٤- إذا تعسر المواطن عن سداد الضريبة فيمهله الإمام عند بعض المذاهب، وتسقط عنه الضريبة كلياً عند البعض الآخر (٢).
 - ٥- تتناسب الضريبة مع ريع العين فتقل بقلته وتزيد بزيادته.
 - ٦- يحرم ربط الضريبة بأرزاق الجبابة (رواتب المحصلين) لأن ذلك يحفزهم على زيادة الجباية لزيادة أرزاقهم (٢).
 - ٧- تركيب وصيانة المرافق في البيئة العمرانية مسؤولية الأفراد لا الدولة، فإما يتشاركون في تكلفتها وإما يتطوع أحد أغنيائهم لتركيبها على سبيل الوقف أو الصدقة أو الهبة.
 - ٨- المرافق الكبرى التي لا تقوم بها إلا الدول يتم الإنفاق عليها من أموال الزكاة، فإن لم تكف يأخذ الإمام من أصحاب الفائدة المباشرة فيها دون غيرهم وذلك وفق استفادتهم، لقاعدة (الغنم بالغرم).
 - ٩- عدم فرض ضريبة إلا مقابل نفع مباشر يحقق العدالة الاجتماعية ويشجع الأفراد للسداد لاستفادتهم منها.
١. اقتصار الضريبة على العقارات المدرة للربح هو بمثابة ضريبة على الدخل وليس ضريبة عقارية وبالتالي فلا توجد ضريبة عقارية في الشريعة.
 ٢. إعفاء الدولة من جهاز إداري كامل للضريبة العقارية يكلفها مبالغ طائلة خاصة بعد الزيادة الأخيرة في رواتبهم.
 ٣. تركيب المرافق الصغيرة والمتوسطة سيكون على كفاءة عالية لحرص الأهالي على جودة التركيب والتعاقد بأنفسهم مع شركات تقدم هذه الخدمة وقدرتهم على مراقبتها باستمرار لتواجدهم المستمر في المكان ولحرصهم على كفاءة التركيب ليوافق لهم أفضل خدمة بأقل سعر.
 ٤. سيحرص الأهالي على المرافق ويعلمون أطفالهم الحفاظ عليها لأنهم المنوطون بتكاليفها مما سيربي سلوكاً حضارياً للفرد في التعامل والإستخدام ويطيل عمر هذه المرافق دون صيانة باهظة.
 ٥. المرافق الكبرى التي ستنشئها الدولة من مال الزكاة ستكون من زكاة نفس الحيّ المستفيد، فإن لم تكف يتم الأخذ من فائض الزكاة لأقرب حيّ مجاور وهكذا، أو يتكفل أحد أغنياء الحي بباقي التكلفة.

(١) كما ثبت في المسند من حديث عقبه بن عامر أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: لا يدخل الجنة صاحب مكس. يعني: العشار والمكوس: هي الضرائب ونحوها مما يؤخذ بغير حق شرعي. (٢) انظر تفاصيل الحكم الشرعي المنظم للخراج في الباب الثاني من هذا البحث ص ١١٦.

ملخص
الفصل
الثاني

مداخل وتوجهات الحلول لمشكلات العمارة والعمران في مصر :

المدخل الاشتراكي التعاوني يعتمد على سيطرة الدولة على الثروات وتحكمها الكامل في القرار العمراني والتسعير الجبري لمواد البناء والتدخل بين المالك والمستأجر والتهجير الجماعي عند اللزوم وبناء المدن التعاونية الجاهزة والتشابه في الوحدات البنائية رغبة في العدالة المطلقة مما يحا الهوية الفردية والتنوع وقيد القرار العمراني وأحمد جذوة الإبداع وزرع الضغائن بين الأفراد وفتح بابا للسوق السوداء في مواد البناء وضخم الجهازين الحكوميين التنفيذ والرقابي وجمد نمو الأعراف المحلية ومنع دخول التقنيات الجديدة وتأخر بالبيئة العمرانية للسواء وزاد الفساد الإداري .

المدخل الرأسمالي الحر يعتمد على الانفتاح الكامل على الخارج والتأثر بكل التيارات الواردة دون تنقيح وإطلاق أسعار الخامات دون تحكّم وبيع خدمات البنية التحتية للشركات الخاصة وتشجيع بناء الإسكان الفاخر والمنتجعات وبيع أراضي الدولة في مزادات لأعلى سعر وتحرير العلاقة الإيجارية وخضوع السوق العقاري للعرض والطلب وظهور المدن الخاصة بالكامل مما أدى لبيئة عمرانية متنافرة وتباين اجتماعي شديد بين الطبقات ونزاعات دموية على الأراضي وتآكل الرقعة الزراعية وغلاء فاحش للمساكن وارتفاع نفقات المرافق والصيانة وارتفاع الإنفاق على المسكن وارتفاع سن الزواج .

المدخل المستمد من الشريعة : يعتمد على الانفتاح المدروس على التقنيات الحديثة مع هضمها لتأخذ العرف المحلي واعتماد الأعراف البنائية والتدرج في القرار العمراني وإعطاء الحرية مع انقاء الضرر واعتماد الرقابة المجتمعية بدلا من الحكومية وتحرير أسعار الخامات مع الرقابة وضبط الأسواق ومنع الاحتكار والتوزيع المتساوي للموارد مما أدى لبيئة عمرانية متناسقة وبأقل التكاليف التنفيذية ودون أجهزة رقابية وتطور عمراني متوازن و اتساق وعدالة اجتماعية .

ملخص
الباب
الأول

مشكلات العمارة والعمران في الواقع المصري المعاصر بين الرصد والحل :

ملخص الباب الأول : كما عرضنا في الباب الأول فإن مصر تعاني من عدة مشكلات عمرانية ومعمارية أوجزنا منها اثني عشر مشكلة رئيسية نتج عن كل منها مشاكل فرعية متعددة أدت لتدهور البيئة العمرانية على كافة الأصعدة ، ولم يقتصر تأثيرها على البيئة العمرانية فحسب بل تعداها إلى الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والقيمية في المجتمع ، وبعد دراسة مداخل وتوجهات الحلول التي تم طرحها لهذه المشاكل خلال الخمسين عاما الماضية ، وجدنا أن المدخل الإشتراكي راعى البعد الاجتماعي على حساب البعدين الاقتصادي والبيئي ، بينما اهتم المدخل الرأسمالي الحر بالبعد الإقتصادي على حساب البعدين الاجتماعي والبيئي والقيمي ، أما المدخل المستمد من الشريعة فقد توازن في مراعاة الجوانب الثلاث (الاقتصادي - الاجتماعي - البيئي) على التوازي ، ووفق بين الحرية الشخصية والعامة وقيد الحرية بالضرر ، وأقر باللامركزية في الإدارة والتمويل ، وبمجانبة الأرض الموات لمن رغب في بنائها أو زراعتها ، وتمليكها له لتأسيس نظام اقتصادي عادل يملك فيه كل الأفراد آليات الثروة والإنتاج وحرية اتخاذ القرار العمراني مع احترام العادات والأعراف لكل بلد لأنها لا تنتج إلا من آلاف الخبرات والتراكمات التي أفرزتها بهذا الشكل ، كما جعل الرقابة مجتمعية ولكل فرد حق المتابعة والأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، وجعل الغرامة مقترنة بالمنفعة وفق قاعدة (الغرم بالغنم) ، وجعل الأقدمية في البناء لها الأولوية في كافة الحقوق والمرافق والخدمات مما حفز الرواد من الأفراد على البناء في الأماكن المهجورة التي لم يسبقهم إليها أحد حرصا على الحصول على كافة الحقوق على من يليهم ، فتأسست عدة أنوية عمرانية اتسعت وتلاحمت وشكلت مدنا عضوية تنمو ذاتيا ن وليس بقرار مسبق من الحكومة أو الإدارة المركزية ، لذا فإن المدخل المستمد من الشريعة ربما يصلح ليكون حلا لمشكلاتنا العمرانية المعاصرة ، وحتى نتأكد من صلاحيته ، لا بد من دراسة تفاصيله ومبادئه الأساسية وفق المذاهب الأربعة ، ومدى مواءمة هذه المبادئ لواقعنا المعاصر ، وهو ما تقرد له الباحثة الباب الثاني من هذا البحث .

الباب الثاني

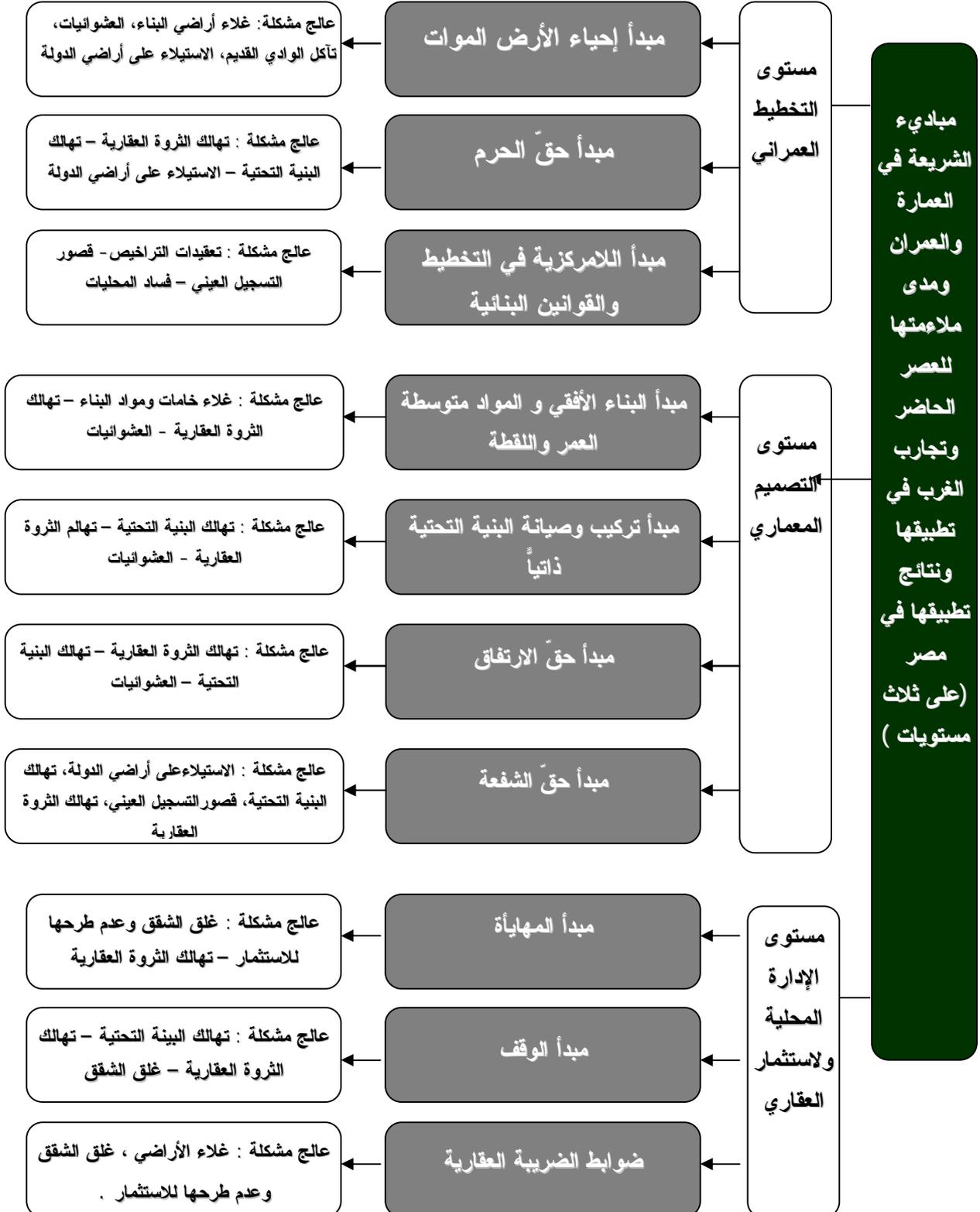
مبادئ الشريعة في العمارة والعمران ومدى مطابقتها لتجارب الآخرين :

تمهيد : يتناول هذا الباب دراسة واستنباط لأهم المبادئ التي تحكم العمارة والعمران في الشريعة الإسلامية ، وذلك وفق المذاهب الأربعة ، وتقريبها للدارس بأمثلة معاصرة ، يلي ذلك تتبع لتاريخ تطبيق كل مبدأ منها في مصر عبر التاريخ الإسلامي وإلى الآن ، وهل لازال تطبيقه ساريا أم توقف ، ومتى توقف وماذا كانت نتيجة ذلك ، يليه رصد لكل القوانين المشابهة لهذا المبدأ في الغرب ، وهل يتم تطبيقه هناك بمسميات أخرى ؟ وماذا كانت نتيجة تطبيقه هناك ؟ يليه استنتاج لأثر تطبيق هذا المبدأ في مصر اليوم ، وماذا يحدث لو أخذنا به ، وهل سيسهم في علاج أي من المشكلات الإثني عشر سألها الذكر ؟

وقد تم تبويب هذه المبادئ إلى ثلاث مستويات : مستوى التخطيط العمراني ، مستوى التصميم المعماري - مستوى الإدارة المحلية والاستثمار ، ولكل منهم تم إفراد فصل كامل في هذا الباب ، يليه ملخص لهذه المبادئ يوضح فكرها العام ، وذلك تمهيدا لتقديم نموذج تطبيقي معاصر لها في مشروع إسكاني بإحدى المدن الجديدة في مصر ، لنقيم التجربة على أرض الواقع ، وذلك تمهيدا لتقييم المبادئ ذاتها ورؤية ما إذا كانت تملك علاجا لمشكلاتنا المعاصرة من عدمه .

- (١-٢) الفصل الأول : مبادئ الشريعة في العمارة على مستوى التخطيط العمراني .
 - (٢-٢) الفصل الثاني : مبادئ الشريعة في العمارة على مستوى التصميم المعماري .
 - (٣-٢) الفصل الثالث : مبادئ الشريعة في العمارة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار
- ملخص الباب الثاني .

الباب الثاني : مبادئ الشريعة في العارة والعمران ومدى مطابقتها لتجارب الآخرين :



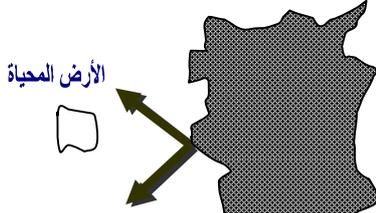
شكل (١-٢) كيف عالجت المبادئ المستمدة من الشريعة مشكلاتنا العمرانية والمعمارية السابق رصدها - تصميم الباحثة

(٢-١-١) مبدأ الإحياء في الشريعة : وهو أهم المبادئ لإتاحته الأرض مجاناً لمن يرغب مقابل إحيائها :
 (٢-١-١-أ) خلفيّة فقهيّة : الإحياء هو عمارة الأرض الخربة التي لا مالك لها ، ولا ينتفع بها أحد كما عرفه الشافعية وهو جازز عند جمهور العلماء بل ومستحب عند الشافعية ، وهو سبب من أسباب الملكية بالإجماع (١)، وقد ورد في عشرات الأحاديث الشريفة ، فمنها ما يقرّ للمحيي بالملكية : (من أحيا أرضاً ميتة فهي له) (٢) ، و (من أمر أرضاً ليست لأحد فهو أحق بها) (٣) و « من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو له » (٤) و (من أحاط حائطا على شيء فهو له) (٥) ، ومنها ما يعد المحيي بالثواب : (من أحيا أرضاً ميتة فله بها أجر) (٦) و (من أحيا أرضاً ميتة فهي له و ما أكلت العافية منها فهي له صدقة) (٧) ومنها ما يحثّ عليه بكافة أشكاله : (ما من مسلم يفرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه طائر أو إنسان أو بهيمة إلا كان له به صدقة) (٨) وليست كل أرض يجوز إحيائها بل يشترط :

- أن لا تكون ملكاً لأحد ، أو يملكها من لا عصمة لماله (كالعِدو في الحرب) . (٩)
 - أن تكون مواتاً خراباً لا حياة فيها (١٠)
 - أن لا تكون حرماً لملك أحد (كحرم منزل أو بئر أو طريق أو فناء أو مسيل ماء ... إلخ) (١١)
 - أن لا ينتفع بها أحد (فلا يجوز إحياء أرض المناجم والثروات الطبيعية التي ينتفع بها الناس) .
- وأضاف أبو حنيفة (١٢) شرطاً : (أن تكون خارج العمران وبعيدة عنه بحيث إذا نادى شخص عند حدوده لم يسمعه الواقف في الأرض المحيية) وهذا الشرط انتقده جمهور الفقهاء من باقي المذاهب ويرون أن أي أرض غير مُحياة يجوز إحيائها حتى لو كانت داخل العمران وحتى لو كانت أرضاً ميتة بين بيتين قائمين .
- قال الماوردي (ت ٤٥٠) : (وهذان القولان : يعني قول أبي حنيفة وتلميذه أبي يوسف (ت ١٨٢) يخرجان عن المعهود في اتصال العمارات و يستوي في إحياء الموات جيرانه والأباعد)

(١) الموسوعة الفقهية - الجزء الثاني - باب (إحياء الموات) (٢) رواه البخاري (محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي - دار ابن كثير ، سنة النشر : ١٤١٤ هـ / ١٩٩٣ م - الطبعة الثالثة (٣) البخاري وأحمد والبيهقي . (٤) الموسوعة الفقهية - الجزء الرابع - باب (إستيلاء) . (٥) جميل أكبر ٥٦ / ٥٧ - وأحاديث الإحياء كثيرة جداً ومروية بطرق مختلفة و مثبتة الأسانيد ، فقد ذكرها حميد بن زنجويه (ت ١٢٥) في كتاب الأموال ست مرات ، و ذكرها يحيى بن آدم القرشي (ت ٢٠٣) في كتاب الخراج أكثر من ثلاث عشر مرة و بأسانيد وألفاظ مختلفة دلالة على تأكيد تطبيقاتها ، المصدر : موسوعة الأسرة المسلمة ، باب المعاملات الإسلامية ، قسم إحياء الموات www.islam.aljaryash.net قال تعالى : (هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها) (٦) أخرجه أحمد و النسائي و ابن حبان (٧) ذكره الإمام الحافظ أبي عبيد القاسم ابن سلام (ت ٢٢٤) (٨) رواه أنس بن مالك في الموطأ ، وحديث : (العباد عباد الله و البلاد بلاد الله و من أحيا أرضاً ميتة فهي له) وفي الموطأ : (من أحيا أرضاً فهي له و ليس لعرق ظالم حق) وقال الإمام مالك (ت ١٧٩) : و على ذلك الأمر عندنا . (٩) قال المالكية : (هي الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها أحد) - وعند الحنابلة : (هي كل أرض بائنة لم يُعلم أنها ملكة أو ملكها من لا عصمة له) (١٠) الأرض الموات : كما عرفها الشافعي هي : (الأرض الخراب الدارسة) قال الشافعي : (بلاد المسلمين شينان : عامر و موات فالعامر لأهله كل ما صلح به العامر إن كان مرفقاً لأهله من طريق و فناء و مسيل ماء أو غيره فهو كالعامر في أن لا يُملك على أهله إلا بإذنهم و الموات هو الأرض الخراب الدارسة) (١١) وعند الحنفية : (هي الأرض التي لم يكن فيها أثر لزراعة ولا بناء لأحد ، وليست ملكاً لأحد ، ولم تكن من مرافق البلد كأن تكون محتطباً لأهل قرية ما أو مرعى لسواهم وما شابه ذلك) (١٢) وكذلك تلميذه أبو يوسف من المذهب الحنفي)

الحيز العمراني القائم



وسبب انتقاد هذا الشرط أنه يُخرج كل الأراضي المحيطة بالعامر من إمكانية التملك بالإحياء كالأراضي الخربة في وسط المدينة لن يستطيع أحد إحياءها بسبب هذا الشرط ، مما يضيق على الناس ويعطل الإحياء في كثير من الأراضي، أما في باقي المذاهب (المالكية والشافعية والحنابلة) فلا يشترط ذلك (١)

شكل (٢-٢)

اشترط أبو حنيفة للإحياء أن تكون الأرض خارج العمران بحيث لو وقف منادي على حدوده لم يسمعه من في الأرض المحيطة - الباحثة

وأولى خطوات الإحياء: هي التحجير : والتحجير هو إحاطة الأرض بما يحدد حدودها ويميز اختصاص صاحبها بها كي لا يتعرض لها غيره ، وهي بمثابة مهلة للإحياء فإن لم يحيها خلال المهلة تكون مباحة للجميع مرة أخرى (٢) والتحجير يفيد اختصاص المحتجر بالأرض لكنه لا يفيد تملكه إياها (٣) ، فهو أحقّ النَّاس بها خلال مهلة ما فلا يزاحمه أحد فيها خلالها (٤) . فإن جاء غيره وأحيها قبل انتهاء المهلة لا يحق له ذلك بإجماع الفقهاء ؛ لأنّ من حجرها أولى

بالانتفاع بها من غيره . وبثبت حق التحجير للشخص إذا قام ب (تحديد الأرض بعلاماتٍ حولها كنصب أحجار أو

أخشاب أو بناء مدمك وما شابه) - (تسوية الأرض : بتمهيدها وكشط مرتفعاتها ونحو ذلك ، أو بتنظيفها وتمهيدها للبناء ، وإزالة ما فيها من مخلفات وشجر يابس (٥) ، أو كل ما في عرف أهل البلدة مما يفيد الشروع في البناء أو الزراعة ويختلف من بلد لآخر .

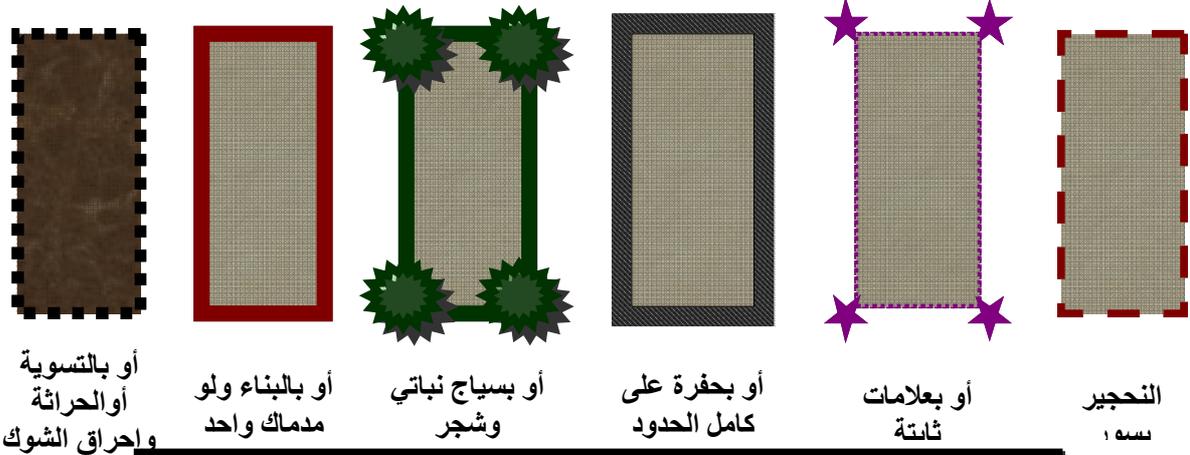
والحد الأقصى لمهلة المحتجر : والتي لا يستطيع أحد مزاحمته فيها على الإحياء هي ثلاث سنوات عند الحنفية لما روي عن عمر : (ليس لمحتجر بعد ثلاث سنين حق) (٦) ، فإذا انقضت المهلة دون



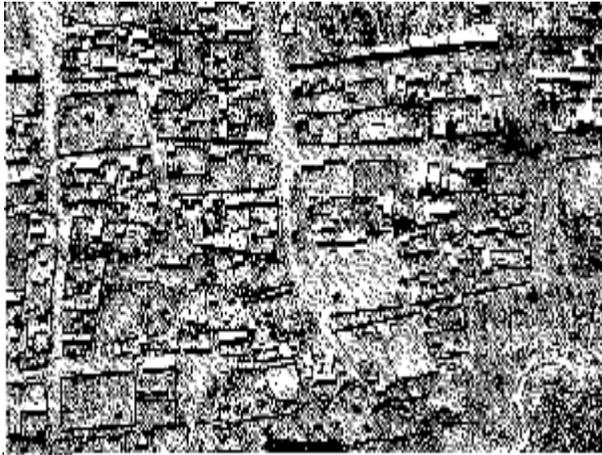
شكل (٢-٣) قرية الدغيمية بالسعودية تم التحجير على الأرض بعلامات خشبية تمهيدا للإحياء - جميل أكبر ص ٨٦

إحياء يسقط حقه ، وعند بعض العلماء مدتها تختلف بحسب العرف والعادة وتركوا تقديرها لاجتهاد الحاكم (٧) .

- (١) جميل عبد القادر أكبر عمارة الأرض في الإسلام - ص ٥٦ . (٢) وحكمها عندئذ كمن أخذ ماء من نهر ثم رده فيه .
- (٣) (فيما يشبه عقود التخصيص في عصرنا الحالي وهو يفيد الأولوية بالاختصاص ولا يفيد الملكية) الموسوعة الفقهية - الجزء العاشر - باب (تحجير) (٤) لموسوعة الفقهية - الجزء التاسع والثلاثون - باب (موت) (٥) الموسوعة الفقهية - الجزء الثاني - باب (إحراق) (٦) الموسوعة الفقهية - الجزء العاشر - باب (تحجير) (٧) الموسوعة الفقهية - الجزء التاسع والثلاثون - باب (موت)



شكل (٢-٤) طرق التحجير التي يثبت بها حق الاختصاص بالأرض - الباحثة



شكل (٢-٥) صورة جوية لبلد إسلامي يعمل بمبدأ الإحياء
وقد قام الأهالي بتحجير الأراضي الصحراوية بمداميك من
الطوب تمهيدا لإحيائها - جميل أكبر ص ٨٤ -

وليس التَّحجَّرَ إحياءً في حد ذاته إلا إذا جرى عرف
البلدة التي هو فيها باعتباره كذلك (١)، ولا يجوز
للمتجر بيع الأرض المحتجرة : لأن التحجير يفيد
الاختصاص لا الملكية (٢) : والاحتجار يُورث ، فإذا
مات المتحجر خلال المهلة يقوم ورثته مقامه (٣) وإن
طال إهمال المحتجر للأرض (حسب العرف) دون
عذر ، فلحاكم نزع الأرض منه بعد إنذاره ؛ لأنه ضيق
على الناس في حق مشترك بينهم ، فلا هو انتفع بها ،
ولا ترك غيره ينتفع . (٤) .

والإحياء حق لكل فرد : فقد أجمع الفقهاء على أحقيّة
المسلم البالغ العاقل الحرّ في أن يحيي الأرض الموات
التي في بلاد الإسلام (٥) .

(١) الموسوعة الفقهية - الجزء السابع - باب (إنماء) . (٢) الموسوعة الفقهية الجزء الثاني - باب اختطاط (٣) نصّ الشافعيّة والحنابلة
على أنّ هذا الحق يورث ، ولا يسقط بموت المتحجر ، ويكون ورثته أحقّ بالأرض من غيرهم . وهو مقتضى مذهب المالكيّة ، إذ الأصل عندهم أن
تورث الحقوق كالأموال ، إلّا إذا قام دليل على مفارقة الحقّ لمعنى المال ، وحق التحجير متعلّق بالمال ، لا ينفك عنه ، فكان موروثاً . الموسوعة
الفقهية - الجزء التاسع والثلاثون - باب (موت) وقال الفقهاء : يورث الحقّ المؤكّد إذا مات صاحبه بعد التأكّد وقبل الملك ، مثل : التحجير -
الموسوعة الفقهية - الجزء الثامن عشر - باب (حق) (٤) الموسوعة الفقهية - الجزء الثاني - باب (إحياء الموات) . - والجزء السادس
والثلاثون - باب (مدة) . (٥) الحكم في بلاد الإسلام والمراد بها كما بيّن القليوبي : ما بناه المسلمون ، كبغداد والبصرة ، أو أسلم أهله عليه ،
كالمدينة واليمن ، أو فتح عنوةً ، كخبيبر ومصر وسواد العراق ، أو صلحاً والأرض لنا وهم يدفعون الجزية أنّ عمارتها فيء ، ومواتها متحجّر لأهل
الفيء . ولذا اتفق الفقهاء على أنّ المسلم البالغ العاقل الحرّ له الحقّ في أن يحيي الأرض الموات التي في بلاد الإسلام .

وذهب الجمهور عدا الشافعية إلى أحقية الذمي أيضا في الإحياء في بلاد الإسلام كلها ، واستثنى بعضهم الجزيرة

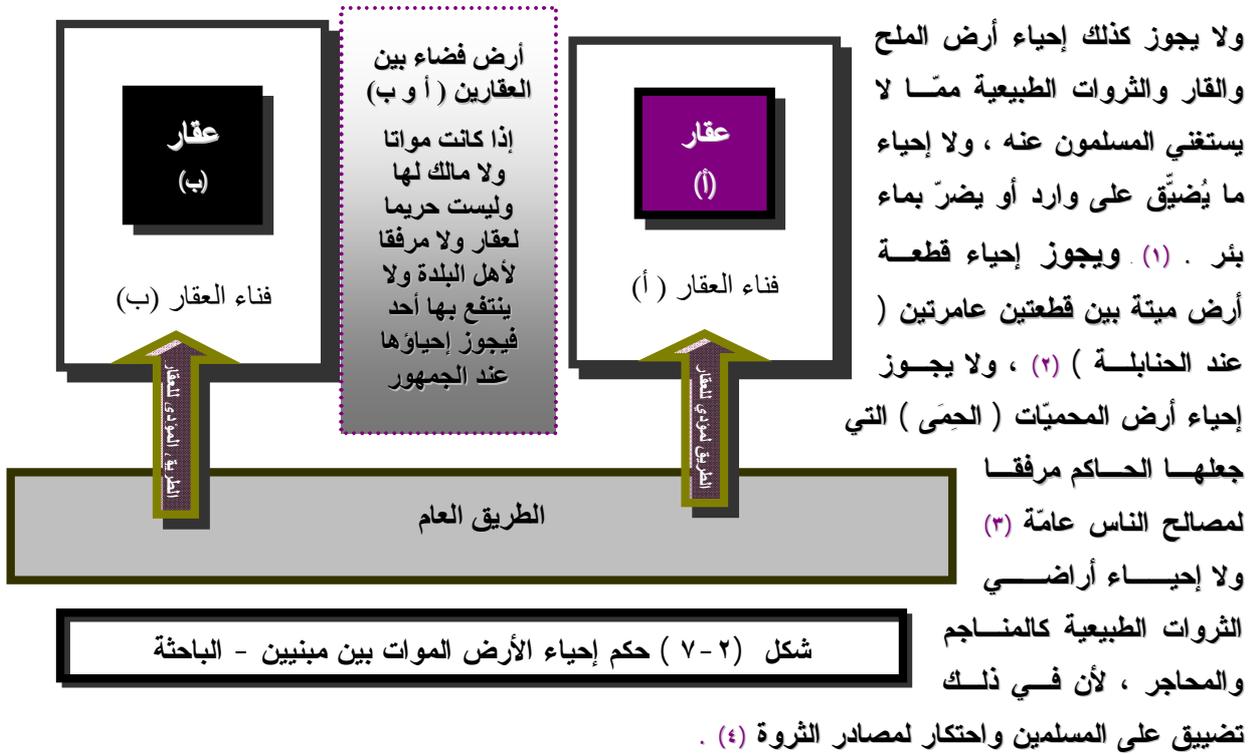


العربية (١)
وجاء في
شرح الهداية
: (أنّ الذمي
يملك بالإحياء
كما يملكه
المسلم) (٢) ،
أما الأطفال
فعند الشافعية

أنّ الصبي المسلم له حقّ الإحياء وتملك ما أحياه حتى ولو كان غير مميز (٣)

- **إذن الحاكم في الإحياء** : رفض الجمهور (الشافعية والحنابلة وأبو يوسف ومحمد من الحنفية) اشتراط الاستئذان من الحاكم قبل الإحياء خوفا من أهواء الملوك ، (٤). أما المالكية فاعتبروا في ذلك باحتياج الناس لهذه الأرض الموات فإن كانت قريبة من العمران ويحتاجها الناس اشترط إذن الإمام لإحيائها وإن لم يكن فلا إذن (٥). بينما ذهب أبو حنيفة إلى اشتراط الإذن ، سواء قربت الأرض الموات من العمران أم بعدت عنه ، منعا للنزاع. (٦)
- **أما ما يجوز إحيائه وما لا يجوز** : فقد أجمعت المذاهب على أنّ ما كان مملوكا لأحد أو حقا خاصا له أو ما كان داخل البلد لا يكون مواتا أصلا فلا يجوز إحيائه . وكذلك ما كان خارج البلد من مرافق تخصها كمحتطب أهلها أو مرعى مواشيه ، فهذه المرافق لا يملك أحد حتى الإمام أن يقطعها لأحد .

(١) يرى مطرف وابن الماجشون من المالكية منع الذمي من الإحياء في شبه جزيرة العرب كلها (بما فيها اليمن) وقال غيرهما : لو قيل إن حكم الذميين في ذلك حكم المسلمين لم يبعد ، كما كان لهم ذلك فيما بعد من العمران (٢) من غير تقييد بإذن الإمام في ذلك عند الصحابين اللذين لا يشترطان إذن الإمام للمسلم . وعلل الشارح ذلك بأن الإحياء سبب الملك ، فيستوي في ذلك المسلم والذمي كما في سائر أسباب الملك . والاستواء في السبب يوجب الاستواء في الحكم ، ونصوا على أنّ الأرض التي لم تعمر قطّ إن كانت ببلاد الإسلام فللمسلم تملكها بالإحياء ، إذن فيه الإمام أم لا ، وليس ذلك لذمي وإن أذن الإمام ، فغير الذمي من الكفار أولى بالمنع ، فلا عبرة بإحيائه ، وللمسلم أن يأخذه منه ويملكه ، فإن كان له عين فيه كزرع رده المسلم إليه ، فإن أعرض عنه فهو لبيت المال ، وليس لأحد التصرف فيه ، ولا أجره عليه مدة إحيائه لأنه ليس ملكا لأحد . (٣) وأنه يجوز للبعد أن يحيي بشرط أن ما يحييه يملكه سيده . وباقى المذاهب لم يستدلّ على أحكام إحياء المذكورين عندهم ، ولكن الحديث : « من أحيأ أرضاً ميتة فهي له » يدلّ بعمومه على أنّ الصغير والمجنون يملكان ما يحييانه ، الموسوعة الفقهية ، الجزء الثاني ، باب إحياء الموات . (٤). وسندهم في ذلك قوله صلى الله عليه وسلم : « من أحيأ أرضاً فهي له » ؛ ولأنّ هذه عين مباحة فلا يفتقر ملكها إلى إذن الإمام كأخذ الحشيش ، والحطب (٥) اتفق المالكية على اشتراط الإذن في الموات القريب من العمران فقط على أساس ان الناس يحتاجونه ، واختلفوا في البعيد عن العمران : فقال اللخمي وابن رشد أنّه لا يشترط الإذن ، وقال الآخرون باشتراطه ، والمفهوم من نصوصهم أنّ العبرة بما يحتاجه الناس وما لا يحتاجونه ، فما احتاجوه فلا بدّ فيه من الإذن ، وما لا فلا . (٦) وسنده في ذلك قوله صلى الله عليه وسلم : « ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه » والخلاف بين أبو حنيفة وصاحبيه في ضرورة استئذان الإمام إما يخص من ترك الاستئذان عن جهل ، أما إن تركه متعمداً تهاونا بالإمام ، كان حقا للإمام أن يستردّ الأرض منه عقابا له .



كما لا يجوز الإحياء في حرم البيوت والطرق والآبار والأنهار والأشجار باتفاق الفقهاء لأن ذلك يعطل استعمال هذه المرافق ويضيق على أصحابها (١) أما الأراضي التي انحسر عنها ماء النهر أو البحر (كما في الصورة) فقد ذهب الحنفية إلى جواز إحيائها وتملكها إذا أمن عودة الماء إليها ولم يكن لها مالك معروف .

- ما يتحقق به الإحياء : يتحقق الإحياء بكل فعل يزيد في قيمة الأرض عن يوم استلامها ، فإذا غرس شجرة أو بنى غرفة أو أزال الأغلام عنها مثلاً فقد أحيائها لأنه بذل جهداً زاد من قيمتها فهو أحق بها من غيره ، ولا يشترط سكنى الأرض لإثبات إحيائها : بل يمكنه أن يحييها وهو يسكن في مكان آخر (٢) . كما تصح الوكالة في الإحياء ، بأن يرسل المحيي عماله أو أقرباءه يحيونها بتوكيل منه وتكون بعدها ملكاً له .

(٢-١-١-ب) **تاريخ التطبيق في مصر عبر العصور :** فتحت مصر فعمل المسلمون فيها بمبدأ الإحياء فانتشرت الرقعة السكانية والزراعية ونشأت مدن بالكامل كالقطن والفاخرة والفسطاط فكانت نشأتها بقرار من الحاكم أولاً ثم اتسعت وامتدت بالإحياء فلم يكن محظوراً على الناس مسلماً كان أم ذمياً ان يمتدوا بالعمران حول ما بنى الملوك ، فاتسع العمران والزراعة اتساعاً عظيماً ، وعمل المسلمون على ذلك قروناً .

بداية إلغاء الإحياء في مصر :

بدأت الدولة العثمانية (١٦٤٠ - ١٩١٨) في تقييد أيدي الراغبين في الإحياء شيئاً فشيئاً رغبةً في تركيز السلطات بيدها ، فأصدرت قوانينها المعروفة ب (المجلة العدلية) حيث جاء فيها منع غرس شجرة إلا بإذن سلطاني ، فمن غرسها بغير إذن قلعت ، ثم في ١٨٤٢ أصدر محمد علي قانون احتكار الأرض الزراعية الذي جعله (محمد علي) هو المالك الوحيد لجميع أراضي مصر فأخذ يهدي معاونيه وقادته من هذه الأراضي (٣) ثم جاء الخديوي سعيد وأصدر ما يعرف باللائحة السعيدية (٤) ووصل الأمر إلى أن أصبحت كل الأراضي ملكاً للخديوي يقطعها من يشاء من رعاياه وقال توفيق كلمته الشهيرة لعرابي: (هل أنتم إلا عبيد إحساناتنا ؟) (٥) . ثم جاء القانون المدني الحديث للدولة المصرية ليستمر في تقييد الإحياء : فقد اعتبرت القوانين المدنية الأراضي

(١) وحرم العامر هو (ما لا يتم الانتفاع بالعامر إلا به) فهو كل مرافق العامر التي لا يتم الانتفاع به إلا بوجودها ، وحريم العامر يعتبر ملكاً لملك العامر ، بمعنى أن له أن يمنع غيره من إحيائه ببناء دار فيه مثلاً ، ولكن ليس له منع الآخرين من المرور فيه، ولا رعي أغنامهم فيه ، ولا الاستقاء من الماء الذي فيه إن وجد، ونحو ذلك . وتعتبر الدار المحاطة بدور من حولها بلا حرم الموسوعة الفقهية - الجزء الثاني - باب (إحياء الموات) . انظر التفاصيل في (حقوق العقار) (٢) وفي هذا يقول الماوردي (وهو شافعي المذهب) : (وغلظ بعض أصحاب الشافعي فقال : لا يملكها - أي الأرض المحيطة - حتى يزرعها أو يفرسها - وهذا فاسد لأنه بمنزلة السكنى التي لا تعتبر في تملك المسكون) (جميل عبد القادر أكبر - عمارة الأرض في الإسلام - ص ٥٨) (٣) فقد أعطى مصطفى بهجت باشا منحه قريتين يبلغ زمامهما ١٨٠٠ فدان ثم منحه عباس باشا ٤٠٠ فدان أخرى وحامد أبو ستيت باشا منحه ما يزيد على ٧٠٠٠ فدان بالإضافة إلى ١٠٠ فدان مزروعة نخيلاً .. يراجع في ذلك (الدكتوران رؤوف عباس وعاصم الدسوقي في كتابهما المشترك عن كبار الملاك والفلاحين في مصر ١٨٣٧ - ١٩٥٢) . (٤) تكاد تكون تلك اللائحة هي الأساس القانوني لأول ملكية زراعية في العصر الحديث حيث تركزت الملكية الزراعية في نحو ٢٧٤٠ أسرة نشأ معها الاقطاع و بدء معه تحكّم كبار الملاك في الاقتصاد الزراعي المصري وفي الحياة السياسية وقد ساعد على ذلك أن يملك أقل من نصف في المائة من الملاك الزراعيين ٣٥% من الأراضي الزراعية بينما وصل عدد المخدمين ممن لا يملكون أرضاً ولا يستأجرون أي مساحة نحو مليون ونصف مليون أسرة بينما كان عدد سكان مصر في أول تعداد حديث له في عصر سعيد يتراوح بين ٥ و ٦ مليون نسمة . (٥) www.ahewar.org

غير المزروعة ولا مالك لها ملكا للدولة (بعد أن كانت ملكا لعباد الله يملكها من أحيائها) وأنه لا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقا للوائح (١) ، وبمقتضى هذه الملكية يجوز للدولة أن تعطي هذه الأراضي لمن تراه مناسبة ، مما فتح بابا للرشاوى والعداوات إذ أن هذا النظام وضع ملكية الأرض في يد الدولة و الدولة ما هي إلا أفراد والأفراد لهم مصالح وبذلك فقد يرخسون أو يقطعون لمن يشاءون من معارف وما إلى ذلك من محسوبيات (٢) كما نصت الفقرة ٢ و ٣ من المادة ٨٧٤ من القانون المدني المصري أنه (إذا أحيا شخص أرضا بدون ترخيص فسيصبح مالكا لذلك الجزء من الأرض ولكن تسقط ملكيته للأرض بعدم استعمال الأرض مدة خمس سنوات خلال الخمس عشر سنة التالية للتملك (٣) ، وفي عام ١٩٥٨ تم قصر الإحياء على مناطق محددة من الصحراء ثم بعد ذلك بثلاث سنوات (١٩٦١) تم تحديد الإحياء بمائة فدان من الأراضي الزراعية (٤) وبحلول عام ١٩٦٤ أصبحت جميع الأراضي الصحراوية والأراضي غير المزروعة ملكا للدولة وألغى نظام الإحياء تماما (٥) فكانت نتيجة ذلك هي :



شكل (٢-٨) الحيز العمراني يتمدد ويسطو على الرقعة الزراعية بسبب منع الإحياء في الأرض الموات المصدر www.googleearth.com

- على المستوى العمراني :

- محدودية المساحة العمرانية في مصر والمتمثلة في ضيق الوادي والاحتصار فيه عمرانياً وزراعياً.
- غلاء المساحة العمرانية والزراعية القديمة باعتبارها أصولاً غير قابلة للزيادة .

(١) القانون المدني المصري المادة ٨٧٤ ، القانون المدني أنور العمروسي ص ١٥٦ : والعقارات التي تملكها الدولة ثلاثة أنواع : الأول ويشمل العقارات التي تعتبر من الأموال العامة ولا يجوز التصرف فيها أو تملكها بالتقادم (المادة ٢/٨٧) والثاني يشمل العقارات التي تعتبر من الأموال الخاصة المملوكة للدولة وهي التي تدخل في زمام المدن والقرى وتباشر الدولة عليها سلطات المالك وهذه يجوز التصرف فيها ولكن لا يجوز تملكها

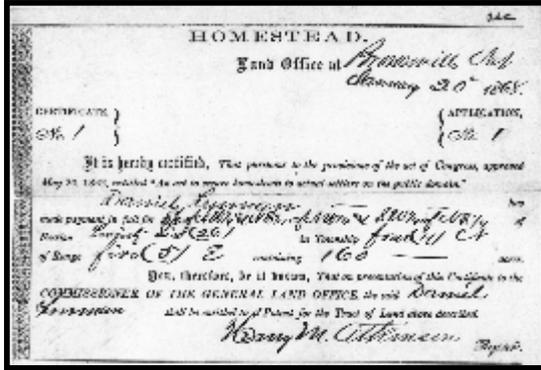
بالتقادم (المادة ٧٩٠ من القانون المدني) والثالث ويشمل الأراضي غير المزروعة وغير المملوكة لأحد فهذه تعتبر ملكا للدولة ويجوز التصرف فيها كما يجوز تملكها بالتقادم : حق الملكية للصدرة ص ٣٥٦/٣٥٥ (٢) من أهم هذه القوانين واللوائح الأمر العالي الصادر عام ١٨٨٤ حيث ان على الفرد أن يقدم طلبا يوافق عليه مجلس الوزراء ثم تعطى له حجة مشتملة على الشروط التي رخص له بموجبها ثم عدل ذلك عام ١٩٤٠ وكذلك عام ١٩٤٥ أما الأراضي الصحراوية أي هي الأراضي خارج زمام القرى والمدن فيكون الترخيص لها وفقا للقانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ : والذي حظر أي فرد من أن يملك أرضا خارج الزمام إلا إذا ورثها ولكن لو زير الحربية أن يحدد بقرار منه مناطق معينة لا يشملها هذا الحظر ويجوز لو زير الحربية أن يرخص بالتملك بعد أخذ رأي لجنة معينة كما أن له الحق في رفض الترخيص دون إبداء الأسباب ويكون قراره نهائيا وغير قابل للطعن فيه أما أية جهة (المادة ٢ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨) (٣) لفقرة ٢ و ٣ من المادة ٨٧٤ من القانون المدني المصري ، العمروسي ص ١٥٦ (٤) (الذي حدث عام ١٩٥٨ كان بناء على القانون ١٢٤ للتفصيل نظر الملكية الخاصة في القانون المصري أحمد سلامة طبعة النهضة العربية ١٩٦٨ ص ٩٠ : البدراوي : ص ٤٥٥/٤٤٤ أما بالنسبة لما حدث عام ١٩٦١ فقد كان بناء على القانون ١٢٧ : شرح قانون الإصلاح الزراعي حتى لا تخط بكتاب القانون المدني لنفس المؤلف ص ١٩.

(٥) لقانون رقم ١٠٠ لعام ١٩٦٤ لغى المادة ٨٧٤ من القانون المدني الذي أباح للأفراد الإحياء : البدراوي ص ٤٥٣/٤٥٢

- الاعتداء على الرقعة الزراعية بالبناء وتآكل أراضي الوداي الخصبة لتعذر البناء خارج المدن في ظهيرها الصحراوي وفقا للقانون .
- غلاء أراضي البناء غلاء فاحشا و كذلك الأراضي الزراعية القديمة .
- ارتفاع إيجارات الشقق مما أدى لبقاء العديد منها خاليا رغم حاجة السوق إليها .
- ارتفاع أسعار وحدات البناء المطروحة للتمليك مما عجز معه العوام عن الشراء .
- شيوع بناء المقاولات في حين أن النظام الذي كان سائدا في العصور السابقة هو بناء الشخص لنفسه بالاستعانة بأهل الخبرة من البنائين مما جعل المباني أقل جودة وأقصر عمرا .
- شيوع الفساد في المحليات نظرا لأهمية تدخلهم في القرارات البنائية فبعد أن كان البناء متاحا وبأبسط الشروط أصبح مقيدا بعشرات القيود التي يرغب المالك بالتملص منها بدفع الرشاوى لمسئولي المحليات .

- على المستوى الاجتماعي :

- تكس الأراضي في يد قلة من الأغنياء وفقا لقوانين الإقطاع مما هدد السلام الاجتماعي ونتج عنه قيام ثورة يوليو ١٩٥٢ .
- بعد الثورة تم تفتيت الملكيات الزراعية وفق قانون الإصلاح الزراعي فصغرت الحيازات الزراعية ولم يعد في الإمكان للفلاح المجتهد زيادة أرضه بسبب إلغاء نظام الإحياء نهائيا ١٩٦٤
- مع انعدام الحافز ومع استمرار تفتيت الملكيات الزراعية بالوراثة الطبيعية صغرت حيازة الفلاح مما قلل اهتمامه بالأرض واتجه العديدون للسفر للخارج للعمل بالزراعة أجرا في أرض الغير في بعض البلاد العربية (كالعراق والأردن) بدلا من زراعة أرضهم التي يملكونها !!
- أدى إهمال هؤلاء الفلاحين لأراضيهم لبوارها والاستعاضة عن ذلك بتجريفها لعمل الطوب الأحمر في فترة الثمانينيات مما أهدر آلاف الأقدنة من أجود الأراضي .
- الفلاحون العائدون من الخارج بنوا بالمسح على أراضيهم الزراعية و استمر تآكل الأراضي الزراعية طوال الثمانينيات والتسعينيات .
- مع ضيق المساحة العمرانية أصبحت أرض البناء عملة نادرة فصار ريع تحويل الأرض لأرض مباني أضعاف ريع زراعتها فتسابق الملاك لإدخال أراضيهم في الكردون بالقانون تارة و بالتحايل عليه تارة أخرى .
- كان غلاء المحاصيل ثم غلاء الطعام نتيجة طبيعية لتناقص أراضي الزراعة مما رفع تكاليف المعيشة في الريف والمدن على السواء .



شكل (٢-٩) وثيقة هومستيد التي صدر منها الألاف لراغبي الإحياء في الولايات المتحدة - المصدر www.en.wikipedia.org



شكل (٢-١٠) الرقعة الحمراء هي التي تم إحيائها بقانون هومستيد وتشكل سبعين بالمئة من مساحة الولايات المتحدة - www.thomaslesion.net



شكل (٢-١١) لوحة (مشينة الرب) التي توضح الحافز الديني للإحياء في الغرب الأمريكي www.wikipedia.org

(٢-١-٣) تجارب الغرب في الإحياء : حين كانت

الولايات المتحدة في طور النمو كان الغرب الأمريكي ذو المساحات الشاسعة مهجورا بالكامل فعملت الحكومة الاتحادية بنظام يشبه الإحياء لنشر رقعتها العمرانية والزراعية فأصدرت ما يعرف بقانون هومستيد Homestead والذي أقره الرئيس ابراهام لينكولن في ٢٠ مايو ١٨٦٢ والتي سمحت لكل أمريكي بغض النظر عن لونه أو عرقه (حتى العبيد

المحررون) بإحياء الأرض غير العامرة وامتلاكها بحد أقصى ١٦٠ أكر (الأكر = 1.004 فدان) وتم زيادة الحد الأقصى ل

٣٢٠ أكر - ثم إلى ٦٤٠ أكر (يوازي ٦٤٢.٧ فدان) -

وتم توزيع ١.٦ مليون وثيقة إحياء في الفترة ١٨٦٢ -

١٩٨٦ ، ونتج عن ذلك امتداد الرقعة الزراعية والعمرانية في

البراري الأمريكية بمقدار ١.٦٢٠.٠٠٠.٠٠٠ أكر (ما يزيد

عن ستة ملايين كيلومتر مربع) أي ٧٠% من إجمالي

مساحة الولايات المتحدة الأمريكية مجتمعة (١) ، والمثير

للعجب هو أن حركة الإحياء اتخذت صبغة الواجب الديني في

ذلك الوقت فعرفت باسم (مشينة الرب) أو Manifest

Destiny (٢) ، واللوحة الفنية للأمريكي John Gast

رسمها في ١٨٧٢ توضح المتوسعين الذين ارتحلوا للإحياء

باسم الرب نحو الغرب ترشدهم ملاك تحمل الإنجيل وأحد

الرموز التعبدية في يمينها ، قارن ذلك بالحديث الشريف: (من

أحيا أرضا ميتة فله بها أجر) .

(٢-١-٤) نتائج تطبيق الإحياء في مصر : إذا تم السماح

للمجتهدين بالإحياء والتمك فسيبادر الأفراد للإحياء في أقرب

الأماكن أولاً وأفضلها إمكانيات وبالتالي فسيحدث انتخاب

طبيعي للأراضي مما سيقفل نفقات التعمير ويوفر موارد الأمة

(١) http://en.wikipedia.org/wiki/Homestead_Act

(٢) http://en.wikipedia.org/wiki/Manifest_Destiny

- إذا كان الإحياء في مكان بعيد عن العمران فسيتجه الأفراد للإحياء الجماعي على شكل مجموعات متجانسة (أفراد عائلة واحدة ، أفراد مهنة متشابهة - أبناء قرية واحدة - أفراد مذهب أو عقيدة واحدة) بحيث يحيون معا ويتشاركون في البناء وتوصيل المرافق بحسب إمكانياتهم مما سيخلق تجانسا في الأحياء الجديدة وسيعطهم الشعور بالأمان والتكافل سوياً .

- الإحياء سيزيد الانتشار الأفقي مما سيقلل التكديس العمراني الرأسي وبالتالي سيخفف الضغط على العواصم وسيخلق عواصم ومدن جديدة ، ومساويء الازدحام كما لخصها ابن خلدون (أن الناس في المدن لكثرة الازدحام والعمران يتشاحون حتى في الفضاء والهواء ..) (١)

- الإحياء سيجعل الأرض الفضاء بلا قيمة لأنه يمكن تملك غيرها مجاناً إلا في حالة ان تكون في موقع متميز جداً - سيقلل الإحياء من ظاهرة الإستيلاء على أراضي الدولة لأن هذه الأراضي سيتم تعميمها بواسطة الأفراد العاديين فلن تظل مهددة بالاستيلاء .

- إذا تم اتباع المذهب الحنفي في ضرورة استئذان الحاكم قبل الإحياء فستدخل الأهواء والواسطة ، وإذا تم اتباع المذهب الشافعي والحنبلي في عدم الاستئذان مطلقاً فستحدث فوضى ونزاعات ، فالأفضل اتباع المذهب المالكي الذي يشترط الإذن في الإحياء داخل المدن والعمران ، ولا يشترطه خارجها .

- الإحياء سيحتاج لأيدٍ عاملة مما سيقلل البطالة والجريمة ويحقق السلام الاجتماعي ويدعم الطبقة المتوسطة .
- مع ازدياد عدد الملاك سيزداد عدد القادرين وتزيد إيرادات الضرائب على الأنشطة العمرانية والتجارية في المدن الجديدة مما سيزيد موارد الدولة .

كما رأينا فإن مبدأ الإحياء سيساهم في حلّ المشكلات السابق ذكرها في الباب الأول وهي (غلاء أراضي البناء - الاستيلاء على أراضي الدولة - غلق الشقوق - الضرائب العقارية - فساد المحليات) .

(٢-١-٢) مبدأ حقّ الحرم :

(٢-١-٢-١) خلفية فقهية : حقّ الحرم ثابت في الشرع بالإجماع ، والحرم هو ما لا تستغنى عنه العين من مرافق لأداء وظيفتها التي نشأت من أجلها ، حسب العرف ووفق الحاجة . وتجمع المذاهب على عدم جواز إحياء حرم العين أو تعدي الآخرين عليه ، فهو تبع لها ، ففي المجموع (٢) : (وما يحتاج إليه لمصلحة العامر من المرافق كحرم البئر وفناء الدار والطريق ومسيل الماء لا يجوز إحياءه لأنه تابع للعامر فلا يملك بالإحياء ، ولأننا لو جوزنا إحياءها أبطلنا الملك في العامر على أهله) (٣) وقد أجمع الفقهاء على أنه لا يجوز إحياء حرم العين ، سواء كانت هذه العين أرضاً أو بئراً أو نهراً أو عين ماء أو حتى نخلة ، وكلّ مملوك لا يجوز إحياء ما تعلّق

(١) عبد الرحمن بن خلدون - المقدمة - ص ٧٢٨ (٢) شمس الدين بن محمد بن أحمد السنباوي المالكي ١٨٣١ - ص ٢٣٤

(٣) جميل عبد القادر أكبر ، عمارة الأرض في الإسلام - دار القبة للثقافة الإسلامية الطبعة الأولى ص ١٦٦

بمصالحة (١) ، والحكمة في ذلك أن الحرم تابع للعين المملوكة، ويعتبر من مرافقها التي لا تقوم العين إلا بها فلو أباح الشرع إحياءه لما أمكن للمالك أن ينتفع بالملكية على الوجه الأكمل (٢) .
 وقد اتفق جمهور الفقهاء على أن مالك العين (أكانت عقاراً أم أرضاً فضاءً) لا يحق له أن يملك حرم هذه العين ، لأنها ليست ملكاً له وإن كانت تابعة لما هو ملك له ، ولكنه يبقى أحق بالانتفاع بهذا الحرم من غيره .
 باستثناء الشافعي إذ قال : يجوز تملكه ، (٣) ، لأنه مكان استحقه بالإحياء ، فملكه كالمحمي ، ولأن معنى الملك موجود فيه ، لأنه يدخل في البيع ويختص به صاحبها . (٤) . أما شروط تملك الحرم عند الشافعية : فهي نفس شروط تملك الأرض الموات بإحيائها . وينظر تفصيل ذلك في بند إحياء الموات السابق ذكره . (٤) .
ولكن ما هو مقدار الحرم وكيف يتم حساب مساحته ؟ : يختلف مقدار الحرم باختلاف أنواعه : كحرم القرية والدار والبئر والنهر الخ... (٤) على الوجه التالي :

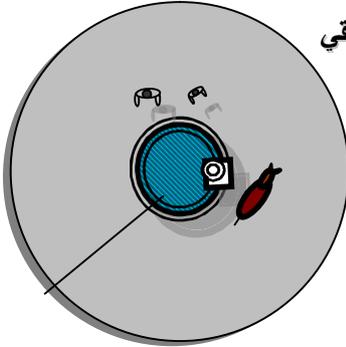


(١) الحريم في اللغة : هو ما حرم فلا ينتهك ، وهو أيضاً فناء الدار أو المسجد ، وقد يأتي بمعنى الحمى وحريم الشيء هو ما حوله من حقوقه ومرافقه ، وسمي بذلك لأنه يحرم على غير ماله أن يستبد بالانتفاع به . - وقد عرف الشافعية حريم الأرض بأنه ما تمس الحاجة إليه لتمام الانتفاع بها وإن حصل أصل الانتفاع بدونه - الموسوعة الفقهية - الجزء السادس عشر -باب (حريم) (٢) وقال النووي : الحريم هو المواضع القريبة التي يحتاج إليها لتمام الانتفاع كالطريق ومسيل الماء ونحوهما - الموسوعة الفقهية - الجزء الثاني والعشرون -باب (ريبض) (٣) وهو ظاهر قول الخري من الحنابلة في حريم البئر ، والنهر . (٤) الموسوعة الفقهية ج ١٦ باب حريم .
 (٥) وأما الحنيفة فقد ذهبوا إلى أن من بنى داراً في مفازة لا يستحق حريماً ، وإن احتاجه لإلقاء الكناسة . ولا تختص الدار المحفوفة بملك الغير من كل جانب بالحريم ، لانتفاء المرجح لها على غيرها ، لأن الأملك متعارضة ، وليس جعل موضع حريماً لدار أولى من جعله حريماً لأخرى ، وكل واحد من المالك يتصرف في ملكه على العادة في التصرف .



شكل (١٣-٢) حرم القرية أو المدينة
ومنافعها التي لا غنى لها عنها - الباحثة

- **حرم القرية أو الحي أو المدينة** : هو المساحة المطلوبة لخدماتها كالمداخل والمخارج والمنتزهات ومحطات البنية التحتية إلخ مما لا يستغني عنه أهلها حسب العرف والعادة ومع مراعاة المصلحة، ويحق لأهلها منع أي شخص من الإحياء في هذه المساحة، ويتساوى أهل القرية أو الحي أو المدينة في أحقية الانتفاع بهذه المساحة، ولا يستأثر به بعضهم دون بعض لأنه مباح للجميع، ومن أتى من هذا الحرم بحطب أو قش أو نحوه فهو ملكه وحده بلا منازع(١).



شكل (١٤-٢) حرم بئر الري بالدواب
ستون ذراعاً من كل جانب - الباحثة

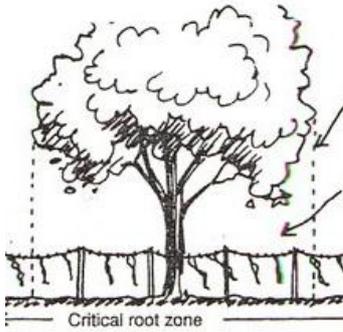
- **حرم الآبار والعيون ومناطق المياه الجوفية** : السبب في تحديد حرم للبئر هو أنه لو تم السّماح للآخرين بالحفر بجواره سيتحول الماء إلى آبارهم و يجف بئر الأول مما يضرّ به ، كما أن صاحب البئر يحتاج مساحة حولها ليرتفق ببئره ويستقي منه أو يسقي غيره إلخ ، وسبب حرم العيون والانهار هو أنه إذا تم السماح بالبناء حولها لمنع ذلك استفادة الناس منها أو التمتع بجمالها أو الشرب إلخ ، أما موارد المياه الجوفية فلها حرم يمنع الناس من التلويث فيه كحفر آبار الصرف الصحي أو صب مخلفات المصانع على التربة لأن ذلك سيفسد المياه الباطنة ويمنع استفادة الناس منها (٧٣) وقد اختلف تقدير حريم البئر والعيون والنهر والموارد، وحرم الأنهار العامة كالنيل والفرات خمسمائة ذراع (٢٥٠ - ٣٦٠) من كل جانب (٢).



شكل (١٥-٢) حرم النهر العام كالنيل
والفرات ٢٥٠ - ٣٦٠ متراً من كل جانب

- **البناء في حرم الأنهار العامة** : لا يجوز لأحد البناء في حرم النهر العام حتى لو كان البناء مسجداً ، ويهدم كل ما بُني في حرم النهر عند الفقهاء ، وإن كان الماء بعيداً عنه ، وذلك لاحتمال عودة الماء إليه ، وقال بعضهم (وهو الشيراملي) : نستنتج من ذلك أنه لو أيقن من عدم عودة الماء جاز البناء . وسبب المنع أن البناء يضيق على الناس في الانتفاع بالنهر و يمنعهم حقاً من حقوقهم ، ولا تحرم الصلاة في هذا المسجد وإن كان واجبا هدمه . أمّا انتفاع الأفراد بحرم الأنهار العامة كوضع أمتعتهم على شاطئها ، أو جعل كوخ من قصب ونحوه لحفظ الأمتعة فيها فيجوز بشرط أن يكون ذلك للارتفاق به ولا يضرّ بانتفاع غيره ، ولا يضيق على المارة ونحوهم ، ولا يعطل أو ينقص منفعة النهر . فإذا كان الانتفاع بالحرم على هذه الصفة فلا يجوز لأحد ولا للإمام أخذ مقابل منه على ذلك . أما إذا أخل بأحد هذه الشروط حرم عليه الانتفاع ، ولزمه دفع إيجار ما انتفع به بوجه لمصالح المسلمين (٣) .

(١) وذلك عند المالكية والمتبادر من كلام الحنفية - الموسوعة الفقهية ج ١٦ باب حريم (٢) المصدر السابق (٣) سبب الاختلاف هو تفاوت قيمة الذراع بين المذاهب فعند الحنابلة يساوي ٤٦.٣٧٥ سنتمتر. وعند المالكية ٥٣ سنتمترًا وعند الحنابلة والشافعية: ٧١.٨٣٤ سنتمتر.



شكل (١٦-٢) حرم الشجرة فوق الأرض بقدر امتداد أغصانها وتحت الأرض بقدر امتداد جذورها -الباحثة

- **حرم الشجرة** : تحتاج كل شجرة إلى مساحة للعناية بها وجني ثمارها وسقيها إلخ. حتى إن كانت يابسة مادام يرجى اخضرارها ، ومقداره هو :
- خمسة أذرع ، استنادا لفعل النبي صلى الله عليه وسلم حيث جعل حرم الشجرة خمسة أذرع (١).

- تقديره بحسب الحاجة والعرف لاختلاف الحال بكبر الشجرة وصغرها ، ويترك تقديره لأهل العلم به (المالكية والشافعية ورأي ثان للحنفية) (٢).

- حرم النخلة من عشرة إلى اثني عشر ذراعا من كل النواحي: (المالكية) (٢)
- حرم الشجرة بقدر امتداد أغصانها من حولها ، وفي النخلة بقدر امتداد

جريدها ، لما روى أبو داود بإسناده عن أبي سعيد قال : اختصم إلى النبي صلى الله عليه وسلم في حريم نخلة ، فأمر بجريده من جرائدها، فذرت (أي قيست بالذراع) فكانت سبعة أذرع أو خمسة، ففرض بذلك (الحنابلة) (٢).

(٢-٢-١-٢) **حق الحرم في القانون المصري** : يقتصر الحرم في القانون المصري على الطرق والمساحات المائية ، فنص قانون الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ وتعديلاته على أن (الأراضي الواقعة على جانبي الطرق العامة لمسافة ٥٠ م للطرق السريعة و ٢٥ م للطرق الرئيسية و ١٠ م للطرق المحلية هي حرم للطريق لا يجوز إستعمالها سوي في الزراعه أو الخدمات المتنقلة ولا يجوز مطلقا بناء منشآت ثابتة وعقارية عليها ، وعقوبة ذلك الحبس لمدة لا تزيد عن شهر وبغرامة لا تتجاوز مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين) ، ولكون العقوبة غير



شكل (١٧-٢) البناء في حرم النيل مخالفا لنص القانون -www.almasryalyoum.com

رادعه لم يخشاها أحد وكثرت الإعتداءات على حرم الطرق مما حدا بالدولة متمثلة في الهيئة العامة للطرق والكباري مع الإدارات المحلية الي إستعمال القوة الجبرية في إزالة أي منشآت يستحدثها "الأفراد" في "حرم الطريق" حتي لو كانت أملاكهم الخاصة ويأمره بإزالتها على نفقته وإعادة الأرض إلى ما كانت عليه ، لكن التعديت على حرم الطرق لم تتوقف ، ففي الطريق الصحراوي وحده توجد أكثر من منشأة خاصة وحكومية تحتل هذا الحرم وتلامس أسفلت الطريق .

(١) استحسن هذا الرأي المواق من المالكية. (٢) الموسوعة الفقهية ، ج ٢ باب (إحياء الموات)

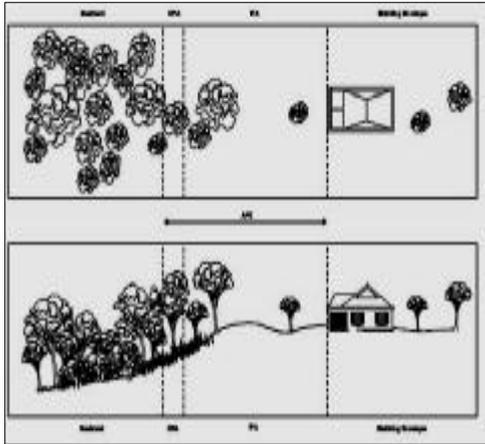


شكل (١٨-٢) ردم النيل بالجرافات (أعلى) ثم البناء على الأرض المستحدثة
قصورا وفيلات لأصحاب النفوذ (يمين) المصدر www.alnadeem.com



أما المسطحات المائية فقد حدّد القانون حرم الشواطئ بمائتي متر يحظر البناء فيها إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بالتنسيق مع جهاز شؤون البيئة (١) ، وحددت حرم النيل بثلاثين مترا على كل ضفة (٢)

ويحظر إقامة أي منشآت في هذا الحرم ، ثم صدر قرار محافظ الجيزة ٢٦/٣/٢٠١٠م بزيادة هذا الحرم إلى ١٠٠ متر مع استمرار الحظر السابق (٣) ، وكل هذه القوانين والقرارات لم توضع حيز التنفيذ إلا على صغار المستثمرين ، أما الكبار فقاموا بردم عشرات الأفدنة على ضفتيه وبنوا عليها قصورا وحدائق ومراسي للمنشآت بالمخالفة للقانون ، ثم باع بعضهم ما استحدثه من أراضي الردم بسعر وصل إلى ثلاثة ملايين جنيهه للقيراط الواحد (انظر الشكل) (٤) ،



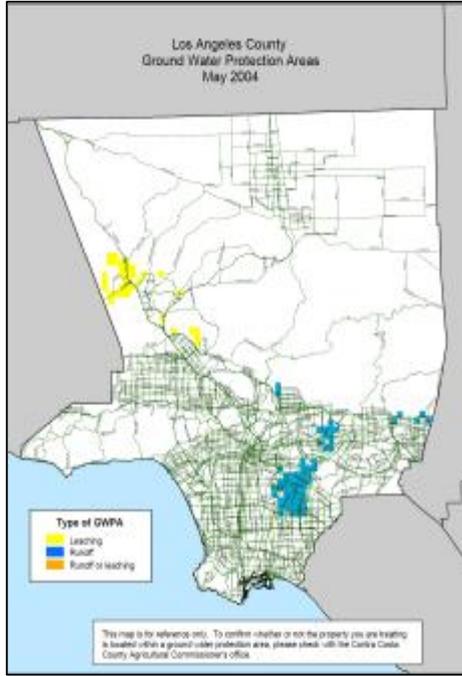
شكل (١٩-٢) المراحل الثلاث لحرم المسكنات في الغرب : (خاص - شبه خاص-عام)- المصدر Property Regulations in Seattle

في حين لم تعثر الباحثة على أية قوانين تنصّ على حرم للعقار أو الشجرة أو البئر الجوفي اللهم إلا ما نصّ عليه قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ الذي حظر رمي المخلفات في الآبار الجوفية دون تحديد لمسافة الحظر (٥) .

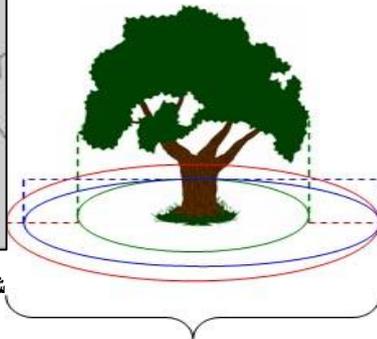
(٢-١-٢-ج) **حقّ الحرم في الغرب** : تعترف القوانين الأمريكية والأوروبية بحق الحرم وتطلق عليه (Property Protection Area (PPA) وتقسّمه إلى ثلاث مناطق : منطقة خاصة ، منطقة شبه خاصة ، منطقة عامة ، ويظهر في الشكل منزل ريفي وقد قسمت المسافة بينه وبين الطريق إلى هذه التقسيمات الثلاث .

كما يعترف الغرب بحرم الشجرة فتتصّ قوانين البلدية في أوتاوا وسياتل على وجود حرم لكل شجرة يجب حمايته

(١) انظر المادة ٧٣ من قانون البيئة رقم ٤ لعام ١٩٩٤ (٢) انظر القانون رقم ١٢ لسنة ٨٢ والقانون رقم ١١٦ لسنة ٨٣ وقرار رئيس الوزراء رقم ١٣٨٣ الصادر في ٢٠٠٥م (٣) <http://qanon2008.wordpress.com> (٤) فادي متولي : حكاية جريمة - مجموعة قصصية لجرائم واقعية - الهيئة المصرية العامة للكتاب ١٩٩٣ - ص ٣٥ (٥) مراد عبد الفتاح - شرح قوانين البيئة: شرح تفصيلي لتشريعات البيئة الارضية والهوائية والمائية والصحية في مصر والدول العربية محليا ودوليا - دار N.S للنشر والتوزيع ١٩٩٦ ص (١٢٣٠-١٢٣٤)



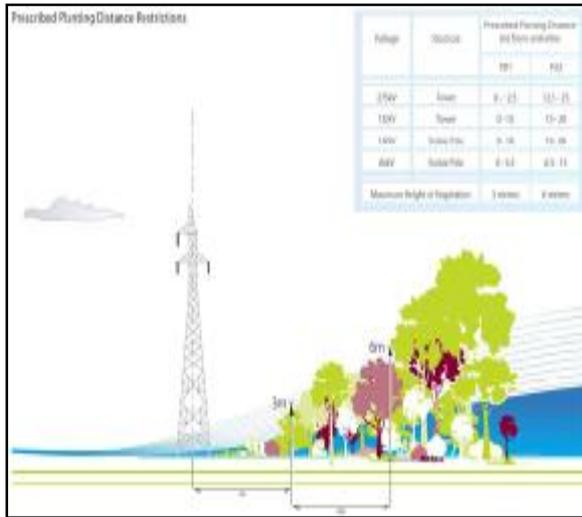
بل وتضع غرامات صارمة على من يتعداها (١)
وهناك أيضا حرم للآبار والمياه الجوفية ، فتنصّ القوانين المحليّة
الأمريكية على حرمة الحفر أو تركيب الترانشات أو الآبار الجوفية في
محميات المياه الجوفية والمسماة (Ground Water
Protection Area - GWPA) خوفا عليها من التلوث ، وتم
تصوير خرائط لكل ولاية وأماكن المحميات فيها لتحذير المخالفين ...
والصورة لولاية لوس أنجلوس موضحا بها أماكن المحميات (٢) .



شكل (٢-٢٠) حرم الشجرة في الغرب هو :
قَطْر أوراقها كحرم لكل معالجة فوق الأرض
وقطر جذورها كحرم لكل معالجة تحت الأرض
المصدر : 10-72-truction & tree protection

	Area under the canopy
	Canopy buffer area
	Trunk buffer area

شكل (٢-٢١) حرم المياه الجوفية في لوس أنجلوس وحظر الحفر
فيها أو تسريب الملوثات داخلها www.cdpr.ca.gov



وأخيرا فلبرج
اللاسلكي حرم
أيضا يحدده
القانون فلا
يسمح بزراعة
أشجار أعلى من
تتة أقدم
بجواره في حرم
قطره ستة أمتار لعدم التشويش وبالتالي الانتقاص من
منافعه التي أنشئ من أجلها (٣) ((قارن ذلك بعدم وجود

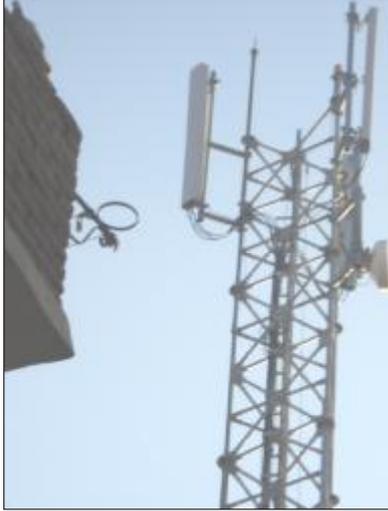
شكل (٢-٢٣) حرم أبراج المحمول في كولورادو حيث يحظر التشجير
العالي إلا بعد ستة أمتار فأكثر من البرج www.electranet.com

(١) راجع هذه العقوبات على الموقع www.seattle.gov ، ومصدر الصورة
Construction and tree protection –publication by North

Carolina Cooperative Extension Service – NC state University 10-2007

الموقع www.cdpr.ca.gov (٣) راجع ضوابط الأبراج اللاسلكية وحرمتها على الموقع www.electranet.com

حرم لأبراج المحمول في مصر فتتلاق مع العقارات السكنية شكل (٢-٢٣) .



(٢-١-٢-٤) نتائج تطبيق حقّ الحرم في مصر :

- ارتفاع كفاءة العقار وتمكنه من أداء وظائفه بأعلى جودة ممكنة.
- إطالة عمر العقار بسبب حماية منافعه ومرافقه مما يقلل الضغط عليها وبالتالي يقلل تعرضها للتلف.
- منع النزاع والاعتداء على حقوق انتفاع الآخرين.
- خلق بيئة عمرانية مستقرة .

(٢-١-٣) اللامركزية في البيئة العمرانية :

(٢-١-٣-١) **خلفية فقهية** : أقرت الشريعة اللامركزية في إدارة الدولة بصفة عامة وفي البيئة العمرانية بصفة خاصة وذلك يفسر إدارة الخلفاء الراشدين كعمر بن الخطاب للدولة الإسلامية شاسعة

شكل (٢-٢٤) لا يوجد حرم لبرج المحمول في مصر ولا حرم للعقار يمنع إقامة هذا البرج بجواره ، فلن يؤدي البرج وظيفته جيدا كما يشكل خطرا على صحة السكان تصوير الباحثة -قرية كفر حكيم كرداسة

المساحة بكفاءة عالية رغم بدائية وسائل المواصلات ونظم الاتصال ، فاللامركزية العمرانية في الشريعة تتضح في ثلاث نقاط هي : استقلالية التمويل والإدارة - اتباع الأعراف - محلية الخدمات :

أ- استقلالية التمويل والإدارة : من المعروف أن عصب الإدارة المحليّة

هو التمويل الذي يمكنها من تقديم الخدمات المطلوبة منها من رصف وتشجير وصيانة إلخ ، وقد وفّرت الشريعة استقلالية نظم التمويل المحلي ، فزكاة المال مثلا (وهي من أهم مصادر تمويل بيت المال) (١) تؤخذ من الأغنياء في البلد وتوضع في فقراء نفس البلد ولا يخرج درهم واحد من البلد إلا إذا استغنى كل فقرائها تماما واستغنت كل مرافقها عن هذا المال وهذا يمثل استقلال الأقاليم بالتمويل ، أما بالنسبة للإدارة ولتعيين القيادات فقد كان نهج الخلفاء هو تعيين الولاة (حاكم كل بلد كعمر بن العاص في مصر و معاوية بن أبي سفيان على الشام) من أهل العقل والأمانة ثم ترك الحرية لهم في اتخاذ قراراتهم وتعيين مساعديهم مع مراقبتهم من طرف خفي ، وكان هؤلاء المساعدون عادةً من أهل الإقليم نفسه لأنهم أدرى بخصوصياته وتقاليده وأقرب لقلوب سكانه ، فلم تكن القرارات مركزية بل كانت محلية حسب ظروف كل إقليم (٢).

ب- **إتباع الأعراف** : تتضح اللامركزية في الشريعة بالاعتراف بالعرف السائد في كل القضايا الفقهية ما لم تصطدم بنصّ شرعي قاطع ، ففي بند الإحياء يعتمد تقييم الإحياء من عدمه على العرف ، وفي

(١) مصادر تمويل بيت المال الأساسية هي الزكاة والصدقات والغنائم والاحماس والجزية والثلاث الأخيرة لم يعد لها وجود فاقصر التمويل الآن على الزكاة والصدقات (٢) محمد محمد ظاهن - الإدارة في الدولة الإسلامية - الهيئة المصرية العامة للكتاب ١٩٨٤ الطبعة الأولى ص (٧٧-٧٨)

تحديد حرم العقار وحرم الشجرة وحرم الطريق يعتمد أيضا الفقهاء على العرف ، وكذلك في حقوق الارتفاق حيث تعتمد على العرف السائد ، وفي استعمال المواد البنائية أقرت الشريعة المواد المتعارف عليها بين الناس مع التوصية بعدم الإسراف والتعالي ، وفي كل نص شرعي يكون للعرف أكبر دور في التقييم، وجماع ذلك قوله تعالى (**خذ العفو وأمر بالعرف وأعرض عن الجاهلین**) (١) وقوله صلى الله عليه وسلم (**أنتم أعلم بشؤون دنياكم**) (٢) والعرف هو ما جرى عليه الناس وارتضوه، ولم يعترضوا عليه، طالما لا يتعارض ذلك مع الكتاب أو السنة.

والعرف في البيئة العمرانية أحد ثلاث: (٣)

• **عرف الملكية والحياسة** : وهو ما تعارف عليه أهل البلدة فيما بينهم لثبوت الملكية والحياسة ، فإن كان العرف بأن وضع اليد سبب من أسباب الملكية فهو كذلك ، كما في مجتمعات البدو ، وإن كان العرف لا يقضي به فلا يعتبر مالكا كما في المدن (٢) . وإن كان العرف أن الملك يثبت بتقادم الحياسة لثلاث سنوات مثلا فهو كذلك (٤) ، وإن كان العرف يقضي بانتهاء الإجارة الطويلة بالتملك فهو كذلك .

• **عرف الحقوق والواجبات** : وهو عادات البلد في ترتيب حقوق الجوار والخصوصية ومدى ضرر الكشف ففي المجتمع الريفي يكون تقدير ضرر الكشف أعلى من مجتمع حضر وبالتالي فأعراف الفتحات والنوافذ تختلف ، وكذلك سائر الحقوق الأخرى كحقوق الارتفاق وحق الشفعة وحق الحرم إلخ ، فالعرف أصل من أصول التشريع في غياب النص ، **لحديث عبد الله بن مسعود رضي الله عنه : (ما رآه المسلمون حسنا فهو عند الله حسن)** . (٥) ، وللقاعدة الشهيرة : (**العادة مُحَكِّمة**) أي أنها تعتبر حكماً إذا كانت غالبية أو مطردة ، فيما ليس فيه نص (٦)

• **عرف الأتماط البنائية** : وهو أكثر الأنواع الثلاثة تأثيرا في البيئة العمرانية، وهو استعمال خامات معينة

(١) الأعراف : (١٩٩) . (٢) اتفق فقهاء القاتون على تعريف العرف بأنه: مجموعة القواعد التي درج الناس على اتباعها جيلا بعد جيل واحترموها خشية العقاب وتأتي قوة العرف من أمرين الأول:العنصر المادي وهو توارث العادات والتقاليد الابن عن الأب عن الجد والأمر الثاني:العنصر المعنوي وهو التخوف من مغبة العقاب في حالة مخالفة أحكام العرف انظر د.صوفي أبو طالسب ،مبادئ تاريخ القانون ص١٢٨ ، ١٢٩، القاهرة، ١٩٧٢م (٣) تحدث العز بن عبدالسلام عن ذلك بالتفصيل في قواعد الأحكام ،انظر ج٢، ص١٠٧، ١١٤، ١١٩، ١٢٠. ابن عبدالسلام ،أبو محمد عز الدين عبدالعزيز بن عبدالسلام السلمي ،قواعد الأحكام في مصالح الأنام ،جزان ،دار الكتب العلمية ،بيروت ،بدون تاريخ (٣) روى ابن عابدين عن الظاهر بيبرس أنه "أراد مطالبة ذوي العقارات بمستندات تشهد لهم بالملك، وإلا انتزعها من أيديهم .. فقام عليه شيخ الإسلام الإمام النووي (ت : ٦٧٦ هـ) رحمه الله تعالى، وأعلمه بأن ذلك غاية الجهل والعناد، وأنه لا يحل عند أحد من علماء المسلمين، بل من في يده شيء فهو ملكه، لا يحل لأحد الاعتراض عليه، ولا يكلف إثباته ببينة .. وما زال النووي رحمه الله يشنع على السلطان، ويعظه إلى أن كف عن ذلك .. فهذا الخبر الذي اتفق علماء المذاهب على قبول نقله، والاعتراف بتحقيقه وفضله، نقل إجماع العلماء على عدم المطالبة بمستند عملا" بالعرف السائد . محمد أمين الشهير بابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار ،ج٤، ص١٨١، دار الفكر، ١٣٩٩هـ. (٤) السيوطي ،جلال الدين عبدالرحمن ،الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الفقه الشافعي ص٨٩ دار الكتب العلمية بيروت ١٤٠٣هـ (٥) انظر عبدالقادر أكبر، عمارة الأرض في الإسلام ،ص١١٢ يقول الشيخ أحمد الزرقاء في شرح هذه القاعدة ((يعني أن العادة عامة كانت أو خاصة تجعل حكما لإثبات حكم شرعي لم ينص على خلافه بخصوصه ،فلو لم يرد نص يخالفها أصلا، أو ورد ولكن عاما ،فإن العادة تعتبر)) شرح القواعد الفقهية، القاعدة الخامسة والثلاثون ،ص١٦٥، الطبعة الأولى ،دار الغرب الإسلامي ،بيروت ،لبنان

متعارف عليها (كالتوب اللبن أو الأخشاب) ، أو التعارف على غرف يحتويها المسكن (كالمندرة والقاعة في الريف) ، أو التعارف على عناصر معمارية معينة (كالمشربية أو الساباط) ، أو لون معين للواجهات كمدينة الدار البيضاء) وينتج من ذلك بيئة عمرانية ذات شكل متجانس في الحيّ أو المدينة الواحدة فيعلم من يشاهد صورة لأحد شوارع المدينة أنها صورة من مدينة كذا فلكل مدينة هوية وشخصية مميزة ناتجة من هذه الأعراف .

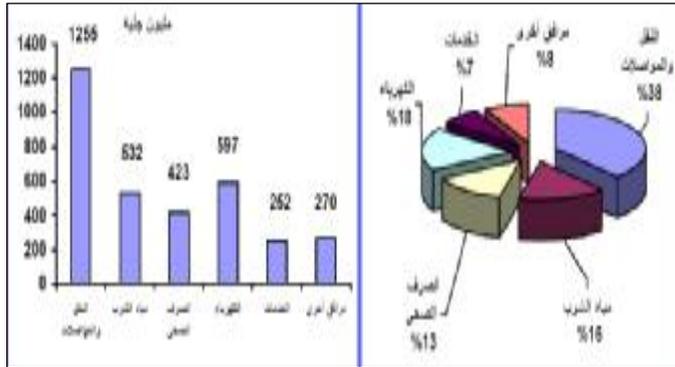
ج - محليّة الخدمات : تتكرر النوازل الفقهية التي يستنتج منها الدارس أن مسؤولية المرافق والبنية التحتية ذات النطاق الضيق كانت تقع على عاتق السكان محلياً ، أما المرافق ذات النطاق الواسع كتمهيد الطرق بين المدن وبعضها وبناء الأسوار الدفاعية حولها وحالات الكوارث والملمات فتتكفل بها الدولة المركزية ، كما تتكفل الدولة بمرافق الفقراء الذين لا يملكون بناء مرافق لأنفسهم أو المرافق الكبيرة التي يشقّ على الناس الاجتماع عليها .

(٢ - ٣ - ١ - ٢) **المركزية العمرانية في مصر :** لعل أبرز ما ورثت مصر من تاريخها وجغرافيتها وحضارتها هو نمط المركزية الصارمة التي تجعل من القاهرة "مركز الكون" بالنسبة لمصر الدولة. (١) ، وقد أحكمت الدولة قبضتها على الأقاليم بواسطة أداتين فعاليتين هما : (مركزية تعيين القيادات ، ومركزية التمويل الذي هو عصب الإدارة المحلية (٢) .

- **تمويل المحليات في مصر :** تستأثر الحكومة المركزية بإيرادات كافة المدن والأقاليم المصرية حيث يتم شحنها إلى العاصمة لتعيد العاصمة توزيعها حسب ما ترى على الأقاليم المختلفة ، وتنحصر وجوه التمويل الذاتي للمحليات في بنود بسيطة مثل : (ضريبة الأطين، ضريبة المباني، ضريبة الملاهي، رسوم السيارات ، حصة المحليات في الإيرادات المشتركة والصندوق المشترك ، إيرادات جارية للمحليات ، إيرادات المرافق التي تديرها المحليات ، رسوم ذات صفة محلية ، إيرادات المشروعات الإنتاجية) (٣) ، وغني عن القول أن هذه الموارد صغيرة بالمقارنة بمرتبات الموظفين المحليين وبنود التشغيل الأخرى . فالحكومة المركزية التي تستأثر بمعظم وأهم الموارد المالية للدولة وتترك القليل لمجالس الحكم المحلي ، جعلت هذه المجالس تعتمد اعتماداً كلياً على المنح المقدمة لها من الدولة (الدعم المركزي) والذي وصل إلى أكثر من ٨٠% من ميزانياتها مما أثر على استقلالها الذي نصت عليها القوانين والنظم . ونظراً لعجز الموازنات الذي تشكو منه الحكومة فإن هذا الدعم المرصود للمحليات يمثل عبئاً مستمراً على الموازنة انظر الرسم البياني ص ١٥ (٤) ، فعلى سبيل المثال : بلغ الدعم المركزي المخصص لدواوين عموم المحافظات بخطة عام ٢٠٠٣/٢٠٠٤ نحو ٣٠ مليون جنيه موزعة على

(١) د. جمال حمدان : شخصية مصر ، دراسة في عبقريّة المكان ، دار الهلال ، القاهرة ١٩٩٣ م ، ص ٨٧-١١٥ . (٢) د/ سمير محمد عبدالوهاب : مصادر التمويل المحلي وطبيعة العلاقات بين الحكومة المركزية والوحدات المحلية في الدول العربية ، ورقة مقدمة لندوة العلاقة بين الإدارة المركزية والإدارة المحلية ، بيروت ٢٠٠٢ ، المعهد العربي لإمضاء المدن، ص ٢٦٢ . (٣) د/ سمير محمد عبدالوهاب : مصادر التمويل المحلي وطبيعة العلاقات بين الحكومة المركزية والوحدات المحلية في الدول العربية ، ورقة مقدمة لندوة العلاقة بين الإدارة المركزية والإدارة المحلية ، بيروت ٢٠٠٢ ، المعهد العربي لإمضاء المدن، ص ٢٥٧-٢٦٥ . (٤) مهدي شيخ إدريس (المعوقات التي تواجه الخدمات والمرافق العامة في المدن العربية) publications.ksu.edu.sa/Conferences/PublicServicesManagmentinArabCities

محافظات الجمهورية ، ويتركز هذا الدعم في أعمال استكمال مشروعات دواوين عموم المحافظات التي بدأ العمل بها ، وفي مشروعات البنية الأساسية التي تشتمل علي أعمال مد وتدعيم شبكات الكهرباء ومياه الشرب والصرف الصحي ورصف الطرق الإقليمية والطرق داخل المدن والكباري والأنفاق داخل المحافظات ، بالإضافة إلي استكمال أعمال البنية الأساسية لعدد ٦٥ منطقة صناعية باستثمارات تقدر بنحو ٥٦ مليون جنيه (١)



وللمقارنة ، فإن الحكومة الأمريكية تسمح للمحليات بتحصيل ضرائب الممتلكات وضرائب المبيعات ورسوم الخدمات، وفي السويد يتم تمويل المحليات ذاتيا كالتالي (٦٣ % ضريبة دخل ، ١٦ % منح من الحكومة المركزية ، ٢١ % رسوم تحصل من مستهلكي الخدمات البلدية . (٢)

شكل (٢-٢) التوزيع القطاعي لاستثمارات دواوين عموم المحافظات لعام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ ويوضح أنها أنفقت في هذا العام وهذه ثلاثة مليارات ونصف تقريبا على المرافق - الهيئة المصرية للاستعلامات www.egyptsis.gov

وقد أصبحت هذه المركزية عبئاً على الدولة التي تتحمل مسؤولية كل شيء تقريباً ، لأن

القرارات العمرانية والتخطيطية صارت الآن من السعة والتعقيد والتشابك بحيث تفوق قدرة أي دولة ، سواء متقدمة أو نامية ، على الوفاء بها ، كما ارتفعت في ذات الوقت كفايات وقدرات المجتمع العلمية والإدارية والتنظيمية ، كما وكيفا ، إلى الحد الذي يُمكن المجتمع المحلي من إنتاج تشكيلاته وكياناته واتحاداته وجمعياته ، بل وأحزابه السياسية الفاعلة والمتفاعلة ، مما لا يبرر بأي حال هذه القبضة المركزية الشديدة وهذا الاختلال الواضح في العلاقات بين المركز والأطراف، كما أن ازدياد نمو وتضخم المدن يجعل من المستحيل الوفاء بمتطلبات الأقاليم مركزيا لزيادة الضغط على الخدمات والمرافق البلدية (٣)

(٢-١-٣) اللامركزية في الغرب : في النصف الثاني من العقد الماضي أخذت الدعوة نحو تطبيق لامركزية الحكم وإدارة شؤون الدولة تنطلق بصيحات مدوية عبر منظمات المجتمع الدولي ، وأخذت هذه النبرة تعلق في ظل دعاوى دعم مبادئ الإصلاح السياسي والاقتصادي والاجتماعي ودعم مبادئ الحكم الرشيد (Good Governance) وفي ظل هذا المناخ أصبح التوجه نحو اللامركزية الديمقراطية مهما في ظل شراكة دولية

(١) المصدر موقع الهيئة العامة للاستعلامات - بوابة مصر www.sis.gov.eg

(2) Local Governance : Report of the United Nations Global Forum on Innovative Policies and Practices in Local Governance, Sweden, 1996, (www.undp.org).

(٣) م/ عبدالعزيز العبدالكريم : ندوة دور القطاع الخاص في تنمية المدن العربية ، دمشق ، ٢٠٠٠ ، المعهد العربي لإملاء المدن ، ص ٣٣-٣٤ .

واندماجات اقتصادية وشبكة معقدة من المصالح وفي ظل ظهور القوى الاقتصادية الكبرى متمثلة في الشركات متعددة الجنسيات ، وتندرج اللامركزية إلى ثلاث مستويات هي :

- اللامركزية الإدارية : وهي الأقل شأنًا وتتمثل في إتاحة اتخاذ القرارات دون الرجوع للعاصمة .
 - اللامركزية المالية : وهي أهم لأنها تتيح للإقليم تحصيل موارده بنفسه وإنفاقها على احتياجاته مع الرقابة المركزية والأهلية من سكان الإقليم ذاته ، وذلك بدلا من شحن هذه المبالغ دوريا لخزانة الدولة في العاصمة
 - اللامركزية السياسية : وهي أعلى مستويات اللامركزية وتتمثل في انتخاب المحافظ ومدير الأمن والعمدة بدلا من تعيينهم مركزيا فيكون ولاؤهم لسكان الإقليم الذين انتخبوهم وبذلك يكون للسكان سلطة المراقبة التي تحث عليها الشريعة (الرقابة المجتمعية) ، ويتكون هيكل وحدات الحكم المحلي في الولايات المتحدة من: الولايات والمقاطعات والبلديات، ولكل منهم سلطات وصلاحيات لايرجع فيها للإدارة المركزية (٣) .
- وجرت العادة في الدول النامية على مقاومة كبار موظفي الدولة لفكرة اللامركزية للإبقاء على سلطاتهم الواسعة ، كما يقاومها أحيانا صغار الموظفين لخوفهم من المسؤولية وعدم تعودهم على تحملها مباشرة . (٢)
- ويعلل معارضو اللامركزية رفضهم بأن تطبيقها سيزيد الفساد الإداري لأنه سيقفل الرقابة على القرارات لتعدد متخذيها ، بينما ذلك غير صحيح حيث أنه من المعروف أنه كلما زادت الصلاحيات في يد فرد واحد زادت فرص فسادها ، ولذا فإن تشتيت المسؤولية سيقفل فرص الفساد كما ان الرقابة المجتمعية عادة هي أشد وقعا وأقل كلفة من الرقابة المركزية المعروفة . (١)

(٢-١-٣- د) نتائج تطبيق اللامركزية في البيئة العمرانية في مصر :

- حرية أفراد البيئة العمرانية في تشكيل بيئتهم وبالتالي إبداعهم فيها لأن الحرية تولد الإبداع .
- رفع عبء التمويل المركزي من كاهل الدولة .
- حماس الأفراد لسداد الرسوم المحلية لإحساسهم بفائدتها المباشرة عليهم وأنها لا تخرج عن خدمة بيئتهم العمرانية المحلية ولا تذهب للحكومة المركزية .
- أحقية الأفراد في التعاقد مع شركات مقدمي الخدمة محليا (شركات مياه - نظافة - كهرباء - صيانة طرق) وبالتالي سيكونون رقباء على خدمات هذه الشركات ولهم القدرة على تغييرها إذا قصرت في خدمتهم .
- استعمال الأعراف البنائية بدلا من القوانين المعمارية مما سيزيد كفاءة البيئة العمرانية لأن الأعراف أفضل من القوانين بسبب :

(١) تقرير (الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة - مؤسسة ملتقى الحوار للتنمية وحقوق الإنسان - محمد حبيب وشادي عبد الكريم ٢٠٠٨ www.moltaka.org)

(٢) السيد عبد المطلب غانم(تحرير)؛ إدارة المدن الجديدة: رؤى مستقبلية، القاهرة: مركز دراسات واستشارت الإدارة العامة، برنامج اللامركزية وقضايا المحليات، ٢٠٠٧. (٤) جميل عبد القادر أكبر ، عمارة الأرض في الإسلام ص ٣١٢ - ٣٢٢)

El-Sayed Abdel-Notteleb Ghanem, Reform of Local Government in Egypt, 3 Vols., MIT - CU Technological Planning Program, 1982-1983. Refrenbe to Volume 2 (1982): The Changing System of Local Government in Egypt

١. أن الأعراف نتاج مئات التجارب الفردية فما نجح منها قلده جيرانه فصار عرفاً وما فشل كانت خسارته على المجرب فقط واتعظ منه الجيران فلم يقلدوه . (٤)
٢. أن الأعراف مرنة تتغير بتغير الظروف والمناخ والبيئة والمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية لأهل الحي وبالتالي فهي أكثر استيعاباً لنسيجهم العمراني من القوانين التي تكون باترونا جاهزا غير قابل للتغيير .
٣. أن الأعراف أقرب لنفوس الأفراد من القوانين لأنهم نشأوا على اتباعها وبالتالي فلا صعوبة في إلزامهم بها ولا حاجة للاحقة عقوبات كالتى ترفق دائما بكل قانون .
٤. عقوبة ترك العرف تكون مجتمعية ومستمرة من استهجان المحيطين بالفرد وتوبيخهم له ، في حين أن عقوبة مخالفة القانون تحتاج لجهاز تنفيذي للضبط والإحضار والهدم مما يكلف الدولة مبالغ طائلة .
٥. القانون يحتاج جهازا إداريا لمتابعته وإجبار الأفراد على احترامه وإذا تعارض هذا القانون مع مصالح البعض فربما يحاولون التحايل على تنفيذه بطرق غير مشروعة مما يفتح الباب للفساد الإداري .
٦. القوانين تنتج بيئة عمرانية منظمة لكن الأعراف تخلق بيئة عمرانية متجانسة .
٧. الأعراف واقعية لكن القوانين مثالية فتطبيق الأولى أقل كلفة من الثانية .
٨. القوانين هي تقنين لعرف بنائي ثبت نجاحه فتم فرضه على كافة الأفراد فالأعراف هي أصل القوانين وليس العكس ، وتقنين العرف الناجح يعتبر تجميدا له مما يتسبب في فشله لأن العرف يتغير بسرعة شديدة مع تغير تقنيات البناء وظروف المناخ وتغير الاقتصاد وقيم المجتمع .
٩. تصلح الأعراف للقرى والمدن معا ، ففي القرى تكون الأعراف بديهية لتجانس التركيبة السكانية ، وفي المدن فإن كل ساكن يأتي للمدينة بأعراف بيئته التي أتى منها ثم يتم تمازج هذه الأعراف وتظهر أعراف جديدة مهجنة تنتج من التجربة والخطأ لكل منهم فيختارون جميعا ما يناسب ظروفهم الجديدة ومناخ مدينتهم فينشأ بذلك عرف بنائي جديد ، ونجد في الولايات المتحدة أن كل حي من الأحياء له عرف بنائي يميزه (الحي الصيني ، حي اليهود ، حي السود ، إلخ) كل منهم له أعرافه البنائية المميزة التي تحترمها السلطة رغم عشق الأمريكيين للتنظيم بالقوانين وصرامتهم في تنفيذها .



شكل (٢-٢٦) مقارنة بين البناء بالأعراف في اليمن والبناء بالقانون في مصر- لاحظ تجانس الأولى وتنافر الثانية- www.archnet.org

مبادئ الشريعة في العمارة وال عمران على مستوى التخطيط العمراني :

- يمكن تلخيص مبادئ الشريعة على مستوى التخطيط العمراني في النقاط التالية :
- 1- كل أرض موات لا مالك لها ولا يختص أحد بمنافعها وليست مرفقا ولا حريما لمرفق فهي مباحة يملكها من أحيائها ولا يشترط إن الحاكم إذا خيف تدخل الأهواء ويستحب إننه إذا خيف النزاع .
 - 2- يستحق كل عنصر في البيئة العمرانية حرما حوله يحمي منافعهم من الاعتداء ويختلف باختلاف وظائفه واحتياجاته ، والهدف من الحرم الحفاظ على كفاءة أداء العنصر العمراني دون عوائق على أتم وجه .
 - 3- البيئة العمرانية في الشريعة لا مركزية يتدرج اتخاذ القرار فيها من الأدنى للأعلى والقرار بيد أفراد البيئة العمرانية على اختلاف مستوياتهم وفق التقاليد والأعراف .
 - 4- التمويل في البيئة العمرانية لامركزي ويعتمد على أموال الزكاة والصدقات والأوقاف المخصصة لهذا الغرض إن وجدت ، ولا يجوز نقل الموارد من حي لآخر إلا بعد إكتفائه تماما ويوجه الفائض **لأقرب الأحياء إليه حفاظا على الترابط الاجتماعي** .
 - 5- الرقابة العمرانية مجتمعية لامركزية يمارسها الأفراد طوال الوقت أثناء تواجدهم بالموقع ، فإذا حدثت مخالفة فيحق للمتضرر منها فقط رفع الامر للقضاء فإذا تراضوا بينهم لم يتدخل الحاكم إلا إن كان ثمة خطر على العامة ، ويمارس كافة الأفراد حق التوجيه ورفع الأخطاء بواسطة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر مما يغني عن الأجهزة الرقابية الحكومية المكلفة .
 - 6- الأنماط البنائية خاضعة للأعراف المحلية مما يعزز الهوية العمرانية لكل منطقة ، ولا يجوز تقنين الأعراف لأن ذلك تجميد لها لأنها دائمة التطور والتفاعل مع المؤثرات المحيطة .
 - 7- العرف أفضل من القانون لأنه يتم تجربته آلاف المرات قبل أن يصبح عرفا كما أنها أيسر في اتباعها على الأفراد لأنهم نشأوا عليها ، كما أنها مرنة ودائمة التطور مع الزمن ، كما أن عقوبة مخالفتها معنوية مجتمعية ولا تحتاج لجهاز إداري حكومي .

(٢-٢-١) الامتداد الأفقي وتشارك الأحمال والبناء بمواد متوسطة العمر والبناء بالضوائع

واللُّقطة: وهو مهتم بنوعية الإنشاء ومواد البناء والعمر الافتراضي للمنشأة وتفصيله كما يلي:

(٢-٢-١-١) خلفية فقهية: رغب الإسلام في سعة المسكن ففي الحديث (أربع من السعادة : المرأة الصالحة

والمسكن الواسع والجار الصالح والمركب الهنيء) (١)، غير أن هذا الاتساع المستحب لا يجب أن يزيد عن الحاجة فقد حثت الشريعة على الزهد ونهت عن التكلّف في البناء لأنه من علامات حبّ الدنيا وتمنّي الخلود فيها ، ونهت عن ارتفاع البناء فوق سبعة أذرع وعن زيادة الغرف داخل البيت عن احتياج الأسرة مع غرفة للضيف فما زاد عن ذلك فهو للشيطان (٢) ، وورد أن الرجل إذا أخذ أفرط في الارتفاع ببنايه دون حاجة كان فاسقاً (٣)

وأجازت الشريعة للبانّي الانتفاع بمواد البناء الملقاة التي لا صاحب لها كأنقاض البيوت القديمة المهملة واستعمال اللُّقطة (الضوائع التي لا صاحب لها) كقطع الخشب والحجارة ونحوه أو الحديد الملقى بلا صاحب أو جذوع الأشجار الميتة على الطريق أو الأشياء المتروكة ، فإذا ظهر صاحبها بعد ذلك فلا يحق له نزعها من المبنى إذا كان ذلك يشكل ضرراً على العقار ويأخذ تعويضاً مناسباً إن شاء أو يتصدق به . وخاصة إذا ظن تلفها بتركها كأن تتلفها الشمس أو الصدأ .. فالأولوية أن يستفيد بها خيراً من تركها للتلف ، أما إذا أمن عليها الهلاك فيتركها إن ظنّ عودة صاحبها - كما أجازت البناء بأي مواد متاحة حتى وإن كانت مخالفة لعرف البناء التقليدي مادامت متينة ولا تضر بالجيران ولا بأحد من المارة . ولا يعتبر الضرر البصري ضرراً مادام الباني لا يستطيع توفير مواد أفضل ، فأولوية الستر والسكن قبل الجمال والفن .

كما أمرت الشريعة بتشارك الجيران في الأحمال الإنشائية دون ضرر لحديث: (لا يمنن جار جاره أن يغرر

خشبه في جداره) (٤) - **كما أن البناء المكلف جدا والمعمّر لقرون طويلة ربما كان مدعاة لفتنة صاحبه وتعلقه**

بالدنيا التي هي دار حرث لا دار مقام : (مالي وللدنيا ، ما أنا إلا كراكب استظلّ تحت شجرة ثم راح وتركها) (٥)

، وعن عبد الله بن عمرو بن العاص - رضي الله عنهما - قال: « مرّ بي رسول الله - صلى الله عليه وسلم - -

وأنا أطين حائطاً لي من خصّ - فقال: ما هذا يا عبد الله؟ قلت: حائطاً أصلحه يا رسول الله، قال: الأمر أسرع من

ذلك» (٦) أي أن عمر الإنسان أقصر من عمر حائط الطين والخصّ ، وقد ورد أن عمر بن الخطاب أمر المسلمين

حين عسكروا بالكوفة أن يبنيوا بالقصب فلما احترق أذن لهم في البناء بالطوب اللين وشدّد عليهم في ألا يزيد

الواحد منهم عن ثلاثة غرف وألا يتناولوا في البنيان وقال في نهاية وصيته كلمة تكتب بماء الذهب (إلزموا

السنة تلتزمكم الدولة) أي إلزموا سنة رسولكم تكن لكم الدولة والنصر على أعدائكم . (٧)

(١) كشف الخفاء للعجلوني زيادة الجامع الصغير (٢) فراش للرجل وفراش لامراته والثالث للضيف والرابع للشيطان) أخرجه مسلم من حديث

جابر (٣) (إذا بنى الرجل المسلم سبعة أو تسعة أذرع ، ناداه مناد من السماء : أين تذهب يا أفسق الفاسق ؟) رواه أنس بن مالك وحدثه أبو

نعيم في حلية الأولياء ص / ٨٩ رقم ٣ وهو حديث غريب تفرد به الوليد بن موسى القرشي وهو ضعيف (٤) رواه أبو هريرة وأورده البخاري في

صحيحه كتاب البيوع رقم ٢٧٧ (٥) رواه الترمذي في جامعه وقال حسن صحيح (٦) أخرجه الترمذي - راجع أسد الغابة في معرفة الصحابة

لابن الأثير ص ٤٠٤ . (٧) الفتوح للبلاذري ص ١٢٣ ومروج الذهب للمسعودي ص ٢٣٥ .

إذا فيمكننا تلخيص التوصيات الشرعية في هذا البند في خمس نقاط :

- البناء بالمواد المتاحة ولا حق لأحد في الاعتراض إلا الجار أو مستعملي الطريق إذا خيف عليهم من الضرر .
- كراهية الارتفاع الرأسي إلا في الضرورة ، مخافة التعالي أو كشف الجيران ، وتحبيذ البناء الأفقي .
- توسيع المسكن لأنه من علامات السعادة ، لكن مع كراهية زيادة عدد الغرف عن عدد أهل البيت + غرفة للضيف ، فما زاد عن ذلك فهو سرف .



شكل (٢-٢٧) منزل آيل للسقوط في المنوفية بسبب

الغش في مواد البناء المعتمدة- www.arab-eng.org اقترن (٢-٢-١-٢) التجارب ذات الصلة في مصر :

التقدم الحضاري للشعوب بزيادة سيطرة الحكام وتدخلهم في قرارات الأفراد تحت مبرر التنظيم والحدثة ، والحقيقة أن تراكم القيود على تصرفات البناء يضع الأفراد بين ثلاث احتمالات : إما الانصياع متضررين أو مقتنعين بأهمية هذه التدخلات والقيود ، وإما التناقص عن البناء أصلا لكثرة قيوده وصعوبة ممارسته وتعقيداته ، وإما التهرب من القيود بشراء الذمم وهو ما يحدث في أحيان كثيرة ، فحين اشترطت المادة ١١ من قانون المباني رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ (١) أنه (يجب أن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة في الكود المصري لمواد البناء) صار لازما شراء مواد البناء المعتمدة كالأسمنت والحديد ، وعدم البناء بالحجارة أو بالمواد المحلية كما في السابق لعدم وجودها في هذا الكود . مما زاد تكلفة المبنى وبالتالي زاد أزمة السكن (٢) ، وحين أفاقت الحكومات على هذه الأزمة ظهرت أصوات تطالب بالبناء الصديق للبيئة والمستدام الذي يؤدي المنفعة المطلوبة للجيل الحالي دون استنزاف موارد الجيل القادم .

(٢-٢-١-٣) تجارب مماثلة في الغرب : نفذ الغرب مبدأ العمارة الخضراء والعمارة البيئية المستدامة التي تعتمد على المواد الخضراء صديقة البيئة ولا تحبذ المواد المصنعة (٣) كالأسمنت باعتبار صناعته مدمرة للبيئة ومحظورة بيئيا في أكثر من اثنتين وأربعين دولة (٣) .

(١) قانون البناء المصري وتعديلاته - مطبعة شركة التمدين الصناعية-١٩٩٨ (٢) فهمي هويدي -مصر تريد حلا - دار الشروق للنشر

والتوزيع ١٩٩٨ - (٣) Michael E. Reynolds (Earthship : Systems and components) 1991

وظهرت مدارس معمارية تبني بالمخلفات كحل للعمارة البيئية المستدامة فظهرت منازل مبنية بالكامل من المخلفات الزراعية (حطب الذرة وقش الارز) أو بالمخلفات الصناعية (إطارات السيارات) وأخرى مبنية بالفوارغ (زجاجات المياه الغازية والكانز) و أخرى بأجولة التراب المكثس من الموقع بل ووجدوا أن هذا النوع من المباني يعزل الحرارة بشكل فعال وأطلق عليه اسم **Earth Ship** (انظر الصور).

ولا شك أن هذه المباني مطابقة لمبادئ الشريعة الخمس السابقة ، فهي متوسطة العمر وينطبق عليها مبدأ (الأمر أسرع من ذلك) ، كما أنها تعتمد على البناء الأفقي نظرا لبساطة موادها (وهو مبدأ شرعي آخر) ، وهي تعتمد على التشارك بين الجيران والتعاون بينهم (وهو مبدأ خامس) وهي تعتمد على البناء بالأشياء الملتقطة (وهو مبدأ رابع) ، وأخيرا فهي واسعة ومبهجة للعين رغم بساطتها (وهو مبدأ سادس) .



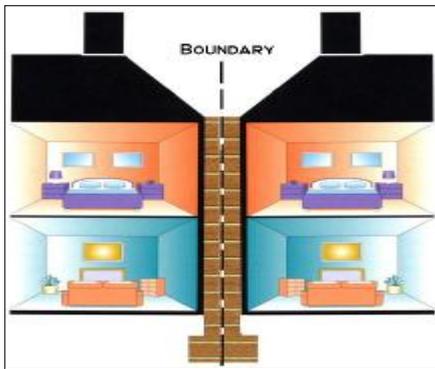
شكل (٢-٢٨) دورة مياه مبنية من فوارغ الزجاجات والأحجار من الموقع في منزل بأريزونا - www.earthship.com

والصور على اليسار توضح نماذج لـ **Earth Ship** أو سفينة الأرض التي يتم بناؤها في صحارى الولايات المتحدة من أرخص الخامات (فوارغ الزجاجات والكانز - إطارات السيارات - حزم القش المضغوط - الخ) كنموذج لعمارة الإحياء الذاتي لإعمار الصحراء بأقل تكاليف ممكنة وهي أيضا صديقة للبيئة (١)

- أما التشارك في الأحمال فيوجد نظام الحائط الحامل المشترك بين جارين في الولايات المتحدة **bearing common wall** وفي بريطانيا **bearing party wall**

وذلك رغم شيوع البناء بالسلحاح في هاتين الدولتين ، وفي

القانون البريطاني قيود صارمة على التصرفات الفردية في هذا الجدار فصدر قانون **party wall act** عام



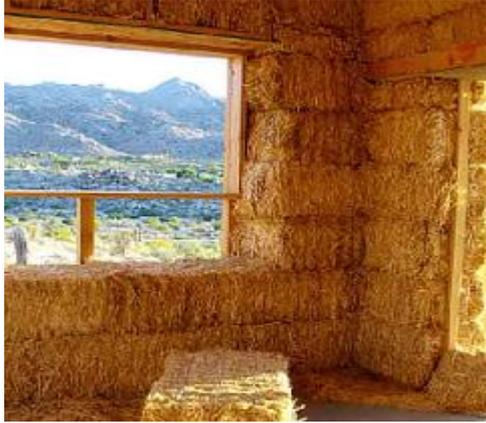
١٩٩٦ يحدد التصرفات لازمة الإذن المسبق منها (هدم أو إعادة كله أو بعضه ، زيادة سمكه أو ارتفاعه ، قطعه أو التحميل الإنشائي عليه ، الحفر أو تفرغ التربة تحته بحرماً > ٣ م ، الحفر بجواره بزواوية حفر أقل من ٤٥ درجة ، استحداث مصدر رطوبة بجواره ، إصابته بسوائل أو مواد كيميائية) ، أما التصرفات المسموحة فرديا فمنها (النهو من جانبه - التمديدات الكهربائية عليه - تركيب الأرفف والإكسسوارات غير ذات حمل إنشائي مؤثر) (٢)

شكل (٢-٢٩) الحائط المشترك بين جارين ومحظورات التصرف فيه لإيادن الجار - www.associatedsurveyors.com.uk

(١) www.earthship.com راجع قانون The Party Wall Act 1996 على الموقع www.diydata.com

(٢-٢-١-٤) نتائج التطبيق في مصر :

- استعمال المخلفات الصناعية أو الزراعية في البناء سيقلل تكلفة معالجتها وسيخفف التلوث الناتج عن إعدامها.
- البناء بالضوابط والأنقاض سيوفر الكثير في تكلفة البناء الكلية
- البناء الأفقي أقل استهلاكاً للمواد الإنشائية الثقيلة (حديد - أسمنت - إلخ) .
- التشارك في الأحمال بين الجيران سيقلل تكلفة الإنشاء ويوطد الروابط الاجتماعية .
- البناء الأفقي يوزع الكتلة السكانية على مساحة عمرانية أكبر مما يقلل الزحام ويمنع الضغط على المرافق والبنية التحتية .
- تقارب ارتفاعات البيوت وخاماتها يمنع التفاوت بين الأفراد ويقارب مستواهم الاجتماعي .
- تربية الفرد المعتدل في رغباته غير الاستهلاكي والمنتج لبيته بنفسه .



شكل (٢-٣٠) منزل بأريزونا مبني بحزم القش المضغوط

وذلك قبل نهو الجدران- www.inhabitant.com

- إمكانية حصول كل أسرة على قطعة من السماء كفاءة داخلي كما حصلت على قطعة من الأرض بالإحياء.
- عدم زيادة الغرف عن العدد المطلوب للأسرة وللضيف سيساهم في تحجيم استهلاك الأرض أفقياً أيضاً .
- منع التشاح في الموارد فكما ذكر ابن خلدون (أن الازدحام في المدن ينتج عنه التشاح حتى في الماء والهواء)^(١)

(٢-٢-٢) مبدأ تركيب وصيانة البنية التحتية ذاتياً :

(٢-٢-٢-١) خلفيّة فقهية :

يتحمل ملاك البيوت في الشريعة تكلفة شبكة الصرف الخاصة بهم ويتم تقسيم التكلفة بحسب ترتيب البيوت وحسب الميول وحسب عدد السكان في كل بيت - فقد أورد ابن الرامي (٢) من المذهب المالكي أنه (تُقسّم تكلفة بناء شبكة الصرف على الملاك كالتالي : إذا كانت البيوت خمسة متجاورة مثلاً فإن مالك البيت الأول يتحمل الخمس ثم يشترك مع المالك الثاني في خمسه ثم يشترك الأول و الثاني في خمس المالك الثالث ثم يشترك المالك الثلاثة في خمس المالك الرابع ثم يشترك المالك الأربعة في خمس المالك الخامس وهكذا - فيكون ما دفعه المالك الأول = الخمس الأول بالكامل + حصة في الخمس الثاني + نصف حصة في الخمس الثالث + ثلث حصة في الخمس الرابع + ربع حصة في الخمس الخامس . وسبب هذه القسمة أن فضلات المالك الأول تمر على قنوات المالك الثاني - وفضلات الأول و الثاني تمر في قنوات باقي الملاك و هكذا - أما نسبة المشاركة فلم تحددها

(١) عبد الرحمن بن خلدون، المقدمة، ص ٦٤٤، الدار الذهبية للنشر والتوزيع ٢٠٠٦ (٢) الإعلان بأحكام البنين لابن الرامي التونسي - ص ٣٢ .

الفتوى ، وربما تركها للعرف أو للتراضي بين الملاك .ونفس النسبة تطبق في ترميم وصيانة الشبكات القائمة فعلا إلا إذا كان أحد الملاك متسببا في انهدام جزء من هذه الشبكة (ببناء جديد أو أحمال إضافية مثلا) فإنه يتحمل الزيادة بناء على العرف ورأي ذوي الخبرة . (١)

أما تكلفة النزح والتطهير أو التسليك للشبكة فتوزع على السكان حسب رأيين ، الأول : يكس الأول حتى يبلغ الثاني ثم يكس الأول و الثاني حتى يبلغ الثالث ثم يكس الأول و الثاني والثالث حتى يبلغ الرابع وهكذا حتى يبلغوا إلى الآخر لأن الأول ينتفع بها و ماؤه يسلكها كلها (٢) ، والثاني : يكون الغرم في تنقية القناة على الجماع من كثرة العيال و قتلها (أي يتوزع على عدد السكان) - (٣) ، وإذا حدث انسداد في إحدى قنوات الصرف وأراد



السكان تسليكها و اختلفوا على من تقع تكلفة ذلك : فتكلفته على البيوت من بداية الخط وحتى مكان الانسداد ، ولا شيء على من كان بيته بعد مكان الانسداد لأن فضلاته لم تتسبب فيه . (٤)

- **شراء المياه** : الماء مباح للناس جميعا - ولكن الماء المحرز (الذي أحرزه شخص ما في وعاء أو غيره) يعتبر مالا - فعند الفقهاء : أن الأصل في الماء المحرز أنه مال متقوم ، وأنه ملك لمن أحرزه ، ولا شركة فيه ولا شبهة الشركة ، وقد ورد النهي عن « بيع الماء إلا ما حُمِل » (٥)

شكل (٢-٣) الماء مباح لكن إذا تم إحرازه في وعاء فيجوز بيعه -www.imageshack.us

- **استعمال مياه الصرف المعالجة** : يجوز إعادة استعمال ماء المجاري في الاستعمالات اليومية واستعماله في الري والغسل والوضوء بشرط مروره بمراحل التنقية العلمية المعتمدة دولياً، (٦)

- **استعمال الماء المطهر بالتشميس** : ماؤها ظاهر ولكن بعضهم كرهه الوضوء به (٧)

(١) الإعلان بأحكام البنين لابن الرامي التونسي - ص .. . (٢) قاله سحنون وذكره ابن الرامي في كتابه ص ... (٣) قاله أبو الحسن اللخمي وذكره ابن الرامي في كتابه ص ٤٢-٤٤ والحكمة في هذا التوزيع هو زيادة فضلات كل بيت بزيادة عدد سكانه (٤) قاله ابن الرامي نقلا عن كتاب (المستخرجة) (٥) الموسوعة الفقهية - الجزء الرابع - باب (اشتباه) . (٦) فقد قرر مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي في دورته الحادية عشرة المنعقدة بمكة المكرمة في الفترة من يوم الأحد ١٣ رجب ١٤٠٩ الموافق ١٩ فبراير ١٩٨٩ إلى يوم الأحد ٢٠ رجب ١٤٠٩ هـ الموافق ٢٦ فبراير ١٩٨٩ أن ماء المجاري إذا نقي على أربع مراحل وهي الترسيب و التهوية و قتل الجراثيم و تعقيمه بالكlor بحيث لا يبقى للنجاسة أثر في طعمه و لونه و ريحه ، صار طهورا يجوز رفع الحدث وإزالة النجاسة به بناء على القاعدة الفقهية التي تقرر أن الماء الكثير الذي وقعت فيه النجاسة يطهر بزوال هذه النجاسة منه إذا لم يبق لها أثر فيه - كتاب : فقه النوازل ص ٧٣ - الناشر: الجامعة الأمريكية المفتوحة - كلية الدراسات الإسلامية و العربية www.al-mostafa.info (٧) اختلف الفقهاء في التوضؤ بالماء المشمس على قولين : فذهب المالكية في المعتمد والشافعية في المذهب وبعض الحنفية إلى كراهة التوضؤ بالماء المشمس - وذهب جمهور الحنفية والحنابلة والمالكية في قول وبعض الشافعية إلى جواز التوضؤ بالماء المشمس مطلقا من غير كراهة . الموسوعة الفقهية - الجزء الثالث و الأربعون - باب (وضوء)

- **المياه الجوفية** : هي التي لها إمداد من أسفلها ، كما عرفها ابن عابدين وماؤها طاهر (١) و حفر البئر يعتبر من وسائل إحياء الموات الذي تثبت به الملكية (٢) ومن حفر بئراً أو أجرى نهراً أو بنى سبيلاً لسقي الناس والكائنات فله ثواب عظيم ونَدَبَ الإسلامُ إلى ذلك وجعلهُ من أعلى القُرْبَاتِ (بشرط أن لا يبني في ملك غيره بغير إذنه) . (٣)

ولكل بئر يتم حفره في الأرض الموات حرم لا يسمح لغيره بالحفر فيه ، ومقدار الحرم حسب العرف والحاجة وكمية الماء ورخاوة التربة أو صلابتها إلخ (٣) .

- **صيانة الأنهار** : الأنهار العامة كالنيل ودجلة و الفرات صيانتها على الحاكم من بيت مال المسلمين - لأن المنفعة لعامة المسلمين ، (٤) ، فإن لم يكن في بيت المال شيء تكون النفقة على الناس - فإن امتنعوا أجبرهم الإمام للمصلحة العامة - قال عمر رضي الله عنه : (لو تُركتم لبعتم أولادكم) . ولكن لا يجوز للإمام أن يخرج للعمل والصيانة إلا الأقوياء ممن يقدر على العمل ويطيعه - ولا يأخذ إلا من الأغنياء - كما في تجهيز الجيوش ، أما الخاصة المملوكة لأفراد فصيانتها على من يملكونها لأن الحق لهم و المنفعة تعود عليهم ، وتقاسم التكلفة عليهم وعقوبة الامتناع عنها تفصيله في الهامش . (٥) - أما الأنهار الخاصة : فإذا كان النهر داخل ملك رجل فهو أحق به و له أن يمنع غيره من الدخول في أرضه وهذا باتفاق في الجملة (٦) .

(١) الأصل في ماء الآبار الطهورية (أي كونه طاهراً في نفسه مطهراً لغيره) ، فيصح التطهير به اتفاقاً ، إلا إذا تنجس الماء أو تغير أحد أوصافه على تفصيل في التغير يعرف في أحكام المياه . غير أن هناك آباراً تكلم الفقهاء عن كراهة التطهير بمانها لأنها في أرض مغضوب عليها . وهناك من الآبار ما نصّ الفقهاء على اختصاصها بالفضل ، ورتبوا على ذلك بعض الأحكام . الموسوعة الفقهية - الجزء الأول - باب آبار - كما ورد في حاشية البجيرمي على شرح الخطيب . الموسوعة الفقهية - الجزء الأول - باب (بئر) . (٢) أجمع الفقهاء على أن حفر البئر وخروج الماء منها طريق من طرق الإحياء الذي تثبت به الملكية ، فإذا تمّ تفجير الماء والانتفاع به في الزراعة ، مع نية التملك ، يتم بذلك الإحياء ، وذلك على خلاف وتفصيل بينهم : - فقد اشترط المالكية إعلان النية إذا كانت البئر بئر ماشية - واشترط الشافعية الغرس إذا كانت البئر لبستان ، كما يشترطون نية التملك . واشترط بعضهم أن يقوم ببناء جدران البئر إذا كانت في أرض رخوة - واشترط الحنفية بالإضافة إلى تفجير الماء أن يقوم بالحفر وسقي الأرض . الموسوعة الفقهية - الجزء الأول - باب آبار (٣) لموسوعة الفقهية - الجزء الأول - باب (بئر) (٤) لقول النبي صلى الله عليه وسلم (الخراج بالضم) (أخرجه أبو داود) ، وتكون المؤونة من مال الخراج والجزية دون العشور والصدقات - لأن العشور والصدقات للفقراء - والخراج والجزية للنواب (٥) عند الحنابلة وأبي حنيفة وهو وجه عند الشافعية يكون كرى النهر المشترك وإصلاحه على الشركاء بحسب ملكهم فيه ، وقال أبو يوسف ومحمد من الحنفية والشافعية في الأصح : الكرى على جميع الشركاء من أول النهر إلى آخره لاشتراكهم و انتفاعهم به - وقال صاحبان : بحصص الشرب والأرضين - كما يستون في استحقاق الشفعة لأن لصاحب الأعلى حقا في الأسفل لاحتياجه إلى تسهيل ما فضل من الماء فيه - قال الحنفية : وليس على أهل الشفة من الكرى شيء - لأن الكرى من حقوق الملك ولا ملك لأهل الشفة في رقبة النهر - بل لهم حق شرب الماء والسقي للدواب فقط - ولأهل الأرض لا يحصون - لأهل الدنيا جميعا ، الموسوعة الفقهية ، الجزء الرابع والأربعون - باب (نهر) (٦) وله أن يمنع من يريد من الشرب لنفسه أو ماشيته من الدخول في ملكه لأن الدخول إلى أرضه إضرار به من غير ضرورة - فله أن يمنع الضرر عن نفسه فإن كانت هناك ضرورة وخيف الهلاك فيقال لصاحب النهر : إما أن تأذن بالدخول ليأخذ الماء بشرط أن لا يكسر ضفة النهر و إما أن تخرج الماء إليه وتعطيه بنفسك - فإن لم يعطه ومنعه من الدخول فله أن يقاتله بالسلاح ليأخذ قدر ما يندفع به الهلاك - والأصل فيه ما روي (أن قوما وردوا ماء فساءوا أهله أن يدلهم على البئر فأبوا - وسألهم أن يعطوهم دلوا فأبوا - فقالوا لهم : إن أعناقنا وأعناق مطابنا كادت تنقطع فأبوا - فذكروا ذلك لسيدنا عمر بن الخطاب رضي الله عنه فقال : هلا وضعتم فيهم السلاح ..) المصدر السابق .

- **تمهيد وصيانة الطرق** : ما ينطبق على تكلفة تركيب وصيانة شبكة المياه ينطبق على شبكة الطرق



شكل (٢- ٣٢) يجوز بناء سباط على الطريق إذا لم يهدد المارة أو يضر بالطريق - الصورة لسباط يحي بيك في أدلب - دمشق- المصدر www.archnet.org



شكل (٢- ٣٣) الصورة من القاهرة توضح طريقاً غير نافذ يشترك فيه ثلاث بيوت فيحق لهم شرعاً نصب بوابة على مدخله لمنع دخول الغرباء-المصدر www.archnet.org crisis in the built environment-Jamil Akbar -p.235

فالمستفيدون من الطريق هم المتكفلون بنفقاته وبنفس طريقة التوزيع السابق ذكرها - أما الطرق العامة التي يتعدد مستعملوها فنفتتها على بيت المال ويمكن توجيه أموال الوقف لهذا الغرض بشرط موافقة الواقف (١).

- يحق لأصحاب الطريق غير النافذ (المسدودة نهائيه) أن يضعوا بوابة على فم الطريق لمنع دخول من هو ليس من سكان هذا الطريق ، أما في حال الطريق النافذ (مفتوح الطرفين) فلا يجوز لهم ذلك لأن حق المرور مرهون بعامة المسلمين (٢) .
- صيانة الطريق غير النافذ ورصفه وتمهيده وكنسه يتوزع على ساكنيه بنفس النسبة السابقة (٣).

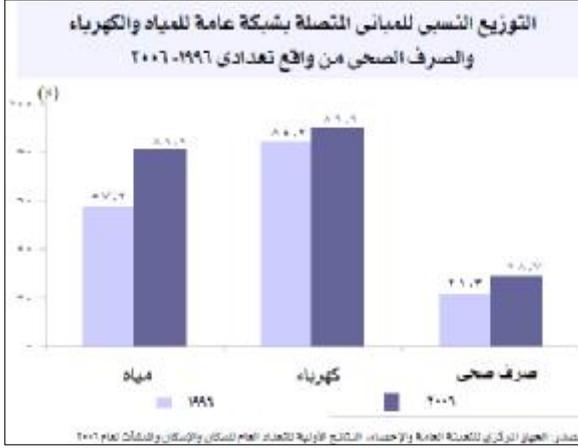
- يحق للمالك البروز ببنائه على هواء الطريق بشرط عدم الضرر فإن تضرر أحد مستعملي الطريق فيمنعه القاضي (٤) .
- من اعتدى ببنائه على حرم الطريق فشهادته مجروحة ولا تقبل شهادته في أي قضية باعتباره فاسقاً لأخذه ما لا يحل له (٥) .

- من اعتدى على شبر من طريق المسلمين طوّقه من سبع أرضين (٦).
- يجوز بناء سباط (كوبري على الشارع يصل ضفتيه ببعضهما) بشرط عدم إعاقة المرور وعدم تهديد سلامة المارة (٧).
- من غرس غرساً فضايق المارة فلهم مطالبته بتقليمه لئلا يعوق مرورهم ، ولكن لا يقطعها إلا لضرر قوي (٨) .

- نظافة وتشجير أفنية البيوت مسؤولية ساكنها ولهم في ذلك الأجر (**فنظفوا أفنيكم ولا تشبهوا باليهود**) (٩) كما يسنّ التكافل في أداء هذه المهام بين الجيران : **(المسلم للمسلم كالبنيان يشدّ بعضه**

(١) الوصية والوقف في الفقه الإسلامي- وهبة زحيلة - دار الفكر العربي - الطبعة الأولى ١٩٨٧ - ص ٤٢ . (٢) المحيط البرهاني في الفقه النعماني - محمود ابن أحمد بن مازة - دار إحياء التراث العربية - ٢٠٠٣ - ص ١٠٣ . (٣) الموسوعة الفقهية الجزء باب طريق (٤) نفس المصدر السابق (٥) نظام الإسلام - الحكم،الاقتصادالاجتماع -سامح عاطف زاین -دار الكتب اللباني ١٩٨٩ ص ٦٢١ . (٦) نفس المصدر السابق ص ٥٤٠ (٧) الموسوعة الفقهية باب طريق (٨) الموسوعة الفقهية ج ٢٣ باب غرس (٩) أخرجه الترمذي (١٣١/٢) من طريق خالد بن إياس عن صالح بن أبي حسان عن الصحابي سعيد بن المسيب ، انظر زاد المعاد لابن القيم (٢٠٨/٣)

- بعضا (١) ، و (الله في عون العبد مادام العبد في عون أخيه) (٢) من يلقي قمامته على جاره فهو غير مؤمن (والله لا يؤمن) (قالها ثلاثا) من لا يأمن جاره بوائقه (٣) ، كما أن إزالة القمامة من الطريق صدقة وهو شعبة من شعب الإيمان (الإيمان بضع وسبعون شعبة أعلاها لا إله إلا الله وأندائها إمطة الأذى من الطريق) (٤)



شكل (٢- ٣٤) نسبة تمتع المواطنين بخدمات البنية التحتية في مصر أعوام ١٩٩٦-٢٠٠٦ - المصدر نتائج مسح العقد الاجتماعي ٢٠٠٥



شكل (٢- ٣٥) بالوعة مغطاة بكرسي خشبي وضعه الأهالي خوفا من سقوط أطفالهم فيها المصدر www.facebook.com

(١) رواه الشبخان عن طريق أبي موسى الأشعري (٢) رواه أبو هريرة ، صحيح مسلم (٣) رواه البخاري في كتاب الأدب الفرد رقم (٦٠١٦) (٤) رواه النسائي عن أبي هريرة - سنن النسائي تحقيق الشيخ عبد المحسن العباد . (٥) انظر الباب الاول الفصل الاول من هذا البحث ص () (٦) نلاحظ تخبط الحكومات المتعاقبة في إسناد هذه المرافق ، فنذكر تعاقدها مع شركة اجنبية لجمع القمامة وما أدى إليه ذلك من تراكم القمامة بعد أن كان الزبال التقليدي يحضر بانتظام وبأقل التكاليف، ولزالت النزاعات القضائية قائمة بين الأجهزة المحلية وبين هذه الشركات ، فهذا نموذج لتخبط الإسناد والنتائج عن اتخاذ القرارات مركزيا بعيدا عن رغبات السكان (٧) بلغ توصيل مياه الشرب في الحضر ٨٦.٦% مقارنة ب ٧٨.٥% في الريف ، وتوصيل الكهرباء ٩٠.٢% مقارنة ب ٨٩.٧% في الريف ، وتوصيل الصرف ٦٢.٢% مقابل ١٣.٧% في الريف طبقا لنتائج (مسح العقد الاجتماعي ٢٠٠٥) الصادر عن مجلس الوزراء . (٨) أصدر الرئيس مبارك قرارا جمهوريا في ٢/٥/٢٠٠٤ ، يقرّر تحويل مرفق مياه الشرب والصرف الصحي إلى شركة قابضة ذات شخصية اعتبارية وصفة ربحية ، وتخضع لقانون شركات قطاع الأعمال ولائحته التنفيذية ، وأصدر القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٠٠ الذي يقضي بتحويل هيئة كهرباء مصر إلى شركة قابضة أيضا بنفس الشروط السابقة ، وترتب على هذين القرارين ارتفاع كبير في أسعار المياه والكهرباء والصرف ، فتضاعفت بنسب تتراوح ما بين (٣٠٠%) و (٨٠٠%) وفقا لنظام شرائح الاستهلاك ، فارتفع سعر المتر المكعب للمياه في المنشآت التجارية مثلا من ٨ قروش إلى ١٥٠ قرشا ، وسعر متر الصرف الصحي من قرشين إلى ١٠٠ قرش - انظر تسعير شرائح الاستهلاك على موقع مركز حابي للحقوق البيئية على الانترنت www.hcer.org

(٢-٢-٣) البنية التحتية في الغرب : تستهلك مشاريع البنية التحتية في الغرب بلايين الدولارات مما يشكل عبئا ثقيلًا على ميزانية أغنى الدول ، ففي تقرير لبلدية نيويورك مارس ٢٠٠٨ ذكرت أن تكلفة صيانة شبكة لمياه



والصرف للمدينة بلغت ٣٦.٢ بليون دولار في مدينة نيويورك فقط والتي يسكنها ١٨ مليون نسمة ، مما يعني أن تكلفة صيانة مياه و صرف الفرد الواحد تساوي ٢٠١١.١ دولار سنويا (١) ، وهو مبلغ مرهق حتى لمدينة كنيويورك نظرا للأزمة المالية العالمية (٢) أما في ضواحي الأقليات التي يسكنها الفقراء والسود فخدمات البنية التحتية مزرية نظرا لعدم اهتمام حاكم الولاية بهم باعتبارهم غير ذوي تأثير في قرار انتخابه ، لأن الأغنياء هم الذين يمولون حملاته الانتخابية ، ونجد أن استهلاك أحدهم للمياه المعالجة وغير المعالجة يبلغ ١.٣ مليون لتر سنويا ، ما بين

شكل (٢-٣) عجز الموازنة الأميركية في الفترة ١٩٨١-٢٠٠٩ مما يصعب معه تحمل الدولة لتكلفة مشاريع البنية التحتية- موقع شبكة رويترز نقلا عن البيت الأبيض www.archnet.org

استعمالات الشرب والنظافة وري الحديقة وحمامات السباحة، في حين لا يتجاوز نصيب الفرد في أحياء الأقليات ١٤٠ ألف لتر سنويا بتفاوت ١: ١٠.٧ (٣) ، وفي حين تتمايز الخدمات بين أحياء ثرية تنفق عليها الدولة مبالغ طائلة وبين أحياء فقيرة طواها النسيان فإن البلدية تعاني من ارتفاع نفقات الأولى ، ومن شكوى وتذمر الثانية (٤)



شكل (٢-٣٧) التمايز في البنية التحتية بين حي هارلم ذو الأغلبية السوداء وحي كوينز ذو الأكثرية البيضاء وكلاهما في ولاية واحدة www.state.ny.us

(١) النشرة السنوية الصادرة عن بلدية نيويورك : www.nyc.gov dsny2009 annual report على الموقع

2) www.nyc.gov/html/nyw/pdf/nywbudget11.pdf

3) Discrimination Against Minorities in the United States – www.safhr.org/Minority_brochure.doc

4) The Crisis in Municipal Finance : an address by :Robert Penington -Manufacturers Trust Company -1994 .p.12

(٢-٢-٢ - ٣) نتائج تطبيق البنية التحتية الذاتية في مصر :

- سيقوم الأهالي بتنفيذ المرافق بأنفسهم إن كانوا فقراء أو بالتعاقد مع شركات متخصصة إن كانوا أغنياء .
- التنافس بين الشركات مقدمة الخدمة سيقلل تكلفة التركيب ويزيد التنافس في الجودة .
- الرقابة على تنفيذ الخدمة سيكون مستمرا لوجود الأهالي في منطقة العمل ودون حاجة لجهاز رقابي حكومي.
- تربية السلوك الحضاري لدى السكان لأن الخدمات على عاتقهم فلن يهملوا في صيانتها والحفاظ عليها .
- تربية الاستهلاك الرشيد لدى المواطن لخدمات المياه والصرف والطاقة نظرا لوقوع تكلفة التركيب والاستهلاك والصيانة عليهم مباشرة .



- زيادة جودة المرافق لأن الأهالي سيحرصون على إتقان تركيبها لأنها ستعمر معهم لفترة طويلة ولأبنائهم من بعد .
- تقوية الروابط الاجتماعية بين الجيران نظرا للتعاقد المستمر بشأن الخدمات المشتركة مما يزيد التماسك الاجتماعي
- ربما يتطوع الأغنياء من الحي بتركيب الخدمة على نفقتهم من باب البرّ والثواب وحسن الجوار ، وربما يوقف وقفاً للإتفاق على صيانتها فيما بعد
- ستقوم الجمعيات من المتطوعين بتوعية السكان

شكل (٢ - ٣٨) سلبية الأهالي في نظافة أحيائهم ربما نتجت عن عدم تحميلهم مسؤوليتها ابتداءً- تصوير الباحثة في قرية كفر حكيم بمرحلة

في المناطق الفقيرة بالذات إلى كيفية تركيب الخدمة بأقل تكلفة وأعلى جودة فيما يشبه سلسلة (اصنعها بنفسك) التي تنشرها الجمعيات الأهلية في الغرب لمساعدة المبتدئين - والصور أدناه لمجموعة شباب تطوع لتعليم أهالي منطقة (بطن البقرة) في القاهرة كيفية كنس قريتهم وتشجيرها ودهان حوائطها بأنفسهم وحسب إمكانياتهم المتاحة (١)



شكل (٢ - ٣٩) التنظيف والتشجير والصيانة بالجهود الذاتية في منطقة بطن البقرة بمساعدة المتطوعين www.alyoumalsabe7.com

(١) جريدة اليوم السابع عدد ٢٩ مارس ٢٠١٠ .

أما المشاريع الكبرى كالكباري والطرق السريعة ومحطات المعالجة الضخمة يمكن تبنيتها كشركات مساهمة يدخل فيها الأهالي بالإكتتاب وتحت إشراف الدولة وإشراف ممثلي الأهالي في الأحياء ذات الاختصاص ، وتتعاقد هذه الشركات مع المقاول الذي تراه مناسباً مع استمرار الرقابة الأهلية عليه .

(٢-٢-٣) **حق الارتفاق** : هو حق لعقار مخدوم على عقار خادم مجاور يستحقه بالأقدمية وأسبقية البناء :
(٢-٢-٣-١) **خلفية فقهية** : تقرّ الشريعة بحقوق الارتفاق للمباني الأقدم على المباني الأحدث ، فأول العقارات وجوداً هو أحقّها بالامتيازات المتعددة وعلى من بنى بعده مراعاة هذه الحقوق . (١)
- حق الارتفاق هو (حق مقررّ على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لغير مالك العقار الأوّل) وله أنواع عديدة ذكر منها العلماء خمسة :

١. حقّ المرور : (حق مروره هو وأهل بيته وضيوفه للوصول لبيته عبر جاره) .
 ٢. حقّ الشرب : (حق الأخذ من ماء شرب جاره للشرب والاستعمالات اليومية دون تخزين زائد عن الحاجة)
 ٣. حقّ المجرى : (حق دخول ماء التغذية والشرب لبيته عبر جاره) .
 ٤. حقّ المسيل : (حق خروج ماء الصرف من بيته عبر جاره) .
 ٥. حقّ الميزاب : (تسهيل ماء المطر أو الثلج على الطريق أو على الأرض الفضاء المملوكة لجاره) .
- وليس الارتفاق محصوراً في هذه الحقوق الخمس ، بل هو قابل للزيادة مع نشوء الحاجة وتغير الزمان (٢)
- **حق الارتفاق هو حق للعقار لأصحابه ، فلا تسقط بتغير صاحبه ، بل تنتقل عبر الملاك تبعاً للعقار الذي ثبتت لمصلحته . (٣)**

- **يتأكد حق الارتفاق بأقدميته ، والأقدمية تتحقق بمضيّ عشر سنوات عند المالكية و ابن القاسم والونشريسي ، وبعشرين سنة عند أصبغ ، وبأربع سنوات عند سحنون .**
- **الوضع العمراني يتحوّل لحق ارتفاق بثلاث شروط (٤) :**

- ١ - أن يكون قديماً (بمرور المدد السابق ذكرها) .
 - ٢ - أن يكون موافقاً للشرع ، فإن كان مخالفاً له فلا اعتبار له وإن كان قديماً .
 - ٣ - ألا يترتب عليه ضررٌ فاحش ، فإن ثبت خلاف ذلك فلا يثبت الحق .
- **حقوق الارتفاق هي حقوق مالية وهي أموال في حد ذاتها ، لكنها غير قابلة للبيع أو التأجير بمفردها (عند الجمهور) وإنما يجوز تبعاً للعقار لا منفصلاً بذاته (٤).**
- **يصح بيع الأرض أو العقار دون حقوق ارتفاقها ، ولا يدخل حق الارتفاق في بيع الأرض أو العقار إلا بالنصّ عليه صراحةً ، أو بذكر ما يدلّ عليه كأن يقول : بعث الأرض بحقوقها أو بمراقها ، أو أي لفظ مشابه .**

(١) الارتفاق لغة : الإكء باليد ، والانتفاع ، والاستعانة (لسان العرب لابن منظور . (٢) وهو رأي الجمهور عدا الحنفية .
(٣) الموسوعة الفقهية - الجزء الثامن عشر - باب (حق) (٤) الفقه الإسلامي وأدلته - وهبة زحيلي - دار الفكر ١٩٨٤ ص ٢١١ .

- حق الارتفاق قابل للتوريث بلا خلاف لأنه من الحقوق التي تتعلق بمال المورث، لا بشخصه أو إرادته أو مشيئته.
- يدخل حق الارتفاق في تأجير العقار ، ولو لم ينص العقد على دخوله ، لتعذر الانتفاع بالعين المؤجرة بدونه .
- لا يجوز وقف العقار دون حقوق ارتفاقه ، لأن الوقف هو هبة الانتفاع ، ولا يكتمل الانتفاع إلا بالارتفاق (١).
- يجوز رد البيع بسبب حقوق الارتفاق : فإذا اكتشف مشتري العقار أن على العقار حقوق ارتفاق فله حق رد البيع لأن ذلك عيب في العقار ينتقص من منافعه لحساب جاره . (٢)

- حق الارتفاق لا يوجد إلا بوجود ٣ مناطق :

١. العقار المستفيد بالارتفاق (العقار المخدم) .
 ٢. العقار المرتفق به (العقار الخادم) .
 ٣. منطقة الارتفاق وهي التي بها آلية الخدمة فهي مشتركة بين العقارين من حيث المسؤولية والمنافع .
- يعتبر تقادم حق الارتفاق ذريعة للمخدوم على خادمه ولا يتغير إلا أن يقوم الدليل على خلافه . والقاعدة أن الأقدمية مثبتة للحق لكنها غير منشئة له وهذا متفق عليه (١) .
 - إن اختلف الطرفان في الوضع القديم هل نشأ بحق في البداية أم لا ، فالبيئة على من ادعى (صاحب العقار الخادم) واليمين على من أنكر (صاحب العقار المخدم) (٣) .
 - إذا منع صاحب العقار الخادم جاره المخدم من حق الارتفاق المثبت له ، يجوز للمتضرر اللجوء للقضاء ببيئة استحقاقه له ، فيجبر القاضي الجار الممتنع على تسهيل الارتفاق لجاره ، (راجع قول عمر : والله ليمرن به ولو على بطنك) . (٤)

(٢-٢-٣-٢) حق الارتفاق في مصر : جرى العرف والقضاء طوال العصور الإسلامية الأولى باتباع أحكام الارتفاق خاصة أن المساكن كانت متلاصقة متراكبة فكان ليس لها منفذ للطريق إلا عبر الجيران ، ولغياب التخطيط المسبق للمدن إلا في حالات خاصة كبغداد مثلا ، ولم يتراجع استعمالها إلا مع صدور مجلة الأحكام العدلية التي أصدرها الباب العالي العثماني كمحاولة منه لفرض السيطرة على مملكته الواسعة في ١٨٨٢ م ، ثم جاء في المادة ١٠١٦ من القانون المدني المصري (٥) أن (حق الارتفاق يكسب بعمل قانوني أو بالميراث ولا يكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور) وبالتالي نفى الأقدمية في اكتساب حق الارتفاق فنتجت التعديت المتكررة على حقوق العقارات لحساب العقارات الأحدث فصعبت صيانة العقار القديم وتناثرت منافعه وتعطلت العديد من وظائفه بحجة أن الكل سواء أمام القانون في حين أن الأقدمية معتبرة شرعا وعقلا (٦)

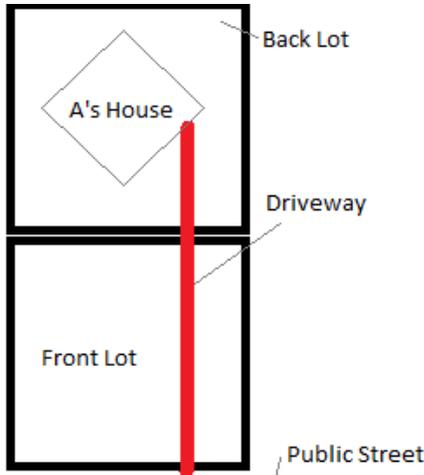
(١) الفقه الإسلامي وأدلته - وهبة زحيلي - دار الفكر ١٩٨٤ ص ٢١٣ (٢) الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين الوضعية - على الخفيفي - دار النهضة العربية - ١٩٩٠ - ص ٣٧٠ . (٣) وذلك عند البهوتي ، راجع الموسوعة الفقهية - الجزء السابع والثلاثون - باب (مسيل) . (٤) إعلاء السنن - أشرف على التهانوي - دار الفكر الإسلامي ١٩٩٨ - ص ٣٢٨ . (٥) نظرية الالتزام في القانون المدني المصري : دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي ، عبد السميع عبد الوهاب أبو خير - دار النهضة العربية - ٢٠٠٢ ، ص ٣٥٦ (٦) على عبد الواحد وافي - الملكية الخاصة في الإسلام - ص ٢٢ مطبعة أحمد علي مخيمر ١٩٦٩



شكل (٢-٤٠) حقوق الارتفاق تنشأ بالاتفاقات المكتوبة في القانون الأمريكي - المصدر www.en.wikipedia.org



شكل (٢-٤١) حق المرور عبر ملكية الآخرين للوصول لملكيتك - المصدر www.erinus.org



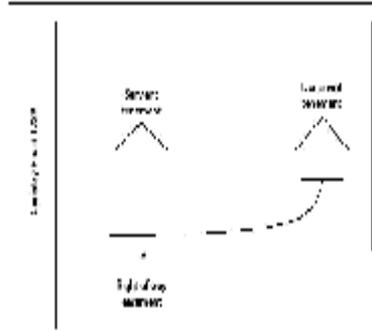
شكل (٢-٤٣) الفرق بين حق الارتفاق السلبي والإيجابي في القانون الأمريكي - المصدر www.en.wikipedia.org

(٢-٢-٣-٣) **حق الارتفاق في الغرب** : يعترف الغرب بحقوق الارتفاق وتوابعها فتعرف في بريطانيا باسم (Servitude rights) وفي الولايات المتحدة باسم (Easement) ، وتعريفها أنها (حق استخدام عقار الغير دون امتلاكه) (The right to use the real property of another) (١) ويعترف القانون الفيدرالي بأربع حقوق

ارتفاق رئيسية هي (حق المرور - حق دخول الشمس والهواء عبر الجار - حق مرور مسارات الماء الصناعية - حق الاستناد بالأحمال الإنشائية)

ويعترف بحقوق فرعية تربو على الثلاثين منها (حق الطيران فوق الجار ، حق صرف سيل العاصفة عبر الجار ، حق الإطلال على منظر جميل عبر الجار كالبحر مثلا ، حق عدم حجب جاره لموجات الاتصال اللاسلكي من الوصول إليه) (١) .

وهناك بعض الولايات الأمريكية تمنح إعفاءات ضريبية لملاك العقارات الذين يسمحون للناس بالارتفاق والمرور عبر ممتلكاتهم للوصول للشواطئ أو للبحر أو لمنطقة ترفيهية عامة



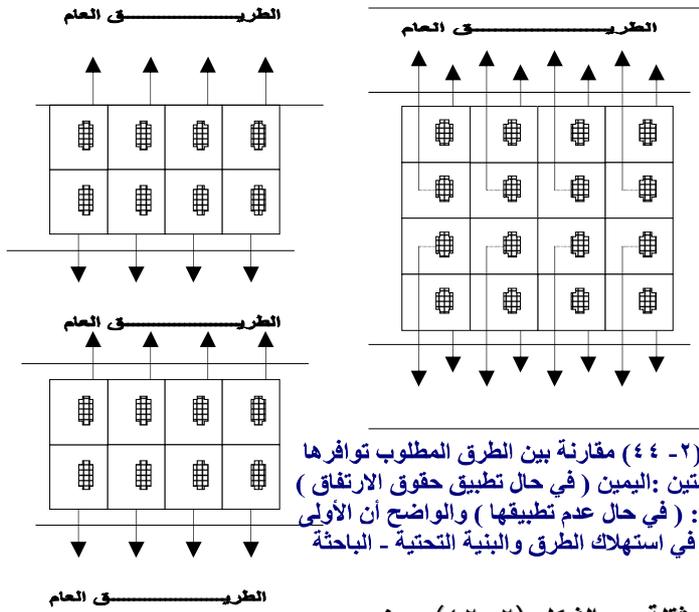
شكل (٢-٤٢) الفرق بين العقار الخادم والمخدوم في القانون الأمريكي - المصدر www.easement.com

وطرفا الارتفاق هما العقار الخادم (Servant Tenement) والعقار المخدوم (Dominant Tenement) ويحق للمخدوم إعفاء الخادم من هذا الالتزام

بمقابل مادي أو بدون (لاحظ مطابقتها لحق الإبراء في الشريعة)

ويعرف هذا التنازل ب (Release of Obligation) (٢) ، وحق الارتفاق عندهم نوعان (٣) : إيجابي (Affirmative) وسلبي (Negative) فحق العقار A (في الصورة) في المرور عبر جاره الأمامي هو حق ارتفاق إيجابي، وعدم أحقية هذا الجار في منع A من المرور عبر ممتلكاته هو حق ارتفاق سلبي ، (٤)

- (1) The law of Easement : Natural rights arising from Situation - .. R.B.Michell ,Biblomazaar 1995
- (2) Encopædia Britannica. Retrieved June 09, 2010, from Encyclopædia -Britannica Online www.britannica.com
- (3) Ballentine's Law dictionary, p. 201.
- (4) Ibid., citing Rhoades v. Barnes, 54 Wash. 145, 149, 102 P. 884 (1909).



(٢-٢-٣-٤) نتائج تطبيق الارتفاق في مصر:

- الاستغناء عن استحداث مرافق لكل عقار على حدة ، مما سيقلل نفقات الأداء للمنشآت .
- تقليل تمديدات البنية التحتية وما يتبع ذلك من تقليل التلوث البيئي و استهلاك الموارد .
- نشوء صلات مستمرة وتفاهمات بين الفرق المتجاورة مما يعزز صلة الجوار وما في ذلك من مردود اجتماعي .

شكل (٢-٤) مقارنة بين الطرق المطلوب توافرها في حالتين: اليمين (في حال تطبيق حقوق الارتفاق) اليسار: (في حال عدم تطبيقها) والواضح أن الأولى أوفر في استهلاك الطرق والبنية التحتية - الباحثة

- حرص المالك على البناء في مكان لم يسبقه فيه أحد ليحوز كل الحقوق العمرانية على جيرانه اللاحقين ، مما سيعدد الأنوية

العمرانية وبالتالي سيقل التكدس حول نواة واحدة مثقلة ، والشكل (٢-٤) يوضح مقارنة بين مساحة الطرق المطلوبة في حالتى تطبيق حق المرور وعدمه.

(٢-٢-٤) حق الشفعة: وهو حق التملك للعقار المجاور أو الملاصق له إذا كان معروضاً للبيع :

(٢-٢-٤-١) **خلفية فقهية:** حق الشفعة من حقوق العقار ، وهو حق التملك للعقار المجاور أو الملاصق له إذا كان معروضاً للبيع فهو أحقّ به من غيره (١) وحق الشفعة ثابت بالسنة والإجماع ويحق لصاحبه المطالبة به أو التنازل عنه ، (٢) لحديث جابر بن عبد الله : « قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل شركة لم تقسم ربعة أو حائط ، لا يحلّ له أن يبيع حتى يؤذن شريكه فإن شاء أخذ وإن شاء ترك ، فإذا باع ولم يؤذنه فهو أحقّ به » . وحديث سمرة عن النبي صلى الله عليه وسلم قال : « جار الدار أحقّ بالدار » (٣) والحكمة منها أنها تمنع الضرر عن الشريك والجار ، فإذا كان العقار معروضاً للبيع فشريك المالك وجاره أحقّ بالعقار من الغريب لمنع الضرر عنهم ، فالبايع ينال نفس الثمن المطلوب سواء باع لشريكه أو للغريب ، بينما يتضرر الشريك

(١) والشفعة في اللغة : اسم مصدر بمعنى التملك ، وتأتي الشفعة في اللغة أيضاً اسماً للملك المشفوع ، وعرفها الفقهاء : بأنها تملك البقعة جبراً على المشتري بما قام عليه . أو هي حق تملك قهري يثبت للشريك القديم على الحادث فيما ملك بعوض . والفرق بين الشفعة والتولية : أن التولية هي بيع ما ملكه بمثل ما قام عليه ، وكل من بيع التولية والشفعة يبيع بمثل ما اشترى ويختلفان من وجوه أخرى . أما الفرق بين الشفعة والبيع الجبري : فالبيع الجبري هو البيع الحاصل من مكره بحق ، أو البيع عليه نيابة عنه ، لإفناء حق وجب عليه ، أو لدفع ضرر ، أو لتحقيق مصلحة عامة - فالبيع الجبري أعمّ من الشفعة .. الموسوعة الفقهية - الجزء السادس والعشرون - باب (شفعة) . (٢) قال الشبرايملي - من الشافعية - إن ترتب على ترك الشفعة معصية - كان يكون المشتري مشهوراً بالفسق والفجور - فينبغي أن يكون الأخذ بها مستحباً بل واجباً إن تعين طريقاً لدفع ما يريده المشتري من الفجور (٣) وقال ابن المنذر : أجمع أهل العلم على إثبات الشفعة للشريك الذي لم يقاسم فيما بيع من أرض أو دار أو حائط . الموسوعة الفقهية - الجزء السادس والعشرون - باب (شفعة)



والجار إذا دخل مشترٍ غريب معه لأنه ربما كان سيء الطباع أو كثير المشاكسة ، فهذا من أعظم العدل وأحسن الأحكام المطابقة للعقل والفطرة ومصالح العباد .

كما أنه إذا اشترى غريب هذه الحصة فسيضطر كل منهما لاستحداث مرافق في نصيبه كالمنور

والمصعد والحمام إلخ مما يهدر مال كليهما ويفتح باب الضرر وسوء المشاركة (١) .

شكل (٢- ٤٥) لا تجوز الشفعة في المنشآت القابلة للنقل لانتفاء ضرر الثبوت مصدر الصور www.caravan-info.uk.com و www.architecture.about.com



- ما تجب فيه الشفعة : تجب الشفعة في العقار ، سواء كان العقار مما يحتتمل القسمة أو مما لا يحتتملها كالحمام والرحى والبئر ، والنهر ، والعين ، والغرف . وكل ما يتعلق بالعقار مما له ثبات واتصال . (١)

- لا تستحق الشفعة في المنشآت القابلة للتركيب أو الوحدات سابقة الصب ، حيث ذهب الحنفية والشافعية ، وهو في الصحيح من مذهبي المالكية والحنابلة أن الشفعة لا تثبت في المنقولات الممكنة التحرك لانتفاء ضرر المشاركة حينئذ بين الشريكين وللحديث: « لا شفعة إلا في دار أو عقار » (٢) وكان العقار في زمنهم غير قابل للتركيب والنقل ، وفي رواية عن مالك وأحمد : أنها تثبت في المنقولات أيضا ، لحديث جابر أن النبي صلى الله عليه وسلم « قضى بالشفعة في كل ما لم يقسم » وهذا يشمل العقار والمنقول (١) - من المستحق للشفعة ؟ : الشريك الذي له حصة مشاعة في نفس العقار المباع ، ما لم يتم قسمة هذا العقار بينه وبين شريكه ، فهو مستحق للشفعة بالاتفاق (١) .

- الشريك الذي له حصة في عقار لا يقبل القسمة ، كدورة المياه الصغيرة والبئر والمنور الضيق إلخ . فذهب مالك في إحدى رواياته ، والشافعية في الأصح والحنابلة في ظاهر المذهب إلى أنه لا شفعة فيه ، والسبب أن ثبوت الشفعة في ما لا يقبل القسمة يضع البائع بين خيارات صعبة :

- إما أن يفرض الشركة بالقسمة فلا يستطيع لأن العقار صغير غير قابل للقسمة .
- وإما أن يبيع نصيبه فلا يستطيع لأن المشتري سيهربون لعلمهم بوجود شريك له حق الشفعة ، فلا يبقى له إلا

(١) الموسوعة الفقهية - الجزء السادس والعشرون - باب (شفعة) . (٢) وهذا يقتضي نفيها عن غير الدار والعقار مما لا يتبعهما وهو المنقول ، وأما ما يتبعهما فهو داخل في حكمها . قالوا : ولأن الشفعة إنما شرعت لدفع الضرر ، والضرر في العقار يكثر جداً فإنه يحتاج الشريك إلى إحداث المرافق ، وتغيير الأبنية وتضييق الواسع وتخريب العمار وسوء الجوار وغير ذلك مما يختص بالعقار بخلاف المنقول وقالوا أيضاً : الفرق بين المنقول وغيره أن الضرر في غير المنقول يتأبد بتأبده وفي المنقول لا يتأبد فهو ضرر عارض فهو كالمكيل والموزون .

أن يبيعه لشريكه مضطراً مما قد يتسبب في بخس قيمته فذلك ضرر واضح - والضرر لا يزال بالضرر .
أما الحنفية ، ومالك في الرواية الثانية ، والشافعية في الصحيح والحنابلة في رواية فذهبوا إلى أن الشفعة تجبفي العقار سواء قبل القسمة أم لم يقبلها (١) .

- استحقاق الجار للشفعة : الجار لا يستحق الشفعة عند الجمهور: المالكية والشافعية والحنابلة (٢) ، ويستحقها إذا كان ملاصقاً ، عند الحنفية وابن شبرمة والثوري وابن أبي ليلى ، واستدل الأولون بحديث جابر : « فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة » والجيران تكون الحدود بينهما واضحة والطرق محددة فلا شفعة (٣) واستدل الآخرون بحديث (الجار أحق بسقبة) (٤) ، وبحديث جابر : « الجار أحق بشفته ينتظر به وإن كان غائباً ، إذا كان طريقهما واحداً » (٥) ، بينما يرى ابن تيمية أن الجار يستحق الشفعة إن كان شريكاً في حقوق الملك وإلا فلا (٦) وترتيب أولوية الشفعة كما قال الميرغاني : الأولوية في الشفعة للشريك في رقبه العقار ، ثم للشريك في حقوق العقار ، ثم للجار (٧) .

- شروط الشفعة بالجار : اشترط الحنفية لثبوت شفعة الجار شرطان :

١ - أن يكون الجار ملاصقاً للعقار المباع بحيث يمكن فتح العقارين على بعضهما من أي جزء (٨) ،

(١) وهو رأي أبي حنيفة وبعض اصحاب الشافعي كابن سريج وبعض اصحاب أحمد كأبي الوفاء بن عقيل وهي رواية المهذب عن مالك وهذا القول هو الصواب كما يراه ابن تيمية . - مجموع الفتاوى لابن تيمية - ج ٣٥ ص ٣٣٤ ، واستدلوا على ذلك بعموم الحديث : « قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل ما لم يقسم » . واستندوا في قولهم على سببين : أن الشفعة شرعت لدفع ضرر الشركة عن كليهما - فدفع الضرر عن الباع مهم كدفع الضرر عن شريكه وليس أحدهما أهم من الآخر - فإذا باع أحدهما نصيبه كان شريكه أحق به من الأجنبي إذ في ذلك إزالة ضرره مع عدم تضرر صاحبه ، فإن البائع يصل إلى حقه من الثمن ويصل شريكه إلى الانفرد بالعقار فيزول الضرر عنهما جميعاً ، وأن ضرر الشركة فيما لا ينقسم أكبر من ضررها في العقار القابل للقسمة ، فإذا كان الشرع أقر دفع الضرر القليل فالضرر الكبير أولى ، ولو كانت الأحاديث مختصة بالعقارات القابلة للقسمة فإنثبات الشفعة فيها تنبيه على إثباتها فيما لا يقبل القسمة من باب أولى . الموسوعة الفقهية - ج ٢٦ باب (شفعة) - وقد ثبت في الصحيح عن النبي أنه قال (من كان له شريك في أرض أو ربة أو حائط فلا يحل له أن يبيع حتى يؤذن شريكه فإن شاء أخذ وإن شاء ترك) ولم يشترط النبي في الأرض والربة والحائط أن يكون مما يقبل القسمة فلا يجوز تفيد كلام الرسول بغير دلالة من كلامه - وفي السنن عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال (الجار أحق بشفعة جاره ينتظره بها وإن كان غائباً إذا كان طريقهما واحداً) فإذا قضى بها للاشتراك في الطريق فلأن يقضى بها للاشتراك في رقبه الملك أولى مجموع الفتاوى لابن تيمية ص ٣٣٦ (٢) الموسوعة الفقهية ج ٣٦ - باب (مجاورة) (٣) وقالوا : إذا كان الشرع يقصد رفع الضرر عن الجار فهو أيضاً يقصد رفعه عن المشتري . ولا يمنع إضرار الجار بجلب الضرر على المشتري ، فكلمة جاء أحد ليشترى السدار وقف الجار في طريقه مما يضر بالمشتري ضرراً بيتاً ، وليست دار إلا ولها جار ، فكان من تمام حكمة الشارع أن أسقط الشفعة بوقوع الحدود وتصريف الطرق لنأبى بضر الناس بعضهم بعضاً . (٤) شرح سنن ابن ماجه - تحقيق الشيخ عبد المحسن العباد حديث رقم ٥٧ . (٥) قال عمرو بن الشريد : وقتت على سعد بن أبي وقاص ، فجاء المسور بن مخرمة فوضع يده على إحدى منكبي إذ جاء أبو رافع مولى النبي صلى الله عليه وسلم فقال : يا سعد ، ابتع مني بيتي في دارك . فقال سعد : والله ما أبتاعها فقال المسور : والله لتبتاعنهما ، فقال سعد : والله لا أزيدك على أربعة آلاف منجمة أو مقطعة ، قال أبو رافع : لقد أعطيت بها خمسمائة دينار ولو لا أنني سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول : « الجار أحق بسقبة » ما أعطيتكها بأربعة آلاف وأنا أعطى بها خمسمائة دينار فأعطاها إياه " . الموسوعة الفقهية - ج ٦ باب (التصاق) (٦) مجموع الفتاوى لابن تيمية ص ٣٣٧ (٧) الموسوعة الفقهية - ج ٢٦ باب شفعة (٨) قال الحنفية : تشترط الشفعة للجار أن يكون ملاصقاً - أي الذي يلاصق عقاره أي جزء من أي حد من حدود العقار المباع ، سواء امتد مكان الملاصقة حتى عم الحد أم قصر حتى لو لم يتجاوز . فالملاصق للمنزل والملاصق لأقصى الدار سواء في استحقاق الشفعة لأن ملك كل حد منهم متصل بالبيع

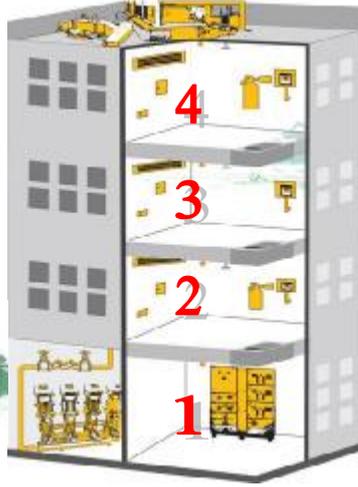
ولا تثبت الشفعة عند الحنفية للجار المحاذي أوالمقابل . لأنه لا يتضرر من سوء الجوار لعدم تلاصق ملكه بملك الآخر ولا شركة بينهما في حقوق الملكية ، ولأن بينهما طريق نافذ (مفتوح من طرفيه) فلا يمكن فتحهما على بعض وبالتالي لا يستحق الشفعة ، ولكن تثبت الشفعة للجار المقابل إذا كانت الدور كلها في طريق غير نافذ (مفتوح من طرف واحد) لإمكان فتح الدور على بعض لتصبح كلها داراً واحدة

٢. أن يكون المطالب بالشفعة هو الجار المالك ، فلا يصح للجار المستأجر أو المستعير أن يطالب بالشفعة ، لأن المقصود دفع ضرر التأذي بسوء المجاورة على الدوام والمستأجر ليس مستديماً ، وإذا تضرر فيإمكانه الانتقال واستئجار مكان آخر - فلا يتحقق الضرر في حقه .

• أما شريح فاشترط لاستحقاق الجار للشفعة قرب الباب ، فأقرب الأبواب إلى الدار أحق بالشفعة . لما ورد أن عائشة رضي الله عنها قالت: « يا رسول الله إن لي جارين فألى أيهما أهدي ؟ قال : إلى أقربهما منك باباً » . (١)

- الشفعة بين الطوابق بالعمار الواحد :

شكل (٢-٤) تجوز الشفعة بين طوابق العمار الواحد فإذا تم بيع ٢ فالأولى بالشفعة ٣ ثم ١ ولا شفعة ل ٤- تصميم الباحثة



• يحق لجيران الطابق من أعلاه أو أسفله الأخذ بالشفعة (عند الحنفية) .

• إذا انهدم الطابق العلوي فليس لصاحبه حق الشفعة في الطابق السفلي (على قول أبي يوسف) لأن الاتصال بالجوار قد زال .

• لو باع مالك الطابق العلوي طابقه قبل عرض السفلي للبيع فليس له حق الشفعة في السفلي لأنه لم يعد جارا له (٢). وعلى قول محمد تجب الشفعة لأنها

ليست بسبب البناء بل بالقرار وحق القرار باق (٣)

• إن كانت ثلاثة طوابق فوق بعض وباب كل منها إلى الطريق فعرض الأوسط للبيع تثبت الشفعة للأعلى والأسفل معا .. وإن عرض للبيع الأسفل أو الأعلى ، فالأوسط أولى بالشفعة ، لما له من حق القرار ، فالشفعة تستحق لمن له حق التعلية (١) .

• إن كان يملك شقتين بعمار أحدهما بالثاني والأخرى بالثالث مثلا وعرضهما للبيع فجار كل شقة أولى بها (٤)

• لو كان السقل لرجل والعلو لآخر فبيعت دار بجنبها فالشفعة لهما معا كل عما يليه . (١)

(١) الموسوعة الفقهية - الجزء السادس والعشرون - باب (شفعة) (٢) على قول أبي يوسف من الحنفية . (٣) حق القرار مرتبط بملكية الأرض لا بملكية المبنى فيبقى بعد زواله ، انظر الموسوعة الفقهية الجزء ١٨ باب (حق) . (٤) ولو كان سقل بين رجلين عليه علو لأحدهما مشترك بينه وبين آخر فباع هو السقل والعلو كان العلو لشريكه في العلو والسقل لشريكه في السقل ، لأن كل واحد منهما شريك في نفس المبيع في حقه وجار في حق الآخر أو شريك في الحق إذا كان طريقهما واحداً .

- **الشفعة في ملكية المنافع العين دون رقبتهما** : الشفعة تكون في ملكية رقبة العقار وليس في ملكية منافع العقار - فشركة المنافع لا تثبت فيها الشفعة. (عند جمهور الحنفية والشافعية والحنابلة و بعض المالكية) (١) .
- **هل تستحق الشفعة بين المستأجرين ؟** :

إذا استأجر شخصان عيناً ، ثم قام أحدهما بتأجير نصيبه من الباطن لشخص ثالث ، فهل يحق لشريكه مطالبته بإحلاله محل الغريب في هذا الإيجار من الباطن ؟ :

• لا شفعة لشريك في الكراء ، فإن اكرى شخصان داراً مثلاً ثم أكرى أحدهما نصيبه من منفعتها فلا شفعة فيه لشريكه . (أحد قولَي مالك) .

• يستحق الشفعة ، وهو أولى بالاستتجار منه . (قول ثان لمالك ، وللشيخ عيش) (٢) .

- **الشفعة للشريك في حق من حقوق العقار المباع** : لا تثبت الشفعة للشريك في حقوق العقار المباع ، كحق الشرب أو المرور أو المسيل إلخ . (وذلك عند المالكية والشافعية والحنابلة ، وعمر وعثمان وعمر بن عبد العزيز وسعيد بن المسيب وسليمان بن يسار والزهرري ويحيى الأنصاري وأبو الزناد وربيعة والمغيرة بن عبد الرحمن والأوزاعي وإسحاق وأبو ثور وابن المنذر) ، في حين تثبت الشفعة للشريك في حق من حقوق العقار المباع (عند الحنفية وابن شبرمة والثوري وابن أبي ليلى) قال المرغيناني : " الشفعة واجبة للشريك في رقبة العقار ، ثم للشريك في حقوق العقار ، ثم للجار . (٢) .

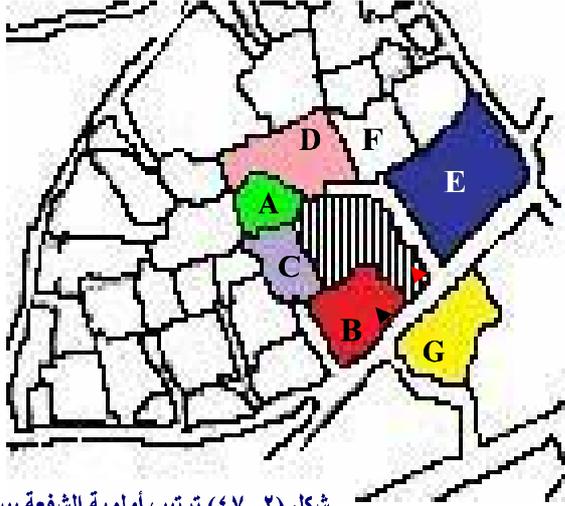
- **الشفعة لا تقبل التجزئة** : لا يجوز لمستحق الشفعة أن يطلب بعض العقار ويرفض البعض الآخر - فالشفعة لا تقبل التجزئة - ولذلك اشترط الفقهاء جميعاً ألا يتضمن التملك بالشفعة تفريق الصفقة (٢) .

- **لا يجوز التنازل عن الشفعة بعد نجاحه في الحصول عليها** : يجوز للشفيع أن يتنازل عن حقه في طلب الشفعة بعد أن طلبها مادام ذلك كان قبل رضی المشتري أو قبل حكم الحاكم له بها ، لأنه يعد تنازلاً منه عن حقه في طلبها قبل الحكم ، أما إذا كان التنازل بعد الحكم أو بعد رضاء المشتري بتسليم الشفعة فليس له التنازل ، لأنها قد أصبحت ملكه - والملك لا يقبل الإسقاط . (٢) .

- **حق الشفعة لا يباع** : لا يجوز للشفيع التنازل عن الشفعة بتعويض فإن فعل ذلك خسر الشفعة والتعويض معا (٣) .

(١) يحق للشريك في المنفعة المطالبة بالشفعة (قول للإمام مالك) - الموسوعة الفقهية ج ٢٦ باب (شفعة) (٢) نفس المصدر السابق .
(٣) قال الحنفية والشافعية والحنابلة : لا يصح الصلح عن الشفعة على مال ، فلو صالح المشتري الشفيع عن الشفعة على مال لم يجز الصلح ولم يثبت العوض ويبطل حق الشفعة . وقال الشافعية : تبطل شفيعته إن علم بفساده ، وسبب بطلان التعويض هو عدم ثبوت حق فيه - فالتأبث للشفيع حق التملك ، فيما أن يملك وإما أن يترك دون مقابل - وسبب بطلان حق الشفعة بهذا التصرف : أنه أسقط حقه بالصلح (حتى وإن لم يصح هذا الصلح) فإسقاط حق الشفعة صحيح - وذهب مالك إلى جواز الصلح عن الشفعة بعوض ، لأنه عوض عن إزالة الملك فجاز أخذ العوض عنه . - وقال القاضي من الحنابلة : لا يصح الصلح ولكن الشفعة لا تسقط . لأنه لم يرض بإسقاطها وإنما رضي بالمعوضة عنها ولم تثبت المعوضة فيقيت الشفعة .
الموسوعة الفقهية - ج ٢٦ - باب (شفعة) ، وفي رواية عن الإمام أحمد ورد جواز الاعتياض عن حق الشفعة من المشتري لا من غيره .
الموسوعة الفقهية - ج ١٨ باب (حق)

- أولوية ترتيب المستحقين : كما في الشكل فإنه إذا تم عرض البيت المخطط للبيع فالأولى بالشفعة هو البيت A لاستحقاقه حق الارتفاق بالمرور عليه فلا منفذ له إلى الطريق إلا من خلاله فهو الأحق بالشفعة أولاً ، يليه البيت B لتلاصقه معه وكونه أقربهم إليه باباً ، يليه البيت C لتلاصقه بمسافة أطول من البيت D ، يليه البيت D لتلاصقه به واشترائه معه في الطريق غير النافذ ، يليه البيتان E ثم F بنفس الرتبة لأن كل منهما جار



شكل (٢-٤٧) ترتيب أولوية الشفعة بين الجيران حسب مبادئ الشريعة - الباحثة

محاذاي (مقابل) على طريق غير نافذ ، مع مراعاة أن الأول أطول محاذاة من الثاني ، وأخيراً البيت G لأنه جار محاذا على طريق نافذ ، فإذا تنازل أي من هؤلاء عن حقه في الشفعة وجبت لمن يليه في الاستحقاق (١)

(٢-٤-٢) الشفعة في القانون المدني المصري:

نصت المادة ٩٣٥ من قانون البناء المصري على ثبوت الشفعة في العقار الثابت فقط دون المنقولات (بما يخالف مذهب المالكية والحنابلة) ، وفي البيع فقط دون سائر التصرفات الأخرى (٢) (بما يخالف أحد قولي الإمام مالك بأنها تثبت في الإجارة أيضاً) وتركت الحرية للشفيع في

أن يأخذ أو لا يأخذ بها فهذا متروك لمحضر تقديره ، ولا تجوز الشفعة لدائني

الشفيع لأنها رخصة وليست حقا (لا عينياً ولا شخصياً) وهي متصلة بشخص الشفيع. كما لا تجوز فيها الإحالة بأن يحيل الشفيع هذا الحق إلى غيره ليستفيد به ، وجعلت الشفعة قابلة للتوريث فيطالب بها ورثة الشفيع حسب ما أستقرت عليه أحكام المحكمة العليا مخالفة في ذلك رأي فقهاء الحنفية (٣) ، ونصت على بطلان التبويض في الشفعة فيما أخذه كله أو تركه كله ، كما أنه إذا بيع العقار لأكثر من مشتري فلا يجوز الأخذ بالشفعة من بعضهم دون بعض (٤) فإذا تراحم الشفعاء من طبقة واحدة فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه (٥). وشروط مستحق الشفعة في القانون المصري هي أن يكون:

١ - مالكاً لحق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها .

٢ - مالكاً للرقبة إذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه

٣ - شريكاً في الشيوع إذا بيع شئ من العقار المشاع إلى أجنبي (٢).

وتثبت الشفعة لمالك الرقبة في حق الاستعمال وحق السكنى متى كانت لا تتعارض مع هذين الحقين (٦) ، كما تثبت

(١) تصميم ودراسة حالة الباحثة وفق الأحكام السابق ذكرها . (٢) راجع شروط الشفعة في المادة ٩٣٦- من القانون المدني المصري (

(٣) انظر حكم المحكمة العليا في الطعن ٩٠٣ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٤ س ٣٢ ص ٦١١ (٤) راجع الطعن ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق جلسة

١٩٨١/١١/٤ س ٣٢ ص ١٩٨٩ (٥) المادة ٩٣٧ ، فقرة ٢ من القانون المدني المصري . (٦) الطعن رقم ٤٠ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/٤/٤

للمشريك في حق الانتفاع بالعقار إذا كان هذا الحق يباع منفرداً دون بيع رقبة العقار (٢) ، وتثبت للمشريك في العين على الشيوع فإذا انتفى الشيوع بقسمة العين ومعرفة كل منهم لنصيبه تسقط الشفعة (٣) ، كما تثبت لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملائمة لهذا الحق أو بعضها (٤) كما تثبت لمحتكر العين إذا عرضها المالك للبيع (٥) كما تثبت للمالك إذا باع المستحكر شيئاً مما بناه في العين المؤجرة .

أما الجار فتثبت له الشفعة بشروط : أن يكون مالكا للعين المجاورة للعقار محل البيع (٦) - وأن تكون جواره جوار التصاق بالعقار المبيع (٧) ، أن تكون ملكيته مسجلة (٨) - ألا تكون ملكيته وفقاً لأنه لا ينتفع عندئذ بحق الشفعة - ألا يكون هذا الجار من المعروفين بالسمسرة العقارية لأنه في هذه الحال سيأخذ العقار لبيعه مرة أخرى - ألا يكون قاضياً أو محامياً في دائرة الاختصاص التي يقع فيها العقار - ألا تكون العين محل البيع معروضة في المزاد العلني بشكل قانوني صحيح - أن تكون العين محل البيع مبنى أو أرض مباني ولا تجوز في الأرض الزراعية (٩) - ألا تكون العين محل البيع قد اشتراها أحد أصول أو فروع المالك الأصلي أو زوجته أو أصهاره فهم أولى بها من الجار - ألا يكون هدف المالك من بيعها هو جعلها محل عبادة أو ملحقا بمحل عبادة لأن حق الله مقدم على حق الناس (١٠) .

(٢-٢-٤-٣) الشفعة في الغرب : حق الشفعة معروف في الغرب باسم Pre-emption Right وتم تقنينه عام ١٨٤١ ، ويعرف بأنه حق الاستباق بالدخول في صفقة البيع ليحل محل المشتري الأصلي فيما يشبه الشراء الجبري أو الشراء بالإكراه : (The right to step into a purchase of real estate property in the place of the original purchaser's stead which is similar to compulsory purchase) ويستحقه الجار والشريك بل وحتى المستأجر للعقار ، ويلتزم مستحق الشفعة بسداد نفس الثمن وتنفيذ نفس شروط البيع التي كان ملتزماً بها المشتري الخارجي المفسوخ عقده (pre-emptor is bound by the same terms and conditions as the original purchaser) راجع قانون Preemption Act of 1841 ، ويحوز هذا الحق أيضا بنسوك الإقراض العقاري ، فإذا عجز المقترض عن السداد فللبئس حق الشفعة في العقار بصفته أحد المساهمين في تمويل بنائه ، ويتم تطبيق هذا الحق أيضا في سوق المال ، فإذا قامت شركة ما بطرح أسهم جديدة أو بيع أسهم قديمة ، فلحمة الأسهم في هذه الشركة share- holders الأولوية في الشراء بصفتهم شركاء في رأس المال الأصلي . (راجع المادة ٨٩ من القانون ١٩٨٦ المنظم لسوق المال في

(١) الشيوع هو امتزاج الأنصبة دون فرز أو تقسيم . (٢) هذا مفاد النص في المادة 985/1 من القانون المدني (٣) الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ في جلسة ١٩٨٥/٤/٩ س ٣٦ ص ٥٦٥ (المحتكر هو المستحق للحكر ، والحكر هو الإجارة الطويلة التي قام خلالها المستأجر بالبناء أو الغرس في العين فأصبحت حكراً له هو أحق بها من أي مستأجر آخر مادام يدفع نفس الأجرة السوقية العادلة - الموسوعة الفقهية ج ١٢ باب حكر (٥) الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ في جلسة ١٩٨٥/٤/٩ س ٣٦ ص ٥٦٥ (٦) سواء ملك تام أم ملك ربة ن وسواء كان ملكه مفرزاً أم مشاعاً (٧) ويتحقق الالتصاق بأي مسافة من العقار دون وجود فاصل كطريق أو مصرف عام وغير ملوك لأحدهما (٨) الطعن رقم ١٠٥٥ لسنة ٥٧ في جلسة ١٩٨٨/٢/١١ (٩) الفقرة ٢ من المادة ٩٣٦ من القانون السابق (١٠) المادة ٩٣٩ مدني من القانون السابق .

الولايات المتحدة) ، فلحملة الأسهم في هذه الشركة share- holders الأولوية في الشراء بصفتهم شركاء في رأس المال الأصلي . (راجع المادة ٨٩ من القانون ١٩٨٦ المنظم لسوق المال في الولايات المتحدة) .
(٢-٢-٤) نتائج تطبيق الشفعة : إذا تم تطبيق مبدأ الشفعة بضوابطه الشرعية في مصر فإن النتائج المتوقعة لذلك هي :

- اتحاد العقارات المتلاصقة أو المتجاورة وبالتالي زيادة قدرتها على العطاء والكفاءة الوظيفية .
- منع الضرر عن الأفراد في البيئة العمرانية .
- عند اتحاد العقارات في يد مالك واحد فسيستغني عن المرافق المكررة ويكتفي بمرفق واحد يخدم العقار المتحد مما سيوفر تكلفة التشغيل وبالتالي في أوجه الصرف العامة .
- تطبيق مبدأ الشفعة في الأراضي الواقعة خارج كردون المباني سيسهم في حل مشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة لأن جار هذه الأرض سيجمئها لأحققيته بها وأولويته في وضع اليد عليها وسيستطيع حمايتها من الدخلاء لتواجهه بجوارها .
- تطبيق مبدأ الشفعة سيسهم في حل مشكلة تهاك البنية التحتية لأن اتحاد العقارات يوحد مرافقها وبالتالي يحسن كفاءة بنيتها التحتية ، ونذكر أن كبار الملاك في الأربعينيات كانوا يتولون تنفيذ البنية التحتية لممتلكاتهم بما في ذلك خطوط السكة الحديد المارة بها .

ملخص
الفصل
الثاني

مبادئ الشريعة في العمارة وال عمران على مستوى التصميم المعماري :

- يمكن تلخيص مبادئ الشريعة على مستوى التصميم المعماري في النقاط التالية :
١. البناء بالمواد المتاحة بشرط الكفاءة والمتانة ، وجواز البناء بالمواد الملتقطة والضوائع مادام لا يعرف صاحبها واستحباب البناء الأفقي وعدم التعالي في البناء .
 ٢. تشارك الجيران في الأحمال البنائية والتشجيع على ذلك توفيراً للنفقات الإنشائية وتوطيد الأواصر الجوار .
 ٣. استحباب البناء الاقتصادي غير المغالى فيه وغير المعمر سوى لجبل أو جيلين منعا لحب الخلود .
 ٤. تركيب البنية التحتية وصيانتها مسؤولية السكان تمويلا واختيارا وليس للحاكم فرض مقاول تركيب أو خامات لأنهم الأحرص على متانة المرافق وطول عمرها بما يناسب إمكاناتهم ، وتقسّم تكلفة التركيب والصيانة عليهم بقدر المنفعة حسب قاعدة (الغرم بالغنم) .
 ٥. الطريق مسدود الطرف هو ملك لأصحاب البيوت المطلّة عليه ويحق لهم تركيب بوابة على مدخله لمنع دخول الأعراب ومسؤولية نظافته وتشجيرها عليهم بالتبادل ومن يرفض المشاركة يجبره القاضي .
 ٦. حق الارتفاق يكون للعقار الأقدم على العقارات الأحدث ويمكن بيع هذا الحق أو تأجيرها ، والهدف منه هو ترتيب الحقوق بين أطراف البيئة العمرانية وتراكمها دون اعتداء أي طرف على الآخر .
 ٧. حق الارتفاق منوع ويتجدد بتجدد الزمن وهو معترف به في الغرب والهدف منه عدم تعطيل أو وظيفة من وظائف العقار أو منفعته بطول جار مستجد بجواره لأن الاحداث يحترم هذه الحقوق .
 ٨. حق الشفعة يسمح للشريك والجار بتملك العقار في حال عرضه للبيع ويدفع نفس الثمن ولا يجوز بيع هذا الحق أو التنازل عنه مقابل تعويض ، وفي حال تنازع المتشافعين فالأولوية للشريك في عين العقار ثم للشريك في منفعته ثم للجار الملاصق حسب قرب المدخل (أقربهم منك بابا) .
 ٩. الهدف من الشفعة هو اتحاد مرافق العقارات المتلاصقة لتقليل نفقات تشغيلها وصيانتها وزيادة كفاءتها الوظيفية ، وهو معمول به في الغرب في المجالات العقارية وسوق المال .

- (٢-٣-١) **التقسيم بالمهياة : تقسيم العين وتقسيم منافعها** : يهتم هذا المبدأ بالملكيات المشتركة وكيفية استغلالها بالمنفعة القصوى مع الحفاظ على حقوقها وصيانتها في ذات الحين ، وتفصيلها كالتالي :
- (٢-٣-١-١) **خلفية فقهية** : عند تقسيم العقار بين الشركاء (كالعقار الموروث) فيجب ألا تتسبب القسمة في ضرر أي منهم وإلا جاز للمتضرر الامتناع عن القسمة ، ولا تعتبر القسمة ضرا شرعيا إلا في حالتين : إذا كانت القسمة تنقص من قيمة العين - أو إذا كانت القسمة تؤدي لتعطيل الانتفاع بالشيء المقسم (الشافعية) (١) . فإذا ثبت أنها تضرّ فيتم استبدالها بقسمة المهياة ، وهي تقسيم منافع العين دون تقسيم العين ذاتها ، فينتفع كل من الشركاء بالتناوب كل حسب نصيبه في أصل العين (٢) .
- الفرق بين القسمة والمهياة أن الأولى قسمة للعين ومنافعها ، أما الثانية فهي قسمة لمنافعها فقط مع بقاء العين دون تقسيم (٣) ، والمهياة مشروعة وثابتة بالكتاب والسنة والإجماع (٤) وهي تنقسم شرعا لقسامين : الأول بحسب الزمان والمكان ، والثاني بحسب التراضي والإجبار . (٥) وعند الجمهور (المالكية والشافعية والحنابلة والحنفية) أنها غير ملزمة فيجوز لأي من الشركاء الرجوع عنها ، كما أنها مستمرة لا تبطل بموت أحدهم (٢) فإن تراجع أحدهم عن المهياة فيتم تعويض من لم ينتفعوا بنصيبهم من المهياة بإيجار المثل حسب سعر السوق (٢) .
- **المهياة نوعان زمانية ومكانية** : فالمهياة الزمانية هي التناوب على الانتفاع بالعين كلّها لمدة معلومة من الزمن تتناسب مع نصيب كل شريك من ربة العين ' وهي جائزة عند الجمهور عدا أبي حنيفة الذي خاف سوء استعمال أحد الشركاء للعين لتفاوت حكمتهم وتعاملهم مع الأشياء ، والعين خرساء لا تستطيع الشكوى إذا أسيء استعمالها . **وأما المهياة المكانية** : فهي أن يوزع الشركاء العين عليهم كل واحد يستغل جزءا معلوما منها مع بقاء العين موحدة غير مقسمة بينهم ، ولا يشترط الحنابلة في هذه القسمة بيان المدة ، في حين يشترطها المالكية وإذا كان العقار عدة طوابق يمكن أن توزع عليهم كل شريك يستغل طابقا معينا . . (٢) و (٥) .
- إذا كانت العين تقبل كلا النوعين الزمانية والمكانية وتنازع الشركاء على أيهما يقرّون ، فعند الحنفية يأمرهم القاضي بالتوصل لاتفاق ويجبرهم عليه .
- إذا تلفت العين أثناء نوبة أحد الشريكين في الانتفاع وذلك قبل أن يستوفي الآخر نوبته ، فيجبر المستوفي على سداد نصف إيجار المثل لشريكه (٢) .
- إن امتنع الشركاء عن المهياة وتنازعوا فيما بينهم يقوم القاضي بتأجير العين وتقسيم أجرتها عليهم بحسب حصصهم في الملك . وإن اقتسموها بالتراضي ثم ظهر عيب بنصيب أحدهم فله حق الفسخ (٦) .

(١) الموسوعة الفقهية الجزء الأول باب إجبار (٢) الموسوعة الفقهية ج التاسع والثلاثون -باب (مهياة) (٣) انظر (ف / ٥٧) من مصطلح قسمة (٤) وتفصيل ذلك في مصطلح (قسمة ف / ٥٦) . الموسوعة الفقهية - الجزء التاسع والثلاثون -باب (مهياة) (٥) انظر (قسمة ف / ٥٨ وما بعدها) . الموسوعة الفقهية - ج ٣٩ -باب (مهياة) (٦) انظر ابن البناء من الحنابلة في (الخصال) ص ٢١٣

- إذا زادت منافع العين في نوبة أحد الشريكين عنها في نوبة الآخر فالزيادة لمن حدثت في نوبته خالصة لا يشاركها فيه الآخر ، وذلك في حالة المهايأة المكانية فقط أما في الزمانية فيشتركان في هذه الزيادة ، والسبب أن المهايأة المكانية ثابتة فقد أخذ كل منهما جزءا من العقار واستقرّ فيه وربما كانت الزيادة بسبب مجهوده ، أما في الزمانية فلا يزالان يتناوبان العين باستمرار (١) .

- **تجوز المهايأة على أجره العين** : بأن يتم تأجير العين لغريب ويتناوب الشركاء كل منهم يأخذ الأجرة في فترة معلومة تتناسب مع نصيبه من العين ، وقد منعها المالكية خوفا من تفاوت الغلّة بين فترة وأخرى مما يتسبب في الظلم والغرر بين الشركاء ، أما في حالة ثبات الغلّة وعدم تقلّبها فتجوز عند باقي المذاهب . (٢)

- **صيانة العين الخاضعة للمهايأة** : واجبة على كل واحد خلال مدة نوبته (عند الحنابلة) ، وتقسّم النفقة عليهم بحسب حصصهم من الملكية للحديث الشريف (الغنم بالغرم) (١) .

- **ضمان التلف** : عند الحنفية والشافعية وصاحب الإقناع لا ضمان على أيّ من المتهايين إذا تلفت العين في يده مادام لم يتجاوز العرف والعقل في استعمالها ، وعند الحنابلة أنّ المهايأة كالإعارة واليد فيها يد ضمان ، فيلتزم بالتعويض على كل الأحوال سواء تعدى العرف أم التزم به (٢) ، وجاء في كتاب " مطالب أولي النهى ، وكتاب " الفتاوى الهندية " : أنه لو تلفت العين المتهايا عليها يضمنها الذي تلفت تحت يده في مدته ؛ إلاّ إن تلفت بلا تفریط ولا تعدّد منه . (١) .

- **يحق لكل من الشركاء تأجير نوبته من المهايأة للغير** : سواء شرط هذا في العقد أم لا ، لأنه امتك المنفعة ، فلا فرق بين انتفاعه بها بنفسه أو بتأجيرها لغيره (الجمهور ما عدا الحنفية) ، وقد فرق الكاساني في البدائع بين المهايأة الزمانية والمكانية : فأباح التأجير في المكانية وتردد في إباحتها في الزمانية . بناءً على اعتبار المهايأة في هذا النوع أقرب للإعارة ، والشيء المستعار لا يجوز لك تأجير منفعة للغير (٢) .

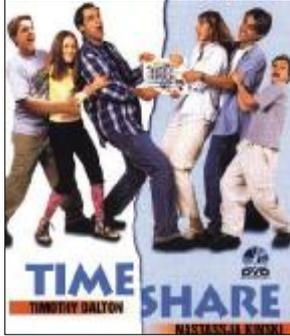
- عند انتهاء المهايأة والتراضي على قسمة العقار نهائياً فيجب تقسيم حقوق العقار أيضاً كحقوق الارتفاق والانتفاع إلخ ، بحيث لا يضار أحد منهم ويتمكن كل منهم من الانتفاع بجزئه انتفاعا كاملا دون ضرر ، ويحق لأي منهم رفض القسمة إذا كانت تسبب ضررا له (١) .

(٢-٣-١) المهايأة في القانون المصري :

قسمة المهايأة معمول بها على مدى الخلافة الإسلامية ، وكان الفقهاء يلجأون إليها كحلّ أخير إذا تعسرت قسمة العقار بأن تكون القسمة تضر بوظيفة المبنى أو كان المبنى صغيرا لا يحتمل القسمة ، وأقرت المجلة العدلية هذه القسمة وكذلك القانون المصري المعاصر لكن مع بعض الاختلافات عن الأحكام الفقهية السابق ذكرها ، فقد اشترطت المادة ٨٤٦ من القانون المدني المصري (٣) أن لا تزيد المهايأة المكانية على خمس سنوات ، وأنها إذا

(١) الموسوعة الفقهية الجزء ٣٩ باب مهايأة . (٢) الموسوعة الفقهية الجزء الثالث والثلاثون - باب (قسمة) (٣) عبد السميع عبد الوهاب أبو خير - نظرية الالتزام في القانون المدني المصري - دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي - ٢٠٠٢ - ص ١٣٦ - دار النهضة العربية)

استمرت خمس عشرة سنة انقلبت إلى قسمة نهائية للعين ما لم يتفق الشركاء على خلاف ذلك ، وأقرت المادة ٨٤٧ بالمهاياة الزمانية دون تحديد حد أقصى لوقتها . (١) ثم صدر قانون تعديلي عام ٢٠٠٦ لتنظيم عقود



شكل (٢-٤٩) ملصق إعلاني يبين تنافس الأسر على شراء الوقت بنظام التايم شير
www.thetimeshareauthority.com

افتسام الوقت التي دخلت مصر في التسعينيات ، فافتصرت بنوده على الاستعمالات السياحية والفندقية ، واشترطت أن يكون المنتج أو الفندق المباع حصصا فيه مبنيا وقائما فعلا وليس بصدد الإنشاء ، وأن تتولى إدارة الاقتسام شركة متخصصة (٢) ... إلخ.

وكل هذه القيود كان سببها تحول التايم شير إلى وسيلة للنصب على راغبي السياحة لعدم وجود الضوابط الكافية ، فلم يحدد القانون على من تقع الصيانة ، ولا ضوابط تأجير النوبة للغير ، ولا مسؤولية التلف إذا وقعت في نوبة أحد المستعملين ، ولا تعويض من زادت المنفعة في غير نوبته (٣) إلخ وكلها موضحة في الشريعة .

(٢-٣-١-٣) **نظام المهاياة في الغرب** : نظام المهاياة مطبق في الغرب ومعروف



شكل (٢-٥٠) ملصق تحذيري من شراء الوقت دون تحقق من الشركة البائعة
www.travellatimes.com

باسم (التايم شير time share) أو اقتسام الوقت ولم يعرفه الغرب قبل ١٩٦٠ (٣) حين طرأت الفكرة على مالك أحد فنادق فرنسا الذي أصابه الكساد وأوشك على البيع فطرح فكرة بيع استعمالات الفندق بدلا من الفندق نفسه وابتكر نظام تملك الوقت فباع أسبوعا في السنة لكل من المشترين وراجت الفكرة رواجاً هائلا فتم تعميمها في السياحة (٥) بل وانتقلت لاقتسام الطائرات الخاصة والسيارات الفارهة والقوارب واليخوت التي يستعملها كبار الأثرياء خلال وجودهم في بلدان تنقلاتهم ولا يحتاجونها إلا وقتا بسيطا في السنة (٦) ، وأقرها البرلمان الأوروبي نهائيا

عام ١٩٩٤ (٧) . مع السماح لمالك الحصة بـ : (استعمال حصته - تأجيرها - بيعها - إهدائها لمن يريد - تبادلها داخليا مع صاحب حصة في نفس المنتج أو الفندق - تبادلها خارجيا مع صاحب حصة في أي من آلاف المنتجات الأخرى ولا يشترط صلتها بالمنتج الأصلي) (٨) .

(١) عبد السميع عبد الوهاب أبو خير - نظرية الالتزام في القانون المدني المصري - دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي - ٢٠٠٢ - ص ١٣٦ - دار النهضة العربية (٢) الشركات التجارية في القانون المصري - عاطف محمد الفقي - ٢٠٠٧ - دار النهضة العربية ص ٢٣٥ . (٣) الأهرام الاقتصادي - مقال (التايم شير بين الحقيقة والوهم - الإصدار ٢٠٣٥ لسنة ٢٠٠٨ www.ik.ahram.org.eg

(4) The European Directive 94/47/EC of the European Parliament - www.en.wikipedia.org

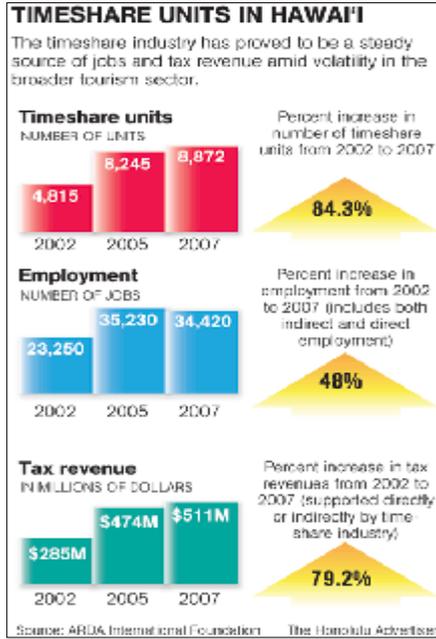
(5) Hotels Magazine 2/1/05 article titled "New Look Of Timeshare". www.hotelsmag.com.

(6) U.S. Timeshare Securitization Performance Index Standard .Oct 29, 2008 www.timesharesdaily.com

(7) BusinessWeek, March 2008 , p.35.

(٢-٣-١-٤) نتائج تطبيق المهايأة في مصر : تحل المهايأة كثيرا من مشاكل الملكية المشتركة خاصة في حال طرء الشراكة على غير اختيار كالميراث والغرماء على المفلس إلخ فلا يستطيعون التعايش في عقار واحد ، ولا يستطيعون اقتسامه لصغره أو اتحاد أجزائه ، ولا يستطيعون بيعه لكساد أو غيره ، فمن فوائدها المتوقعة :

- أنها تحافظ على العين من البخس لأنها بديل للبيع يعني عنه مؤقتاً .
- أنها تحافظ على كل منافع العين متحدة وتحت سيطرة مستخدم واحد في الوقت الواحد .
- أنها ترفع الضرر عن الشركاء .



- أنها تعفي من استحداث مرافق جديدة ، لأن الشركاء لو اقتسموا رغبة العين لاحتاج كل منهم لاستحداث مرافق جديدة في نصيبه ، مما يهدر مواردهم ، وربما زادت تكلفة المرافق المستحدثة على قيمة حصته ذاتها
- في حين اقتصر الغرب على استعمال المهايأة في المنتجعات والأغراض السياحية فإن الشريعة استخدمتها في كل المجالات السكنية والتجارية والصناعية واستخدمتها للحفاظ على اتحاد الأعيان وتقليل نفقات استخدامها وتقليل النزاعات بين الشركاء ورفع الضرر عنهم .
- تنشيط استعمال العقارات المغلقة بسبب سوء حالتها وتسليمها لشركات إدارة للمهايأة تدير صيانتها وتسويق استغلالها على مدار العام .

شكل (٢-٥١) أرباح التايم شير في ولاية هاواي الأمريكية في الفترة ٢٠٠٢-٢٠٠٧
www.thetimeshareauthority.com

- درّ الربح على الملاك بتأجير حصصهم من الوقت للآخرين ، ففي ولاية هاواي الأمريكية في عام واحد قام نظام التايم شير بتشغيل ٨٨٧٢ وحدة وتوفير ٣٤٤٢٠ فرصة عمل وأدرّ ضرائب للدولة تساوي ٥١١ مليون دولار في عام ٢٠٠٧ وحده (١) (انظر الشكل) .

وهكذا نرى أن نظام المهايأة يسهم في حل مشكلة غلق الشقق وعدم طرحها للاستثمار ، ومشكلة تهالك الثروة العقارية لأن صيانة العين محددة المسؤولية بين الشركاء ، كما يسهم في حل مشكلة غلاء الإيجارات لأن زيادة العرض سيقلل السعر ، وسيسهم في خلق فرص عمل لتشغيل وخدمات العين ومرافقها أثناء التناوب ، كما سيزيد موارد الدولة بزيادة الضرائب على الدخل الناتجة منه ، ويحمي الثروة العقارية من البيع مع تعدد الشركاء ويمنع التنارع بينهم .

- (٢-٣-٢) **الوقف في البيئة العمرانية** : يهتم هذا البند بتوفير التمويل اللازم لتطوير البيئة العمرانية :
- (٢-٣-٢-١) **الوقف في الشريعة** : يمكن تلخيص ضوابط الوقف في البيئة العمرانية في النقاط التالية (١) :
- الوقف هو تحبب الأصل وتسبيل المنفعة فلا يصح وقف ما لا يبقى بعد الانتفاع به كوقف الطعام لأكله أو وقف النقود لإنفاقها .
 - يشترط في الوقف أن يكون ذا منفعة ، والمراد بالمنفعة هو أن يدرّ الموقوف ريعاً مع بقاء أصله كثمرة الشجرة وغلة الدكان وإيجار البيت إلخ .
 - الوقف صدقة جارية حثّ عليها القرآن والسنة والإجماع ، ويشترط في الواقف كمال الأهلية من بلوغ وعقل ورشد وحرية واختيار كسائر التصرفات المالية (٢) .
 - يشترط في الوقف التنجيز ، أي وقوعه فور حصوله ، إلا في حالة الإيضاء (٣) بأن يوصي إذا مات يكون بيته وفقاً مثلاً وفي هذه الحالة يشترط أن لا يزيد الوقف على ثلث التركة باعتباره وصية واجبة .
 - ينعقد الوقف بالقول والفعل أو القول فقط أو الفعل فقط ، كأن يقوم الشخص بجعل داره مسجداً ، ويأذن للناس عامة بالصلاة فيه فيكون وقف بيته كمسجد ، أو يجعل أرضه مقبرة ويأذن للناس عامة بالدفن فيها ... إلخ .
 - يشترط للوقف تحديد العين الموقوفة تحديداً نافياً للجهالة ، فلا يصح وقف أحد بيوته دون تحديد هذا البيت .
 - يشترط أن يكون الوقف على برّ ، والبرّ هو كل ما يتقرب به العبد إلى الله تعالى ، كبناء المساجد والقناطر وإعانة المساكين والسقايات وجهات العلم والعلاج إلخ ، فإن وقف على الكنائس أو الخمور أو القمار أو شراء آلات المعصية فلا يصح وقفه ويكون باطلاً . لأنه إعانة على المعصية والإثم .
 - يشترط أن يكون الموقوف لصالحه قابلاً للتمكّن ، فلا يصح الوقف على من لا يملك كالموتى أو الدواب .
 - يجب اتباع شروط الواقف واحترامها مادامت لا تخالف الشرع (٤) ، ومادامت لا تمسّ بقاء الوقف ذاته أو تهدّد سلامته ففي هذه الحال يجوز مخالفة شرطه للحفاظ على العين الموقوفة من التلف .
 - يستحبّ للواقف تعيين ناظر للوقف يكون مسؤولاً عن تنفيذ شروط استعماله والتأكد من وصوله لمستحقّيه ، ويجوز أن يكون الواقف هو الناظر طوال حياته ، وإن لم يحدد الواقف أحداً للنظارة يكون الموقوف عليه هو الناظر باعتباره صاحب المنفعة فسيكون أحرص الناس على بقاء الوقف واستمراره ن فإن كان الموقوف عليه صغيراً أو ضعيفاً أو رفض النظارة يتولى الحاكم النظارة بنفسه . أو يعيّن من ينوبه فيها . (٥) .

(١) الموسوعة الفقهية - ج ٤٥ - باب وقف . (٢) محمد بن عبد الله الكبيسي - أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية - مكتبة جامعة الأزهر ١٩٩٨ الصفحات ٤٥-٦٩ (٣) لما روى أبو داود : (أوصى عمر إن حدث به حدث ، فإن سمعاً - وهي أرض له - تكون صدقة) ولم ينكر عليه أحد من الصحابة ذلك - الملخص الفقهي لصالح الفوزان ص ٣١١ . (٤) وذلك لقوله صلى الله عليه وسلم : (المسلمون على شروطهم ، إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً) ولأن عمر رضي الله عنه وقف وفقاً وشرط فيه عدة شروط ولم يعترض النبي صلى الله عليه وسلم على ذلك - الموسوعة الفقهية ج ٤٥ باب وقف . (٥) الواقف هو أولى الناس بمباشرة الوقف ، ولكن تسقط هذه الأولوية إذا كان الموقوف مسجداً ، فليس للواقف أولوية فيه لأنه خرج عن ملكه وصارت ملكيته لله تعالى ، فقد ارتفع ملكه عنها قطعاً . (الموسوعة الفقهية - الجزء الحادي عشر - باب ترميم)

- يجب على الناظر أن يتقي الله ويحسن الولاية على الوقف لأن ذلك ولاية أو تمن عليها .
- الوقف من العقود اللازمة بمجرد القول ، فلا يجوز فسخها أو التراجع عنها (١) ، ولكن يصح تأقيتها لمدة معينة كشهر أو سنة أو أكثر ، يعود الوقف بعدها لمالكه ، كما يصح الوقف لصالح الأقارب والزوجة والأبناء .
- إذا تعطلت منافع العين الموقوفة تماما بانهدامها أو خرابها ولم يوجد ريع لها يسمح بإصلاحها ، تُباع العين ويصرف ثمنها في عين بديلة ، وتكون البديلة وفقاً بمجرد شرائها (٢) .
- صيانة الوقف أولى من هدفه ، فيتم توجيه ريعه لصيانته وإصلاحه ثم ما تبقى يأخذه المستحقون للوقف ، لأن بقاءه أدوم لمنفعتهم وأصلح لشأنهم وأبقى لغرض الواقف (٣) .
- المستفيد من العقار الموقوف هو المطالب بترميمه على نفقته ، للقاعدة الفقهية (الغرم بالغنم) ، فلو كان المستفيد تاركا لحقه وهاجرا للعقار فلا تسقط المسؤولية من عليه لأنه يستطيع الاستفادة فتركها مما يحفره لتأجير أو بيع هذه المنفعة للوفاء بما عليه من حقوق ، فإن لم يستطع لعجزه أو فقره قام الحاكم بتأجيرها عنه ووجه الريع للترميم ثم يردّها بعد ذلك للمستفيد الأول رعاية لحقه (٤) .
- يجوز تأجير أجزاء من الوقف للاتفاق منها على صيانته حتى ولو اشترط الواقف غير ذلك (٥) .

(٢-٣-٢) الوقف في القانون المصري :

عرفت مصر الوقف منذ أشرقت أرضها بنور الإسلام ، وتأسس أول ديوان للأوقاف في مصر في عهد الخليفة الأموي هشام بن عبد الملك الذي أمر قاضيه في مصر "توبة بن نمر" بإنشائه لتنظيم الأوقاف ، فتطور نظام الوقف واتسع نطاقه ، وازداد إقبال الناس عليه ، وبلغ أوج ازدهاره في عصر المماليك ، فتسابق إليه كثير من السلاطين والأمراء والتجار ، لينهضوا بالمجتمع ، فأقاموا المؤسسات التعليمية والمساجد والمستشفيات والأسبلة وغيرها ، وحسبوا عليها الأوقاف التي تمكنها من تحقيق رسالتها .

ومعظم المؤسسات التعليمية الكبرى كانت تمول بالأوقاف ، كالأزهر الشريف ، مما أعطى لهذه المؤسسات قدرا من الاستقلال والمحافظة على استقرار نظم التعليم ، والابتعاد به عن تقلبات السياسة وأهوائها .

كما قدم الوقف خدمات طبية وصحية للناس جميعا ، كالبيمارستان المنصوري الذي كان أعظم منشأة طبية

(١) قال الترمذي : " العمل على هذا عند أهل العلم " (٢) أحمد إبراهيم بك - أحكام الوقف والمواريث - مطبعة المكتبة السلفية ١٩٣٧ - ص ٢٤٤ (٣) الموسوعة الفقهية - ج ٤٥ - باب وقف . (٣) يبدأ به من غلته قبل الصرف إلى المستحقين ، فما بقي بعد العمارة يصرف للمستحقين - وذلك مذهب الحنفية والمالكية والشافعية - الموسوعة الفقهية - جزء ١١ باب ترميم (٤) لو كان الموقوف داراً ، فعمارتها على من له السكنى ، أي على من يستحقها من ماله لا من الغلة ، إذ الغرم بالغنم . ومفاده : أنه لو كان بعض المستحقين لسكنى الوقف غير ساكن فيها يلزمه التعمير مع الساكنين ، لأن تركه لحقه لا يسقط حق الوقف ، فيعمر معهم ، وإلا توجر حصته . ولو أوى من له السكنى ، أو عجز لفقره ، أجرها الحاكم منه أو من غيره ، وعمرها بأجرتها كعمارة الوقف ، ثم يردّها بعد التعمير إلى من له السكنى رعاية للحقّين . (الموسوعة الفقهية - جزء ١١ باب ترميم) (٥) فلو شرط الواقف أن يبدأ من غلته بمنافع أهله ، ويترك إصلاح ما تهدم منه ، بطل شرطه ، وتجب البداية بمرمته والنفقة عليه من غلته لبقاء عينه (الموسوعة الفقهية - جزء ١١ باب ترميم) . (٦) محمد كمال إمام: الإطار التشريعي لنظام الوقف في بلدان وادي النيل - ضمن بحوث مؤتمر نظام الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي - مركز دراسات الوحدة العربية - بيروت - ٢٠٠٣ م .

في عصره ،! ، وعند تولى محمد علي حكم مصر، بدأ السيطرة على مصادر التمويل، وأهمها الأوقاف ، فوضع يده عليها وهيمن على إدارتها، وكانت مساحة الأراضي الموقوفة على الخيرات تقدر بنحو ستمائة ألف فدان، أي ما يزيد عن خمس الأراضي الزراعية التي كانت تقدر آنذاك بمليونين ونصف فدان، وأصدر قراراً بمنع إنشاء أوقاف أهلية جديدة عام (١٢٦٢هـ=١٤٨٦م) ، غير أن محاولاته لم تفلح في تصفية نظام الوقف أو القضاء عليه، فعادت الأوقاف على استحياء ، وكانت الأسرة المالكة نفسها في مقدمة من أوقفوا أملاكهم، بدءاً من محمد علي وانتهاء بفاروق ، وكان لها ديوان خاص يسمى (ديوان الأوقاف الملكية) ، ونلاحظ أن المصريين وقفوا لكل جهات البرّ داخل مصر ، وخارجها أيضاً (٢) ، **وكانت الأوقاف هي المصدر الرئيسي لتمويل التعليم في مصر ، كوقف تأسيس جامعة القاهرة عام ١٩١٣م (٣) ، ودار الكتب المصرية، ومكتبة الأزهر، ومستشفى الموساة ، وتكية المنشاوي بطنطا إلى آخر هذه الوقفيات الهادفة للإصلاح والتنمية .**

ولم يسلم نظام الوقف من الهجوم عليه من دعاة التغريب في أوائل القرن المنصرم ، وساقوا مبررات لذلك تعود إلى تخلف إدارته وشيوع الفساد فيها، (٤) . وأسفرت هذه الحملات عن صدور القانون ٤٨ لسنة ١٩٤٦م بتعديل أحكام الوقف، فأجاز الرجوع فيه بعد أن كان مؤبداً ، وجعل مدة الوقف الأهلي ٦٠ سنة ثم ينفك تلقائياً (٥) ثم قامت ثورة يوليو ١٩٥٢م بإصدار قرار بمنع أي أوقاف جديدة على غير الخيرات، وتم حل كل الأوقاف الأهلية وتقسيم أعيانها في ١٤ / ٩ / ١٩٥٢ أي بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي بأسبوع واحد (٦) ، وكانت الأراضي الموقوفة آنذاك نصف مليون فدان (٧) ، ثم توالى القوانين التي عبثت بالأوقاف وشدت من قبضة الدولة عليها ، وأعطت للحكومة مطلق الحرية في توظيف الأوقاف على غير ما اشترط الواقفون. ووصل الأمر بأن آلت الأراضي الموقوفة إلى هيئة الإصلاح الزراعي مقابل سندات بفوائد ٤% سنوياً. وتسلمت المجالس المحلية المباني والأرض الفضاء لاستغلالها والتصرف بها.. وكان من المفارقات - كما يقول طارق البشري - أن نظام الوقف وهو نظام إسلامي آل إلى أن يكون "أوراقاً مالية ذات فائدة ربويّة" (٨)

(١) يذكر السخاوي أن الفاضل من ريع أوقاف البيمارستان بلغ في سنة (٨٥١هـ=١٤٤٧م)، أي بعد مرور ما يقرب من قرنين من إنشائه حوالي ١٤ ألف دينار - محمد كمال إمام: - مصدر سابق - ص ٢١٣ (٢) قام المصريون بوقف جزء من ممتلكاتهم على الحرمين الشريفين في مكة والمدينة وخدمة الحجاج وزوار بيت الله الحرام والمسجد النبوي ، فبلغت الأراضي الزراعية الموقوفة على الحرمين ٦٣٠٠ فدان. بخلاف المباني والعقارات* محمد كامل الغمراوي: أبحاث في الوقف - مجلة القانون والاقتصاد - العدد الأول السنة الثانية ١٩٣٢.. (٣) أوقف عليها مصطفى بك الغمراوي ٦ فدادين ووقفت عليها الأميرة فاطمة بنت الخديوي إسماعيل ٦٤٧ فداناً بالإضافة إلى ٦ أفدنة لإقامة المباني ومجوهرات بقيمة ١٨ ألف جنيه. (٤) كان هدف هذه الحملات إلغاء استقلالية مؤسسات المجتمع المدني تمهيداً لإحكام سيطرة الحكومات على شعوبها ، فحين نزع من الشعوب آليات التمويل ممثلة في ريع الأوقاف ، فقدت بالتالي كل آليات التغيير والتفعيل في المجتمع فأصابها التخلف والسلبية التي نراها اليوم (٥) محمد كمال إمام - مصدر سابق ص ٢١٦ (٦) إبراهيم البيومي غانم: الأوقاف والسياسة في مصر - دار الشروق - القاهرة - الطبعة الأولى - ١٤١٩هـ=١٩٩٨م. (٧) محمد محمد أمين: الأوقاف والحياة الاجتماعية في مصر (٦٤٨-٩٢٣هـ=١٢٥٠-١٥١٧م) - دار النهضة العربية - القاهرة - ١٩٨٠م). (٨) طارق البشري: تحولات علاقة الوقف بمؤسسات المجتمع المدني في بلدان وادي النيل - بحث مؤتمر نظام الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي - مركز دراسات الوحدة العربية - بيروت - ٢٠٠٣م.

وبذلك نجحت الثورة فيما عجز عنه الاحتلال البريطاني لمصر الذي لم يستطع الاقتراب من تغيير نظام الوقف والسيطرة عليه طوال سبعين عاماً (١) .

(٢-٣-٢-٣) **الوقف في الغرب :** يعرف الوقف في الغرب باسمين أولهما هو : **Endowment** ويعني : التبرع من فرد أو مؤسسة بالأموال أو الممتلكات أو اي مصدر دائم للدخل الذي يستخدم لصالح جمعية خيرية أو كلية أو مستشفى أو اي مؤسسة اخرى - أو : اعتماد يحتفظ به إلى الأبد وتوجيه الربح الناتج عنه لصالح أعمال خيرية (٢) ، وثانيهما هو **Trust** ومعناه (وقف - ثقة - صندوق استثماري - مال أمانة - دمج شركتين متماثلتي النشاط بقصد الاحتكار) (٣) وينقسم بحسب المستفيدين منه إلى :

- الترسن الخاص : الذي ينشأ لمصلحة شخص أو عدد من الأشخاص معينين للمالك الحقيقي مثل وراثته (وهو بذلك شبيه بالوقف الأهلي) .

- الترسن الخيري (**Charity Trust**) : أو الترسن العام ويكون الغرض منه تحقيق نفع عام للمجتمع أو لعدد كبير من أفراد مثل نشر التعليم أو محاربة الفقر (وهو بذلك شبيه بالوقف الخيري) (٤)

ويشبه نظام الترسن نفس شروط الوقف لكن مع اختلافات أهمها أن الترسن يصبح ملكاً للأمين عليه (الشخص الذي حدده المالك ليشرف على شؤون الترسن فيما يشبه ناظر الوقف في الشريعة) فتثبت الملكية القانونية للأمين بينما تثبت الملكية الإضافية للمستفيد (الموجّه لمنفعته الترسن) ، بينما في الشريعة فالوقف ملك المتبرع وورثته مما يحافظ على مشاعر المتبرعين (٥) ويخلد ذكراً لمنات السنين مع استمرار الأجر باستمرار النفع ، كما أن ناظر الوقف يُستبدل إذا أهمل مما يجعل شروط الشريعة أفضل للعقار ومصالحته (٦) ، علماً بأن الغرب لم يعرف الترسن إلا في ١٥٣٦ أي بعد ظهور الإسلام بثمانية قرون ، ولأسباب نفعية بحتة (٧) .

(١) أحمد تمام - الوقف الأهلي وإعاش المجتمع المدني بمصر (في ذكرى صدور قانون إلغاء الوقف: ٢٣ من ذي الحجة ١٣٧١هـ) www.islamweb.com. والإطار المؤسسي للأوقاف في مصر يتكون على النحو التالي: ملكية الأوقاف: وتشرف عليها الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة. إدارة واستثمار أموال الأوقاف: وتقوم به الهيئة العامة للأوقاف المصرية - صرف ريع الوقف: وتقوم به وزارة الأوقاف بإشراف ناظر الوقف، وهو وزير الأوقاف، ويخصص ريع الوقف كالتالي: ١٥% للهيئة العامة للأوقاف، ٧٥% للمساجد وأعمال البر، و١٠% للاستثمار في المشروعات الجديدة. - وتم استثمار أموال الأوقاف في مشروعات استثمارية كمنصع دمنهور للمساجد ومزرعة شرق العوينات، (خلوصي محمود خلوصي رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للأوقاف المصرية) . (٢) قاموس إلياس العصري - دار إلياس العصرية للنشر - القاهرة - مادة (وقف) ص ٨١٠. (٣) قاموس مصطلحات المصارف والمال والاستثمار - تحسين فاروق التاجي - نشر الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية - ١٩٩٧ ص ٦٢٣ (٤) د. حسني المصري: فكرة الترسن وعقد الاستثمار في القيم المنقولة - نشر المؤلف - ١٩٨٥ ص ٣٩-٤٢ (٥) الإسعاف في أحكام الأوقاف لبرهان الدين الطرابلسي - طبعة دار الرائد العربي ص ١٠٢٩ (٦) أحكام الأوقاف للصحاف - دار الكتب العلمية - بيروت ١٩٩٩ ص ١٧٨

(٧) كان الدافع وراء ظهوره في الغرب هو تجنب دفع الضرائب الباهظة التي فرضها هنري الثامن على أيلولة الملكية الإقطاعية إلى الورثة بعد وفاة المورث ، فكان الإقطاعيون يتهربون من ذلك بتسليم الإقطاعية إلى صديق موثوق فيه مع تعهده بتوجيه ريعها إلى أبناء الإقطاعي وكتابة ذلك التعهد بخط يده ، لذلك كان الأمين هو المالك الفعلي للعقار ، فلم يكن الترسن بهدف أو بدافع ديني لكنه للتهرب من الضرائب والحفاظ على مكاسب الإقطاع (د. حسني المصري : فكرة الترسن وعقد الاستثمار في القيم المنقولة - نشر المؤلف - ١٩٨٥ ص ٣٩-٤٢)

وبمقارنة جهات البر الموقوف عليها بين الشرع والغرب نجد أن الشرع يوجه ربع الوقف لجهات البر ، وهو (اسم جامع للطاعات وأعمال الخير المقربة لله تعالى) (١) أما في الغرب فيتم توجيهها لل Charity وهي كلمة جامعة لتخفيف المعاناة وتعزيز مصالح الفقراء وحماية البيئة وتوفير الخدمات الاجتماعية الأساسية وجهات التبشير والتنصير ومناصرة اليهود وتعزيز حقوق المنحرفين والمثليين (انظر الجدول) . (٢) كما أن

المجموعة	أمثلة من الوقف الإسلامي	أمثلة من النظم الغربية المشابهة
هـ- المرافق العامة	- إنشاء وصيانة الطرق - آبار المياه لتوفيرها للمحتاجين - توفير وسائل النقل - إنشاء الحمامات العامة - إنشاء الأفران - وقف توفير السكن لمن لا مأوى لهم - إقامة المكتبات لأبناء السبيل	- توفير المساكن - مشروعات المياه النقية والصرف الصحي - إنشاء ورصف الطرق
و- البطالة	- القروض الحسنة للبدء بمشروعات - توفير أدوات العمل - التدريب	- القروض الحسنة - توفير أدوات العمل - التدريب والاستشارات خاصة للمشروعات الصغيرة - المساعدات الزراعية
ز- حماية البيئة	- الرق بالحيوانات ورعايتها - نشر الخضرة وزرع الأشجار	- الرق بالحيوانات - العناية بالزراعة والخضرة - حفظ الأحياء البرية والبحرية
ح- الجوانب السياسية وحقوق الإنسان	- رعاية اللاجئين - رعاية المسجونين - فكك الأسرى - رعاية المجاهدين	- نشر الديمقراطية - مساعدة ورعاية اليهود وإسرائيل - التعاطف مع السياسة الأمريكية ونشر ثقافتها في العالم - حل النزاعات الإقليمية ورعاية حقوق الأقليات - رعاية اللاجئين والأقليات - المساعدة القانونية والدفاع عن الحقوق المدنية - الدفاع عن حقوق المواطنين والمسحقيات (الثلية) ورعايتهم. - تمكين المرأة ورعاية حقوقها - رعاية ضحايا التعذيب

الوقف الإسلامي ليس حكراً على منافع المسلمين بل يجوز أن ينتفع غير المسلم بوقف المسلم (٣) كما يجوز الوقف على الأغراض العلمية (كالتجارب والبيئة) (٤) ، وقد وصل حجم الوقف في الولايات المتحدة وحدها ١٣٢ مليار دولار في ٢٠٠٤ (٥) يأتي على رأسها وقف جامعة هارفارد (أعلى جامعات العالم) البالغ ٢٢.٦ مليار دولار ووقف جامعة ميتشجان بقيمة ١.٤٩ مليار دولار (٦).

(١) الشيخ محمد أبو زهرة - محاضرات في الوقف - دار الفكر العربي - ص ١٥٨ (١٦٣ - ١٦٤) (٢) د. محمد عمارة : دور الوقف في النمو الاجتماعي وتلبية حاجة الأمة ، مجلة أبحاث ندوة نحو دور تنموي للوقف - وزارة الأوقاف الكويتية ١٩٩٣ ص ١٥٥ - ١٧١ ، وفيه

سرد مفصل للمجالات التي تم الوقف عليها في التاريخ الإسلامي

- (٣) حاشية ابن عابدين - دار إحياء التراث العربي - ٣ / ٣٦٠ (٤) د. عبد الملك السيد ، حلقة إدارة وتتمير ممتلكات الأوقاف - املعهد الإسلامي للبحوث والتدريب ١٩٩٤ م ص ٢٢٥ - ٣٠٥ (٥) د. جمال برزنجي : الوقف الإسلامي وأثره في تنمية المجتمع : نماذج معاصرة لتطبيقاته في أمريكا الشمالية - بحث منشور بمجلد ندوة - نحو دور تنموي للوقف - وزارة الأوقاف الكويتية - ١٩٩٣ ص ١٤١ - ١٤٣ . (٦) المركز الوطني للإحصاءات الخيرية في الولايات المتحدة الأمريكية - (www.nccs.urban.org)

(٢-٣-٢-٤) نتائج تطبيق الوقف في مصر : نتائج التطبيق المتوقعة هي :

- توفير مصادر تمويل لخدمات البنية التحتية وتطويرها .
 - تشجيع فتح واستثمار الوحدات المغلقة وذلك بنظام الوقف المؤقت
 - رفع عبء نفقات الصيانة والترميم من كاهل الدولة .
- وبهذا نجد أن تطبيق الوقف سيحل مشكلة غلق الشقق لأن الوقف المؤقت يشغل العديد من الوحدات بصفة مؤقتة تعود بعدها لصاحبها وله ثواب ذلك ، كما يحل مشكلة نقص التمويل لبناء المباني العامة كالمساجد والمدارس والمرافق والعامة كتعبيد الطرق وتركيب الصرف وتشجير الميادين ، مما يسهم في حل مشكلة تهاك البنية التحتية والمرافق ، وسيقلل تطبيقه أيضا من أعراض مشكلة الاستيلاء على أراضي الدولة لأن العديد من الأراضي التي تم الاستيلاء عليها كانت أراضي أوقاف تحت سيطرة المنتفعين بهذا الوقف أو من يمثلهم ، فلما وضعت الدولة يدها عليها لم تستطع حمايتها ولا استثمارها بسبب ضعف الجهازين الإداري والرقابي معا ، فبدأت هذه الأراضي والعقارات تتسرب من يدها ، بالإهمال تارة ، وبالفساد والتلاعب تارة أخرى .

(٢-٣-٣) الضريبة العقارية :

(٢-٣-٣-١) حكمها الشرعي في أرض مصر : حين فتحت مصر غنوة صارت أرضها فيئا للمسلمين حسب المذهب الشافعي والمالكي والحنبلي ، إلا أن المسلمين عملوا فيها بالمذهب الحنفي فأبقوا ملكية الأرض لأهلها الأقباط واكتفوا بفرض الخراج عليها ، فصارت أرض مصر خراجية لا عشرية (١) ، والفرق بينهما أن الخراجية هي المفتوحة غنوة بينما العشرية هي التي أسلم أهلها عليها كالمدينة واليمن ، وجدير بالذكر أن الخراج لا يسقط عن الأرض بتغيير ملاكها ، سواء كان مسلما أم ذميا (٢) ، لكنه يسقط بتغيير نمائها حيث الخراج يسقط عن الأرض غير النامية (باتفاق المذاهب) حيث النماء شرط في تحصيل الخراج ، فإن قلّ نماؤها أو انعدم بتحولها لمسكن أو نزول جائحة تمنع نماءها وتوقف ريعها فلا خراج .

وينقسم الخراج إلى خراج وظيفة (٣) وفيه يحسب الخراج بمساحة الأرض وإنتاجيتها سواء زرعتها أم لا لأن في امتناعه عن العمل تقصير وتعطيل لثروات المسلمين ، ويتم التحصيل مرة واحدة في السنة (٤) وخراج مقاسمة : وفيه تؤخذ نسبة من الإنتاجية الفعلية لا الافتراضية حيث إذا أهملها المالك لا يحاسب و هذه يتم تحصيلها عدة مرات في السنة كلما أنتجت الأرض يتم تحصيل النسبة . (٥) .

(١) الموسوعة الفقهية ، ج ١٩ ، باب (خراج) (٢) إذا أسلم تسقط عنه الجزية ولا يسقط عن أرضه الخراج ، فقد كتب عمر إلى عثمان بن حنيف في رجلين ذميين أسلما : أن أرفع الجزية عن رعوسهما وخذ الطسق (الخراج) عن أرضيهما " -المصدر السابق (٥) يسمى أيضاً خراج المقاطعة وخراج المساحة ، لأن الإمام ينظر إلى مساحة الأرض ونوع ما يزرع عند تقدير الخراج عليها (٤) وهذا النوع هو الذي وظفه عمر رضي الله عنه على أرض السواد ومصر والشام (٥) وقسم الفقهاء الخراج (حسب نوع الأرض) إلى خراج عنوي (وهو عن الأرض المفتوحة غنوة فتكون الأرض وقفا للمسلمين وعلى من يزرعها الخراج) ، وصلحي (الأرض المفتوحة صلحا : فتظل مملوكة لأهلها ويدفعون الخراج المكتوب في عقد الصلح) .

وأجمعت المذاهب على أن الخراج لا يُحصَل إلا من الأرض النامية (إما منتجة فعلا أو خصبة قابلة للإنتاج ، وشرط القابلية : صلاحية التربة وتوفر مصدر الماء فإن لم يتوفر إحداهما سقط الخراج ، وأجمعوا على بطلان الخراج في الأرض المبنية كمساكن وبيوت وكذلك بطلانه في الأرض الموات التي لا منفعة فيها وعللوا ذلك بأنّ (الخراج بمثابة أجره الأرض ، وما لا منفعة فيه لا أجر له) . (١) ويتم تقدير الخراج بناءً على طاقة الأرض واحتمالها (٢) ، ووفق اعتبارات أهمها :

- ١ . جودة الأرض من عدمها .
- ٢ . الجهد المبذول في الإنتاج فكما زاد الجهد قل الخراج (٣) .
- ٣ . القيمة السلعية لما تنتجه الأرض .
- ٤ . قرب الأرض من المدن والأسواق من عدمه (فيقل الخراج كلما زادت مشقة نقل الإنتاج إلى السوق) .
- ٥ . اعتبار الكوارث والنوازل (٤) .

أما وقت استحقاقه فقد اشترط المالكية والشافعية والحنابلة عدم تحصيله إلا بعد حلول وقت الوجوب فلا يجوز أخذه مقدماً إلا إذا حدث طارئ يستدعي تعجيلها فيكون في هذه الحالة ديناً في رغبة الإمام ، كما اشترط أبو حنيفة بقاء الأرض النامية في يد المالك سنة كاملة ، وألا يطالب بالخراج إلا عند بلوغ الغلة ، وإذا تأخر المالك عن أداء الخراج وهو موسر يطالب به ، وإن تأخر وهو معسر وجب إمهاله ويكون الخراج ديناً في ذمته ، وذلك عند الشافعية والحنابلة لقوله تعالى (**وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ**) ، أما عند أبي حنيفة فيسقط عنه ، والمطالب بالخراج هو من بيده الأرض فعلا لحديث (**الغنم بالغرم**) ، واشترط الحنفية أن تبقى الأرض في يده مدة يتمكن فيها من الانتفاع . وقدروها بثلاثة أشهر ، فإذا بيعت الأرض الخراجية عدة مرات لعدة أشخاص ، وبين كل بيعين أقل من ثلاث أشهر لا يجب عليها الخراج لعدم تمكن أي من هؤلاء الملاك من الانتفاع بها في هذا الوقت

(١) الضرائب نوعان: جائزة وممنوعة : أما الجائزة فهي: أن تفرض الدولة ضرائب لتوفر بما تجنيه من الضرائب الخدمات اللازمة كتعبيد الطرق وبناء المستشفيات والمدارس، لكن بشرط أن تستند كل ما في بيت المال "الخبزينة العامة" وألا يكون هناك تسيب أو سوء استخدام في المال العام . وأما ممنوعة وهي: أن تفرض الدولة ضرائب على المواطنين بدون مقابل أو تجعلها عليهم وفي بيت المال ما يكفي للقيام بالخدمات اللازمة والمصلحة العامة، فذلك محرم شرعاً، وأخذها لا يدخل الجنة، كما ثبت في المسند من حديث عقبة بن عامر أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: لا يدخل الجنة صاحب مكس. يعني: العشار والمكوس: هي الضرائب ونحوها مما يؤخذ بغير حق شرعي. (٢) وهو مذهب الشافعية والإمام أحمد في رواية ، ومحمد بن الحسن، وأبو يوسف في رواية ، فقد روي عن عمر رضي الله عنه أنه حذر عثمان بن حنيف وحذيفة بن اليمان من المغالاة : **"لعلكم حكلتما الأرض ما لا تطيق"** وقدرها بعض الفقهاء بالقيمة التي فرضها عمر على سواد العراق و أفنوا بالالتزام بهذه القيمة مع جواز النقصان دون الزيادة وهو مذهب أبي حنيفة وأبي يوسف في رواية ثانية (٣) فالأرض التي تسقى بالأمطار والأنهار تدفع خراجاً أكبر من التي تسقى بالآبار اعتباراً للمجهود المبذول والقياس على ذلك في كل الاعتبارات الخاصة بالإنتاج (٤) حيث أمر النبي صلى الله عليه وسلم بذلك في خرص الثمار المزكاة حيث قال : **« إذا خرصتم فجذوا ودعوا الثلث فإن لم تدعوا أو تجذوا الثلث فدعوا الربع »** وقد علل النبي صلى الله عليه وسلم ذلك بقوله : **« فإن في المال العرية والوطية »** يعني التي تصيبها النوازل . كتب الحجاج لعبد الملك بن مروان يستأذنه في أخذ الفضل (الزيادة) من أموال سواد العراق ، فمنعه من ذلك ، ورد قائلاً : **(لا تكن على درهمك المأخوذ أحرص منك على درهمك المتروك ، وأبق لهم لحوماً يعقدون بها شحوماً)**.

الوقت القصير (١)، ولا يجوز أن يأخذ العامل نسبة من الخراج الذي يجمعه (إذا كان هو المسئول عن تقديره وليس مجرد محصل لمبالغ معروفة سلفاً) لأن في ذلك حافز له على الظلم وزيادة تقدير الخراج على الناس ليزيد غلته ورزقه. (٢).

ومن مسقطات الخراج : انعدام صلاحية الأرض للانتفاع : بأن يطراً عليها طارئ خارج عن فعل الإنسان يمنع صاحبها من الانتفاع بها ، فإذا تعرّضت لذلك سقط عنها الخراج عند جماهير الفقهاء ، سواء كان نوع الخراج مقاسمة أم وظيفة . أما إن كان تعطيل الانتفاع بسبب تقصير من المالك (مع تمكنه من الانتفاع بها وقدرته على ذلك) فيسقط عنه خراج المقاسمة باتفاق المذاهب ، ولا يسقط عنه خراج الوظيفة عند الحنفية والشافعية والحنابلة (بخلاف المالكية الذين أفتوا بسقوطه في هذه الحالة أيضاً) .

وإذا تمّ البناء على الأراضي الخراجية فقد ذهب المالكية والشافعية والحنابلة إلى استمرار وجوب الخراج وعدم سقوطه عن تلك الأرض (٣) . في حين ذهب الحنفية إلى سقوطه بعد أن يبني عليها أبنية أو وحوانيت ، وأنه لا يجب الخراج على الأرض إلا إذا جعلها بستاناً ، أو مزرعةً ، لأنّ الخراج يتعلّق بنماء الأرض وغلّتها . ورأى الماوردي من الحنفية أنّ الخراج يسقط عن الأرض الخراجية إذا كانت الأبنية ضرورية لا غنى له عنها . كبناء بيت يسكنه ، وأما الأبنية الزائدة عن حاجته فلا يسقط بها الخراج (كأن يبني عليها أبنية للاستغلال والنماء) ولكن تتغير قيمة الخراج لتناسب مع ريع النماء الجديد (٤) .

(٢-٣-٣-ب) الضريبة العقارية في مصر : لم تشهد مصر ضرائب أو مكوس على البيوت والعقارات إلا في أواخر حكم محمد علي عام ١٨٤٢ (٥) ففرض الضريبة على العقارات المبنية في مصر الحديثة، واقتصرت الضريبة على العقارات بمدينة القاهرة، والعقارات التي يسكنها الأجانب بالإسكندرية ، وقُدّرت بما يعادل شهراً من إيجار المبنى أو ١ : ١٢ من الإيجار السنوي ، وفي ١٨٦٧ أصدر الباب العالي إعفاءً للملّك الأجانب من هذه الضريبة داخل المدن وخارجها في بلاد الدولة العثمانية ومنها مصر ، ثم سقط هذا الإعفاء مرة أخرى في عام

(١) وعند تأجيرها لمن يزرعها (سواء كان الإيجار مبلغاً ثابتاً أم نسبة من المحصول) أو إعارتها لشخص يزرعها ، فخراجها على المؤجر أو المعير ، لا على المستأجر أو المستعير عند جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية وأحمد في رواية ، لأنّ الخراج يتعلّق بنماء الأرض وهو للمالك ، وما يأخذه المالك أو المؤجر من الأجرة عوض عن ذلك النماء ، أو المنفعة الحاصلة من الأرض ، فلا يكون النفع له والخراج على غيره . وكذلك المستعير إنّما دخل على أن ينتفع بالأرض مجاناً فلا يؤخذ منه الخراج . وذهب أحمد في رواية ثانية إلى أنّ الخراج يجب على المستأجر أو المستعير لأنّ المستأجر هو المنتفع بالأرض حقيقة . (٢) (لأنّي لا آمن أن يحمل هذا المتقبّل على أهل الخراج ما ليس يجب عليهم ، فيعاملهم

بما وصفت لك فيضراً ذلك بهم فيخربوا ما عمروا، ويدعوه فينكسر الخراج) **انظر الأحكام السلطانية للماوردي ج ٢ ص ٤٥ (٣)** روى يعقوب بن بختان أنه سأل أحمد بن حنبل ، ترى أن يخرج الرجل عمّا في يده من دار ، أو ضبعة على ما وظّف عمر رضي الله عنه على كلّ جريب فيتصدق به ؟ فقال ما أجود هذا . فقال يعقوب : بلغني عنك أنّك تعطي من دارك الخراج فتصدق به . فقال : نعم . وقد علّل علماء الحنابلة فعل أحمد بقولهم : إنّما كان أحمد يفعل ذلك لأنّ بغداد من أرض السواد التي وضع عليها عمر الخراج ، فلما بنيت مساكن ، راعى أحمد حالها الأولى التي كانت عليها في عهد عمر رضي الله عنه . (٤) الموسوعة الفقهية - الجزء التاسع عشر - باب (خراج) (٥) محمد عبد الفتاح أبو الفضل (الصحة المصرية في عهد محمد علي) المجلس الأعلى للثقافة ١٩٩٨ ص ١٤٣

١٨٨٦ ، وفي ١٩٣٧ زادت الضريبة لتكون ١٠% من الإيجار السنوي ، ثم صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ملغياً الأوامر العالية والقوانين السابقة وقرراً أحكاماً جديدة لهذه الضريبة وسعت دائرة الخضوع مع استقرار السعر السابق ١٠% . (١)

ثم صدر قانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذي أعفى عقارات صغار الملاك و مالكي العقارات ذات الإيجارات المنخفضة وذلك مقابل تخفيضهم لقيمة الإيجارات للمستأجرين وتثبيتها لأجل غير مسمى فيما عرف (بالإيجارات القديمة) . ثم

شكل (٢-٥٢) صورة غلاف استمارة الضريبة العقارية الجديدة - الباحثة

أعفى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جميع المساكن من العوائد الضريبية عليها عدا الإسكان الفاخر والوحدات الإدارية والتجارية . (٢) ثم قامت حكومة الجنزوري طبقاً للقانون ٢٣ لسنة ١٩٩٨ بتجميد العوائد وثبات قيمتها دون زيادة تيسيراً على الملاك (٣) .

ثم صدر القانون الحالي رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ للضريبة العقارية (٥) والذي أثار عاصفة من الاعتراضات حيث تسري الضريبة بموجبه على كل عقارات مصر سواء كانت مؤجرة أو يسكنها مالكوها ، تامة أو ناقصة التشطيب ، مستغلة أو غير مستغلة ، مشغولة أو خالية ، فوق الأرض أو تحت الأرض أو فوق الماء ، ولم تستثن حتى المنشآت المتحركة كالعوامات (٥) ، بل وتسري على التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع ، كما تسري على الأراضي الفضاء المستغلة كالجراجات أو المشاتل ، كما اعتبر هذا القانون أن العقار هو كل وحدة سكنية في المبني وليس المبني نفسه كالسابق ، كما زاد قيمة الضريبة إلى ١٤% بدلا من ١٠% ، بالإضافة لعدم اعتداده بالقيمة الإيجارية الفعلية بل السوقية وهي عادة أعلى في القيمة إلا في حالة الإيجارات القديمة ، كما نصّ على أن المالك هو المكلف بأداء الضريبة ، ولا شيء على المستأجر (٥).

(١) محمد عبد الفتاح أبو الفضل - مصدر سابق ص ١٤٤

(٢) حسن هيكال - السنهوري للمحاماة والاستشارات القانونية ٢٠١٠ (www.mohamoon-arab.com)

(٣) الهيئة العامة للاستعلامات (هيئة حكومية) (www.sis.gov.eg/Ar/EgyptOnline/Politics) (٣) نصت المادتين ٨ ، ٩ منه على أن الضريبة تفرض على العقارات المبنية (أي كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذي تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعمود أو غير عمود ، سواء أكانت تامة و مشغولة أو تامة و غير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام) (٥) أحمد ثروت سعد زغول وفاطمة الزهراء عباس (قانون رقم ١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية - كتيب صادر من الهيئة العامة للمطابع الأميرية ٢٠٠٧ ص (١١ ، ١٢ ، ١٥)

(٢-٣-٣-ج) تجارب الآخرين في الضريبة العقارية : إذا بحثنا في نصوص قوانين الضرائب في الدول العربية مثلاً فنسجد أن السعودية لا تفرض أي ضريبة على لا تفرض أي رسوم على العقار نفسه لكنها تفرض ٥ % ضريبة على ثمن بيعه عند انتقال ملكيته من شخص لآخر ، وتفرض ١٥ % من ثمنه رسماً لمرة واحدة فقط للعقارات الجديدة (١) ، وفي بلد إسلامي آخر وهي سنغافورة فلا توجد أي ضرائب مطلقاً على الأملاك العقارية حتى التجاري منها رغم أن دخل الفرد فيها هو رابع أعلى دخل في العالم حسب مقياس Gross Domestic Product (GDP) 2009 (١) ، أما الدول الغربية ففي الولايات المتحدة مثلاً لا تفرض هذه الضريبة مركزياً بل تحددها حكومة كل ولاية ، ويتمتع المواطن فيها بكثير من الإعفاءات ، كإعفاءات التقدم في السن وإعفاءات الدخل المنخفض وتجميد القيمة المقدرة للعقار ، وإغلاق الملف الضريبي لغير القادرين وتأجيل الضريبة ، وهناك أربعون ولاية تقدم انتمانات ضريبية أو إعفاءات من ضرائب الأملاك أو تيسرات تخفف من القيمة المقررة للممتلكات الخاضعة للضريبة ، كما أن نسبة الضريبة في ولاية لويزيانا مثلاً ١.٧٢ % من القيمة السوقية للعقار مقارنة ب ١.٢٦ % في مصر ، بينما تبلغ في ولاية تكساس النصفية البالغة الثراء ١.٨ % فقط (١) ، ويتم إعادة تقدير القيمة السوقية كل عشر سنوات (مقارنة بخمس سنوات في مصر) ، أما بريطانيا فهي تخصم من القيمة السوقية للعقار قيمة الفوائد السنوية المستحقة عليه نتيجة شرائه بالتمويل العقاري لتخفيف العبء عن ملاك العقارات ، وجدير بالذكر أن الضريبة العقارية في الغرب توجه للخدمات والمرافق بشكل ملموس للحي نفسه المأخوذ منه الضريبة ، في حين أن ٨٥ % من حاصل الضريبة العقارية في مصر يتم توريده للخزانة العامة في العاصمة لسداد الدين المحلي في حين لا تأخذ الأحياء منها سوى ١٥ % فقط ! (٤).

ومن الجدير بالذكر أن الضرائب في الولايات المتحدة تسير وفق القاعدة الشهيرة (لا ضرائب دون تمثيل رقابي) (No Taxation without Representation) وهو حق كفله الدستور الأمريكي (٣) ومن الآثار المتوقعة لقانون الضريبة الجديد زيادة الإيجارات ، لأن المالك يعيد تحميل الضريبة على المستأجر مما يقلل فرص الإسكان لمحدودي الدخل الذين لا يمتلكون مسكناً . (٤)

(٢-٥-٤) نتائج تطبيق الضوابط الشرعية للضريبة العقارية في مصر : إذا تم تطبيق الشريعة بأن لا يؤخذ الخراج إلا من العقارات النامية أي المنتجة بأن يتم تقدير الضريبة ب(المقاسمة) أي بنسبة من الربح وقت حدوثه ، فستعتبر هذه ضريبة على الدخل وليس على العقار ، وليس في الإسلام ضريبة على الدخل ولكن الزكاة تعتبر ضريبة على الكنز (الاكتناز) بحيث إذا زاد دخل الفرد لدرجة ألا ينفق من مدخراته شيئاً طوال عام كامل فيستحق سداد ربع العشر عنها ، كما لا يحل في الشريعة أخذ مال إلا بحق (أي بخدمات أو مرافق في مقابلها)

(١) www.wikipedia.org.iran.tax.property (٢) أحمد ثروت سعد زغول وفاطمة الزهراء عباس - مصدر سابق ٥٧ ص (١٦)

(٣) (www.usconstitution.net). (٤) محمود أبو الوفا - الضريبة العقارية في الميزان - خير مالي الأسبوع العدد ٢٠١٠/٣/٢٠

(٥) قال صلى الله عليه وسلم (لا يدخل الجنة صاحب مكس) رواه أبو داود وقال الغزالي في شرحه : صاحب المكس هو من يتولى أخذ الضرائب بغير حق - انظر إحياء علوم الدين للغزالي - دار السلام للطباعة والنشر ٢٠٠٣ ص ١١٢ .

فما عدا ذلك فهو مكس ، ولا يدخل الجنة صاحب مكس (٥) ، فإذا اتبعنا رفع الخراج عن العقارات ستقتل أعباء الإيجارات وتنشط الحركة العقارية ، وبالنسبة لصرف هذه الزكاة فالشرع ينصّ على توزيعها على فقراء أهل البلدة ثم على مرافقها ، ولا يحلّ إخراجها عن هذا النطاق حتى يحدث اكتفاء تامّ فيرسل الفائض لأقرب بلد مجاور مما يقوّي رابطة الجوار بين البلدات المتقاربة، فإذا فاض عن ذلك جميعا يرسل الفائض إلى الحاكم ليصرفه في مصالح المسلمين ونوابهم .

أما العقارات الخالية المعطّلة فللحاكم أن يأمر مالكيها بإحيائها وتشغيلها لزيادة موارد المسلمين وعدم حبس أو



شكل (٢-٥٣) اعتصام موظفي الضرائب العقارية للمطالبة برفع رواتبهم وهو ما تحقق في ٢٠٠٨ المصدر : www.alfyoumsabe7.com

تجميد ثرواتهم ، فإن رفض بعذر يعرض عليه تأجيرها لحسابه مع إعطائه نصيبه في الربح ، وإن رفض بغير عذر أجبره على ذلك تحقيقاً لمصلحة الفرد والجماعة ، وفي هذه الحالة ستتنشط شركات للتأجير والاستغلال بنسبة مما سيسهل على المالك غير المتفرغ إدارة واستثمار أملاكه ، وسيقتصر دور مصلحة الضرائب على تقدير الدخل الناتج عن العقار مما سيغني عن جهاز كامل للضرائب العقارية بعدد موظفين ينقل كاهل الدولة خاصة بعد رفع رواتبهم ٤٠٠ % إثر اعتصامهم الأخير ، في حين أن آخر حصيلة للضريبة العقارية قبل تنفيذ القانون الجديد لم تتجاوز ٢٣٠ مليون جنيه فقط. (١) كما أن عدد المأموريات في مصر ٤٠٠ مأمورية لن تستطيع متابعة ٣٠ مليون وحدة عقارية في مصر (٢) .

وقد صرّح وزير المالية أمام اللجنة الاقتصادية بمجلس الشورى أن حصيلة الضرائب العقارية ستكون ٤٥٠ مليون جنيه سيخرج منها ٤٣٥ مليوناً سنوياً للمرتبات بعد الزيادات ولن يتبقى للدولة سوى ١٥ مليوناً أي ٠,٣٣ % فقط (٣) ، وإذا لم يرتبط رزق عامل الخراج بقيمة الخراج ، مع إعطائه ما يكفيه وأهله بالمعروف ، فسيراعي العامل الصدق في تقدير القيمة الإيجارية السوقية ولا يحيف على المالك رغبةً في الزيادة . وبهذا نجد أن اتباع هذه الضوابط الشرعية سيسهم في حلّ مشكلة غلاء الإيجارات لأن الضريبة عند فرضها يتم تحميلها على المستأجر ، وبالتالي ستتنشط الحركة العقارية مما يخفف حدة الأزمة الحالية .

(١) حسن هيك - السنهوري للمحاماة والاستشارات القانونية - مصدر سابق

(٢) الضريبة العقارية في التشريع المالي المصري - محمد رشاد - مكتبة الانجلو المصرية ٢٠٠٩ ص (٢٣-٢٦)

(٣) www.parliament.gov.eg

مبادئ الشريعة في العمارة والعمران على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار :

- يمكن تلخيص مبادئ الشريعة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار في النقاط التالية :
- ١- يجوز استثمار العين المشتركة بنظام المهاية الزمانية أو المكانية وذلك بالتناوب على استيفاء منافعها (بنفسه أو بغيره) بحسب الأنصبة ، وتكون تكلفة الصيانة والإحلال بنفس النسبة .
 - ٢- تجوز المهاية على اجرة العين بدلا من منافعها ويتم توزيع الاجرة بنفس نسبة الأنصبة .
 - ٣- المهاية تحمي الشركاء من ضرر القسمة وتبقي العين متحدة الأجزاء والمرافق وتعفي من استحداث مرافق جديدة وتنشط استغلال العقارات المغلقة وتفتح مجالا لنشأة شركات للتشغيل العقاري بالنيابة عن الشركاء وتنشط السوق العقاري وتحافظ على العلاقات بين الورثة لبقاء ميراثهم متحدا .
 - ٤- الوقف هو حبس العين وتسبيل منافعها ، ويجوز تأبيده وتأقيته ويجوز تخصيصه للذرية والأقارب ولأي وجه من وجوه البر ولا يجوز الوقف على معصية .
 - ٥- الوقف يوفر تمويلا قويا للمرافق والأنشطة العمرانية من بناء مساجد ومدارس وتشجير طرق ومرافق وخدمات لا حصر لتنوعها ، كما يحمي المنشآت من الغلق باستخدام الوقف المؤقت مما يزيد الإشغال ويقلل أزمة الإسكان ويزيد أعمال البر ويقوي أواصر المجتمع .
 - ٦- الأولوية في ريع الوقف تكون لصيانتته ، فما تبقى من الربيع بعد استيفاء تكاليف الصيانة يتم توزيعه حسب وصية الواقف ورغبته .
 - ٧- أرض مصر أرض خراجية ولا يجوز أخذ الخراج (الضريبة) إلا مقابل نفع يعود على دافعها ، وإلا صارت مكساً ، كما لا يجوز أخذ الضريبة إلا على العين المستغلة تجاريا فتكون الضريبة على ريع العين لا على العين ذاتها،
 - ٨- يجب عدم ربط رواتب العاملين على الضريبة بقيمتها لأن ذلك يحفزهم للجور على المواطنين رغبة في زيادة رواتبهم .

ملخص الباب الثاني : يمكن تلخيص مبادئ الشريعة في العمارة والعمران في هذا الباب في النقاط التالية :

- الأرض الموات مباحة لمن أحيها وهي ملك له ولأولاده من بعده ولا يحق للحاكم منعه من الإحياء أو طلب مقابل للسماح له بذلك .
 - لكل عنصر في البيئة العمرانية حرم بقدر حاجته لأداء وظيفته التي أنشئ من أجلها يحددها ذوو الخبرة فيها ، ولا يجوز لأحد الاعتداء على هذا الحرم لأن ذلك إبطال لمنافع العين على صاحبها .
 - القرارات العمرانية لا مركزية في الشريعة وتندرج من قرارات على مستوى المنزل الواحد إلى مستوى وحدة الجوار ثم الخطة ثم الحي ثم المدينة إلخ .
 - **يكره التطاول في البنيان بغرض التفاخر والاختيال ، لكنه مباح عند الحاجة كندرة الأرض والحاجة إلى البناء الرأسي ، والإباحة مرتبطة بالمقاصد الشرعية وفقهه وتطور الحاجات الإنسانية مع الزمن .**
 - يستحب البناء بالمواد متوسطة العمر التي لا يزيد عمرها كثيرا عن عمر الإنسان حتى لا يتعلق قلبه بالدنيا ولأن المباني تتجدد كل فترة مع تجدد الأجيال والاحتياجات والمناخ والأذواق والتقنية .
 - تركيب وصيانة البنية التحتية والمرافق الصغيرة والمتوسطة هي مسؤولية السكان ، وهم أقدر الناس على حسن اختيار الجهات الفنية التي تقوم بهذه المهمة ومراقبتها ومحاسبتها لأنهم متواجدون في الموقع باستمرار ولحرصهم على جودتها لعدم الحاجة إلى إحلال أو تبديل قريب ، أما المرافق الكبرى فهي مسؤولية الإدارة المحلية اللامركزية وتتفق عليها من مصارف الزكاة والوقف فإن لم تكف يجمع المستفيدون قيمة الفرق .
 - التشجير والنظافة والتخلص من النفايات جهود ذاتية يقوم بها السكان بأنفسهم إن كانوا فقراء أو يؤجرون من يقوم بها إن كانوا أغنياء أو يوقف عليها وقف من أحد أثريائهم وهي تربي السلوك الحضاري لديهم .
 - حق الارتفاق واجب للعقار المخدوم على العقار الخادم ، وهو يستحق بالأقدمية أو بنشأة الاتفاقات المكتوبة بمقابل أو بدون ، وتشمل حقوق الارتفاق حق المرور والشرب والمجرى والمسيل والميزاب وأي حقوق أخرى مستحدثة قد تنشأ مع تقدم الحاجة أو التقنية . حق الشفعة قائم للشريك في رقبعة العقار ، ثم في منافع العقار ، ثم للجار الملاصق ثم للجار المقابل ، وهدفه ضم الملكيات المتجاورة لتقليل نفقات تشغيلها وتوحيد مراقبتها وتقليل النزاعات وتوفير الموارد .
 - قسمة المهايأة هي تناوب الشركاء على العين زمانا أو مكانا بحيث يحصل كل منهم على نصيبه من منافع العين بقدر نصيبه في أصلها ، و نصيبه في الصيانة بقدر نصيبه في المنفعة لقاعدة (الغرم بالغنم) .
 - الوقف نظام إقتصادي يوفر الموارد للخدمات العامة والبنية التحتية والمرافق وفق نظام رقابي دقيق .
 - يجوز الوقف المؤقت والوقف على الأهل والذرية والوقف على كل مصارف الخير مهما صغرت .
 - الضريبة العقارية لا تحل إلا من العقار النامي المدرّ للربح ، فهي ضريبة على الربح لا على العين ذاتها ، ويشترط عند أخذها أن يتم تقديم مقابل خدمي أو منفعي لدافعها وإلا كانت مكسبا لا يحل أخذها .
 - كل هذه المبادئ السابقة لها قوانين مشابهة في القانون الغربي وإن اختلفت التفاصيل والمقاصد .
- وبعد الإلمام بالملامح الرئيسية لهذا المنهج تطرح الدراسة نموذجا تطبيقيا له على صورة مشروع إسكاني تعاوني في مدينة السادس من أكتوبر لتطبيق هذه المبادئ وبالتالي تقييم هذا المنهج ومعرفة مدى كفاءته من عدمه ، هو ما تفرد له الباحثة الباب الثالث من هذا البحث .

الباب الثالث

تطبيق الرؤية المقترحة على مشروع إسكاني تعاوني في السادس من أكتوبر :

تمهيد : يتناول هذا الباب نمودجا تطبيقيا للمنهج والرؤية السابق طرحها ، وذلك على مشروع إسكاني تعاوني في السادس من أكتوبر ، حيث تم شرح معايير اختيار الموقع ، ثم الأسس التخطيطية التي تم الاعتماد عليها وفق الرؤية المقترحة ، تلاه تطبيق سائر مبادئ المنهج المقترح من حق للحرم ن وارتفاع ولا مركزية وشفعة ووقف ومهابة ... إلخ ، ثم تم تقييم هذه التجربة وهل نجحت في حل مشكلاتنا العمرانية والمعمارية السابق رصدها أم لا ، ثم طرح رؤية لآفاق المستقبل في مصر وفق هذا المنهج المقترح وهل يتفق مع السياسات العمرانية المستقبلية التي وضعتها الدولة ووضعها كبار العلماء والمخططين أم لا ، يلي ذلك الخلاصة والتوصيات .

(١-٣) الفصل الأول : تطبيق الرؤية المقترحة على مستوى التخطيط العمراني .

(٢-٣) الفصل الثاني : تطبيق الرؤية المقترحة على مستوى التصميم المعماري .

(٣-٣) الفصل الثالث : تطبيق الرؤية المقترحة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار .

(٤-٣) الفصل الرابع : أوجه التشابه بين الرؤية المقترحة وبين المشاريع المطروحة حاليا

خاصة بعد ثورة ٢٥ يناير .

ملخص الباب الثالث .

خلاصة البحث وتوصيات .

(٣-١) نموذج مقترح لمشروع إسكاني يطبق الرؤية المقترحة على مستوى التخطيط

العمراني :

بداية فإن أول خطوات بناء أي مشروع هو اختيار الأرض المقام عليها ثم تخطيطها وفق المعايير السليمة وهذا ما يطرحه البحث في هذا الفصل :

(٣-١-١) المشروع المقترح وتطبيق مبدأ الإحياء :

كما ذكرنا في الباب الثاني فإن الأرض الموات التي لا زرع فيها ولا بناء وليست ملكا لأحد فهي متاحة للتمكك بالإحياء ، ووفق هذا المبدأ فإن المحييين (أفرادا أو جماعات) سيحرصون على اختيار أنسب المواقع لإحيائها من حيث الأقل تكلفة والأقرب للموارد و الأفضل مناخا والأصح هواءً والأقوى تربة .. إلخ ، بحيث يكون إحيائهم سهلا وغير مكلف ، وبالتالي سيحدث انتخاب طبيعي للأفضل كما يحدث في الكائنات الحية ، وقد اختارت الباحثة للمحييين موقعا في منطقة التوسعات الشمالية لمدينة السادس من أكتوبر ، وذلك من بين عدة مواقع مقترحة كتوشكى و سيناء وذلك وفق معايير تم توافرها في الأرض المقترحة وهي :

- ١ - قربها من مشاريع إسكان جماعي مشابهة كمشروع ابني بيتك ومشروع أوراسكوم (هرم سيتي) وغيرهما .
 - ٢ - وجودها ضمن منطقة التوسعات التخطيطية المعتمدة في الدولة .
 - ٣ - توافر المياه الجوفية تحتها وذلك لحاجة المحييين لتكوين شبكة التغذية ذاتيا بأنفسهم .
 - ٤ - توافر الخامات والمواد اللازمة للبناء المستدام في الموقع أو قريبا منه ، وتوافر خواص تحمل جيدة للتربة السطحية .
 - ٥ - سهولة الوصول إليها وقربها من العمران .
 - ٦ - قدرتها على سحب الكثافة السكانية من العاصمة والوادي القديم .
 - ٧ - ملائمة مساحتها للتسكين الجماعي للمحييين الذين عادة ما يتوجهون لجماعات للتعاون وللشعور بالأمان في بداية السكنى بالموقع .
 - ٨ - تنوع التركيبة الديموغرافية المحيطة وذلك يساعد على عدم فرض نوعية بشرية محددة للإحياء .
 - ٩ - تنوع النسيج العمراني المحيط لإعطاء الحرية في التصميم .
 - ١٠ - كفاءة التوجيه والإطلال على الشمال بأطول ضلع ممكن .
 - ١١ - سهولة التركيبة الجيولوجية وعدم وجود نتوءات أو مخرات سيول أو وديان أو عوائق طبيعية للبناء
 - ١٢ - وجود ظهير عمراني شمالي يسمح بالامتداد المستقبلي .
- وفيما يلي تفاصيل هذه النقاط في الموقع المقترح :

(١-١-١-٣) المعايير العلمية لاختيار موقع المشروع وفق الرؤية المقترحة :



اعتمد اختيار الموقع على عدة معايير كالمكان والأبعاد والمناخ والتربة والتوجيه وتوافر المياه والمرافق .. إلخ ، وذلك كالتالي :

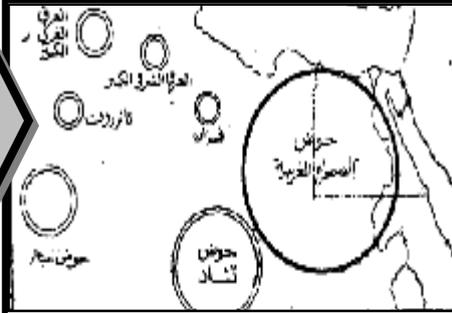
أ- **النطاق الجغرافي العام :** حيث أن الصحراء هي الامتداد العمراني الوحيد المتاح لمصر فإنّ الموقع المقترح في الصحراء الغربية لأنها :

- أصلح للسكنى من الشرقية لانبساط الأولى ووعورة الثانية (١) .
- لتوافر خامات الأسمنت ورواسب الحديد في مناطق قريبة (١) .

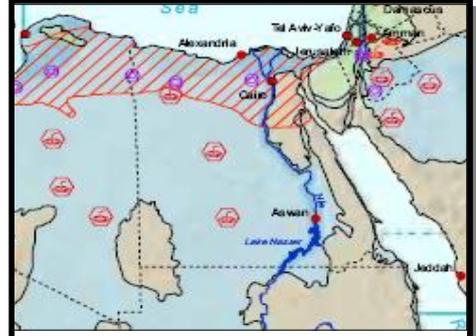
لتركز ٥٥% من عملية استصلاح الأراضي خلال العشر سنوات الماضية في هذه المنطقة (٢) . نشرة الإحصاء - نشره المصروفات ٢٠٠٨ ص ١٢

شكل (١-٣) توزيع أراضي الاستصلاح خلال العشر سنوات الماضية ونلاحظ أن أكثرها في مصر الوسطى - المصدر الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء - نشره المعلومات ٢٠٠٨ ص ١٢

ب- **توافر المياه الجوفية :** تتوفر مصادر مياه جوفية هائلة تحت الصحراء الغربية مما يُعدّ أكبر أحواض المياه الجوفية العذبة في القارة كلها (١) مما يسهل الاستغناء عن شبكة المياه العامة .



شكل (٢-٣) أحواض المياه الجوفية الرئيسية في الصحراء الكبرى ونلاحظ أن أكبرها مساحة وأشدها ثراء هو حوض صحراء مصر الغربية - المصدر دجمال حمدان - شخصية مصر ج ١ ص ٢٦٠



شكل (٣-٣) خريطة الفاو للمياه الجوفية. لاحظ توافرها بكثرة تحت الموقع المقترح - World Water Map : www.fao.un.org

ج- **حدود وإحداثيات الموقع :** تقع الأرض بمحافظة أكتوبر ، في الشمال الشرقي لمشروع إيني بيتك والشمال الغربي لدريم لاند ومدينة الإنتاج الإعلامي وتلاصق الضلع الغربي لكردون الشيخ زايد ، ويعتبر الموقع هو مكان التوسعات الشمالية لمحافظه أكتوبر وإحداثياته 29°58'57 شمالا و 30°53'56 شرقا (٢) .



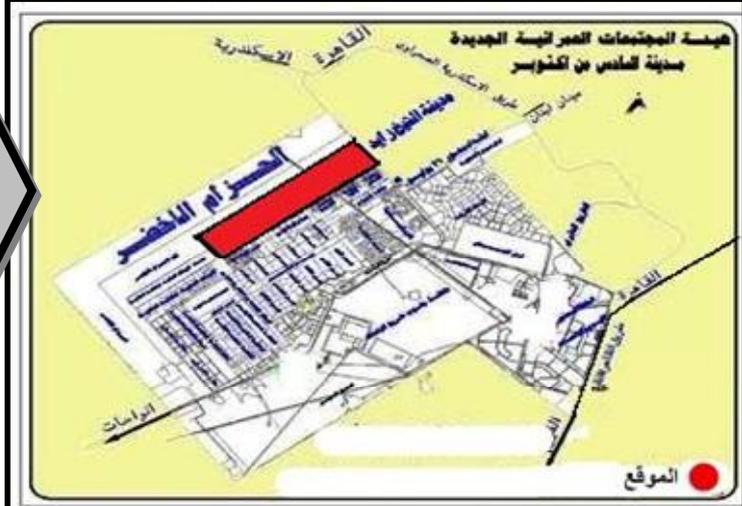
شكل (٥-٣) المخطط العام لمدينة أكتوبر وبها الموقع المقترح بالمربع الأسود- خرائط الجهاز المركزي لتخطيط استخدامات أراضي الدولة

(١) دجمال حمدان . شخصية مصر- ج ١ . ص ٣٦٠ (٢) نشرة المعلومات الصادرة عن الجهاز المركزي للتعينة

العامة الإحصاء ٢٠٠٨ (3) www.googleearth.com

تابع : المعايير العلمية لاختيار موقع المشروع وفق الرؤية المقترحة :

- د- المساحة والأبعاد : تبلغ مساحة الأرض المقترحة (٥٧١٤) فدانا ، بطول أضلاع ٢ * ١٢ كيلومترا .
- هـ- التوجيه : الأرض بحرية بامتياز وضلعها الطويل ينحرف تجاه الشمال الغربي بطول ١٢ كلم ، أما ضلعها القصير فينحرف تجاه الشمال الشرقي بطول ٢ كلم .



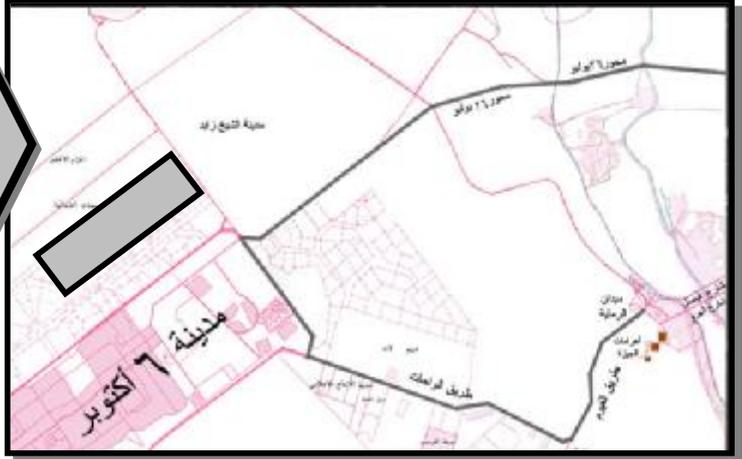
شكل (٦-٣) الموقع المقترح باللون الأحمر - المصدر خرائط هيئة المجتمعات العمرانية لمدينة ٦ أكتوبر



شكل (٧-٣) صورة على الطبيعة من الموقع المقترح - الباحثة

- و- الخصائص المناخية والنباتية للموقع : المناخ صحراوي حار جاف والرياح شبه نشطة تتراوح سرعتها بين (٩-١٢) كلم / ساعة ، وينخفض المحتوى الرطوبي لأقل من ٢ % كما أن نسبة التغطية بالنباتات الطبيعية أقل من ٥ % نظرا لانخفاض معدلات الأمطار لأقل من ١٠ ملم في السنة (١)

- ز- طريقة الوصول للموقع : يمكن الوصول إليه مباشرة من ميدان لبنان عبر محور ٢٦ يوليو ، أو بشكل غير مباشر من طريق الفيوم -الواحات عبر أرض ابني بيتك ، أو من طريق وصلة الفيوم - دهشور الجنوبية عبر أراضي المنطقة الصناعية (٢) .



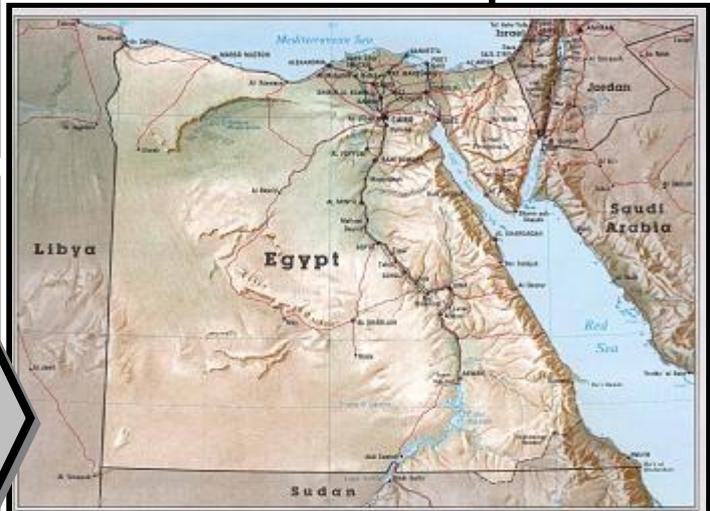
(١) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، "المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر"، القاهرة، ٢٠٠٩م. (٢) مصدر الخريطة والمعلومات : هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز مدينة ٦ أكتوبر



شكل (٣-٨) : الموقع المقترح والمرافق المحيطة به
المصدر : خرائط جهاز التعمير لمدينة ٦ أكتوبر

ح- خدمات البنية التحتية : توجد بجوارها محطة رفع مياه على بعد خمسمائة متر من الحد الشمالي الشرقي ، كما توجد محطتان للمعالجة احدهما في الجنوب الغربي على حدود الحزام الاخضر جنوب المنطقة الصناعية والثانية جنوب مقابر ٦ أكتوبر على طريق الفيوم - الواحات ، كما توجد منطقة مقابل عمومية في أقصى الجنوب الغربي على بعد ٣٢ كلم من الموقع (١) .

ط- الخصائص الجيولوجية للموقع : الموقع ذو تركيبة صحراوية منبسطة مع وجود بعض الكثبان الرملية الهلالية أو النجمية شبه النشطة متوسطة الارتفاع ذات تربة غنية بالرواسب المفككة ، وتربته رملية غنية بأكاسيد السيليكون والكوارتز ونسبة بسيطة من أكاسيد الحديد ، و قطر الحبيبات الرملية يتراوح بين ٠.٥ إلى ٢ م (٢) .



الخصائص الجيولوجية للموقع - www.geophysics.net.ca

(١) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، "المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر"، القاهرة، ٢٠٠٩م.

(٢) محمد صبري محسوب سالم - دراسة في الجغرافيا الطبيعية لصحراء مصر الغربية دار النهضة العربية ١٩٩٢ ص ٨٦-٨٨ .



ي - التركيبة الديموغرافية :

الموقع محاط بتركيبة ديموغرافية شديدة التباين ما بين شريحة واسعة الثراء من سكان دريم لاند والشيخ زايد وحي الورود والخالدية وبيلي فيل - وشريحة محدودي الدخل من

القائمين على خدمة هؤلاء من حراسة وأمن وطهي وخدمات ، وبين شريحة الشباب من سكان المنطقة الصناعية الغربية والمشروع الياباني وسكان ابني بيتك ومشروع أوراسكوم ، وبين شرائح العشوائيات غير البعيدة في أوسيم والبراجيل وناهايا وكفر حكيم .

شكل (٣-١٠) مقارنة بين سكان كفرحكيم شمال شرق الموقع وسكان الشيخ زايد بالجنوب الشرقي وتفاوتهما



شكل (٣-١١) الإسكان العشوائي الريفي بكفر حكيم جنوب شرق الموقع -تصوير الباحثة



شكل (٣-١٣) الإسكان التعاوني في مشروع ابني بيتك الواقع جنوب الموقع المقترح -الباحثة



شكل (٣-١٤) نمط الإسكان الراقى والفيلات في الشيخ زايد الواقعة شرقي الموقع-www.panoramio.com



شكل (٣-١٥) الإسكان الفاخر بدريم لاند جنوب شرق الموقع www.bahgatgroup.com

ك- الطراز العمراني السائد:

يسود الطراز الإسكاني الفاخر في الشرق والجنوب الشرقي كدريم لاند والشيخ زايد ، ويسود الطراز الإسكاني التعاوني في الجنوب و جنوب الشرق في ابني بيتك وأوراسكوم ، ويسود الطراز الصناعي ومسكن العمال في الغرب والجنوب الغربي كالمشروع الياباني والمنطقة الصناعية الغربية ، ويسود الإسكان الريفي والعشوائي في الشرق والشمال الشرقي غير الملاصق للموقع .



شكل (٣-١٢) الإسكان الفاخر في بيلى فيل شمال شرق الموقع المقترح- الأهرام اليومي عدد ٢٧/٧/٢٠١٠



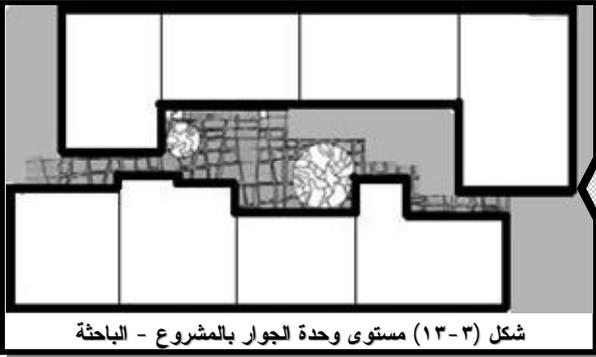
شكل (٣-١٦) الصورة أعلاه لأحد شوارع كراسة وأدناه لمشروع أوراسكوم جنوب شرق الموقع-الباحثة

(٣-١-١-٢) الرؤية التخطيطية للمشروع المقترح :

نبدأ التخطيط باتباع مبدأ الإحياء ومجانبة الأرض الموت ، وذلك بتقسيم الموقع إلى أحياء وتقسيم الأحياء إلى مجاورات لكل مجموعة سكنية متجانسة مجاورة يتشاركون فيها وتتناسب مع عددهم ونشاطهم الاقتصادي المستقبلي ، وتتقسم المجاورات إلى وحدات جوار تضمّ الوحدة منهم ثمانية قطع تتسع لثمانية أسر كنواة اجتماعية مصغرة ، ويمكن لأسر هذه النواة ضمّ قطعهم لتكون قطعة واحدة عملاً بمبدأ الشفاعة بحيث تزيد مساحتها وتقل تكلفة مرافقها ، وقد تم تخطيط الموقع على ثلاث مستويات أساسية مترجحة هي :

١ - مستوى وحدة الجوار :

يتكون من وحدة سكنية تسع ثمانية أسر وتتوسطها منطقة صغيرة شبه مظلة للأنشطة اليومية كالجلوس ولعب الأطفال والمسامرة ، وروعي إمكان غلق مداخلها للحماية والخصوصية ، والتصميمات جميعها مستوحاة من تصميمات قرية القرنة الجديدة للمعماري الرائد حسن فتحي نظراً لتشابه فكره مع الرؤية المقترحة في كثير من الأبعاد

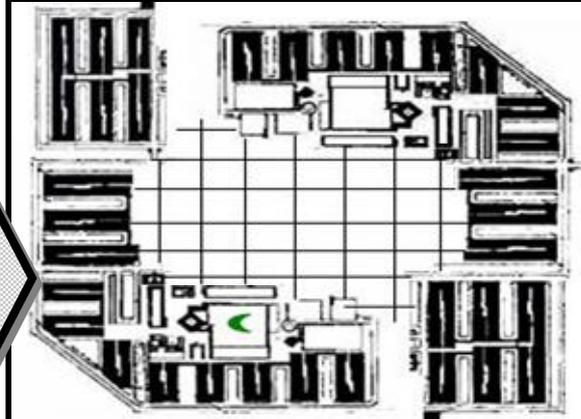


شكل (٣-١٣) مستوى وحدة الجوار بالمشروع - الباحثة

٢ - مستوى المجاورة :

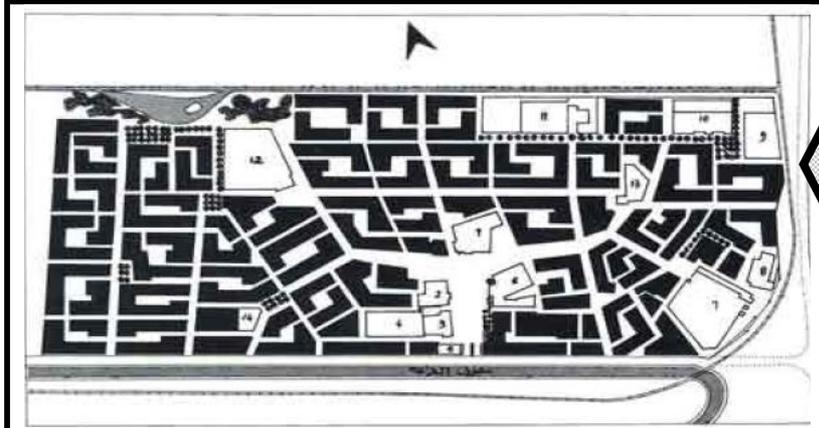
ويضمّ ثلاثاً وثلاثين وحدة جوار تسع ٢٦٤ أسرة على مجموعتين تتوسطهما منطقة مركزية تضمّ نواتان : نواة لمسجد الصلوات الخمس والجمعة والمباني الإدارية والخدمية ، ونواة للمحال التجارية ومكان معالجة الصرف والصناعات المحلية الصغيرة والورش ، ويكون مساكن العاملين بهذه الورش والمحلات هي المحيطة بهذه النواة .

وبالنسبة لمسجد المجاورة فمسافة المشي إليه ١٥٠ إلى ٢٠٠ متر وتوجد حوله حديقة صغيرة ومساحات للتجمع والتنزه بعد صلاة الجمع وفي العطلات .



شكل (٣-١٤) مستوى المجاورة السكنية مكون من أربعون وحدة جوار وتسع ٢٦٤ أسرة - الباحثة

وقد روعي في تصميم المجاورة أن تكون نواة السوق بعيدة نوعاً ما عن نواة المسجد تجنباً لاختلاط الدين بالتجارة ، كما روعي مبدأ الشفاعة بحيث يمكن ضمّ أي مجموعة من هذه المجموعات لتكون وحدة سكنية واحدة أو وحدة صناعية أو خدمية بشرط انتفاء الضرر أو معالجته لتتعدم آثاره بالنسبة للجيران ، وروعي إمكان غلق مدخلَي الخطة إن لزم الأمر في حالات الحجر الأمني أو الصحي أو العسكري .



شكل (٣-١٤) مستوى الحي السكني الجانبي (الجناح) مكون من أربعين مجاورة بطاقة إجمالية ١٠٥٦٠ أسرة - مستوحى من تخطيط القرنة الجديدة للمعماري حسن فتحي

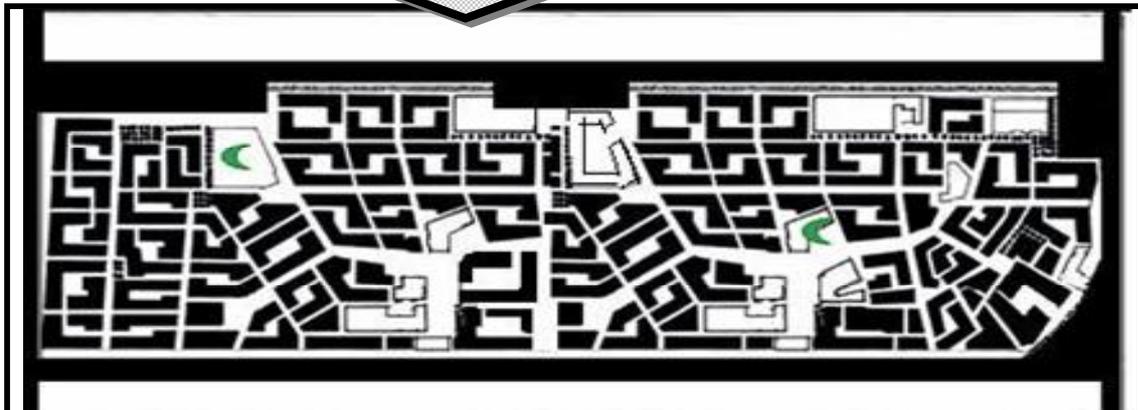
٣- مستوى الحي السكني

الجانبي (الجناح) :

يتكون مستوى الحي من قلب وجناحان ، كل جناح منهما يسع أربعين مجاورة (وهو عمر تمام القوة للفرد المسلم) وتسع ١٠٥٦٠ أسرة حول منطقة مركزية بعدة أنوية للخدمات والترفيه ، ومسافة المشي فيها من ٢٥٠ إلى ٣٠٠ متر ، وتم وضع المحال التجارية والخدمات في النواة الوسطى مع الساحة المركزية ، أما الورش والخدمات الصناعية فتوجد في المنطقة الشمالية الغربية بمخرج متاح نحو مدخل الحي وموقف السيارات المركزي ، كما توجد منطقة معالجة في الأطراف ومواقف سيارات ثانوية والحديقة العامة

٤ - مستوى الحي السكني الأوسط (القلب) :

أما الحي الأوسط (القلب) فيضم ثلاثا وستين مجاورة هي متوسط عمر الفرد المسلم ، وتسع ١٦٦٣٢ أسرة بمتوسط ٨٣ ألف نسمة وبه ثلاث مساجد جامعة وأربع مناطق مركزية للمركز الطبي والحدائق والسوق ومصلى العيد ، ومسافة المشي من أقصى وحدة إلى قلب أي منطقة مركزية لا تزيد عن خمسمائة متر ، ونلاحظ لامركزية الخدمات والمرافق في الأنوية المتعددة لتتطابق اللامركزية في الشريعة ، كما نلاحظ الاتجاه للداخل في كل مراحل التصميم ، بدءا من وحدة الجوار الملتقة على نفسها ، ومرورا بالمجاورة والحي بحيث يتركز التشجير والترفيه في الوحدات الصغيرة بدلا من الحدائق العمومية الكبيرة كما في المدن الغربية الحديثة بسبب تقسيم الأرض إلى قلب وجناحان هو ظروف استئالة الأرض موضع الدراسة .



شكل (٣-١٨) نموذج الحي السكني الأوسط (القلب) مكون من ثلاث وستون مجاورة بطاقة إجمالية ١٦٦٣٢ أسرة - الباحثة

تابع : الرؤية التخطيطية للمشروع المقترح :



شكل (٣-٢٠) الشكل النهائي للقلب والجناحين بعد تجميعهما - الباحثة

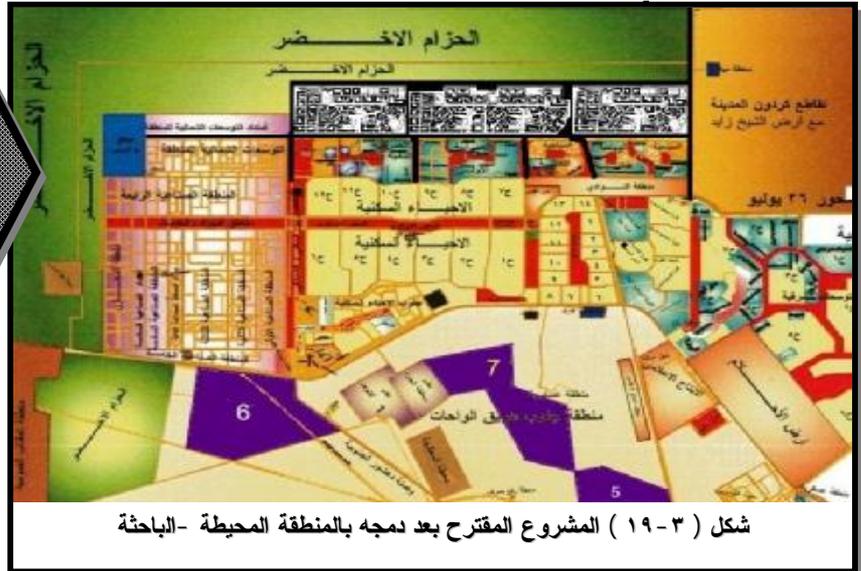
وبعد تجميع القلب والجناحين معا ودمجهما في النسيج العمراني المحيط يظهر الشكل النهائي يسارا .
والجدول أدناه يلخص المستويات التخطيطية السابقة في أرقام :

مساحة الأرض المخصصة للبيت الواحد ٣٠٠ م^٢ وذلك لاعتبارين :
- السماح بعمل فناء داخلي للتهوية على الداخل مما يحقق الخصوصية والاحتواء .
- نظرا لحظر الارتفاع الرأسي لأكثر من طابقين .

المستوى	المساحة	تشمل	عدد الأسر	عدد السكان
وحدة الجوار	٣٢٠٠ م ^٢	٨ بيت	٨	٤٠ نسمة
المجاورة	١٦٠٠٠٠ م ^٢	٣٣ وحدة جوار	٢٦٤	١٣٢٠ نسمة
الحي الجانبي	٦.٣٩٧ كلم ^٢	٤٠ مجاورة	١٠٥٦٠	٥٢٨٠٠ نسمة
الحي الأوسط	١٠.٢٨٥ كلم ^٢	٦٣ مجاورة	١٦٦٣٢	٨٣١٦٠ نسمة
الإجمالي	٢٣.٩٩ كلم ^٢	١٤٣ مجاورة	٣٧٧٥٢	١٨٨٧٦٠ نسمة

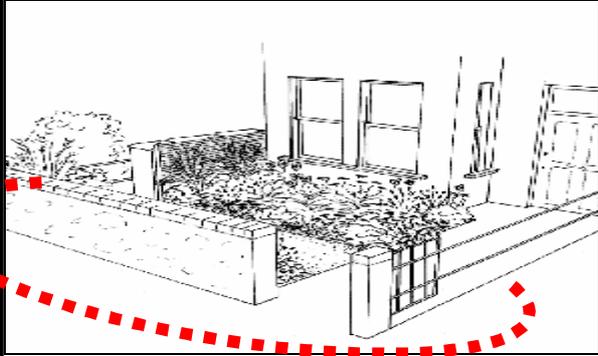
شكل (٣-١٢) القيم الإحصائية للمستويات التخطيطية الثلاث في المشروع المقترح - الباحثة

النسيج العمراني النهائي :
يمكن ملاحظة أن التصميم الفراغي للمشروع متوائم مع المدن المحيطة حيث تشترط قوانينها وجود نسبة فراغات ومساحات خضراء بما لا يقل عن ٥٠ % من مساحة الأرض ، لكن الفارق هو أن الفراغات إحتوائية داخلية وليست خارجية عامة .



شكل (٣-١٩) المشروع المقترح بعد دمجها بالمنطقة المحيطة - الباحثة

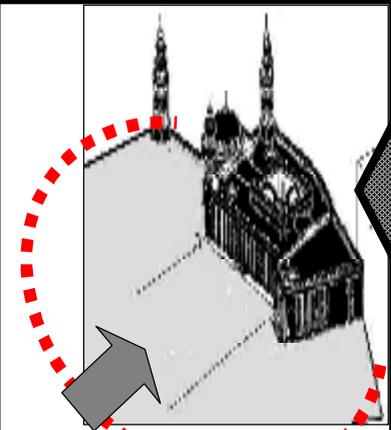
(٣-١-٢) تطبيق مبدأ الحرم في المشروع :



شكل (٣-١٣) مستوى الحرم المتوسط (حرم الفناء أمام المنزل) - الباحة

يتدرج الحرم في المشروع بين حرم العناصر البيئية الصغيرة والمتوسطة والكبيرة كما يلي :

حرم العناصر البيئية الصغيرة : كحرم الشجرة والشتلة وعمود الإنارة وطلبة المياه إلخ (ففي الصورة حرم طلمبة المياه الجوفية هو مكان نزول الماء ومكان ذراع الرفع فلا يجوز البناء أو الإشغال في هذا المكان بما يعوق استعمالها .

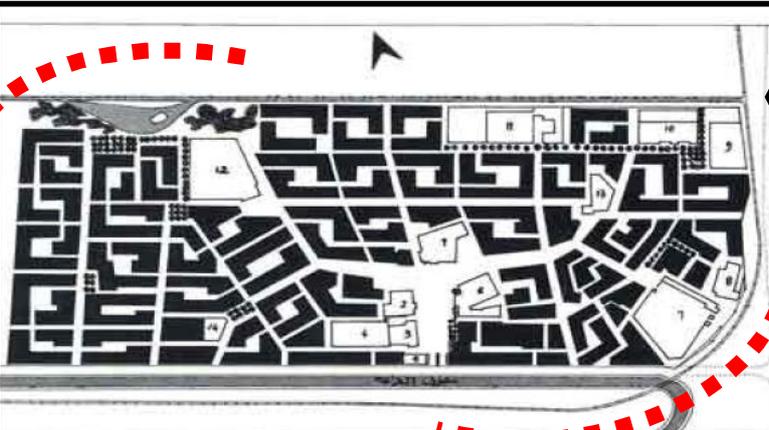


شكل (٣-٢١) مستوى الحرم المتوسط (حرم المسجد الجامع) - الباحة

حرم العناصر البيئية المتوسطة : كحرم البيت والمسجد والسوق والفناء ، ففي الصورة أعلاه حرم الفناء ما لا يجوز الوقوف أو الجلوس فيه وهو مدخله ومحيط سورته حيث يستطيع الواقف الإطلال على نوافذ البيت وجرح حرمانه ، أما حرم المسجد فهو ساحة الصلاة ومدخله ، وحرم الطريق هو نهري الذي تسير فيه العربات ، وحوافه التي يحتاج الناس إليها للمشبي أو الجلوس أو ركن سياراتهم ، وهوؤه المطل عليه فلا يجوز البروز فيه بالشرفات .



شكل (٣-١٤) حرم العناصر البيئية الصغيرة - الباحة



شكل (٣-١٢) حرم الحي السكني (حماية منطقة المدخل ومنطقة الترفيه الشمالية) - الباحة

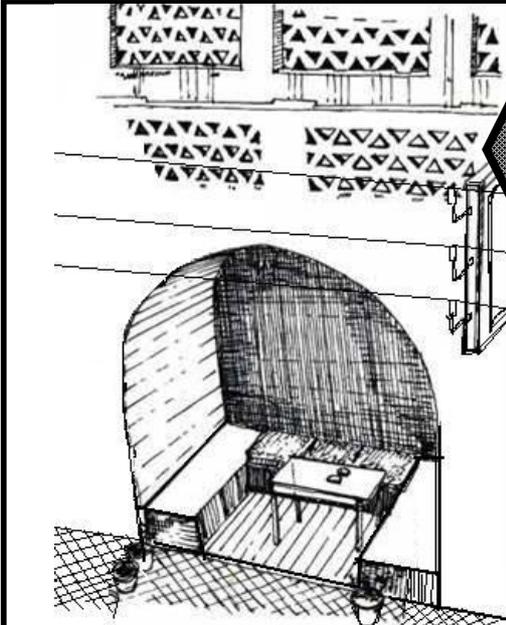
حرم العناصر البيئية الكبيرة : كحرم المجاورة والحيّ والمدينة ، فمثلا في الصورة حرم الحي الشرقي عبارة عن حماية المدخل الرئيسي للحيّ من جهة الجنوب الشرقي ، وحماية المنطقة الترفيهية في الشمال الغربي من البناء أمامها لحجب الهواء المستحب عنها .

تابع تطبيق مبدأ الحرم في المشروع : تداخل نطاقات الحرم للعناصر البيئية المختلفة :



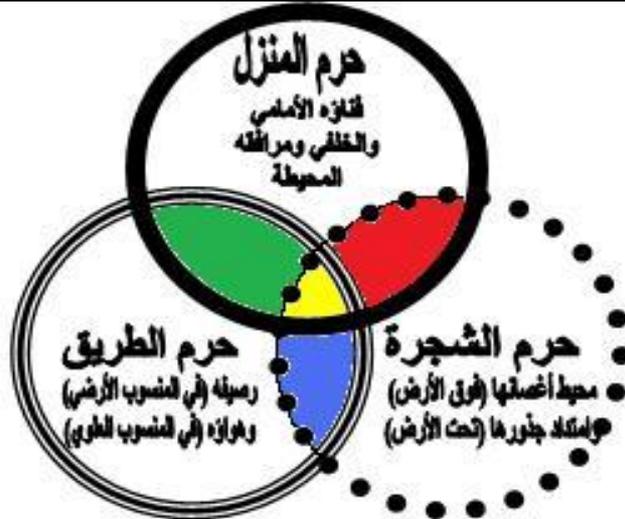
شكل (٣-٢٠) تداخل نطاقات الحرم في البيئة العمرانية : الأحمر : حرم البيت والأخضر حرم الشجرة ، والأزرق حرم الطريق وفناؤه - الباحثة

تداخل نطاقات الحرم للعناصر المتجاورة : عند رسم نطاق الحرم لكل عنصر من عناصر البيئة العمرانية نجد أن هذه النطاقات تتداخل مع بعضها البعض مما يخلق مناطق ذات سيطرة مشتركة ومناطق ذات سيطرة أحادية ، ففي الشكل على اليسار نرى تداخل نطاقات حرم المنزل والطريق والشجرة مع نطاقات مشتركة .



شكل (٣-٢١) نطاق السيطرة المشتركة بين حرم البيت وحرم الطريق وكيفية استغلال المالك له مستوحى من تصميمات منازل القرنة للمعماري حسن فتحي - الباحثة

حدود التصرفات المسموح بها في النطاقات المشتركة : عند تداخل نطاقين لحرم عنصرين في البيئة العمرانية فإن حقوق مستخدم العنصر الأحدث تنقص بقدر حقوق مستخدم العنصر الأقدم ، فمثلا في الشكل يسارا نجد أن صاحب هذا المنزل لا يستطيع استعمال حرم بيته إلا بالجلوس في مكان غاطس لا ينتهك حرم الطريق أو يضر بالمرور فيه ، وذلك لان الطريق أقدم من بيته فوجب عليه احترام حرمة ومنافعه التي يستفيد بها الآخرون.



شكل (٣-١٢) تداخل دوائر الحرم بين مناطق ذات سيطرة جماعية مشتركة وبين مناطق مفردة ذات سيطرة أحادية - الباحثة

والشكل يمينا يشرح تداخل دوائر الحرم بين مناطق ذات سيطرة أحادية وأخرى ذات سيطرة مشتركة .



شكل (٣ - ٢٠) برج البوابة الشهير بأوساكا - اليابان حيث تم احترام أقدمية البرج فمَرَّ الطريق من خلاله لتحاشي إزالته - www.notesbit.com

أولويات الحرم بين العناصر البيئية المختلفة :
عند تعارض نطاقات الحرم فالأولوية للأقدم ،
فإن كان البيت أقدم من الطريق فلا يجوز هدم
البيت لاستحداث هذا الطريق مهما كانت الحاجة
إليه ماسة ، لكن يجوز التصرف بحل وسط يحافظ
على حرم البيت والطريق معا ، والشكل يسارا
يوضح مثلا فعلته مدينة أوساكا اليابانية حين
ظهرت الحاجة لمرور طريق سريع داخل المدينة
فاحترمت وجود المباني القائمة وحافظت عليها
مما أسفر عن ابتكار فريد من نوعه وهو برج
سكني قائم يخترقه طريق سريع علوي وتزامن
ذلك مع حلول مبتكرة لحل مشكلة الاهتزازات

والضوضاء مما أخرج حلولاً هندسية
رائدة نشأت من الحاجة للحفاظ على
حرم العنصر القديم وعدم التعدي عليه.

وكذلك حرم عمود الإنارة وحرم الشجرة يتم احترامهما بالبناء
خلالهما دون المساس بوظيفتهما التي نشأوا لأجلها مما يعدّ تكاملا
بين عناصر البيئة العمرانية المختلفة دون اعتداء أي منها على الآخر
أما تحديد نطاقات الحرم داخل المشروع فيحددها أهل الخبرة من
السكان وذلك وفق هيكل الإدارة المحلية اللامركزي الذي سيرد شرحه
لاحقا - وبنفس طريقة تداخل نطاقات حرم المنزل والشجرة والطريق
تتداخل نطاقات حرم الحيّ والسوق والمسجد والمجاورة في سلسلة
من الحقوق المترابطة شديدة التعقيد ، مما يتطلب نظاما لا مركزيا
في التقنين والإدارة ورقابة أهلية ذاتية يومية لاستحالة ضبط ذلك أو
مراقبته من أفراد غير موجودين في الموقع بصفة دائمة .



شكل (٣ - ٣) تداخل المبنى مع حرم عمود
الإنارة وربما كان حلا معماريا غير ملائم لكنه
احترم العنصر البيئي الأقدم www.ebnee.com



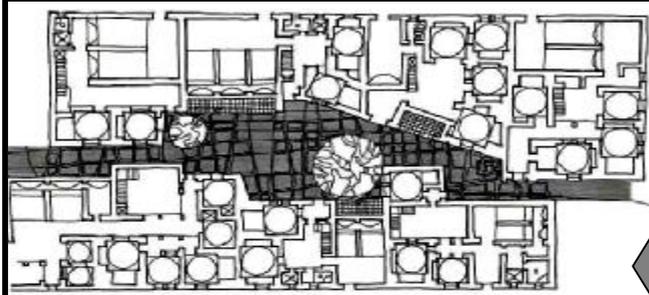
شكل (٣ - ٣) احترام حرم الشجرة في كوخ
بأوتاوا - www.saveatree.com



شكل (٣ - ٣) احترام حرم الشجرة في
مسجد بطنطا - تصوير الباحثة

(٣-١-٣) تطبيق مبدأ اللامركزية الإدارية في المشروع المقترح : تتدرج الإدارة المحلية في هذا

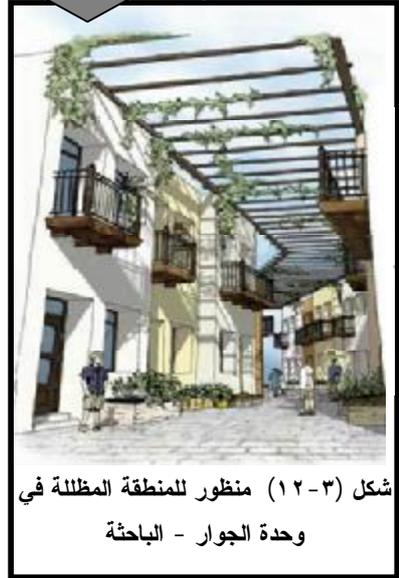
المشروع لعدة مستويات : مستوى وحدة الجوار - مستوى المجاورة - مستوى الحي السكني :



شكل (٣-١٢) مسقط أفقي للمنطقة المظللة في وحدة الجوار حيث تتخذ الأسر الثمانية قراراتها العمرانية البسيطة - مستوحى من المعماري حسن فتحي لقرية القرنة

مستوى وحدة الجوار : يتم اتخاذ القرارات فيه على مستوى المجموعة العائلية (ثمانى أسر) بحيث يقررون أثناء لقاءاتهم في المنطقة الوسطى أو في بيت أحدهم قراراتهم المعمارية كتنظيف شارعهم والسماح بدخول غرباء له من عدمه وضوابط الاستعمال لبيوتهم لمنع الضرر عن أنفسهم .

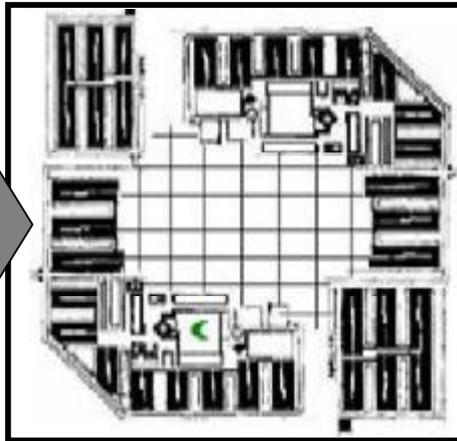
مستوى المجاورة : من كل وحدة جوار يتم اختيار ممثل لها فيتكون مجلس من ثلاث وثلاثين شخصاً يقررون إدارة المجاورة عمرانياً وقراراتهم العامة تسري على مستويات وحدة الجوار ، ومستوى القرارات يكون : خدمات البنية التحتية والمعالجة والصرف ، التشجير والنظافة ، الاستعمالات المسموح بها داخل المجاورة ، التشغيل الاستثماري للوحدات غير المشغولة في مواسم السنة المختلفة ، دخول الغرباء للمجاورة ، التجارة المسموح بها في سوقهم الصغير ، إلخ



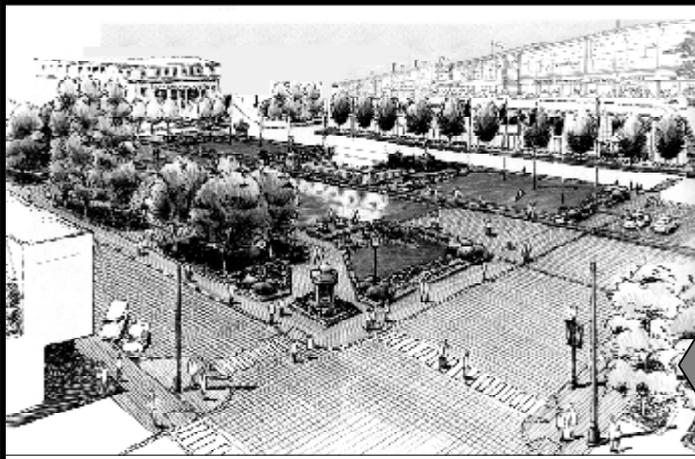
شكل (٣-١٢) منظور للمنطقة المظللة في وحدة الجوار - الباحثة



شكل (٣-١٢) منظور للمنطقة الوسطى في المجاورة مستوحى من تصميم د. عبد الباقي إبراهيم في تطوير منطقة باب مكة - تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة



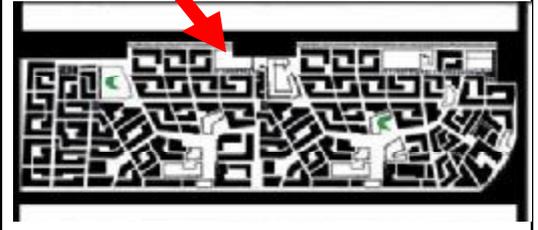
شكل (٣-١٢) مسقط أفقي للمنطقة الوسطى في المجاورة حيث يجتمع ممثلو وحدات الجوار لاتخاذ قراراتهم العمرانية - الباحثة



شكل (٣-١٢) منظور إحدى ساحات الخدمات بالحي حيث يجتمع السكان لاتخاذ القرارات العمرانية كبيرة التأثير - الباحثة

مستوى الحي السكني : من كل مجاورة يتم اختيار ممثل لها في اتحاد الشاغلين للحي السكني فيقررون الآتي : الأعراف البنائية للحيّ ومواد البناء المستخدمة والارتفاعات المسموح بها ، استعمالات الوحدات والأراضي الفضاء ، موارد الدخل والرسوم المطلوب تحصيلها لتغطية نفقات المرافق العامة ، إعادة تدوير المخلفات أو نقلها للخارج ، توليد الطاقة ذاتيا أو شراؤها من الخارج ، تحلية المياه أو حفر آبار جديدة أو شراء الماء من الشبكة العمومية ... إلخ ، وتسري هذه القرارات على المستويات الأصغر منها خاصة فيما يتعلق بالخدمات الرئيسية العامة .

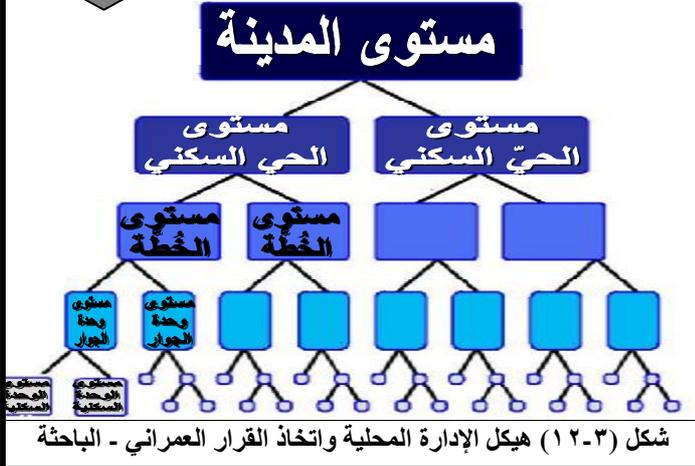
كما يحدد هذا المجلس الحرم المطلوب لكل عنصر عمراني فيتم تحديد حرم المنزل وحرم الشجرة المغروسة وحرم الطريق الخاص والعام ، وحرم المسجد والسوق إلخ بحيث يتمكن كل عنصر منهم من تأدية وظيفته العمرانية التي انشئ من أجلها على أكمل وجه ، ويتم الاستعانة بأهل الخبرة في كل بند كما سبق لتحديد الأبعاد المناسبة للحرم. وجدير بالذكر أن الأرض في هذا المشروع مجانية فلا يدفع الساكن سوى قيمة البنية التحتية والمرافق التي تم توصيلها لأرضه إن وجدت ، فإن لم توجد يقوم بتركيبها أو توصيلها لأرضه بنفسه وتوصيلها لوحدة الجوار بالتعاون مع جيرانه ووفق التسلسل الإداري السابق ذكره.



شكل (٣-١٢) مسقط أفقي لإحدى الساحات المركزية بالحي

ويقوم المسجد بدور قاعة الاجتماعات الأهلية حيث يلتقي الجيران المتقاربون خمس مرات يوميا والمتباعدون مرة أسبوعيا مما يسهل الاتصال اليومي والنقاش لاتخاذ القرارات بسهولة وتلقائية .

مستوى المدينة



شكل (٣-١٢) نقاش الأهالي بعد الصلاة في أمورهم اليومية

ملخص
الفصل
الأول

- يمكن تلخيص النموذج التطبيقي لمبادئ الشريعة في مستوى التخطيط العمراني للمشروع المقترح فيما يلي :
- ١- اختيار الأرض الملائمة لطبيعة المشروع والتوجيه الشمالي المستحب وقربه من الخدمات والمرافق الضرورية .
 - ٢- تقسيم الأرض لثلاث مستويات متدرجة واستعمال اللامركزية في التخطيط باستعمال الأنوية المتعددة .
 - ٣- حظر ارتفاع المباني فوق طابقين لمنع الاستعلاء وللحفاظ على خصوصية الأفنية المجاورة ولعدم الحاجة إلى ذلك لتوافر العديد من الأراضي الصحراوية في مصر المحيطة مجاناً ، كما ان الظهير الشمالي للمشروع في الحزام الأخضر يمتد على مساحة ثلاثة وخمسون ألف فدان .
 - ٤- اللامركزية الإدارية في التدرج في اتخاذ القرارات العمرانية من الأبسط للأعقد والانتخاب الداخلي لمتخذي هذه القرارات .
 - ٥- المجانية في تملك الأرض مع تحمل ثمن تركيب المرافق بها إن وجدت مما يحفز راغبي الإحياء ويزيد الحركة العمرانية .
 - ٦- تحديد حرم لكل العناصر العمرانية لتؤدي وظيفتها بطريقة مثلى وذلك بالاستعانة بذوي الخبرة في كل مجال .
 - ٧- التمويل المحلي ذاتي غير مركزي ويتم تحديده بمعرفة أهالي الحي أنفسهم مما سيشجعهم على الالتزام بالسداد لرؤيتهم ثمار هذه الرسوم مباشرة على نطاقهم المحلي القريب .
 - ٨- التجانس بين سكاّن المجاورة يخلق شعوراً بالأمان خاصة أن العمارة الصحراوية عادة تكون بعيدة عن السلطة المركزية وبالتالي لا تتمتع بما تتمتع به سكان العواصم والحوضر من خدمات أمنية وشرطة نجدة .
 - ٩- التخطيط العمراني إحتوائياً ملتفّ على نفسه مما يجعل ممارسة الأنشطة داخل الحيّ العمراني لا خارجه ،بدءاً من المنزل ومروراً بالمستويات العمرانية المختلفة ..

(٣-٢) تطبيق الرؤية المقترحة على مستوى التصميم المعماري :

من المعلوم أن التصميم المعماري ينقسم إلى فكر وتقنيات لتطبيق هذا الفكر ، ومن المعلوم أن أهم أهداف التصميم المعماري هي (الوظيفة أو المنفعة - المتانة - الجمال - الاقتصاد) فإذا حقق التصميم هذه الأركان الأربعة فهو لا شك ذو كفاءة عالية ، والمنهج المقترح في هذا البحث يراعي هؤلاء الأركان كما يلي :

<p>حرصت الشريعة على استيفاء منافع العقار وذلك بإقرار حقوق الارتفاق والحرم والشفعة ، فكل منهم هدفه استيفاء المنافع وعدم الانتقاص منها ، لذا فقد أجاز الشرع بيع منافع العين دون رقبته باعتبارها هدفا في حد ذاته، ومن كمال المنفعة حرص الشريعة على الخصوصية والتدرج الفراغي والاحتوائية والاهتمام باحتياجات الإنسان لأن كل ذلك استكمال لمنافعه في عقاره الذي يسكنه.</p>	<p>الوظيفة أو المنفعة</p>
<p>تحث الشريعة على إتقان العمل لا سيما صناعة الصانع ، وقد كانت المنشآت الإسلامية على قدر عال من المتانة جعلها تعيش مئات السنين ، وقد كان الصانع المسلم يحتسب إتقانه عند الله تعالى بغض النظر عن استفائه الأجر من عدمه ، لذا قلما نجد صناعا أو معماريا مسلما كتب اسمه على ما بنى أو صنع ، لأنه كان يعتبر حرفته قربة له عز وجل .</p>	<p>المتانة</p>
<p>الإسلام دين الجمال والله تعالى وصف نفسه بالجمال وأمرنا به ، لا سيما في الملابس والمسكن والطريق ، فأمرنا بتنظيف أفئنتنا وطرقنا وتجميلها وغرسها وتشجيرها ، ابتغاء الأجر من الله ، وكانت قيود الجمال في الشريعة ثلاث : ألا يكون مبالغا فيه لشبهة الترف - ألا يكون بصور فيها روح - ألا يكون بأموال كثيرة تنفق فيه لشبهة الإسراف ، وقد تركت الشريعة معايير الجمال للعرف والذوق السائد من بلد لبلد ، فلم ترجح لونا على لون ولا شكلا على شكل ، لكنها حبذت البياض في الملابس ، وكانت قولة الأعرابي الشهيرة حين سئل : أي الألوان أحسن ؟ فأجاب : قصور بيضاء في مروج خضراء .</p>	<p>الجمال</p>
<p>يعتبر الإسلام دين الاقتصاد بلا منازع ، حيث نهى عن الإسراف ولو كان لبناء مسجد ، وكره السرف حتى في أرخص الأشياء وهي الماء (ولو كنت على نهر جار) لذا فالمسكن في الإسلام هو من أقرب المواد لك مكانا وأسهلها حملا وأشدّها متانة وأقلّها تكلفة وأكثرها حماية من البرد والحر وعيون المتطفلين: (والذين إذا أنفقوا لم يسرفوا ولم يقتروا وكان بين ذلك قواما) الفرقان ٦٧ .</p>	<p>الاقتصاد</p>

وفيما يلي تطبيق الرؤية المقترحة على مستوى التقنية المستخمة لتطبيق هذا الفكر :

(٣-٢-١) تطبيق مبدأ البناء الأفقي والمواد متوسطة العمر والبناء باللقطة : تحت الشريعة كما

ذكرنا على استعمال مواد البناء البسيطة الغير مكلفة وفي نفس الوقت تسمح بمسكن فسيح متنوع لأن ذلك من أركان



السعادة الدنيوية المرغوبة ، وأن يكون البناء أفقيا أفضل من الامتداد الرأسي وأن تكون البيوت متجاورة وتتشارك مع بعضها في الأحمال الإنشائية حفاظا على ارتباط أفراد البيئة العمرانية وتماسكهم وتقوية الصلات الاجتماعية بينهم ، وهناك عدة تقنيات بنائية ظهرت في العالم لتناسب عمارة الصحراء والقرى النامية والمجتمعات الجديدة التي لا يتسم أفرادها بالثراء من البداية والمتوائمة مع البيئة تطبيقا لنظرية الاستدامة والحفاظ على الموارد من النفاذ ، ومن أهم هذه التقنيات :

(٣-٢-١-١) البناء بالتربة المضغوطة من الموقع (Rammed Earth)



Earth: وهي إحدى التقنيات الحديثة رغم أصالة فكرتها ، وتعتمد أساساً على رصّ التربة من الموقع في قالب رأسي محاط بشدة خشبية أو معدنية متكررة الاستخدام ، ويتم خلط التربة على الأرض حتى تتجانس ، وربما يضاف إليها مواد ربط إن وجدت كالأسمنت أو المونة الطينية ، ثم يتم صبّ طبقة بسماك ١٥ سنتيمترا داخل الشدة ، ثم دكها بالأقدام أو بالميكنة إن وجدت ، حتى تتضغط تماما ، ثم تضاف طبقة أخرى ١٥ سم أيضا وتدمك وتتتابع الطبقات حتى نصل بالجدار للارتفاع المطلوب ، ثم تزال الشدة الجانبية ويظهر الجدار ككتلة واحدة ملساء يشبه التكوينات الرسوبية الجيولوجية ذات التدرج اللوني الرائع .



ويذكر أن الصينيين استخدموا هذه الطريقة في بناء سور الصين في معظم أجزائه (١) خاصة في السهول ، ومرفق صور توضيحية لهذه الطريقة (٢) ونلاحظ اعتمادها على الجهود الذاتية للأهالي مما يناسب البناء التعاوني المطلوب تنفيذه في المشروع توفيراً للأيدي العاملة .

شكل (٣-٢-٣) مراحل الإنشاء: ١- خلط التربة وتجانسها
٢- دكها يدويا داخل الشدة المؤقتة مع تسليح بسيط
٣- المنظر بعد فك الشدة

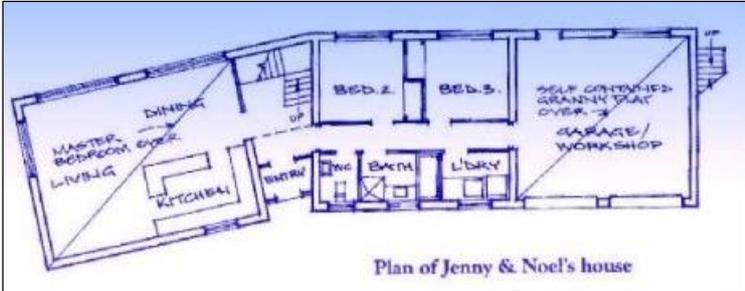
- (1) Peter walker , Rammed earth: design and construction guidelines ,BRE book shop , 2005 p.123
- (2) Hugo Houben, Hubert Guillard E arth Construction , a comprehensive guide , Intermediate Technology Publications , 1994 p.118.



شكل (٣-٣٧) موقد للطهي من التربة المضغوطة www.earth-house.com

مدى ملائمة هذه التقنية للمشروع المقترح : هذه التقنية تناسب مشروعنا المقترح بشدة نظرا لكفاءة أدائها الحراري حيث أن جدارا من التربة المضغوطة بسماك ٢٠٠ ملليمتر تصل قيمة العزل المقاومة الحرارية - R إلى $4 \text{ m}^2 \cdot \text{k/w}$ () بينما في الحوائط المعزولة بشرائح العازل المخصصة (وهي مواد ذات كلفة عالية) تتراوح قيمة R بين $(2-3 \text{ m}^2 \cdot \text{k/w})$ فقط وفقا لقياسات University of Technology in Sydney حيث أن أستراليا من أكبر الدول استخداما لتقنيات البناء الصحراوي المستدام (١) .

- كما أنها تناسبه من حيث الخامات ، حيث أن التربة في الموقع مكونة من الرمال الغنية بالسليكات التي يمكنها العمل كمادة ربط محلية بدلا من المونة الأسمنتية وهي مناسبة لهذا النوع من الإنشاءات (٢) .



Plan of Jenny & Noel's house

- كما أنها تلائم ثقافة المواطن الريفي حيث يمكن استخدام هذه التقنية لبناء موقد الطهي من

التربة المضغوطة وهو عالي الكفاءة الحرارية (٣) شكل (٣-٣٨) مسقط أفقي لبيت من التربة المضغوطة - www.goldenleigh.com



شكل (٣-٤٠) الحائط بعد تمام إنشائه- لاحظ جمال المظهر الخارجي دون أي نهو - www.iagram.com



شكل (٣-٣٩) المنزل النهائي بعد نهوه www.keetsa.com

ويشبه الأفران البلدية في ريف مصر ، انظر الشكل (٣-١٢) .

- كما أنها تلائم البناء ذو الطابع الإسلامي من قباب وقبوات حيث هذه التقنية قادرة على

إنتاج مباني ذات انحناءات وقباب (انظر الشكل ٣-١٢) ، لكن مع اختلاف الشدة الخشبية ومرونتها ، ومع نسبة تماسك أعلى في التربة المستخدمة (٤) .

(1) Ronald Rael , Earth Architecture , 1991 , Library of Congress 1 st edition 1979 . p. 34-37.

(٢) محمد صفى الدين ، مورفولوجية الأراضي المصرية . دار النهضة العربية الطبعة الأولى ١٩٦٦ ص (٤٧-٤٩) .

(3) www.earth-house.com

(4) www.keetsa.com

(٢-١-٢-٣) البناء بالأجولة الطويلة (Earth Bag building) :

تعتبر هذه الطريقة رائدة وذائعة في أستراليا والولايات المتحدة خاصة صحراء أريزونا ونشأت عدة معاهد معمارية لتعليم هذه الطريقة للمهندسين الشباب من أشهرها معهد كال- إيرث بكاليفورنيا ، ومن الرواد في هذه التقنية المعماري الأمريكي من أصل إيراني نادر خليلي وهو أستاذ بهذا المعهد ، وتعتبر هذه التقنية من الأبنية المستدامة شديدة البساطة زهيدة التكاليف رائعة الجمال وممتينة في الوقت نفسه .

وتقتصر طريقة البناء على ملء أكياس قماشية (أجولة) من الخيش أو أي مادة متاحة - بالترتبة من الموقع ثم



البدء في رصّها على الأرض بعد عمل مدماك تحت منسوب الأرض كأساسات بعمق نصف متر أو أقل حسب صلابة التربة ، وتتماسك الأجولة مع بعضها البعض ذاتيا ودون أي مواد رابطة لأنها طويلة جدا فتوزع الأحمال على

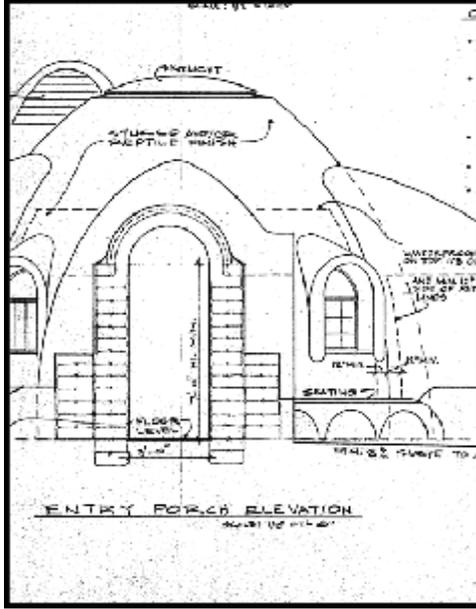
طول جسم الجوال الواحد ، شكل (١-٣) خطوات البناء يقوم بها مهندسو معهد كال إيرث بكاليفورنيا www.calearth.org



ويتم عمل الفتحات بفورمات خشبية كما في الصورة (٣-١٢) ، وبالنسبة لتمديدات الكهرباء والصرف فيتم تركيبها عبر الأجولة بممرات منحنية كما بالصورة (٣-١٣) ، وقد قام عديد من المعمارين بتصميم مساقط أفقية تتناسب مع هذه التقنية ، ومتوسط عمر المبنى (٤٥-٥٠ عاما) (١) .

وبالنسبة لأساسات الجدران فإذا كان المناخ جافا فلا حاجة لعازل رطوبة ، أما إذا كان مطيرا أو منسوب الرطوبة مرتفعا فيمكن رفع الجدران على قاعدة خرسانية معزولة بعازل

شكل (٣-٤) مبنى الأجولة بعد اكتماله وقبل التشطيب - www.calearth.org

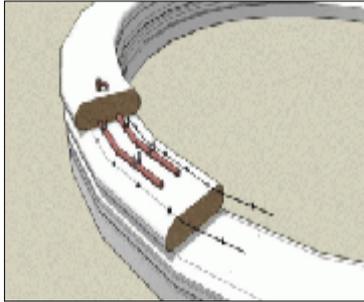


الرطوبة المعتاد (الفار أو البيتومين) وذلك بارتفاع يختلف باختلاف منسوب الرطوبة الجوفية ، والشكل (٣-٢١) يوضح قطاعا رأسيا في أحد هذه المباني (تصميم نادر خليلي بمعهد كال إيرث بكاليفورنيا).

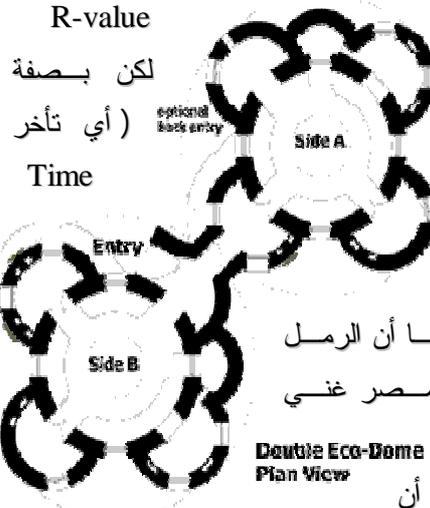
- **مدى ملائمة هذه التقنية للمبادئ الشرعية** : هذه التقنية مستدامة ورخيصة ومتوسطة العمر وقابلة للبناء التعاوني بين الأهالي مما يوطد أواصر الجيرة بينهم ، وهي تحترم الخصوصية لصغر الفتحات وإمكان جعل الفتحات للداخل أو علوية من السقف (انظر شكل ٣-١٢) ، وهي تناسب المباني متوسطة الارتفاع وتسمح بالبناء الفسيح حيث يمكن أن يصل قطر الصالة المركزية إلى مائتي متر طولاً (١) لكنها لا تناسب الجدران المشتركة لأن طبيعة الوحدة الانكفاء على ذاتها مما يجعل المباني متباعدة نوعاً ما .

شكل (٣-٤) قطاع رأسي بمنزل الأجلة - لاحظ سماكة الجدران والشخشيخة للإضاءة العلوية - www.channel4.com

- **مدى ملائمة هذه التقنية للمشروع المقترح** : هذه التقنية تلائم المشروع المقترح لأدائه الحراري المتميز حيث أنه رديء التوصيل



شكل (٣-٤٤) طريقة تركيب مدادات الصرف والتغذية - www.tinyhousedesign.com



للحرارة ، أما قيمة مقاومته الحرارية فتختلف باختلاف التربة المستخدمة عامة فإن معدل التأخير الحراري وصول حرارة الشمس إلى الداخل (lag) يصل إلى ١٢ ساعة كاملة بسبب سمك الجدار الذي يبدأ من ١٥ بوصة (أي ٣٧.٥ سننيمترا) ، كما أن الرمل الصحراوي في الصحراء الغربية في مصر غني

بثنائي أكسيد السيليكون SiO_2 والذي البريرلايت العازل للحرارة (٣) ، كما أن

يكون ٧٥% من خام التقنية ملائمة لمناخ موقع

الحاجة لاستخدام عوازل رطوبة مسقط أفقي لوحدة سكنية مزدوجة بنظام الأجلة الترابية معهد كال إيرث بكاليفورنيا www.calearth.org قوية للأساسات.

- (1) Herbert I.Nichols,jr , David A. Day , p.E. , Moving The Earth ,Work Book of Excavation sixth edition 1976 .p.126-128.
 - (2) Hugo Houben , Compressed Earth Blocks , Production Equipments , 1996. p.13
- (٣) محمد صفي الدين ، مورفولوجية الأراضي المصرية . دار النهضة العربية الطبعة الأولى ١٩٦٦ ص (٦٥) .



شكل (٣-٥) بناء المدمك الأول من الإطارات القديمة ثم صب التربة داخلها كعازل حراري وإنشائي - www.channel4.com



شكل (٣-٦) دمك التراب يدويا داخل الإطارات - www.channel4.com



شكل (٣-٧) تلييس الجدار لتسوية الفراغات - www.channel4.com

(٣-٢-١-٣) البناء بالإطارات القديمة والفوارغ :

نشأت هذه التقنية من تحذيرات المنظمات البيئية من تبعات حرق الإطارات المطاطية التالفة لأنها تدمر البيئة والغلاف الجوي ، فتم التفكير في استغلال هذه المخلفات كمادة إنشائية خاصة انها معمّرة وشديدة التحمل وذات خواص إنشائية عالية ، وتعتمد هذه الطريقة على رصّ الإطارات على شكل مدمك تلو الآخر مع ملء كل مدمك بالتربة من الموقع ودمكها يدويا ثم النهو بألواح خشبية أو مونة طينية أو أسمنتية حسب خصائص تربة الموقع (انظر الشكل) .

كما يتم استعمال الفوارغ البلاستيكية والكانز في إنشاء الجدران والسواتر غير الإنشائية (الحوائط غير الحاملة) وذلك بعد بناء أساسات هذه الحوائط من الإطارات كما هو موضح بالصور .

ويمكن اعتبار هذا النظام مثاليا لأي موقع يتوفر بجواره منطقة صناعية قريبة أو مقابر للسيارات أو مخازن للخردة مما يوفر مصدراً مجانياً للمادة الخام المطلوبة للبناء .

وبالنسبة للخصائص الإنشائية فإن الحمل الإنشائي يتوزع على عرض الجدار المطاطي المدموك والبالغ سمكه (٨٠ - ١٥٠ سنتيمترا) ومنها إلى التربة ، ولا يتطلب هذا الجدار أساسات أسمنتية أو خشبية بل يكون الأساس من

نفس الإطارات مع اختلاف عمقها داخل الأرض باختلاف قوة التربة (١) .

أما الخصائص الحرارية فإن ضخامة سمك الحائط تعمل على تأخير زمن الانتقال الحراري من الخارج للداخل أو العكس ، وتبلغ قيمة المقاومة الحرارية R- value لجدار من الإطارات المدموكة بسمك ١٥٠ سنتيمترا تتراوح بين $41.6 - 40$ $m^2.k/w$ وهو رقم هائل مما يجعل زمن ال Time Lag يتجاوز ١٨ ساعة كاملة مما يعزل مناخ الداخل عن الخارج تماماً (٢) .

أما سبب اقتزان البناء بالإطارات مع البناء بالفوارغ فهو أن الاول يتكامل مع الثاني فالأول للحوائط الحاملة والثاني لغير الحاملة وذات الفتحات .

(1) Terry D'Eugenio, : Building with Tires : Advisory for Open Education - 1971. p.15.

(2) Ed Paschich,Paula Hendricks : The Tire House Building , Sunstone press , p.64.

- **مدى ملائمة هذه التقنية لمبادئ الشريعة** : هذه التقنية تتفق مع الشريعة في البناء بالضوابط واللقطة والبناء غير الشاهق والبناء متوسط العمر والبناء الفسيح والتشارك في الأحمال بين الجيران والبناء الجماعي التعاوني .
- **مدى ملائمة هذه التقنية للمشروع المقترح** : هذه التقنية تلائم المشروع المقترح من حيث اقترابه من العاصمة مما يمكن تحويل نفايات هذه العاصمة إلى مواد إنشائية مفيدة بدلا من حرقها وإعدامها ، كما أن هذه المنشآت تناسب



المناخ الحار في موقع المشروع ويوفر عزلا حراريا ممتازا للبيوت مما يغني عن استعمال وسائل التبريد الميكانيكية ، كما أن استعمال تكلفة الإنشاء زهيدة جدا مما يناسب الإسكان الشبابي التعاوني ، ويمكن بناؤه بالجهود الذاتية دون عمالة محترفة مما يقلل تكلفة البناء ، والمنتج النهائي بعد النهو يكون رائع الجمال ، كما أن استعمال الأخشاب يقتصر على الأسقف فقط (انظر الشكل ٣-١٢) ، ولا يحتاج هذا النوع لأي عازل مائي يذكر ، لكنه ربما يحتاج لمعالجة ضد الحريق نظرا لقابلية الإطارات العالية للاشتعال .

شكل (٣-٨) منظور لبيت من الإطارات قبل نهوه www.tinyhousedesign.com

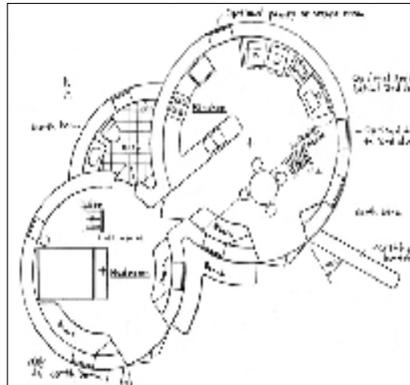
أما المساقط الأفقية الملائمة فهي منحنية الجدران لأنها عديمة الأركان حيث أن هذه التقنية لا تلائم البناء الركني كثيرا مما يعطي المبنى طابعا عضويا حرا .



شكل (٣-٩) بناء حوض الاستحمام من الكانز - قبل نهوه - وبعد نهوه- www.channel4.com



شكل (٣-٥) مسقط أفقي لبيت من الإطارات www.greenhomebuilding.com



شكل (٣-٥) مساقط أفقية لبيوت من الإطارات www.earthbagplans.com



(٣-٢-١-٤) البناء بحزم القش الزراعي :

ربما كانت هذه التقنية هي أنسب التقنيات لحل مشكلة حرق قش الأرز في مصر والتي تسبب سحابة دخان موسمية كل عام ، وتعتمد على كبس حزم القش في حزم مضغوطة ومربوطة جيدا ثم رصها على أساس خشبي أو أسمنتي بعمق خمسين سنتيمترا تحت الأرض فأكثر حسب صلابة التربة ، ثم رص الحزم مدمكا تلو الآخر حتى الوصول للسقف الذي يتم تسقيفه من عروق خشبية (عراضات) مغطاة بحزم قش شريطية أفقية ورأسية (١) ، ويتم معالجة القش قبل استعماله بمادة مقاومة للاشتعال وذلك بغمسها في محلول ألومنيوم مغنيسوم هيدروكسيد (Allumag) أو الألومنيوم بولي فوسفات (APP) (٢) ، وبعد تمام البناء يتم تركيب شبك ممدد على الجدار للنهوض فوقها حيث يقوم الشبك بضمان تماسك طبقة النهوض مع القش ، أما الفتحات فيتم تركيبها بفورم خشبية للأبواب والشبابيك ، ثم يتم نهوض المبنى من الداخل والخارج بمونة طينية أو أسمنتية حسب قوة وتماسك الطين المتوفر بالموقع ، وأما التوصيلات والتمديدات فيتم تركيبها أثناء بناء المداميك بنفس الطريقة السابق ذكرها في الأجلة (٣) .

وهذه التقنية مستعملة في الولايات المتحدة خاصة ولايات الغرب الأوسط حيث المساحات الشاسعة من المحاصيل الزراعية والتي ينتج عنها حطب القطن وأعواد الذرة اليابسة وقش الأرز وكلها مخلفات تم استعمالها كمواد إنشائية للتخلص منها أولا ولخصائصها الحرارية الممتازة ثانيا ، فنجد أن جدارا من القش بسماكة ١٦.٥ بوصة (٤٢٠ ملليمتر) مقاومته الحرارية R- value تساوي (5.95 m².k/w) حسب قياسات Joseph McCabe عام ٢٠٠٧ (٤) لاحظ ارتفاعها قياسا للحائط الخرساني (1.56 m².k/w) وحائط التربة المضغوطة (4 m².k/w) (٥) ، وذلك بفضل الهواء الموجود داخل الحزم ومن المعروف أن الهواء عازل حراري وصوتي عالي الكفاءة . أما بالنسبة لعزل الرطوبة فيجب مراعاة أن تكون الحزم مرتفعة عن منسوب المياه الجوفية بما لا يقل عن نصف متر وأن تكون نسبة رطوبة الجو غير مرتفعة والمناخ غير مطير ، وهذا ما يتوفر في المناخ الصحراوي ،

شكل (٣-٢) مراحل البناء بالقش :
رص المداميك - تركيب فورم الفتحات
الخشبية - تركيب الحلوق قبل النهوض
www.tinyhousedesign.com

Joseph McCabe عام ٢٠٠٧ (٤) لاحظ ارتفاعها قياسا للحائط الخرساني (1.56 m².k/w) وحائط التربة المضغوطة (4 m².k/w) (٥) ، وذلك بفضل الهواء الموجود داخل الحزم ومن المعروف أن الهواء عازل حراري وصوتي عالي الكفاءة . أما بالنسبة لعزل الرطوبة فيجب مراعاة أن تكون الحزم مرتفعة عن منسوب المياه الجوفية بما لا يقل عن نصف متر وأن تكون نسبة رطوبة الجو غير مرتفعة والمناخ غير مطير ، وهذا ما يتوفر في المناخ الصحراوي ،

- (1) Murray Hollis , Practical straw Bale Building , landLinks press , 2005 p.125-126.
- (2) J. M. Illston,P. L. J. Domone : construction materials , Their Nature and behaviour , Spone Press 1993 p.333 .
- (3) Chris Magwood, Chris Walker : Straw Bale Details : A manual for Designers and Builders , New society Publishers ,2001 , p.33-36
- (4) J. M. Illston,P. L. J. Domone : construction materials , Their Nature and behaviour , p.337.
- (5) Previous reference p.338
- (6) www.ecobuisnesslinks.com

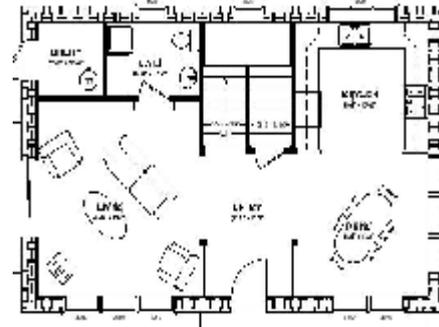


وللاحتياط يتم عزل الجدران قبل نهوها بالخيش المقطرن وذلك بتثبيته على الشبك الممدد من الخارج والداخل .، والملاحظ في هذه التقنية إمكانية التحكم في سماكة الجدران بمنتهى الحرية حيث سمك الجدار يساوي سمك الحزمة التي تم ربطها .



وقد قررت ألمانيا في ٢٠٠٧ اعتماد مادتي القش والطين في تشييد بيوتها الحديثة لكونها صديقة للبيئة وبديلا منخفض التكاليف وعازلا حراريا ممتازا ، وأزيح الستار في ٢٠٠٩ عن أول بيت بنى كليا من حزم القش والطين والخشب في قرية Zeben Linden في شرق ألمانيا(٦) ، وجاري بناء المزيد من هذه البيوت لتغطية القرية بالكامل .

- **مدى ملائمة هذه التقنية لمبادئ الشريعة :** هذه التقنية ملائمة من



حيث البساطة والزهد

واعتبار القش من اللقطة التي لا يكثر تأسّف صاحبها على فقدانها ، كما أنها تقوم على البناء التعاوني الذي يقوي أواصر التعاون بين الجيران ، كما أنها متوسطة العمر وأنيقة ورائعة الجمال انظر الصورة

شكل(٣-٥٤) مراحل النهو : تركيب الشبك الممدد - ثم تركيب حلوق الفتحات ثم اللياسة بمونة طينية أو أسمنتية
www.tinyhousedesign.com

شكل(٣-٥٣) مسقط أفقي لبيت من حزم القش-لاحظ سماكة الجدران
www.strawbalehouses.com

- **مدى ملائمة هذه التقنية للمشروع المقترح :**

هذه التقنية تلائم المشروع لقربه من الزمام الزراعي لمحافظة الجيزة حيث تكثر المخلفات الزراعية ، لكنه ربما يكون مكلفا في معالجته ضد الرطوبة وضد الاشتعال ، وكذلك تكلفة الدعامات الخشبية في الأسقف والزوايا ، كما أنه لا يسمح بإنشاء طوابق متعددة وإذا لم يتم نهوه جيدا فستنتسل إليه الحشرات والأرضة .

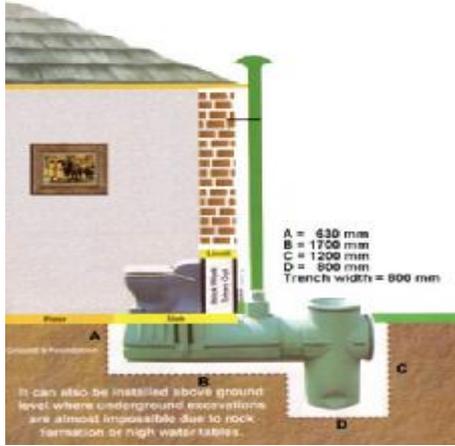


شكل(٣-٥٥) البيت بعد نهوه من الداخل
www.tinyhousedesign.com

(1) www.ecobuisnesslinks.com

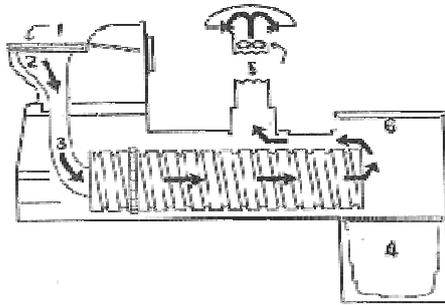
(٢-٢-٣) تطبيق مبدأ تركيب وصيانة البنية التحتية ذاتيا في المشروع : تحت الشريعة على ترشيد استعمال المياه - وعلى التطهر وإخراج النجاسات من البيوت لكي تدخلها الملائكة - وعلى عدم الإسراف في أي مورد من الموارد لان الله تعالى لا يحب المسرفين - وعلى تجنب مسببات الأمراض والوقاية منها قدر الإمكان.

(١-٢-٢-٣) نماذج الصرف الصحي الجاف : هناك عدة تقنيات للصرف الصحي الاقتصادي المستدام الذي لا يلوث البيئة ولا يهدر الموارد المائية ويناسب عمارة الصحراء والقرى النامية والمجتمعات الجديدة التي لا يتسم أفرادها بالثراء من البداية وهي متوائمة مع البيئة تطبيقا لنظرية الاستدامة والحفاظ على الموارد من النفاذ - ولعل أهم هذه التقنيات الصحية ما يلي :



(٣-٢-١-أ) المراض الجاف (Dry Toilet) : (١)

ظهر المراض الجاف مع فكرة ترشيد المياه العذبة لندرتها حتى في الدول الغنية ، وكذلك لمساعدة الدول الفقيرة على الحياة الكريمة (انظر الملصق التوعوي شكل ٣-



١٢) وظهرت عدة أفكار وتصميمات للمراض الجاف تقوم على الاستغناء عن مياه صندوق الطرد فلا تستعمل المياه إلا في الشطاف فقط وليس في تحريك الفضلات نحو غرفة التفتيش ، وأحد هذه الأفكار هو استعمال بريمة أفقية تفرم الفضلات الأدمية

شكل (٣-٥٧) قطاع في المراض الجاف بفكرة البريمة وشفاط الهواء- www.ecosan.com.za

شكل (٣-٥٦) ملصق توعية لتشجيع المراض الجاف www.drytoilet.org

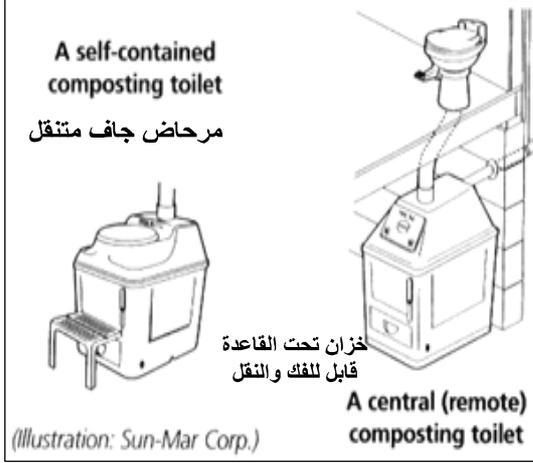
وتدفعها للامام في نفس الوقت حتى تمتليء قناة الفرغ عن آخرها فيسقط

النتاج في وعاء جاف تحت الأرض فيما يصعد الغاز بشفاط هواء إلى السطح ومنه إلى الهواء الخارجي (٢) ، وهنا يقوم الشفاط بدورين هامين جدا ، أحدهما سحب الرائحة الكريهة للخارج ومنع ارتدادها للمنزل ، وثانيهما هو التبخير المستمر للفضلات المخزنة مما يجففها من كل سوائلها ويجولها لحمأة صلبة قابلة للكسح يدويا (٣).

(1) Lifting the Lid : an ecological approach to toilet systems, Centre for Alternative Technology , 1999 , p.19-21.

(2) Elisabeth Kvarnström : Urine diversion: one step towards sustainable sanitation , Stockholm Environment Institute , 2006 p.16 .

(3) www.drytoilet.com



وهناك فكرة ثانية للمرحاض الجاف وهي مرحاض بلاستيكي عادي جدا وتحتة خزان مبطن بجراب من مادة عضوية قابلة للتحلل كالخيش أو القماش ، فكلما امتلأ الجراب

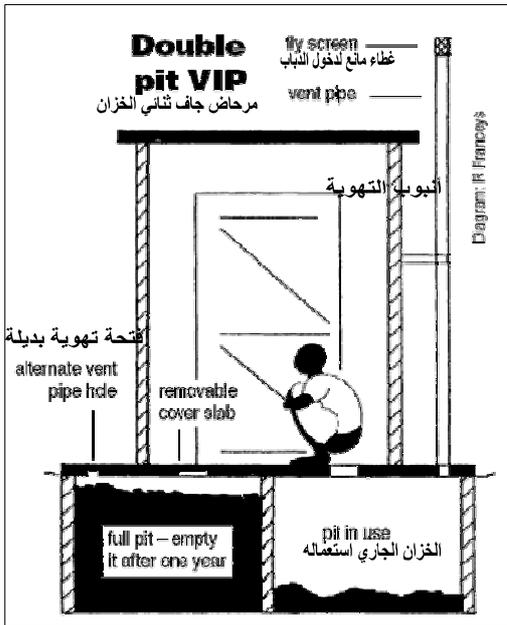


يتم نزعها وغلقه بإحكام ودفنه ليتحلل بمحتوياته ، وهذه المراحيض متقلة وقابلة للسفر والمخيمات (١) .

- وفكرة ثالثة صممها الأمريكي R. Franceys

شکل (٣-٥٨) التصميم الثاني للمرحاض الجاف القابل للنقل والسفر www.drytoilet.com

تقوم على وجود مرحاض بلدي عادي وتحتة حفرة أسفله خزان أرضي يخرج منه أنبوب تهوية بدون أي شفطات حيث أن الغاز يتصاعد تلقائيا فيه ، ويتم تغطية قمة الأنبوب بمصفاة لمنع دخول الذباب إليه وبالتالي إلى الحمام ، ولمنع ارتداد الرائحة الكريهة للداخل يتم غلق غطاء فوهة الحمام بعد الاستخدام (شكل ٣-١٢).



أما كيفية تفريغ الخزان السفلي فنظرا لعدم وجود وسيلة تبخير سريعة للفضلات فتم توفير خزانين سفليين للتبادل بينهما فحين ينتهي من استعمال التالي يكون السابق قد جفت محتوياته بمرور الوقت وهو عام كامل (بمراعاة أن تناسب سعة الخزان عدد المستعملين وحرارة الجو) وبالتالي يمكن نزع الحمأة الجافة منه بسهولة ثم استخدامها في الزراعة، شكل (٣-١٢) وهذا التصميم يناسب الدول الفقيرة جدا التي لا تستطيع تركيب شفطات كهربائي للتهوية ، وهو ذائع الاستعمال في المساكن الريفية بالهند وبنغلاديش (٢)

أما بالنسبة لمادة بناء الخزان السفلي فيمكن بناؤه من الطوب أو الحلققات الخرسانية أو براميل الصاج أو البامبو أو الخيزران (٣) وكلها تهدف لجمع الحمأة لحين تفرغها وربما تسرب السائل منها لجوف الأرض، انظر الشكل (٣-١٢).

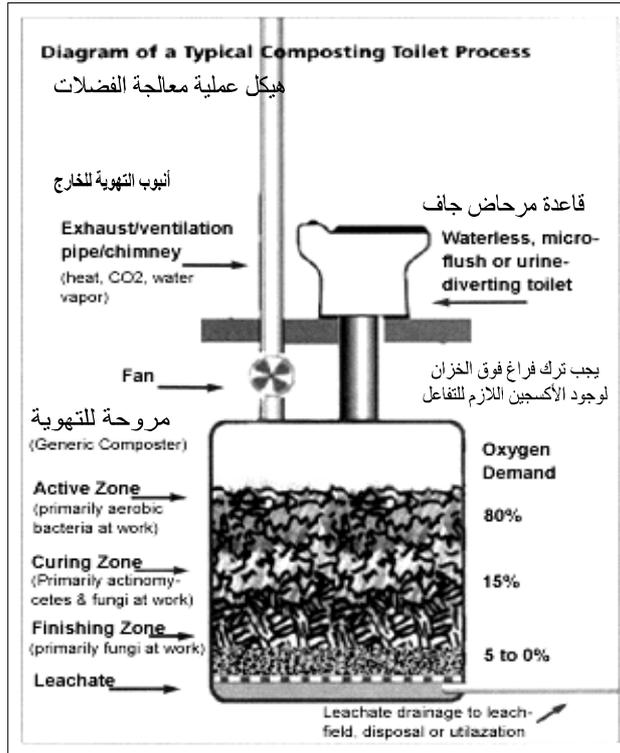
شکل (٣-٥٩) التصميم الثالث للمرحاض الجاف للمصمم R. Franceys - المصدر www.tilz.tearfund.org

(1) Lifting the Lid : an ecological approach to toilet systems, Centre for Alternative Technology , 1999 , p.24
(2) www.drytoilet.com (3) www.tilz.tearfund.org



أما الفكرة الرابعة للمرحاض الجاف فهي الاستعانة ببكتيريا هوائية هاضمة للفضلات Aerobic Waste digester وظهر استعمالها أول مرة في أوريغون بالولايات المتحدة (١) . وتقوم البكتيريا الهاضمة بتحليل الفضلات إلى خمس مستويات تتباين حسب كثافتها النوعية ، أما الغاز المتصاعد والمكون من خليط ثاني أكسيد الكربون + الحرارة الصاعدة + بخار الماء ، فيتم سحبه بشفاط هوائي للخارج . ويشترط عدم ملء الخزان السفلي لنهايته لأن البكتيريا هوائية وبالتالي تحتاج لقدرة من الأكسجين لنجاح التفاعل .

أما السائل الناتج من التفاعل (Leachate) فيرقد في قاع الخزان ويتم سحبه بأنبوب أفقي كما في الصورة ، أما المواد الناتجة فتكون آمنة لخلوها من الميكروبات والطفيليات المسببة للمرض ، وبالتالي يمكن استعمالها في الزراعة



بأمان . وبمقارنة تكلفة المواد الهاضمة (سبعة دولارات تقريبا للعبوة) بالمردود المادي العائد من السماد الآمن الناتج ومن الماء الذي تم الإستغناء عن استخدامه في المرحاض، فإن التصميم يعدّ اقتصاديا نوعاً ما .

شكل (٣-٦) إحدى عبوات المادة الهاضمة وسعرها التجاري ٦ دولارات و ٨٠ سنتا www.disterstuff.com

شكل (٣-٦) التصميم الرابع للمرحاض الجاف القائم على الترسيب والمعالجة www.oikos.com

(1) **Lifting the Lid : an ecological approach to toilet systems**, Centre for Alternative Technology , 1999 , p.65

(2) www.biodigester.com

(3) www.oikos.com

- **مدى ملائمة هذه التقنيات لمبادئ الشريعة** : هذه التقنيات تطبق مبادئ الشريعة من ترشيد للمياه واستفادة من كل قطرة منها ، والحفاظ على صرف آمن وإبعاد الروائح الكريهة خارج المنازل ، كما أن السماد الناتج منها يتوافق مع تشجيع الغرس والتشجير حتى لو لم يكن بنيّة الأكل لنفسه ، فإن أكل منه الوحش أو الطير فله به صدقة ، كما أنها توفر تصريفا صحياً آمناً للفضلات الأدمية حيث لعن النبي صلى الله عليه وسلم كل من يتخلى في قارعة الطريق أو في الظل أو في الموارد (التي يردها الناس) وذلك لما ينشره من أمراض وما يسببه من أذى ، فكل تصريف سليم لهذه الفضلات يحمي الناس والبيئة من شرّها فهو مطابق للشريعة .

- **مدى ملائمة هذه التقنية للمشروع المقترح** : هذه التقنية تلائم المشروع المقترح لعدة أسباب :

- ١- **أنها رخيصة جدا** : بالمقارنة مع مشاريع البنية التحتية المركزية ، والتي تتكلف المليارات لإنشائها والملايين لصيانتها (راجع الباب الأول ومبالغ الإنفاق الحكومي في هذا البند لاعوام ٢٠٠٧-٢٠٠٩) .
- ٢- **أنها بسيطة التركيب** : فيسهل جدا تركيبها دون حاجة لأي خبرة فنية أو هندسية مسبقة .
- ٣- **أنها أقل تلفاً** : وذلك لاعتمادها على المالك والسكان في التركيب والصيانة ومن الطبيعي أن يحرص كل منهما على صيانتها بانتظام وإتقان منعا لتلف وحدة المالك السكنية ومنعا لتسلل الأمراض إلى السكان وأسرته .
- ٤- **أنها متدرجة التركيب** : فلا يشترط تركيب كل الوحدات مرة واحدة كما في مشاريع البنية التحتية الحكومية ، بل يتزامن التركيب مع البناء ، فكل بيت يُبنى يتلوه تركيب وحدة صرفه الخاصة به ، وبالتالي فإن دورة رأس المال قصيرة الأجل مما يعد مكسبا في حد ذاته .



- ٥- **أنها مستقلة المسؤولية** : فكل ساكن له وحدته الخاصة به بداية ونهاية ، فلا مجال للنزاع على تكاليف الصيانة أو تراشق الاتهامات أو الخلاف على المصروفات في حال التلف .
- ٦- **أنها قابلة للتطوير** : فخطوط البنية التحتية تظل غير قابلة للتعديل أو التطوير لعشرات السنين ، حتى لو ظهرت تصميمات أحدث منها لأن إحلالها مكلف جدا خاصة في الدول الفقيرة كمصر ، أما الوحدات المنفصلة فمن السهل إذا ظهرت تقنية أحدث منها أن يقوم المالك بالاستبدال وتركيب الأحدث حسب قدراته وثقافته .

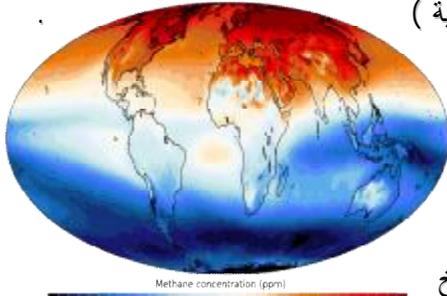
٧- **أنها موفرة للماء** : وهذه الخاصية تبدو مهمة لمشروع مثابه

شكل (٣-٦٣) أسرة أمريكية تقوم ببناء خزان الصرف بانفسهم - www.sunbears.wildlifedirect.org

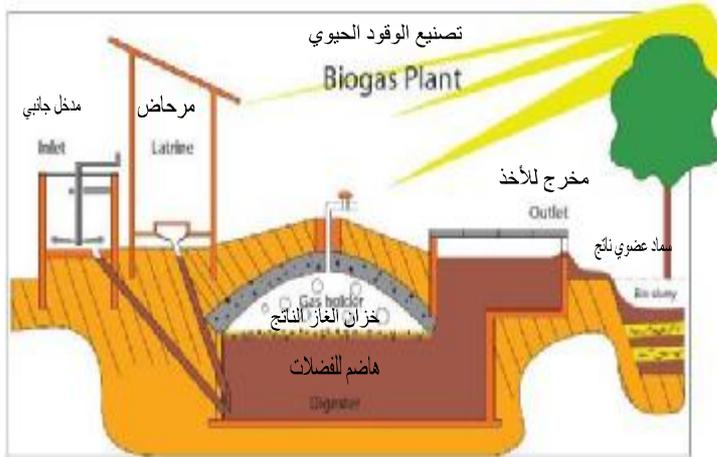
لاحتمال اعتماد السكان على طرمبات المياه الجوفية العميقة بدلا من الشبكة العمومية ، مما يجعل الماء شحيحا وبالغ الأهمية .

والصورة (٣-١٢) لأسرة أمريكية تقوم بتركيب أحد هذه الخزانات بأنفسهم .

(٣-٢-٢) **توليد الطاقة بالغاز الحيوي** : ظهر استعمال الغاز الحيوي أو ال Biogas في الولايات المتحدة عام ١٩٦٥ بعد اختناق أحد عمال الصيانة أثناء قيامه بالتنظيف داخل غرفة التفتيش ، فتم دراسة السبب على نطاق علمي ، فوجد أنه حين تتفاعل البكتيريا اللاهوائية في مياه الصرف ينتج غاز الميثان CH_4 وهو غاز شديد الاشتعال) ينتج طاقة حرارية قدرها 55.7 كيلو جول / الجرام الواحد (وقابل للانفجار ويشكل 87 % من الغاز الطبيعي الذي نستعمله في البيوت (١) ، وهو عديم الرائحة (الرائحة التي تلاحظها عند تسرب الغاز الطبيعي هي رائحة صناعية تضيفها الشركات كعامل أمان لتبنيه السكان) (٣) ، وغاز الميثان يتصاعد من كل التفاعلات الحيوية العضوية على سطح الأرض ، من تفاعل للفضلات العضوية النباتية والحيوانية والأدمية ومن باطن الأرض عبر شقوق التربة ومن كل عمليات التخمر الحيوية غير المكشوفة (اللاهوائية)



شكل (٣-٦٤) تركيز الميثان في الغلاف الجوي
لاحظ تركزه بالنصف الشمالي للأرض نظرا
لطبيعته التصاعدية-www.wikipedia.org



شكل (٣-٦٥) تجميع الغاز الحيوي في خزان تحت الأرض-www.wikipedia.org

والخطورة من ترك هذا الغاز دون استغلال هو أنه عند تركه يتصاعد للغلاف الجوي مسببا أضرارا بالغة به ، حيث أن أثره في الاحتباس الحراري (Global Warming) يساوي 25 ضعفا لأثر كمية مماثلة من ثاني أكسيد الكربون CO_2 ، وبالتالي فإن إحراق الميثان فوراً وتحويله إلى CO_2 هو أكثر أماناً بأضعاف مضاعفة للمناخ وللحياة على الأرض ، خاصة نصفها الكروي الشمالي الذي تقع فيه الولايات المتحدة و مصر(٢) شكل (٣-١٢)

ووفق أنظمة الصرف الجاف السابق ذكرها ، فإنه يمكن تخزين الميثان الصاعد من أنبوب التهوية العمودي بدلا من طرده للهواء الخارجي ، وذلك لتصاعده التلقائي نحو الأعلى فنضع خزانا لجمعه ثم إعادة استخدامه وهي تقنية رخيصة جدا ومستدامة وتوفر مصدرا للطهي بل ويمكن تحويل هذا الغاز إلى كهرباء إنارة بواسطة ماكينة توليد منزلية بسيطة

(1) Enoch Durbin , Patrick L. McGeer : Methane : Fuel of the Future , Plenum Press , 1982 , p.11

(2) Angela R. Moss : Methane : Global warming and Production by Animals , Chalcomb press house , 1003 , p. 16



Use of biogas for lighting mantle lamps

شكل (٣-٦٦) عمود إنارة يضاء بالوقود الحيوي
لاحظ ماسورة التغذية بصمام يفتح ليلا ويغلق نهارا
المصدر - www.sulabhinternational.org

- **مدى ملائمة هذه التقنية لمبادئ الشريعة** : هذه التقنية ملائمة لمبادئ الشريعة من حيث توفيرها للموارد وحمايتها للأرض ومنعها للتلوث وحسن التدبير وتيسيرها على الفقراء في معيشتهم .
- **مدى ملائمة هذه التقنية للمشروع المقترح** : هذه التقنية تناسب المشروع المقترح للأسباب التالية :

- ١- إنارة شوارع الموقع مجانا ، انظر شكل (٣-٦٦) .
- ٢- توفير وقود الطهي مجانا ، انظر شكل (٣-٦٧) .
- ١- توفير الطاقة الكهربائية للأغراض المنزلية مجانا بواسطة ماكينة تحويل الميثان لكهرباء ، انظر شكل (٣-٦٨) .
- ٣- الحفاظ على البيئة والحماية من الاحتباس الحراري وبالتالي إنقاذ الدلتا والسواحل المصرية من الغرق الناتج عن هذه الظاهرة .
- ٤- الاستدامة الكاملة للمشروع وعدم الاعتماد على أي موارد خارجية .
- ٥- التخلص من الروائح الكريهة الناتجة من تصاعد غاز الصرف الجاف للهواء الخارجي .
- ٦- حماية السكان من مخاطر الميثان الناتج من الصرف الجاف لأن التقنية تقوم بحبسه وتخزينه للاستعمال .
- ٧- قابلية التركيب الذاتي **Manual Installation** بواسطة الساكن بمفرده أو بالتعاون مع جيرانه .
- ٨- الاستغناء عن تركيب مواسير ووصلات الشبكة العمومية للكهرباء والغاز الطبيعي ، وهي تركيبات تتكلف مبالغ طائلة وتتطلب صيانة دورية .
- ٩- توفير فواتير الكهرباء والغاز ، وهي مبالغ لا يستهان بها خاصة بعد الاتجاه لرفع الدعم عن الغاز والطاقة .
- ١٠- إمكانية تطبيق التقنية على مخلفات الدواجن والماشية مما يوفر فرص عمل رخيصة للسكان في المشروع .



Engine which ignites on battery to convert biogas into electricity

شكل (٣-٦٨) ماكينة تحويل الميثان إلى طاقة كهربائية لتغذية المنازل ، وتكلفتها غير مرتفعة
المصدر www.sulabhinternational.org



شكل (٣-٦٧) سيدة تطهو على الوقود الحيوي الناتج من خزان الصرف التابع لمنزلها
المصدر www.sulabhinternational.org

- ١١- الحماية الناتجة من التقنية توفر تسميدا مجانيًا لتشجير الأبنية والميادين وداخل المنازل .

(٣-٢-٢-٣) **تطبيق مبدأ التخلص من النفايات والتشجير الذاتي في المشروع** : حثت الشريعة على النظافة داخل البيوت وأمامها (الألفية الأمامية) وحملت السكّان مسؤولية ذلك (**فَنظفوا أفنيتكم ولا تشبهوا باليهود**) (١) ولم تفرضها على الحاكم تشجيعاً لمبدأ التصرف الحضاري وتربية الفرد النظيف ، بل وحثت على تنظيف ما لا يخص المسلم من أماكن ابتغاء الأجر (**الإيمان بضع وسبعون شعبة أعلاها لا إله إلا الله وأدناها إمطة الأذى عن الطريق**



(٢) كما حثت على التكافل في أداء هذه المهام بين الجيران : (**المسلم للمسلم كالبنميان يشد بعضه بعضاً**) (٣) ومن يلقي قمامته على جاره فهو غير مؤمن (**والله لا يؤمن قالها ثلاثاً من لا يأمن جاره بوائقه**) (٤) كما حثت على الغرس والتشجير حتى لو لم يستفد مما غرس لأن له أجراً كلما استظل به أحد أو أكل منه وحش أو طير أو إنسان ، بل وحتى لو سرق من ثماره لص كان للغارس أجر (٥) ، كما منعت قطع الشجر نهائياً حتى في الحروب (٦) ، وهذه مجمل مبادئ الشريعة في هذا الشأن . ونظراً لمسؤولية السكان عن نظافة وتشجير أفنيتهم وكس طرقاتهم ، وحتى يتسنى لهم ذلك ، لا بد من تحديد مناطق مسؤوليتهم بدقة حتى لا تتبعثر المسؤولية في مكان ما من المدينة بين عدة جهات فتهمل كل منها اعتماداً على الثانية ، ولذلك تم اقتراح التصميم المنكفيء على نفسه والمتجه نحو الداخل ، سواء في مستوى وحدة الجوار أو مستوى الخطة أو مستوى الحي ، كما تم تحديد المنطقة الوسطى بينهم بمدخل

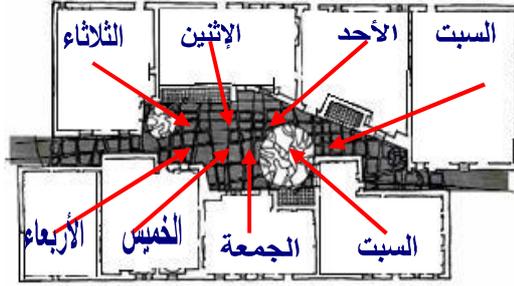
شكل (٣-٧٠) مجموعة شباب يزرعون شجرة أمام منزلهم وسيستطيعون متابعتها وحمايتها من الغير لأنها أمامهم طوال الوقت - الباحثة



ومخارج قابلة للغلق فهي كعنق زجاجة تقوم بدور الخط الفاصل بين العام والخاص ، وبين المسؤولية الفردية والمشاركة ، ونجد أن نفس مناطق الحرم هي مناطق السيطرة ، لأن من يملك حرم الشجرة (فرداً كان ام جماعة) فهو يملك حق منع الآخرين من الاعتداء على منافعها ومرافقها وبالتالي

شكل (٣-٦٩) لن تسمح هذه السيدة لأحد برمي القمامة في الشارع الذي كنسته للتو

(١) أخرجه الترمذي (١٣١/٢) من طريق خالد بن إبّاس عن صالح بن أبي حسان عن الصحابي سعيد بن المسيب ، انظر زاد المعاد لابن القيم (٢٠٨/٣) (٢) رواه النسائي عن أبي هريرة - الموسوعة الفقهية ج ١٩ باب طريق (٣) رواه الشيخان عن طريق أبي موسى الأشعري - الموسوعة الفقهية ج ٨ باب جار (٤) رواه البخاري في كتاب الأدب الفرد رقم (٦٠١٦) (٥) لحدث ابن نمير عن عبد الملك عن عطاء عن جابر عن النبي صلى الله عليه وسلم قال : (ما من مسلم يفرس غرساً إلا كان ما أكل منه له صدقة وما سرق منه له صدقة وما أكل الطير فهو له صدقة ولا يرزوه أحد إلا كان له صدقة) صحيح مسلم على شرح النووي . (٦) كان النبي يوصي قادة سراياه في الحرب فيقول : (لا تغلوا ، ولا تمثلوا ، ولا تغدروا ، ولا تقتلوا شيخاً فانياً ، ولا صبياً ، ولا امرأة ، ولا تقطعوا شجراً إلا أن تضطروا إليها) وفي رواية أخرى : (ولا تحرقوا النخل ، ولا تغرقوه بالماء ، ولا تقطعوا شجرة مثمرة ، ولا تحرقوا زرعاً ، لأنكم لا تدرون لعلكم تحتاجون إليه) . الوسائل ج ١١ الباب ٥ من أبواب جهاد العدو ، الحديث ٣٠٢ .



فهو المسؤول عن صيانتها لأنه يملك نفعها وهو أحق الناس بها ، وفقا للقاعدة الفقهية (الغرم بالغنم) ، وهكذا يسري الأمر على الفناء والطريق والساحة والميدان وكافة المناطق العامة.

شكل (٧١-٣) تبادل كنس الساحة وسقاية الشجر بين سكان البيوت الثمانية حسب أيام الأسبوع - الباحثة

- ولكن كيف يتم توزيع المسؤولية

في حال اشتراك عدة أفراد فيها ؟ :

كما ذكرنا فإن الشريعة عملت بالمهاياة ، وهي التناوب في الانتفاع زمانيا أو مكانيا بين عدة شركاء في هذا الشيء المتهاياً عليه ، ووضحنا أن تكلفة الصيانة بقدر أنصبة الانتفاع ، فعلى قدر نصيبك في ملكية الشيء ومنافعه يكون نصيبك في غرامة صيانتة وتجديده ، وإذا امتنعت فللقاضي تأجير نصيبك لمن ينتفع به



شكل (٧٢-٣) العمل الجماعي بين الجيران في النظافة والتشجير يقوي أواصر التعارف والترابط بينهم ويكتسب طابعا احتفاليا مرحا - الباحثة

من الشركاء أنفسهم أو لشخص آخر ، وتؤخذ الأجرة للإئناق منها على ما امتنعت عن سداه ويتم إعطاؤك الباقي .



شكل (٧٣-٣) مشاركة الأطفال في التنظيف والتشجير يربي فيهم السلوك الحضاري ويخلط التعليم بالترفيه

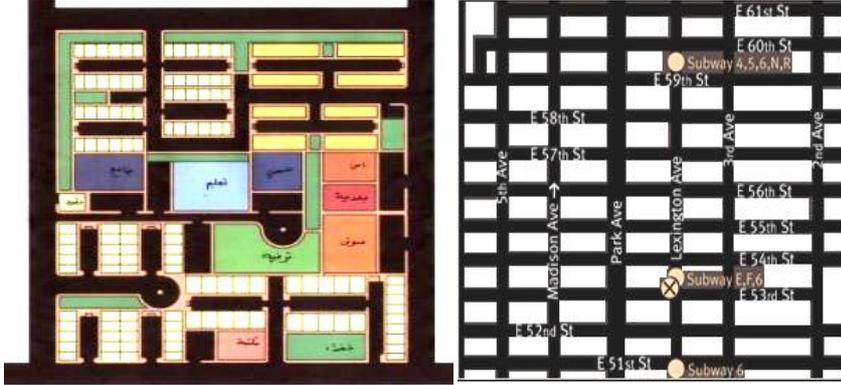
ونظرا لأن المشروع المقترح يعتمد على الإسكان الشبابي التعاوني فمعظم السكان محدودي الدخل لحدائة سنهم ، فيمكنهم تناوب التنظيف بأنفسهم أو عن طريق زوجاتهم وأطفالهم وفق جدول تنابجي ، كل بيت يوما محدد ، مما سيجعل كل أفراد وحدة الجوار حريصين على نظافتها ، وربما قاموا بتأجير من يقوم بهذه المهمة مع التشارك في سداد أجرته كل حسب نصيبه .

وجدير بالذكر أن العمل الجماعي بين السكان في النظافة والتشجير يقوي أواصر التعارف بينهم ويعيد الترابط

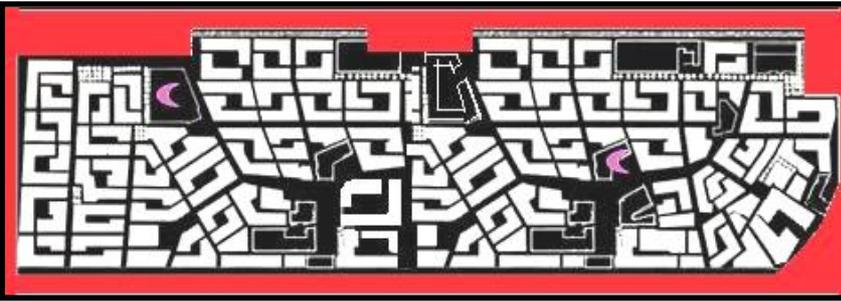
الاجتماعي الذي افتقده المجتمع في السنوات الأخيرة ، كما أن مشاركة الأطفال في التشجير يعتبر نشاطا تربويا هادفا وترفيها لهم في نفس الوقت خاصة مع الجو الاحتفالي والتشجيع المستمر ، انظر شكل (٧٣-٣) .

(٣-٢-٣) تطبيق حق الارتفاق والشفعة في المشروع المقترح :

(٣-٢-٣-١) : تطبيق حق الارتفاق : تتيح حقوق الارتفاق تراكب النسيج العمراني وتضامه نظرا لضمان الحقوق والمرافق وعدم اعتداء أي من العقارات على مرافق الآخر رغم مرورها في ملكيته ، فينتج نسيج عمراني متضام يدخر الكثير من الفراغات العامة للاستعمالات السكنية أو التجارية أو الترفيهية .

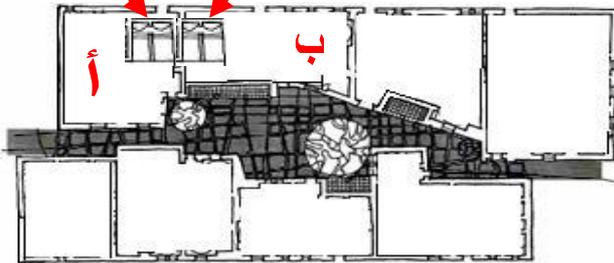


فعند مبادرة أي من الساكنين في المشروع في تأسيس أو بناء مرافق عامة كزرع شجرة أو حفر بئر أو تركيب ظلمبة أو بناء وحدة صرف جاف مجمعة إلخ ، فعلى من يأتي بعدهم ألا يعوق استفادتهم من هذه المرافق ، وله استعمالها معهم بعد إعطائهم ما يساوي نصيبه من مصاريف تأسيسها أو دفع إيجار استعمالها ، وبهذا لا يحتاج الساكنون الجدد لاستحداث مرافق جديدة بل يتشاركون من القدامى في المرافق القائمة . وهذا النظام يوفر الكثير من المال والجهد ، كما يحافظ على ترتيب الحقوق ، فإذا



شكل (٣-٧٤) حقوق الارتفاق تسمح بالنسيج العمراني المتضام المترابك وتغني عن فصل الكتل - قارن الفراغات العامة في المشروع بكل من : ضاحية كوينز بنيويورك-مشروع ابني بيتك-مشروع هرم سيتي-مدينة الحميد بعجمان

جاء ساكن وبنى منزله بجوار المسجد مثلا فلجميع السكان حق الارتفاق للمرور إلى المسجد عبر



شكل (٣-٧٥) عند اتحاد العقارين أ و ب فإن دورات المياه بينهما ستكون دورة واحدة مما يقلل تكاليف الخدمة والصيانة - الباحثة

طريقه الخاص للوصول لمرفقهم العام ، مما يوفر في شبكة الطرق المطلوبة انظر الشكل (٣-٧٤) .

(٣-٢-٣-٢) تطبيقات الشفعة في المشروع المقترح :

تضمن الشفعة الاتحاد في الملكيات وتقليل المرافق المطلوبة لخدمتها وبالتالي فالمصاريف العامة لصيانة المنشآت والمرافق ستكون أقل لاتحاد هذه الأعيان تحت سيطرة يد واحدة ، انظر الشكل (٣-٧٥) .

ملخص
الفصل
الثاني

يمكن تلخيص النموذج التطبيقي لمبادئ الشريعة على مستوى التصميم المعماري في مشروعنا المقترح في النقاط التالية :

- ١ - تطبيق تقنيات البناء المستدام التي لا تحتاج مواد بناء مكلفة بل تعتمد على الخامات من الموقع وتوفر عزلا حراريا جيدا ويمكن بناؤها ذاتيا بالتشارك بين الجيران لعدم حاجتها لخبرات استشارية محترفة .
- ٢ - استخدام تقنيات الصرف الصحراوي الجاف لتوفير مياه الشرب من جهة وللإستغناء عن خدمات شبكة الصرف الصحي العمومي من جهة أخرى .
- ٣ - استخدام تقنية تخزين الغاز الحيوي لأغراض الطهي والإنارة والتشغيل المنزلي مما يغني عن كهرباء البلدية.
- ٤ - التشجير والتنظيف ذاتيا بواسطة الأهالي بالتبادل حسب أيام الأسبوع مما يقوي أواصر الترابط والتعارف بين الجيران ، ومشاركة الأطفال فيها لتربيتهم على السلوك الحضاري ، ويمكن للسكان إنابة من يقوم بهذه المهام بأجر في حال وجود قدرة مالية على ذلك .
- ٥ - الاتفاق يسمح بتضام المباني نظرا لحفاظه على حقوق ومنافع كل مبنى دون حاجة لأخذ المرافق من المنبع.
- ٦ - الشفاعة توفر في نفقات الصيانة والمرافق لاتحاد الملكيات في يد واحدة مما يحسن وظيفة المبنى وأدائه .
- ٧ - على قدر المنفعة تكون التكلفة ، وذلك في جميع المرافق العامة وشبه العامة والخاصة (الغنم بالغرم) .
- ٨ - المشروع مستقل تماما عن العالم الخارجي فالمياه الجوفية متوفرة والصرف جاف وذاتي التركيب ، والطاقة تتولد من ناتج الصرف لكل بيت ، والتشجير والنظافة مسؤولية أهلية ، والإدارة محلية لامركزية ، وتمويلها ذاتي من أموال الأغنياء من السكان أو من الرسوم التي يتشاركون في جمعها ، أو من الوقف الذي يخصصه أحدهم للإنفاق على المرافق العامة للمشروع ابتغاء الأجر من الله .

(٣-٣-١) تطبيق مبدأ المهياة على المشروع المقترح :

كما سبق في الباب الثاني فإن المهياة نوعان زمانية ومكانية ، والمدينة التي نقدمها كنموذج ستحتاج إلى كليهما معا وذلك في الصور التالية :

(٣-٣-١) المهياة على المرافق والبيئة التحتية :

نظرا لأن المرافق مشتركة بين الأهالي فقاموا بتركيبها ذاتيا وبالاشتراك مع بعضهم البعض وحسب أنصبتهم من الاستعمال ، ونظرا لأن هذه المرافق لا تنشأ مرة واحدة ولكن تتدرج من أنوية صغيرة متناثرة إلى شبكات صغيرة إلى شبكات أكبر إلى منظومة واحدة مجمعة وكل ذلك بالنمو الذاتي مع تزايد السكان وتزايد التعاون الأهلي بازديادهم ، فغالبا ستمر أوقات لا تكفي هذه البنية لاستعمال جميع السكان مرة واحدة فتظهر الحاجة للمهياة على هذه المرافق زمانيا (بقسيم نوبات الاستعمال بينهم بالتراضي كل بيت يستعمل المرفق ساعتان في اليوم مثلا) ، أو مكانيا (بأن يستعمل كل منهم مرفق الآخر بالتبادل لتخفيف العبء على كلا المرفقين) وفي كلا الحالتين فإن المرفقين مملوكين لهما معا ، ومن حدث تلف في نوبته بدون إهمال أو تعدي أو تفریط منه فلا غرم عليه ويتكفل الجميع بالإصلاح ، أما إذا كان بسبب تفریطه ، فعليه وحده إصلاحه .

وإذا توقف المرفق عن العمل في نوبة أحدهم لأي سبب وذلك قبل استيفاء الباقي لنفس هذه النوبة ، فلهم تعويض مقابل ذلك يأخذونه ممن استوفى نوبته بحسب عدد وحجم الأنصبة .

وهذه الشروط تنطبق مثلا على استعمال ماكينة تحويل غاز الميثان الناتج عن تحلل الصرف الصحي إلى طاقة كهربائية ، فيمكن تناوب استعمال الطاقة الناتجة كيلا ينقطع التيار عن الجميع تحت ضغط السحب ، وكذلك على استعمال ماكينة هضم النفايات المنزلية وتحويلها إلى سماد ، وعلى استعمال شجرة ساحة الوحدة السكنية للعب الأطفال تحتها فيلعب أطفال كل بيت تحتها يوما في الأسبوع لأن صيانة وري هذه الشجرة على نفقة الوحدة السكنية جميعا ، وكذلك طلبات المياه الجوفية فكل بيت يملأ منها يوما أو ساعة محددة دوريا ... إلخ.

(٣-٣-٢) المهياة على المساكن للمقربين :

نظرا لأن معظم الساكنين في البداية سيكونون من الشباب حديثي الزواج أو غير المتزوجين بعد ، فربما تتطلب الظروف أن ينتقل الشاب بين بيته الجديد وبيت أسرته في القرية أو المدينة القديمة للزيارة أو الدراسة أو العمل ، فيمكنه الاستفادة من وحدته خلال هذه الفترة بالتناوب هو وأحد زملائه بالسكنى فيها لفترة مؤقتة بالترتيب بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترات إقامة تتناسب مع ما أنفقه في بناء وصيانة هذه الوحدة .

(٣-٣-٢) تطبيقات الوقف الخيري في المشروع المقترح :

يعتبر الوقف عصب التمويل في هذا المشروع خاصة مع استقلالية التمويل عن العاصمة ، وتنقسم تطبيقات الوقف في هذا المشروع إلى الصور الآتية :

(٣-٣-٢-١) وقف مرافق البنية التحتية :

فكما فعل سيدنا عثمان حين وقف بئر رومة ليشرب منها أهل المدينة ، فإن أيا من السكان يستطيع دق ظلمة جوفية أمام بيته ثم وقفها لاستعمال العامة أو استعمال أهل وحدة الجوار مجانا وباقي الوحدات بأجر ، كما يمكنه تخصيص ريع هذا الأجر لصيانة الطلمبة أولا ثم الفائض يوجه لشراء وقود لماكينه توليد الطاقة (الديزل) فيكون وقفه قد وفر الماء والطاقة معا ، وبنفس المبدأ يمكن لأهل وحدة الجوار زرع أشجار مثمرة في ساحتهم ثم وقف ثمارها على فئة من السكان أو مرفق من المرافق ، ويمكنهم بناء بيت ووقفه لاستضافة السكان الجدد الذين لم يستكملوا بناء وحداتهم فيتم استضافتهم فيها دون أجر ، ويمكنهم وقف هذه البيوت لمدة مؤقتة (خمسة أعوام مثلا) على أنفسهم وذريتهم ثم تصبح لعامة الناس ، أو العكس ، ويمكن لمجموعة من المجتهدين تركيب وحدة توليد الكهرباء أو تمهيد طريق رئيسي في المشروع ووقف استعمالهما على عامة السكان لمدة مؤقتة ثم جعله بأجر (رسوم استعمال) بعد ذلك ، وأمثلة الوقف كثيرة .

(٣-٣-٢-٢) وقف الوحدات السكنية مؤقتا :

ربما يقوم المحيي ببناء وحدته ثم لا يحتاج أن يسكنها فورا بل يحتاج إلى مدة لتسوية أعماله بالمدينة الأصلية ، فيمكنه خلال هذه الفترة وقف منافع هذا البيت بتمكين الإدارة المحلية للمشروع من تشغيل وحدته وتأجيرها وتوجيه ريع التأجير له أو توجيهه لأعمال الخير ، وذلك بصفة مؤقتة حتى يتمكن من الاستقرار النهائي في المشروع فيعود لاستلام وحدته .

وما يسري على الوحدة السكنية يسري على البئر والشجرة والطريق وربما مظلة للوقاية من الشمس بينها في ساحة وحدة الجوار ثم يقفها الله لاستئصال العابرين ، وكفي أن نعلم أن كل شيء يجوز وقفه مهما كان تافها حتى الملابس ، مادام يتوفر فيها شرط بقاء العين رغم الاستعمال ، فإذا وقف طعاما للأكل مثلا فلا يجوز لأنه ينفد به .

(٣-٣-٣) الرسوم والضرائب والتمويل المحلي : كما في الباب الثاني فإن تمويل المحليات في الشريعة يكون ذاتيا دون الاعتماد على الإدارة المركزية ، وذلك من أموال الزكاة والصدقات وريع الأوقاف المخصصة لهذا الغرض ، واشتراقات مستخدمي المرافق من السكان ، وتبرعات الأغنياء لرصف طريق معين أو بناء خزان مياه أو تطهير شبكة الصرف أجرا واحتسابا ، فإذا قصرت الموارد الذاتية عن الوفاء بذلك يجوز الأخذ من فائض أقرب وحدة محلية مجاورة ، وكما أنه لا يتم التمويل من المركز فلا يجوز تمويل المركز ، إلا إذا فاضت أموال الوحدة الفرعية بعد وفاء احتياجاتها جميعا وظهرت وحدات أخرى بحاجة لهذا الفائض ، ففي هذه الحال تكون الوحدة الأقرب هي الأولى بهذا الفائض ، لحديث (إلى أقربهم منك بابا) ، أو الأشد احتياجا عند النوازل والنوائب .

(١-٣-٣-٣) مصادر تمويل المحليات :

- في هذا النموذج التطبيقي فسيتم تمويل الإدارة المحلية كالتالي :
١. اشتراكات السكان في حال استعمالهم لمرافق تم تركيبها بأموال المحليات .
 ٢. نواتج المعالجة المستدامة ، كبيع غاز الميثان الناتج عن الصرف بعد تعبيته وذلك لأغراض الطاقة ، أو بيع الماء الرمادي لري المزروعات ، أو بيع الماء الجوفي العذب الفائض ، أو بيع الحمأة للتسميد إلخ .
 ٣. موارد التبرعات من زكاة أو صدقة أو وقف مخصص لأغراض التعمير والصيانة .
 ٤. تأجير المرافق والخدمات للمحليات المجاورة ، كتأجير المحطة الهاضمة للنفايات مثلا أو محطة رفع المياه الجوفية أو محطة تحويل الغاز العضوي إلى كهرباء .. إلخ وذلك لتعزيز التعاون بين المحليات .
 ٥. أقرب فائض من زكاة المحليات الغنية المجاورة .

(٢-٣-٣-٣) الهيكل الإداري والرقابي :

كما سبق في الفصل الأول من هذا الباب فإن القرارات العمرانية تتدرج من الأصغر للأكبر عبر مستويات (وحدة الجوار - الخطة - الحي - المدينة) وأن أفراد كل مستوى يختارون منهم من يمثلهم في المستوى الأعلى منه ، وذلك في الإدارة المحلية واتخاذ القرار ، أما الرقابة فهي للأفراد جميعا ، فكل منهم يمثل عينا رقابية على المرافق وكفاءتها وصيانتها، ويملك حق الاعتراض والمتابعة والمراجعة وتغيير من يمثل مجموعته إذا رأى منه تقصيرا .

(٣-٣-٣-٣) الفصل في المنازعات :

لا يسلم الأمر بين الجيران في التنازع على أي مرفق مشترك يديرونه بينهم خاصة في غياب السلطة المركزية ، ولذا فإن الفصل في المنازعات يكون مهمة المجموعة الأكبر بالاستعانة بأهل الخبرة ، فإذا تنازع اثنان من وحدة الجوار فإن مجلس إدارة وحدة الجوار هم المنوطون بالفصل فيها بالاستعانة بأهل الخبرة إن لزم الأمر ، وهكذا حتى لا يتم ترحيل المشكلات لمستوى أعلى ، ولا ننسى أن اتباع الأعراف في هذه النقطة سيمنع الكثير من النزاع لاتفاق السكان مسبقا على أسس وتقاليد مشتركة يتم احترامها بينهم .

ملخص
الفصل
الثالث

يمكن تلخيص النموذج التطبيقي لمبادئ الشريعة على مستوى الإدارة المحلية والاستثمار في مشروعنا المقترح في النقاط التالية :

١ - المهاية على المرافق والوحدات تسهم في تشغيل هذه المرافق طوال العام واستغلالها تجاريا مما يدر ريعا لنفقات المشروع .

٢ - المهاية على المرافق والبنية التحتية المشتركة يمنع النزاع على الاستعمال ويمكن كل فرد من الخدمات بعدالة .

٣ - الوقف يمثل عصب التمويل في المشروع لتوفيره مرافق مجانية وموارد دخل للخدمات العامة .

٤ - التمويل الذاتي للمحليات يكون من موارد الإنتاج المحلي لمرافقها وخدماتها + التبرعات والزكاة + تأجير المرافق للمحليات المجاورة + نواتج التشغيل المستدام للصرف والطاقة .

٥ - الهيكل الإداري مسؤولية أفراد يختارهم السكان ، أما الهيكل الرقابي فلكل الأفراد وذلك يوفر رواتب الأجهزة الرقابية لأن الرقابة مجتمعية دائمة .

٦ - الفصل في المنازعات يتولاه أفراد الجوار بالاستعانة بأهل الخبرة ووفق الأعراف المتبعة .

(٣-٤) أوجه التشابه بين الرؤية المقترحة وبين المشاريع المطروحة حاليا خاصة بعد ثورة ٢٥ يناير :

بعد ثبوت ملائمة المنهج المستمد من الشريعة لبيئتنا العمرانية والمعمارية المعاصرة ، يبرز سؤال مهم : هل يصلح أيضا للتطبيق في المستقبل ؟

وللإجابة على هذا السؤال يجب أولا مناقشة نقطتين هامتين هما :

- ما هي آفاق المستقبل العمراني في مصر بعد ثورة ٢٥ يناير وما هي أهم المبادرات العمرانية التي دعا إليها شباب الثورة ؟

- ما هي أوجه التشابه بين هذه المبادرات وبين المنهج المقترح محل الدراسة ؟ وهل يصلح هذا المنهج لتعمير مصر ما بعد ثورة ٢٠١١ ؟ وفيما يلي محاولة للإجابة على هذين السؤالين :



شكل (٣-١) شعارين لحملة الإيجابية بعد الثورة www.facebook.com/بعدالثورة

(٣-٤-١) آفاق مستقبل مصر العمراني بعد

ثورة يناير : خلقت ثورة يناير روحا جديدة لدى المصريين فازدادت الإيجابية والرغبة في حل مشكلاتنا الحياتية ومنها المشكلات العمرانية المتفاقمة سألقة الرصد ، وتوالت على إثر ذلك العديد من المبادرات ، منها الجديد ومنها القديم الذي قرر المصريون إخراجه للنور بعد حبسه في أدراج التسويف

لعدة سنوات ، ونحن بصدد ذكر أمثلة من هذه المبادرات ومدى ملائمة منهجنا المطروح لتحقيقها والنهوض بها :



(٣-٤-١-١) مبادرة دعم مشروع ممر التعمير للدكتور فاروق الباز

(١) : وهي مبادرة لتنفيذ مشروع ممر التعمير الذي وضعه العالم د.فاروق الباز ، والذي يطمح للامتداد غرب النيل بشرط محاذي له من الشمال إلى الجنوب ، وتأسيس أنوية مدن على طول هذا الشريط مع توفير خط سكة حديد طولي وخطوط تغذية مياه موازية للنيل وخطوط مواصلات عرضية عبر المدن الهامة ، **فما مدى ملائمة منهجنا المقترح لهذا المشروع ؟** : يحتاج تنفيذ هذا المشروع إلى تملك الأراضي المخططة الجديدة للسكان الجدد ليكون تملكهم لها حافزا لإحيائها والبناء أو الزراعة فيها (**مبدأ الإحياء**) ، كما يحتاج إلى ترتيب الحقوق حسب أقدمية البناء وأسبقية السكن (**حق الارتفاق**) ،

(١) موقع المبادرة على الفيس بوك : www.facebook.com/?ref=home#!/event.php?eid=199473503396629

شكل (٣-٢) خريطة ممر التعمير كما وضعه الدكتور فاروق الباز www.ebnee.com

ويحتاج إلى الاعتماد على النفس في تركيب وتشغيل البنية التحتية أهليا لتقليل التكلفة الأولية للمشروع (تركيب البنية التحتية ذاتيا) ويحتاج إلى إدارة لا مركزية مستقلة عن العاصمة تتمتع بالتمويل الذاتي والقدرة على اتخاذ القرارات العمرانية المحلية (اللامركزية والتمويل الذاتي) ، ويحتاج إلى تحديد حيز الانتفاع لكل مرفق لئلا يطغى شخص على منافع جاره خاصة في غياب السلطة المركزية (حق الحرم) ، كما يحتاج إلى التهاؤ على المرافق من مياه وكهرباء وخدمات نظرا لعدم توافرها في البداية لكل السكان في نفس الوقت (المهياة) ، وقبل ذلك كله فهما يتفان في الانتشار الأفقي عوضا عن الرأسى خاصة في عمارة الصحراء .. فيتضح لنا أن تطبيق هذا المشروع متوافق مع مبادئ المنهج محل الدراسة .



(٣-٤-١-٢) مبادرة تجميل وتنظيف شوارع مصر بعد ثورة ٢٥ يناير

(١) : وتدعو المصريين خاصة الشباب والأطفال للتطوع لكنس وتجميل ودهن الأرصفة وزرع الشوارع بالأشجار وتوزيع سلات المهملات ودهان أعمدة الإنارة وذلك على شكل حملات بجدول زمني مسبق الترتيب ، وتتلاءم تلك المبادرة مع المنهج المقترح ، حيث يتفان في اعتماد السكان على أنفسهم في التشجير والتنظيف اليومي وفق جدول مسبق وتوليهم أمر جمع القمامة والزرع والرصف والتجميل .. إلخ مما يجعلهم أشد الناس حفاظا على هذه النظافة فيما بعد وسيمنعون أطفالهم من تلويث أو إهدار جهودهم تلك .

(٣-٤-١-٣) مبادرة إنقاذ نيل مصر (٢) : وتدعو المصريين لبذل الجهود لإنقاذ الثروة

المائية بالمخاطبات للمسؤولين الأفارقة من ناحية وباستخدام الحلول الذكية لأقصى استغلال للمياه من ناحية أخرى ، وهناك مبادرة أخرى باسم الحملة الشعبية لتوفير المياه ، وتعمل بنفس الهدف ، وتتفق هذه المبادرة مع المنهج المقترح في استخدام البنية التحتية الذكية كالمراحيض الجافة وآلات هضم الفضلات وتوليد الطاقة من الفضلات لتعويض نقص طاقة كهرباء السد الناتج عن نقص تدفق النيل ، وإعادة تكرير مياه الشرب لأغراض الصناعة والري .



شكل (٣-) مبادرة توفير مياه النيل

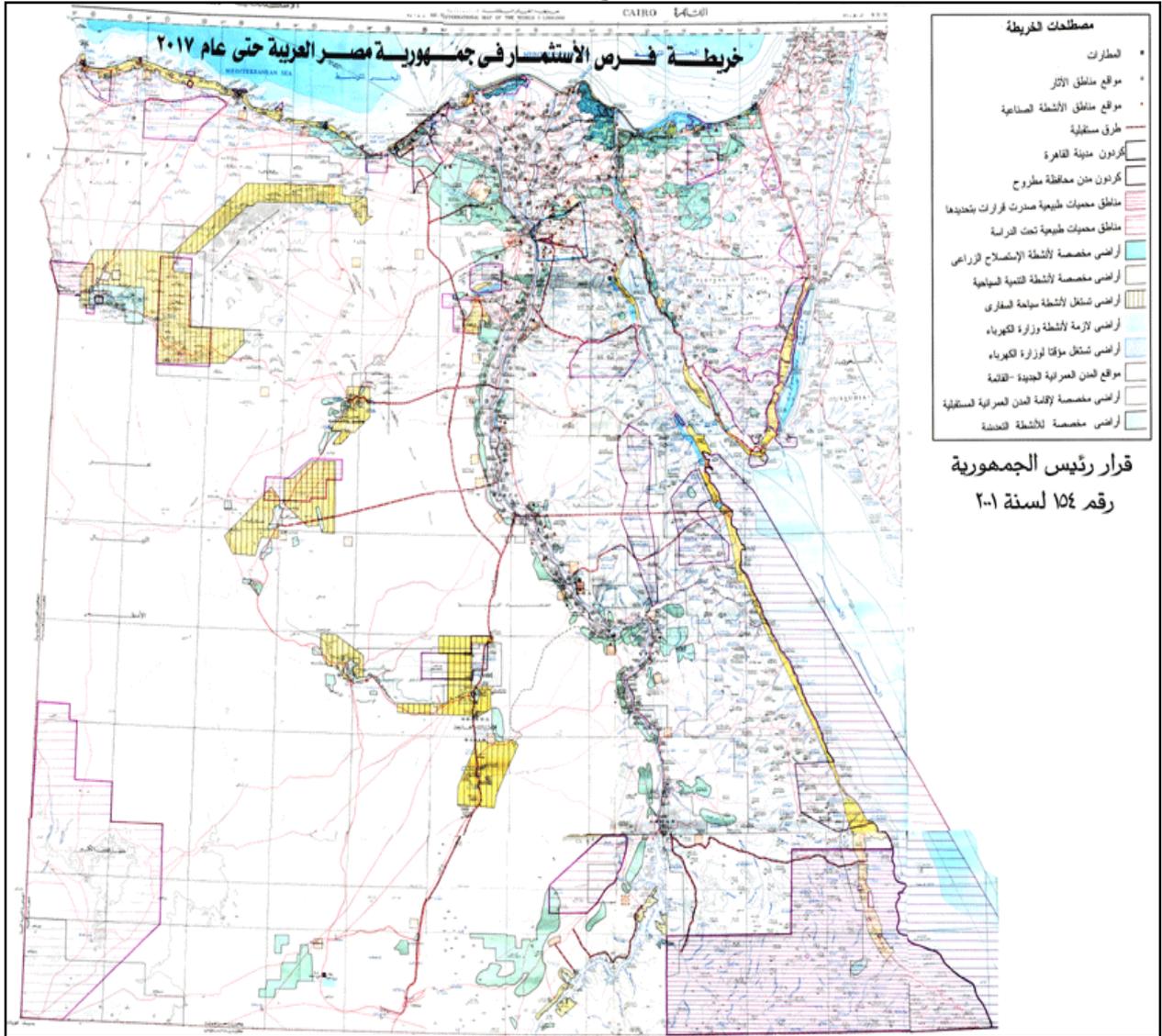
www.facebook.com

(١) موقع مبادرة يلائنظف مصر على موقع الفيسبوك

www.facebook.com

(٢) موقع المبادرة على الفيس بوك : (مبادرة إنقاذ نيل مصر) www.facebook.com

(٣-١-٤) خطة التنمية الأفقية إلى عام ٢٠١٧ (١) : وهي خطة وضعت تحت إشراف وزارة التخطيط العمراني عام ٢٠٠٧ (٢٠٠٧ - ٢٠١٧) وركزت على الامتداد والتنمية في الصحراء الغربية خاصة في المناطق القريبة من الواحات والفيوم لثرائها بخامات الحديد مما يساعد على خلق فرص للتنمية ، وبرزت المبادرات لتأييد هذه الخطة التي وضعت حبيسة الأدراج حيث أنها قادرة على تفريغ الكثافة السكانية الهائلة بالوادي وخلق مراكز عمرانية جديدة وهو ما يتفق مع المنهج المقترح بتشجيع مبدأ الإحياء واللامركزية والانتشار الأفقي .



شكل (٣-٣٤) خريطة الاستثمار المستقبلي لعشر سنوات قادمة - مركز المعلومات التابع لمجلس الوزراء

(٣-٤-١-٥) مبادرة كتابة تاريخ المستقبل العمراني لمصر : وهي مبادرة أطلقها أ.د. أحمد راشد رئيس قسم



الهندسة المعمارية بالجامعة البريطانية والتف حوله العديد من شباب المعماريين بهدف وضع الخطط العمرانية المستقبلية الملائمة لمصر ما بعد الثورة ، وتم اقتراح العديد من المشاريع والأفكار التي تتناسب في مجملها مع مبدأ البناء الأهلي اللامركزي واستخدام التكنولوجيا لترشيح الموارد والبناء المستدام والانتشار لإحياء وتعمير الصحراء (١) وهناك العديد من المبادرات الأخرى التي لا تقتصر على الجوانب العمرانية مثل الدراسة وإن كانت تمس الكثير من جوانبها ، وكلها ناتجة من الروح الجديدة التي سادت المجتمع المصري والرغبة العارمة في بناء مصر جديدة قوية ومتميزة .

وجدير بالذكر أن نونه عن مشروع نقل العاصمة خارج القاهرة ، وهو المشروع الذي اعتمده رئاسته مجلس الوزراء منذ ٢٠٠٦ وأصدرت عنه عدة دراسات واقتراحات لعواصم بديلة في المنيا أو الفيوم أو ساحل البحر الأحمر عند مرسى علم ، وكل هذه الدراسات بقيت حبيسة الأدراج لانعدام المنهج الأساسي الذي تقوم عليه أية امتدادات عمرانية مستقبلية وهو :

- مجانية الأرض الموات لمن يرغب في البناء أو الزراعة .
- حماية الحقوق وتراكمها وأقدميتها لكي لا يطغى حق أحد المحيين على الآخر .
- حيازة الضرر للأقدم على الأحدث وحصوله بها على حقوق الارتفاق لتنام المنفعة .
- توفير حرم لكل عنصر بيئي لتمكينه من أداء وظيفته .
- اللامركزية والحرية في البناء واتخاذ القرار العمراني بالاتفاق مع الأفراد محليا .
- منع الجباية والمكوس التي بلا خدمات تعود على البيئة العمرانية بأي منفعة .
- رفع يد الدولة عن الأوقاف وتركها لتعود أهلية خيرية كالسابق يديرها من يثق فيهم الواقفون ويأتمنونهم .
- عدم التدخل في الطرز المعمارية والتفاصيل التي لا يستطيع الجهاز الحكومي مراقبتها بدقة إلا بمشقة شديدة وفي نفس الوقت لا تعود قيودها على البيئة العمرانية إلا بأقل القليل .
- إلغاء قوانين الإيجارات القديمة بعد إتاحة الإحياء لأن حجة المستأجر انقضت باستطاعته البناء لنفسه .
- عدم تخصيص آلاف الأقدنة لأفراد أو شركات في حين يتم حرمان ملايين الأفراد المجتهدين من معشار فرصة مماثلة (اقرأ عقد مدينتي) .
- السماح بالبناء بأي مواد متاحة وإعطاء الجيران الحق في منع جارهم من البناء الذي قد يهدد سلامتهم أو منشآتهم ، ولا تتدخل الدولة إلا في حال الشكوى أو النزاع .



ونلاحظ أن معظم هذه النقاط تدور حول (رفع اليد - السماح - الترك - إعطاء الحرية) حيث أن معظم مشكلاتنا العمرانية بدأت عند تدخل الدولة في كل قرار عمراني مهما كان نافعاً واستبدال القوانين بالأعراف فلا استطاعت أن تتحكم في كل هذه التفاصيل ولا تركت الأفراد يختارون لأنفسهم ويتحملون نتيجة قراراتهم كالمسابق .

وفي حين كان أقصى مشاركة للسكان قديماً هي أن يساعدوا الدولة في تحسين البيئة العمرانية ، فإن الاتجاه السائد الآن هو أن يقوم المصريون بأنفسهم ببناء بلدهم دون انتظار لمساعدة أحد ، ولعل أبرز شعار يجسد هذه الفكرة هو (طبعاً نقرر ... نبني بلدنا) والذي أطلقه الإعلامي شريف شحاتة على موقع التواصل الاجتماعي (فيس بوك) بهدف حفز الشباب على البناء والتعمير بأنفسهم دون انتظار .

- لا يمكن تجاهل الدافع العقائدي في الإحياء فهو أحد أهم الدوافع الداعية لتحمل مشاق الإحياء في الصحراء، ونذكر هنا مثاليين بارزين على تشجيع الإحياء بالدين ، وهو إحياء الغرب الأمريكي بدعوى (مشيئة الرب) ، وغزو الأراضي الفلسطينية واستعمارها بدعوى (أرض الميعاد) .

ملخص الفصل الرابع

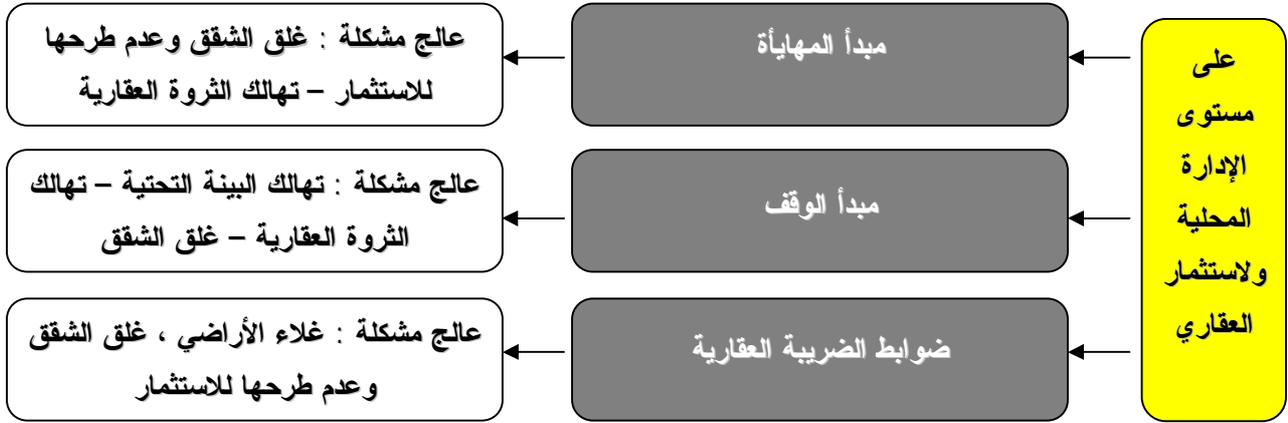
يمكن تلخيص أوجه التشابه بين الرؤية المقترحة وبين المشاريع المطروحة حالياً خاصة بعد ثورة ٢٥ يناير في التالي :

- ١ - المبادرات تدعو إلى البناء الذاتي والانتشار الأفقي وتعمير الصحراء واستغلال الموارد وترشيد المياه واستخدام التقنية المستدامة والنهايؤ على المرافق المحدودة واللامركزية العمرانية والتشجير والتجميل الذاتي وتنمية روح المشاركة واستخدام كافة الخبرات وكلها مبادئ تتفق مع المنهج موضع الدراسة .
- ٢ - ليست كل المبادرات أهلية ولكن منها النابعة من أهل الخبرة والتخصص كمبادرة د. فاروق البتاز لممر التعمير ، ومبادرة د. احمد راشد لكتابة تاريخ عمراني جديد لمصر ، ومبادرة وزارة التخطيط لخطط الاستثمار لعام ٢٠١٧ والتي لم تنفذ لأسباب روتينية .
- ٣ - مبادئ المنهج المستمد من الشريعة تلام روح المستقبل المصري ما بعد ثورة يناير ٢٠١١ وبالتالي فإن تفعيل هذه المبادئ سيخدم توجهات التطور المنشود في عمارة المستقبل في مصر .
- ٤ - الدافع الديني المستنير يعتبر عاملاً بالغ الأهمية في تشجيع الإحياء وتحمل مشاقه .

النتائج والتوصيات : مما سبق يمكننا ترتيب مبادئ المنهج المقترح حسب قدرته على حل مشكلاتنا المعمارية السابق رصدها وذلك كالتالي :



شكل (٣-٣٢) كيف يمكن للمبادئ المستمدة من الشريعة معالجة مشكلاتنا العمرانية والمعمارية السابق رصدها - تصميم الباحثة



شكل (٣-٣٢) كيف يمكن للمبادئ المستمدة من الشريعة معالجة مشكلاتنا العمرانية والمعمارية السابق رصدها - تصميم الباحثة

وفي نهاية هذه الدراسة يمكننا استنتاج أن :

- ١ - اتباع المبادئ المستمدة من الشريعة في العمارة وال عمران يصلح علاجاً لمشكلاتنا العمرانية والمعمارية المعاصرة .
- ٢ - تتطابق بعض مبادئ هذا المنهج مع تجارب ناجحة متنوعة لدول إسلامية وأخرى غربية (كأوروبا والولايات المتحدة) وأخرى صاعدة بقوة (كالهند) .
- ٣ - كل إجراء كانت فيه مصلحة عمرانية اتضح أنه مطابق للشريعة (حيثما كانت المصلحة فتمَّ الشرع)
- ٤ - يصلح هذا المنهج للتطبيق المستقبلي نظراً لتوازيه مع الخطط الرسمية والخطط الموضوعية من قبل كبار المخططين .
- ٥ - لا يجب اتباع أي من المدارس أو المذاهب الفكرية المتنوعة قبل فرزها وهضمها وتنقيحها وأخذ ما يلائم البيئة المحلية والأعراف وترك ما يخالفه .
- ٦ - المنهج المستمد من الشريعة راعي كل جوانب المنظومة العمرانية من عوامل مادية واجتماعية وبيئية مستدامة ، بالإضافة إلى البعد الأخلاقي الذي يجعل البناء والتعمير أجراً وعملاً صالحاً وقربة إلى الله عز وجل .
- ٧ - ليست المبادئ التي ذكرناها هي كل ما وضعته الشريعة في هذا المجال لكن الباب واسع لكل مجتهد لاستخلاص المزيد منها ، فهي تمس كل جوانب الحياة العمرانية واقتصادياً واجتماعياً وبيئياً .
- ٨ - توصي الباحثة بالتعمق في دراسة باقي جوانب المنهج لاستكمال كافة أبعاده وتقييمها لاستكمال المعلومات حول هذا المنهج .

٩- توصي الباحثة رجال القانون باستنباط القوانين العمرانية التي تمكن هذه المبادئ من الخروج للنور على شكل تنفيذي .

١٠- توصي الباحثة علماء الدين المستنيرين بدعوة الشباب للإحياء بدافع الأجر والمثوبة وتأدية مهمة المسلم في تعمير الأرض وذلك لتوفير الدافع القوي لتحمل مشاق الإحياء وصعوباته .

وختاماً توصي الباحثة زملاءها من معماريين ومهنيين بالتوسع في دراسة الأحكام الفقهية لمهنتهم لضمان تحري الصواب في العمل الديني والدنيوي ، ولكي نرى مصر كما نحب أن تكون .



وختاماً فإن أزمة العمران في مصر لم تكن يوماً أزمة موارد أو إمكانيات بل أزمة إرادة وتخطيط ، وأمانة وضمير ، ففي بلد بها كل هذه الموارد من أراضي وخامات وخبرات ، نرى صورة التدافع على شقق حكومية لا تتعدى مساحتها ستين متراً ، فقد صدق الشاعر حين قال :

التدافع على الفتات - المصري اليوم ٢٦/١٠/٢٠٠٩

لَعَمْرُكَ مَا ضَاقَتْ بِلَادٌ بِأَهْلِهَا وَلَكِنَّ أَحْلَامَ الرِّجَالِ تَضِيقُ (١)

والله الموفق وهو الهادي إلى سواء السبيل .

(١) الشاعر هو عمرو بن الأهمم التميمي عاصر النبي صلى الله عليه وسلم والبيت مأخوذ من ديوانه في الحماسة .

أولا : كتب عربية :

١. إبراهيم البيومي غانم ، الأوقاف والسياسة في مصر ، دار الشروق بالقاهرة ، الطبعة الأولى ، ١٤١٩ هـ ، ١٩٩٨ م.
٢. أبو الحسن البلاذري ، فتوح البلدان ، دار ومكتبة الهلال ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٨ .
٣. أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن تيمية الحراني ، مجموع الفتاوى لابن تيمية ، الأجزاء من ١-٣٥ ، المطبعة السننية ، الطبعة الثالثة ، ١٩٦٧ .
٤. أبو حامد الغزالي ، إحياء علوم الدين ، دار السلام للطباعة والنشر ، الطبعة الثانية ، ٢٠٠٣ .
٥. أبو نعيم الحافظ الأصفهاني ، حلية الأولياء وطبقات الأصفياء ، ج ٣ ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الأولى ٢٠٠١
٦. أحمد إبراهيم بك ، أحكام الوقف والمواريث ، مطبعة المكتبة السلفية ، الطبعة الأولى، ١٩٣٧ .
٧. أحمد أبو بكر الشيباني الحصاف ، أحكام الأوقاف ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة الثالثة ، ١٩٩٩ .
٨. أحمد الزرقاء ، شرح القواعد الفقهية ، دار الغرب الإسلامي ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، ١٩٦٤ .
٩. أحمد بن أبي يعقوب بن جعفر ابن وهب ابن واضح اليعقوبي ، تاريخ اليعقوبي ، دار الرسالة ببيروت ، الطبعة الأولى ، ١٩٦٤ .
١٠. أحمد تمام ، الوقف الأهلي وإنعاش المجتمع المدني بمصر ، في ذكرى صدور قانون إلغاء الوقف: ٢٣ من ذي الحجة ١٣٧١ هـ ، تحقيق خلوصي محمود خلوصي ، الهيئة العامة للأوقاف المصرية، إصدار خاص ، ١٣٧١ هـ .
١١. أحمد ثروت سعد زغلول وفاطمة الزهراء عباس ، القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية ، كتيب صادر من الهيئة العامة للمطابع الأميرية ٢٠٠٧ .
١٢. أحمد سلامة ، الملكية الخاصة في القانون المصري ، دار النهضة العربية ، الطبعة الثانية ، ١٩٦٨ .
١٣. إسماعيل بن محمد العجلوني ، كشف الخفاء ومزيل الإلباس عما اشتهر من الأحاديث على أسنة الناس ، مكتبة القدسي للنشر والتوزيع ، الطبعة الثالثة ، ١٩٩٧ .
١٤. أشرف على التهانوي ، إعلاء السنن ، دار الفكر الإسلامي ن الطبعة الثانية ، ١٩٩٨ .
١٥. الجامعة الأمريكية المفتوحة ، فقه النوازل ، إصدار كلية الدراسات الإسلامية و العربية بالجامعة ، ٢٠٠٥ .
١٦. الحافظ أبي عبيد القاسم ابن سلام ، كتاب الأموال ، تحقيق عاطف علي صالح ، عالم الكتب ، الطبعة الثانية ، ١٩٨٩ .
١٧. السيد عبد المطلب غانم ، إدارة المدن الجديدة : رؤى مستقبلية، القاهرة: مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، برنامج اللامركزية وقضايا المحليات ، ٢٠٠٧ .
١٨. العز بن عبد السلام ، قواعد الأحكام في مصالح الأنام ، دار الفكر العربي للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٠
١٩. أنور العمروسي ، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل بمذاهب الفقه وأحكام القضاء الحديثة ، دار بورسعيد للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى، ١٩٧٨ .
٢٠. أنور العمروسي ، شرح قانون الإصلاح الزراعي ، دار الفكر الحديث للطبع والنشر، الطبعة الأولى ، ١٩٦٦ .
٢١. برهان الدين الطرابلسي ، الإسعاف في أحكام الأوقاف ، دار الرائد العربي، الطبعة الثانية ، ٢٠٠٦ .
٢٢. تحسين فاروق التاجي ، قاموس مصطلحات المصارف والمال والاستثمار ، دار الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٧ .
٢٣. جلال الدين أبو الفضل السيوطي ، زيادة الجامع الصغير ، مكتبة بلدية الإسكندرية ، الطبعة الثانية ، ١٩٦٦ .

٢٤. جلال الدين عبد الرحمن السيوطي ، الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الفقه الشافعي ، دار الكتب العلمية ببيروت ، الطبعة الثالثة ، ١٤٠٣هـ .
٢٥. جلال الدين عبد الرحمن السيوطي ، الحاوي للفتاوي ، دار الجيل للنشر والطبع والتوزيع ، الطبعة الثالثة ، ٢٠٠٠ .
٢٦. جمال حمدان ، شخصية مصر : دراسة في عبقرية المكان ، دار الهلال ، القاهرة ، الطبعة الرابعة ، ١٩٩٣ .
٢٧. جميل عبد القادر أكبر ، عمارة الأرض في الإسلام ، دار القبلة للثقافة الإسلامية بجدة ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٠ .
٢٨. حسني المصري ، فكرة الترسن وعقد الاستثمار في القيم المنقولة ، نشر المؤلف ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٥ .
٢٩. حميد بن مخلد بن زنجويه ، كتاب الأموال ، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٦ .
٣٠. خالد عزب ، فقه العمارة الإسلامية ، دار النشر للجامعات ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٧ .
٣١. رؤوف عباس وعاصم الدسوقي ، كبار الملاك والفلاحين في مصر في الفترة من ١٨٣٧ - ١٩٥٢ ، مطبعة دار الكتب والوثائق القومية بالقاهرة ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٥ .
٣٢. سامح عاطف زين ، نظام الإسلام : الحكم - الاقتصاد - الاجتماع ، دار الكتب اللبناني ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٩ .
٣٣. سليمان بن محمد بن عمر البجيرمي ، حاشية الشبرامسي على الرملي ، مكتبة الأحقاف بحضرموت اليمن ، ١٩٦٩ .
٣٤. شمس الحق العظيم أبادي ، عون المعبود في شرح سنن أبي داود ، دار الفكر العربي للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٨ .
٣٥. شمس الدين بن محمد السنباوي المالكي ، ضوء الشموع على شرح المجموع ، دار المخطوطات الفقهية ، مخطوطة نادرة ، ١٨٦٧ .
٣٦. صالح الفوزان ، الملخص الفقهي ، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية ، ٢٠٠٤ .
٣٧. صوفي حسن أبوظالب ، مبادئ تاريخ القانون ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، الطبعة الثانية ، ١٩٦٠ م .
٣٨. طارق البشري ، تحولات علاقة الوقف بمؤسسات المجتمع المدني في بلدان وادي النيل ، بحوث مؤتمر نظام الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي ، مركز دراسات الوحدة العربية ، بيروت ، ٢٠٠٣ .
٣٩. عاطف محمد الفقي ، الشركات التجارية في القانون المصري ، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٧ .
٤٠. عبد الباقي إبراهيم ، المعماريون العرب : حسن فتحي ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٨ .
٤١. عبد الرحمن بن خلدون ، المقدمة ، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية ، ١٩٩٣ .
٤٢. عبد السميع عبد الوهاب أبو خير ، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري : دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي ، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٢ .
٤٣. عبد الله محمد عبد الرحمن و سامية محمد جابر و جمعة دمين سعد ، سوسيولوجيا المجتمعات الجديدة ، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر ، الطبعة الثانية ، ٢٠٠٨ .
٤٤. عبد المحسن العباد ، تحقيق سنن النسائي ، دار الرياض ، الطبعة الأولى ، ١٣٢٤ هـ .
٤٥. عبد المحسن العباد ، شرح سنن ابن ماجة ، دار الرياض ، الطبعة الأولى ، ١٣٢١ هـ .
٤٦. عبد الملك السيد ، إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٤ .
٤٧. عبد المنعم فرج صدة ، حق الملكية ، دار مصطفى البابي الحلبي للنشر ، الطبعة الأولى ، ١٩٦٤ .

٤٨. عبدالعزيز العبدالكريم ، دور القطاع الخاص في تنمية المدن العربية ، ندوة بمؤتمر المدن العربية بدمشق، الناشر المعهد العربي لإتماء المدن ، أغسطس ٢٠٠٠ .
٤٩. عز الدين بن الأثير ، أسد الغابة في معرفة الصحابة ، المكتبة التوفيقية بالقاهرة ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٧ .
٥٠. على عبد الواحد وافي ، الملكية الخاصة في الإسلام ، مطبعة أحمد علي مخيمر ، الطبعة الأولى ، ١٩٦٩ .
٥١. علي الخفيفي ، الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين الوضعية ، دار النهضة العربية ، الطبعة الثانية ، ١٩٩٠ .
٥٢. علي بن الحسين المسعودي ، مروج الذهب ، المكتبة العصرية ، الطبعة الرابعة ، ١٩٨٧ .
٥٣. علي بن محمد بن حبيب الماوردي ، الأحكام السلطانية ، دار الحديث للطبع والنشر والتوزيع ، ج ٢ ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٦ .
٥٤. فادي متولي ، حكاية جريمة ، مجموعة قصصية لجرائم واقعية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٣ .
٥٥. فهمي هويدي ، مصر تريد حلا ، دار الشروق للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٨ .
٥٦. قاموس إلياس العصري ، دار إلياس العصرية للنشر ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٠ .
٥٧. قانون البناء المصري وتعديلاته ، مطبعة شركة التمدن الصناعية ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٨ .
٥٨. قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية ، كتيب صادر عن وزارة الإسكان ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٨ ،
٥٩. مالك ابن أنس الأصبحي ، الموطأ ، دار الغرب الإسلامي ، الطبعة الخامسة ، ١٩٩٦ .
٦٠. محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي للطباعة والنشر طبعة الرابعة ، ١٩٧١ .
٦١. محمد الطيب و محمد بن عبد المحسن : شرح سنن الترمذي ، دار عارف حكمت للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٤ .
٦٢. محمد أمين بن محمد صلاح الدين بن عابدين ، حاشية ابن عابدين - دار المعرفة للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٠ .
٦٣. محمد بن أبي الحسن إسماعيل البخاري ، صحيح البخاري ، دار الكتب الناصرية بتمامكروت ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٦ .
٦٤. محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي ، الأدب الفرد في صحيح البخاري ، دار ابن كثير ، الطبعة الثالثة ، ١٤١٤هـ / ١٩٩٣ م .
٦٥. محمد بن أمين بن عمر بن عابدين ، حاشية على : رد المحتار على الدر المختار ، ج ٤ ، دار الثقافة والتراث بجدة ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٠ .
٦٦. محمد بن عبد الله الكبيسي ، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية ، مكتبة جامعة الأزهر ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٨ .
٦٧. محمد بن مكرم بن منظور ، لسان العرب ، تحقيق علي شيري ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٨ .
٦٨. محمد بن يوسف المواق ، التاج والإكليل على مختصر الشيخ خليل ، مكتبة الحرميين بالرياض ، الطبعة الثالثة ، ١٩٧٧ .
٦٩. محمد حامد عبد الله ، إدارة الدولة في الإسلام ، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٤ .
٧٠. محمد رشاد ، الضريبة العقارية في التشريع المالي المصري ، مكتبة الانجلو المصرية ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٩ .

٧١. محمد صبري محسوب سالم ، دراسة في الجغرافيا الطبيعية لصحراء مصر الغربية ، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٢ .
٧٢. محمد صفي الدين ، مورفولوجية الأراضي المصرية ، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى ، ١٩٦٦ .
٧٣. محمد عبد الستار عثمان ، ابن الرامي التونسي : الإعلان بأحكام البنين ، دراسة أثرية معمارية ، دار الوفاء للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٢ .
٧٤. محمد عبد الفتاح أبو الفضل ، الصحوة المصرية في عهد محمد علي ، إصدار المجلس الأعلى للثقافة ، ١٩٩٨ .
٧٥. محمد عمارة : دور الوقف في النمو الاجتماعي وتلبية حاجة الأمة ، مجلة أبحاث ندوة نحو دور تنموي للوقف - وزارة الأوقاف الكويتية ١٩٩٣
٧٦. محمد كمال إمام ، الإطار التشريعي لنظام الوقف في بلدان وادي النيل ، ضمن بحوث مؤتمر نظام الوقف والمجتمع المدني في الوطن العربي ، مركز دراسات الوحدة العربية ، بيروت ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٣ .
٧٧. محمد محمد أمين: الأوقاف والحياة الاجتماعية في مصر (٦٤٨-٩٢٣هـ=١٢٥٠-١٥١٧م) - دار النهضة العربية - القاهرة - (١٩٨٠ م).
٧٨. محمد محمد ظاهن ، الإدارة في الدولة الإسلامية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٤
٧٩. محمود ابن أحمد بن مازة ، المحيط البرهاني في الفقه النعماني ، دار إحياء التراث العربية ، الطبعة الثانية ، ٢٠٠٣ .
٨٠. مراد عبد الفتاح ، شرح قوانين البيئة: شرح تفصيلي لتشريعات البيئة الأرضية والهوائية والمائية والصحية في مصر والدول العربية محليا ودوليا ، دار N.S للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٦ .
٨١. مسلم بن الحجاج القشيري ، صحيح مسلم ، دار المعرفة ببيروت ، الطبعة السادسة ، ١٩٩٤ .
٨٢. نبيل محيسن ، نهاية مشكلة الإسكان الآن ، كتاب اليكتروني بصيغة pdf على الموقع www.alsdaq.com
٨٣. نخبة من علماء الأزهر الشريف ، الموسوعة الفقهية الكويتية ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويتية ، الأجزاء من ١ - ٤٥ ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٠ .
٨٤. وهبة زحيلة ، الفقه الإسلامي وأدلته ، دار الفكر العربي ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٤ .
٨٥. وهبة زحيلة ، الوصية والوقف في الفقه الإسلامي ، دار الفكر العربي ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٧ .
٨٦. يحيى بن آدم القرشي ، كتاب الخراج ، المطبعة السلفية ومكتبتها ، الطبعة الأولى ، ١٩٧٢ .
٨٧. يحيى بن شرف مسلم بن الحجاج النيسابوري النووي ، صحيح مسلم بشرح النووي ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الخامسة ، ١٩٧٦ .

ثانيا : دراسات وأوراق بحثية :

١. جمال برزنجي ، الوقف الإسلامي وأثره في تنمية المجتمع : نماذج معاصرة لتطبيقاته في أمريكا الشمالية ، بحث منشور بمجلد ندوة (نحو دور تنموي للوقف) ، وزارة الأوقاف الكويتية ، ١٩٩٣ .
٢. حازم الببلاوي تعقيباً على ورقة اسماعيل صبري عبد الله ، العرب والعولمة : العولمة والاقتصاد والتنمية العربية ، تحرير أسامة أمين الخولي ، مركز دراسات الوحدة العربية ، بيروت ، ١٩٩٨ .

٣. سمير محمد عبدالوهاب ، مصادر التمويل المحلي وطبيعة العلاقات بين الحكومة المركزية والوحدات المحلية في الدول العربية ، ورقة مقدمة لندوة العلاقة بين الإدارة المركزية والإدارة المحلية ، المعهد العربي لإتماء المدن ، بيروت ، ٢٠٠٢
٤. عبد العظيم وزير محافظ القاهرة ، تجربة إدارة العشوائيات في محافظة القاهرة، ندوة : (تطوير المناطق العشوائية: السياسات والإدارة) مركز دراسات وبحوث الدول النامية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية بجامعة القاهرة ٤ يوليو ٢٠٠٧ .
٥. محمد حبيب وشادي عبد الكريم ، الفساد في المحليات غياب الضمير وانعدام الرقابة ، ورقة بحثية لمؤسسة ملتقى الحوار للتنمية وحقوق الإنسان ، على الموقع الإلكتروني www.moltaka.org ، ٢٠٠٨ .
٦. مهدي شيخ إدريس ، المعوقات التي تواجه الخدمات والمرافق العامة في المدن العربية ، ورقة بحث لمؤتمر الخدمات والمرافق العامة في المدن العربية المقام في الرياض نوفمبر ٢٠٠٨ منشور على الموقع الإلكتروني www.publications.ksu.edu.sa
٧. مؤتمر الأمم المتحدة الدولي للسياسات الإدارية المبتكرة في نظام الحكم المحلي ، United Nations Global Forum ، on Innovative Policies and Practices in Local Governance, Sweden, 1996، الموقع الإلكتروني www.undp.org .

ثالثا : طعون وأحكام قضائية :

١. حكم المحكمة العليا في الطعن ٩٠٣ لسنة ٥٠ قضائية ، جلسة ١٩٨١/٢/٢٤ س ٣٢ ص ٦١١ . www.f-law.net
٢. طعن الإدارية العليا رقم ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١١/٤ س ٣٢ ص ١٩٨٩ . www.hccourt.gov.eg
٣. الطعن رقم ٤٠ لسنة ١٥ قضائية ، جلسة ١٩٤٦/٤/٤ . www.ar.jurispedia.org
٤. الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ قضائية ، جلسة ١٩٨٥/٤/٩ س ٣٦ ص ٥٦٥ ، www.lawyers-gate.com .
٥. الطعن رقم ١٠٥٥ لسنة ٥٧ قضائية ، جلسة ١٩٨٨/٢/١١ . www.fashreaat.com/lawyers.asp

رابعا : تقارير معلوماتية :

١. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، النتائج الأولية لتعداد السكان والمسكن في مصر ، ٢٠٠٦ .
٢. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، تركُّز الحديد واحتكاره في مصر ، نشرة صادرة في مايو ٢٠٠٨ ، www.capmas.gov.eg
٣. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، تقرير خدمات توصيل الصرف في مصر ، ٢٠٠٦ .
٤. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، تقرير التنمية والمتابعة لعام ٢٠٠٨ ، www.capmas.gov.eg .
٥. الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة التابع لرئاسة مجلس الوزراء ، أجور العاملين بالمؤسسات الحكومية وأجهزة الدولة ، مارس ٢٠٠٧ على الموقع الإلكتروني www.caoa.gov.eg .
٦. الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة والهيئة العامة للاستعلامات ، صفوت النحاس : تقرير أجور العاملين بالدولة ، أغسطس ٢٠٠٨ ، www.sis.gov.eg

٧. الشعبة العامة للمستثمرين بالاتحاد العام للغرف التجارية ، إتاوات الحجر الجيري والمناجم لعام ٢٠٠٨ ، تقرير ودراسة تحليلية لأثر مدخلات المحاجر على صناعة مواد البناء في مصر ، الموقع الإلكتروني www.fedcoc.org.eg .
٨. جمعية رجال أعمال الإسكندرية ، تقرير بمقترحات الجمعية مقدم إلى لجنة الإسكان بمجلس الشعب لتيسير تعقييدات تراخيص البناء ، مارس ٢٠٠٩ ، www.aba.org.eg .
٩. حسين محمد جمعة، رئيس جمعية الثروة العقارية، الثروة العقارية في مصر ، تقرير معلوماتي ، نوفمبر ٢٠٠٨ ، www.enhmg.com .
١٠. لجنة الإسكان بمجلس الشعب ، مضابط الجلسات في الدورة البرلمانية ، ملف **B.S.player** لجلسة ١٢ ديسمبر ٢٠٠٨ على الموقع www.parliament.gov.eg/Arabic/meetingvedio/allmeeting
١١. مجموعة عز الصناعية ، التقرير السنوي لأرباح المجموعة للعام المالي ٢٠٠٦ ، نشرة صادرة على الموقع الإلكتروني للمجموعة www.ezsteel.com .
١٢. مركز الأهرام للدراسات السياسية والاستراتيجية ، مؤشر قياس إدراك الفساد الإداري بالمحافظات ، ، ٢٠٠٧ على الموقع الإلكتروني www.acpss.ahram.org.eg .
١٣. مركز الدراسات الريفية ، التقرير السنوي عن الفساد في مصر ، مارس ٢٠٠٨ ، على الموقع الإلكتروني للمركز www.falaheen.org .
١٤. مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار التابع لرئاسة مجلس الوزراء ، منهجية مؤشر قياس الفساد الإداري في مصر ، تقرير معلوماتي واستبيان إحصائي ، سبتمبر ٢٠٠٩ .
١٥. مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار التابع لمجلس الوزراء ، قطاع الدراسات التنموية ، أثر تحرير مدخلات صناعة الأسمت على الصناعة والمستهلك النهائي ، تقرير معلوماتي ، سبتمبر ٢٠٠٥ .
١٦. مركز المعلومات ودعم القرار التابع لمجلس الوزراء ، الدين المحلي العام ومؤشرات الإقتدار ، نشرة صادرة في مايو ٢٠٠٥ ، الموقع الإلكتروني www.idsc.gov.eg .
١٧. مصطفى عبد الحكيم ، تقرير المجموعة المصرية للخدمات المالية ، ٢٤/١٢/٢٠٠٧ ، على موقع المجموعة www.esgmarkets.com
١٨. منظمة الشفافية الدولية ، تقرير الشفافية السنوي عبر العالم ، ٢٠٠٩ ، على الموقع الإلكتروني www.transparency.org .
١٩. هيئة المجتمعات العمرانية ، هيكل ملكية أراضي الدولة في مصر حسب القانون المدني الصادر من ٢٠٠٩ ، على الموقع الإلكتروني www.urban-comm.gov.eg .
٢٠. وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات ، المشروع القومي لميكنة السجل العيني للأراضي والعقارات في مصر ، تقرير معلوماتي ، سبتمبر ٢٠٠٨ .
٢١. وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر ، القاهرة ، ٢٠٠٩ ، على الموقع الإلكتروني www.urban-comm.gov.eg .
٢٢. وزارة التنمية الاقتصادية ، تقرير متابعة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لخطة عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ ، الموقع الإلكتروني الرسمي للوزارة www.mop.gov.eg

خامسا : صحف ومجلات :

١. اسماعيل صبري عبد الله ، الكوكبة الرأسمالية العالمية في مرحلة ما بعد الإمبريالية ، مجلة المستقبل العربي ، السنة العشرون ، العدد ٢٢٢ أغسطس ١٩٩٧ .
٢. المحرر الإقتصادي : تقرير عن دعم الدولة لأسعار الطاقة للمستثمرين الأجانب ، جريدة الأهرام الإقتصادي عدد ٣ مارس ٢٠٠٨ .
٣. المحرر الإقتصادي ، مقال : التايم شير بين الحقيقة والوهم ، جريدة الأهرام الإقتصادي ، إصدار ٢٠٣٥ لسنة ٢٠٠٨
٤. أمير طاهري ، الطريق الثالث : محاولة الجمع بين نقيضين (الرأسمالية والاشتراكية) ، المجلة الاقتصادية السعودية ، السنة الأولى ، العدد الثاني ، ١٩٩٩ .
٥. جاكين منير ، تحقيق عن حملة إزالة العشوائيات بعزبة خير الله ، جريدة اليوم السابع ، عدد ٢٢ نوفمبر ٢٠٠٩ ، على الموقع الإلكتروني www.youm7.com
٦. جريدة الوسيط الأسبوعية (نسخة الدلتا) عدد ٢٦٤ بتاريخ ١٨/١٢/٢٠٠٩
٧. حسين جمعة ، رئيس جمعية الثروة العقارية ، تقرير معلوماتي عن سياسة الدولة في قروض المشاريع الإسكانية ، جريدة الأهرام الإقتصادي ، ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨
٨. حمود الغرير ، الوقف عبر التاريخ الإسلامي ، تحقيق في مجلة الأوقاف الصادرة عن الهيئة القطرية للأوقاف - العدد الثاني ، يوليو ٢٠٠٨ .
٩. محمد كامل الغمراوي ، أبحاث في الوقف ، مجلة القانون والاقتصاد ، العدد الأول ، السنة الثانية ، ١٩٣٢ .
١٠. محمود أبو الوفا ، الضريبة العقارية في الميزان ، خبير مالي ، جريدة الأسبوع عدد ٢٠/٣/٢٠١٠
١١. جريدة البيزنس ويك عدد مارس ٢٠٠٨ ، p.35 Business Week, March 2008
١٢. جريدة التايمز شير ديلي Oct 29, 2008 .U.S. Timeshare Securitization Performance Index Standard www.timesharesdaily.com
١٣. جريدة الهوتيلز مجازين ، Hotels Magazine 2/1/05 article titled New Look Of Timeshare ، www.hotelsmag.com..

سادسا : كتب أجنبية :

- (1) Angela R. Moss : Methane : Global warming and Production by Animals , Chalcomb press house , 2003 .
- (2) Dani Rodrek, Has Globalization Gone Too Far ? Institute for International economics, Washington,D.C., 1997.
- (3) El-Sayed Abdel-Motteleb Ghanem, Reform of Local Government in Egypt, 3 Vols., MIT - CU Technological Planning Program publishing , 1982.
- (4) El-Sayed Abdel-Motteleb Ghanem, The Changing System of Local Government in Egypt , Volume 2 , MIT - CU Technological Planning Program publishing, 1983.
- (5) Eugene Yan and Mohammed Sultan , Developing renewable ground water resources in arid lands , stone press house , 1st. edition , 2006.
- (6) C. Thurow Lester, The Future of Capitalism, How Today's Economics Forces Shape Tomorrow's World, William Morrow and Company,Inc.,New York,1996

- (7) **Hotels Magazine 2/1/05 article titled New Look Of Timeshare".**
- (8) **U.S. Timeshare Securitization Performance Index Standard .Oct 29, 2008 .**
- (9) **Peter walker , Rammed earth: design and construction guidelines ,BRE book shop , 2005 .**
- (10) **Hugo Houben, Hubert Guillard , Earth Construction , a comprehensive guide , Intermediate , Technology Publications , 1994 .**
- (11) **Peter Walker , Rammed Earth : Design and construction guidelines . Peter hove bookshop 2002 .**
- (12) **Ronald Rael , Earth Architecture , Library of Congress 1 st edition, 1979 .**
- (13) **Kaki Hunter and Donald Kiffmeyer , Earth Bag Building , sunstone press , 2004 .**
- (14) **Herbert I.Nichols,jr , David A. Day , p.E. , Moving The Earth ,Work Book of Excavation sixth edition 1976 .**
- (15) **Hugo Houben , Compressed Earth Blocks , Production Equipments , Sunset publishing house , 1996 .**
- (16) **H. Terry D'Eugenio , : Building with Tires : Advisory for Open Education , Admonton press house , Canada , 1971.**
- (17) **Ed Paschich,Paula Hendricks : The Tire House Building , Sunstone press , 2007 .**
- (18) **Murray Hollis , Practical straw Bale Building , landLinks press , 2005 .**
- (19) **J. M. Illston,P. L. J. Domone : construction materials , Their Nature and behaviour , Spone Press 1993 .**
- (20) **Chris Magwood, Chris Walker : Straw Bale Details : A manual for Designers and Builders , New society Publishers ,2001 .**
- (21) **J. M. Illston,P. L. J. Domone : construction materials , Their Nature and behaviour . Richardson bookshop , 2007.**
- (22) **Elisabeth Kvarnström , Lifting the Lid : an ecological approach to toilet systems, Centre for Alternative Technology , 1999 .**
- (23) **Elisabeth Kvarnström : Urine diversion: one step towards sustainable sanitation , Stockholm Environment Institute , 2006 .**
- (24) **Enoch Durbin , Patrick L. McGeer : Methane : Fuel of the Future , Plenum Press , 1982 .**
- (25) **Intergovernmental Panel on Climate Change IPCC , Climate Change 2001: The Scientific Basis. Contribution of Working Group I to The Third Assessment Report of the IPCC. Cambridge University Press, Cambridge, UK. (2001) .**
- (26) **I Raey M., Frihy, O., Nasr.M, Dewidar K, Vulnerability Assessment of Sea Level Rise Over Port-Said Governorate , Egypt. Environ. Monit. Assess. , 1998 .**
- (27) **Local Governance : Report of the United Nations Global Forum on Innovative Policies and Practices in Local Governance, Sweden, 1996 .**
- (28) **Mansour, E. , The Implications of Climate Change on Egypt, Egyptian Environmental Affairs Agency, 2004 .**
- (29) **Michael E. Reynolds : Earth ship : Systems and components , Tera Press , 1991.**
- (30) **R.B.Michell , Biblomazaar : The law of Easement : Natural rights arising from Situation , A.I.D. for publishing , Seattle , 1995.**
- (31) **Strzepek, K., Yates, D.N., Yohe, G., Tol, R.J.S. and Mader, N. : Constructing Not Implausible' climate and Economic Scenarios for Egypt. Integrated Assessment 2, 2001,**
- (32) **Robert Penington ,The Crisis in Municipal Finance , Manufacturers Trust Company , 1994 .**
- (33) **Encyclopedia Britannica. Retrieved June 09, 2010, from Encyclopedia -Britannica Online www.britannica.com**

سابعا : مواقع إلكترونية :

- 1- www.imf.org1 International Monetary Fund موقع صندوق النقد الدولي
- 2- www.ipcc.ch الهيئة عبر الحكومية لمستشاري التغيرات المناخية (IPCC).
- 3- www.borders.com.au
- 4- www.wikipedia.org/wiki/Homestead_Ac
- 5- www.laim.net
- 6- www.maat-law.org مركز ماعت للدراسات الحقوقية والدستورية
- 7- www.ahewar.org
- 8- www.almadeena.com
- 9- www.Almasryalyoum.com موقع جريدة المصري اليوم
- 10- www.alsdaq.com
- 11- www.alyomalsabe7.com موقع جريدة اليوم السابع
- 12- www.aou-egypt.com الجامعة الأمريكية المفتوحة - كلية الدراسات الإسلامية و العربية
- 13- www.aqarcity.com شبكة العقار المصرية
- 14- www.ar.jurispedia.org جوريسبيديا للقانون المشارك
- 15- www.arab-eng.org موقع المهندسين العرب
- 16- www.architecture.about.com
- 17- www.archnet.org
- 18- www.associatedsurveyors.com.uk
- 19- www.buildinggreen.com
- 20- www.calearthinstitute.org معهد كال إيرث بكاليفورنيا
- 21- www.capmas.gov.eg الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء
- 22- www.caravan-info.uk.com
- 23- www.cdpr.ca.gov
- 24- www.cia.com موقع وكالة الاستخبارات الأمريكية
- 25- www.ctrade.org
- 26- www.dar-alifta.org الموقع الرسمي لدار الإفتاء المصرية
- 27- www.diydata.com موقع شبكة البناء في المملكة المتحدة
- 28- www.earthship.com
- 29- www.earthship.com
- 30- www.earthshipdesign.org
- 31- www.easement.com
- 32- www.ecobuilders.com
- 33- www.egyptgate.org بوابة معلومات مصر
- 34- www.egyptmortgagehome.com شبكة التمويل العقاري
- 35- www.egyptparliament.gov.eg موقع البرلمان المصري
- 36- www.electranet.com ضوابط الأبراج اللاسلكية في ولاية سياتل
- 37- www.erinus.org

- 38- www.europarl.europa.eu موقع البرلمان الأوروبي الموحد
- 39- www.ezsteel.com موقع مجموعة عز الدخيلة على الانترنت
- 40- www.facebook.com
- 41- www.globalpropertyguide.com - Global Property Guide Annual Report march 2010
- 42- www.googleearth.com
- 43- www.grida.no/climate برنامج الأمم المتحدة البيئي - U.N. Environment Program (UNEP)
- 44- www.hcer.org
- 45- www.hotelsmag.com.
- 46- www.ik.ahram.org.eg جريدة الأهرام الاقتصادي
- 47- www.imageshacks.us
- 48- www.inhabitant.com
- 49- www.islam.aljayyash.net موسوعة الأسرة المسلمة، باب المعاملات الإسلامية ، قسم إحياء الموات
- 50- www.khaldoon.elaphblog.com
- 51- www.lchr-eg.org مركز الأرض لحقوق الإنسان عن البنية التحتية
- 52- www.mohamoon-arab.com السنهوري للمحاماة والاستشارات القانونية
- 53- www.moj.gov.eg موقع وزارة العدل المصرية
- 54- www.moltaka.org
- 55- www.nccs.urban.org - المركز الوطني للإحصاءات الخيرية في الولايات المتحدة الأمريكية
- 56- www.nyc.gov موقع بلدية نيويورك
- 57- www.parc.org مركز الدراسات والاستشارات العامة
- 58- www.parliament.gov.eg
- 59- www.qanon2008.wordpress.com
- 60- www.saveegyptfront.org جبهة إنقاذ مصر
- 61- www.seattle.gov الموقع الرسمي لمدينة سياتل الأمريكية
- 62- www.sharqiyaonline.com
- 63- www.sis.gov.eg الهيئة العامة للاستعلامات بوابة مصر
- 64- www.state.ny.us
- 65- www.strawbales.com
- 66- www.strawbuilding.com
- 67- www.sustainablehomes.com
- 68- www.thetimeshareauthority.com
- 69- www.thetimeshareauthority.com
- 70- www.timesharesdaily.com
- 71- www.transperancy.org منظمة الشفافية الدولية
- 72- www.travellatimes.com
- 73- www.undp.org موقع برنامج الأمم المتحدة الإنمائي
- 74- www.urban-comm.gov.eg : موقع هيئة المجتمعات العمرانية
- 75- www.usconstitution.net

- 76- www.watertreatmentplantsindia.com
- 77- www.wikipedia.org.iran.tax.property

Research sum-up

Most of Egyptian cities suffer Urban & Architectural contemporary problems such as crowdedness, housing expenses, decaying and randomness as meanwhile what we gained out of the Eastern & Western methods as socialism & capitalism failed to solve these problems. on the contrary side they contributed to fade our local identity.

Many of us think that Islamic Method in Architecture means Religious Architecture like mosques, palaces, takayas & fountains. But it's not. Islamic Method means all Architectural issues, including urban design, Architectural design & Local Governance & Administrating. This search discusses our contemporary problems in Egypt , and discusses if the Islamic method has solutions for them.

In the first chapter we came across the urban & architectural problems, putting them down in numbers and photos & analyzing their causes and results. Then we made comparison between the main ideological schools followed in Egypt during last fifty years to solve these problems, like Socialism, Capitalism and comparing their features and results with our suggested method referred to Islam.

In the second chapter we subtracted the bases & features of our suggested method based on Islamic regulations a part of time & place .then tracing the history of applying them in Egypt through different eras & when were they cancelled & the results of cancelling them. Meanwhile if such regulations have similar ones in the west & whether they are successful & what would happen if we apply such principles in modern Egypt.

In the third chapter we applied suggested method on a housing project in 6th October's desert then we evaluated the project if it succeeded or not.

The Research Problem is finding a method that solves these problems and suits our future as well.

The research aims to solve our contemporary problems in Urban & architectural field, which resulted from applying foreign ideologies imported from east & west.

The research concludes that the Islamic Method can solve our contemporary problems & it is suitable for building our future as free Egyptians after January 25th revolution.

The applied study concludes that this method can be applied on new housing projects especially in Egypt's western desert.

Finally the search recommends applying this method in our local laws and regulations.



Mansoura University
Faculty Of Engineering
Architecture Department

Enhancing The Islamic Method In The Architecture Of Future

Research presented by
En. Hala Mohamed Elsayed Raslan
As a part of the requirements for a Master's Degree in Architectural
Engineering

Supervisors
Prof. Mohamed Esmat El-Attar
Head chief of the Architecture Department – Mansoura University

Dr. Alaa shams El-dein El-eishy
Lecturer of architecture and planning
Architecture Department – Mansoura University

2011