

أثر القوانين والتشريعات العمرانية في إدارة الأراضي وتخطيط المدن مدينة بغداد – حاله دراسية

م.م. هديل موفق محمود

alabdaa.tanmea@yahoo.com

الجامعة التكنولوجية – قسم الهندسة المعمارية

العراق – بغداد

(تاريخ الأستلام : 2013/12/5 ---- تاريخ القبول: 2014/12/7)

المستخلص

أن إدارة الاعمال والسيطرة على العمليات الاعمار في مدينة بغداد تتم من خلال منظومة تشريعية تتكون من مجموعة من القوانين والانظمة والقرارات الصادرة من جهات مختلفة وعلى مراحل زمنية متعاقبة ، كان لهذه القوانين التأثير المباشر على أستعمالات الارض الحضرية والتطور العمراني فيها. وأن التخطيط الحضري له عدد من الابعاد، منها البعد القانوني والبعد الاداري والتنفيذي فالتخطيط الحضري في العراق يخضع لعدد من الابعاد التي تقوم بها ادارات وهيئات ومؤسسات تتحدد بأنظمة وقوانين متعددة ومتضاربة فيما بينها غالبا" مما أدى الى عدم احترامها وعدم الالتزام بها أسفر او نتج عن ذلك تدهور واضح في مستوى الخدمات المقدمه حاليا" وارتيابك في المشهد والنسيج الحضري في المناطق الحضرية في العراق إضافة الى ضياع الكثير من الجهد والموارد المختلفة . فأن هذا البحث سيتطرق الى استعراض وتقييم القوانين والقرارات التي تتناول أستعمالات الارض وعلاقتها بعملية أعمار مدينة بغداد وأن تتوع هذه القوانين وعدم شموليتها وتعارضها أحيانا" قد شكل شراكة ثقيلة على العمل التخطيطي وتطوير وتوسع المدينة على الرغم من الدور الايجابي للتغير في هذه القوانين في تأثيره على الملامح العمرانية للمدينة بأخذ مدينة بغداد كحالة دراسية لتطبيق تلك القوانين ومعرفة مدى تأثيرها عليها .

The impact of laws and regulations in urban land management and urban planning.

Baghdad - A Case Study

Hadeel Mowaffaq Mahmoud

alabdaa.tanmea@yahoo.com

University of Technology /Department Of Architecture

Baghdad-Iraq

Received on 5/12/2013 & Accepted on 7/12/2014

Abstract

To business management and operational control of reconstruction in the city of Baghdad, carried out through the legislative system consists of a set of laws, regulations and decisions issued by the various destinations and on successive phases, these laws had a direct impact on urban land use and urban development. And urban planning has a number of dimensions, including the legal dimension and the dimension of administrative and executive Urban in Iraq is subject to a number of dimensions by the departments and bodies and institutions is determined by regulations and the laws of multiple and conflicting with each other often, "which led to a lack of respect and lack of commitment by the result or resulted in a clear deterioration in the level of services currently provided "and confusion at the scene and the urban fabric in urban areas in Iraq in addition to the loss of a lot of effort and various resources. This research will address to the review and evaluation of laws and resolutions dealing with Ostamlat the ground and their relationship to the process of age of the city of Baghdad and the diversity of these laws and lack of comprehensiveness and opposes sometimes "may form a partnership heavy on action planning and the development and expansion of the city despite the positive role of the change in these laws in effect on features Urban of the city, to take the city of Baghdad as a case study for the application of those laws and see how they affect them.

1-المقدمة

تكمن اهمية القوانين والتشريعات في تنظيم وتلبية احتياجات المجتمع والافراد والعوائل المنتفعة العامة في أطار من التوازن من احتياجات الافراد والمجتمع المادية والمعنوية لذلك تعتبر القوانين المنظمة للعمران من الاليات الاساسية التي تؤدي الى تحقيق عمارة متوافقة ومتلائمة مع احتياجات ومتطلبات أفراد المجتمع . ولولا التشريعات التخطيطية والعمرانية للمدن بعدم السيطرة على نمو وتوسع المدن وتحديد ملامحها , حيث تزداد التطلب أليها خاصة" عند وجود نمو عمراني وتوسع حضري وتساعد حركة الاعمار في المدن . وأن التشريعات المتعلقة بالتخطيط العمراني وأستعمالات الارض المتعلقة بمدينة بغداد . جاءت موزعة ضمن قوانين وقرارات وأنظمة عديدة مما يشكل تركة واسعة تؤثر على قانون الطرق والابنية الى أن قانون التصميم الاساسي رقم 156 لسنة 1971 الذي حل واهمل واعتبر بعض المواد الواردة في القانون أعلاه لاقيمة لها لكون عجز هذه القوانين وعدم مواكبتها لانشاء ونمو المدن حيث أن قانون التصميم الاساسي يعد مواكب للعمل التخطيطي والحاجة العملية للمدن . هذا يولد بأن القوانين والتشريعات العامة تفتقر الى الشمولية ومواكبة التطور الزمني مما يولد تباين متطلبات المجتمع بسبب عدم المامه بكل التطورات ومستجدات العصر فينعكس هذا على العمران وادارة المدن وتخطيطها بما يفي بمتطلبات المجتمع .

2- هدف البحث

يهدف البحث الى دراسة القوانين والتشريعات العمرانية واستعراضها وخاصة" المختصة بالتخطيط العمراني واستعمالات الارض للمدن و لمدينة بغداد ولبعض الدول العربية والغربية . وتقييمها لواقع الحال وترايطها مع فقرات هذه القوانين ومعرفة المشاكل التخطيطية الناتجة عن تعارضها مع بعضها البعض والاستفادة من قوانين الدول لحلول المشاكل المدن العراقية .

3- مشكلة البحث

عدم ملائمة القوانين والتشريعات العمرانية للتطور العمراني والنمو السكاني للمدن بسبب زيادة النشاطات الحضرية التي تزامنت مع حركة الاعمار والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية بعد عام 2003 ومعرفة المشاكل التخطيطية الناتجة عن هذه الحركات ومما يتطلب أيجاد نظام قانوني يفي بمتطلبات ذلك النمو المتزايد الغير مخطط له في العراق وعدم الاستفادة من القوانين للدول العربية او المجاورة او حتى لدول الغربية بما يخدم البيئة العراقية .

4- فرضية البحث

أن ترابط القوانين والتشريعات العمرانية مع التخطيط العمراني وادارة الاراضي سيولد بيئة عمرانية متوازنة , هذا يكون بتشريع متكامل اي مكمل للقوانين والتشريعات الحالية بما يفي بمتطلبات المجتمع .

5- منهج البحث

معرفة ما مرتكزات التخطيط الحضري وتعابير الحضرية وعلاقتها بالقوانين والتشريعات التي تخص التخطيط وادارة الاراضي ودراستها وتحليل فقراتها ومعرفة ما القرارات التي لاتسري بمنهجها أي تتقاطع معها ومدى تأثيرها على التخطيط وادارة الاراضي في مدينة بغداد . وايضا" التعرف على المشاكل التخطيطية الناتجة عن قصور تلك القوانين والتشريعات المتعلقة بأدارة الاراضي ومدى انعكاسها على مدينة بغداد بسبب النمو الحضري فيها.

6- مرتكزات التخطيط الحضري .

أن المدن تخضع الى أشرف كوادر او هيئات ومؤسسات تعمل على توفير الخدمات وحماية البيئة وتوفير متطلبات المجتمع تلك المدن ضمن استثمارات مرصدة لها بدعم او أعتماها على القوانين وتشريعات متعددة قد تكون

متضاربة فيما بينها بسبب عدم مواكبتها النمو السكاني العمراني لتلك المدن وخاصتا" مراكز المدن ومنها بغداد والقاهرة وغيرها من المدن [5] . أسفر عن ذلك التدهور في مستوى الخدمات المقدمة للمناطق الحضرية وظهور المشاكل المختلفة فيها بالإضافة الى هدر بالجهود والموارد المادية والبشرية. الامر الذي يستدعي الاهتمام الشديد بالادارة الحضرية وتفعيل القوانين والتشريعات العمرانية الخاصة بها . لتقليل تلك المشاكل والمعوقات بالاهتمام بالخطط الخمسية أي لكل خمس سنوات يتم تعديل وسد الثغرات التي تنتج بسبب النمو السكني والتوسع العمراني الذي يتماشى نوعا" ما مع المخططات الاساسية لتلك المدن [14 ،ص 32] .

7- المخططات الاساسية للمدن

أن عملية وضع المخططات الاساسية تمر بعدة مراحل وكل مرحلة مكتملة للمرحلة السابقة لها . ولايمكن أهمل او واحدة من هذه المراحل . [8. p.p.30 , (مخطط الاساسي للمدن) وهي .

1. أن أعداد المخطط الاساسي يتطلب جمع بيانات ومعلومات مختلفة عن المدينة المطلوب أعداد التصميم الاساسي لها , ومنها احصائيات عن السكان وأعدادهم ونشاطاتهم الاجتماعية والاقتصادية بأجراء مسوحات ميدانية شاملة عن الاسرة والنقل والتجارة والصناعة والمؤسسات التعليمية والصحية والحكومية والخدمية والبنى التحتية والوقية وغيرها من خدمات ترفيهية وتراثية وثقافية ومناطق خضراء والمفتوحة وغيرها التي يتطلب بأجراها والاعتماد عليها من قبل كوادر فنية متدربة وذو أمام بالعمل فيها التي تستند على أستمارة استبيان خاصة معدة مسبقا" تفي بمنطلقات مرحلة جمع المعلومات الخاصة بتلك المدينة .

2. مرحلة وضع الاهداف المستقبلية للمخطط الاساسي الذي يتطلب كوادر ومجاميع تخطيطية مختلفة منها الهندسية والاقتصادية والاجتماعية والمسحية والقانونية والبيئية والجغرافية لاعداد الخرائط وغيرها الذين يجتمعون لتكوين مخطط أساسي للمدينة والذي يعاني العراق من نقص في تلك الكوادر التي تخص كمخططي مدن الذين يضعون الاهداف وتحديد احتياجات المخطط الحالية وسد نقصها في المخططات الجديدة للمدينة .

3. مرحلة تحليل الوضع الحالي ومعرفة ما موجود وما يتطلب توفيره في الخطط المستقبلية التي تتطلب تحديدها من قبل المخططين الذين يعملون على التنبؤ بأحتياجات الانسانية من أستعمالات الارض المختلفة .

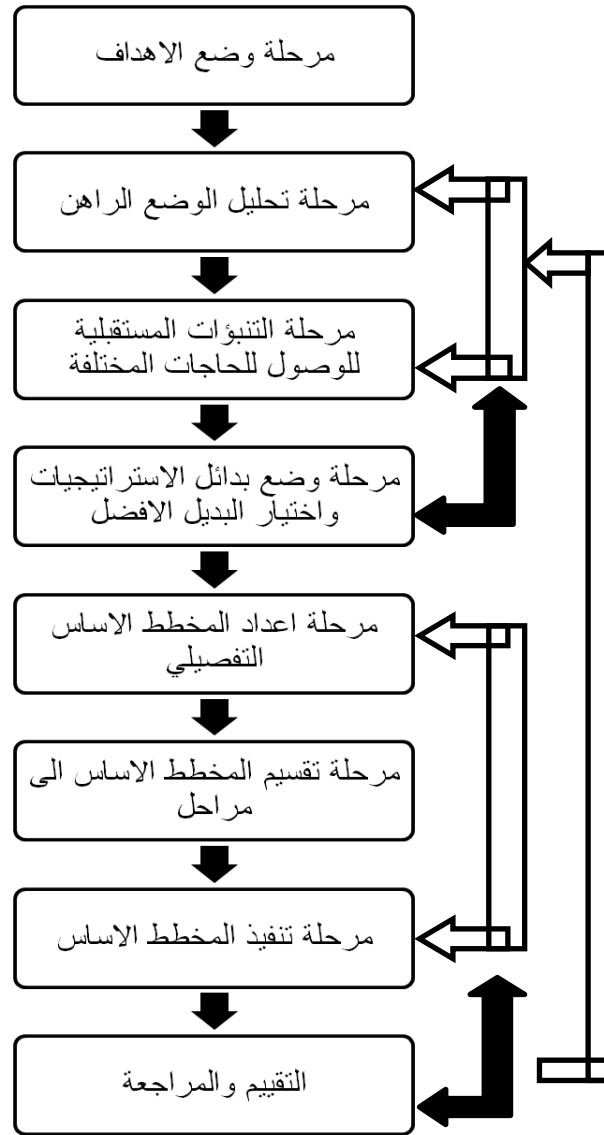
4. مرحلة وضع البدائل والستراتيجيات واختيار البدائل الافضل بأستخدام أساليب علمية رياضية متنوعة .

5. مرحلة أعداد المخططات التفصيلية لمختلف الاستعمالات الارض بأستعمال معايير خاصة لكل نوع من أنواع أستعمالات الارض وخاصة الاستعمال السكني الذي تتحكم به جملة من المعايير وجملة من القوانين والضوابط المعينة ومتغيرة التي تسبب في الكثير من التجاوزات والارباك في عملية التنفيذ لعدم تطبيقاتها للقوانين والضوابط بصورة صحيحة عند تكوين المخططات التفصيلية والتي يجب معالجته .حيث أن هذه المرحلة تبرز دور القوانين والتشريعات العمرانية والسير بمنهجها.

6. إعلان المخطط الاساس للمدينة والمخططات التفصيلية على الجمهور والجهات الرسمية والشبه الرسمية لمدة محددة من شهر الى ثلاثة اشهر حسب المخططات وهناك فترة إعلان آخر بموجب القانون العمراني تتم المصادقة على المخطط لمدة 10 أيام يتم الاعلان عليه قبل التنفيذ أي بعد المصادقة على المخطط يعلن . الا أن أغلب المؤسسات لاتقوم بذلك.

7. مرحلة تحديد مراحل تنفيذ المخطط الاساس والمخططات التفصيلية .

8. مرحلة تنفيذ المخطط الاساسي هي مرحلة تحتاج الى موارد بشرية ومادية كبيرة حسب حجم المدينة والتي تبرز الكثير من المعوقات التي تواجهها هذه المرحلة عند تنفيذ المخططات الاساسية والتفصيلية لضعف الامكانيات عند تنفيذها . بسبب عدم الالتزام بالضوابط والتشريعات والقوانين الخاصة بتنفيذ تلك المخططات وتنفيذ المشاريع فيها وازالة التجاوزات التي تلاحقها عند تنفيذ المشاريع الاسكان والمشاريع الحكومية وغيرها . .
9. التقييم والمراجعة . والتي من المفروض تتم قبل عملية التنفيذ وبعده وهذا قل ما نجده في عمليات التخطيط في العراق والمخطط يوضح مراحل تكوين المخطط الاساس للمدن .



مخطط يوضح مراحل التصميم الاساسي للمدن .
المصدر . أعداد الباحث .

8- القوانين والتشريعات والانظمة المتعلقة بالتخطيط الحضري .

أن وجود القوانين والتشريعات والانظمة في أي بلد في العالم يولد نجاح وضمناً لوضع إدارة ذلك البلد مما يولد نجاح التخطيط وإدارة الاراضي بالمدن وهذا ما أهتم به البحث باعتباره أحد المحاور الاساسية لدراسة علاقة القوانين

بتخطيط وأدارة الاراضي للمدينة [23] , فإن تواجد قوانين والتشريعات متعلقة بالتخطيط العمراني تكون ضامنة لادارة تنفيذ الامثل للمخططات الاساسية والتفصيلية للمدن الحضرية بكل أستعمالاتها [9, ص12]. وفي العراق وجود الكثير من القوانين والتشريعات والانظمة الخاصة بتنظيم المدن وخاصة " فيما يخص الاستعمال السكني والتي يتم التطرق إليها ومعرفة نبذة عن المواد القانونية التي يهدف إليها القانون لخدمة المجتمع ولكن وجوده او تكوينه في حقبات زمنية مختلفة وغير متماشية مع التطور العمراني والنمو السكني والنمو الاقتصادي [17, ص 40] , فهذا يولد وجود ثغرات في تلك القوانين ومن هذه القوانين التي سيتم أستعراض سريع لهذه القوانين والتي تتضمن نظام الطرق والابنية رقم 44 لسنة 1935 [24] , قانون إدارة البلديات رقم 165 لسنة 1964 [18] , قانون التصميم الاساس لمدينة بغداد رقم 156 لسنة 1971 [20] , قانون الطرق العامة رقم (1) لسنة (1985) [21] , قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع (55) لسنة (1985) [22] , قانون استغلال الشواطئ رقم (59) لسنة (1987) [19] , هذه القوانين التي تخص التخطيط العمراني وأستعمالات الارض للمدن العراقية (المدن الحضرية لمدينة بغداد) .

9- القرارات [25] .

وتتمثل هذه التشريعات غالباً بقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل والتي لازالت الكثير من احكامها نافذة ومطبقة في الامور المتعلقة بالتخطيط واستعمالات الارض. يتناول كل من هذه القرارات عادةً موضوعاً محدداً، ولكثرة هذه التشريعات وتنوعها فإنه يمكن استعراضها من خلال المصدر القرارات الذي اعتمد عليه و من خلال تبويبها الى المواضيع المطلوبه او حسب المتطلبات المدينة .

10- قصور التشريعات العمرانية .

- تتشترك معظم التشريعات العمرانية ان لم تكن كلها في مجموعة من العوامل أدت الى الحد من فاعليتها وكفاءتها (قصورها) في تأدية الدور المنوط بها , وأمكن حصر أهم هذه العوامل [13 , ص 87] :-
1. تعدد القوانين التنظيمية يؤدي الى عدم تحقيق الاهداف المنشودة من توجيه النمو العمراني وعلاج فوضى البناء .
 2. الافراط في تعديل والالغاء والاعفاء في القوانين واللوائح والتشريعات على فقرات زمنية قصيرة يؤدي الى أضعاف فاعلية القيود التنظيمية .
 3. تعرض القانون الواحد لاكثر من موضوع , وذلك قد يسبب مشكلة لدى مستخدمي التشريعات أذ لايجي أسم التشريع بمضمونه في اغلب القوانين .
 4. أقتباس تشريعات التخطيط والبناء من نماذج لادارة النمو العمراني في الدول الغربية لاتلائم مع الظروف السائدة ولا مع البيئة العربية وعدم الاعتماد الكلي على الكفاءات المتواجدة بالدولة .
 5. أستخدام عبارة (يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون) في عديد من التشريعات دون تحديد لهذه الاحكام سبب صعوبة في معرفة مدى سريان او الغاء التشريعات السابقة .
 6. تداخل في القوانين اي عدد من المواد لقوانين تتداخل مع عدد من القوانين الاخرى في عدد من موادها .

11 - قصور تشريعات الادارة المحلية (البعد التشريعي) .

تعاني الجهات المحلية من مشاكل عديدة وذلك بسبب القصور في المواد (نصوص) قوانين وتشريعات الادارة المحلية (البعد التشريعي) والمتمثلة في التعديلات والتغيرات المستمرة في نظم المحليات وعدم توافق نظم

المحليات مع التطورات السياسية والاقتصادية وشدة الرقابة الادارية بالاضافة الى زيادة الاعباء وأختصاصات الادارة المحلية. [3، p6]

- مناقشة ثغرات القوانين والتشريعات العمرانية التي تم دراستها والمرفقة طياً" ويجاد سبل لمواكبتها النمو السكاني والتطور العمراني مع الاخذ بنظر الاعتبار لهذه القوانين بما يخدم المجتمع. وكما يلي .

أ- الاطار القانوني، وقانون التصميم الأساس

لقد شَرَع قانون التصميم الأساس رقم (156) لسنة (1971) لتحقيق هدفين اساسيين هما تأمين صفة الإلزام القانوني للمخطط الأساس للمدينة والتصاميم المتفرعة منه اولاً، ووضع القانون تنظيمياً إدارياً وفتياً لتنفيذه ثانياً فضلاً عن بعض الأسس والقواعد العامة لإعمار المدينة.

وقد تبين بعد مرور هذه الحقبة الزمنية على صدوره بأن الكثير من الصلاحيات والتشكيلات الادارية والفنية التي جاء بها القانون بحاجة الى تغيير جوهري، لذا فإن اعتماد مخطط جديد للتنمية الحضرية كأساس للتطور العمراني لمدينة بغداد يشكل فرصة مناسبة لإعادة النظر في الثغرات الحالية والاستفادة منها عند إقرار أي تشريع جديد سواء كان بشكل قانوني تصميم اساس جديد أو نظام بناء متكامل لتنظيم النمو العمراني للمدينة والسيطرة على استعمالات الارض فيها.

ان اهم الجوانب التي ينبغي اخذها بنظر الاعتبار عند إعداد ذلك التشريع هي ما يلي [11]:

وحدة التشريع وذلك من خلال إقرار تشريع متكامل يتناول مختلف الجوانب المتعلقة بالعمل التخطيطي، وعدم ارباك دوائر أمانة بغداد بقوانين قديمة تضم الكثير من المواد المعطلة، وقرارات متنوعة كان يمكن ان تُشَرَع بصيغة تعديل للقانون الأساس فيما لو ظهر من خلال التجربة الميدانية مستجدات تطلب حكماً جديداً.

ان وحدة التخطيط لا تعني بالضرورة وجود قانون واحد ينظم العمل التخطيطي برمته، بل يمكن ان يكون هناك عدداً من القوانين والأنظمة والتعليمات التي تشكل معاً وحدة تشريعية متكاملة. حيث يضع القانون الاسس والاطر العامة والتشكيلات المختلفة وصلاحياتها، ثم يأتي دور الأنظمة المختلفة التي تستند على القانون في توجيهاته الأساسية ولكنها تتناول في احكامها قطاعاً معيناً مثل نظام البناء، نظام السلامة والدفاع المدني، نظام استهلاك الطاقة وغير ذلك. واخيراً التعليمات والملاحق وتشمل التفاصيل المختلفة التي يكون لها اهمية كبيرة في ترجمة قوانين وأنظمة البناء الى واقع عملي، حيث يمكن تطويع هذه التعليمات وتشذيبها باستمرار لتناسب المستجدات العملية التي يفرزها التطبيق.

إعادة النظر بالتشكيلات الادارية والفنية التي جاء بها قانون التصميم الأساس وبمهام وصلاحيات هذه التشكيلات وأهمها اللجنة العليا للتصميم الأساس التي حدد لها القانون واجبات مهمة كثيرة ومشعبة، ادارية واستشارية وفنية، والتي يتطلب لإنجازها قسم متكامل يكون جزءاً من تشكيلات أمانة بغداد، حيث يمكن عندها حصر صلاحيات اللجنة العليا ببعض الجوانب الاستشارية المناسبة، كذلك يمكن إعادة تشكيل مجلس الأمانة الذي ألغي بموجب المادة (99) من قانون مجالس الشعب المحلية رقم (25) لسنة (1995)، وتحديد مهامه بما يمكنه من المساهمة ايجابياً في تطوير المدينة.

تحديد الصلاحيات والفصل بين السلطات المختلفة التي تتداخل مهامها حالياً في العمل التخطيطي لأمانة بغداد، وبين سلطة يفترض أن تكون تشريعية متمثلة بمجلس المحافظة الذي حدد له القانون مهام متنوعة، تصل الى اعداد التصاميم أحياناً، وبين سلطة أو جهة يفترض ان تكون استشارية هي اللجنة العليا للتصميم الأساس، وبين سلطة يفترض ان تكون تنفيذية والتي تتمثل بأغلب دوائر أمانة بغداد.

الاهتمام بدائرة التصاميم بأمانة بغداد لما يقع على كاهلها من مهام أساسية وكثيرة حددها لها القانون وذلك من خلال التركيز على الكادر الفني الهندسي فيها وتطويره، تطوير اقسام العمل فيها، الاهتمام بالدراسات والبحوث والتخطيط.

ضرورة وجود اساس قانوني يجعل امانة بغداد شريكاً أساسياً في اتخاذ القرارات والأجراءات الخاصة بإعمار واستعمالات الارض للمناطق المحيطة بحدود التصميم الأساس ولمسافة (50) كم من مركز المدينة وضمن منطقة (بغداد الكبرى) وذلك بالتنسيق مع مختلف الجهات ذات العلاقة.

- التأكيد على إخضاع أعمال الأعمار المختلفة التي تقوم بها جميع دوائر ومؤسسات الى موافقة أمانة بغداد وبما ينسجم مع استعمالات الارض وضوابط البناء وهذا ما أكدته المواد (2، 11، 12، 15) من قانون التصميم الأساس رقم (156) لسنة (1971) [20].

ب- ضوابط وانظمة البناء والمخالفات

إن الهدف الأساس لضوابط البناء الحالية ولنظام البناء الذي من المزمع تشريعه هو الأرتفاع بالمستوى العمراني للمدينة، ولتحقيق ذلك ينبغي ملاحظة الأسس التالية:

ينبغي ان يضع النظام الأطر والضوابط الأساسية لعملية التشييد ويتجنب الدخول في تفاصيل قد تشكل معوقات عند التطبيق تاركاً ذلك للتعليمات والملاحق الفنية.

ان يتمتع بمرونة كافية تنسجم مع المتغيرات السريعة التي يمر بها مجتمع ديناميكي متطور مثل المجتمع العراقي.

الاستفادة من تشريعات وضوابط البناء المعتمدة في البلدان الأخرى، عربية واجنبية، وتقييم تجربتها في هذا المجال.

نظراً للتباين القائم في المستوى العمراني وفي مستلزمات التطبيق بين مناطق القطر المختلفة من جهة وبينها وبين مدينة بغداد من جهة اخرى فإنه يمكن ان يكون هناك نظام بناء خاص بالعاصمة فضلاً عن نظام بناء عام للقطر. كما يمكن اصدار انظمة خاصة ببعض المناطق التي تمتاز بخصوصية معينة مثل منطقة بغداد التاريخية في الرصافة والكرخ، منطقة الكاظمية، منطقة الاعظمية وغيرها.

ضرورة تشريع نظام خاص يحدد واجبات وصلاحيات وأدوار الأطراف المختلفة المساهمة في الاعمار الذي يقوم به القطاع الخاص ووفق الأسس التالية:

إناطة أعداد التصاميم لأي بناء مستقبلاً بكادر متخصص كالمكاتب الهندسية والاستشارية، حيث يمكن - وبالتنسيق مع نقابة المهندسين - وضع ضوابط لذلك.

الزام الجهات التصميمية (الاستشارية) بالاشراف على تنفيذ هذه الأعمال طيلة مدة التنفيذ وإشراكهم في تحمل مسؤولية أي تجاوز أو اخطاء.

وضع ضوابط للحد الأعلى من الاعمال التي يمكن ان يتولاها كل من هذه الجهات الاستشارية لضمان الحصول على مستويات أفضل في إعداد التصاميم والاشراف على تنفيذها.

إلزام رب العمل في القطاع الخاص بإناطة تنفيذ أي بناء لجهة متخصصة كشركات ومكاتب المقاولات ووضع ضوابط صارمة لعمل هذا القطاع وتحدد المستوى الفني ومستوى وحجم الأعمال التي يمكن لكل مستوى أو درجة تنفيذه، وفرض عقوبات في حالة عدم الألتزام بالواجبات والضوابط وإشراكهم في تحمل مسؤولية الأخطاء والتجاوزات.

تبقى الجهات البلدية مسؤولة عن إجازة هذه الأعمال والإشراف المباشر على سلامة تنفيذ التصاميم من خلال كادر كفاء من حيث العدد والمستوى الفني.

ان التداخل الحالي وعدم وجود تميز بين الدور الذي ينبغي ان يقوم به كل من هذه الأطراف (الجهة الاستشارية، المقاول، الجهة المشرفة، رب العمل) كان سبباً مباشراً لتدني المستوى العمراني للكثير من أبنية القطاع الخاص (من ابنية تجارية، وحدات سكنية، ابنية صناعية وغيرها)، حيث يتولى رب العمل بخبرته المحدودة أو المتواضعة عملية التمويل

والتنفيذ وإعداد التصاميم أحياناً وخصوصاً في تشييد الوحدات السكنية. ومن الجدير بالذكر أن نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة (1935) قد وضع اسساً خاصة لإجازة ممارسي مهنة البناء واصنافهم والاعمال التي يمكن لكل صنف ممارستها ومنع من لا يستحق الإجازة من ممارسة مهنة البناء داخل منطقة البلدية.

- ضرورة التمييز بين مخالفة أنظمة البناء [12] وبين مخالفة إجازة البناء وبين مخالفة الاستعمال المحدد في التصميم الأساس، ومعالجة كل من هذه الحالات بأسلوب معين، وتحديد معنى واضح لأصطلاح التجاوز وتمييزه عن مفهوم المخالفة، فمن اقام بناءً على أرضه مثلاً، وكان بناؤه لا يتعارض مع استعمالات الأرض، ولا مع أنظمة البناء السائدة، فهل نعتبره متجاوزاً؟ ام انه قد ارتكب مخالفة يمكن إجازتها لاحقاً بعد فرض غرامة معينة لعدم التزامه بما اوجبه القانون من خطوات؟ ومن لم يلتزم بخراط البناء المصدقة في تشييد داره وقام بتشيد غرفة إضافية مثلاً في الطابق الأول، فهل يكون حكمه كحكم من انشأ مصنعاً في منطقة سكنية؟ ان القرار رقم (35) لسنة (2001) الذي صدر بموجبه قانون رقم (13) المعدل لقانون إدارة البلديات رقم (165) لسنة (1964) [18] ، لم يتناول التفريق بين هذه المخالفات، حيث جاءت احكامه عامة لا تمييز فيها، وكذلك الحال بالنسبة لقرار رقم 37 لسنة (1987) الملغي. وهذا ما ينبغي معالجته بشكل واضح من خلال تعديل القانون أو بأصدار تعليمات تضع مفاهيم ومعالجات مختلفة لكل من هذه الحالات.

ج- الإفرازاات والاستملاكات:

وبعد استعراض القوانين والقرارات التي تناولت الموضوع يمكن التأكيد على مايلي:

لقد حدد قرار مجلس قيادة الثورة رقم (850) لسنة (1979) المعدل بالقرار (940) لسنة (1987) الحد الأدنى لإفراز الاراضي لغرض بناء المساكن المنفردة بـ (200) م²، وقد كان ذلك من جهة وكانت ضوابط الأمانة من جهة أخرى سبباً مباشراً في الغاء المناطق العمرانية التي نظمها نظام الطرق والأبنية، فضوابط البناء السارية تتخذ مساحة القطعة السكنية كأساس في تطبيق معاييرها وليس المنطقة العمرانية (من حيث الارتداد، نسبة التغطية البنائية الى مساحة الأرض...) مما تسبب بفوضى عمرانية في المناطق السكنية القائمة التي فقدت الكثير من سماتها وخصائصها، وهذا ما ينبغي معالجته في أي نظام جديد [15] .

أ- ضرورة وضع ضوابط مدروسة لإفراز الاراضي للأستعمالات الأخرى (عدا قطع الأراضي المفردة لبناء المساكن المنفردة) وبالشكل الذي لا يؤدي الى تفتيت هذه الاراضي الى ملكيات صغيرة لا تكون مناسبة غالباً لإنشاء أبنية ذات قيمة وظيفية وجماالية تذكر [4] .

ب- ضرورة معالجة موضوع الملكيات الصغيرة للعقارات وخصوصاً في مركز المدينة حيث أن ضوابط البناء حالياً لا تمنع إنشاء أبنية تجارية في اراضي تكون مساحتها اقل من (100) م² احياناً، وما يخفى ما لذلك من آثار عمرانية سيئة على المدينة لذا بات من الضروري وضع ضوابط جديدة باتجاه دمج عدد من هذه العقارات معاً لإقامة أبنية ومشاريع يمكن أن تساهم في تطوير المستوى العمراني في هذه المناطق.

ج- ضرورة اصدار تشريع (بشكل نظام او تعليمات) مكمل لما جاء بقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم (61) لسنة (2000) يتولى تحديد الجوانب الفنية في الافراز، واعادة تنظيم ضوابط استعمالات الأرض السكنية لكي يحقق القانون أهدافه في زيادة الرصيد السكني للمدينة [1] .

د- من اجل ان لا يكون للأمانة دور سلبي في إعمار المدينة فإن من الضروري إعادة النظر بالقرار (581) لسنة (1981) والقرار (1187) لسنة (1982) والفقرة (2) من القرار (51) لسنة (1989) فما هو الضير من قيام أصحاب

الأراضي الزراعية المخصصة لها استعمالات غير زراعية بموجب التصميم الأساس للمدينة بأستثمارها ما دامت الأمانة غير قادرة على استملاكها؟ وكذلك الحال بالنسبة للأراضي الخالية التي تزيد مساحتها عن الدونمين.

هـ- تشكل الكثير من الأراضي الزراعية في المدينة، والتي ابقى التصميم الأساس عليها بنفس الأستعمال، عبئاً على مالكي هذه الأراضي عندما لا تكون هنالك جدوى اقتصادية في زراعتها، وغالباً ماتكون هذه الأراضي مناطق مثالية لظهور التجاوزات السكنية وغير السكنية. ولو حدث ان تغير الاستعمال الزراعي لهذه المناطق رسمياً بتغيير أو تعديل التصميم الأساس للمدينة يجد المالكون أنفسهم امام القرار (581) لسنة (1981) وغيره من القرارات الخاصة بتمليك الأمانة لهذه الأراضي، وهذا يبدو مجافياً للعدالة! فعندما تكون هذه الأراضي عبئاً فأن على المالك تحمل وزرها، وعندما تكون فرصة للأستثمار فإن على الأمانة استملاكها، وعندما لاتجد لديها الكفاية المالية للأستملاك فإن الارض تبقى موقوفة، لا بل ان على المالك زراعتها بالأشجار استناداً إلى القرار رقم (14) لسنة (1992) من اجل تجميل المدينة .

و- إن المنطق يقودنا إلى التأكيد على ان الأراضي الزراعية التي لا يجد اصحابها جدوى في زراعتها، والتي ابقى التصميم الأساس على استعمالها الزراعي هي أولى بالأستملاك من غيرها، حيث يمكن للأمانة ان تتولى زراعتها كجزء من دورها في الحفاظ على هذه المناطق.

د- التشييد في البساتين والمناطق الزراعية:

يعتبر موضوع قرارات التشييد ضمن استعمالات الارض الزراعية والبساتين والمناطق الخضراء من أهم المواضيع التي ينبغي معالجتها لكثرة هذه القرارات ولتأثيراتها السلبية خصوصاً القرار (734) لسنة (1987) الذي اجاز لمالكي الأراضي الزراعية والبساتين (داخل وخارج المدن) تشييد دور سكنية لهم ولأولادهم، الذي لو طبق حرفياً لتحولت الكثير من المناطق الزراعية الى تجمعات سكن غير مخطط، ولا يخفى ما لذلك من تأثير على معايير التخطيط من جهة وعلى الحفاظ على هذه الأراضي من جهة أخرى.

إن تحقيق ذلك يتطلب مايلي:

أ. اعادة النظر بالقرارات (1178) لسنة (1983) والقرار (53) لسنة (1984) والقرار (1488) لسنة (1987) والقرارات (297) و(344) و(734) لسنة (1987) وتوحيدها بتشريع واحد قد يكون بصيغة تعديل للمادة (16) من قانون التصميم الأساس رقم (156) لسنة (1971) التي تناولت احكامها التشييد في البساتين والأراضي الزراعية والمناطق الخضراء.

ب. إعادة النظر في الفقرة (3) من المادة (9) من قانون الأستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم (20) لسنة (1998) التي اجازت لمالكي الأراضي الزراعية وأصحاب حقوق التصرف إنشاء مشروع صناعي عليها.

ت. المتابعة الجدية للنشاط العمراني الحالي في المدينة والذي انتشرت فيه ظاهرة الإفرازات السكنية في المناطق الزراعية داخل حدود الاعمار في مدينة بغداد، وخارج هذه الحدود ضمن الأراضي التابعة لإمانة بغداد وماصاحب ذلك من تخطيط عشوائي وبناء غير مصرح به في الكثير من هذه المناطق الزراعية.

12-القوانين والتشريعات العمرانية الدولية .

تم توضيح والاطلاع على مجموعة من القوانين والتشريعات العمرانية العراقية وفيما يلي نبذة مختصرة عن بعض القوانين والتشريعات العمرانية في العالم والتي تهتم بالتخطيط الحضري في العصر الحديث بالدول العربية والغربية والتي يتم مقارنتها بقوانين والتشريعات العمرانية العراقية ومنها :

أولاً - الأنظمة العمرانية في المملكة العربية السعودية :

أهم الأنظمة الصادرة لضبط النمو العمراني في مدن المملكة العربية السعودية هي :

1- نظام أمانة العاصمة والبلديات (1357هـ) الذي وضع النظام التشكيلي الإداري للبلدية ومهامها ، وواجبات ومسئوليات إدارتها وأقسامها المختلفة ، كما خول النظام للبلدية صلاحية أولية لوضع الأنظمة العمرانية و نظم تحديد المناطق ، وهو ما كان سائدا في جميع المناطق باستثناء المناطق المشمولة بالنظام العام للطرق والمباني .

2- نظام الطرق والمباني : الصادر عام 1360 هـ/1941م ، الذي يحدد سلطات تخطيط المدن في ذلك الوقت ، والذي برز نتيجة للحاجة وللضغوط في مجال التنمية العمرانية خاصة في مكة المكرمة ، العاصمة الدينية والإدارية في الخمسينيات والستينيات من القرن الهجري السابق ، ويتناول النظام بشكل رئيسي ثلاثة موضوعات هي :الإجراءات التخطيطية ، أنظمة البناء ، والنظم العمرانية وحق المرور .

3- نظام البلديات والقرى (1397هـ) والذي ألغى نظام أمانة العاصمة والبلديات ، وحل محله ، ليحكم نظام البلديات باعتبار أنها السلطات المحلية المختصة بالشؤون البلدية والقروية ، و يحدد اختصاصاتها و مسؤولياتها ، كما ينظم العلاقة بين المجلس البلدي ووزير الشؤون البلدية والقروية بالنص على القرارات التي تستلزم تصديق الوزير عليها(الأنظمة العمرانية - بحث منشور على الموقع الالكتروني لملتقى المهندسين العرب).

ثانياً - قوانين التخطيط العمراني في جمهورية مصر العربية :

مرت المدن المصرية بمراحل زمنية متعددة التي احتاجت الى العديد من القوانين والتشريعات مختلفة حيث

يوجد حاليا أنواعا متعددة من التشريعات القائمة بمصر تغطي العديد من المجالات المرتبطة بالتخطيط العمراني ، وهي كالاتى

1- تشريعات التخطيط العمراني : تهدف إلى تحسين البيئة الفيزيائية وجعلها بيئة صحية ومفيدة وجميلة تؤدي وظيفتها بكفاءة عالية ، وذلك عن طريق إعداد خطط وبرامج التنمية الحضرية المستدامة على مستوى الجمهورية .

2- تشريعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة : التي تنظم عمل الجهة المسؤولة عن تخطيط وإقامة وإدارة المجتمعات الجديدة قبل نقل تبعية هذه المجتمعات إلى وحدات الإدارة المحلية .

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

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

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

6- تشريعات حماية الآثار : وتهدف إلى التحديد العلمي الدقيق للآثر ، وضمانات حماية الآثار واعتبارها من الأملاك العامة ، وحظر الاتجار فيها ، ووضع القيود على التنقيب والحفر والبحث عن الآثار .

- 7- تشريعات إنشاء وإدارة المحال الصناعية والتجارية والمحال العامة والملاهي : تستهدف وقاية المدينة أو القرية من الآثار الضارة نتيجة تشغيل هذه المحال .
- 8- تشريعات إشغال الطرق العامة : والغرض منها الحفاظ على أداء الطرق والميادين العامة لوظيفتها الأساسية في تحقيق الانسياب المروري بين المناطق والمنشآت المختلفة بسهولة ويسر وسرعة .
- 9- تشريعات تنظيم الإعلانات : تنظيم استعمال الطرق والميادين العامة ووسائل النقل العام في الإعلان عن السلع والخدمات لمنع الإخلال بمظهر المدينة أو تنسيقها أو بالطابع العام للمنطقة .
- 10- تشريعات مقابل التحسين : تهدف إلى فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة من جراء تنفيذ مشروعات التنمية الحضرية المستدامة .
- 11- تشريعات الصرف الصحي: والتي تنظم عمليات صرف المخلفات السائلة للعقارات في شبكة مجارى المدن والمجارى المائية أو فى الأماكن التي لا توجد بها شبكة مجارى عامة .
- 12- تشريعات النظافة العامة : تستهدف الرقابة على جمع القمامة والتخلص منها ونقل المخلفات السائلة وتسوير الأراضى الفضاء للمحافظة على جمال المدينة وحسن تنسيقها .
- 13- تشريعات الإدارة المحلية : التي تنظم عمل الأجهزة المحلية الشعبية والتنفيذية والمسئولة عن إدارة وتنمية الوحدات المحلية والارتقاء بالمستوى العمرانى والاجتماعى والاقتصادى له ، مع الحفاظ على البيئة الطبيعية الواقعة فى نطاق اختصاصها .

وكان صدور قانون تقسيم الأراضى رقم 52 لسنة 1940 يمثل خطوة هامة فى مجال التخطيط العمرانى ، وأتبع بعدد كبير من التشريعات الأخرى والتي كان أهمها قانون التخطيط العمرانى رقم 3 لسنة 1982 ، وآخرها قانون البناء الموحد .

1- قانون التخطيط العمرانى رقم 3 لسنة 1982 :

يعتبر القانون رقم 3 لسنة 1982 أول قانون متخصص ومتكامل بمجال التخطيط العمرانى فى مصر ، وقد تكون من أربعة أبواب هى :

- تخطيط المدن والقرى : الذي يحتوى على ستة فصول هى [16] : 1.التخطيط العام للمدن والقرى، والتخطيط التفصيلي ، وتقسيم الأراضى ، وتخطيط وسط المدينة (منطقة الأعمال المركزية) ، وتخطيط المناطق الصناعية ، وتجديد الأحياء . 2. نزع الملكية للمنفعة العامة 3. أحكام عامة 4. العقوبات .

وقد اهتم القانون رقم 3 لسنة 1982 بموضوع التخطيط التفصيلي حيث بيّن بأن اشتراطات المناطق تهدف إلى تحقيق التوازن بين عدد السكان وبين المرافق العامة والخدمات التي توفر لهم بالمنطقة (تعليمية، ترويحية، صحية، تجارية، دينية وغيرها) وسعة الشوارع من حيث حركة المرور الناتجة عن عدد السكان .وقد استمر العمل بالقانون رقم 3 لسنة 1982 لغاية صدور قانون البناء الموحد عام 2008 .

2- قانون البناء الموحد رقم 119 لعام 2008 :

وهو القانون الذي تم بموجبه توحيد قوانين التخطيط والبناء بمصر وتم تقسيمه إلى خمسة أبواب ، كان منها الأول والثاني خاصا " بالتخطيط العمرانى ، والثالث لأعمال البناء والرابع والخامس الحفاظ على الآثار والمناطق الدينية والتراثية .

- قوانين التخطيط العمراني لبعض الدول الغربية :

أولاً - القوانين والأنظمة العمرانية في المملكة المتحدة :

وضعت المملكة المتحدة نظام تخطيط المدن والقرى لتخطيط استعمال الأراضي كنظام لتحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية والمحافظة على البيئة ، وكانت السلطات المحلية هي المسؤولة عن تخطيط المدن والأرياف ، في كل من أيرلندا الشمالية واسكتلندا ومقاطعة ويلز .

وتعود جذور الأنظمة التخطيطية في المملكة المتحدة إلى فترة الحرب العالمية الثانية ، حيث كان هناك عدد من اللجان تنظر في مشاكل وموضوعات التخطيط الحضري والتحكم في التنمية وهي :

- لجنة Barlow بارلو لتوزيع سكن العمال 1940 .

- لجنة Scott سكوت لاستعمالات الأراضي في المناطق الريفية 1941 .

- لجنة Uthwatt لتحسين وتعويض الأراضي 1942.

وبعد الحرب ازدادت المخاوف الناتجة عن الزحف العمراني والتلوث البيئي ، فبدأ المفكرين بالتخطيط الحضري امثال ابنزار هوارد وغيره ، بإعداد بعض الخطط والتقارير ، فوضع باتريك ابركرومبي خطة لإعادة إعمار لندن طمح من خلالها توسيع نطاق المدينة ، إضافة إلى نقل 1.5 مليون شخص من لندن إلى مدن جديدة .

وأدت جهود أولئك المفكرين عموماً إلى ظهور :

- تقرير Reith ريث حول المدن الجديدة

- قانون المدن الجديدة لعام 1946 .

- قانون أو نظم تخطيط المدن والأرياف لعام 1947 (ويكيبيديا الموسوعة الحرة).

1- نظام تخطيط المدن والقرى لعام 1947 : Town and Country Planning Act

على الرغم من وضع عدد من الأنظمة والتشريعات الجزئية التي تتعرض للتخطيط العمراني في المملكة المتحدة ، مثل

- نظام الخدمات العامة للمستوطنات البشرية Land Settlement (Facilities) Act 1919

- التنظيم العام لسلطات التخطيط ومستوياته والمخططات اللازمة للتنمية عام 1932

إلا أن نظام تخطيط المدن والقرى لعام 1947 يعتبر أول نظام شامل للتخطيط العمراني في المملكة المتحدة والمناطق التابعة لها ، الذي تم بموجبه وضع المعايير التي تحدد نوعية التنمية التي تتطلب إذن أو تصريح تخطيطي من قبل سلطات التخطيط المحلية (وهي المجلس البلدي) حيث تضمن النظام أصلاً ، تعريف التنمية ومتطلباتها التخطيطية ، وبالتالي ما إذا كانت تلك التنمية بحاجة إلى تصريح تخطيطي أم لا .

كما شمل النظام التحكم بتنمية كافة المباني ، وأية تغييرات في المواد المستعملة فيها .

2- نظام تخطيط المدن والقرى لعام 1990 وما بعدها :

مع التطور الحضري والتنموي الذي شهدته المملكة المتحدة في الفترة التالية للحرب العالمية الثانية، تعاقبت التعديلات على نظام تخطيط المدن والقرى لعام 1947، وكان أهمها نظام عام 1990 الذي تم بموجبه تحديد سلطات التخطيط ، وخطط التنمية ، ومستوياتها المحلية وعلى مستوى المخطط الهيكلي وتصنيف استعمالات المناطق والأراضي، واشتمل على فصل خاص بموضوع استملاك الأراضي لأغراض التنمية ، وتحديد الأضرار التي قد تنجم عن عمليات

التمتية ، وأحكام التعويض عنها ، والكثير من القضايا التخطيطية الرئيسية والفرعية وقد جرى تعديل نظام 1990 بعد ذلك بعدد من الأنظمة اللاحقة عليه منذ عام 1995 ولغاية 2008 .

وكانت التشريعات الأخيرة ، تهتم بوضع آليات التحكم الفعال بتخطيط المدن والأرياف ، وتولي اهتماما خاصا بالأبعاد البيئية لعمليات ومشاريع التنمية الحضرية ، وتمنح تسهيلات خاصة للمشروعات التنموية التي تحرص على المحافظة على مصادر الطاقة وتعتمد نظم الطاقة البديلة والمتجددة ، وذلك بمنحها تسهيلات خاصة فيما يتعلق بالتصاريح التخطيطية اللازمة لتنفيذها [6 ، 73p] .

ثانيا - قوانين التخطيط العمراني في الولايات المتحدة الأمريكية :

كان صدور أول قانون لتنظيم المباني في الولايات المتحدة الأمريكية في مدينة نيويورك عام 1867 إلا أن تنفيذه كان ضعيفا [10 ص 238] . وتعتبر البداية الحقيقية للتشريعات العمرانية في الولايات المتحدة الأمريكية ، منذ بداية القرن العشرين ، حيث تم وضع القوانين العمرانية من أجل تنظيم مواقع الأنشطة التجارية والصناعية ، In 1916 New York City adopted the first comprehensive zoning law; it and other early regulations were designed to protect property values and preserve light and air. عام 1916 اعتمدت مدينة نيويورك أول قانون شامل بشأن العمران يحكم بتقسيم المناطق وتصنيف استعمالاتها ، بعد ما كانت اللوائح الأولية التي وضعت في وقت مبكر تتعلق بحماية الملكية ، والحفاظ على الخصائص الرئيسية المتمثلة في الإضاءة والتهوية فقط [2، p33] .

وكانت القرارات القضائية المتعلقة بالقضايا ذات الاعتبارات التخطيطية وفق النظام الأمريكي ، تتحول من اجتهادات قضائية ، إلى رمز مهم ومن ثم إلى مبادئ علمية وتطبيقية ، وأخذت تظهر المصطلحات القانونية التخطيطية / the zoning of America ، كما ارتبط تطور قوانين تقسيم واستعمالات الأراضي بالقضايا ذات الصبغة التخطيطية التي تنظر امام المحاكم العليا ، خاصة قضية قرية بوكليد بمنطقة كليف لاند بولاية أوهايو ضد شركة امبلر العقارية عام 1926 ، والتي جعلت التشريعات التخطيطية وقوانين استعمالات الأراضي تتطور لتصل إلى وضع ضوابط ومعايير المناطق التجميلية (Landscape) [7، 22pp] .

وبموجب التشريعات العمرانية الحديثة في نيويورك ، صنف استعمالات الأراضي إلى ثلاثة أنواع : السكنية والتجارية والصناعية ، وكل نوع من هذه الاستعمالات يحتوي على جوانب أكثر تحديدا وفقا لنوع التتمية مثل (نوعية المباني ، وارتفاعاتها ، ونسبة التغطية البنائية ..) ، واعتبرت بذلك التشريعات العمرانية إحدى الأدوات الهامة للحفاظ على الطابع العمراني للمدينة . ولكن في بعض الولايات الأخرى مثل ولاية شيكاغو ، اعتبرت قوانين التخطيط العمراني من قوانين التمييز وتقييد حقوق الملكية ، حتى أن المحكمة العليا في الولايات المتحدة ، كانت قد أصدر حكما ضد مثل هذه القوانين في عام 1977 واعتبرت أن التشريعات العمرانية قوانين التمييز آنذاك .

وعلى العموم فإن الدستور الأمريكي يعطي صلاحية التخطيط العمراني لحكومات الولايات وبالتالي يكون لكل ولاية صلاحية إصدار القوانين والتشريعات المتعلقة بالتخطيط العمراني ضمن ولايتها ، بينما يكون للحكومة الاتحادية الصلاحية بالنسبة للقضايا المرتبطة بموضوع التخطيط على المستوى القومي ومن بينها تخطيط شبكة الطرق العابرة والواصلة بين الولايات مثلا . ومن قوانين التخطيط العمراني الشاملة والتي تتضمن تنظيم مجمل موضوعات وعناصر التخطيط العمراني ، قانون تخطيط وتقسيم الأراضي (THE PLANNING AND ZONING LAW) في كاليفورنيا .

وفيما يلي جدول لبعض قوانين التخطيط العمراني في بعض الدول العربية :

الدولة	القانون
البحرين	مرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني
السودان	قانون التخطيط العمراني والتصرف في الاراضي لسنة 1994
الأردن	قانون تنظيم المدن والقرى والابنية لعام 1966
اليمن	القانون رقم (20) لسنة1995م بشأن التخطيط الحضري
ليبيا	القانون رقم (13) لسنة 1430 بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية
الجزائر	القانون رقم (6) لسنة 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة
قطر	القانون رقم (4) لسنة1985م بشأن تنظيم المباني
سوريا	المرسوم التشريعي رقم (5) لعام 1982 بشأن قانون التخطيط العمراني

المصدر : من إعداد الباحث

- مناقشة القوانين والتشريعات العمرانية التي تم دراستها او تم الاطلاع عليها فيما سبق للدول العربية فنلاحظ بأن أغلب القوانين خاضعة الى منهج موحد يهتم بكيفية توزيع أسئعمالات الارض للمدن وكيفية توازنه , فأنها متقاربة الافكار والطروح العلمية والعملية للقوانين العراقية لكونها متقاربة البيئة الاجتماعية والحضرية بتقارب العادات والتقاليد والاعراف العربية حيث تعتبر حاجة السكان ومتطلباتهم متقاربة فلماذا تكون مشاكل المدن ومتطلباتها متشابهة لسكان تلك المدن . أما القوانين الغربية اهتمت في كيفية وضع خطط لتوسيع المدن وتوفير متطلبات المدن الحديثة وتخطيطها بما يهدف لمصلحة المدن الكبرى وتقليل الزخم السكاني في تلك المدن وهذا يولد رفع الاقتصاد ودخل الفرد وسد متطلباته واهتمت ايضا بتقسيم الاراضي وتحديد الفعاليات الخدمية المكونه عليها وايضا اهتمت بالطرق وتوزيع استخدامات الارض في المدن القائمة والحديثة وتحديث وسن قوانين خاصة بما تخدم التطور والنمو السكاني في تلك المدن الحديثة والقديمة .

13-الاستنتاجات .

1. معرفة اهم مفاصل الحياة وسيرها , هو بوجود قانون وتشريع يحكم ذلك المكان يتولد من خلاله ادارة حكيمة وتنمية عمرانية متوازنة ونمو حضاري لذلك البلد .
2. بسبب زيادة النشاطات الحضرية وتصادم حركة الإعمار التي تتزامن عادة مع التغييرات الاقتصادية والاجتماعية مما يتطلب إيجاد نظام قانوني لضبط قواعد التخطيط والاعمار وتحديد عناصره ومستلزماته.
3. ان اغلب القوانين والتشريعات العمرانية سنت بوقت وزمان قد مضى ولم تجد من يرفدها بما يخدم التقدم التكنولوجي والنمو السكاني والعمراني لتلك المدن في الوقت الحاضر .
4. ان التطور الحياة والتطور العلمي والعملية لها يتطلب ايجاد قوانين تواكب هذا التطور وتسعى الى تعديل او تغيير من القوانين السابقة التي اصدرت في وقت لم تكن الحياة كما هو عليه الان من تطور ونمو علمي , اقتصادي , اجتماعي وغيرها التي تتطلب الكثير من المواد التي تحدث توازن وعدم تجاوز او اختلاف بالمستويات .ان تتحقق هذا يكون الا بوجود قانون يسعى الى توازن هذا التطوران بوجوده يحقق النظام وترتيب الحياة بشرط الحفاظ على العادات وتقاليد تلك المدن .
5. إن بوجود التشكيلات المتخصصة من الكوادر وصدور العديد من القوانين والقرارات التخطيطية قد ألغى علمياً وعملياً الكثير من مواد هذه القوانين والانظمة التشريعية لمواكبتها النمو السكاني والعمراني للمدن وحسب متطلبات تلك المدن .
6. أن التخطيط الحضري في العراق مرتكز الى عدة انظمة وقوانين وتشريعات كانت تنظم هذه العملية تم تغييرها بموجب قرارات مختلفة مما سبب ارباك لدى السلطات في التنفيذ مما ادى الى عدم السيطرة على المناطق المختلفة وتدهور في الخدمات المختلفة وتضارب في الموجهات في التنفيذ (الدوائر والمؤسسات التنفيذية) .
7. أن إقرارالتصاميم الاساسية واعتمادها كأساس للتطور العمراني وبعد صدور قانون التصميم الاساس لمدينة بغداد اصبح وجود قوانين وانظمة قديمة تضم الكثير من المواد المعطلة غير مبرراً، وصدور الكثير من القرارات اللاحقة - التي اريكت العمل التخطيطي لكثرتها وتنوعها - لا يعني سوى ان قانون التصميم الاساس وغيره من التشريعات العامة تفنقر الى الشمولية وعدم مواكبتها التطور ونمو المدن .
8. أن ما يكفل نجاح التخطيط الحضري هو وجود القوانين والتشريعات الضامنة لوضع الادارة لتنفيذ الامثل للمخططات الاساسية والتفصيلية الحضرية بكل أستعمالاتها دون تغيير او ازدواجية في هذه القوانين .
9. ان الادارة الحقيقية للمدن تكون بتواجد قانون او تشريع يشمل كل جوانب الحياة اي الربط بين القديم والحديث اي مواكبته للتطور والنمو المدن واشراك مفكرين من ذوي الاختصاص من قانونيين ومخصين بادارة المشاريع والاعمال وادارة المؤسسات ومن ذوي الاختصاص الذين يعملون في مواقع العمل اي باتماس مباشر بالاعمال كل هؤلاء اخذ ارائهم ومقترحاتهم يساعد الكثير في انجاح القانون ومواكبته للعصر يساعد على انجاح العمل وجعل تنمية حقيقية تخدم المجتمع.
10. وجود تقارب بالتشريعات والقوانين العربية والعراقية بسبب تقارب العادات والتقاليد في تلك المدن .

11. القوانين العراقية تفتقر الى المتابعة والتحديث بما يواكب التطور والتقدم التكنولوجي والنمو السكاني والعمراني للمدن العراقية مما يولد عجز وعدم مواكبتها لسد حاجة سكانها .
12. القوانين الغربية تهتم اولا بالمدن وكيفية توسيعها بما يخدم سكانها ويحقق لهم المردود الاقتصادي بشرط الحفاظ على بيئتهم من النواحي وتسييرها لخدمتهم .

14-التوصيات

1. العمل على اصدار قوانين او تشريعات جديدة مستحدثة او مكمله للتشريعات المتواجدة بما يخدم المجتمع وسد متطلباته .
2. تهيئة كوادر مختصة واشراك التخصصات القانونية والادارية وتفعيل دور القوانين عند المؤسسات التي تعنى بتخطيط المدن وتوزيع أستعمالات الارض ولما لها من دور مهم من القوانين والانظمة التي لولاها لما تدار المدن ولا تتواجد فيها تنظيم عمراني , لان اي مدينة تنظيم عمرانيا يعكس و يعطي فكرة عن حضارة ذلك البلد تفعيل دور التشريعي وتنميته بما يخدم المجتمع وسد متطلبات النمو والتطور الذي يواكب العصر والتسريع في تلك التشريعات او تعديل القوانين والتشريعات بما يواكب ذلك التطور .
3. تفعيل دور القوانين عند مفردات المنهجية في المواد التي تدرس كالا من الاختصاصات الهندسية المختصة بالتخطيط كالهندسة المعمارية والمدنية وتخطيط المدن والبيئة وغيرها والتخصصات القانونية والاجتماع ووبعض التخصصات الانسانية كالادارة والاقتصاد والجغرافية وغيرها والاهتمام بهذة المفردات وشمولييتها وابرار دورها في تنظيم المدن وتعشيق الاعمال بين عدد من التخصصات وتكريسها لخدمة المجتمع .
4. اشراك المختصين والكفاءات العلمية والعملية من ذوي اتماس مباشر بالاعمال المحلية مع القانونيين والخبراء في هذا المجال عند نص قانون والاسراع بتشريعة لا كما يعمل به الان يكتب ويصادق ويترك حيناً من الزمن هذا العمل يولد عدم مواكبة العصر وسد متطلبات نمو الحياه .
5. ابراز دور القوانين والتشريعات واعطاءها اهمية بتطبيقها من قبل الدوائر المعنية بذلك واشراك المجتمع ومنظمات المجتمع المدني بتوعيته بتطبيق تلك القوانين بمساعدتهم لتلك الدوائر او المختصين بذلك.
6. الاستفادة من القوانين الدول الغربية وتسييرها بما يخدم البيئة العراقية .

1. . <http://www.reference.com/browse/Zoning>
2. Encyclopedia Britannica, 2008. Encyclopedia Britannica Online
3. Esam Mohamed , (Urban Planning Laws and Building Regulations in Egypt ,District Codes as an Approach to Improve the Quality of the Residential Environment) Ph.D.Dissertation , Faculty of Eng , Assiut University,1998.
4. <http://www.arab-eng.org/vb/t56574.html>
5. <http://www.minshawi.com/node/893>
6. JOHN RATCLIFFE / Urban Planning and Real Estate Development – 3rd. Edition, 2009 Published by Routledge.
7. Michael Allan Wolf - The Zoning of America. Euclid v. Ambler – University Press of Kansas 2008.
8. Najeel K. Abdulrazzaq "Evaluation of the effectiveness of the urban plan making process in Iraq "PH.D. Thesis University of Sheffield, U.K., 1986,p.p.30-37.
9. أ.د.م. أحمد هلال محمد , التشريعات العمرانية وتأثيرها في تكوين بيئة العمارة المصرية (دراسة قانون 106 وتعديلاته) , بحث منشور , في شبكة الانترنت .
10. أحمد خالد علام (دكتور) ومصطفى الديناري - و محمد أحمد عبد الله / تاريخ تخطيط المدن / مكتبة الأنجلو المصرية - القاهرة 1993 .
11. امانة بغداد "التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد -بغداد 2000 ، 1973.
12. الأنظمة العمرانية - بحث منشور على موقع ملتقى المهندسين على الرابط التالي :
13. أيمن هاشم عبد الرحمن , التشريعات المنظمة للعمران في مصر - تقويم الوضع الراهن ورفع الفاعلية , رسالة ماجستير , كلية التخطيط العمراني والاقليمي , جامعة القاهرة , 1996.
14. د.سهى مصطفى حامد "ادارة المناطق الحضرية" بحث منشور في مجلة الخطط والتنمية بالعدد (17) 2007 .
15. شيرزاد, احسان, (1988), " مقترح قانون البناء والتخطيط العمراني لمدينة بغداد" , امانة بغداد, بغداد.
16. عصام الدين محمد علي (دكتور) الأبعاد التنموية للتشريعات العمرانية في مصر - بحث منشور على الموقع الالكتروني لمركز المناشوي للدراسات والبحوث , على الرابط التالي :
17. فوزي رشيد , الشرائع العراقية القديمة , دار الحرية للطباعة , بغداد , 1973 , ص 40 - 46 .
18. قانون أدارة البلديات رقم 165 لسنة 1964 . (الوقائع العراقية , مجموعة القوانين والانظمة , عدد 1033 تاريخ 1964/11/22 ص 904 .
19. قانون استغلال الشواطئ رقم (59) لسنة (1987), جريدة الوقائع العراقية رقم (3231) في 1987/12/5.
20. قانون التصميم الاساسى لمدينة بغداد رقم (156) لسنة (1971), جريدة الوقائع العراقية رقم (2125) في 1971/4/18
21. قانون الطرق العامة رقم (1) لسنة (1983), جريدة الوقائع العراقية رقم (2920) في 1983/1/17
22. قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع رقم (55) لسنة (1985).
23. مخطط التنمية الحضرية لمدينة بغداد, كلية الهندسة, جامعة بغداد, 2001.
24. نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة 1935 وتعديلاته,وزارة الشؤون البلدية والقروية, مجموعة القوانين والتشريعات البلدية 1968.
25. وزارة العدل, المجموعة التشريعية العراقية, مجموعة قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل, بغداد, 1979-