

# استيعاب الرؤية التشريعية لمنظور الاستدامة دراسة حالة لقوانين وتشريعات البناء فى مصر

د. حسام الدين مصطفى النور صالح

مدرس بقسم الهندسة المعمارية بكلية الهندسة،

جامعة المنوفية، مصر

hussam\_nour@hotmail.com hussam\_nour@yahoo.com

## ملخص:

يصعب استمرارية التنمية الاقتصادية فى الدول النامية فى ظل تهديد البيئة بالملوثات، وتدمير أنظمتها الحيوية واستنزاف مواردها الطبيعية، وعند التمتع فى أوضاعنا البيئية ومواردنا المحدودة ندرك أن حاجتنا للتنمية العمرانية المستدامة أكثر إلحاحاً من الدول الصناعية المتقدمة، ولكن الطريق نحو الاستدامة تحدده عدة هياكل متوازنة، أهمها توافر المنظومة التشريعية التى تساعد التنمية المستدامة على بلوغ أهدافها. وتعتبر التشريعات المنظمة للبيئة والعمران من أهم الآليات المؤثرة فى التنمية العمرانية المستدامة، لما تفرضه من ضوابط ومعايير تضمن الارتقاء بمستوى التنمية العمرانية مع استمرارية الأهداف التنموية المختلفة.

وتتمثل مشكلة البحث فى تقييم مدى استيعاب التشريعات المنظمة للتنمية العمرانية فى مصر لمفاهيم ومبادئ الاستدامة، وينتهج البحث كلا من أسلوب التحليل النظرى والأسلوب الاستنتاجى فى إطار المنهج الوثائقى، لتقييم نصوص التشريعات التى تتعامل بشكل مباشر مع أوجه التنمية العمرانية المستدامة، مع تحديد الملامح والنقاط التشريعية الواقعة داخل إطار الاستدامة وخارجه.

وتوضح نتائج البحث وجود العديد من النصوص واللامح التى تتفق مع مبادئ وفلسفة الاستدامة، وهى أكثر عدداً من النصوص المتواجدة خارج إطار الاستدامة، وبالتالي فإن نصوص التشريعات المصرية مستوعبة لمبادئ الاستدامة بدرجة كبيرة.

وتتكون الدراسة من أربعة أجزاء، يناقش الجزء الأول الإطار الفكرى المتعلق بالمفاهيم والمحددات المتعلقة بالتنمية المعمارية المستدامة، بينما يتناول الجزء الثانى التشريعات المرتبطة بالتنمية العمرانية المستدامة، ويناقش الجزء الثالث مدى استيعاب الرؤية التشريعية لمنظور الاستدامة، ويختتم البحث بالخلاصة التى تضم بعض التوصيات لتعزيز مفهوم الاستدامة فى التشريع المصرى.



## مقدمة

تعددت مشاكل التنمية العمرانية في الدول النامية ومن ضمنها مصر، ففي المدن القائمة ارتفعت الكثافات السكانية والبنائية، وتزايد الضغط على المرافق والخدمات ووسائل المواصلات، وتفاقت الأزمات المرورية، وتدهورت البيئة بسبب زيادة نسبة الملوثات بجميع أشكالها، وانتشرت العشوائيات على حساب الأراضي الزراعية، وضعفت القدرات التمويلية والإدارية على إنتاج عمران مناسب بالمناطق الجديدة، ومن جهة أخرى بات من الصعب استمرارية التنمية الاقتصادية في ظل تهديد البيئة بالملوثات، وتدمير أنظمتها الحيوية، واستنزاف مواردها الطبيعية. ولقد تطلبت مواجهة هذه المشاكل تبنى مفاهيم وسياسات جديدة من أجل تحقيق الاستدامة للتنمية العمرانية، مما يمكن أن يؤدي لتقليل الخسائر البيئية، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، ومواجهة مشاكل البطالة والفقر، وإيجاد بيئة عمرانية جيدة، ولكن الطريق نحو الاستدامة تحده عدة هياكل تنظيمية متوازنة، وأول هذه الهياكل وأهمها توافر منظومة من التشريعات والقوانين تحدد ضوابط التنمية العمرانية المستدامة، وتساعد على بلوغ أهدافها.

## مشكلة البحث

تعتبر التشريعات المنظمة للعمران والبيئة من أهم الآليات المؤثرة في مستوى التنمية العمرانية المستدامة، لما تفرضه من ضوابط ومعايير تضمن الارتقاء بالبيئة العمرانية، واستمرارية الأهداف التنموية المختلفة. وتتمثل مشكلة البحث في تقييم مدى استيعاب التشريعات المنظمة للتنمية العمرانية في مصر لمفهوم الاستدامة، وبالتالي فالسؤال الرئيسى الذى يطرحه البحث: هل بيئة التشريعات القائمة حالياً بمصر تستوعب مفهوم التنمية العمرانية المستدامة بمعناها الشامل؟ وتبرز أهمية البحث في الوقت الحالى نظراً لتزامنه مع صدور قانون البناء الجديد، الذى يتوقع المشرع المصرى أن يحدث نقلة نوعية واضحة في البيئة العمرانية بمصر من خلال دفع عجلة التنمية العمرانية وتشجيع الاستثمار العقارى.

## منهج البحث

ينتهج البحث كلا من أسلوب التحليل النظرى والأسلوب الاستنتاجى فى إطار المنهج الوثائقى، لدراسة وتقييم نصوص التشريعات التى تتعامل بشكل مباشر مع أوجه التنمية العمرانية المستدامة، مع تحديد الملامح والنقاط التشريعية الواقعة داخل إطار الاستدامة وخارجه.

## ١ - المفاهيم والمحددات المتعلقة بالتنمية العمرانية المستدامة

يتناول هذا الجزء عدد من المفاهيم والدلالات المحورية التى نعتقد بأهمية تناولها وتعريفها، للتعرف على مجمل العلاقات بمجال هذه الورقة البحثية، والتى تمثل فى نفس الوقت وسيلة لفهم مختلف الجوانب المتعلقة بالمصطلحات والمفاهيم الأخرى ذات العلاقة والارتباط بموضوع البحث.

### ١-١ العلاقة بين النظام البيئى والبيئة المبنية

يتكون النظام البيئى من عدة مكونات بيولوجية وفيزيائية وكيميائية (مثل الأرض والماء والهواء والكائنات الحية... إلخ) وتعرف مجتمعة بالمكونات البيوفيزيائية، وتعمل هذه العناصر فى توازن محكم على تنظيم الحياة على الأرض، حيث يخدم النظام البيئى بشكل مباشر وغير مباشر بقاء الجنس البشرى، إلا أن الأنشطة البشرية غالباً ما تتسبب فى إحداث تغيرات فى المكونات البيوفيزيائية، وتكون هذه التغيرات مقبولة ما دام النظام البيئى قادراً على إعادة التوازن لعناصره،

ويحدث الخلل البيئي عندما يبدأ النظام فى الاضطراب فيفقد توازنه وقدرته على صنع الحياة، وتظهر الآثار بشكل سلبي على كل الكائنات الحية بما فيها الإنسان.

ومن جهة أخرى نجد أن البيئة المبنية تعتمد فى مكوناتها وتفاعلاتها على ما تستمد من النظام البيئي وما تصرفه إليه، وعلى هذا تكون العلاقة بين النظام البيئي والبيئة المبنية ذات شقين : فهو مصدر للمواد الخام والطاقة كما أنه مستقبل للنفايات، وبالتالي فهي علاقة متضاربة ومتعارضة، حيث يكون امتداد البيئة المبنية وتشغيلها واستمرارها دائماً على حساب النظام البيئي.

وقد كانت نشأة المدن ونموها فى الحضارات القديمة حسب قدرات الإنسان واحتياجاته ووفق المقياس الإنسانى، ولكن بعد الثورة الصناعية أصبحت المدن تنمو وفق مخططات ذات منطقتى تجريدى أفقد المدينة إنسانيتها، وتأثر الهيكل العام للمدينة المعاصرة بالمقياس المتولد عن حركة السيارات ووسائل النقل، وماتت روح المدينة بنسيانها هدفها الأساسى وهو الإنسان<sup>(١)</sup>. ومن جهة أخرى انعكست زيادة معدلات النمو السكانى فى صورة زيادة ضخمة فى عدد وأحجام المدن، مما كان له آثار سلبية على النظام البيئي وخاصة فى مدن العالم النامى، وأصبح النمو الحضري يتسم بالظواهر التالية :-

- الإحلال المتزايد للبيئة المبنية محل النظام البيئي، ففى الدول النامية يتحول سنوياً حوالى مليون فدان من الأراضى الصالحة للزراعة -المصدر الأول للغذاء- للاستعمالات الحضرية.
- استهلاك الموارد الطبيعية غير المتجددة فى صورة طاقة ومواد لازمة لإنشاء المدن وتشغيلها، وانعكس نضوب هذه الموارد على ضعف الإنتاجية، مما أدى لتفشى البطالة وتوابعها من الفقر والجهل والمرض.
- انبعاث كمية ضخمة من الملوثات بمختلف أنواعها، مما أثر على توازن النظام البيئي بأكمله.

وإزداد تعقيد المشكلة بامتداد حجم المدينة، بسبب زيادة المسافات المقطوعة فى التنقل للعمل والحصول على الخدمات، وزيادة معدلات استخدام السيارات، وزيادة استهلاك الطاقة، وزيادة انبعاث الملوثات، وارتفاع درجة الحرارة والازدحام والضوضاء ... الخ. وبالتالي نجد أن مدن اليوم أخفقت فى تحقيق التوازن بين نظامها الوظيفى والنظام البيئي، كما فشلت فى دعم الاحتياجات الروحية والمادية للإنسان، لذا ظهر فكر التنمية المتواصلة أو المستدامة ليضع الإنسان والنظام البيئي على قمة اهتمامات العالم<sup>(٢)</sup>.

#### ٢-١ مفهوم التنمية العمرانية المستدامة

نشأت فكرة الاستدامة فى بداية طرحها بمؤتمر ستوكهولم عام ١٩٧٢، لمواجهة المخاطر التى تهدد البيئة الطبيعية والموارد غير المتجددة من جراء النمو البشرى المتسارع والتنمية بجميع أشكالها، ثم تبلورت الفكرة من خلال أعمال اللجنة العالمية للتنمية والبيئة (WCED)، والتى عرفت باسم لجنة "برندتلاند" فى تقريرها بعنوان "مستقبلنا المشترك" عام ١٩٨٧، ثم توسع المفهوم فى قمة الأرض بمدينة ريو دى جانيرو عام ١٩٩٢، ليشمل البيئة المبنية ومختلف أنواع السياسات، وذلك بهدف تضمين مفهوم الاستدامة فى الخطط الموجهة للتنمية، وربط الاهتمامات المحلية بالاهتمامات العالمية، حتى اتضحت آليات التنفيذ بمؤتمر جوهانسبرج عام ٢٠٠٢<sup>(٣)</sup>. وبالرغم من عدم وجود تعريف محدد متفق عليه لما يعنيه مصطلح «التنمية المستدامة» بسبب أن معظم الحكومات والهيئات الدولية

(١) E. Hardoy, Diana Mitlin and David Satterthwaite (1992).

(٢) مجاهد، سلوى عبد الرحمن (فبراير ٢٠٠٤).

(٣) الشريف، دعاء محمود (٢٠٠٣).



قد وضعت مدى واسعاً من الأهداف، إلا أن تقرير لجنة برنيتلاند عرف التنمية المستدامة على أنها: «التنمية القادرة على توفير احتياجات الأجيال الحالية دون التعدى على قدرة الأجيال المستقبلية لتلبية احتياجاتها». ومن هذا التعريف تعتبر التنمية المستدامة عملية ديناميكية تستطيع بها المجتمعات مقابلة احتياجاتها الحالية، وتوقع الاحتياجات المستقبلية، بالطرق التى تحقق التوازن بين الأنظمة البيئية والاجتماعية والاقتصادية، وربط الأداء والتصرفات المحلية بالاهتمامات العالمية. وبالتالي تتحرك استراتيجية التنمية المستدامة فى ظل أربعة أهداف رئيسية هى :-

- **حماية المجال البيئى** : بمعنى حماية مكونات النظام البيئى المحلى كأساس للحفاظ على توازن النظام البيئى العالمى، من خلال الحد من الأضرار الإيكولوجية مثل التصحر والتغير فى المناخ، وحماية مكونات المجال الطبيعى ذات القيمة مثل الحياة البرية والمحميات الطبيعية والمناطق التاريخية والأثرية.
- **الحفاظ على الموارد الطبيعية** : بمعنى توفير الاحتياجات الحالية من الموارد ومصادر الطاقة الغير متجددة، ولكن بمعدلات تتناسب مع قدرة هذه الموارد على التجدد والاستمرار، وبما لا يعرض المجال البيئى للتلوث، والعمل على إيجاد بدائل لهذه الموارد.
- **التنمية الاقتصادية** : من خلال تحقيق مستوى مستقر لمعدلات النمو الاقتصادى، وتعزيز الفعالية والقدرة الاقتصادية، مما يساهم فى توفير فرص العمل وزيادة الإنتاج والخدمات.
- **التنمية الاجتماعية** : من خلال مراعاة أهمية الأبعاد الاجتماعية والثقافية للتنمية، والتى تشمل كافة النظم الاجتماعية والعقائدية والتركيبات الإثنوجرافية التى تتطور على أساسها ثقافات الشعوب، فأغفال هذه الجوانب قد يؤدى لفشل العديد من البرامج والمشروعات التنموية ذات الاقتصاديات الناجحة<sup>(٤)</sup>.

بناءً على ما سبق يمكن تعريف مفهوم التنمية العمرانية المستدامة على أنها: «إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة، لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة». وبالتالي فالتنمية العمرانية المستدامة بمفهومها الشامل عملية متشعبة ومتعددة الأبعاد، فهى إستراتيجية تهدف لتحقيق الاحتياجات الحالية والمستقبلية للسكان، ولكنها تمس كل جوانب الحياة من نظم سياسية وأوضاع اقتصادية وعمرانية، وتقدم علمى وتقنى، وقيم وعادات وسلوكيات، وبالتالي تتمثل أهم عناصر التنمية العمرانية المستدامة فى: حماية المجال البيئى، والحفاظ على الموارد، والارتقاء بالبيئة العمرانية، وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ومع الاقتناع العام بفكرة الاستدامة تبنت معظم الدول المتقدمة مجموعة من المفاهيم العمرانية الجديدة تمثلت فيما يلى :-

#### ١-٢-١ مفهوم المجتمعات العمرانية المستدامة

تمنى الإنسان دائماً -ولا يزال- أن يحيا فى «المدينة المثالية أو الفاضلة»، وقد اختلف تصور هذه المدينة باختلاف الظروف الحضارية المصاحبة لكل عصر، وحالياً يتمثل أفضل تصور للمدينة الفاضلة فى المجتمعات المستدامة، التى يمكن تعريفها بأنها مستقرات عمرانية يريد سكانها العيش والعمل فيها حالياً وفى المستقبل، وهى تحتوى على البنية الأساسية المجتمعية والفعالية الاقتصادية، والفرص والإمكانات التى يحتاج إليها سكانها، من حيث تحقيقها طموحات الشباب كما لكبار السن، مما يعكس على شعور السكان بالانتماء والعمل على رفاهية مجتمعهم<sup>(٥)</sup>. كما تتميز بقدرتها على التلاؤم الإيكولوجى بالحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية، والعمل على تدعيمها بطرق تحافظ على احتياجات المستقبل. وبالتالي فالأسس التخطيطية الواجب توافرها فى المدينة المستدامة هى :-

(٤) UN-Habitat, (2002); Plowden, Ben. (Summer 2002).

(٥) المنديل، فائق جمعة (يناير ٢٠٠٨).

- ملائمة الكثافة السكانية للطاقة الاستيعابية للمدينة، وقدرتها على استيعاب الخدمات المطلوبة، واحترام الاشتراطات الصحية.
- إتباع النمط المختلط لاستعمالات الأراضى، حيث تضم كل منطقة نسب متوازنة من الاستعمالات السكنية والخدمات الاجتماعية والترفيهية والمساحات الخضراء والمفتوحة.
- توجيه مشروعات التنمية نحو الأراضى التى سبق استعملها، والحفاظ على الأراضى ذات القيمة (الأراضى الزراعية والغابات والمناظر الطبيعية والمناطق الأثرية والتاريخية... الخ).
- وضع معايير صارمة للحفاظ على البيئة، وحمايتها من الملوثات بجميع أنواعها.
- تعزيز الفعالية الاقتصادية للمدينة من خلال توفير أوجه متعددة ومتكاملة للأنشطة الاقتصادية.
- تصميم المباني بشكل يحقق المرونة الكافية لإتاحة استخدام المبنى فى وظائف مختلفة تحسباً للتحويلات والتغيرات المستقبلية.
- تنوع نماذج الإسكان بما يتلاءم مع مختلف توجهات السكان الاجتماعية وثقافتهم وقدراتهم الاقتصادية.
- ملائمة التشكيل العمرانى لظروف البيئة المحلية كالموقع الجغرافى والعوامل المناخية، مما يخفض استهلاك الطاقة لتحقيق راحة الإنسان الحرارية، واستخدام العناصر الطبيعية كالماء والأشجار والنباتات المختلفة لتحسين الظروف المناخية والجمالية.
- ترشيد استهلاك الطاقة والماء، ومحاولة تقليل المخلفات لأقل حد ممكن، وإعادة تدويرها.
- احترام المقياس الإنسانى فى مسافات السير، وتوزيع الخدمات الأساسية بحيث يتمكن السكان من الوصول لها سيراً على الأقدام، وإعطاء الأولوية فى تخطيط المناطق للمشاة ثم للدراجات ثم لوسائل النقل العام، وتقليل حجم الحركة بالسيارات الخاصة<sup>(٦)</sup>.
- تعزيز قيم المشاركة الشعبية والمجتمعية فى تنمية وإدارة المدينة من خلال المجالس المنتخبة لإدارة المدينة ومنظمات المجتمع المدنى.
- تعزيز القيم الجمالية والتشكيلية والحضارية.

#### ٢-٢-١ مبادئ التصميم العمارى المستدام

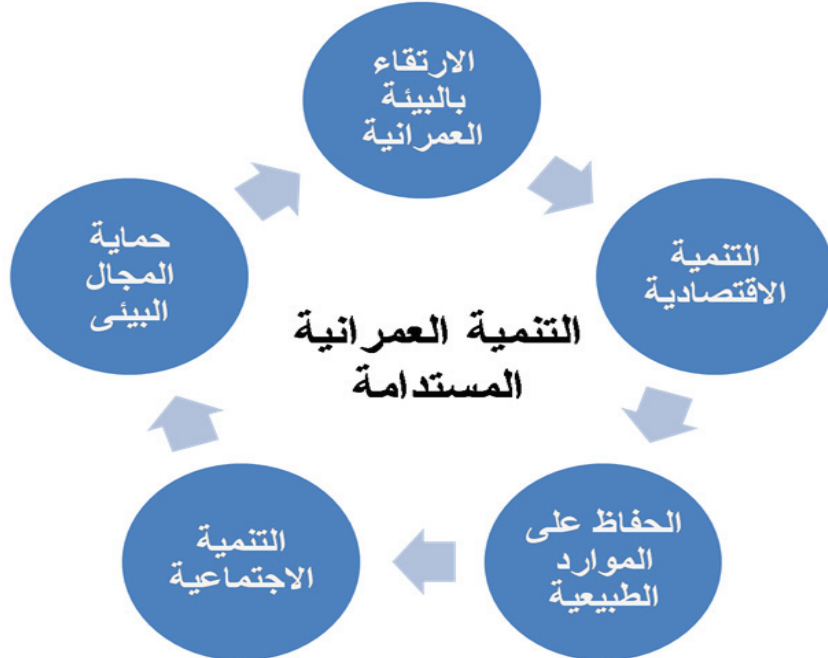
يعتبر التصميم العمارى المستدام أو العمارة الخضراء من أهم الاتجاهات المعمارية المعاصرة، وأكثرها تأثيراً فى الدول الصناعية المتقدمة، وتمثل أهم مبادئ العمارة الخضراء فى الحفاظ على المصادر الطبيعية، واستهلاك المبنى لأقل قدر من الطاقة، وتقليل الملوثات المنبعثة من المبنى. ولتحقيق هذه المبادئ تستخدم العمارة الخضراء عدة حلول معمارية، أهمها ما يلى :-

- استخدام مواد بناء صديقة للبيئة، غير ضارة بالصحة، لا ينبعث منها ما يضر الإنسان أو البيئة المحلية، وهى مواد ناتجة من موارد وخامات من البيئة الطبيعية مثل الطين والأخشاب وغيرها، ويمكن إعادة استخدامها أكثر من مرة، ويفضل المواد المتوفرة محلياً.
- استخدام الحلول التصميمية للتغلب على الظروف المناخية، وتوفير الإضاءة والتهوية الجيدة، وتحقيق راحة

(٦) البنك الدولى ومركز الأهرام للترجمة والنشر (مارس ٢٠٠٤).



- الإنسان الحرارية بأسلوب طبيعي، والاستفادة من إيجابيات الأشجار والنباتات في التظليل وتحسين البيئة المحلية، والتخلص من ثاني أكسيد الكربون وإنتاج الأوكسيجين.
- توظيف التقنية الحديثة باستخدام أقل قدر من الطاقة في التبريد والتدفئة والإضاءة وغيرها من الاستخدامات، أو توظيف مصادر الطاقة المتجددة للحصول على طاقة نظيفة<sup>(٧)</sup>.



شكل رقم (١) عناصر التنمية العمرانية المستدامة

### ٣-١ تحول الدول النامية نحو التنمية العمرانية المستدامة

اعتمد تصنيف دول العالم منذ ثمانينات القرن العشرين على أساس المنظور التنموي، وتمثل التصنيف في: دول الشمال كاملة النمو، ودول الجنوب أو الدول النامية أو المتخلفة تنموياً أو ذات المستوى الأقل من التنمية. وفي نهاية القرن العشرين تطلبت مواجهة مشكلات التنمية بالدول النامية وعلى الأخص التنمية العمرانية، تبني مفاهيم تنموية جديدة ترتبط بمنظور الاستدامة، وقد ساهمت في استحداث هذه المفاهيم مجموعة من التحولات العالمية في مختلف الجوانب كان أهمها ما يلي:-

- **الجانب الاقتصادي:** حيث اتجهت أغلب دول العالم لتبني نظام الاقتصاد الحر، وتعزيز قوى السوق، وخصخصة إدارة الاقتصاد القومي، مما شجع الكثير من أنشطة الإنتاج في الدول الصناعية المتقدمة للهجرة إلى بعض الدول النامية مصطحبة معها أنشطة استثمارية وخدمية متنوعة.
- **الجانب الاجتماعي:** استتبع التحول الاقتصادي حتمية الوصول للأسواق بمشاركة أفراد المجتمع كمنتجين ومستهلكين وعاملين، وتزايد الاهتمام العالمي بالجوانب الاجتماعية للتنمية، ودعم الخدمات الاجتماعية، كذلك ظهرت قوى مجتمعية جديدة مثل منظمات المجتمع المدني كشركاء رئيسيين في التنمية، مما أدى لتعزيز العمل وفق آليات جديدة للمشاركة المجتمعية في عمليات التنمية.
- **الجانب السياسي:** استتبع التحولات الاقتصادية والاجتماعية تحولات في الجانب السياسي في أغلب الدول

(٧) Zorlutuna, A. (April 1999) ; Carians, S. (April 2001)



النامية، ولعل أبرز هذه التحولات توجهات الانتقال من المركزية إلى اللامركزية، ومن الحكومي إلى غير الحكومي، والتحول من العلاقات العمودية بين الأطر الدولية والإقليمية والمحلية إلى العلاقات الأفقية فى ظل العولمة، والتوسع فى المشاركة فى صنع القرار من خلال النظم الديمقراطية، وكان هذا التحول السياسى حتمياً لخلق مناخ مستقر يتلاءم مع متطلبات الاقتصاد الحر<sup>(٨)</sup>.

وبالتالى أصبح الإطار الذى تتم فيه عمليات التنمية العمرانية فى الدول النامية أكثر ديناميكية من ذى قبل، كما أن الموارد وفرص التنمية لم يعد يقتصر وجودها على ما بداخل الحدود السياسية للدولة فقط، بل تعداها لما هو موجود فى الدول الأخرى، حيث استبدلت مبادئ التبعية بمبادئ الشراكة والتكامل فى مواجهة تيارات المنافسة الشديدة على المستوى العالمى. ومن جهة أخرى تطور الفكر التخطيطى من النظرة التقليدية التى تعتمد على تحديد المخطط العام للاستعمالات كأساس لوضع المخططات العمرانية ومرآحلتطورها الزمنى المحددة مسبقاً، إلى أسلوب إدارة التنمية الشاملة من خلال المخططات الاستراتيجية كعملية مستمرة لا تخضع لفترة زمنية محددة. وفى مصر توجد العديد من المؤشرات الإيجابية الراهنة، ويمكن فى حال حسن توظيفها تحقيق تنمية عمرانية مستدامة، وأهمها ما يلى :-

• تواجد إرادة سياسية واضحة، واهتمام واضح ونية صادقة بدعم مجالات التنمية العمرانية المستدامة، ودعوات معلنة لحل مشاكل التنمية العمرانية.

• الاهتمام الواضح فى السنوات الأخيرة بقطاع المجتمع المدنى، وما رافقه من تحولات ديمقراطية، وحرص معلن على دعم وتفصيل هذا القطاع، مما يعنى إمكانية تحقيق تنسيق جيد بين النظام التخطيطى المركزى والأحياء والوحدات المحلية، بما يحقق خدمات عمرانية أكثر ارتباطاً بالواقع.

• إمكانية الاستفادة من أفضل الممارسات والتجارب العالمية، والتى أصبحت متاحة بصورة واسعة النطاق، واعتماد أسلوب البحث العلمى الرصين فى تحليلها والاستفادة منها حسب الظروف المحلية<sup>(٩)</sup>.

## ٢- ارتباط منظومة التشريعات المصرية الحالية بالتنمية العمرانية المستدامة

### ٢-١ مفهوم التشريعات المنظمة للتنمية العمرانية

التشريع أو القانون هو مجموعة القواعد الملزمة التى تنظم سلوك ونشاط الأفراد فى المجتمع، وتكفل السلطة العامة احترام هذه القواعد، والتشريع ضرورة اجتماعية لا بد منها لحماية النظام الاجتماعى وكفالة الأمان والاستقرار للمجتمع<sup>(١٠)</sup>. وتختص التشريعات العمرانية بتنظيم العمران فى التجمعات العمرانية بأشكالها المخالفة، سواء التجمعات الحضرية كالمدين أو التجمعات الريفية كالقري، وهى تحكم تصرفات الأفراد والجماعات فى مجال العمران، وتحدد الضوابط والمعايير لتحقيق الأهداف التى تنشدها مشروعات التنمية العمرانية. وتتمثل أهم هذه الأهداف فيما يلى :-

• توفير المقومات الأساسية للحياة الكريمة للإنسان، من متطلبات الإسكان والأمن والصحة والتعليم والثقافة والترفيه، مع حماية مقدساته وخصوصياته.

• الارتقاء البيئة العمرانية من خلال تنفيذ مخططات التنمية العمرانية، والتحكم فى الكثافات السكانية والبنائية،

(٨) Banerjee, T. (Winter 2001) ; Gehl, Jan. (Summer 2002)

(٩) عبّية، إيهاب محمود (فبراير ٢٠٠٤).

(١٠) محجوب، جابر على (٢٠٠٧).



والسيطرة على اتجاهات النمو العمرانى، وتحديد استعمالات الأراضى، وتوزيع مجالات العمل والخدمات والأنشطة الإنسانية بأنواعها، وتوفير المناطق الخضراء والمفتوحة، وتخطيط شبكات الطرق والمرافق والمواصلات العامة.

- وضع معايير لأعمال البناء تضمن سلامتها، وتوفيرها لمقتضيات الأمن والصحة والراحة للسكان.
- التنسيق الحضارى والجمالى للبيئة العمرانية بالتحكم فى أنماط المنشآت المعمارية من حيث ارتفاعات المباني، وعلاقتها بالطرق والبيئة العمرانية المحيطة<sup>(١١)</sup>.
- حماية مساحة رقعة الأراضى الزراعية من النمو العمرانى العشوائى.

وتندرج التشريعات المنظمة للعمران تحت إطار القانون العام، وهو مجموعة القواعد المنظمة للعلاقات القانونية التى تكون الدولة طرفاً فيها باعتبارها صاحبة السيادة، وتتولى الإدارات الهندسية بالأحياء والمدن والوحدات المحلية بالقرى تطبيق تلك التشريعات ومتابعة تنفيذها.

## ٢-٢ التشريعات المرتبطة بالتنمية العمرانية المستدامة

تعتبر التشريعات من أهم الآليات الأساسية المؤثرة فى التنمية العمرانية المستدامة، من خلال توفير الإطار القانونى الملزم لاستيعاب فكرة الاستدامة، فضلاً عما تفرضه من ضوابط ومعايير تهدف للارتقاء بمستوى البيئة العمرانية، وتضمن استمرارية الأهداف التنموية المختلفة على كافة المستويات. والواقع أن التعامل مع التنمية العمرانية المستدامة يحتاج إلى حزمة متكاملة من التشريعات والقوانين، ولا تستطيع التشريعات العمرانية وحدها التعامل مع هذا النوع من التنمية الشاملة، وبدراسة التشريعات المصرية الحالية اتضح أن أهم القوانين المتعلقة بالتعامل المباشر مع التنمية العمرانية المستدامة تتمثل فى ثلاثة قوانين هى :-

- قانون البناء رقم (١١٩) لعام ٢٠٠٨.
- قانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٥٩) لعام ١٩٧٩.
- قانون البيئة رقم (٤) لعام ١٩٩٤.
- بالإضافة لبعض القوانين الأخرى التى تمس أوجه التنمية العمرانية المستدامة بشكل غير مباشر، وهى :-
- قانون الطرق العامة رقم (٨٤) لعام ١٩٦٨ وتعديلاته.
- قانون الأراضى الصحراوية رقم (١٤٣) لعام ١٩٨١.
- قانونى الحفاظ على الأراضى الزراعية رقم (١٥٤) ورقم (٢٠٧) لعام ١٩٨٠.
- قانون نظام الإدارة المحلية رقم (٤٣) لعام ١٩٧٩.
- قانون المحال الصناعية والتجارية رقم (٤٥٣) لعام ١٩٥٤.
- قانون حماية الآثار رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣.
- قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر رقم (١٣٦) لعام ١٩٨١.
- قانون التعاون الإسكانى رقم (١٤) لعام ١٩٨١.
- قانون التمويل العقارى رقم (١٤٨) لعام ٢٠٠١.
- قانون التأجير التامويلى رقم (٩٥) لعام ١٩٩٥ وتعديلاته.

(١١) عثمان، عصام الدين محمد على (فبراير ٢٠٠٠).



• قانون تنظيم الإعلانات رقم (٦٦) لسنة ١٩٥٦.

وسوف نتناول بالعرض القوانين الثلاثة المتعلقة بالتعامل المباشر مع التنمية العمرانية المستدامة.

٢-٢-١ قانون البناء رقم (١١٩) لعام ٢٠٠٨

ينظم القانون شئون التخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى، وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية، ويتوقع المشرع أن يحدث القانون نقلة نوعية واضحة فى البيئة العمرانية بمصر من خلال دفع التنمية العمرانية وتشجيع الاستثمار العقارى، ومما لاشك فيه أن القانون يمثل إضافة للمنظومة التشريعية فى مرحلة تحتاج فيها مصر لقانون موحد للبناء، يضم بين دفتيه كافة القوانين المتعلقة بمنظومة التنمية العمرانية. وينقسم القانون لأربعة أبواب رئيسية كما يلى -

أ- باب التخطيط والتنمية العمرانية: يحدد الضوابط والمعايير الخاصة بالتخطيط والتنمية العمرانية على المستوى القومى والإقليمى والمحلى، وإعداد خطط وبرامج وآليات تنفيذ التنمية العمرانية على كافة مستوياتها، ويمس هذه الباب أغلب عناصر التنمية العمرانية المستدامة. وقد حدد القانون صراحة مفهوم التنمية العمرانية المستدامة، وعرفها بأنها: «إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة»<sup>(١٢)</sup>. وتعامل القانون صراحة مع المخطط الاستراتيجى كآلية لتنفيذ التنمية العمرانية المستدامة، وعرف القانون المخطط الاستراتيجى بأنه: «المخطط الذى يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية، ويكون على المستوى القومى أو الإقليمى أو على مستوى المحافظة أو المدينة أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى، واستعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل على المستوى التخطيطى»<sup>(١٣)</sup>، ووضع القانون بشكل وافى كيفية إعداد كل من المخطط الاستراتيجى والمخطط التفصيلى.

وحدد القانون آلية جديدة للتنفيذ من خلال إنشاء مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويشكل برئاسة رئيس مجلس الوزراء وعضوية الوزراء المختصين، ورؤساء الجهات المعنية بالتنمية العمرانية، وعشرة من الخبراء المتخصصين نصفهم على الأقل من غير العاملين فى الحكومة ووحدات الإدارة المحلية. وتتمثل أهم اختصاصات هذا المجلس فيما يلى:-

- إقرار الأهداف والسياسات العامة للتنمية العمرانية والتنسيق الحضارى على المستوى القومى.

- التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضى الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجى القومى، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم.

- اقتراح وإبداء الرأى فى مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية<sup>(١٤)</sup>.

كما حدد القانون أن الهيئة العامة للتخطيط العمرانى هى الجهاز المسئول عن وضع السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة، وتختص الهيئة بما يلى :-

- إعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظة.

(١٢) المادة (٣) القرار الجمهورى بإصدار قانون البناء.

(١٣) مادة (٢) قانون البناء.

(١٤) مادة (٣) و(٤) نفس القانون.



- إقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى وأحوزتها العمرانية.
- إعداد البحوث والدلائل والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.
- تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية.

كذلك حدد القانون جهة مختصة بتنفيذ القانون على المستوى الإقليمي والمحلي، حيث نص على أنه يكون بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، ويباشر اختصاصات الهيئة بالإقليم. كما تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، تتولى داخل نطاقها الإدارى إعداد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية والاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضى، وبرامج وألويات مشروعات التنمية، وذلك بواسطة الخبراء والمكاتب الاستشارية المتخصصة المعتمدة من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، كما تتولى الإدارة إعداد السياسات العمرانية المحلية، وفقاً للاحتياجات التى يحددها المجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى<sup>(١٥)</sup>.

ب- باب التنسيق الحضارى : وهو يعد من النصوص التشريعية المستحدثة، ويستهدف تحديد الضوابط والمعايير الخاصة بتنظيم أعمال التنسيق الحضارى، وتمس هذه الضوابط التنمية العمرانية المستدامة من خلال الحفاظ على عناصر البيئة الطبيعية والمنشآت والمناطق التاريخية ذات القيمة، كما تحمى البيئة العمرانية من التلوث البصرى، وتعزز القيم الجمالية والحضارية. وقد عرف القانون المباني ذات القيمة المتميزة غير الخاضعة لقانون الآثار، بأنها : «المنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية، من حيث أسلوب إنشائها وطراز بنائها أو وظيفتها، أو المرتبطة بحرفة نادرة أو بشخصية تاريخية أو بحوادث قومية أو دينية هامة». وعرف المناطق ذات القيمة المتميزة بأنها : «المناطق التى تتميز بثناء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها».

وحدد القانون آلية التنفيذ بتشكيل الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، وهو يتبع إدارياً وزير الثقافة، ويتبع الجهاز بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمي للتنسيق الحضارى، ويجوز إنشاء فروع للجهاز بعواصم المحافظات، وفى المناطق السياحية والتجمعات العمرانية الجديدة، وفى المدن والمناطق ذات القيمة المتميزة، وتتمثل أهم اختصاصات الجهاز فيما يلى :-

- رسم السياسة العامة للتنسيق الحضارى، ووضع المخططات والبرامج التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة والمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

- اقتراح وإبداء الرأى فى مشروعات القوانين والقرارات ذات الصلة بالتنسيق الحضارى.

- إعداد أسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمنشآت ذات القيمة المتميزة.

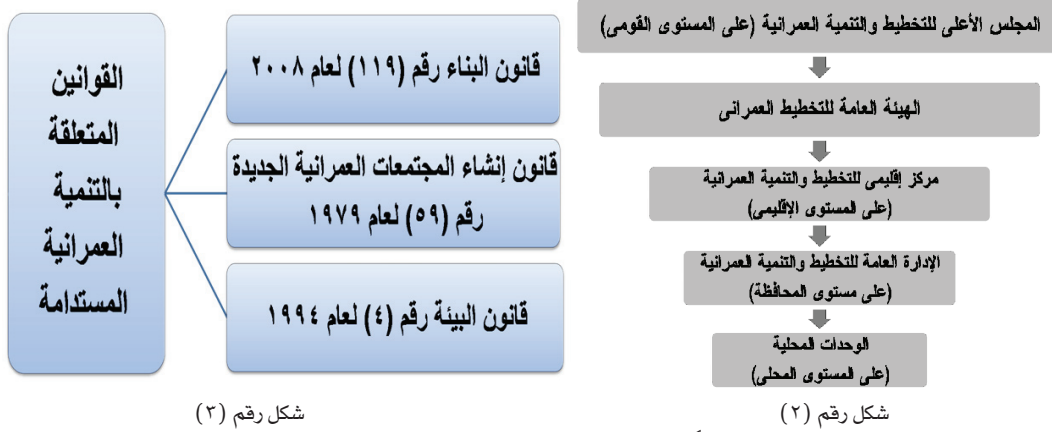
- تشكيل اللجان النوعية لوضع معايير ودلائل التنسيق الحضارى فى المجالات المختلفة مثل : المناطق التراثية ومراكز ومدخل المدن والمناطق الشاطئية والعشوائية والقرى والطرق والإضاءة الخارجية، وتتم مراجعة هذه الأسس والمعايير مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة لذلك.

- وضع أسس ومعايير وضع اللافتات الإعلانية وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها<sup>(١٦)</sup>.

ج- تنظيم أعمال البناء : يحدد الضوابط والمعايير الخاصة بتنظيم أعمال البناء، بما يضمن سلامتها واستيفائها لمقتضيات الأمن والأمان والصحة العامة والراحة للسكان. ويعتبر هذا الباب نسخة مكررة من القانون السابق للبناء

(١٥) المواد من (٥) إلى (١٢) نفس القانون.  
(١٦) المواد (٢٧) إلى (٢٧) قانون البناء، والمادة (٨٠) من اللائحة.

رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦م الذى تم تعديله أكثر من ١٣ مرة، ليكون آخر التعديلات القانون رقم (١٠١) لعام ١٩٩٦م، وقد تعرضت العديد من الدراسات السابقة لمشاكل وسلبيات هذا القانون، وللأسف فلا يزال هذا الباب بعيد كل البعد عن روح ومبادئ الاستدامة.



شكل رقم (٢)

القوانين المرتبطة بشكل مباشر مع التنمية العمرانية المستدامة

شكل رقم (٢)

الهيكل التنظيمى لجهات تنفيذ المخططات العمرانية وفقاً لما يحدده القانون

د- الحفاظ على الثروة العقارية : يتناول هذا الباب الضوابط والمعايير اللازمة للحفاظ على الثروة العقارية من خلال نقطتين هامتين، تتمثل النقطة الأولى فى تنظيم اتحاد لشاغلى المبانى السكنية، حيث نص القانون على ضرورة تنظيم اتحاد للشاغلين، وذلك فى المجمعات السكنية أو العقارات التى يزيد عدد وحداتها السكنية عن أربعة، وذلك للإشراف على إدارة المبنى وتوفير الخدمات المطلوبة له، والحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتته وترميمه، والحفاظ على طابعه المعمارى، وتكون هذه الاتحادات تحت إشراف الجهة الإدارية. وحدد القانون ضوابط تشكيل الاتحاد، حيث يعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة فى العقار، سواء كان مالكاً أو صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أو حائزاً، وسواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، كما يعد عضواً باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولولم يكن من الشاغلين. وقد حدد القانون ضوابط انتخاب أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، حيث يتكون المجلس من رئيس وأمين للصندوق وعضو، وفى حالة زيادة عدد الوحدات على سبع ينتخب نائب للرئيس<sup>(١٧)</sup>.

وتتمثل النقطة الثانية فى صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط، حيث حدد القانون الضوابط والمعايير الخاصة بصيانة وترميم العقارات، وهدم المنشآت الآيلة للسقوط، وهى لا تعدو أن تكون تكرار لمواد قانون البناء السابق رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٩م، ولكن من أهم ما استحدثه القانون فى هذا الشأن إيجابية هامة تتمثل فى إنشاء صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمنشآت السكنية، وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط، وخصص القانون لهذا الصندوق ٥,٠٪ من الموازنة الاستثمارية للدولة.

#### ٢-٢-٢ قانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩

يستهدف القانون وضع الضوابط والمعايير الخاصة بتخطيط وإقامة وإدارة المجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك لفترة زمنية محددة، يتم بعدها نقل تبعية هذه المجتمعات إلى وحدات الإدارة المحلية. ويعرف القانون المجتمعات العمرانية الجديدة (سواء المدن أو القرى) بأنها : «كل تجمع بشرى متكامل يستهدف خلق مراكز حضرية جديدة،

(١٧) المواد (٧٥) و(٧٧) و(٧٨) لائحة قانون البناء.



تحقق الاستقرار الاجتماعى والرخاء الاقتصادى (الصناعى والزراعى والتجارى ... وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق القرى والمدن القائمة». وحظر القانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة على الأراضى الزراعية، كما أوجب الحفاظ على ما قد يوجد بموقع التجمع الجديد من ثروات معدنية أو آثار أو تراث تاريخى. وقد حدد القانون آلية التنفيذ فى إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، التى تكون دون غيرها المسئولة عن إنشاء هذه المجتمعات، وتتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة، وإعداد المخططات العامة والتفصيلية لها<sup>(١٨)</sup>.

### ٢-٢-٣ قانون الحفاظ على البيئة رقم (٤) لسنة ١٩٩٤

يستهدف القانون حماية البيئة البيوفيزيائية بكل مكوناتها، ووضع الضوابط والمعايير اللازمة لحمايتها من التلوث بكل أشكاله، ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات التى تمس أهم عناصر التنمية العمرانية المستدامة، وهو حماية المجال البيئى. وقد عرف القانون حماية البيئة بأنها: «المحافظة على مكونات البيئة والارتقاء بها، ومنع تدهورها أو تلوثها، أو الاقلال من حدة التلوث، وتشمل هذه المكونات الهواء والبحار والمياه الداخلية متضمنة نهر النيل والبحيرات والمياه الجوفية، والمحميات الطبيعية والموارد الطبيعية الأخرى». كما عرف تقويم التأثير البيئى بأنه: «دراسة وتحليل الجدوى البيئية للمشروعات المقترحة التى قد تؤثر إقامتها أو ممارستها لنشاطها على سلامة البيئة». ويحدد القانون نطاق عمله مع المنشآت الصناعية والسياحية وجميع منشآت البنية الأساسية، ومنشآت المناجم والمحاجر والمنشآت العاملة فى مجال الكشف عن الزيت واستخراجه ونقله واستخدامه، وأى منشآت أخرى قد يكون لها تأثير ملحوظ على البيئة<sup>(١٩)</sup>. وضم القانون مجموعة وافية من الملاحق الخاصة بالمعايير والحدود القصوى المسموح بها لنسب الملوثات بأشكالها المختلفة.

وقد حدد القانون آلية التنفيذ فى حماية وتنمية البيئة بإنشاء جهاز لشئون البيئة، ويكون للجهاز فروع بالمحافظات، وتتمثل أهم اختصاصاته المرتبطة بالتنمية العمرانية فيما يلى :-

- رسم السياسة العامة، وإعداد الخطط اللازمة للحفاظ على البيئة وتنميتها، وإعداد الدراسات البيئية، وإعداد مشروعات القوانين وإبداء الرأى فى التشريعات المقترحة ذات العلاقة بالبيئة.
- إعداد الخرائط البيئية للمناطق العمرانية الجديدة والقائمة، ووضع المعايير والاشتراطات الواجب على أصحاب المشروعات والمنشآت الالتزام بها قبل الانشاء وأثناء التشغيل.
- المتابعة الميدانية لتنفيذ المعايير والاشتراطات من قبل المنشآت، واتخاذ الإجراءات ضد المخالفين.
- وضع المعدلات والنسب اللازمة لضمان عدم تجاوز الحدود المسموح بها للملوثات، ووضع أسس وإجراءات تقويم التأثير البيئى للمشروعات.
- إدارة المحميات الطبيعية والإشراف عليها.
- وضع برامج التثقيف البيئى للمواطنين<sup>(٢٠)</sup>.

### ٣- مدى استيعاب الرؤية التشريعية لمنظور الاستدامة

يناقش هذا الجزء مدى استيعاب المنظومة التشريعية المصرية لفكرة التنمية العمرانية المستدامة، من خلال

(١٨) المواد (١) إلى (٣) قانون المجتمعات العمرانية الجديدة.

(١٩) مادة (١) قانون البيئة.

(٢٠) مادة (٢) و(٥) نفس القانون.

تحليل نصوص القوانين الثلاثة المتعلقة بالتعامل المباشر مع التنمية العمرانية المستدامة، وتحديد الملامح والنقاط التشريعية التي تقع ضمن إطار ومبادئ الاستدامة، أو تقع خارج هذا الإطار، وقد تم توزيع هذه الملامح حسب العناصر الرئيسية للتنمية العمرانية المستدامة كما يلي :-

### ٣-١ ملامح حماية المجال البيئي

• استهدف قانون الحفاظ على البيئة بشكل أساسى حماية وتنمية البيئة، وقد عرف القانون حماية البيئة وتقويم التأثير البيئي تعريف دقيق ومحدد، كما أن ملاحق القانون شملت تقريباً كل أنواع الملوثات، وبالتالي حدد القانون مجال عمله بشكل يتفق مع أهم عنصر من عناصر الاستدامة وهو حماية المجال البيئي، كما أن آلية التنفيذ وفق نص القانون تؤمن حماية فعالة للبيئة والموارد، كما تضم جانب اجتماعى وثقافى من خلال وضع برامج التثقيف البيئى للمواطنين، مما يؤدي لانتشار الوعى البيئى، وما يستتبع ذلك من ترشيد استهلاك الماء والطاقة والتقليل من المخلفات.

• نص القانون على أن تتولى الجهة الإدارية المانحة لترخيص المبانى تقييم التأثير البيئى للمنشأة المطلوب الترخيص لها، وفقاً للمعايير والمواصفات التى يصدرها جهاز شئون البيئة<sup>(٢١)</sup>.

• نص القانون على أن يخصص بكل حى سكنى مساحة لا تقل عن ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> من أراضى الدولة لإقامة مشتل لإنتاج الأشجار، على أن تتاح الشتلات الناتجة للأفراد والهيئات بسعر التكلفة، ويسهم جهاز شئون البيئة فى تمويل إقامة هذه المشاتل<sup>(٢٢)</sup>.

• عرف القانون عملية إدارة النفايات بأنها : « جمع النفايات ونقلها وإعادة تدويرها، والتخلص منها من خلال العمليات التى لا تؤدى لاستخلاص المواد أو إعادة استخدامها، مثل الطمر فى الأرض أو الحرق العميق أو المعالجة البيولوجية أو الفيزيائية الكيميائية أو التخزين الدائم أو الترميد». وحظر القانون إلقاء أو معالجة أو حرق القمامة والمخلفات الصلبة إلا فى الأماكن المعدة لذلك، والتى يجب أن تبعد بمسافة ١٥٠٠ م عن أقرب منطقة سكنية، وحدد القانون فى ملاحقه مواصفات أماكن التعامل مع المخلفات<sup>(٢٣)</sup>.

• فى إطار حماية البيئة الهوائية نص القانون أنه يشترط أن يكون الموقع الذى يقام عليه المشروع مناسباً لنشاط المنشأة، بما يضمن عدم تجاوز الحدود المسموح بها للملوثات الهوائية. كما نص إنه يجب عند حرق أى نوع من أنواع الوقود أو غيرها سواء كان فى أغراض الصناعة أو توليد الطاقة أو الإنشاءات أو أى غرض آخر، أن تكون الغازات الناتجة فى الحدود المسموح بها<sup>(٢٤)</sup>.

• نص القانون على أنه يشترط فى الأماكن العامة المغلقة وشبه المغلقة أن تكون مستوفية لوسائل التهوية الكافية، بما يتناسب مع حجم المكان وقدرته الاستيعابية، ونوع النشاط الذى يمارس فيه، وبما يضمن تجدد الهواء ونقاؤه واحتفاظه بدرجة حرارة مناسبة<sup>(٢٥)</sup>.

• نص القانون على ضرورة التزام المنشآت عند مباشرة الأنشطة الإنتاجية أو الخدمية أو غيرها، وخاصة عند تشغيل المعدات والآلات التنبيه ومكبرات الصوت بعدم تجاوز الحدود المسموح بها لشدة الصوت، والتأكد من التزام

(٢١) مادة (١٩) نفس القانون.

(٢٢) مادة (٢٧) نفس القانون.

(٢٣) مادة (١) و(٣٧) نفس القانون ومادة (٢٨) من اللائحة التنفيذية.

(٢٤) المواد (٢٤) و(٤٠) قانون البيئة.

(٢٥) مادة (٤٥) نفس القانون.



المنشأة باختيار المعدات المناسبة لضمان ذلك<sup>(٢٦)</sup>.

• بالنسبة لحماية البيئة المائية نص القانون على أنه يحظر على جميع المنشآت بما فى ذلك المحال العامة والمنشآت التجارية والصناعية والسياحية والخدمية تصريف أو إلقاء أى مواد من شأنها إحداث تلوث فى الشواطئ أو المياه المتاخمة لها، سواء تم ذلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. ويشترط للترخيص بإقامة أية منشآت على السواحل أو قريباً منها، أن يقوم طالب الترخيص بإجراء دراسات التأثير البيئى، ويلتزم بتوفير وحدات لمعالجة المخلفات<sup>(٢٧)</sup>.

وعلى الجانب الآخر تمثلت بعض النقاط السلبية الواقعة خارج إطار الاستدامة فيما يلى :-

- اقتصار تطبيق القانون على منشآت محددة كالمشآت الصناعية والسياحية ومنشآت البنية الأساسية، وكان من الأوقع أن تشمل مظلة القانون المباني العامة والمباني الإدارية.
- عرف القانون عملية إعادة تدوير النفايات بأنها : «العمليات التى تسمح باستخلاص المواد أو إعادة استخدامها»<sup>(٢٨)</sup>، وبالرغم من ذلك لم يتضمن القانون أى آلية محددة لإعادة تدوير المخلفات.
- من أوضح السلبيات التخطيطية والبيئية بقانون البناء عدم تطبيق اشتراطات الكثافة البنائية بشكل ملزم، حيث اعتمد القانون بشكل أساسى على علاقة الارتفاع بالنسبة لعرض الطريق، وقد ترك القانون تحديد الارتفاع وفقاً لما ينص عليه المخطط الاستراتيجى والتفصيلى، على أن لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء عن ١,٥ عرض الطريق بحد أقصى ٣٦م، وبالطبع ستلتزم أغلب المخططات التفصيلية بهذا النص، وهذا الارتفاع سيؤدى بالتبعية لزيادة الكثافات البنائية والسكانية، مما سينعكس سلباً على كفاءة نظم الحركة وشبكات الطرق والبنية الأساسية وكذلك الخدمات العامة. ومن جهة أخرى فإن هذا الارتفاع يجعل أغلب الطوابق الأرضية لا تصل إليها أشعة الشمس طوال أيام الشتاء، مما يؤدى لوجود فراغات خارجية ذات مستوى إضاءة منخفض، وفراغات داخلية معتمة، الأمر الذى يؤدى لتدهور البيئى والإضرار بالصحة العامة. وفى دراسة سابقة أتضح إنه لإمكان دخول أشعة الشمس للطوابق الأرضية للمباني وقت الظهيرة فى فصل الشتاء يجب ألا يتجاوز ارتفاع المبنى المقابل ثلاثة أرباع عرض الطريق، أى نصف ما يسمح به القانون<sup>(٢٩)</sup>.
- لم يحدد قانون البناء أى اشتراطات أو معايير لمستوى الإضاءة أو التهوية الطبيعية الواجب توافرها بالفراغات المعمارية، وباستعراض نصوص القانون لا نجد سوى أحكام عامة لتحديد مساحات الأفتية الداخلية والخارجية، ومساحات الفتحات المطللة عليها. ومن الغريب عدم اعتماد القانون على الكود المصرى لتحسين كفاءة الطاقة فى المباني (كود رقم ٢٠٠٥/٣٠٦) بالرغم من صدوره واعتماده.
- من سلبيات قانون البناء السماح بالبناء على شوارع ذات عروض تصل إلى ٨م، مما يؤدى لعرقلة حركة المرور، وخاصة مرور سيارات الطوارئ وجمع القمامة، وما يستتبع ذلك من تدهور بيئى.
- لم تتطرق نصوص قانون البناء لتفعيل أى آلية للاستفادة من تطبيقات التكنولوجيا والعمارة الذكية المتوافقة مع البيئة، أو استخدام طرق وأساليب نظيفة لتوليد الطاقة.

(٢٦) مادة (٤٢) نفس القانون.  
(٢٧) المواد (٦٩) و(٧٠) نفس القانون.  
(٢٨) مادة (١) نفس القانون.  
(٢٩) عثمان، عصام الدين محمد على (فبراير ٢٠٠٠).



## ٢-٣ ملامح الحفاظ على الموارد الطبيعية

• تعامل قانون البناء صراحة مع المخطط الاستراتيجي كآلية لتنفيذ التنمية العمرانية المستدامة، وبدون الدخول في التحليل التفصيلي لهذه المخططات الإستراتيجية، حيث تولت العديد من الدراسات السابقة هذه المهمة من قبل، إلا أن هذا يعد إيجابية تخطيطية واضحة فالمخطط الاستراتيجي من أهم آليات التنفيذ للتنمية العمرانية المستدامة، والواقع أن ملامح هذه المخططات فعالة إلى حد بعيد، ومن الواضح إنها استندت إلى جهد كبير من الدراسات والأبحاث والتجارب السابقة، حتى أن الواقع العملي أثبت فاعليتها ونجاحها خلال إعداد المخططات الاستراتيجية لحوالي ٤٠٠٠ قرية في الفترة من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٠٨م تحت إشراف هيئة التخطيط العمراني، كما تم إعداد وتحديد الأحوزة العمرانية لحوالي ٥٠٪ من هذه القرى، بما يحافظ على رقعة الأراضي الزراعية التي تعد من أهم عناصر الحفاظ على الموارد الطبيعية. والواقع أن إعداد هذه الأحوزة العمرانية قد تغلب على مشكلة خطيرة كانت سائدة في فترة ما قبل صدور القانون، حيث اتجه المواطنون للبناء على الأراضي الزراعية المتاخمة للتجمعات العمرانية والتي يمكن تزويدها بالمياه والمرافق والخدمات بسهولة، ومما زاد الأمر خطورة وقوع أكثر من ٩٠٪ من المدن المصرية في الأراضي الزراعية، مما انعكس على فقدان مصر أكثر من نصف مليون فدان من الأراضي الزراعية الخصبة.

• عرف قانون المجتمعات العمرانية الجديدة (سواء المدن أو القرى) بأنها: «كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة، تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي (الصناعي والزراعي والتجاري ... وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق القرى والمدن القائمة». وحظر القانون إنشاء المجتمعات الجديدة على الأراضي الزراعية، كما أوجب الحفاظ على ما قد يوجد بالأرض من ثروات معدنية أو آثار أو تراث تاريخي، وهو ما يتفق مع مبدأ الحفاظ على الموارد الطبيعية.

وعلى الجانب الآخر تمثلت بعض النقاط السلبية الواقعة خارج إطار الاستدامة فيما يلي :-

• من أوضح سلبيات الحفاظ على الموارد أن قانون البناء يحظر إقامة أى منشآت أو تقسيم أراضي بغرض البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن أو القرى، ولكن استثنى القانون من هذا الحظر الأراضي الزراعية التي يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمي أو مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي، وذلك بعد الحصول على ترخيص من مديريات الزراعة<sup>(٢٠)</sup>. وهذا الاستثناء موروث من قانون التخطيط العمراني السابق رقم (٢) لسنة ١٩٨٢، ويعتبر المدخل الرئيسي لمخالفات البناء على الأراضي الزراعية، وإهدار أهم موارد الدولة، وكان من الأوقع أن تمتد مظلة القانون لتشمل كافة أنواع البناء سواء على الأراضي الزراعية أو الصحراوية حتى يمكن الحفاظ على الموارد الطبيعية.

• لم تتطرق نصوص قانون البناء لتحديد أى مواد بناء تخضع لشروط الاستدامة، والغريب أن القانون لم يحظر استخدام مادة الطوب الأحمر، ومن المعروف أن صناعة هذا الطوب تعتمد على تجريف الأرض الزراعية التي تعد من أهم الموارد الطبيعية. وقد صدرت ستة قرارات من وزير الإسكان والتعمير في الفترة من ١٩٨٦ إلى ١٩٨٨ بشأن حظر البناء بمادة الطوب الأحمر، وتنص هذه القرارات على إلغاء الطوب الأحمر المحروق المصنوع من الطمي أو المخلوط من المواصفات القياسية، وحظر النص على استخدامه في التصميمات والمواصفات والمقاييس، وحظر البناء به، وحظر نقله، وإحلال الطوب الطفلي تام الميكنة بدلاً منه، فضلاً عن حظر صدور ترخيص بالبناء إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص تعهداً كتابياً بعدم استخدام الطوب الأحمر في البناء، وتوقف وتزال الأعمال التي يثبت مخالفتها<sup>(٢١)</sup>. وبالرغم من هذا فإن قانون البناء لم يحظر استخدام الطوب الأحمر في أى مادة من مواده، وبالطبع فلا يزال البناء به سارياً حتى الآن.

(٢٠) المادة (٢) القرار الجمهوري بإصدار قانون البناء.

(٢١) القرارات الوزارية أرقام (٢٨٢) لعام ٨٦ و(١٢٠) و(٣٤٧) و(٤٦١) لعام ٨٧ و(٦٠) و(١١٧) لعام ٨٨.





## ٣-٣ ملامح الارتقاء بالبيئة العمرانية

- من أهم الملامح الإيجابية لقانون البناء الاعتماد على المخطط الاستراتيجى كآلية لتنفيذ التنمية العمرانية المستدامة، وقد أثبت الواقع العملى فاعلية ونجاح هذه المخططات.
- تدعم آلية التنفيذ الواردة فى قانون البناء مرونة تطبيق النطاق الجغرافى للقانون، حيث تعتبر من أساسيات العملية التشريعية تطبيق القانون بشكل جغرافى، أى تطبيق نصوص القانون بشكل موحد فى جميع أنحاء مصر، وكان هذا المبدأ من أوضح سلبيات التشريعات البنائية السابقة فى مصر، وقد راعى القانون الحالى مرونة تطبيق القانون على المواقع العمرانية فى أرجاء مصر، فمنح كل اقليم وكل محافظة الحق فى وضع مخططاتها العمرانية واشتراطاتها البنائية الخاصة وفقاً لما تمليه الظروف البيئية، وتباين الظروف الاجتماعية للسكان بالحضر عنها بالريف، والمدن الكبرى عنها بالمدن الصغرى، وتباين النواحي الوظيفية من تجمع لآخر.
- استهدف باب الحفاظ على الثروة العقارية بقانون البناء الحفاظ على سلامة العقارات وصيانتها بما يتفق مع روح الاستدامة العمرانية، وذلك من خلال وجود آلية لمتابعة صيانة المنشآت، حيث حدد القانون مسئولية صيانة المبنى على اتحاد الشاغلين، ومنحه الصلاحيات لمطالبة سكان العقار بسداد نفقات الصيانة، مما يحافظ على الثروة القومية العقارية التى تقدر بحوالى ٢٧٠ مليار جنيه<sup>(٢٢)</sup>. ومن جهة أخرى فأن صيانة المباني تعمل على محاربة التلوث البصرى والارتقاء بالبيئة العمرانية.
- استهدف باب التنسيق الحضارى بقانون البناء الحفاظ على أحد عناصر الموارد الطبيعية، وهو المباني والمناطق ذات القيمة المتميزة، كما أن آلية التنفيذ التى حددها القانون تعد بداية مباشرة لتحقيق أهدافه، ويتضح الدور الذى يقوم به جهاز التنسيق الحضارى فى تعزيز القيم الجمالية فيما يلى :-
- ضرورة تطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى عند إصدار التراخيص فى المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التى تقيمها الدولة أو القطاع الخاص.
- نص القانون إنه يراعى عند إصدار تراخيص البناء مراعاة عدم تنافر ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، وبما يحافظ على الطابع المعمارى والعمرانى للمنطقة، كما نص القانون على ضرورة إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الصرف أو الكهرباء أو التكييف أو الهوائيات الأرضية والفضائية.
- ضرورة الحصول على موافقة الجهاز قبل وضع أى عمل فنى فى فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمرانى، وعدم استغلال العمل الفنى فى الدعاية والإعلان<sup>(٢٣)</sup>.
- وتؤدى الضوابط السابقة لتعزيز القيم الجمالية فى البيئة العمرانية، فضلاً عن القضاء على التلوث البصرى الذى تقضى فى المدن المصرية، وقد كان السبب الرئيسى فى نشوء هذا النوع من التلوث سببين، الأول عدم وجود تشريع يتعامل مع مفهوم التنسيق الجمالى، والثانى بيع العمارات السكنية قبل تشطيبها، ليقوم كل ساكن بتشطيب وحدته السكنية بما فيها واجهات التراسات طبقاً لإمكانياته وذوقه الخاص، حتى أصبح يسود المدينة المصرية مظاهر القبح والفجاجة وهبوط الذوق العام<sup>(٢٤)</sup>.
- استهدف باب الحفاظ على الثروة العقارية بقانون البناء الحفاظ على سلامة العقارات وصيانتها بما يعمل

(٢٢) البنك المركزى المصرى (أكتوبر ٢٠٠٨م).  
 (٢٣) المواد (٨٤) و(٨٥) و(٨٩) لائحة قانون البناء.  
 (٢٤) عبد الرحيم، أشرف أبو العيون (فبراير ٢٠٠٤).

أيضاً على محاربة التلوث البصرى وتعزيز القيم الجمالية والحضارية.

وعلى الجانب الآخر تمثلت إحدى النقاط السلبية الواقعة خارج إطار الاستدامة فيما يلى :-

- بالرغم من وجود آلية لمتابعة صيانة المنشآت بقانون البناء، فإنه لا توجد آلية واضحة لمتابعة إتلاف أو سوء استخدام المنشأ، ويتمثل ذلك فى قيام أحد الملاك أو الشاغلين بالتعديل داخل المبنى دون إشراف فنى، أو استخدام الجراجات فى تشغيل بعض الماكينات التى تنتج اهتزازات تضرر بسلامة البناء، أو تخزين كيمياويات أو مواد قابلة للاشتعال، أو التخزين بالأدوار العلوية بما يضيف أحمالاً لم تكن واردة فى التصميم، أو تعليق أحمال مركزة على بعض الكمرات لم تصمم لمقاومتها، وغير ذلك من الاستخدامات المخالفة. وعادة ما تحدث هذه النوعية من الإتلافات مرتبطة بالجهل بخطورتها، إلا أنه يلزم استحداث آلية واضحة للتعامل مع هذه الحالات، وتشديد العقوبة على مرتكبيها<sup>(٢٥)</sup>.

### ٣-٤ ملامح تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية

- من أهم أهداف المخطط الاستراتيجى أنه يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، وذلك يعنى توفير الخدمات الاجتماعية والمشروعات ذات الفعالية الاقتصادية بالتجمعات العمرانية المستهدفة، وإذا كانت المخططات الاستراتيجية قد نجحت فى الحفاظ على الموارد، إلا أن خطط التنمية الاجتماعية والاقتصادية لم تتضح معالمها بشكل واضح حتى الآن فى التجمعات العمرانية التى تم إعداد مخططات استراتيجية لها، ولا نستطيع التقرير بمدى نجاح هذه المخططات من عدمه، ولكن هذا ما سيقدره الواقع العملى فى المستقبل القريب.

- يتضمن تعريف المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً للقانون بأنها: "كل تجمع بشرى متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة، تحقق الاستقرار الاجتماعى والرخاء الاقتصادى (الصناعى والزراعى والتجارى... وغير ذلك من الأغراض)"، ونلاحظ أن تعريف القانون للمجتمع العمرانى الجديد يشمل تعزيز القدرات الاقتصادية والاجتماعية له، وهو ما يتفق مع مفهوم الاستدامة.

- تدعم آلية التنفيذ الواردة فى قانون البناء مشاركة المجتمع المدنى فى وضع المخططات الاستراتيجية على مستوى المحافظة والمدينة والقرية، فضلاً عن الاستعانة بالقطاع الخاص وخبرات المكاتب الاستشارية المتخصصة فى تخطيط وتنفيذ التنمية العمرانية المستدامة.

وعلى الجانب الآخر تمثلت بعض النقاط السلبية الواقعة خارج إطار الاستدامة فيما يلى :-

- من أوضح السلبيات الاجتماعية أن يسمح القانون بالبناء على شوارع ذات عروض ضيقة تصل إلى ٨ م كما سبق الذكر، مما يؤدى لعدم توفر الخصوصية البصرية للسكان داخل الوحدات السكنية<sup>(٢٦)</sup>.
- عدم اعتماد القانون على الكود المصرى لذوى الاحتياجات الخاصة بالرغم من صدوره واعتماده، وكان من الضرورى النص على تطبيقه فى المباني الحكومية والعامه والإدارية ومباني الخدمات.

### ٣-٥ ملامح تشريعية

- اعترف القانون صراحة بمفهوم التنمية العمرانية المستدامة، والواقع أن هذا يعد إيجابية تشريعية واضحة تمثل تحول

(٢٥) أبو العينين، محمد فتح لله، (ديسمبر ٢٠٠٦م).  
(٢٦) عزام، يسرى عبد القادر، الطيبى، أحمد مسعد (فبراير ٢٠٠٤).



الدولة الواضح من الناحية التشريعية - ولوبشكل مبدئي - نحو مفهوم التنمية المستدامة.

• من أوضح الإيجابيات التشريعية تجميع جميع القوانين المختصة بالتخطيط العمراني والبناء في قانون واحد، حيث تم إلغاء قانون البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م وقانون التخطيط العمراني رقم (٣) لسنة ١٩٨٢م، وبعض أحكام قانوني تأجير وبيع الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧م، وقانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١م، وتم دمج كل هذه القوانين في قانون واحد<sup>(٣٧)</sup>، مما أدى للقضاء على تضارب وتداخل وتكرار نصوص القوانين المختلفة.

وعلى الجانب الآخر تمثلت بعض السلبيات التشريعية فيما يلي :-

• من أوضح السلبيات التشريعية استناد باب التنسيق الحضاري بقانون البناء للعديد من نصوص القانون رقم (١٤٤) لعام ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وكان الأولى بالمشروع دمج القانون (١٤٤) بقانون البناء.

• بالرغم من أن روح قانون المجتمعات العمرانية الجديدة تتفق مع فكر الاستدامة، إلا أن أغلب مواد القانون تنظم الهيكل الإداري لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، كما أن القانون إنه اكتفى برسم الخطوط العريضة دون الدخول في التفاصيل الدقيقة، فضلاً عن وجود تضارب وتكرار بين نصوص قانون البناء وقانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، وكان الأولى بالمشروع ضم هذا القانون لقانون البناء كما حدث مع قانون التخطيط العمراني.

• بالرغم من الجهد المبذول في تجميع القوانين المختصة بالعمران في قانون واحد، إلا أن التشريعات المصرية باختلاف أنواعها، والتي يكاد يصل عددها إلى نحو المائتي تشريع، ما تزال تضم بين نصوصها العديد من المواد المتعلقة بالتنمية العمرانية، وهذه المواد لم تدخل حيز التنفيذ بعد، وعلى سبيل المثال لا الحصر، تنص المادة (١٨) من القانون رقم (٧٧) لسنة ١٩٨٥ بشأن تنظيم الهيئات العاملة بالشباب والرياضة، بأنه يجب على كل من يتقدم بتقسيم أراضى فضاء لإنشاء أحياء سكنية، بتخصيص قطعة أرض مناسبة لأغراض خدمة الشباب والرياضة، تحدد مساحتها ونوع النشاط المخصص له بالاتفاق مع الجهة الإدارية المختصة، ولا يجوز صدور قرار التقسيم إلا على أساس هذا التخصيص. وبالطبع فإن هذه المادة لم تنفذ حتى الآن، ويمكن الجزم أن هيئة التخطيط العمراني لا تعلم حتى بوجودها، لذلك من الضروري دراسة ومراجعة كافة التشريعات المصرية، لجمع شتات المواد المتعلقة بالتنمية العمرانية في تشريع واحد.

## ٤- الخلاصة والتوصيات

### ٤-١ الخلاصة

تمثلت مشكلة البحث في تقييم مدى استيعاب التشريعات المنظمة للتنمية العمرانية في مصر لمفهوم الاستدامة، وكان السؤال الذي طرحه البحث، هل بيئة التشريعات القائمة حالياً بمصر تستوعب مفهوم التنمية العمرانية المستدامة بمعناها الشامل؟ وبدراسة التشريعات المصرية الحالية اتضح أن أهم التشريعات المتعلقة بالتعامل المباشر مع التنمية العمرانية المستدامة تتمثل في ثلاثة قوانين، هي قانون البناء رقم (١١٩) لعام ٢٠٠٨، وقانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٥٩) لعام ١٩٧٩، وقانون البيئة رقم (٤) لعام ١٩٩٤. وبدراسة نصوص هذه القوانين وتحديد

(٣٧) المادة (٣) القرار الجمهوري بإصدار قانون البناء.

علاقتها بأهم عناصر التنمية العمرانية المستدامة، وهى حماية المجال البيئى، والحفاظ على الموارد، والارتقاء بالبيئة العمرانية، وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تبين وجود العديد من النصوص والملاحم والنقاط التى تتفق قلباً وقالباً مع إطار ومبادئ الاستدامة، وهى أكثر عدداً من الملاحم المتواجدة خارج إطار الاستدامة، وبالتالي تتضح الإجابة على سؤال البحث فى أن نصوص التشريعات المصرية تستوعب بدرجة كبيرة روح ومبادئ الاستدامة. وقد يثار تساؤل آخر إذا كانت التشريعات متفقة مع مبادئ الاستدامة، فلماذا نلمس ونعايش هذا التدهور الحالى فى البيئة العمرانية، والإجابة المنطقية لهذا السؤال تتمثل فى نقطتين، الأولى أن قانون البناء لا يزال حديث الصدور، ولم تنعكس فعالياته بشكل واضح على البيئة العمرانية بعد، أما النقطة الثانية فهى أنه إذا كانت نصوص التشريع فعالة، فليس من الضرورى أن يكون التنفيذ على أرض الواقع يحمل روح النص، وبالتالي فالمشكلة الجديدة التى توصل إليها البحث تتمثل فى تنفيذ التشريع وليس نصه، المشكلة هى تفعيل القانون وليس القانون بعينه.

#### ٤-٢ التوصيات

بالرغم من استيعاب نصوص التشريعات المصرية لمبادئ الاستدامة بدرجة كبيرة، فإنه ما تزال هناك العديد من الملاحم والنقاط التشريعية الواقعة خارج إطار التنمية العمرانية المستدامة، مما يستدعى حاجة ماسة لبذل مزيد من الجهد لتطوير التشريعات المنظمة للتنمية العمرانية بمصر، فجودة التشريع هى العامل الأساسى الذى يحدد مسار التنمية فى المستقبل، ويوصى البحث بما يلى :-

- ١- النص على توسيع مظلة قانون البيئة رقم (٤) لسنة ١٩٩٤، وتطبيقه على المباني العامة والإدارية.
- ٢- إجراء التعديلات التالية بنصوص قانون البناء رقم (١١٩) لعام ٢٠٠٨ -  
ضم قانون المجتمعات العمرانية الجديدة كباب مستقل إلى قانون البناء.
- ضم القانون رقم (١٤٤) لعام ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآلية للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى إلى باب التنسيق الحضارى بقانون البناء.  
بالنسبة لباي التخطيط والتنمية العمرانية :
- إلغاء الاستثناء الوارد فى المادة (٢) من القرار الجمهورى بإصدار قانون البناء، بشأن إمكانية إقامة مسكن خاص أو مبنى خدمى أو مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى على الأراضى الزراعية، وذلك بعد الحصول على ترخيص من مديريات الزراعة، وضرورة النص على أن مظلة قانون البناء تشمل كافة أنواع البناء على كافة أنواع الأراضى سواء الزراعية أو الصحراوية.
- تحديد كثافات بنائية مناسبة، والنص على تطبيق اشتراطات الكثافة البنائية فى المخططات الاستراتيجية والتفصيلية بشكل ملزم، وعدم الاعتماد على علاقة الارتفاع بالنسبة لعرض الطريق.
- النص على أن يكون الحد الأدنى لعروض الطرق لا يقل عن ١٢ م، سواء فى المدن أو القرى.  
بالنسبة لباي أعمال البناء :
- ضرورة تحديد اشتراطات ومعايير ملزمة وواضحة بمستوى الإضاءة والتهوية الطبيعية الواجب توافرها بالفراغات المعمارية.



- النص بحظر استخدام مادة الطوب الأحمر، وتفعيل القرارات الوزارية التى صدرت بهذا الشأن.
- النص على ضرورة تطبيق الكود المصرى لتحسين كفاءة الطاقة فى المبانى.
- تفعيل الكود المصرى لذوى الاحتياجات الخاصة، وضرورة النص على تطبيقه فى المبانى الحكومية والعامه والإدارية ومباني الخدمات.
- ٣- تكليف المركز القومى لبحوث البناء والإسكان بدراسة إصدار الأكواد التالية :-
  - كود لتحديد وتوصيف مواد بناء محلية تخضع لشروط الاستدامة.
  - كود الاستفادة من تطبيقات التكنولوجيا والعمارة الذكية المتوافقة مع البيئة.
  - كود استخدام أساليب نظيفة لتوليد الطاقة فى المبانى، كالطاقة الشمسية وطاقة الرياح ... إلخ.
  - كود إعادة تدوير المخلفات، والالتزام بمبدأ الدورات المغلقة داخل المنشآت.
- ٤- ضرورة تشكيل لجنة فنية وقانونية لدراسة ومراجعة كافة التشريعات المصرية، لجمع شتات المواد المتعلقة بالتنمية العمرانية فى تشريع واحد.
- ٥- دراسة تعزيز مشاركة المجتمع المدنى من خلال تفعيل اللامركزية فى التنمية العمرانية، ويكون ذلك بدعم سلطة الحكم المحلى، وإنشاء مجلس لكل مدينة أو قرية على نسق نظام البلديات السابق، ونقل سلطات اتخاذ القرار والإدارة والتمويل للوحدات المحلية، بحيث تكون مفوضة بشكل كامل فى التحكم فى مواردها من الضرائب ورسوم استهلاك المرافق والتراخيص والخدمات وغيرها.
- ٦- دراسة إمكانية إنشاء محاكم خاصة لنظر مخالفات قوانين التنمية العمرانية.



جدول رقم (1)

العلاقة بين الملامح التشريعية وإطار التنمية العمرانية المستدامة والقوانين ذات الصلة

القانون ذو الصلة			الملامح التشريعية	إطار التنمية العمرانية المستدامة	
البيئة	المجتمعات	البناء		العلاقة	العنصر
●			حماية البيئة الهوائية من التلوث	داخل إطار الاستدامة	حماية المجال البيئي
●			وضع ضوابط لتوفير التهوية الطبيعية في الأماكن العامة		
●			حماية البيئة المائية والشواطئ من التلوث		
●			وضع ضوابط للتعامل مع المخلفات الصلبة		
●			وضع ضوابط للتعامل مع الضوضاء		
●			إقامة مشاتل لإنتاج الأشجار		
●			تقييم التأثير البيئي للمنشآت التي حددها القانون		
●			المساعدة على انتشار الوعي البيئي		
●			اقتصار تطبيق قانون البيئة على منشآت محددة	خارج إطار الاستدامة	
●			عدم وجود آلية لإعادة تدوير المخلفات		
		●	عدم تطبيق اشتراطات الكثافة البنائية		
		●	عدم تحديد اشتراطات بمستوى الإضاءة أو التهوية الطبيعية		
		●	وجود شوارع وطرق بعروض ضيقة	داخل إطار الاستدامة	الحفاظ على الموارد
		●	حظر الامتداد العمراني على الأراضي الزراعية		
	●		حظر إنشاء المجتمعات الجديدة على الأراضي الزراعية		
		●	السماح بإقامة بعض المنشآت على الأراضي الزراعية	خارج إطار الاستدامة	
		●	عدم حظر استخدام الطوب الأحمر		
		●	عدم تحديد مواد بناء تخضع لشروط الاستدامة	داخل إطار الاستدامة	الارتقاء بالبيئة العمرانية
		●	اعتماد القانون على آليات المخطط الاستراتيجي		
		●	مرونة تطبيق النطاق الجغرافي للقانون		
		●	استحداث آلية لصيانة المنشآت		
		●	تعزيز القيم الجمالية والحضارية	خارج إطار الاستدامة	
		●	مكافحة التلوث البصري		
		●	لا توجد آلية واضحة لمتابعة سوء استخدام المنشآت	داخل إطار الاستدامة	التنمية الاقتصادية والاجتماعية
	●	●	توفير الخدمات الاجتماعية		
	●	●	توفير المشروعات ذات الفعالية الاقتصادية		
		●	مشاركة المجتمع المدني في المخططات		
		●	الاستعانة بالقطاع الخاص في التخطيط		
		●	إغفال احتياجات ذوي الاحتياجات الخاصة	خارج إطار الاستدامة	
		●	وجود شوارع وطرق بعروض ضيقة		



## المراجع العربية :

١. أبو العينين، محمد فتح لله، (ديسمبر ٢٠٠٦)، «معوقات الأداء في الوحدات المحلية والحلول المقترحة»، ندوة تنمية المدن العربية في ظل الظروف العالمية الراهنة، جامعة الدول العربية، مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، القاهرة، مصر.
٢. البنك الدولي ومركز الأهرام للترجمة والنشر (مارس ٢٠٠٤) «التمية المستدامة في عالم دائم متغير»، تقرير عن التمية في العالم عام ٢٠٠٣، القاهرة، مصر.
٣. البنك المركزي المصري (أكتوبر ٢٠٠٨) «النشرة الاقتصادية لشهر يوليو ٢٠٠٨» القاهرة، مصر.
٤. الجريدة الرسمية (نوفمبر ١٩٧٩) «القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة» الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، مصر.
٥. — (مايو ٢٠٠٨) «قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨»
٦. — (فبراير ١٩٩٤) «القانون البيئي رقم ٤ لسنة ١٩٩٤»
٧. الشريف، دعاء محمود (٢٠٠٣) «الإدارة المستدامة للبيئة العمرانية في الدول النامية» رسالة دكتوراه، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.
٨. عبد الرحيم، أشرف أبو العيون (فبراير ٢٠٠٤) «تمية التجمعات العمرانية ذات القيمة الحضريّة كمنظومات تخطيطية - تحقيق إستقرار الكيان العمراني للمدينة المصرية القائمة» المؤتمر الأول العمارة والعمران في إطار التمية المستدامة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.
٩. عثمان، عصام الدين محمد (فبراير ٢٠٠٠) «دور التشريعات العمرانية في عملية التمية الحضريّة المستدامة في مصر» المؤتمر العربي الإقليمي - التوازن البيئي والتمية الحضريّة المستدامة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، القاهرة، مصر.
١٠. عزام، يسرى عبد القادر، الطيبي، أحمد مسعد (فبراير ٢٠٠٤) «تأثير التشريعات البنائية على التمية الحضريّة المستدامة» المؤتمر الأول العمارة والعمران في إطار التمية المستدامة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.
١١. عقبية، إيهاب محمود (فبراير ٢٠٠٤) «التحولات العالمية المؤثرة في مفاهيم وسياسات التمية العمرانية المستدامة بالدول النامية» المؤتمر الأول العمارة والعمران في إطار التمية المستدامة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.
١٢. مجاهد، سلوى عبد الرحمن (فبراير ٢٠٠٤) «نحو صياغة للنموذج الحضري في إطار التمية المستدامة» المؤتمر الأول العمارة والعمران في إطار التمية المستدامة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.
١٣. محجوب، جابر محجوب على (٢٠٠٧) «نظرية الحق» دار النهضة العربية، القاهرة، مصر.
١٤. المنديل، فائق جمعة (يناير ٢٠٠٨) «سياسات التخطيط العمراني ودورها في التمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية» المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التميمي في المدينة العربية، المكتب الإقليمي لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، عمان، الأردن.

## المراجع الأجنبية :

1. Banerjee, T. (Winter 2001) "The Future Of Public Space: Beyond Invented Streets & Reinvented Places" Journal Of The American Planning Association. Vol. 67, No. 1.
2. Carrians, S. (April 2001) "Why Walking & Urban Green Spaces are Good For Each Other" The Journal of Town & Country Planning.
3. E. Hardoy, Diana Mitlin & David Satterthwate (1992) "The Rural, Regional and Global



Impacts of Cities in Africa, Asia and Latin America», Chapter 4, Environmental Problems in Third World Cities, Earthscan . Publications, London, U.k

4. Gehl, Jan. (Summer 2002) “Winning Back Public Space” The Quarterly Journal Of Urban Design Group, Issue 83.

5. Plowden, Ben. (Summer 2002) “Streets For Living”, The Quarterly Journal Of The Urban Design Group, Issue 83.

6. Thirlwall, A.P. (1994) “Growth and Development” The MacMillan Press Ltd., London, U.K

7. UN–Habitat, (2002) “Local Capacity –Building and Training for Sustainable Urbanisation” A Public-Private Partnership, The world Summit on Sustainable Development–Un, Johannesburg, South Africa.

8. Zorlutuna, A. (April 1999) “Old Road To Green Roads” The Journal of The Landscape Design, Issue 279.



# Perception of Sustainability in Islamic Law: Case Study of Building Legislation in Egypt

**Dr. Husam Eldin Mustafa Salih**

Lecturer, Dept. of Architecture  
College of Engineering Monofia University, Egypt  
e.mail: hussam\_nour@hotmail.com hussam\_nour@yahoo.com

## Abstract

The continued economic growth cannot be achieved under the threat of environmental pollutants, the destruction of the vital systems and the depletion of natural resources, when looking at our environmental situations and our limited resources; we recognize that we need the application of green architecture and sustainable construction more than advanced industrial countries. But the road towards sustainability is determined by a number of balanced structures, the most important structures is the legislative system, which helps to achieve sustainable development objectives. Legislation governing environment and construction are the most basic influential in of sustainable urban development, because of the imposed controls and standards to ensure the upgrading of urban development, and ensure the continuity of the various development goals.

The research problem is assessing the extent of absorption of the legislation governing urban development in Egypt of the concept and principles of sustainability, The research depends on both of theoretical analysis and Deduction method in the framework of the resultant documentary approach to assess the text of the laws which deals directly with aspects of sustainable urban development, identifying features and the points within the legislative framework of sustainability and abroad.

The results of the research studying the texts of laws relating to sustainable urban development show that there are many texts are in line with the principles of sustainability, which is the most number of texts found outside the framework of sustainability, therefore, the Egyptian texts of legislation are absorb the principles and the concept of sustainability significantly.

The study consists of four parts, Part I discusses the conceptual framework on the concepts and parameters for development of sustainable architecture, while Part II deals with the lows related to sustainable urban development, Part III discusses the laws to accommodate the perspective of sustainability, Part IV, Conclusion and recommendations which help establish the concept of sustainability in the Egyptian legislation.

