البيئة العمرانية
بين الشريعة الاسلامية والقوانين الوضعية

ا.د. ماجد راغب الحلو
استاذ القانون العام
بحقوق الاسكندرية

مجلة
الدراسات القانونية
الصادرة عن كلية الحقوق بجامعة بيروت العربية
العدد الاول - المجلد الاول
١٩٩٩

البيئة العمرانية

بين الشريعة الإسلامية
والقوانين الوضعية

أ. د. ماجد راغب الحلو

أستاذ القانون العام بحقوق الاسكندرية

مقدمة

تعريف البيئة العمرانية:

البيئة في اللغة العربية هي مكان الإقامة أو المنزل أو المحيط[١]. من ذلك قول الله تعالى ﴿والذين تبوءوا الدار والإيمان من قبلهم يحبون من هاجر إليهم...﴾[٢]. أي الذين أقاموا أو توطنوا بالمدينة المنورة قبل هجرة الرسول الكريم ﷺ إليها. وبيئة الإنسان الطبيعية هي الأرض. إذ إنها بهيئتها وموقعها وعناصرها ودورانها المائل حول نفسها وحول الشمس هي الوسط أو المحيط المهيء والمناسب لحياة الإنسان الدنيا. وسبحان الخالق الحكيم الذي ﴿خلق كل شيء فقدره تقديراً﴾[٣].

ويمكن تعريف البيئة ـ اصطلاحاً ـ بأنها المحيط المادي الذي يعيش فيه الإنسان، بما يشمل من ماء وهواء وفضاء وتربة وكائنات حية، ومنشآت أقامها لإشباع حاجاته[٤]. فهي تنطوي على وسط طبيعي وبناء بشري، أو بيئة طبيعية وأخرى وضعية، أو اصطناعية اصطنعها الإنسان لنفسه تحقيقاً لأهدافه.

والتعمير هو البناء والتأهيل والسكنى والزيارة. فيقال عمر الأرض أي أمدها بما يعوزها، وبنى فيها، أو سكنها وجعلها آهلة، أو زارها[٥].

والبيئة العمرانية هي المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان

---

(١) راجع قاموس المنجد في الأعلام.

(٢) الآية التاسعة من سورة الحشر.

(٣) الآية الثانية من سورة الفرقان.

(٤) أنظر المادة الأولى من قانون البيئة المصري رقم ٤ لسنة ١٩٩٤. وقد عرفت البيئة بأنها «المحيط الحيوي». وقد آثرنا تعبير «المحيط المادي» ليشمل المحيط الطبيعي بما يشمل من أحياء، والمحيط الوضعي أو الاصطناعي بما يضم من أبنية ومنشآت.

(٥) أنظر المعجم الوجيز والمنجد في الإعلام.

في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه[١]. وذلك كإضافة بشرية تعد من قبيل تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقاً مع حاجاته وتحقيقاً لغاياته. فالإنسان في حاجة إلى مساكن يأوي إليها، ومشروعات يعمل فيها، وشوارع معبدة يمر من خلالها، وحدائق خضراء يتنزه فيها... إلى غير ذلك من المنشآت التي يقيمها على مساحات الأرض المسخرة له. وإقامة مثل هذه المنشآت التعميرية ينبغي ألاَّ يتم عبثاً وبطريقة عشوائية، وإنما بناء على دراسة تنتهي بإخضاعها لقواعد تنظيمية. وهذه القواعد التنظيمية المتصلة بالمنشآت التعميرية هي قواعد قانون العمران أو قانون التخطيط العمراني.

غير أنه لما كانت البيئة العمرانية هي من صنع الإنسان الذي لا يستطيع أن يبلغ الكمال في أعماله، فإنها لا شك تنطوي على بعض الأخطاء أو يعتريها شيء من النقصان منذ إقامتها، كما أنها تحتاج إلى إعادة نظر بصفة دورية لتتواءم مع الظروف المتغيرة. أما البيئة الطبيعية فهي من صنع الله ﴿الذي أحسن كل شيء خلقه وبدأ خلق الإنسان من طين﴾[٢]. فلا خلل في الأرض التي خلقها العليم الحكيم في يومين ﴿وجعل فيها رواسي من فوقها، وبارك فيها، وقدر فيها أقواتها في أربعة أيام سواء للسائلين﴾[٣]. ولا فطور في السماء بفضل الله ﴿الذي خلق سبع سماوات طباقاً، ما ترى في خلق الرحمن من تفاوت، فارجع البصر هل ترى من فطور﴾[٤].

---

(١) راجع للمؤلف: قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة ـ ١٩٩٥ ـ ص ٣١، ٣٢.

(٢) الآية السابعة من سورة السجدة.

(٣) الآية العاشرة من سورة فصلت.

(٤) الآية الثالثة من سورة الملك.

المشكلة وخطة البحث:

أصبحت أغلب التجمعات العمرانية في المدن المصرية في السنوات الأخيرة تتمثل في مجموعات متراكمة، عشوائية أو شبه عشوائية من الأبنية غير المنتظمة التي تخالف كثيراً من أبسط المبادىء العمرانية كقواعد الارتفاع والمسافات البينية، وتنقصها بعض التجهيزات الأساسية كمجاري الصرف الصحي، وشبكة الطرق المناسبة، كما تفتقر كثيراً إلى اللمسات الجمالية.

ويرجع ذلك إلى عدم كفاية التنظيم القانوني للمسألة العمرانية من الناحية النظرية، فضلاً عن عدم احترام قواعد هذا التنظيم من الناحية العملية، ولعل هذا هو الأكثر غرابة وأهمية.

ولبحث هذا الموضوع بإيجاز من الناحيتين الشرعية والقانونية نتناول بالدراسة النقاط التالية:

- تعمير الأرض عبادة.
- التعمير وجمال المظهر.
- التعمير وظروف البيئة.
- التعمير والانفجار السكاني.
- قانون التخطيط العمراني.
- قواعد التعمير ونوعية التخصيص.

المطلب الأول
تعمير الأرض عبادة

إن عبادة الله سبحانه وتعالى ـ في دينه الخاتم ـ لا تقتصر على أداء الشهادتين وإقامة الصلاة وإيتاء الزكاة وصوم رمضان وحج البيت الحرام لمن استطاع إليه سبيلاً. فالقيام بمستلزمات أركان الإسلام الخمسة لا يستغرق من وقت الإنسان ـ أو من عمره ـ جزءاً من عشرة. وما يبقى ينبغي أن يخصص للسعي في طلب الرزق والمساهمة في إعمار الأرض. وفي القيام بذلك عبادة وامتثال لأمر الله جل شأنه وهو القائل في كتابه العزيز ﴿هو الذي أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها﴾[1]. وهو القائل أيضاً ﴿ولقد مكناكم في الأرض وجعلنا لكم فيها معايش قليلاً ما تشكرون﴾[2]، فيجب توجيه هذا التمكين إلى إعمار الأرض وجعلها أكثر استجابة لحاجات الناس وراحتهم[3].

ومن الأمور التي تدعو إلى الاعتبار والتأمل في العلاقة بين التعمير وعبادة الله سبحانه وتعالى أن أول بناء ظهر على سطح الأرض تعميراً لها هو البيت الحرام بمكة المكرمة. فقد أمر الله سبحانه وتعالى ملائكته الكرام بإقامة هذا البيت قبل هبوط آدم عليه السلام إلى الأرض ليكون مثابة وأمناً له ولأبنائه من بعده، وقبلة لهم في الصلاة، ومركز طواف في الحج. قال تبارك وتعالى ﴿إن أول بيت وضع للناس للذي ببكة مباركاً وهدى للعالمين﴾[4]. وقال جل شأنه ﴿وإذ جعلنا البيت مثابة للناس وأمنا﴾[5]. وقال سبحانه ﴿فول

---

(١) الآية رقم ٦١ من سورة هود.

(٢) الآية رقم ١٠ من سورة الأعراف.

(٣) راجع: يحيى وزيرى: خواطر الشيخ الشعراوي حول عمران المجتمع الإسلامي ـ ص ٧ وما بعدها.

(٤) الآية ٦٩ من سورة آل عمران.

(٥) الآية ١٢٥ من سورة البقرة.

وجهك شطر المسجد الحرام، وحيث ما كنتم فولوا وجوهكم شطره﴾[1].

غير أن عوامل التعرية والسيول وآثار الزمن لم تبق من البيت الحرام غير أساسات أو قواعد مطموسة.

ثم جاء دور الخليل ابراهيم عليه السلام في إقامة قواعد الكعبة المكرمة. فعندما غارت زوجته سارة ـ وكانت في ذلك الوقت عاقراً ـ من وجود هاجر وابنها اسماعيل معها، أخذهما ابراهيم عليه السلام إلى مكان البيت الحرام، وتوجه إلى ربه بالدعاء قائلاً ﴿ربنا إني أسكنت من ذريتي بواد غير ذي زرع عند بيتك المحرم﴾[2]. أي أن ابراهيم عليه السلام كان على علم بالمنطقة التي يقع فيها البيت الحرام ولكنه لم يكن يعرف حدود مكان البيت على وجه الدقة. ثم أرشده الله سبحانه وتعالى إلى مكان البيت. وفي ذلك قال الحق جل شأنه ﴿وإذا بوأنا لابراهيم مكان البيت، ألاَّ تشرك بي شيئاً، وطهر بيتي للطائفين والقائمين والركع والسجود﴾[3]، ثم قام ابراهيم عليه السلام بمساعدة ولده اسماعيل برفع قواعد البيت الحرام وإكماله. ﴿وإذ يرفع ابراهيم القواعد من البيت واسماعيل، ربنا تقبل منا، إنك أنت السميع العليم﴾[4]. ورفع القواعد يختلف عن البناء المبتدأ[5]، ويفيد وجود قواعد تحتاج إلى الرفع ليكتمل البيت، عرفها الله سبحانه وتعالى لبنيه ابراهيم[6].

---

(١) الآية ١٤٤ من سورة البقرة.

(٢) الآية ٣٧ من سورة ابراهيم.

(٣) الآية ٢٦ من سورة الحج.

(٤) الآية ١٢٧ من سورة البقرة.

(٥) راجع الخواطر القرآنية لفضيلة الشيخ الشعراوي: جريدة اللواء الإسلامي ـ العدد ٧٧ ـ سنة ١٩٨٣. وانظر مختصر تفسير ابن كثير ـ المجلد الأول ـ دار القلم ـ ص ١٢٤.

(٦) وقد اختلف شكل المسجد الحرام وتعاظمت مساحته على مدى السنين لاستيعاب الأعداد المتزايدة من الحجيج وتيسير أداء مناسك الحج والصلاة. وأصبح الآن متعدد الأدوار، يضم فناء فسيحاً يتوسط المسجد، تقع فيه الكعبة المشرفة ومقام ابراهيم وبئر زمزم. ويأخذ =

المطلب الثاني

التعمير وجمال المظهر

خلق الله ـ سبحانه وتعالى ـ الأرض جميلة أخاذة بمناظرها الطبيعية الخلابة، بسهولها وهضابها، وبحارها وأنهارها، وزروعها وأحيائها، وألوانها وأشكالها، واستعمر الناس فيها ليزيدوها جمالاً ورونقاً وبهاء.

لذلك فإن الحرص على حسن المظهر الخارجي للمنشآت المعمارية وتناسق أشكالها وتناغم ترتيبها، واستخدام الزخارف لتزيين واجهات المباني ومداخلها، أو لإضفاء الطابع الجمالي عليها من داخلها يعد أمراً مستحباً ينبغي السعي إليه ما توافرت مستلزماته، وذلك لأنها ترقق مشاعر الناس وتغذي ملكات النفس وتستميلها إلى الجميل. والله جميل يحب الجمال، ويحث الناس على تذوقه. فقبل أن يمتن سبحانه على عباده بالثمار التي يأكلونها لفت الأنظار إلى جمالها فقال لهم ﴿انظروا إلى ثمره إذا أثمر وينعه﴾[1]. وقال عن الأنعام ﴿ولكم فيها **جمال** حين تريحون وحين تسرحون﴾[2]. وقال عن دواب الركوب ﴿والخيل والبغال والحمير لتركبوها **وزينة**، ويخلق ما لا تعلمون﴾[3].

وقد ذخرت المباني في العمارة الإسلامية بألوان النقوش الجميلة والزخارف الراقية الأنيقة. ويؤكد الرأي الراجح في الفقه

= المسجد الشكل الدائري لتقع في مركزه قبلة المسلمين. وهو أنسب الأشكال التي تتفق واحتوائه على الكعبة التي يصلي الناس حولها أو يطوفون على هيئة دوائر متتالية. أما أنسب الأشكال التصميمية للمساجد الأخرى فهو شكل المستطيل، ليكون الضلع الأكبر منه في اتجاه الكعبة. راجع في ذلك: المهندس يحيى وزيري ـ المرجع السابق ـ ص ٣٣.

(١) الآية ٩٩ من سورة الأنعام.

(٢) الآيتان ٥، ٦ من سورة النحل.

(٣) الآية ٨ من سورة النحل.

الإســـلامي جـواز، بل واستحبـاب استخـدام الزخـارف واللمسـات الجمالية في واجهات المساجد ومداخلها، بل وحتى في داخلها على أن تتسم بالبساطة والوقار والجمال[1]، بحيث لا تشغل المصلين عن صلاتهم أو تلفتهم عن الخشوع المطلوب في الصلاة[2].

ولا تحرص القوانين الوضعية في مصر وأغلب دول العالم الثالث على جمال مظهر منشآتها العمرانية أو حسن شكلها بالقدر الكافي. وإن حرصت أفسد حرصها سوء التطبيق. فتختلف المباني المتجاورة في أحجامها وألوانها وأطوالها ونماذجها المعمارية. وترى أغلب العمارات الحديثة وقد خلت واجهاتها من مظاهر الجمال التي كانت تشاهد في الماضي، بل ويظهر بعضها ككتل ضخمة من الخرسانة والطوب، لم يكلف أصحابها أنفسهم مشقة تغليفها أو زخرفتها أو حتى طلائها بلون مقبول، وآثروا تركها بشكل تتأذى منه الأنفس والعيون.

المطلب الثالث

التعمير وظروف البيئة

تختلف نوعية التعمير حسب ظروف البيئة المراد تعميرها. فثم عوامل متعددة يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند التفكير في التعمير. من

---

(١) يحيى وزيرى ـ المرجع السابق ـ ص ٤٠ وما بعدها.

(٢) والأصل أن الدين لا ينهي عن الفنون الجميلة في مجال التصوير والنحت. فلا تعتبر التماثيل أو الصور المجسمة من الخبائث في حد ذاتها. وليس أدل على ذلك من أن الجن كانت تصنع التماثيل لنبي الله سليمان عليه السلام الذي قال تعالى بشأنه ﴿... ومن الجن من يعمل بين يديه بإذن ربه، ومن يزغ منهم عن أمرنا نذقه من عذاب السعير. يعملون له ما يشاء من محاريب وتماثيل وجفان كالجواب وقدور راسيات...﴾ الآيتان ١٢ و١٣ من سورة سبأ. وقد كان التصوير مباحاً في الشرائع السابقة فنسخ بشرع محمد ﷺ، «وكانت الحكمة في ذلك لأنه بعث عليه السلام والصور تعبد، فكان الأصلح إزالتها». لذلك نهى الرسول الكريم عن عمل التماثيل وقال «أشد الناس عذاباً يوم القيامة المصورون». أخرجه البخاري ـ باب ٨٩ ـ راجع الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ـ المجلد السابع ـ ص ٢٤٦.

ذلك تضاريس الأرض، والمناخ،والحياة النباتية، ومواد البناء المحلية، وسكان المنطقة المعنية، من حيث عاداتهم وتقاليدهم وثقافتهم ومعتقداتهم الدينية. فتخطيط المدينة الإسلامية مثلاً يجب أن يتوافق مع تعاليم الإسلام من حيث وجوب الحرص على مراعاة الشروط الصحية وتوفير أسباب الخصوصية، وتوزيع المرافق والساجد توزيعاً متناسقاً مناسباً على مسطحها، على أن يتوسط إقليمها المسجد الجامع... إلى غير ذلك من الاعتبارات ذات الأصل الديني. كما يجب احترام نوعية التراث المعماري الموجود في البيئة. وذلك لأن هذا التراث لم يأت من فراغ وإنما قام بناء على اعتبارات موضوعية وجمالية، وحتى لا تختلط أنماط التعمير اختلاطاً معيباً، قد يتجاوز تشويه المنظر إلى تضارب التخصيصات والمساس بالاستعمالات.

ولا تهتم القوانين في أغلب الدول العربية بالطابع المعماري للمباني وتوافقه مع ظروف البيئة والسكان. فتجد التصميمات المختلفة بل والمتنافرة متجاورة في شكل غير مقبول حتى في أرقى الأحياء. وقد أدى إعجاب الشرقيين بالحضارة الغربية إلى تقليد مبانيهم التي تتناسب مع بلاد باردة ممطرة، وإقامة مثلها في بلاد هي في الغالب حارة جافة. من ذلك إقامة الأسطح المنحدرة للمنازل، وبناء الدفايات في المساكن، والتقليل من مساحات الشرفات والأسطح والأماكن المفتوحة.

ومن دراسة التراث المعماري للشعوب يمكن الكشف عن كثير من المعلومات المتعلقة بهذه الشعوب وعاداتها وتقاليدها وثقافتها وعلومها، وما وصلت إليه من تقدم حضاري، وظروف البيئة التي كانت تقيم فيها. ولنضرب مثالين على ذلك:

١ ـ الآثار الفرعونية:

فها هي الآثار الفرعونية التي يسعى الناس إليها من مختلف بقاع الأرض مأخوذين بجمالها وعظمتها ودقة تصميماتها، وقد

أجمعوا على أنها تدل على حضارة راقية، وتشهد بمستوى من العلم رفيع. بل إنهم اختلفوا في الإجابة على التساؤلاتِ التي يثيرها هذا التراث المعماري الشامخ. كيف نقلت هذه الكتل الجرانيتية الضخمة من الجبال لتوضع في أماكنها المرتفعة في أسطح المعابد وقمم الأهرامات. وكيف تلاصقت هذه الأحجار ببعضها في بنيان قوي متماسك بغير لواصق يرونها، عن طريق تفريغ الهواء فيما بينها. وكيف تم بناء معبد أبي سنبل بحيث تسمح نوافذه بمرور أشعة الشمس من خلالها لتضيء وجه الملك رمسيس الثاني في يومين اثنين فقط من كل عام، هما يوم ميلاده ويوم تتويجه، مما يدل على مدى ما وصلوا إليه من إحاطة بمبادىء الهندسة المعمارية وقواعد علم الفلك فيما يتصل بحركتي الأرض والشمس.

٢ ـ العمارة الأندلسية:

وهذه هي العمارة الأندلسية التي يقصدها الزائرون من كل فج عميق، ليشهدوا ما وصلت إليه الحضارة الإسلامية من تقدم وازدهار. قصور مشيدة منذ قرون طويلة ولا تزال تنبض بالحياة وكأنما تم بناؤها بالأمس القريب، ومساجد مهيبة تحسبها قد هبطت من السماء فاستحقت أن تسمى بيوت الله في الأرض. تسمع الصوت الرخيم من محاريبها في جميع جنباتها وكأنما قد تم تكبيره وتضخيمه قبل ظهور مكبرات الصوت بزمن بعيد.

المطلب الرابع

التعمير والانفجار السكاني

إن التزايد المضطرد في عدد السكان ـ أو الانفجار السكاني كما يطلقون عليه ـ يمكن أن يكون معوقاً من معوقات التعمير والتقدم والتنمية، كما يحدث في كثير من دول العالم الثالث، كما يمكن أن يكون عاملاً أساسياً من عوامل العمران والنمو والازدهار كما حدث

في اليابان. تلك الدولة الرائدة التي تستورد أغلب المواد الخام التي تحتاج إليها بأقل الأسعار، لتعيد تصديرها سلعاً وأجهزة عالية التقنية بأغلى الأسعار. وذلك بمجهود سكانها الذين تجاوز عددهم عدد سكان الدول العربية مجتمعة. ورغم قلة موارد البيئة لديهم وكثرة عددهم جعلوا من بلدهم قلعة من قلاع العلم النافع والتقنية العالية والاقتصاد الرفيع في العالم. وقد تمكنوا من تعمير مدنهم وقراهم بما يتفق وظروفهم تعميراً بهر الزوار والغرباء. فبنوا عماراتهم الشاهقة فوق أراضي الزلازل بكيفية تجعلها قادرة على امتصاص حركتها واضطرابها والتجاوب معها دون أن تتصدع أو تنهار. ودفعهم ضيق مساحة البر إلى البناء فوق سطح البحر، على أعمدة راسخة تخترق منه الأعماق، لترتفع فوقها طبقات البناء إلى آفاق السماء.

إن تزايد عدد السكان إذا اجتمع مع الفقر في بلد واحد تضاعفت المشاكل والأزمات التي قد تصل إلى حد المجاعات[1]، ومواجهة التزايد المضطرد في السكان لا يكون إلاَّ بأمرين أو بأحدهما، هما تحديد النسل وزيادة الإنتاج:

---

(١) والناس بطبيعتهم يخشون الفقر. ولكن منهم من يعمل جاداً على تجنبه والاستعداد لمستقبل أفضل، ومنهم من يركن إلى الكسل أو يعمل بغير تفكير أو تدبر. لذلك قال بعض الفقهاء إن عدم تعدد الزوجات أقرب إلى عدم كثرة العيال ومن شأنه تفادي الفقر. وذلك تفسيراً لقول الله تعالى في الآية الثالثة من سورة النساء: ﴿وإن خفتم ألاَّ تقسطوا في اليتامى فانكحوا ما طاب لكم من النساء مثنى وثلاث ورباع، فإن خفتم ألاَّ تعدلوا فواحدة أو ما ملكت أيمانكم، ذلك أدنى ألاَّ تعولوا﴾.

وعندما حرم الله جل شأنه على المشتركين زيارة المسجد الحرام أو الحج إليه وخاف المسلمون من كساد التجارة وانهيار الأسواق والفاقة، عوضهم الله تعالى عن ذلك بأموال الجزية التي يأخذونها من أهل الذمة. وفي ذلك قال تباركت أسماؤه ﴿يا أيها الذين آمنوا إنما المشركون نجس فلا يقربوا المسجد الحرام بعد عامهم هذا، وإن خفتم **عيلة** فسوف يغنيكم الله من فضله إن شاء. إن الله عليم حكيم﴾. أنظر مختصر ابن كثير ـ دار القلم ـ الجزء الثاني، ص ١٣٥.

١ ـ تحديد النسل:

أما تحديد النسل ـ أو تنظيم الأسرة كما قد يطلق عليه تلطفاً ـ فيعمل على تقليل عدد المواليد أو تخفيض معدل النمو السكاني باستخدام وسائل وأدوات منع الحمل المختلفة. ولعل هذا الأمر هو الأيسر ـ ولو من حيث الظاهر ـ لأنه كما قد يبدو لا يتطلب إلاَّ موقفاً سلبياً يتمثل في الامتناع عن الإنجاب بعد الطفل الأول أو الثاني أو الثالث مثلاً. غير أن هذه الوسيلة التي يتخيل البعض أنها لا تتطلب جهداً أو تدخلاً إيجابياً يذكر ليست سهلة التطبيق عملاً، بل ولم تنجح نجاحاً واضحاً في أغلب الدول المتخلفة التي دعت إليها، لأنها تتضمن المساس بالحياة الخاصة للأفراد، وتستلزم استخدام وسائل ليست مضمونة النتائج أو سليمة العواقب. ولا توافق فطرة الله التي فطر الناس عليها. لذلك لجأت بعض الدول إلى أساليب القهر والعقاب، بل وتعقيم الرجال أو النساء، لضمان حد أدنى من السيطرة على التزايد السكاني. دون اعتبار كبير للمعنويات أو لحقوق الإنسان.

وتحديد النسل إذا لم يكن محرماً في الشريعة الإسلامية فهو على خلاف الأولى. فالأولى مسايرة الفطرة مع السعي إلى زيادة الإنتاج والتعمير لمواجهة النشأ الجديد. وإذا كان ثم مجال للواجبات السلبية فلتتمثل في ترشيد الاستهلاك، ومحاربة مظاهر الإسراف في التعامل مع مختلف موارد الدولة.

٢ ـ زيادة الإنتاج:

أما زيادة الإنتاج فتهدف إلى تدبير موارد جديدة لسد الاحتياجات المتنوعة للمواليد الجدد، ومواجهة التزايد المضطرد في عدد السكان بمزيد من البناء والتعمير. ولا شك أن هذا هو الحل الأصعب لأنه يتطلب موقفاً إيجابياً يتمثل في مزيد من العمل والجهد القائم على التخطيط المدروس لتوفير المرافق والمساكن والمشروعات والأعمال المنتجة التي يمكن أن تسند إلى كل قادر على

العمل. وبذلك يزيد الإنتاج. ويتضاعف الدخل القومي، ويصبح السكان المتزايدون عنصراً من عناصر النمو والازدهار وإعالة الآخرين، بدلاً من أن يكونوا عالة على الدولة تحار في تدبير الموارد اللازمة لإعاشتهم. وقد أدركت بعض الدول حقيقة أن الإنسان هو العنصر الأول والأساسي من عناصر الإنتاج فأحسنت تربيته وتوجيهه وجعلت منه عماد التقدم والرقي والتعمير في الدولة، فزاد الإنتاج عن حاجة السكان رغم تزايدهم، وأصبحت الدولة من الدول المانحة للإعانات والمساهمة في إعالة الدول الفقيرة المنادية بتحديد النسل. ولعل اليابان ـ كما أسلفنا ـ مثال ناصع الوضوح على الدولة التي وصلت إلى قمة التقدم والعمران في العالم بفضل عمل سكانها رغم ضعف مواردها.

إن زيادة الإنتاج هي عماد التعمير في الدولة لمواجهة مستلزمات المستقبل. والتعمير الحقيقي الكامل هو ذلك الذي لا يقتصر على تخصيص الأماكن وإقامة المنشآت والمرافق والمساكن اللازمة لسد حاجات السكان الحاليين فقط دون وضع الأجيال المقبلة في الحسبان، وإنما يجب أن يكون هناك تخطيط مدروس يمكن من الاستجابة لمتطلبات التزايد المتوقع في السكان في مختلف المجالات.

المطلب الخامس

قانون التخطيط العمراني

كلمة القانون تعني لغة كل قاعدة جبرية. يستوي في ذلك أن يتعلق الأمر بقانون يحكم المواد كقانون الجاذبية وقانون التمدد، أم بقانون يحكم السلوك البشري كتلك القواعد الكثيرة التي تضمها فروع القانون المختلفة. غير أن المواد لا تحاول مخالفة القوانين التي تحكمها[1] وتنصاع لها مجبرة بلا إرادة، بخلاف الإنسان ذي الإرادة

(١) إلاَّ أن يشاء الله، كما حدث عندما أمر سبحانه وتعالى النار بأن تمتنع عن حرق خليله إبراهيم=

الذي يسعى غالباً لمخالفة القوانين المنظمة لسلوكه كلما اعتقد ـ ولو خطأ ـ أن في ذلك مصلحة له[1]. لذلك يعرف القانون اصطلاحاً ـ في المجال الحقوقي ـ بأنه قواعد السلوك الملزمة، ويزود بجزاء يوقع على المخالف.

وأصل التخطيط لغة هو رسم علامات على الشيء. ويقال خطط الأرض أي جعل لها خطوطاً وحدوداً. وتخطيط المكان هو تقسيمه وتهيئته للعمارة[2].

والتخطيط بهذا المعنى يختلف عن التخطيط في مجال علمي السياسة والإدارة وهو: وضع برنامج مستقبل، لتحقيق أهداف معينة، خلال مدة محددة، عن طريق حصر الإمكانيات المتاحة وتكريسها لوضع هذه الأهداف موضع التنفيذ. فهو مجهود ذهني يتعلق بإنجازات مستقبلة، ويتضمن تحديد الأهداف المراد إدراكها، والوسائل اللازمة لتحقيقها، والمدة المستقبلة التي يتم فيها الإنجاز.

وقد اعتقد بعض الكتاب أن المقصود بالتخطيط في مصطلح «التخطيط العمراني» هو التخطيط بهذا المعنى[3]. وليس هذا هو المراد بالتخطيط في المجال العمراني، وإنما المقصود هو وضع تنظيم[4] لتخصيص الأماكن بما يحقق أفضل استخدام لها. وليس في

= عليه السلام عندما ألقاه قومه فيها، فقال لها ﴿يا نار كوني برداً وسلاماً على إبراهيم﴾، الآية ٦٩ من سورة الأنبياء.

(١) هناك قوانين إنسانية ليست موجهة للسلوك البشري فيمكن أن تطاع أو تخالف، وإنما هي مستنبطة من السلوك التلقائي للناس فلا تخالف. وذلك كقانون العرض والطلب الذي يقضي بأنه كلما زاد المعروض من السلعة عن المطلوب منها انخفض سعرها، والعكس صحيح. وذلك لأن أصحاب السلع يفضلون بيعها بسعر أقل بدلاً من بوارها أو تكديسها، ويجدون الفرصة متاحة لزيادة أرباحهم برفع سعرها عندما يكثر الطلب عليها رغم قلة المعروض منها.

(٢) انظر المعجم الوجيز ـ ص ٢٠٢.

(٣) دكتور محسن العبودي: التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق ـ ١٩٩٥ ـ ص ٩ وما بعدها.

(٤) التنظيم لغة هو جمع الأشياء وتأليفها أو ترتيبها على نسق معين. من ذلك نظم الشعر ونظم اللؤلؤ في الخيط لعمل العقد. راجع المعجم الوجيز ـ ص ٦٢٣.

ذلك حصر لإمكانيات متاحة لتكريسها لتحقيق أهداف معينة خلال مدة مستقبلة محددة.

صحيح أن التخطيط العمراني يرسم صورة لما يراد أن يكون عليه التنظيم العمراني ويحاول مواجهة متغيرات المستقبل، ولكنه لا يحدد عادة مدة زمنية معينة، لتحقيق أهداف محددة، يجمع لها الإمكانيات المتاحة، كما هو الشأن في التخطيط بمعناه السياسي أو الإداري.

وكلمة العمران تعني البنيان وتعني السكنى. فيقال عمر الدار أي بناها أو سكنها. ويقول الله تبارك وتعالى ﴿إنما يعمر مساجد الله من آمن بالله واليوم الآخر وأقام الصلاة وآتى الزكاة ولم يخش إلاَّ الله. فعسى أولئك أن يكونوا من المهتدين﴾[1]. وعمارة المسجد تشمل إقامته وترميمه وتنظيفه وتنويره وتعظيمه واعتياده بالعبادة والذكر[2].

والإنسان مطالب من خالقه بعمارة الأرض التي خلق منها واستخلف فيها. يقول الله جل شأنه على لسان نبيه صالح عليه السلام ﴿... يا قوم اعبدوا الله ما لكم من إله غيره، هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها فاستغفروه ثم توبوا إليه، ان ربي قريب مجيب﴾[3]. ومعنى استعمركم فيها أي فوض إليكم عمارتها.

وقانون العمران هو فرع حديث من فروع القانون الإداري يتضمن مجموعة القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام.

---

(١) الآية ١٨ من سورة التوبة.

(٢) أنظر تفسير الكشاف للزمخشري ـ الجزء الثاني ـ ص ١٧٩.

(٣) الآية ٦١ من سورة هود.

وجاء بالمعجم الوجيز أن العمران هو ما يعمر به البلد ويحسن حاله بواسطة الفلاحة والصناعة والتجارة وكثرة الأهالي ونجاح الأعمال والتمدن. وعلم العمران عند ابن خلدون هو علم الاجتماع.

فقانون العمران قانون حديث النشأة[1]. بدأ بتنظيم المدن الكبرى. ولكن نطاق تطبيقه امتد ليشمل المدن الصغرى، بل والقرى على النحو الذي يتفق وطبيعتها. وقد وجدت المدن منذ آلاف السنين فها هو القرآن الكريم يحدثنا عن موسى عليه السلام بعد أن بلغ أشده واستوى في مصر القديمة، فيقول ﴿ودخل **المدينة** على حين غفلة من أهلها، فوجد فيها رجلين يقتتلان... الآية﴾[2]. ويحدثنا التاريخ عن **المدن** اليونانية والرومانية القديمة. ولا شك أن هذه المدن كانت على قدر من التنظيم العمراني. غير أن تنظيمها كان تنظيماً بسيطاً يتفق وبساطة الحياة في الماضي وقلة عدد السكان المدن.

غير أن نمواً كبيراً في التجمعات السكانية والمشاكل العمرانية قد طرأ بعد الثورة الصناعية، وتضاعف شأنه بعد الحربين العالميتين الأولى والثانية لإعادة بناء البلاد المدمرة ومواجهة الانفجار السكاني. وأصبحت الغالبية الساحقة من سكان الدول المتمدينة تعيش في الوحدات المدنية. وقد استلزم ذلك زيادة الاهتمام بالأمر وإعادة النظر في التنظيم العمراني وتجسيده في نصوص تشريعية كفيلة بمواجهة المشاكل المواكبة وتحقيق الصالح العام، فكانت هذه التشريعات أساساً لقانون العمران.

ولم يبدأ ترتيب التجمعات السكانية بتشريعات عمرانية تخصصية متكاملة إلاَّ ابتداء من أواخر القرن التاسع عشر. فصدر قانون التخطيط العمراني في السويد عام ١٨٧٤، وفي هولندا عام ١٩٠١، وفي بريطانيا عام ١٩٠٩، وفي فرنسا عام ١٩١٩ رغم أنها بلد التقنينات الشهيرة. أما في مصر فلم يصدر قانون التخطيط العمراني إلاَّ في الربع الأخير من القرن العشرين وعلى وجه التحديد

---

(١) أنظر:

Henri Jacquot, Droit de l'urbanisme, 1989, P. 1 et suiv.

(٢) الآية ١٥ من سورة القصص.

عام ١٩٨٢[١].

وتتمثل مصادر تشريعات التخطيط العمراني الآن في التشريعات العادية الصادرة من البرلمان، واللوائح الإدارية الصادرة عن السلطة التنفيذية، بالإضافة إلى القواعد القضائية أو المبادىء العامة للقانون المستنبطة من أحكام القضاء الإداري[٢].

ويحدد التخطيط العمراني العام الاستعمالات المختلفة للأرض. فهو يحدد المناطق السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والترفيهية وغيرها من المناطق التي تخصص للاستعمالات التي تتفق مع طبيعة ظروفها واحتياجات أهلها. كما يحدد التخطيط مواقع الخدمات والمرافق العامة، وخاصة المطارات، وخطوط السكك الحديدية، وشبكات الشوارع. وكذلك المناطق الأثرية والتاريخية إن وجدت بهدف تأمينها والحفاظ عليها. ويحدد التخطيط العمراني أيضاً الحيز العمراني لمجال التوسع المنتظر، كما يبين برامج وأولويات التنفيذ[٣]. فقواعد هذا القانون هي التي تنظم شغل أو استعمال الأرض بأماكنها المختلفة بما يتوافق ومقتضيات المصلحة العامة.

والتخطيط العمراني ليس أمراً جامداً ثابتاً بل هو أمر مرن متطور ينبغي أن يواكب تبدل الظروف وتغير الأوضاع. لذلك توجب القوانين على الوحدات المحلية مراجعة التخطيط العمراني الخاص بها كل فترة لا تجاوز في العادة خمس سنين. وذلك لضمان ملاءمته لما

---

(١) وقبل هذا التاريخ صدرت في مصر عدة قوانين متفرقة تتعلق ببعض الشئون العمرانية. من ذلك مرسوم التنظيم الصادر عام ١٨٨٩، وقانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠، وقانون تخطيط المناطق الصناعية رقم ٢٨ لسنة ١٩٤٩. وقانون المساكن الشعبية رقم ٢٧٦ لسنة ١٩٥١. والقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ بشأن نزع ملكية الأحياء لإعادة تخطيطها، والقانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ بشأن الأبنية والأعمال المخالفة لأحكام القوانين.

(٢) أنظر:

Jacqueline Morand - Deviller, Droit de l'urbanisme, 1992, P. 8 et suiv.

(٣) المادة الثانية من قانون التخطيط العمراني.

يستجد من أمور وتناسبه مع التطور، خاصة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية والحضارية[١].

وحسن التخطيط العمراني لا يعتمد فقط على عمل رجال القانون أو المهندسين أو المعماريين أو الإداريين، ولكنه يتطلب تعاوناً حقيقياً بين متخصصين في عدد غير قليل من فروع العلم والمعرفة. وذلك كالجغرافيا، والجيولوجيا، وعلم البيئة، وعلم الاجتماع، والصحة العامة، والاقتصاد، والسياسة... إلخ. إذ الأمر يتعلق بمسألة معقدة مركبة، تتداخل فيها كثير من المشاكل والشئون والعلوم. وقواعد قانون التخطيط العمراني ينبغي أن تقوم على أساس من الدراسات العلمية المسبقة في مختلف المجالات المعنية، حتى يكون من شأنها تحقيق الأهداف المرجوة. فالقاعدة القانونية ـ في المجال العمراني ـ إنما تتولى صياغة خيار مسبق صياغة قانونية وتزوده بالجزاء. وهذا الخيار المسبق ينبغي أن يكون هو أفضل الحلول للمشكلة التي يواجهها من الناحية العلمية.

ويتمثل موضوع قانون التخطيط العمراني ـ على وجه الدقة ـ في تنظيم تخصيصات الأماكن بما يتضمن من:

١ ـ تحديد تخصيصات الأماكن المختلفة وبيان قواعد استعمال كل نوع من أنواع شغل الأراضي.

٢ ـ السماح للأشخاص بالقيام بالعمليات التي تحقق تخصيصات الأماكن على النحو المنصوص عليه[٢].

٣ ـ بيان الجزاءات التي توقع في حالة مخالفة نصوص التخصيص وقواعد الاستعمال.

وقانون التخطيط العمراني يعتبر فرعاً من فروع القانون

---

(١) راجع المادة الرابعة من قانون التخطيط العمراني المصري.

(٢) انظر:

Dr. Georgy Sary, La Notion de droit de l'Urbanisme dans le système juridique français. 1996, P. 16 et suiv.

الإداري يعطي السلطات العامة المختصة العديد من امتيازات السلطة العامة ليسمح لها بإعلاء المصلحة العامة على المصالح الخاصة[١]. وهذا الفرع له علاقات أكيدة بفروع أخرى متعددة تدخل في إطار القانون الإداري، ولكنه يتميز عنها ولا يختلط بها. ومن هذه الفروع قانون البناء، وقانون البيئة.

ويدخل في إطار قانون التخطيط العمراني بالمعنى الواسع قانون تنظيم إقليم الدولة l'aménagement du territoire وهو قانون يوجد في بعض البلاد كفرنسا[٢]، تتصل قواعده ببحث أفضل توزيع للسكان في إقليم الدولة الجغرافي بما يتوافق مع الموارد الطبيعية والنشاطات الاقتصادية. وقد قيل إن هذا القانون يتعلق بتنظيم إقليم الدولة بأسره، بخلاف قانون العمران الذي يهدف إلى تنظيم المدن. غير أنه من الناحية العملية توجد علاقات وطيدة بين القانونين، فمواقع الوحدات العمرانية ومراتبها أو طبقاتها تمثل عنصراً متزايد الأهمية في سياسة تنظيم إقليم الدولة. كما أن قانون ترتيب إقليم الدول يهتم بالقواعد المخصصة لحماية الأماكن الريفية من التضخم العمراني.

ونرى أن قانون تنظيم إقليم الدولة يدخل في إطار قانون التخطيط العمراني، لأنه يتعلق بتخصيص استخدامات الأماكن على مستوى إقليم الدولة، بما يتضمن ذلك من توزيع السكان على هذه الأماكن توزيعاً يتوافق مع مواردها والنشاطات المناسبة لها، بما يحقق الصالح العام. ولم يعد قانون العمران يقتصر على تنظيم أقاليم المدن دون القرى وإنما بدأ يمتد ليشمل كل إقليم الدولة، وهو الوضع

---

(١) يرى بعض الفقهاء أن قانون العمران يعتبر فرعاً من فروع القانون العام، لكنه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقانون الإداري على وجه الخصوص، وإن كانت بعض نصوصه تتصل بالقانون المالي أو القانون الجنائي. راجع:

Henri Jacquot, Droit de l'Urbanisme, Précis Dalloz, 1987, P.10.

(٢) راجع هنري جاكوب ـ المرجع السابق ص ٧.

المنطقي الذي كان ينبغي أن يرجح منذ البداية. كما أن علاقة موارد الإقليم بالكثافة السكانية تعد من الأمور الهامة التي يجب أن تدخل في الاعتبار عند النظر في تخصيص الأماكن للاستخدامات المختلفة في إطار إقليم الدولة لتحقيق مصالح سكانها.

المطلب السادس

قواعد التعمير ونوعية التخصيص

تختلف قواعد قانون التعمير باختلاف نوعية تخصيص المكان. فالقواعد المتعلقة بتخطيط المناطق السكنية تختلف عن تلك المتصلة بتخطيط المناطق الصناعية، أو منطقة وسط المدينة أو المناطق الحساسة. ونوجز فيما يلي الحديث عن تخطيط أهم المناطق ذات التخصيصات المختلفة:

أولاً: تخطيط المناطق السكنية:

يجب أن تتصف المناطق السكنية بالهدوء والبعد عن مصادر الضجة ومخاطر الضرر. وذلك حتى يجد الإنسان في بيته السكن الحقيقي، بأن تستريح فيه جوارحه من العناء، ويهدأ سمعه على وجه الخصوص من الضوضاء، ويطمئن قلبه من مصادر الإيذاء. وترى عينه من لسمات الجمال ما قد تصلح البال. وهذه هي مهمة البيوت وما يجب أن تكون عليه كما علمنا الخالق سبحانه وتعالى حين قال: ﴿والله جعل لكم من بيوتكم سكناً﴾[1].

ولكي يتحقق ذلك ينبغي أن يراعى في تخطيط المناطق السكنية ما يلي:

١ ـ البعد عن مصادر التلوث:

فيجب إبعاد مصادر التلوث بأنواعه المختلفة التي أهمها التلوث

---

(١) الآية ٨٠ من سورة النحل.

الصوتي أو الضوضاء عن المناطق السكنية. ويكون ذلك بعدم السماح بإقامة المحلات المقلقة للراحة أو الضارة بالصحة، وكذلك الأسواق والمشروعات التجارية في هذه المناطق. كما ينغي تقليل وتهدئة حركة مرور السيارات فيها. بجعل شوارعها قصيرة متعرجة لا تسمح بالمرور السريع ولا تستخدم كمعبر بين منطقتين[1].

٢ ـ حماية خصوصية المساكن:

يجب أن تقام المساكن بحيث يكون سكان كل مسكنٍ محجوبين عن أنظار سكان المساكن الأخرى بقدر الإمكان. وذلك حرصاً على حماية الحق في الخصوصية الذي يجب أن يتمتع به أهل كل مسكن، والذي من أجله منع الله سبحانه وتعالى الناس من دخول بيوت غيرهم قبل الاستئناس وهو الاستئذان واستشعار الأنس والترحاب من أهلها، فقال تبارك وتعالى ﴿يا أيها الذين آمنوا لا تدخلوا بيوتاً غير بيوتكم حتى تستأنسوا وتسلموا على أهلها. ذلكم خير لكم لعلكم تذكرون﴾[2].

ولعل أهم وسيلة يمكن أن تحقق ذلك هو اشتراط حد أدنى من المسافة بين نوافذ ومطلات المساكن.

---

(١) نصت الفقرة (حـ) من المادة ٤٣ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ على أنه «يجب أن يكون تخطيط الشوارع الداخلية على نحو لا يشجع حركة المرور الرئيسية على اختراقها».

(٢) الآية ٢٧ من سورة النور.

ويختلف الاستئذان عن الاستئناس الذي ورد بالآية الكريمة. فالاستئذان هو مجرد الحصول على الإذن، ولو بتجهم ومن غير ترحاب. والاستئذان في مثل هذه الحالة لا يعتبر استئناساً يسمح لصاحبه بالدخول في مذهب الشريعة السمحة. أما الاستئناس فهو استشعار الأنس والترحاب والبشاشة من صاحب البيت عند الاستئذان. وفي استلزام الاستئناس حرص أكبر من الشارع الحكيم على عدم دخول بيوت الآخرين بغير رضا حقيقي من أهلها، رغم مظهر الإذن أو القبول الذي قد يبديه صاحب البيت من باب الحرج أو الحياء.

٣ ـ توفير المساحات الخضراء:

ينبغي أن تزود المناطق السكنية بقدر كاف من الحدائق أو المساحات الخضراء. إذ تقوم النباتات بدور كبير في تنقية الهواء من الغازات والعوالق الضارة، وتزويده بالأكسجين اللازم للتنفس المريح. كما أن للأطفال حقاً في اللعب في هذه الحدائق الجميلة لتنمو أجسامهم وأنفسهم نمواً صحياً سليماً. وللحدائق بهجتها بالنسبة للصغار والكبار جميعاً. والله سبحانه وتعالى يذكرنا بهذه الحدائق الجميلة ويجعلها مدعاة لتوحيده جل شأنه فيقول ﴿أم من خلق السماوات والأرض وأنزل لكم من السماء ماء فأنبتنا به حدائق ذات بهجة ما كان لكم أن تنبتوا شجرها. أإله مع الله، بل هم قوم يعدلون﴾[1].

وقد ازدادت أهمية الحدائق العامة في المناطق السكنية في العصر الحديث ـ خاصة في المدن القديمة ـ بعد أن آثر أصحاب البيوت جمع المال على رعاية الصحة، وحولوا حدائق منازلهم إلى كتل خرسانية صماء. ويكفي مقارنة مدينة الاسكندرية في النصف الأول من القرن العشرين حيث كانت منازلها لا تكاد تخلو من المساحات الخضراء الواسعة، بما صارت إليه الآن من تكدس من المباني المتراصة. ولم تنج من مذبحة النباتات حتى الأشجار المزروعة على جوانب الطرق والشوارع وفي أطر الميادين.

٤ ـ عدم التطاول في البنيان:

ثبت أن التطاول في البنيان لا يأتي بخير. فسكن الأبراج أو المباني شاهقة الارتفاع يسبب أمراضاً نفسية وجسمانية، ومشاكل اجتماعية، ويرهق المرافق العامة، ويؤدي إلى زيادة الكثافة السكانية، زيادة تجعل مناطق الأبراج تكاد تشبه المناطق الشعبية المكتظة

---

(١) الآية ٦٠ من سورة النمل.

بالسكان، حيث قد تصل الكثافة السكانية فيها إلى ما يقرب من ألف فرد في الفدان. كما يترتب على إقامة هذه المباني المرتفعة حجب المناظر الطبيعية عن الأبصار التي تصطدم بها وتحتبس بين جنباتها في نوع من التلوث البصري الممل، خاصة عندما تخفي هذه العمارات الفارهة مناظر البحار والأنهار والأشجار الخضراء، بل ومساحات الأرض وفراغات السماء.

ولا يستفيد من هذا التطاول في البنيان إلاَّ أولئك الذين يريدون استغلال كل شبر من أراضيهم استغلالاً من شأنه أن يدر عليهم أكبر ما يمكن إدراره من مال، بصرف النظر عن مصالح الآخرين، وشئون البيئة، وجمال العمران. وقد يجهل هؤلاء أو يتجاهلون أن التعمير الحقيقي هو التعمير الأفقي وليس الرأسي، خاصة في البلاد ذات المساحات الكبيرة غير المستغلة، كمصر التي لم تعمر من أرضها حتى الآن غير النذر اليسير.

وقد أدرك الناس خطورة التطاول في البنيان عملياً في مصر بعد الزلازل التي ضربت أرضها في الربع الأخير من القرن العشرين. فقد انهارت بعض العمارات الشاهقة على سكانها، وتصدعت عمارات أخرى كثيرة وأصبحت تنذر بالخطر.

ويعتبر التطاول في البنيان من علامات الساعة[1]، وينذر بشر

---

(١) قد يقول قائل إن طبقات البناء التي تؤدي إلى الأبنية المرتفعة تعد أمراً طيباً مرغوباً فيه، بدليل أنها موجودة في جنات الخلد التي وعد الله عباده المتقين. قال تعالى في الآية العشرين من سورة الزمر ﴿لكن الذين اتقوا ربهم لهم غرف من فوقها غرف مبنية، تجري من تحتها الأنهار، وعد الله لا يخلف الله الميعاد﴾. غير أن وجود طبقات من الغرف في الجنة لا يعني وجود عمارات شاهقة الارتفاع كثيفة البناء كتلك المكتظة بالسكان، التي تعاني من مشاكل المرافق وسوء الخدمات في الدنيا، وإنما يعني وجود قصور مشيَّدة، شامخة فارهة، مقامة على مساحات من الحدائق الغناء التي تخترقها الأنهار بأنواعها المختلفة، بها غرف جميلة، مزخرفة، عالية، مبنية فوق أخرى. عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قلنا يا رسول الله حدثنا عن الجنة ما بناؤها؟ قال ﷺ: «لبنة ذهب ولبنة فضة، وبلاطها المسك الأذفر، وحصباؤها اللؤلؤ والياقوت، وترابها الزعفران. من يدخلها ينعم ولا ييأس، ويخلد ولا يموت، لا تبلى ثيابه=

الأيام. فقد قال نبينا الكريم ﷺ في بيانه لعلامات الساعة «... وأن ترى الحفاة العراة العالة رعاء الشاة يتطاولون في البنيان»[١].

وإذا أصبح الحفاة العراة هم سادة المجتمع بما يملكون من عمارات شاهقة، واحتلوا مكانة الصفوة والعلماء، وأنفوا وتجنبوا أعمال الزراع والرعاء، فسد المجتمع واختل توازنه، وبدأت إرهاصات النهاية تلوح في الفضاء، مع واجهات الأبنية العالية والكتل الصماء.

٥ ـ إضفاء لمسات الجمال:

إن للجمال فعل السحر في ترقيق المشاعر وتسكين النفوس، بل وقد تساهم في تهذيب السلوك وتحسين الأخلاق. لذلك فإن إضفاء بعض اللمسات الجمالية على المناطق السكنية يعتبر من الأمور المستحبة التي ينبغي أن تراعى كلما كان ذلك ممكناً. لذلك لا تشترط بعض القوانين الحصول على تراخيص للقيام بأعمال التجميل أو الصيانة أو الترميم[٢].

ثانياً: تخطيط المناطق الصناعية:

تتميز المناطق الصناعية[٣] عن غيرها من المناطق بكثرة وخطورة ما ينشأ عنها من ملوثات صلبة أو سائلة أو غازية أو فيزيائية. لذلك ينبغي أن تكون هذه المناطق بمعزل عن غيرها من

= ولا يفنى شبابه». راجع مختصر ابن كثير ـ دار العلم ـ المجلد الثالث، ص ٢١٦.

(١) رواه البخاري، ومسلم، والترمذي وأبو داود والنسائي.

(٢) وذلك كالقانون اللبناني. أنظر المرسوم رقم ٢٧٩١ لسنة ١٩٩٢ بتعديل المرسوم التطبيقي لقانون البناء. أما قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المصري رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فيشترط في مادته الرابعة لإجراء التشطيبات الخارجية الحصول على ترخيص.

(٣) يقصد بالمناطق الصناعية المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو المخلة بالأمن العام أو حركة المرور والتي يقتضي الصالح العام حظر إقامتها في غير المناطق الصناعية. راجع المادة ٣٢ من قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.

المناطق الأخرى بحيث لا تصل ملوثاتها إليها. ويلعب الموقع دوراً هاماً في هذا المجال. فيجب مراعاة اتجاه الريح وانسياب المياه السطحية والجوفية بحيث لا تتجه من المناطق الصناعية إلى المناطق الأخرى وإنما العكس. وهذا لا يتأتى بطبيعة الحال إلاَّ بعد إجراء الدراسات العلمية اللازمة.

وتحدد السلطة المختصة أنواع ومستويات الصناعات المسموح بإقامتها وتحدد الاشتراطات البيئية والعمرانية الواجب توافرها في كل منها، كما تحدد مواقع المشروعات الصناعية في إطار المنطقة الصناعية، وتحدد أخيراً مواقع المباني غير الصناعية التي يسمح بإقامتها فيها، والاشتراطات التي يلزم مراعاتها فيها[1].

أما تحديد مواقع المشروعات الصناعية فيراعى فيه مدى خطورتها، فيخصص لها أنسب المواقع التي من شأنها التقليل من تأثيرها الضار على البيئة. وأما المباني غير الصناعية التي يسمح بإقامتها في المناطق الصناعية فهي أمر لازم وضروري. وتشمل مباني المرافق العامة التي تخدم المنطقة، بل وبعض الفنادق أو الاستراحات أو حتى المساكن التي يأوي إليها بعض العاملين فيها أو رجال الحراسة.

وبالنسبة للمشروعات الصناعية القائمة خارج نطاق المناطق الصناعية تظل باقية بصفة مؤقتة، ولا يجوز توسعتها أو إدخال تعديلات جوهرية عليها. وذلك باستثناء الأعمال التي تجري بقصد تحسين الإنتاج أو الحفاظ على البيئة أو رفع المستوى الصحي[2].

ثالثاً: تخطيط وسط المدينة:

يقصد بوسط المدينة المنطقة المركزية التي تضم المشروعات

---

(١) انظر المادة ٣٣ من قانون التخطيط العمراني سالف الذكر.

(٢) انظر المادة ٣٤ من قانون التخطيط العمراني.

التجارية والمالية، وبيوت الأعمال، والفنادق، والمؤسسات الثقافية والترفيهية، والمباني الإدارية، وبعض الصناعات الصغيرة والمساكن[1].

ولمنطقة وسط المدينة خصائصها ومستلزماتها التي يجب أن توضع في الحسبان لكي تحقق المقصود منها ولا تكون مصدراً للمشاكل. فيجب أولاً أن تظهر بالمظهر الجميل اللائق باعتبارها تمثل المدينة كلها وتعتبر عنواناً لها. كما أنها تتميز بكثرة الحركة والنشاط، فتستلزم أموراً متعددة من أهمها الحرص على سهولة الحركة وانسياب تدفق السيارات منها أو إليها، مع تيسير وتأمين مرور وتنقلات المشاة مع كثرتهم، حتى ولو استدعى الأمر حظر مرور السيارات في الأسواق والأماكن المزدحمة ولو جزئياً من حيث الزمان أو المكان.

ونظراً لأهمية منطقة وسط المدينة فإن قانون التخطيط العمراني يوليها أهمية خاصة. فتبين الوحدة المحلية استعمالات وإشغالات المباني المسموح بها فيها، وتحدد الاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها. كما تضع اشتراطاتِ البناء فيها متضمنة الكثافة البنائية والسكانية، وارتفاعات المباني، والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى، والطابع المعماري للواجهات، وعرض الأرصفة[2].

وتحدد الوحدة المحلية القواعد الواجب مراعاتها بالنسبة لأمور تنظيمية متعددة لعل أهمها:

١ ـ أماكن انتظار السيارات، وأماكن التحميل والتفريغ.

٢ ـ استخدامات شوارع المنطقة.

٣ ـ إشغالات أرصفة الشوارع بالأكشاك والأسواق المفتوحة

---

(١) أنظر المادة ٢٧ من قانون التخطيط العمراني.

(٢) أنظر المادتين ٢٨ و٢٩ من قانون التخطيط العمراني.

وغيرها.

٤ ـ النواحي الجمالية المتعلقة بالتشجير والإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها[١].

رابعاً: تخطيط المناطق الحساسة:

تتميز بعض المناطق بحساسية الأهداف المخصصة لها، مما يستدعي إدخال أمور متعددة في الاعتبار عند تخطيطها. من ذلك مناطق المستشفيات وما ينبغي أن تتميز به من هدوء، وبعد عن مصادر التلوث المختلفة، وزيادة فيما يحيط بها من مساحات خضراء تساعد على تنقية الهواء وتهدأة النفس عند النظر إليها أو الإحساس بها. ومناطق المدارس وما يجب أن تحاط به من رعاية خاصة تهدف إلى حماية الأطفال والحفاظ عليهم،وتسهيل العملية التعليمية، وتيسير مهمة أولياء الأمور في إحضار التلاميذ إلى مدارسهم وإعادتهم إلى منازلهم، خاصة فيما يتعلق بتوفير أماكن انتظار السيارات وتجمع التلاميذ.

خاتمة:

إن انتشار العشوائيات أو شبه العشوائيات من المباني والمنشآت حتى في المدن الكبرى كالقاهرة والاسكندرية، ليدل أبلغ الدلالة على مدى ما وصلت إليه البيئة العمرانية لدينا من تدهور وانحدار. وإنه لينذر بأشد الأخطار وأخطر الأضرار،من كافة النواحي الاجتماعية والصحية والأمنية.

لقد خلق الله سبحانه وتعالى لنا البيئة طيبة جميلة، وجعل لنا الأرض مسخرة ذلولاً، واستعمرنا فيها لمصلحتنا ولنستكمل الانتفاع بعناصرها. فيجب ألاَّ يؤدي إعمارنا لها إلى تشويهها والعبث بها. فالبيئة الاصطناعية المتمثلة في المنشآت العمرانية التي يقيمها

---

(١) المادة ٣٠ من قانون التخطيط العمراني.

الإنسان يجب أن تكون على المستوى اللائق المتوافق مع جمال وكمال البيئة الطبيعية التي خلقها الرحمن.

ولعلنا نذكر قول رسول الله ﷺ «إن الله يحب إذا عمل أحدكم عملاً أن يتقنه». إن تطبيق هذا الحديث الشريف على أعمالنا المتصلة بشئون البيئة العمرانية يستلزم من واضعي التشريعات العمرانية أن يحسنوا إصدارها بعد دراستها دراسة علمية متأنية من الناحيتين الموضوعية والشكلية، حتى تأتي متوافقة مع ظروف البيئة محققة لمصالحها. كما يستلزم من القائمين على تطبيق هذه النصوص الحزم والجدية والإخلاص في وضعها موضع التنفيذ بغير تقاعس أو مخالفة، أو رشوة أو فساد.

أما أولئك الذين تنطبق على عقاراتهم هذه القواعد فينبغي أن يتقوا الله في أموالهم وأنفسهم ويعلموا أن التضحية بالمصلحة العامة في سبيل تحقيق مصالحهم الخاصة بالمخالفة لأحكام القوانين لن يعود عليهم بالنفع العاجل في الدنيا أو الآجل في الآخرة، رغم ما قد يبدو لهم من حيث الظاهر أو يصيبهم من غرور. غير أن التقوى قد قلت في القلوب، والعظة بالتقوى تخرج عن إطار العمل القانوني. والجزاءات الرادعة هي وسائل القانون الفعالة لاحترام نصوصه. لذلك يجب الحرص على توقيع العقوبات المنصوص عليها في قانون التخطيط العمراني أو في غيره من القوانين على المخالفين لأحكام هذا القانون بغير تراخ أو تخاذل، إذا أردنا ـ حقيقة ـ الحفاظ على البيئة العمرانية والارتفاع بمستواها.