

منهجية لتطوير تشريعات العمران في مصر

ياسر أحمد زكى محمد^١

١-باحث دكتوراه - العماره

الملخص

نشأ القانون مع بداية تفكير الإنسان في تنظيم تعاملاته مع الناس ومن ذلك تشريعات العمران , وتطورت هذه القوانين بتطور المجتمعات , في البداية كانت القوانين بسيطة لان وسائل البناء كانت محدوده. وإشتقت القوانين من قواعد محددة وهي الدين والعرف والقضاء والفقه. وقد طور المصريين القدماء بالتوازي مع البابليين التشريعات فوضعوا محددات للبناء وسار على هديهم اليونان والرومان وبدأوا بالتخطيط الشبكي فقسّموا الأحياء ووزعوا طبقاً لنظام محدد وحددوا أشكال المباني وأنشأوا مبانيهم تخضع لنسب جماليه محدده وفق المقياس الإنساني. ثم جاء الإسلام الذي وضع قواعد أساسية للعمران كانت تعتمد على العرف والدين في القضاء والفصل بين الناس ومن أهمها مبدأ إحياء الأرض الموات , مبدأ ملكية الطريق , مبدأ الوقف , قاعدة انتفاء الضرر واقسام الضرر وإشتق منها قواعد مثل - حيازة الضرر - المصالح المرسله - مراعاة العرف. بعد الثورة الصناعية تطورت مواد البناء مما صاحبه قدرة هائلة على التشكيل المعماري, مما أدى إلى وجود تشوه في التناغم والنسيج العمراني للمدن مما تطلب تنظيمه تشريعياً. وبقدوم الحملة الفرنسية لمصر ظهرت قرارات لتنظيم العمران في بداية لظهور تشريعات العمران في شكلها الحديث ثم تطورت في عهد محمد على وأسرته. وقد تعددت بعد ذلك تشريعات العمران نهاية بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وعرض تجربة كلا من إنجلترا ولبنان في تطوير عملية إصدار تراخيص البناء والمقارنة بينهما ثم تطور التشريعات العمرانية في السعودية والتخلي عن نظام الردود لتحقيق الخصوصية وامريكا بهدف التحكم في القوى المؤثرة على السوق العقارى و تقسيم المناطق بهدف عزل فئات السكان تبعاً للمستوى الإجتماعى, والمقارنة بين التجريبتين وكيفية الإستفادة من كلاهما في مصر.

ABSTRACT

Low started with the beginning of man thinking in organizing his relations with people also the urban legislations, this legislations developed with the societies development, at the beginning lows was simple because the methods of building was limited, lows was derived from basics like religion, custom, judgment, jurisprudence. Ancient Egyptian with babbles was developed the legislations and put determinations for buildings also Greeks Romanians . they started the grid planning and divided neighborhood with regularity and put shapes for buildings, and put beauty proportions follow the man scales , Islam put the basics for urban and architectures it was depended on customs and legislations in judgment with people, the most important bases land animations, road property, endowment, harm absence and harm divisions and was derived basics like harm possession, interests, customs, after industrial revolution building materials was developed which caused ability architecture forms which caused distortions in urban which required legislations regulation. With French occupation for Egypt the urban legislations started in the modern form and developed in Mohamed ali period and his family , after that the urban legislations was multiple ending with the low 119 in 2008 year, we show the experiment of England and Lebanon in development of buildings license issuance and comparisons, development of the urban legislations in Saudi Arabia and leaving recess for privacy and united states

for control in real estate market and divided areas for isolate people according to social level and the comparisons , also how we get benefit in Egypt.

المقدمة

• نشأ القانون بصفة عامه مع بداية تفكير الإنسان فى تنظيم تعاملاته مع باقى بنى البشر ومن ذلك تشريعات العمران , وتطورت هذه القوانين بتطور المجتمعات الإنسانيه , فى بديه ظهور تلك القوانين كانت بسيطة وغير معقدة لان وسائل البناء كانت محدوده .

• إشتقت القوانين من قواعد ثابتة وهى الدين والعرف والقضاء والفقہ .

• طور المصريين القدماء بالتوازي مع البابليين (مدونة حمورابى وهى أول قانون مكتوب فى تاريخ البشرية) فوضعوا محددات للبناء وسار على هديهم اليونان والرومان وبدأوا التخطيط الشبكي فقسما الأحياء ووزعوها طبقا لنظام محدد على أنحاء المدينة وحددوا أشكال المباني وأنشأوا مبانيهم طبقا لنسب جماليه محدده وفق المقياس الإنسانى .

• ثم جاء الإسلام الذى وضع قواعد أساسية للعمران بتشريعات واضحة كانت تعتمد على العرف والدين فى القضاء والفصل بين الناس ومن أهم تلك القواعد مبدأ إحياء الارض الموات , مبدأ ملكية الطريق , مبدأ الوقف , قاعدة انتفاء الضرر واقسام الضرر (لاضرر ولا ضرار) وإشتق منها قواعد مثل - حيازة الضرر - المصالح المرسله - مراعاة العرف .

• بعد الثورة الصناعية تطورت وسائل البناء مما صاحبه قدرة هائلة على التشكيل المعماري، مما أدى إلى وجود تشوه فى التناغم والنسيج العمرانى للمدن القديمة مما حدا بالمفكرين ورجال القانون والتخطيط والعمارة إلى وضع ضوابط وتشريعات لتنظيم هذه التشوهات .

• بقدم الحملة الفرنسيه لمصر ظهرت قرارات لتنظيم العمران فى بداية لظهور تشريعات العمران فى شكلها الحديث ثم تطورت فى عهد محمد على وأسرته وبخاصة الخديوى إسماعيل الذى إستكمل مرحلة تغريب العمران الذى بدأها محمد على .

• تعددت بعد ذلك تشريعات العمران نهائية بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (قانون البناء الموحد) والذى إنقسم لخمسة أجزاء هى : التخطيط العمرانى - التنسيق الحضارى - تنظيم أعمال البناء - الحفاظ على الثروه العقارية - العقوبات والأحكام العامة .

المشكلة البحثية

شكلت القيم والموروثات الثقافيه فى ظل الظروف البيئيه والمناخيه للعمران التلقائى والعماره التراثيه الاساس الذى بنى عليه ذلك المعمار , وهو ما افتقده عمرانا المعاصر حيث

• بوجود انماط ثابتة للعماره والعمران بالمدن الجديده لا تتأثر بهويتنا الثقافيه .

• تأثير قوانين وتشريعات البناء على وضع العماره والعمران فى المدن الجديده فى القالب الغربى .

• الحد من الابتكار المعمارى بسبب القوالب الجامده للقوانين والتشريعات البنائيه .

أهمية البحث

تبرز أهمية البحث من أهمية تشريع قوانين، تنظم شؤون المجتمع وتحفظ حياة وممتلكات أفرادهم وترتب معاملاتهم ، وتبرز أيضا من أهمية ضرورة تشريع البناء الذى لا بد منه لتنظيم وتنسيق العماره والعمران وضرورة تطويره ليحقق أهدافه .

تساؤلات بحثيه

نحاول فى هذا البحث الإجابة على عدة تساؤلات منها :

• ما مدى تلبية تشريعات العمران للحاجة والأهداف التي صدرت من أجلها ، وما هي آثارها من الناحية المعنوية (الثقافية) .

• هل تفتقر التشريعات البنائية في مصر إلى الشمولية ومواكبة التطورات المختلفة في مصر والعالم ؟

أهداف البحث

يهدف البحث إلى رصد وتحليل التشريعات البنائية في مصر التي صدرت حتى الآن ، ومن خلال هذا الرصد والتحليل يتم تحديد النقاط الإيجابية والسلبية فيها وذلك من خلال دراسة التجارب العالمية، ثم الخروج بنتائج وتوصيات طموحة لإصدار تشريعات جديدة تواكب ما وصل إليه مجال العمارة والعمران من تطورات ، وتعديل وإضافة ما يمكن إلى التشريعات الموجودة بهدف تحديثها .

• لقاء الضوء على العيوب والثغرات التي نشأت في عمران المدن الجديدة كنتاج لتبنى الفكر المعماري الغربي في الاطلاع على الخارج

(الحراره - الضوضاء - جرح الخصوصية) بهدف محاولة إيجاد حلول مناسبة لتلك المشكله من خلال دراسة التجارب العالمية.

• تحديد أدوات التشكيل العمراني التي تساعد على تحقيق القيم الثقافية للمجتمع ومدى تأثير التشريعات فيها.

• إختبار العلاقة بين عناصر التشكيل العمراني والعادات والتقاليد للسكان .

الفرضيه البحثيه

القوانين والتشريعات المنظمة للعمران في مصر لم تستفد من تأثير الموروث الثقافي أو العمران التراثي في مدننا المعاصره .

مجال البحث

سيتناول البحث العوامل المؤثره على العمران وسنركز على التجارب الدولييه في تطوير تشريعات العمران وإصدار التراخيص.

المنهجيه تتلخص منهجية البحث في محورين رئيسيين وهما:

١. **المنهج النظري:** دراسته نظريه لتدقيق المفاهيم القانونيه و التخطيطيه و التنظيميه بهدف لقاء الضوء على ما يجب مراعاته و استخدامه عند صياغة استراتيجيه التنميه العمرانيه والتي تعتمد على تشريعات العمران .

• دراسته تاريخيه لتطور تشريعات البناء بهدف إستكشاف الفكر والايولوجيه التي حكمت هذه التشريعات وتطورها .

٢. **المنهج الوصفي التحليلي:** دراسة تحليلية للتجارب العالمية (الدول المتقدمة و النامية) (تحليل مقارن) بهدف استخلاص الدروس المستفادة من التجارب العالمية لتدارك السلبيات بالتجربة المحلية .

تشريعات العمران الصادرة في مصر منذ وجدت تشريعات مكتوبة:

الأمر العالی الصادر عام ١٨٨١ - قانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ م الخاص بتنظيم المباني - قانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني - قانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن تنظيم المباني - قانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ بشأن تنظيم اعمال البناء والهدم - قانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني - قانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ شأن تنظيم المباني - قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ م - قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء - قانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى - قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (قانون البناء الموحد).

العوامل الثقافية المؤثرة على العمران

تعتبر الثقافة من أكثر المؤثرات على العمران بروافدها (العامل السياسي - العامل الإجتماعي - العامل الإقتصادي - العامل التقني أو التكنولوجي - العامل العقائدي) ويجب مراعاتها عند وضع التشريعات الخاصة بالعمران وقد عرف العديد من المفكرين ثقافته وبصفة عامة فالثقافة ظاهرة اجتماعية تعبر عن حصيلة تفاعل الانسان مع بيئته الطبيعية لاستيفاء احتياجاته الروحية والمادية، كما انها: "مجموع القيم المادية والروحية التي يعتنقها الإنسان، ومحتوى هذه القيم هو الذي يشير إلى المستوى الثقافي للمجتمع وهي أيضا حصيلة تفاعل ذكاء الإنسان مع البيئة الطبيعية التي يعيش فيها في عمليات إستيفاء حاجاته الروحية والمادية .

وللثقافة مستويان هما: المستوى المادي (ويشمل العلوم والمعارف والفنون) - المستوى الغير مادي (ويشمل العادات والتقاليد والطقوس... الخ) .

وفيما يلي التجارب الدولية - سواء في إصدار التراخيص أو تطوير تشريعات البناء لتناسب المجتمع - اولا: إصدار التراخيص (حالة إنجلترا):

تمهيد: تم تحديث تشريعات العمران في إنجلترا كلية في عام ١٩٩٠ بإلغاء بعض القوانين السابقة وإستحداث قوانين جديدة وتعديل بعض البنود التشريعية القديمه وسميت القوانين الجديده بإسم قوانين التخطيط العمراني وهي كما يلي :

قانون تخطيط المدن والقرى - قانون الحفاظ على المناطق - قانون مناطق الإرتقاء - قانون طريقة تطبيق والتتابع لما سبق وبعدها بعام صدر قانون التخطيط والتعويض عام ١٩٩١ بعد ان تقدمت الحكومه لمجلس اللوردات به ويشمل ذلك القانون عمل تعديلات على قوانين التخطيط السابقه وتشمل التعويضات للمتضررين من تنفيذ مخططات التتميه العمرانيه وتمثل القوانين السابقه بالإضافة لبعض القواعد والقرارات القوانين المنظمه لعملية التخطيط العمراني في إنجلترا وويلز (١) .

مقارنه بين تجربة كلا من إنجلترا وليبنان في إصدار التراخيص:

وجه المقارنه	تجربة إنجلترا	تجربة لبنان
التقديم	يتقدم الشخص أو الجهمه التي ترغب في إصدار ترخيص بوصف تفصيلي لمشروع التتميه المقترح أو رسومات تنفيذيه للمبنى المراد الترخيص له الى الجهمه الاداريه , بعدها يتم دراسة الطلب والرسومات من الجهمه الاداريه بإختبار المقترحات المقدمه وإحتمالية تأثيرها على المباني المجاوره والمناطق المحيطه بها , ومدى تماشيها مع السياسة التخطيطيه الموضوعه للمنطقه مما يضمن تنفيذ سياسة الحكومه المتعلقه بإستعمالات الاراضى والتتميه العمرانيه .	المرحلة الأولى: إفادة خطيط وتصنيف وخريطة شقالات : يجب الحصول على إفادة تخطيط و تصنيف التي تحتاج إحضار الوثائق والبيانات التاليه: ١. إفادة عقارية من الدوائر العقارية ٢. خريطة مساحة من دائرة المساحة ٣. وصل تصنيف و إرتفاق من البلدية المرحلة الثانية: الملف الهندسي ويتكون من: • عقد تكليف و اتفاقية بين المالك و المهندس المسؤول. • أربع نسخ من التصاميم التمهيدية للبناء. • تعهد من المهندس المسؤول بتقديم الخرائط التنفيذية. • عقود المهندسين المشتركين المرحلة الثالثة : في نقابة المهندسين للدراسة
الموافقه	هناك العديد من الإعتبارات التي تؤثر على قرارات الموافقه النهائيه على طلب الترخيص	دراسة الملف ويتكون من: ١. الخطوة الأولى: يقدم الملف إلى القلم حيث يعطى رقم.

<p>٢. <u>الخطوة الثانية:</u> يرسل الملف إلى رئيس دائرة الهندسة للتدقيق الأولي.</p> <p>٣. <u>الخطوة الثالثة:</u> يعود الملف إلى القلم لتخمين سعر الأرض كما في باقي البلديات.</p> <p>٤. <u>الخطوة الرابعة:</u> يذهب الملف إلى مجموعة متخصصة تكلف مهندس من أعضائها للكشف على الأرض ثم تقوم بدراسة الملف و تقدمه إلى رئيس المجموعة.</p> <p>٥. <u>الخطوة الخامسة:</u> يعيد رئيس المجموعة المتخصصة الملف مرة أخرى إلى القلم الذي يحوله إلى رئيس الدائرة مجدداً للتدقيق من قبل مهندسيه.</p> <p><u>الخطوة السادسة:</u> يعيد رئيس الدائرة الملف إلى القلم الذي يحوله إلى مدير البلدية (يقوم المحافظ بهذه المهمة حالياً) حيث يتم التدقيق في الملف مرة ثالثة من قبل مهندسي المدير. عندها يستطيع المدير الموافقة على الرخصة.</p>	<p>وعلى سبيل المثال في حالة تقديم طلب لأخذ ترخيص بهدف تحويل فيلا كبيره الى شقق منفصلة تدرس إحتتمالية أن تكون واقعه في الضواحي السكنيه الداخليه لبلده او مدينه رئيسيه مخصصه للفيلات , وفي منطقه مبانيتها ذات طابع خاص وتحتوى على مبانى متشابهه فى الحجم والعمر , فى هذه الحاله يوجد العديد من الإجراءات والإعتبارات التى يتم إتخاذها مع مثل هذا الطلب قبل أن يرفع بتوصيه الى لجنة التخطيط لمنح أو رفض الترخيص - يلاحظ وجود مندوب عن السكان فى لجان إصدار التراخيص ليكون معبرا عن رأيهم ومدافعا عن حقوقهم ووجهة نظرهم .</p>	
<p><u>الخطوة السابعة:</u> يعاد الملف إلى القلم مجدداً فيدفع المالك رسوم الرخصة التي تعتمد على سعر الأرض و حجم البناء بالإضافة إلى ٢٥٠,٠٠٠ ل ل للطابق الواحد مع ملاحظة أنه : في كل مرحلة من هذا التدقيق يمكن للملف أن يعاد للمهندس لتصحيح الأخطاء أو المخالفات، فيعود الملف ليمر بكل هذه المراحل</p>	<p>يوجد عدة إحتتمالات من الجهة الإدارية</p> <ul style="list-style-type: none"> • أن ترفض منح الترخيص . • أن تمنح الترخيص بشروط أو بدون . • الموافقه وترك التعاصيل فى وقت لاحق إذا تم رفض الترخيص أو كان مقدم الطلب معترض على الشروط المرفقه بالمواقه على منح الترخيص يمكن أن يستأنف ضد قرار هيئة التخطيط المحلى بكتابة بيان الإستئناف الى وزير البيئه , وعلى الشخص المعترض من الشعب الذى ربما يكون قلق من الضوضاء أو المشاكل المتوقعه للمرور أو نقص بسبب المشروع تقديم إعتراضه 	<p>الإصدار</p>

تجربة السعودية : تطور الأنظمة العمرانية في المملكة العربية السعودية (١):

سأتناول هنا عرض وتحليل التجربه السعوديه والقواعد التشريعيه التى تتدخل فى تحقيق قيم ثقافيه مثل الخصوصيه وذلك لاجاد اساليب جديده تمكننا من الإستفادة فى التحكم فى التشكيل العمرانى لتحقيق تلك القيم الثقافيه .

ترجبت الأنظمة العمرانية فى المملكة العربيه السعوديه فى ثلاث مراحل :

المرحلة الأولى :

مرحلة تطور الأنظمة قبل عام ١٩٧٠ م وتشمل الأنظمة المبكرة بنودها وأحكامها وكيف شكلت سوابق تشريعيه للأنظمة اللاحقه إذ كانت القوانين لا تراعى تحقيق الخصوصية ولكن المصمم لهذه المباني هو الذى يتخذ التدابير الكفيله بعدم إنتهاك وجرح خصوصية المساكن الواقعه إلى جانبه . وهذا بعد أن واجهت البلديه الضغوط الإجتماعيه لتحقيق لخصوصية الأسرية للسكان القاطنين فى تلك المجاورات .

المرحلة الثانية :

وهى مرحلة التنظيمات واللوائح التى وضعها الإستشارى دوكسيادس المخطط الرئيسى للرياض وتناول فيها الإرتدادات والمعايير الخاصه للحد الأدنى لقطع الأراضى وما يترتب عليه من آثار عمرانيه وثقافيه وبالتأكيد على شروط الإرتداد والإلزام بالتقيد بها فى كافة المناطق السكنيه جاء المخطط متحديا للقيم الإجتماعيه والثقافيه للسكان ومنافيا للمتطلبات المناخيه والبيئيه لمدينة الرياض , حيث لم يرق أى إعتبار لمبدأ الخصوصية البصريه الذى التزمت به كافة تصاميم المساكن التقليديه فأجاز للمباني المتقيده بشروط الإرتداد فتح نوافذ حتى وإن أشرفت على المساكن المجاوره , وكان من نتيجة ذلك الإرتداد أن شجع على إتجاه الفتحات للخارج وليس للداخل مما لا يأخذ إعتبارا لتحقيق الخصوصية .

المرحلة الثالثة :

هى مرحلة مراجعة النظم العمرانيه السابقه والتعديلات التى أدخلت عليها بواسطة المخطط الرئيسى لمدينة الرياض المعد من قبل (ست إنترناشونال) وتركز فيها إهتمامنا على التخلّى عن الإرتدادات وتحقيق شروط الخصوصية وتقسيم الأراضى وإستخدام حق نزع المملكه فى حالة قطع الأراضى والإستعمالات والإنشآت التى لا تتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها لتحقيق الخصوصية .

التخلّى عن نظام الإرتداد: أنظمة ولوائح التخطيط المقترحه (١) : أورد تقرير الدراسة الغايات من الأنظمة واللوائح التخطيطيه المقترحه وهى :

إضفاء الصفة النظامية على سياسات ومقترحات المخطط الرئيسى الإرشادى - تأمين وحماية خصوصية المساكن الفردية وأمنيتها وأحوالها - الحفاظ على قيمة الأراضى والمباني - تحديد كثافة إستعمال الأراضى والكثافة السكنية الصافية - تأمين الحصول على النور والهواء الكافى وتوفير بيئه صحيه وخصوصيه مع الحفاظ على القيم الجماليه - ضمان الإنتقال التمهيدى من التنظيمات الحاليه الى المقترحه .

وقد إهتمت تلك التعديلات أساسا بالتأكيد على حماية الخصوصية للمساكن أو الفراغات الخاصه من الناحيه البصريه وقد جاء فى هذه التعديلات ما نصه " يعتبر حفظ الخصوصية الأسريه من التعديلات البصريه من أهم المحددات التصميميه للمسكن الخاص فى المملكه العربيه السعوديه , الأمر الذى يوجب فى أنظمة تحديد المناطق , توفير إطار تنظيمى ملزم لتأمين وحفظ الخصوصية وضمان إستخدام أفنيه وفراغات المنزل بحريه وأمان طبقا لتقاليد وتشريع المملكه العربيه السعوديه " ولتحقيق ذلك تم عمل خطوتين .

الأولى : إلغاء الإرتداد الجانبي والخلفى .

الثانيه : وضع شروط للإرتداد الإختيارى لتأمين خصوصية الجار وجاء النص التشريعى ليحقق الخطوه الاولى كما يلى " يسطيع المالك فى معظم المناطق السكنيه والتجاريه البناء على حد القطعه الجانبي - فإلغاء الإرتداد الجانبي فى المناطق السكنيه سيوجد نوعا من التحدى للمصممين للخروج بأنماط وتكوينات عمرانيه تكون أكثر ملائمه للمناخ المحلى والعادات والتقاليد

١ - صالح بن على الهذلول - المدينة العربية الإسلامية ١٩٩٤ .

الإجتماعيه " , " يكون الإرتداد الخلفى إختياريا فى المناطق السكنيه وإجباريا فى المناطق المختلطه (سكنى - تجارى) والتجاربه " , وفى حالة الإرتداد الإختيارى تضع الإشتراطات خطوات تفصيليه لحفظ الخصوصيه إذا أراد المالك الإرتداد الإختيارى لمنزله , وقد جاء فى البند (٩ - ١) من الدراسه -بعنوان " الحد الأدنى للإرتداد الإختيارى للفتحات والنوافذ المشرفه على الجيران " ما يلى " يستدعى إستبعاد متطلبات الإرتداد فى المناطق السكنيه ضرورة ضبط الخصوصيه البصريه من خلال تصميم فتحات النوافذ وخطوط الرؤيه , فصاحب المنزل له الحق فى أن يتحرك بحريه وأمان داخل منزله وفراغاته دونما جرح لخصوصيته بتعديت بصريه من نوافذ الدور الثانى أو الأدوار العلويه للبيوت المجاوره , ويمكن إقرار الحد الأدنى للمسافه المسموح عندها فتح نافذه دونما جرح لخصوصيه الجار بالمعادله التاليه :

$$r - 5 = \frac{m}{e - 2}$$

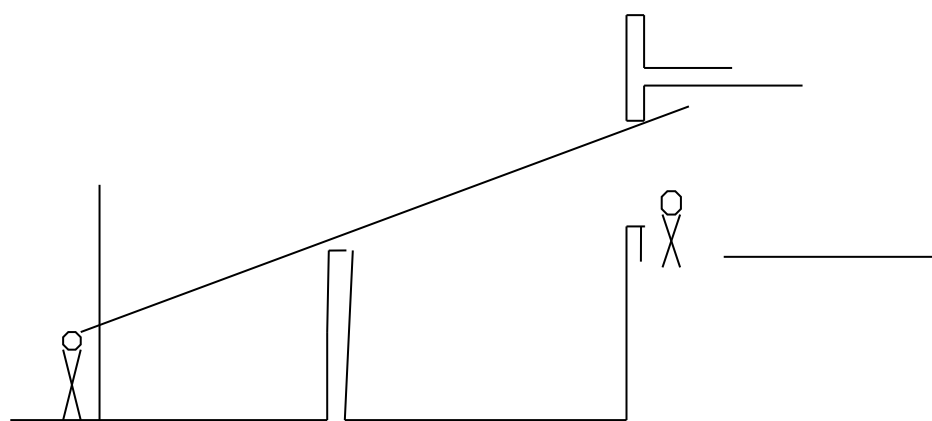
حيث (م) الحد الأدنى للمسافه المسموح عندها بفتح نافذه فى الواجهه(إرتفاع النافذة)

(ر) عرض الإرتداد المجاور .

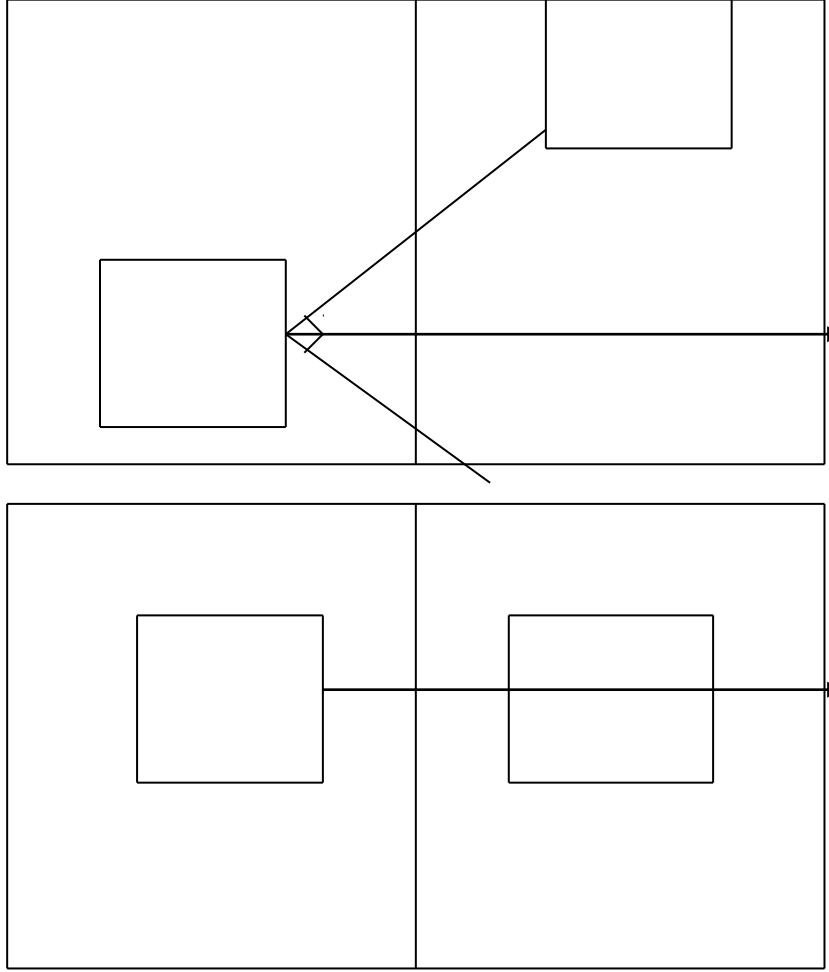
(ع) إرتفاع السور الفاصل بين قطعتى الأرض المتجاورتين .

فإذا ظهر بأن طرفى المعادله الأيمن (م) أقل من طرفها الأيسر , يجب على صاحب المنزل (ب) إما بناء واجهه الدور الثانى المطله على فراغ المنزل المجاور له على شكل واجهه صماء أو تصميم النوافذ بشكل يحول دون تكوين خطوط رؤيه مباشرة لفراغات الجيران الخارجيه .

ولحساب المسافه (ر) التى تمثل عرض الردود المطلوب حفظه من التعدى البصرى جاء البند (٩ - ٢) من التعديلات كما يلى : " ويقصد بمصطلح المسافه : تلك المسافه النظرية التى يمكن لشخص واقف على إرتفاع (٥) متر من منسوب الأرض أن يشرف عليها فى المنزل المجاور . وقد تتفاوت هذه المسافه طبقا لموقع المنزلين المتجاورين على قطع الأراضى الخاصه بهما , وفى حالة نشوء نزاع بين الجيران يترك أمر تفسير التنظيمات واللوائح والتحديد الصحيح لمسافه (ر) إلى الجهة المختصة "



شكل(٤-١٩): كيفية حساب إرتفاع النوافذ, عرض الردود, إرتفاع السور الفاصل(١).

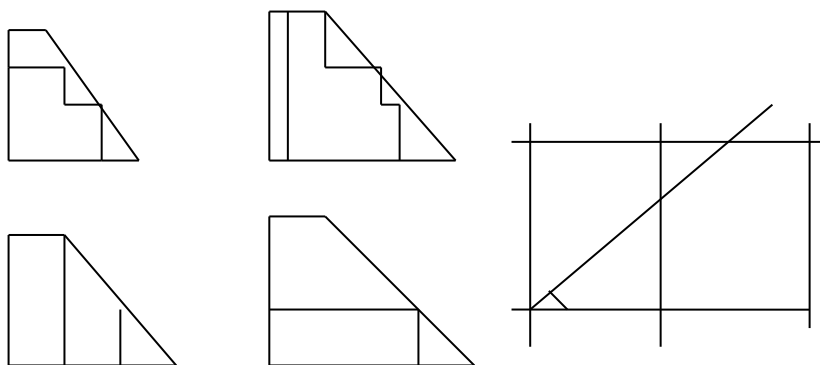


شكل (٤-٢٠): كيفية تحديد زوايا الرؤية تبعاً للتشريع^(١).

ولا تحول اللوائح من فتح شبابيك في الأدوار العلوية التالية . شكل (٤-١٩) - وإذا لم يتمكن المصمم من تحقيق الأبعاد الموجوده في المعادله السابقه يمكنه أيضا فتح نوافذ بشرط الحيلولة دون إطلاعها مباشرة على فراغات المنازل المجاوره له, وجاء في التعديلات بشأن فتح النوافذ في الواجهه الصماء ما يلي " تكون فتحات النوافذ في الواجهه الصماء متمشيه مع التصميمات الموضحة في الشكل ويخضع غير ذلك من التصميمات لدراسة وموافقة الجهة المختصة " .

وإتمت التعديلات كذلك بمسكن العائله الواحده المجاوره لمباني سكنيه متعددة الأدوار أو مباني تجاريه لحماية خصوصيتها , وجاء النص كما يلي " يحدد خط الأفق الخلفى حجم المبنى ضمن غلاف يحده خط بناء الإرتداد الأمامى وخط بناء الإرتداد الخلفى والإرتفاع الأقصى المحدد بخط وهمى بزوايه ٤٥ درجة يبدأ من الحد الخلفى لقطعة الأرض . وضمن هذا الغلاف تكون للمالك حرية البناء وفقا للتصميم الذى يرغب به شريطة عدم تجاوزه الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض "

وبالرغم من مراعاة تلك التعديلات للخصوصيه وتطبيق بعضها فى مخطط شركة سيدس , لكن أغلبها لم يطبق واقعيا وبخاصة المتعلق بموضوع إلغاء الردود الجانبى والخلفى مما كان له أثره الكبير على الشكل العمرانى لمدينة الرياض . شكل (٤-٢٠), (٤-



شكل (٤-٢١): بعض المعالجات المعمارية لتحقيق زوايا الرؤية تبعاً للتشريع^(١).

التجربة الأمريكية: تشريعات العمران في الولايات المتحدة الأمريكية^(٢):

مقدمة: لحماية المناطق السكنية ذات العائلة الواحدة في الولايات المتحدة تم التركيز على النظم العمرانية لتأثيرها الفعال فعندما ظهر التخطيط الحديث في بدايات القرن العشرين تم التركيز على تقسيم المناطق السكنية كجانب هام من جوانب التخطيط وذلك لحماية المناطق السكنية ذات العائلة الواحدة من الأنشطة والسكان غير المرغوب فيهم ، وكان الهدف من تحديد المناطق هما قيمة العقار والتخطيط ففي الأولى يكون تحديد المناطق وسيله لرفع قيمة العقارات ، ولذلك فقد تم إعتبره عاملاً مكملاً لمجموعة العوامل المتحكمه في أسعار العقارات ويحتم هذا الإتجاه إستخدام قطع الأراضي بالكيفية التي تحقق زياده في قيمتها ولذلك يجب على أى نظام لتحديد المناطق أن يكون مرتكزاً على مخطط وأن تقاس مدى صلاحيته بتطابقه مع المخطط دون مراعاة ما يلحق الأشخاص أو بنشاطات من أضرار في نطاق البلدية أو التجمعات السكنية المجاورة .

وقامت نيويورك في عام ١٩١٦ م بالتحديد الشامل للمناطق ، فوضعت قانوناً أصبح نموذجاً يحتذى به في معظم مدن الولايات المتحدة الأمريكية ، وقد صدر القانون ليحمى أساساً العمارات السكنية الفخمة المبنية على الشارع الخامس في منطقة منهاتن وأيضاً لحماية الأراضي التي كانت أسعارها في إزدياد مستمر بسبب تعديلات العمارات الشاهقة عليها ، فكان يخشى من ناطحات السحاب وما يستتبعها من إزدحام مروري ومشاكل متعددة أن تبعد زبائن ومرتادى الشارع من الطبقة العليا والمتوسطة في المجتمع وقد إرتكز تحديد المناطق في مدينة نيويورك على منطق قوامه عدم الإضرار بالإتجاهات القائمة والعمل على دعم إستمرارها وتعزيزها ، فتحدد المناطق في الضواحي هدف إلى حماية أصحاب المساكن من خلال الحفاظ على إتساق مجاوراتهم السكنية ، إذ إنتظمت مساكن العائلة الواحدة ومساكن العائلتين ومساكن العائلات المتعدده على الشوارع السكنية الداخلية بينما إقتصرت وجود العمارات السكنية على شوارع المرور الرئيسية وعلى مقربه من خطوط ومحطات القطار ، وهكذا لم ينتهك التنظيم أياً من الأنماط التوسعية للمدينة وإنما حاول تخفيف المخالفات البارزة ، ولكنه تجاهل التغيرات الإجتماعية وكذلك قيمة الخصوصية في المجتمع التي ربما كانت محبذه على المدى الطويل^(٣) .

^١ - SCET international – SEDES , Riyadh Action Master Plan, T.R.N.9.V.2.P:74-75.

^٢ - Calavita , N , Inclusionary housing in California , Journal of American Planning Association volume 64 P 57-59 - 1998 .

^٣ - أشرف السيد البسطويسى ، نحو منهج لتقييم الخصوصية في البيئة العمرانية من خلال القوانين والتشريعات ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ٢٠٠٦م ، ص ١١٩ . عن شيماء أحمد مجدى أمين تأثير التشريعات على التشكيل العمرانى - ص ٣٧ - ٢٠٠٤ .

" ويتكون قانون تحديد المناطق لمدينة نيويورك من ثلاثة عناصر : الأول تحديد الإستعمال لكافة الأراضى الخاصة طبقا لخارطة المدينة المعدة لهذا الغرض , والثانى تفصيل التنظيمات واللوائح الخاصة بكل منطقة كتحديد الإرتفاعات وعدد الأدوار ومسطح أدوار البناء ونسبة البناء على قطع الأراضى ومساحة الأفنية والأماكن المفتوحة والساحات والكثافة السكانية , والثالث بيان يوضح مشروعية ودستورية تلك التنظيمات واللوائح وهدفها المتمثل فى حماية صحة وأمن ورفاهية المواطنين من خلال الحيلولة دون الإكتظاظ , وتسهيل وتأمين حركة النقل والمرور والحفاظ على قيمة الحيازات القائمة وضمان توافر الإضاءة والتهوية فى كافة الأماكن المعيشية .

لقد سمح قانون تحديد المناطق لمدينة نيويورك بالتميمه السكنية فى المناطق التجارية والصناعية بينما منع العكس من ذلك , فقد أجاز إدماج منطقة إستعمال منخفض من المساكن ضمن منطقة إستعمال مكثف كالمناطق الصناعية ومنع إجازة العكس . وإرتكز قانون إشتراطات المناطق فى مدينة نيويورك على تخفيف المخالفات البارزه ولكنه تجاهل التغيرات الإجتماعية , وكذلك قيمة الخصوصية فى المجتمع , وينبغى أن يؤخذ فى الحسبان أن مصدر تهديد صحة ورفاهية وخير المجتمع لا يأتى عادة من شكل المبنى وأبعاده وإنما يأتى من طبيعة سلوك وأخلاق سكانه , ويتكون قانون تحديد المناطق لمدينة نيويورك من عنصرين أساسيين هما

- تحديد إستعمالات الأراضى الخاصة طبقا للمخطط العام للمدينة .
 - تحديد عناصر التشكيل العمرانى الخاصة بكل منطقة مثل تحديد الإرتفاعات وعدد الأدوار ومسطح أدوار البناء على قطع الأراضى والأماكن المفتوحة والجراجات وإستخدامات الساحات العامة .
- وقد إستخدم قانون إشتراطات المناطق لعدة أهداف أخرى أهمها :

١. التحكم فى القوى المؤثرة على السوق العقارى وخاصة أسعار الأرض والعقارات
 ٢. تقسيم المناطق بهدف عزل فئات السكان تبعاً للمستوى الإجتماعى , وهذا مل يفسر وجود أحياء منفصله تشترك فى الخصائص الإجتماعية والثقافية والإقتصادية , وأطلق عليها أسماء مميزة مثا (الحى الصينى والحى اليهودى وحى العرب والملونين وحى الزوج) وإنعكس ذلك على التشكيل العمرانى والطابع المعمارى فى تلك المناطق " (١)
- " وتطور هذا التشريع ليشتمل على ثلاث مستويات من الضوابط العمرانية :
١. الإشتراطات البنائية : وهى عباره عن مجموعة من الإشتراكات التخطيطية للمناطق السكنية .
 ٢. الأسس التصميمية : وهى عباره عن أسس قياسية وغير قياسية للتشكيل العمرانى للمبانى .
 ٣. المعايير الإرشادية : وهى عبارة عن نماذج للتشكيل المعمارى المستهدف (تحديد لمواصفات المبانى والفراغات والمسارات)

إشتراطات البناء :

١. إشتراطات إستعمالات الأراضى: تشتمل على تحديد إستعمالات الأراضى داخل المناطق السكنية المحدده فى المخططات العامة (على المخطط مسئولية كاملة لتحديد إستعمالات الأراضى حتى يتم التحكم فى مستويات الفئات الإقتصادية القاطنة لكل منطقة , وذلك من خلال تحديد الإستعمالات المسموح بها فى المناطق القائمة وتحديد مستويات الخدمات المتوفرة بالمنطقة والكثافات البنائية)
٢. إشتراطات الإستعمالات السكنية: تم وضع إشتراطات للمناطق السكنية للتحكم فى النتاج العمرانى للعناصر التالية :

^١ - أشرف السيد البسطويسى ، نحو منهج لتقييم الخصوصية فى البيئة العمرانية من خلال القوانين والتشريعات ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ٢٠٠٦م ، ص ١٢٠ .

أنماط المباني (فيلات - عمارات - أبراج) - إرتفاعات المباني - الردود (الأمامية - الجانبية - الخلفية) - مسطحات وأبعاد الأراضي المسموح بها - نسب البناء المسموح بها - الإستعمالات الإضافية وتشمل (الجراجات - الفراغات الخاصة داخل قطعة الأرض) .

٣. إشتراطات الإستعمالات التجارية: شملت إشتراطات المناطق التجارية نوع الخدمات المسموح بها ومستويات الخدمات (في المجاورات والأحياء والمدن) وأعدادها ومسطحاتها وكيفية التحكم فيها من خلال الضرائب المفروضة على كل إستعمال تبعاً للموقع داخل المدينة .

٤. إشتراطات مناطق إنتظار السيارات: تم تحديد مسطحات ومواقف إنتظار السيارات وذلك للمباني السكنية عن طريق عدد الوحدات ومستويات الإسكان والمباني العامة (المستشفيات - المناطق التجارية - الترفيهية - المدارس وغير ذلك من الإستعمالات) ولا يسمح بقيام المنشأ قبل الشروع في تنفيذ مناطق إنتظار السيارات (.

الأسس التصميمية

إستخدمت للتحكم في تصميم المباني العمراني والمعماري من خلال ثلاث أنواع من الأسس المعمارية وهي:

• أسس قياسية: تشمل النواحي الوظيفية ومنها (تحديد الكثافة البنائية - تشكيل الكتل - تصنيف الفراغات تبعاً للأنشطة وتحديد مسطحاتها).

• أسس غير قياسية: تشمل النواحي البصرية للعنصر من خلال (وضوح التشكيل - التباين - المقباس - التناغم مع التشكيل من حوله) .

• أسس عامة: تشتمل على الأسس التي يجب مراعاتها عند تصميم المبنى إلى جانب الأسس السابقة (تناسب المساحات مع المستخدمين).

المعايير الإرشادية: هي تفصيل للأسس القياسية لتصميم المباني وتوضح بوجه خاص التشكيل المادي وتتحكم فيما يلي :

- الإستعمالات المحدده لكل قطعة أرض - أقصى إرتفاع للمبنى - حجم الكتلة المسموح به - الردود وخطوط التنظيم .
- الواجهات من خلال الطراز المعماري - علاقة السد والمفتوح - المواد المسموح بها للتشطيب - الألوان المسموح بها - المقياس من خلال الإرتفاع وعرض الواجهة " (١) .

مقارنه بين تجربة كلامن السعودية والولايات المتحدة في تطوير تشريعات العمران:

وجه المقارنه	تجربة السعوديه	تجربة الولايات المتحدة
هدف التطوير	تحقيق قيم ثقافية مثل الخصوصية	المحافظة على إشتراطات المناطق كوسيلة لرفع قيمة العقارات
سبب صدور القانون	إنعدام الخصوصية في القوانين السابقة	صدر القانون ليحوى أساسا العمارات السكنية الفخمة
مراحل التطور	١ المرحلة الأولى : مرحلة تطور الأنظمة قبل عام ١٩٧٠ م وكانت لا تراعى تحقيق	ويتكون قانون تحديد المناطق لمدينة نيويورك من ثلاثة عناصر :

^١ - أشرف السيد البسطويسى ، نحو منهج لتقييم الخصوصية في البيئة العمرانية من خلال القوانين والتشريعات ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ٢٠٠٦م ، ص ١٢١ - ١٢٢ .

- الأول: تحديد الإستعمال لكافة الأراضى الخاصة طبقا لخارطة المدينة المعدة لهذا الغرض
- الثانى: تفصيل التنظيمات واللوائح الخاصة بكل منطقة كتحديد الإرتفاعات وعدد الأدوار ومسطح أدوار البناء ونسبة البناء على قطع الأراضى ومساحة الأفنية والأماكن المفتوحة والساحات والكثافة السكانية
- الثالث: بيان يوضح مشروعية ودستورية تلك التنظيمات واللوائح وهدفها المتمثل فى حماية صحة وأمن وقيم ورفاهية المواطنين من خلال الحيلولة دون الإكتظاظ , وتسهيل وتأمين حركة النقل والمرور والحفاظ على قيمة الحيازات القائمة وضمان توافر الإضاءة والتهوية فى كافة الأماكن المعيشية .

الخصوصية ولكن المصمم لهذه المباني هو الذى يتخذ التدابير الكفيلة بعدم إنتهاك وجرح خصوصية المساكن المجاوره

٢ **المرحلة الثانية :** وهى مرحلة التنظيمات واللوائح التى وضعها الإستشارى دوكسيادس المخطط الرئيسى للرياض وتناول فيها الإرتدادات والمعايير الخاصة للحد الأدنى لقطع الأراضى وما يترتب على ذلك من آثار ونتائج عمرانيه وثقافيه وكان منافيا للمتطلبات المناخيه والبيئيه لمدينة الرياض

المرحلة الثالثة : هى مرحلة مراجعة النظم العمرانيه السابقه والتعديلات التى أدخلت عليها بواسطة المخطط الرئيسى لمدينة الرياض المعد من قبل (ست إنترناشونال) وتركز فيها إهتمامنا على التخلّى عن الإرتدادات وتحقيق شروط الخصوصية وتقسيم الأراضى وإستخدام حق نزع الملكيه فى حالة قطع الأراضى والإستعمالات والإنشآت التى لا تتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها لتحقيق الخصوصية

أمثله لا يوجد أمثله لأن القانون لم يطبق على أرض

الواقع

Reston, Virginia ريستون، فرجينيا

تتميز مساكن مدينة ريستون بوجود الفناء الخلفى وعادة ما تكون مبانيها لأسرة واحده ويعتمد السكان على السيارات الخاصة فى الإنتقال لإنعدام النقل الجماعى تقريبا بالمدينة وقد صممت المدينة من خمسة أحياء كل حى له مركزه وصمم مركزالمدينة ليكون على مسافة نصف ميل من معظم المنازل, لخدمة المجتمع من السكان, وتتجمع المساكن حول مراكزالأحياء, وهناك عدة أشياء روعيت فى التخطيط جميع المباني موجهة بعيدا عن الشوارع والشاربين الرئيسية وتم الإهتمام بالأرصفه لتشجيع الإنتقال على الأقدام والدراجات وتم الإهتمام بالحدائق والمراكز التجارية والترفيهية فى وسط المدينة

الدروس المستفادة من التجارب الدولية:

- إشراك المواطنين فى مجالس إدارة المدن الجديدة ووضع تشريعات العمران بما يتناسب معهم.
- السماح للمواطنين بالإعتراض على التراخيص الصادرة خلال فتره زمنية معينه إذا كان المبنى المرخص له لا يناسب البيئه أو الثقافة .
- عند رفض الترخيص يجب أن يتاح لمقدم الترخيص الفرصه للإستئناف أمام المحكمه وإعادة دراسة طلبه مره أخرى.

- يلاحظ أنه في المدن الأوروبية والأمريكية وضعت فكرة الردود والنسبة البنائية لتوفير الشمس والتهوية الجيدة وكذلك الكثافة السكانية المناسبه ولم تراعى فكرة الخصوصية والتكشيف حيث أنها ليست من ثقافة تلك المجتمعات ولكنها مطلوبه بدرجه أكبر من مجتمعاتنا العربية.
- مراعاة التشجير والنبات وتسيير مركبات قليلة التلوث (مثل مدينة أنجيه فى فرنسا) للمحافظة على البيئة والحد من إستهلاك الطاقة.
- توحيد الإرتفاعات على مستوى المناطق السكنية لتحديد النسق العمرانى للمناطق, حتى لا تنشأ أنساق عمرانية تخل بإيقاع العمران .
- طول وعقم الإجراءات اللازمه لإصدار تراخيص البناء (مثل حالة لبنان) دون سبب يؤدي لهروب الإستثمارات فى العمران .

النتائج

1. إهمال التشريع لفكرة التفرد بتوحيد القانون على مستوى الجمهوريه دون الأخذ فى الإعتبار خصوصية كل منطقه وتفردتها وإغفال العناصر البيئية وكذلك العناصر الثقافيه والأعراف الخاصه بكل منطقه .
 2. لم يهتم التشريع العمرانى بتحقيق الخصوصية بصوره جيده الأمر الذى أدى إلى تقفيل بعض السكان للبلكونات أو عمل زجاج عاكس أو عمل سور المبنى الخارجى مصمت (من الطوب بالكامل) وبارتفاع أكبر من إرتفاع الدور الأرضى بالمخالفه للإشتراطات وذلك لتوفير الخصوصية , كذلك قيام السكان بإستخدام الستائر لتوفير الخصوصية المفقوده .
 3. القانون لم يتعرض لتنظيم أماكن الفتحات بحيث تحقق الخصوصية وإنما تعرض فقط للحد الأدنى لمساحات الفتحات اللازمه , ومساحات الفراغات وبروزات المباني وارتفاعها. كذلك لم يتعرض القانون إلى معالجة الفتحات المطله على المناور بصورة تضمن تحقيق الخصوصية البصريه والسمعيه للسكان .
 4. لم تلزم تشريعات العمران وجوب عمل دراسه تحليليه للنواحى الثقافيه لأى موقع للبناء وذلك لإستخلاص العناصر التى تميز هذا المكان لإحترامها وإبراز أهمها فى عملية التصميم للمحافظة على طابع معين .
 5. التشريعات العمرانيه القائمه فى البلاد العربيه المجاوره (والتى جائت فى الدراسه) لم تراعى النواحى الثقافيه والبيئيه لمجتمعاتها وجائت كتقليد لقوانين غريبه بإستثناء المملكه العربيه السعوديه التى حاولت إيجاد تشريعات عمرانيه (بعد التعديل) تتناسب مع منظورها العربى وثقافتنا وبيئتنا (ومع ذلك لم يتم العمل بها) والتى تتقارب فى معظم البلاد العربيه .
 6. تم وضع القوانين المنظمه للعمران فى الولايات المتحده الأمريكيه من منطلق رفع مستوى الرفاهيه العام وذلك بحماية الطابع والتشكيل العمرانى للمنطقه للحفاظ على قيمتها الإقتصاديه المتمثله فى سعر الأرض والعقارات , وتحوى هذه القوانين فى طياتها حماية النسق الإجتماعى لذلك المجتمع , ولكن نقل ذلك النموذج لبيئه ثقافيه أخرى ذات قيم ومبادئ مختلفه عن المجتمع الأمريكى سينتج عنه إختلال فى النظام الإجتماعى ولا يؤدي لنفس النتائج (التى قد تكوم ناجحه فى المجتمع الأمريكى) ولكنها تقشل فى المجتمع ذى الظروف الإجتماعيه المختلفه .
- على مستوى لطابع والنواحى البصريه:**
7. عدم الأخذ فى الإعتبار ضمن الإشرطاطات (الألوان - الطراز المعمارى - مواد التشطيب - شكل الفتحات) والطابع بشكل عام.
 8. لم يستهدف التشريع العمرانى القضاء على التلوث البصرى - حيث أن معظم النصوص الخاصه بالتلوث البصرى تتصف بالسطحيه وهى مقتصره على قدر البروز بالواجهات والأبراج والبلكونات والإعلانات ولم يتطرق إلى إستهداف طابع محدد معمارى أو عمرانى.

٩. عدم وجود تشريع منظم لواجهات المحلات وعلاقتها مع بعضها وعلاقتها بعروض الشوارع والأضواء الصادره منها , مما يسبب إنبعاثات ضوئية وألوان تؤدي لصوره بصريه مشوهه ومثيره لعدم الإرتياح .
١٠. انعكس القانون على بيئة العمارة مما أدى إلى عدم تجانس الطابع المعماري فى الارتفاع و الألوان و الإعلانات واللافتات، وأيضا القانون لم يستهدف طابع معين أو صورة بصرية للعمران لأن البنود التي تتحكم في الواجهات الخارجية تمنح للجهات الإدارية حقوق بدون تحديد تفاصيل لهذه الصورة البصرية لعمران المدينة كما أن الجزء الخاص بالتنسيق الحضارى فى القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (قانون البناء الموحد) لم يكن كافيا وأيضا لم يفعل حتى الآن .
١١. لم تنص التشريعات فى مصرعلى الإهتمام بالتشجير والنبات الذى يمكن أن يحقق طابع محلى للمدينه بالإضافة إلى تحسين المناخ والتظليل.

التوصيات

تحديد المراحل الأساسية لتطوير التشريعات العمرانية: يتم تحديد المراحل الأساسية لتطوير التشريعات العمرانية وذلك من خلال دراسة المدخل الرئيسى للقوانين والاشتراطات البنائية وتشتمل هذه المراحل على ما يلي:

١. مرحلة تحليل الصعوبات والمشاكل التي تعوق تنفيذ التشريعات من خلال دراسته ميدانيه تستطلع آراء الناس وتحاول تلبية رغباتهم .
 ٢. مرحلة وضع استراتيجية متكاملة للأهداف والأولويات بناء على دراسات بيئية وثقافية وتحدد لكل موقع على حده .
 ٣. مرحلة وضع مخططات العمل الفوري للتطوير والتعديل ويتم إشراك المواطنين من خلال لجان شعبية تشكل فى كل موقع على حده .
 ٤. مرحلة التنفيذ للمقترحات التشريعية ومتابعة التنفيذ ويتم خلالها تقييم دورى لمعرفة مدى نجاح التجربة من فشلها .
 ٥. الإستخدام الصحيح لتخطيط المناطق فى البيئات الثقافية المختلفة يستلزم دراسة الظروف الثقافية للمجتمعات المستهدفة بذلك التخطيط ولكن الحادث حاليا هو نقل التجارب الغربية دون مراعاة الظروف الثقافية المغايرة لمجتمعاتنا .
 ٦. يراعى عند تعديل أو تغيير التشريع القائم مراعاة الأسس المعمارية التالية :
- أولا : الأسس التصميمية : وهى للتحكم فى تصميم المباني العمرانى والمعمارى من خلال ثلاث أنواع من الأسس المعمارية وهى :

- أسس قياسية : تشمل النواحي الوظيفية ومنها (تحديد الكثافة البنائية - تشكيل الكتل - تصنيف الفراغات تبعاً للأنشطة) .
 - أسس غير قياسية : تشمل النواحي البصرية للعنصر (وضوح التشكيل - التباين - المقياس - التناغم مع التشكيل من حوله) .
 - أسس عامة : تشتمل على الأسس المقترحة العامة التى يجب مراعاتها عند تصميم المباني إلى جانب الأسس السابقة.
- ثانيا : المعايير الإرشادية: هى عباره عن تفصيل للأسس القياسية لتصميم المباني وتوضيح التشكيل المادى وتتحكم فيما يلى :
- الإستعمالات المحدده لكل قطعة أرض - أقصى إرتفاع للمبنى - حجم الكتلة المسموح به - خطوط التنظيم عن الطريق .
 - الواجهات من خلال الطراز المعمارى - علاقة السد والمفتوح - المواد المسموح بها للتشطيب - الألوان المسموح بها - المقياس من خلال الإرتفاع وعرض الواجهة.

٧. مرحلة التقييم والتطوير النهائي المستدام ويمكن عملها كل خمس سنوات مثلا لدراسة الموضوع من وجهة نظر كليه ومعرفة أثاره على المجتمع ويتم أيضا من خلال دراسات ميدانية موسعه .
٨. عمل لجنة مختصه بالطابع المعماري لمتابعة وتقييم انشاء المباني طبقا لقواعد عامه تراعى الجانب الثقافى للمجتمع .
٩. ضرورة إشتمال تشريعات العمران على اشتراطات اوبنود للتشجير داخل او امام القطع السكنيه .

المراجع

- Blanco , s , " Urban form in arab world " thames and hadson press , london , 2000 .
- SCET international – SEDES , Riyadh Action Master Plan, T.R.N.9.V.2.P:71.
- SCET international – SEDES , Riyadh Action Master Plan, T.R.N.9.V.2.P:72.
- SCET international – SEDES , Riyadh Action Master Plan, T.R.N.9.V.2.P:74-75.
- Calavita , N , Inclosionary housing in California , Journal of American Planning Association volume 64 P 57-59 - 1998 .
- أ د الخطيب – أستاذ مساعد العمارة وعلوم البناء , قسم العمارة , كلية الهندسة , جامعة عين شمس _ منهج البحث العلمى بين الإبتاع والإبداع - مكتبة الأنجلو المصرية .
- أحمد كمال الدين عفيفي، "دارسات في التخطيط العمراني"، مطبعة جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، . امعة الإمارات العربية المتحدة ٩٨٨ م .
- أشرف البسطويسى . (الخصوصيه فى تصميم وتخطيط المناطق السكنيه) - رسالة ماجستير غير منشوره . جامعة القاهرة - كلية الهندس - قسم العماره ١٩٩٩ م .
- أشرف السيد البسطويسى ، نحو منهج لتقييم الخصوصية فى البيئة العمرانية من خلال القوانين والتشريعات ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ٢٠٠٦ م .
- أشرف بطرس: الثقافة والعمارة، رسالة دكتوراه غير منشورة بكلية الهندسة جامعة القاهرة قسم العمار ١٩٩٩ .
- أشرف كامل بطرس . فى الثقافه والعماره منهج لرصد العلاقه التبادليه . رسالة ماجستير غير منشوره . جامعة القاهرة - كلية الهندس - قسم العمار ١٩٨٧ .
- إصدار مجلة عالم البناء [العدد الثالث والتسعون].
- أيمن هاشم عبد الرحمن - التشريعات المنظمه للعمران فى مصر رسالة ماجستير غير منشور - كلية التخطيط الإقليمي والعمرانى جامعة القاهرة ١٩٩٦ .
- رأفت عبد العزيز شمس - نظم متابعة إشتراطات البناء - رسالة دكتوراه غير منشور - جامعة الأزهر - كلية الهندسه - ٢٠٠٢ .
- رشا عبد الرحمن محمد عبدالرحمن - تأثير الاعتبارات والمعايير التصميميه للفراغات العمرانيه على الاحتياجات الانساني - رسالة ماجستير غير منشور - جامعة القاهرة - كلية الهندس - قسم العمار ٢٠١٠ .
- صالح بن على الهدلول - المدينة العربية الإسلاميه ١٩٩٤ .
- طارق صدقي . التلوث البصرى والتشريع العمرانى فى مصر : دراسة وتوثيق العلاقه التبادلي - رسالة ماجستير غير منشوره . جامعة القاهرة - كلية الهندس - قسم العمار ١٩٩٥ .
- كمال خلف إسماعيل، "الإطار العام للتشريعات المنظمة للعمران والمدينة العربية"، المؤتمر العلمى الثالث لكلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة ٩٩٣ م