# تأثير إختلاف الأنساق البيئية على الإشتراطات البنائية في المخططات العمرانية

مهندسة/ أسماء أحمد محمد[١] دكتور/ مدحت طلحة[٢] دكتورة/ باسنت هشام أحمد يوسف[٣]

**١ - الخلاصة**

تعتبر الإشتراطات التخطيطية والبنائية أحد العناصر الأساسية المكملة لمرحلة إعداد المخططات العمرانية للمدن والقرى وتنفيذها ثم إدارتها عمرانياً بعد ذلك، وقد ترك القانون للمخطط صياغة هذه الإشتراطات التخطيطية والبنائية طبقا لسمات وخصائص كل حالة على حده ، وبعد دراسة لثلاث حالات مختلفة من المخططات العمرانية للمدن المصرية وجد أن الإشتراطات التخطيطية والبنائية الموجودة بالمخططات العمرانية مع أختلاف أنساق المدن كما ظهر أن هناك شبه توحيد لهذه الإشتراطات بغض النظر عن الاختلافات البيئية والعمرانية والثقافية، كما تلاحظ أن هذه الاشتراطات لم تنطلق من المفاهيم الحديثة للتخطيط البيئي ومداخله حيث لم تاخذ في الإعتبار مفهوم الأنساق البيئية المتعددة وأبعادها المختلفة لها أو الأنساق العمرانية وتأثيراتها على كافة المستويات التخطيطية.

من هذا المنطلق يقدم هذا البحث مدخل منهجي لربط مفاهيم الأنساق البيئية والعمرانية مع متطلبات وخطوات إعداد الإشتراطات التخطيطة والبنائية في إطار إعداد المخططات العمرانية الإستراتيجية مستفيدا من مرجعيتي قانون البناء الموحد ونماذج التخطيط البيئي المعتمدة علميا.

**٢ - مقدمة**

في إطار تحقيق الترابط ما بين خصائص الأنساق البيئية والإشتراطات بالمخططات العمرانية فإن الإحتياج إلى صياغة المفهومين الرئيسين أولهما المقصود العلمي بالإشتراطات البنائية وعناصرها ومكوناتها وثانيهما رؤية التعامل مع الإنساق البيئية وتأثيراتها عامة وفي مصر خاصة، وبالرجوع إلى المفاهيم العامة للأنساق البيئية فإن الإنساق البيئية تعرف بأنها المناطق المتجانسة بيئيا وقد تحتوي الأقاليم المناخية أو أقاليم تتجانس لمؤشرات خاصة، وتنقسم مصر إلى ثلاثة أنساق بيئية رئيسية وثمانية فرعية كما هي موضحة كالآتي:

١ - **النسق النهري:** ويشمل كلا من النسق النهري الواسع والنسق النهري الضيق.

٢ - **النسق الساحلي:** ويشمل كلا من النسق الساحلي المطير - النسق الساحلي الجاف - النسق الساحلي الخاص.

٣ - **النسق الصحراوي:** ويشمل كلا من النسق الصحراوي العدواني - النسق الصحراوي الصديق - النسق الصحراوي الخاص.

وفي هذا البحث يتم صياغة تلك المفاهيم الرئيسية في إطارها القانوني والعلمي من أجل تحقيق التكامل والشمولية في إطار الخصوصية الزمانية والمكانية لكل منطقة وبما يسمح بتحقيق التنمة المستدامة الخضراء طبقا لخصوصيتها

١ - مهندسة تخطيط عمرانى
٢ - أستاذ التخطيط البيئي والبنية الأساسية - كلية التخطيط العمراني - جامعة القاهرة
٣ - مدرس التخطيط البيئي والبنية الأساسية - كلية التخطيط العمراني - جامعة القاهرة

وفي إطار توجية الإستثمارات من خلال الإشتراطات التخطيطية والبنائية لتلك المنطقة.

**٣ - الإشكالية**

تكمن الإشكالية في أهمية تحديد المقصود بالإشتراطات البنائية وعناصرها ومكوناتها وتحديد الأنساق البيئية ومتطلباتها ومواصفاتها بما يتطلب دراساتها تفصيليا ثم تحديد التأثير المتبادل والعلاقة بينهما ومن ثم التطبيق على دراسة الحالة التطبيقية، بالممارسة الفعلية في مصر يتم إعداد إشتراطات بنائية مع كل مخطط للمدن وحاليا يتم إعداد إشتراطات بناء موحدة على مستوى مصر كلها مما قد لا يتناسب مع المتطلبات البيئية الحالية، وبالتالي لن يحقق عمران أخضر مستدام، مما يتطلب وضع أسس ومعايير لتحديد هذه الإشتراطات تتناسب مع الأنساق البيئية عامة في ضوء تأثير البيئة على الثقافة الإنسانية بالمناطق ذات الطبيعة الخاصة والتي تشمل المفاهيم والمعتقدات والموروثات الخاصة والتي تحدد طبيعة العلاقات بين المستخدمين بعضهم ببعض وكذلك العلاقة مابين العمران القائم بالمنطقة والمستفيدين بها كما تحدد شكل المنظومة العمرانية لذلك وعلى هذا فإن الإشتراطات البنائية هي التي سوف تحدد شكل العمران ويجب أن تحترم هذه العلاقات كلها.

**٤ - أهداف البحث**

دراسة تأثير الإختلاف ما بين الأنساق البيئية والإشتراطات البنائية بالتطبيق على إحدى الحالات المصرية لإقتراح توجهات لتحديد هذه الإشتراطات داخل المخططات العمرانية للوصول إلى تحقيق الأهداف التالية:

* التعرف على الإشتراطات البنائية الحالية المطبقة في المخططات العمرانية.
* تحديد الأنساق البيئية بمصر كلها.
* تحليل توجهات وضع الآليات والمنهجيات لتحديد الإشتراطات التخطيطية والبنائية المتناسبة مع الأنساق البيئية لكل منطقة.
* إستنتاج أوجة التباين والإتفاق بين الإنساق البيئية والإشتراطات البنائية.
* تقييم تطبيق هذه التوجهات على منطقة الدراسة طبقا للنسق البيئي والعمراني بالمنطقة.

**٥ - الخلفية**

**أولاً - المرجعية القانونية:** تم الإعتماد على نصوص ومواد القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والتي تشمل تعريفات لكل من الإشتراطات التخطيطية والبنائية وكذلك المخططات العمرانية والأنساق وتعريفها كما هو مذكور بالقانون:

**١ - لإشتراطات البنائية:** ينص القانون رقم١١٩ لسنة٢٠٠٨ بالمادة رقم ١٧ على ما يلي: (تعتبر الاشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطا بنائية يجب الالتزامات بها ضمن الاشتراطات المقررة قانونا فى شأن تنظيم أعمال البناء، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها فى مواجهة ذوى الشأن، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها)[١]، بمراجعة القانون ولائحته التنفيذية وجد أن القانون قد وضع تعريفات وأطر عامة للإشتراطات التخطيطية والبنائية ولم يضع إشتراطات تخطيطية واضحة ومحددة يمكن إتباعها في عمليات التخطيط بمراحله المختلفة وإنما يتم الإعتماد على الإشتراطات المرجعية المعدة من قبل الجهة ذات الولاية مثل الهيئة العامة للتخطيط العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبهذا يمكن تحديد الفجوة بين القانون وبين تطبيقه على جميع مستويات التخطيط.

**٢ - المخططات العمرانية:** يُعرف طبقا لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (هو المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية، وقد يكون على المستوى القومي أو الإقليمي أو المحافظة أو المدينة أو القرية ، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الإقتصادية والإجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة ، كما يحدد الإحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني وإستعمالات الأراضي المختلفة وبرامج وأولويات التنفيذ ومصادر التمويل على

المستوى التخطيطي)[١].

**٣ - الأنساق:** لم يذكر القانون تعريف للأنساق على إختلاف نوعياتها سواء العمرانية أو البيئية.

**ثانياً - المرجعية العلمية**

**١ - المخططات العمرانية:**

تم صياغتها في الإطار العلمي من الباحث بناءً على دراسة الخلفية السابقة للمخططات العمرانية التي تمت في مصر: هو إستخدام العمليات الفكرية المنظمة في تغير ظروف ما في مجتمع ما يعيش في منطقة ما من وضع راهن إلى وضع مرغوب في فترة زمنية محددة بإستخدام الإمكانيات الحالية المتاحة.

**٢ - الإشتراطات البنائية:**

هي مجموعة من القواعد العلمية المبنية على الإشتراطات التخطيطية و المعمارية والبنائية والتي يجب الإلتزام بها في منطقة ولايتها بحيث تكون صديقة للبيئة والمستخدم وقابلة للتطبيق (ويستحسن أن تنتج بناء أخضر مستدام)

**٣ - الأنساق:**

يعرف النسق من حيث **المفهوم اللغوي** لكلمة النَّسَقُ : ما كان على نظام واحد من كل شيء (معجم مختار الصحاح) وتنقسم إلى عدة أنواع على حسب طبيعة المقياس التى يتم التقسيم عليه فمنها الجغرافي والإقتصادي والعمراني والإجتماعي وهنا نتطرق إلى تعريف كل نوع او مقياس لهذه الأنساق، **بينما يعنى النسق بالمفهوم العلمي:** نظاما متكاملا ومترابطا من الأبنية النظرية التي يكونها الفكر حول موضوع ما، مثل: تقديم نموذج رياضي يفسر ظاهرة فيزيائية. ويدل النسق أيضا على مجموعة من القواعد والمبادئ والفرضيات والمسلمات والنتائج التي تكون نظرية كلية مجردة، أو نظاما، أو جهازا علميا كليا، مثل: النسق النيوتوني في الفيزياء، والنسق الأرسطي في الفلسفة، إلخ.. وقد يعني النسق كذلك مجموعة من المناهج والنظريات والإجراءات المنظمة مؤسساتياً بغية أداء وظيفة ما، مثل: النسق التربوي، ونسق الإنتاج، ونسق الدفاع[٣].

شكل رقم١- خريطة توضح تقسيم الأنساق البيئية على مستوى جمهورية مصر العربية
المصدر: الباحث رسالة ماجيستير تحت الإعداد

**٦ - دراسة حالة للمدن المصرية**

يتم التعرف على مدى توافق تلك الإشتراطات التخطيطية بالمخططات العمرانية مع الأنساق البيئية وذلك من خلال ثلاثة أطر وهي:

**٦ -١ - الإطار الأول**

ويعتبر الإطار الأول هو الإطار التشريعي والمتمثل في نصوص المواد الخاصة بالإشتراطات التخطيطية والبنائية التي حددها القانون (قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨) وبمراجعة القانون ولائحته التنفيذية وجد أن القانون قد وضع تعريفات وأطر عامة للإشتراطات التخطيطية والبنائية ولم يضع إشتراطات تخطيطية واضحة ومحددة يمكن إتباعها في عمليات التخطيط بمراحله المختلفة وإنما يتم الإعتماد على الإشتراطات المرجعية المعدة من قبل الجهة ذات الولاية مثل الهئية العامة للتخطيط العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبهذا يمكن تحديد الفجوة بين القانون وبين تطبيقه على جميع مستويات التخطيط.

**٦ -٢ - الإطار الثاني**

يتم العمل في الإطار الثاني من خلال التعرف على المخططات العمرانية المختلفة من عدة جهات مثل هيئة التخطيط العمراني وهي الهيئة المنوط بها إصدار الإشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بكل مخطط عمراني، وكذلك

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودراسة حالات المدن المختلفة بإختلاف مستوياتها ونوعيتها كما يمكن دراسة حالة من هيئة التنمية الصناعية ودراسة الإختلاف بين هذه الجهات المختلفة لوضع تصور عن مدى إختلافها وإتفاقها بالإشتراطات التخطيطية والبنائية.

**٦ -٣ - الإطار الثالث**

يناقش هذا الإطار الإشتراطات التخطيطية من خلال المرجعية التكميلية بالدراسة (منظومة العلاقات الوظيفية) وهي كالآتي:

١ - البيئة،

٢ - الإقتصادية ،

٣ - السياسية ،

٤ - الإجتماعية، ٥ - التاريخية،

٦ - العمرانية ، ٧ - الثقافية

تم تحليل مدى تواجد الإشتراطات المذكورة بالقانون بالمخططات العمرانية بالجدول رقم(١) (حالات الدراسة المختلفة) لبيان مدى تحقيقها من عدمه بالمخططات السابقة حيث تم رصد جميع الإشتراطات الواردة بالقانون وهي المرجعية القانونية للدراسة وكذلك رصد جميع الإشتراطات الواردة بالمرجعية التكميلية وبيان مدى تحقيقها من عدمه في المخططات العمرانية محل الدراسة وذلك لمعرفة مدى كفاية الإشتراطات المذكورة بالمخططات العمرانية أم ستحتاج إلى زيادة تبعا لإختلاف الأنساق البيئية

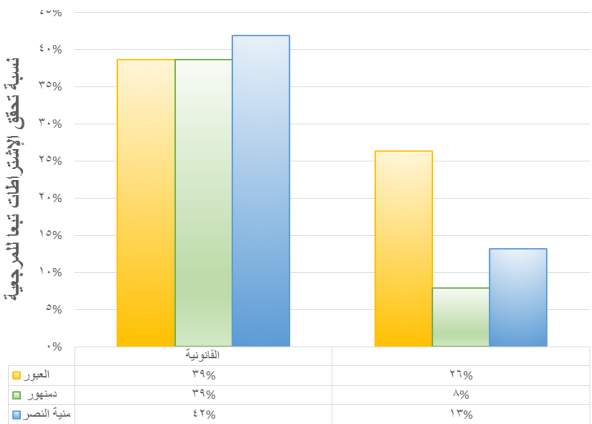
جدول رقم١ - يوضح مدى تحقق الإشتراطات التخطيطية والبنائية داخل حالات الدراسة(المصدر : الباحث رسالة ماجيستير تحت الإعداد)

| الإشتراطات التخطيطية والبنائية / المخططات | | | مدينة العبور | مدينة دمنهور | مدينة منية النصر | مدى تحقق الإشتراط بالمخطط العمراني |
|---|---|---|---|---|---|---|
| المرجعية القانونية | العمرانية | التطور التاريخي | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | إستعمالات المباني | تحقق | تحقق | تحقق | ٣/٣ |
| | | التراث العمراني | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | توزيع الخدمات | تحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/٢ |
| | | إرتفاعات المباني | تحقق | تحقق | تحقق | ٣/٣ |
| المرجعية القانونية | العمرانية | توزيع المؤسسات والأنشطة الإقتصادية | لم يتحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/١ |
| | | الكثافات السكانية | لم يتحقق | تحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | ملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية | لم يتحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/١ |
| | | دور المدينة الوظيفي | تحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | المناطق الغير مخططة | لم يتحقق | تحقق | تحقق | ٣/٢ |
| | الإقتصادية | الموارد الطبيعية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الإمكانيات الإنمائية بها | تحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | تداول الخامات والموارد المختلفة | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الأنشطة الرسمية والغير رسمية | لم يتحقق | تحقق | تحقق | ٣/٢ |
| | | فرص العمل المتاحة | تحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/٢ |
| | | المؤسسات الإقتصادية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | متوسط الدخل المتوقع للسكان بالمدينة | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | الإجتماعية | متوسط الإنفاق | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | نوعية السكان | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | تطور نمو السكان | تحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | الخدمات الإجتماعية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | خصائص السكان | تحقق | تحقق | تحقق | ٣/٣ |
| | | الكثافات السكانية | تحقق | تحقق | تحقق | ٣/٣ |
| | | تطور كثافة السكان | تحقق | تحقق | لم يتحقق | ٣/٢ |
| | | التركيب الإجتماعي للسكان | تحقق | تحقق | لم يتحقق | ٣/٢ |
| | | التركيب الإقتصادي للسكان | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الخدمات | تحقق | تحقق | تحقق | ٣/٣ |
| | البنية الأساسية | شبكات الطرق | لم يتحقق | تحقق | تحقق | ٣/٢ |
| | | شبكات الكهرباء | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | شبكات التغذية بالمياه | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | شبكات الصرف الصحي | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |

تابع جدول رقم١- يوضح مدى تحقق الإشتراطات التخطيطية والبنائية داخل حالات الدراسة(المصدر : الباحث رسالة ماجيستير تحت الإعداد)

| الإشتراطات التخطيطية والبنائية / المخططات | | | مدينة العبور | مدينة دمنهور | مدينة منية النصر | مدى تحقق الإشتراط بالمخطط العمراني |
|---|---|---|---|---|---|---|
| المرجعية التكميلية | البيئية | المناخ | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الطبوغرافيا | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الجيولوجية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | إقتصادية | المال | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | القوى البشرية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | المواد | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الطاقة | تحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | النقل | تحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/١ |
| | | الأسواق | تحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | الإدارة | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | التكنولوجيا | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | سياسية | | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | إجتماعية | نوعية السكان | تحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | تطور نمو السكان | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | خصائص السكان | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| المرجعية التكميلية | إجتماعية | الكثافة السكانية | تحقق | تحقق | لم يتحقق | ٣/٢ |
| | | تطور الكثافة السكانية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | التركيب الإجتماعي للسكان | تحقق | تحقق | لم يتحقق | ٣/٢ |
| | | التركيب الإقتصادي للسكان | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الخدمات بأنواعها | تحقق | تحقق | تحقق | ٣/٣ |
| | تاريخية | | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | عمرانية | التطور التاريخي | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | إستعمالات الأراضي | لم يتحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/١ |
| | | التراث العمراني | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | توزيع الخدمات | تحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/٢ |
| | | إرتفاعات المباني | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | حالات المباني | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | توزيع الأنشطة الإقتصادية | تحقق | لم يتحقق | تحقق | ٣/٢ |
| | | دور المدينة الوظيفي | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | جغرافية | الموقع | تحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/١ |
| | | الحدود الإدارية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الحدود السياسية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | الثقافي | المفاهيم | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | المعتقدات | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الموروثات | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | الهوية | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | القيمة | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |
| | | سلوكيات الأفراد | لم يتحقق | لم يتحقق | لم يتحقق | ٣/٠ |

يتضح من الشكل رقم (٢) أن نسبة تحقق الإشتراطات الواردة بالقانون في المخططات العمرانية السابقة لا تتعدي ٤٢% وهي نسبة منخفضة حيث أن من المفترض أن تزيد تلك النسبة لتصل إلى مايقرب من ١٠٠% حتى يتلائم المخطط العمراني مع القانون ويكون قانونيا صحيح ، أما عن نسبة تحقيق الإشتراطات الواردة بالمرجعية التكميلية فإن أعلى نسبة لا تتعدى ٢٦% من إجمالي الإشتراطات الموضوعة تبعا لتلك المرجعية ، مما يدل على عدم توافق المخططات مع الإشتراطات سواء القانونية أو التكميلية.



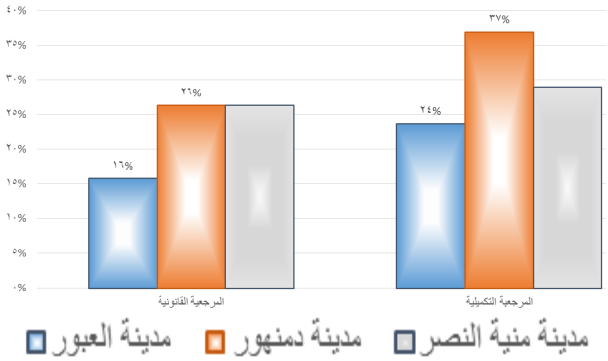

شكل رقم ٢ - رسم توضيحى يبين مقارنة بين نسبة تحقق الإشتراطات التخطيطية تبعا للمرجعيات (المصدر : الباحث رسالة ماجيستير تحت الإعداد)

يوضح الجدول رقم (٢) كيفية تواجد الإشتراطات التخطيطية والبنائية ومدى ملائمتها للأنساق البيئية الموجودة بها حالات الدراسة (ثلاثة مدن) وإذا ما تواجدت بها تلك الإشتراطات تبعا لتغير تلك الأنساق لقياس مدي تغير هذه الإشتراطات التخطيطية والبنائية متوازية مع خصائص كل نسق متواجد به المخطط سواء الإشتراطات المذكورة كانت من المرجعية القانونية أو المرجعية التكميلية.

جدولرقم ٢ - يوضح مدى توافق النسق البيئي مع الإشتراطات التخطيطية والبنائية داخل حالات الدراسة(المصدر : الباحث رسالة ماجيستير تحت الإعداد)

| الإشتراطات التخطيطية والبنائية | | المخططات ومراعاتها للأنساق البيئية الموجودة بها | مدينة العبور نسق صحروي عدواني | مدينة دمنهور نسق نهري واسع | مدينة منية النصر نسق نهري واسع |
|---|---|---|---|---|---|
| المرجعية القانونية | العمرانية | التطور التاريخي | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | إستعمالات المباني | يوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | التراث العمراني | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | توزيع الخدمات | يوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | إرتفاعات المباني | يوجد | يوجد | لايوجد |
| | | توزيع المؤسسات والأنشطة الإقتصادية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الكثافات السكانية | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | ملكيات الاراضي الفضاء المتاحة للتنمية | يوجد | يوجد | لايوجد |
| | | دور المدينة الوظيفي | يوجد | يوجد | لايوجد |
| | | المناطق الغير مخططة | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | الإقتصادية | الموارد الطبيعية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الإمكانيات الإنمائية بها | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | تداول الخامات والموارد المختلفة | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الأنشطة الرسمية والغير رسمية | لايوجد | لايوجد | يوجد |
| | | فرص العمل المتاحة | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | المؤسسات الإقتصادية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | متوسط الدخل المتوقع للسكان بالمدينة | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | الإجتماعية | متوسط الإنفاق | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | نوعية السكان | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | تطور نمو السكان | لايوجد | لايوجد | يوجد |
| | | الخدمات الإجتماعية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | خصائص السكان | يوجد | لايوجد | يوجد |
| | | الكثافات السكانية | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | تطور كثافة السكان | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | التركيب الإجتماعي للسكان | لايوجد | لايوجد | يوجد |
| | | التركيب الإقتصادي للسكان | لايوجد | يوجد | لايوجد |
| | | الخدمات | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | البنية الأساسية | شبكات الطرق | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | شبكات الكهرباء | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | شبكات التغذية بالمياه | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | شبكات الصرف الصحي | لايوجد | يوجد | يوجد |
| المرجعية التكميلية | البيئية | المناخ | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الطبوغرافيا | لايوجد | يوجد | لايوجد |
| | | الجيولوجية | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | إقتصادية | المال | يوجد | يوجد | لايوجد |
| | | القوى البشرية | يوجد | لايوجد | لايوجد |
| المرجعية التكميلية | إقتصادية | المواد | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الطاقة | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | النقل | يوجد | يوجد | يوجد |
| | | الأسواق | يوجد | يوجد | يوجد |
| | | الإدارة | لايوجد | يوجد | لايوجد |
| | | التكنولوجيا | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | سياسية | | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | إجتماعية | نوعية السكان | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | تطور نمو السكان | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | خصائص السكان | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الكثافة السكانية | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | تطور الكثافة السكانية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | التركيب الإجتماعي للسكان | يوجد | يوجد | يوجد |
| | | التركيب الإقتصادي للسكان | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الخدمات بأنواعها | يوجد | لايوجد | يوجد |
| | تاريخية | | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | عمرانية | التطور التاريخي | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | إستعمالات الأراضي | لايوجد | لايوجد | يوجد |
| | | التراث العمراني | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | توزيع الخدمات | يوجد | يوجد | يوجد |
| | | إرتفاعات المباني | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | حالات المباني | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | توزيع الانشطة الإقتصادية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | دور المدينة الوظيفي | يوجد | يوجد | لايوجد |
| | جغرافية | الموقع | يوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الحدود الإدارية | لايوجد | يوجد | يوجد |
| | | الحدود السياسية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | الثقافي | المفاهيم | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | المعتقدات | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الموروثات | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | الهوية | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | القيمة | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| | | سلوكيات الأفراد | لايوجد | لايوجد | لايوجد |

الشكل رقم (٣) يوضح مدى توافق الإشتراطات التخطيطية والبنائية بالمخططات السابقة محل الدراسة سواء المذكورة بالقانون أو من المرجعية التكميلية مع الأنساق البيئية الموجودة بها تلك المدن حيث أن أعلى نسبة لتوافق الإشتراطات القانونية مع الأنساق لاتتعدي ٢٦% من إجمالي الإشتراطات القانونية أما بالنسبة للمرجعية التكميلية فإن النسبة لاتتعدي ٣٧% من إجمالي الإشتراطات التكميلية.




شكل رقم ٣ - رسم توضيحى يبين مدى توافق الإشتراطات التخطيطية والأنساق البيئية تبعا للمرجعيات (المصدر : الباحث رسالة ماجيستير تحت الإعداد)

**٧ - النتائج**

١ - نتج من الدراسة السابقة أن الإشتراطات التخطيطية الموجودة بالمخططات العمرانية الحالية تستند بنسبة كبيرة على بعض الإشتراطات الواردة بالقانون ولكن هذه النسبة لا تتعدى ٤٢% من إجمالي الإشتراطات المذكورة بقانون البناء الموحد

٢ - أتضح من الدراسة أن الإشتراطات التى تواجدت بحالات الدراسة لم تغطي المرجعيات التى تم الدراسة عليها سواء القانونية أو التكميلية حيث أن أعلى نسبة توافق مابين المرجعية القانونية والأنساق لاتتعدي ٣٢% من إجمالي الإشتراطات أما بالنسبة للمرجعية التكميلية فإن النسبة أيضا لا تتعدي ٣٧% من أجمالي الإشتراطات

٣ - كما أنتجت الدراسة أن هناك إشتراطات خاصة بالعناصر الثقافية وسلوكيات الأفراد لم تؤخذ في الإعتبار في أي منالمخططات محل الدراسة.

**٨ - التوصيات**

توصي الدراسة بالأخذ في الإعتبار الفرق بين الأنساق البيئية المختلفة سواء من المرجعية القانونية أو المرجعية التكميلية (من منظور منظومة العلاقات الوظيفية) وإختلاف تلك الأنساق وكذلك إختلاف الثقافات مما ينتج عنها إختلاف مابين سلوكيات الأفراد ونمط الحياه والفرق مابين أساليب الحياه على إختلاف الأنساق البيئية في ذلك.

## IMPACT OF THE VARIATION OF ENVIRONMENTAL SYSTEMS ON CONSTRUCTION REQUIREMENTS IN PHYSICAL PLANS

Eng. Asmaa Ahmed Ismail* Prof. Dr. Medhat Talha** Dr. Passant Hisham***

**SUMMARY**

The planning and construction requirements are the basic elements that complement the stage of preparing physical plans concerning towns and villages, then implementing and managing them later, the law allows the planner to formulate these planning and construction requirements according to the properties and characteristics of each case.

This paper studied three different urban plans for three Egyptian cities with different urban patterns, it was found that the planning and structural requirements in those urban plans is a near-uniformity of these requirements regardless of environmental, urban & cultural differences.

*Urban Planner
** Faculty of Urban Planning - Cairo University
***A. Prof. Faculty of Urban Planning - Cairo University

It is also noted that these requirements were not based on the modern concepts of environmental planning, where it did not take into account the concept of multiple environmental systems with their different dimensions or urban systems with their effects at all planning levels.

Then, this paper presents a methodological approach to link the concepts of environmental and urban systems with the requirements and steps of preparing the construction and planning requirements in the framework of preparing the strategic urban plans, according to the references of the unified building law and the scientifically approved environmental planning models.

**Keywords:** Urban plans. Structural requirements, Urban systems, Environmental systems.

**٩ - المراجع**

١ - أسماء أحمد محمد (تأثير إختلاف الأنساق البيئية على الإشتراطات البنائية في المخططات العمرانية) رسالة ماجستير تحت الإعداد.

٢ - قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

٣ - دستور جمهورية مصر العربية للعام ٢٠١٤.

٤ - إعداد المخطط العام والتفصيلي لمدينة دمنهور ٢٠٢٧، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لسنة ٢٠٠٩.

٥ - إعداد المخطط الإستراتيجي العام لتنمية مدينة العبور وحدود القرار رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٩، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لسنة ٢٠١٠.

٦ - إعداد المخطط العام والتفصيلي لمدينة منية النصر (محافظة الدقهلية) ٢٠٢٧، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لسنة ٢٠١٠.

٧ - فتحي محمد أبو عيانة، ١٩٩٨" الجغرافية الإقليمية: دراسة لبعض الأقاليم الكبرى في العالم، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.

٨ - أ. ريمشا، تخطيط وبناء المدن في المناطق الحارة، ترجمة الدكتور داود سليمان المنير، دارمير للطباعة والنشر، ١٩٧٧.

٩ - دكتور/ سامي عبدالعزيز الدامغ – أستاذ الخدمة الاجتماعية بقسم الدراسات الاجتماعية بحث عن نظرية الأنساق العامة إمكانية توظيفها في الممارسة المهنية للخدمة الاجتماعية، كلية الآداب - جامعة الملك سعود.

١٠ - دكتور/ جميل حمداوي، كتاب نحو نظرية أدبية ونقدية جديدة (نظرية الأنساق المتعددة)، الطبعة الأولي سنة ٢٠٠٦

١١ - جاك هارمان: خطابات علم الاجتماع في النظرية الاجتماعية، تعريب: العياشي عنصر، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى سنة ٢٠١٠م، ص:١٥ -١٦

١٢ - محمد بلفقيه ،٢٠٠٢"الجغرافيا القول عنها والقول فيها، المقومات الابستمولوجية"، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة– الرباط.

١٣ - الأستاذ محمد الهيلوش محاضرات ٢٠٠٦ في "مفهوم المشهد الجغرافي" كلية الاداب والعلوم الانسانية جامعة المولى إسماعيل مكناس.