المؤتمر العربي
الثاني للأراضي
Second Arab Land Conference
22-24 FEBRUARY 2021
CAIRO, EGYPT

Development of desert lands in new cities by activating the principle of Eqta'a in Islamic law

تنمية الأراضي الصحراوية بالمدن الجديدة بتفعيل مبدأ الإقطاع في الشريعة الإسلامية

18 - 02 - 2021

المهندسة / أميرة زكي[1]
أ.د. رويدة كامل[2]
أ.د. هبة الله عصام[3]
أ.د. دعاء الشريف[4]

كلمات البحث (تنمية عمرانية مستدامة – التنمية في الشريعة الإسلامية – تنمية المدن الجديدة)

[1] مهندسة معمارية حرة
[2] أستاذ العمارة والإسكان، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة – جامعة القاهرة.
[3] أستاذ العمران المستدام، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة – جامعة القاهرة.
[4] أستاذ التخطيط البيئى وإدارة العمران، معهد العمارة والإسكان – المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء.

قائمة المحتويات

المقدمة.....1
منهجية البحث 3

الفصل الأول : مبدأ الإحياء والإقطاع في الشريعة الإسلامية ودورهما في التنمية العمرانية في البيئة التقليدية

- تمهيد 4
1-1 ملكية الأرض.....4
1-2 الإحياء 5
1-3 الإقطاع 6
1-4 أسس التنمية العمرانية لإحياء الموات 7
1-5 المؤسسات المسئولة عن مراقبة البيئة العمرانية التقليدية 8

الفصل الثاني : التنمية في المنظور المعاصر والمنظور الإسلامي

- تمهيد 10
2-1التنمية 10
2-2 التنمية المستدامة.....10
2-3 التنمية في المنظور الإسلامي 12
2-4 مقارنة بين التنمية المستدامة في الفكر المعاصر والتنمية في المنظور الإسلامي 16

الفصل الثالث : التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة التقليدية الإسلامية

- تمهيد 17
3-1 التنمية العمرانية في البيئة التقليدية الإسلامية 17
3-2 الهيكل العام للمدينة التقليدية الإسلامية 17
3-3 مبادئ وقيم المدينة التقليدية الإسلامية 18
3-4 منهجية الفكر الإسلامي في تخطيط المدن التقليدية الإسلامية 18
3-5 نماذج المدينة التقلدية الإسلامية 19
3-6 الإستدامة في تنمية المدينة التقليدية الإسلامية 22

الفصل الرابع : التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة المعاصرة

- تمهيد 23
4-1 التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة 23
4-2 المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر 23
4-3 نماذج للمدن الجديدة في مصر 26
4-4 تقييم إستدامة مدينة مصر الجديدة تبعاً لعناصر الإستدامة المعاصرة (الأجندة الحضرية الجديدة) 29
4-5 مقارنة بين تنمية المدن الجديدة في البيئة التقليدية وتنميتها في البيئة المعاصرة.....29

الفصل الخامس : نتائج البحث

نتائج الفصل الأول 30
نتائج الفصل الثاني 30
نتائج الفصل الثالث 31
نتائج الفصل الرابع 31

المقـــدمة:

تعتبر التنمية العمرانية هي البعد المكاني لتحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية، أي أن التنمية العمرانية هي البعد الثالث لعملية التنمية المستدامة التي يجب الإعتماد عليها في تحقيق استراتيجيات التنمية في توافق مع الأهداف القومية والإقتصادية والإجتماعية من خلال سياسة **استخدام الأرض دون إهدار للإمكانيات المتاحة والكامنة أو استنزافها أو استنفادها.**

ويعتبر تطور العمران هو الواجهة الحقيقية لأداء وتطور المجتمع سواء في الجوانب الإقتصادية أو الإجتماعية أو في الجوانب الثقافية والتشريعية، وخلال العقود الخمسة الماضية تشعبت أنظمة العمران في مصر واختلفت أنماطها نتيجة لإختلاف النظم السياسية والإقتصادية، فتعددت مشاكل النمو العمراني في مصر نتيجة للنمو السريع وغير المنتظم في المراكز العمرانية والمدن القائمة، ونتج عنها تزايد الضغط الشديد على المرافق الأساسية والخدمات بالمراكز العمرانية والمدن القائمة بجانب ظهور التجمعات العشوائية داخل الكتل العمرانية القديمة وحولها وبخاصة على حساب الأراضي الزراعية، مما زاد من خطورة هذه الظاهرة العمرانية المرضية.

لذا فقد تبنت الدولة المصرية سياسة إنشاء المدن والمجتمعات الجديدة، وذلك لجذب الأنشطة الإقتصادية المتمركزة في المراكز الحضرية الكبرى وتوفير المزيد من فرص العمل وتشجيع عملية التنمية العمرانية في الأقاليم ذات الموارد ولتعمير الصحراء والخروج من الوادي الضيق والمدن المزدحمة بالسكان، فبدأت الحكومة المصرية برنامجاً طموحاً لإنشاء عدد من المدن الجديدة منذ منتصف السبعينات من القرن العشرين، وعلى الرغم من مرور أكثر من أربعين عاماً على بداية الشروع في إنشاء المدن الجديدة، فإن أغلب هذه المدن لم تحقق الأهداف العمرانية المرجوة منها من جذب واستقطاب الزيادة السكانية في المدن القائمة وخلق أقطاب نمو ومراكز جذب إقتصادية في المناطق الصحراوية، فقد واجهت هذه المدن مشاكل عديدة منذ نشأتها سواء في الإدارة أو تنفيذ الخطط الموضوعة أو التمويل الذي يعتمد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل[1].

ولقد تأثرت المدن الجديدة في الفترة الأخيرة بالتغيرات الإقتصادية المستجدة على المجتمع المصري، فقد تم البدء في الإعتماد على مشاركة القطاع الخاص في تنمية وتعمير المدن الجديدة بدرجات متزايدة، وتركيز الدولة على تشجيع المستثمرين ورجال الأعمال على الإستثمار في القطاعات المختلفة بالمدن الجديدة سواء في قطاع الإسكان أو الخدمات أو الصناعة، إلا أن إدارة

[1] داليا حسين الدرديري: **المدن الجديدة وإدارة التنمية العمرانية في مصر** ، كتاب الأهرام الإقتصادي ، مطابع الأهرام ،القاهرة ، عدد مايو 2004، ص3 .

العمران تتطلب إدراكاً كاملاً لنظريات النمو العمراني وكذلك متطلبات السكان واحتياجاتهم، بجانب أنه من الضروري وجود هيكل تنظيمي وإداري للمدن الجديدة له الإختصاصات والصلاحيات التي تساعد على نجاح سياسات التنمية في هذه المدن الجديدة.

وبالنظر إلى التنمية العمرانية في البيئة التقليدية الإسلامية نجد أنها تأثرت بمبادئ وقواعد الأحكام الفقهية الإسلامية، فالبيئة التقليدية هي مجموعة المباني والأماكن التي بينها، والتي شيدها السكان باتباع مبادئ الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية السائدة واستخدام مواد البناء المتوفرة في تلك الفترة بتدخل محدود من السلطة وذلك في حالات الخلاف بين الملاك مثلا، وذلك بجانب التنمية الإقتصادية التي سادت مجتمع البيئة التقليدية، فكانت هذه المبادئ والقيم الإسلامية والأحكام المنبثقة من القواعد الفقهية المرجعية التي استعان بها المسلمون في عملية تنظيم البناء وعلاقات الأفراد داخل المدينة [2].

ومن مبادئ الشريعة التى يتجه البحث لدراستها مبدأ الإحياء والإقطاع، والذى ساعد على ازدهار وتنمية العمران في البيئة التقليدية واتساع رقعتها فى ظل الشريعة وقواعدها، وتنميتها تنمية متكاملة، فلم تكن تنمية عمرانية فقط ولكنها كانت تنمية إقتصادية وإجتماعية بمشاركة أفراد المجتمع مشاركة فعلية في كل خطوات عملية التنمية، ذلك بجانب أنها حافظت على هوية وتقاليد وعادات المجتمع مما يتماشى مع المفهوم المعاصر للتنمية المستدامة.

ويتمثل الهدف الرئيسي للبحث في **إدارة عمران الأراضي الصحراوية بالمدن الجديدة من منظور مبدأ الإقطاع في الشريعة الإسلامية مع دعم دور الفرد في العملية التنموية وتنمية الشعور بالمسئولية لدى الأفراد.**

[2] د. جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض فى الاسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، 1998 ، ص 19 .

منهجية البحث:

ينقسم البحث إلى أربعة أجزاء رئيسية:

الجزء الأول: يتضمن التعريف بمبدأ الإحياء والإقطاع واستخدام المنهج التحليلي لتحليل المبادئ الأساسية لهما واستخلاص تشريعات التنمية العمرانية في البيئة التقليدية والمؤسسات التي قامت بإدارة ومراقبة التنمية بالبيئة التقليدية.

أما **الجزء الثانى:** فيتضمن تحليل لمبادئ التنمية المستدامة في البيئة المعاصرة، وبالتالي دراسة وتحليل النظريات والمفاهيم المتعددة للتنمية المستدامة، كما يتم دراسة وتحليل مفاهيم التنمية من المنظور الإسلامي وتطبيقها في البيئة التقليدية، ومن ثم اللجوء إلى المنهج المقارن لعمل مقارنة بين التنمية المستدامة في البيئة المعاصرة ومفهوم التنمية في الفكر الإسلامي لإثبات إستدامة التنمية في الفكر الإسلامي.

ويشمل **الجزء الثالث:** دراسة وتحليل مدى إستدامة المدن الجديدة في البيئة التقليدية والبيئة المعاصرة، وذلك من خلال تحليل مقارن بين المدن الجديدة في البيئة التقليدية والمدن الجديدة في البيئة المعاصرة وذلك من خلال الرجوع إلى مبادئ الإستدامة المعاصرة فى الأجندة الحضرية الجديدة (New Urban Agenda).

ويشمل **الجزء الرابع:** عدد من النتائج والمخرجات من البحث، بالإضافة إلى عدد من التوصيات المتعلقة بتنمية الأراضي الصحراوية بالمدن الجديدة وذلك من خلال تفعيل مبدأ الإقطاع في الشريعة الإسلامية.

الفصل الأول : مبدأ الإحياء والإقطاع في الشريعة الإسلامية ودورهما في التنمية العمرانية بالبيئة التقليدية

تمهيد :

يعتبر الإحياء النواة التي بدأت بها المدينة الإسلامية، فقد كان الإستيلاء على الأراضي أمراً شائعاً في القرون الأولى في الإسلام، حيث أنشئت المدن في المناطق المفتوحة، وكانت الأراضي غير المملوكة وغير المستخدمة تسمى بالموات، كما كانت هناك مبادئ وأعراف متبعة لامتلاك هذه الأراضي، عملاً بحديث الرسول (ص) " من أحيا أرضاً مواتاً فهي له " [1].

ويهدف هذا الفصل لإستخلاص أهم المحاور القائم عليها مبدأ الإحياء والإقطاع بحيث يمكن إعادة صياغتها بما يتلاءم مع الوضع الراهن في المدن الجديدة بالبيئة المعاصرة .

1-1 ملكية الأرض

طرح الإسلام فكرة الملكية الخاصة يقابلها الملكية العامة، أي أن كل ما فيه مصلحة للجماعة فهو ملك عام، ولا يجوز منح امتياز أو تمليك فرد أو جماعة له، لأن جميع الأفراد بحاجة له، إضافة إلى ذلك لابد للأفراد من المحافظة على الملك العام، وذلك عن طريق **الرقابة الذاتية، ورقابة السلطة التنفيذية، والرقابة الشعبية**، وبالتالي يسعى الناس إلى الملكية الخاصة، وذلك للإستقرار ولراحة البال، ومتى استقر الفرد استقر المجتمع وازدهر لفاعلية أفراده في بناء المجتمع في شتى المجالات الإقتصادية والصناعية والعمرانية، كما أن اهتمام الناس بما يملكون لا يقارن باهتمامهم بما لا يملكون.

ذكر الفقهاء تعريفات كثيرة للملكية تختلف عباراتها وتتقارب مدلولاتها، والملكية هي القدرة الشرعية على التصرف في العين، فعرفها فقهاء الحنفية: "بأنها القدرة على التصرف ابتداءً إلا لمانع" [2].

ترتبط عملية التنمية العمرانية أساساً بنوعية الملكية العقارية، وذلك لما لها من تأثير مباشر على اختيار المواقع وتوزيع استعمالات الأراضي، وإذا كانت الملكية في المدينة التقليدية الإسلامية قد آلت إلى أصحابها بصورة مختلفة سواء بالمنح أو الإقطاع أو الإستهلاك أو وضع اليد، إلا أنها في النهاية تصبح ملكية مطلقة، وتنظم الشريعة الإسلامية أسلوب التصرف فيها، **فكانت الأرض توزع تبعاً لظروف وإمكانات المستفيدين ، فتظهر ملكية الأرض في صورة قطع مختلفة الأشكال والمساحات والتوجيه**[3].

وتوجد قاعدتين رئيسيتين لإثبات الملكية: الحاجة والسيطرة **وبناءً على هاتين القاعدتين فإن الأراضي غير المملوكة كالصحاري والموات ليست ملكاً لأحد، وذلك لأنه لايمكن لأحد السيطرة على الصحراء**[4].

---

[1] رواه البخاري في صحيحه ، والترمذي ، ومسند أحمد وباقي مسند المكثرين .
يوجد للحديث عدة مخرجات منها : " من أحيا أرضاً ميتة فهي له فليس لعرق ظالم حق " سنن أبي داوود ، " من أحيا أرضاً ميتة فهي له، وما أكلت العافية منه له به صدقة " مسند أحمد ، وصحيح البخاري ، ورواه الترمذي في صحيحه .

[2] د. محمد عمر الحاجي : **الخصخصة في ميزان الشريعة** ، مجلة المستثمرون ، القاهرة ، مارس 2008 .

[3] د. عبد الباقي إبراهيم : **المنهج الإسلامي للتصميم المعماري والحضري** ، الحلقة الدراسية الرابعة ، منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الرباط ، المملكة المغربية ، 1991 ، ص 14 .

[4] جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، 1995 ، ص 53 .

2-1 الإحيـــــاء

إن الإحياء هو البذرة التي جعلت من البيئة التقليدية مجموعة من الأملاك الفردية، وكانت الأراضي غير المملوكة وغير المستخدمة تسمى بالموات، كما كانت هناك مبادئ وأعراف متبعة لامتلاك هذه الأراضي[5] .

المراد بالإحياء هنا هو الإحياء النسبي، وذلك لأن الله وحده هو الذي يحيي الموتى، أما الموات فهي الأرض البور، لقد عرفها الحنفية أنها الأرض التي لم يكن فيها أثر زراعة ولا بناء لأحد، وليست ملكاً لأحد، ولم تكن من مرافق البلد كأن تكون محتطباً لأهل القرى أو مرعى دوابهم وما شابه ذلك، وأن تكون خارجة عن البلد، أما المذاهب الثلاثة الأخرى فلا تتفق مع المذهب الحنفي في اشتراط البعد عن العامر[6].

قصدت الشريعة الإسلامية من تمليك المحيي للأرض مساعدة الناس ومعونتهم والرفق بهم، فدعت مبادئها الناس إلى التوسع في العمران والإنتشار في الأرض[7].

ولا يشترط لملكية الأرض المحياة أن تسكن أو تزرع، إنما تهيئتها فقط للزراعة أو السكن، فالإحياء الذي يملك به أن يعد الأرض لما يريده، فإن كان يريده للسكن، فيبني سور الدار من اللبن والطوب والطين والجص إن كانت عاداتهم ذلك[8].

أما الأعمال المطلوبة للإحياء هي كل ما لزم من الأعمال للوظيفة المحياة الأرض من أجلها، وذلك بناءً على عرف أهل المنطقة التي بها الأرض الموات[9].

أ- الإحتجـــــــار

الإحتجار هو تعليم الأرض الموات أو الأرض المقطعة بغية البدء في إحيائها، وقد يكون التعليم بوضع علامات من الحجارة أو غرس أخشاب أو تسوية الأرض بحائط أو ما شابه ذلك ليستدل على حدودها، وبالتالي فإن المراد بالتحجير هو إحداث ما يدل على إرادة أو نية الإحياء، وقد قال الرسول (ص): "عادي الأرض لله و للرسول ثم لكم من بعد، فمن أحيا أرضاً ميتة فهي له، وليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين"، ويعتبر المحتجر أحق بالأرض من غيره لأنه سبقت يده إليه، والسبق من أسباب الترجيح ولا يقطعها الحاكم غيره، فإن **التحجير يفيد حق الأولوية للمحتجر بالإحياء ولا يفيد الملكية المطلقة**، فلا يصح بيعه لكنه يورث لأنه حق قابل للإنتقال، و يلزم أن يعمل بالعمارة عقب الإحتجار مباشرة، فإن أهمل وطالت المدة، يعد في العرف تعطيلاً، فإن أراد شخص آخر إحياءها يرفع الأمر إلى الحاكم حيث يلزم المحتجر بأحد الأمرين إما العمارة أو رفع يده عنها ليعمرها غيره، أو إبداء عذراً مقنعاً، علماً بأن فقره ليس من أسباب العذر[10]، فاحتكار الأرض وتركها غير معمورة ممنوع في الإسلام.

ب- حفر بئر

من أهم آليات إحياء الأرض الموات سوق المياه إلى الأرض الميتة، ومثل هذه الآبار تثبت الملكية بها.

---

[5] محمد أمين بن عمر (إبن عابدين): **رد المحتار على الدر المختار**، الجزء السادس، كتاب إحياء الموات، دار الكتب العلمية، 1992 .
[6] جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، 1995 ، ص 55 ،65 .
[7] الشيخ محمد مختار الشنقيطي : **محاضرة شرح زاد المستنقع** ، باب إحياء الموات ، الشبكة الإسلامية .
[8] أبو الحسن على بن محمد الماوردي : **الأحكام السلطانية والولايات الدينية** ، تحقيق عماد زكي البارودي،المكتبة التوفيقية ، ص177.
[9] جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، 1995 ، ص 57 .
[10] أبو يعلي بن محمد الحنبلي : **الأحكام السلطانية** ، مطبعة الحلبي ، القاهرة ، 1959 ، ص 211 .

ج- نزح المياه عن الأرض المغمورة وحبسه عنها

تعتبر الصورة هنا عكسية، فإذا كانت الأرض مغمورة بنهر يقوم المحيي فيحول بين الماء والأرض، فيحبس الماء عن أرضه ويضع الحواجز التي تمنعه، لكن بشرط ألا يضر بالنهر، فإذا أضر به كأن يدفن جزءاً منه فلا يحق له ذلك[11].

ويوجد شرطان لإحياء الأرض الموات وهما رعاية الأرض وصيانتها، وإذن الحاكم أو السلطات، وبالرغم من إختلاف جمهور الفقهاء في إذن الحاكم، إلا أنهم إتفقوا على أنه لابد من رعاية الأرض الموات وصيانتها وإلا عادت موات ومباحة لمن يحييها.

3-1 الإقطـــــــاع

إن الإقطاع والإحياء سبب من أسباب الملكية، غير أن الإقطاع مبادرة وإذن من الحاكم للشخص بإحياء الأرض الموات وإصلاحها والإستفادة منها، وبالتالي فإن **الإقطاع حث من الدولة على إصلاح الأراضي والإستفادة منها ليتحقق بذلك النفع العام ومن ثم الخاص** [12].

فالإقطاع هو ما يقطعه الحاكم من الأراضي العامة التي لم يملكها أحد لينتفع بها في زرع أو بناء كتشجيع منه للأفراد على إعمارها، علماً بأنه لا يجوز لأحد أن يقطع غير الحاكم، إذ ليس لأحد التصرف في الأملاك العامة غيره، كما أنه لا يحق للحاكم إقطاع ما كان مملوكاً لأحد، ولكن له أن يقطع من الموات أو مما تملكه الدولة، **وكان استخدام الإقطاع في حالة بناء المدن الجديدة**.

ولنظام الإقطاع أهمية بالغة فقد حقق للبيئة التقليدية الإسلامية جملة من الفوائد أهمها:

أ- يسمح هذا النظام للحاكم بأن يرعى شئون الفقراء من الرعية، إذ يملك أن يحث الناس على عمارة الأرض حتى لايظلوا عبئاً على الدولة الملزمة برعايتهم.

ب- يساعد هذا النظام على عمارة الأرض الموات، ويشجع الإستثمارات الزراعية ما دامت غايته الإحياء.

ج- الإستثمارات التي يجلبها الإقطاع سبباً في حصول العمران، حيث تكونت المدن من إحياء الموات والإقطاع.

ويتضح مما سبق أن الأرض الغير عامرة لم تكن لها قيمة شرائية، ولم تقم أي دولة قط أو مؤسسة حكومية ببيعها إذا لم تحيى، فقد كانت من نصيب الذين يعملون بها مقابل إعمارها، وهذا لتحفيز الفرق وحثها على العمل، وبالتالي فقد ألزم الإسلام الحاكم بتقديم مساعدته من أملاك الدولة كمساعدة على العمل والإنتاج لا الإستهلاك فقط، فتتحقق بذلك الفائدة للفرد والمجتمع .

[11] الشيخ محمد مختار الشنقيطي : **محاضرة شرح زاد المستنقع** ، باب إحياء الموات ،الشبكة الإسلامية .
[12] الإمام أبي الحسن البلاذري : **فتوح البلدان** ، تعليق رضوان محمد رضوان ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 1398 ، ص 295 .

4-1 أسس التنمية العمرانية لإحياء الموات

إن إحياء الموات عملية عمرانية تعكس تطور الحاضر، فهو إطلاق لأيدي كل أفراد المجتمع.

أ-حريم الأرض

سمي حريم[13] لأنه يحرم منع صاحبه منه، أو لأنه محرم على غيره التصرف فيه، **أكثر التعاريف تؤدي إلى أن حريم الأرض هو مالا تستغني عنه تلك الأرض من مرافق للوظيفة المحياة من أجلها الأرض وقت الإحياء لتمام المنفعة بناءً على العرف [14]**، ولا يجوز للآخرين إحياء حريم الأرض إلا بموافقة أولئك المتمتعين بالحريم.

ب-الإرتفاق

بتعريف حريم الأرض كأحد أساسيات التنمية العمرانية لإحياء الموات، فإنه بذلك تظهر الحاجة إلى حقوق الإرتفاق في البيئة العمرانية، فقد كان السكان يهدون ويبيعون ويستأجرون حق المرور والمجرى والمسيل وماشابه من حقوق[15].

ج-القواعد الفقهية لأحكام البنيان

خضعت المدن في البلدان الإسلامية منذ بدء التشريع إلى أحكام كان لها الأثر في صياغة فضائها العمراني والمعماري[16]، اعتمد فقهاء السلمين في تناولهم لأحكام البنيان على آية في القرآن الكريم وحديث نبوي شريف، أما الآية القرآنية فهي قول الله تعالى :**"خذ العفو وأمر بالمعروف وأعرض عن الجاهلين"** [17]، ويفسرون العرف في هذه الآية بالنسبة لأحكام البنيان بما جرى عليه الناس وارتضوه ولم يعترضوا عليه، طالما لا يتعارض ذلك مع القرآن الكريم[18]، وبالنسبة للحديث النبوي الذي يعتمد عليه الفقهاء في أحكام البناء فهو **"لا ضرر ولا ضرار"** [19]، والذي يعتبر أحد الأحاديث الخمسة التي يقوم عليها الفقه الإسلامي، واحتلت قاعدة "لاضرر ولا ضرار" باباً واسعاً في فقه العمارة الإسلامية، وأثرت هذه القاعدة على حركة العمران في المدن الإسلامية.

د-خطة الطريق كمحدد للتنمية العمرانية بالإحياء وحاكماً لها

اهتمت الشريعة الإسلامية بالطريق وحقه إهتماماً كبيراً، فالطريق يعد من أهم المرافق التي لا غنى عنها لأي عقار، ويعتبر حريماً للأرض المحياة التي لا يجوز إحياؤها إلا بموافقة الساكنين الذين سبقوا من أراد الإحياء[20].

تأثير الطريق على عمران البيئة التقليدية

إهتم الرسول (ص) بالطريق وحقه، فكانت أحاديثه المتعددة تدعو إلى المحافظة على الطرق ونظافتها وحقوق الإرتفاق بها وعدم تضييقها بالبناء فيها أو إعاقتها وكف الأذى عنها وإخلائها من كل ما يعترض المارة ويعرقل سيرهم أو يعرضهم لأي قدر من الأذى مهما تضاءل، وذلك باعتبار أن هذه شعبة من شعب الإيمان[21].

---

[13] ذكر ابن منظور أن الحريم قصبة الدار ، والحريم فناء المسجد ، وحريم الدار ما أضيف إليها وكان من حقوقها ومرافقها ، وحريم البئر والممشى المحيط على جانبيها ونحو ذلك ، وحريم النهر ملقى طينه والممشى على حافتيه ونحو ذلك

[14] جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، 1995 ، ص 165 .

[15] جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، 1995 ، ص 169 .

[16] فقه العمارة : هو مجموعة القواعد التي ترتبت على حركة العمران نتيجة الإحتكاك بين الأفراد ورغبتهم في العمارة ، وماينتج عن ذلك من تساؤلات فيطرحونها على الفقهاء الذين يطرحون لها حلولاً سرعان ما تكونت منها قواعد عامة إحترمها أهل السلطة لإحترام المجتمع لها ، واعتباره لها قانون شرعي- جميل عبد القادر أكبر: **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون،بيروت، 1995 ، ص 141

[17] سورة الأعراف:آية199

[18] خالد محمد مصطفى : **تخطيط وعمارة المدن الإسلامية** ، سلسلة كتاب الأمة ، مركز البحوث والدراسات –وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية ، قطر، 1418 هـ .

[19] رواه أحمد وابن ماجه .

[20] جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، 1995 ، ص 171 .

[21] محمد عبد الستار عثمان : **شوارع المدينة الإسلامية** ، مقالة من مجلة العصور ، العدد الرابع ، دار المريخ ، 1987 .

المعايير التصميمية لشوارع البيئة التقليدية

يوجد ثلاث مستويات من الشوارع[22]:

الطريق العام: أي أنه ملك للعامة، لهم جميعاً حق الإرتفاق بها، ووجب على السلطة المحافظة عليها من أي إعتداء يعرضها للضيق أو إعاقة المرور بها، وليس لأحد إحياؤه أو التصرف في أرضه.

الطريق العام الخاص: وهو أقل درجة من الطريق العام، وهو يفضي عادةً إلى الطريق العام وتتوزع منه شبكة طرق أكثر خصوصية.

الطريق الخاص: وهو ملكية خاصة لسكانه، حيث تركت حرية تخطيطه وتحديد مقاييسه لأصحاب الإقطاعات والخطط، وهو ملكية مشتركة لأصحاب الدور المحيطة به، ومن ثم لم يكن للسلطة في المدينة حق التدخل في شئونها إلا إذا طلب ذلك أحد من أصحابها [23] .

حقوق الطريق

أقر الإسلام بالحفاظ على حق الطريق بكافة مستوياته وبجميع إتجاهاته، والتي تبلورت أفقياً في احترام خط تنظيم الطريق، ورأسياً في حق التعلي.

5-1 المؤسسات المسئولة عن مراقبة البيئة العمرانية التقليدية

أولت التشريعات والأحكام الأساسية الإهتمام بالمدن عناية كبيرة، وذلك من خلال حرصها على إيجاد إشتراطات ومواصفات ومعايير بنائية معينة وجب توافرها، وذلك بوجود أنظمة رقابية وإدارية تحكم العملية العمرانية داخل المدينة بكافة أوجهها ومستوياتها الإقتصادية والإجتماعية.

أ-القاضـــــي

تتضمن مسئوليات القاضي (بالإضافة إلى الفصل بين الخصوم) النظر في مصالح الطرقات والأبنية، مراقبة الطرق والمباني العامة، الكف عن التعدي في الطرقات والأفنية[24].

ب-أهل الخبرة

يختار القاضي مجموعة من الأمناء يطلق عليهم أهل الخبرة، وذلك لينظروا في قضايا ليس لدى الخصوم فيها بينة، ويختارهم القاضي كلما طرأت حاجة لذلك، ويقع دور أهل الخبرة في ثلاث إختصاصات:

- قضايا الضرر.
- النزاع حول الملكيات .
- المعاملات الخاصة بالأوقاف.

ج- المحتسب

الحسبة هي إحدى الوظائف التي وجدت منذ أواخر العصر الأموي، والقائمة على أساس ديني أساسه الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر، وذلك من خلال نظام رقابي صارم مؤداه تحقيق العدالة الإجتماعية وتأمينها [25].

---

[22] هشام محمد طاهر : **إسلامية العمارة** ، رسالة ماجستر ، جامعة القاهرة ، 2005 ، ص 147 .
[23] د. محمد عبد الستار عثمان : **المدينة الإسلامية** ، عالم المعرفة ، الكويت ، 1988 ، ص 187 .
[24] الماوردي : **الأحكام السلطانية والولايات الدينية** ، تحقيق عماد زكي البارودي ، المكتبة التوفيقية ، ص408 .
[25] إبن منظور : **لسان العرب** ، مادة حسب ، قاموس المحيط ، الجزء الأول ، ص 64 .

الفصل الثاني : التنمية في المنظور المعاصر والمنظور الإسلامي

تمهيد :

يهدف هذا الفصل إلى إثبات إستدامة التنمية في الفكر الإسلامي وذلك بدراسة مفهوم التنمية والتنمية المستدامة في البيئة المعاصرة، والتعرف على أهدافها ومعايير تقييمها، ثم دراسة مفهوم التنمية من المنظور الإسلامي، وخصائصها والمنهج الإسلامي لتحقيق التنمية المتكاملة، ومطابقة التنمية من المنظورين.

2-1التنمية

عرفت الأمم المتحدة التنمية "بأنها مجموعة من الوسائل والطرق التي تستخدم من أجل توحيد جهود السكان والسلطات العامة بهدف تحسين المستوى الإقتصادي والإجتماعي والثقافي للمجتمعات"[1]، وتعتمد التنمية على التحكم في حجم ونوعية الموارد المادية والبشرية المتاحة للوصول بها إلى أقصى إستغلال ممكن في أقصى فترة مستطاعة، وذلك لتحقيق الرفاهية الإقتصادية والإجتماعية المنشودة للغالبية من أفراد المجتمع، **فالإنسان هو محور التنمية وهو صانعها**[2].

2-2 التنمية المستدامة

إن التنمية المستدامة هي التنمية التي تواجه الإحتياجات الحالية دون التأثير السلبي على مواجهة احتياجات الأجيال القادمة، وتهدف إلى الحفاظ على البيئة ودعم التنمية الإجتماعية والإقتصادية للموارد البيئية واستمرار أفضل للحياة، وبالتالي **هي تلك التنمية التي تؤمن إشباع حاجات الأجيال الحاضرة دون الإنقاص من قدرة الأجيال المقبلة على الوفاء بحاجاتها** [3].

أ-أهداف التنمية المستدامة

تشتمل التنمية المستدامة على 17 هدف وهي[4]:

القضاء على الفقر

القضاء على الجوع

الصحة الجيدة والرفاه

التعليم الجيد

المساواة بين الجنسين

المياه النظيفة والنظافة الصحية

طاقة نظيفة وبأسعار معقولة

العمل اللائق ونمو الإقتصاد

الصناعة والإبتكار

---

[1] الموقع الرسمي لهيئة الأمم المتحدة www.un.org/ar/development 12/2015

[2] محمود الكردي : **التخطيط للتنمية الإجتماعية** ، دراسة لتجربة التخطيط الإقليمي في أسوان ، دار المعارف ، القاهرة ، 1987 .

[3] د. إبراهيم العيسوي : **التنمية في عالم متغير** ، دار الشروق ، القاهرة ، 2001 ، ص 33 .

[4] https://www.un.org/sustainabledevelopment/ar/sustainable-consumption-production/ 12/2018

الحد من أوجه عدم المساواة

مدن ومجتمعات محلية مستدامة

أنماط الإستهلاك والإنتاج المستدامة

العمل المناخي

الحياة تحت الماء

الحياة في البر

السلام والعدل والمؤسسات القوية

عقد شراكات لتحقيق الأهداف

ب- أبعاد التنمية المستدامة

إن أهم الخصائص التي جاءت بها التنمية المستدامة هو الربط بين الإقتصاد والبيئة والمجتمع، فالتنمية المستدامة ذات أبعاد مختلفة، فهي لا ترتكز على الجانب البيئي فقط، بل تشمل أيضاً الجوانب الإقتصادية والإجتماعية، وبالتالي فإن أبعاد التنمية المستدامة الأساسية هي[5]:

البعد الإقتصادي، البعد الإجتماعي، البعد البيئي.

كما أن هناك أبعاداً ثانوية هي:

البعد التكنولوجي والبعد الإداري والتقني، البعد الثقافي، البعد السياسي.

ج-مؤشرات قياس التنمية المستدامة

تعتمد فكرة الإستدامة على ثلاث مؤشرات رئيسية لقياسها[6]:

المؤشرات الإجتماعية.

المؤشرات البيئية.

المؤشرات الإقتصادية.

وبالتالي فإن التنمية المستدامة **تسعى لتحسين نوعية حياة الإنسان**.

د-المدن المستدامة

المقصود **بالتنمية العمرانية** الإرتقاء بالبيئة وتوفير الإحتياجات الأساسية للسكن والعمل والخدمات المجتمعية وعناصر الإتصال وشبكات البنية الأساسية وذلك في إطار محددات المكان وضوابط القيم الإجتماعية والثقافية والموارد المحددة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها[7].

وبالتالي أصبحت مسألة **التنمية العمرانية المستدامة** من أولويات السياسات الحكومية، وبالتالي ظهر مفهوم **"المدن المستدامة"** وهي المدن التي تحقق العدالة الإجتماعية لسكانها بحيث تعزز مفاهيم الديموقراطية والمشاركة في صناعة القرار، والإعتماد على الذات، وتلبية الحاجات الأساسية للأفراد وتقليل الفجوة بين الفقراء والأغنياء، وضمان الحدود الدنيا من نوعية الحياة المقبولة لكافة أفراد المجتمع[8].

---

[5] عثمان محمد غنيم ، ماجدة أحمد الزنط : **التنمية المستدامة من منظور الثقافة العربية الإسلامية** ، مجلة دراسات العلوم الإدارية ، الجامعة الأردنية، المجلد 36 ، عمان ، الأردن، 2009 ، ص 23 .

[6] United Nations: **Indicates of sustainable development: Guidelines & methodologies**, Third edition, New York, 2007.

[7] شفق الوكيل : **التخطيط العمراني مبادئ وأسس وتطبيقات** ، الجزء الأول ، القاهرة ، 2006 .

[8] نسرين رفيق اللحام : **نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر – رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة** ، ورقة بحثية رقم (24)، مجلس الوزراء ، مركز المعلومات واتخاذ القرار ، 2011 ، ص2 .

الأجندة الحضرية الجديدة لإستدامة المدن

تمثل الأجندة الحضرية الجديدة (New Urban Ugenda) رؤية مشتركة لمدن أكثر إستدامة، يتمتع فيها جميع الناس بحقوق متساوية ويتاح لهم الإستفادة من الفرص التي يمكن للمدن أن تقدمها، فهي تضع معايير ومبادئ لتخطيط وبناء وتطوير وإدارة وتحسين المناطق الحضرية [9].

مبادئ وقيم الأجندة الحضرية الجديدة

تتسم المدينة التي تستهدفها الخطة بتوفير:

الحق في السكن الملائم كجزء من الحق في مستوى معيشي لائق دون تمييز.

حصول جميع الأفراد على مياه الشرب والصرف الصحي بشكل آمن وبأسعار ميسورة.

المساواة في حصول الجميع على السلع الأساسية والخدمات ذات الجودة.

المشاركة والإسهام في الحياة المدنية والتماسك الإجتماعي.

المشاركة الكاملة والفاعلة للمرأة والمساواة في الحقوق.

تقليل مخاطر الكوارث.

النمو الإقتصادي المستدام.

حماية وحفظ وتعزيز النظم الإيكولوجية والمياه والتنوع البيولوجي.

3-2 التنمية في المنظور الإسلامي

التنمية في الإسلام هي تنمية شاملة للإنسان، فالإنسان في الإسلام هو محور العملية التنموية والبنية الأساسية له، وكما أن الإنسان في الإسلام محور العملية التنموية بما لديه من قدرات ذهنية وجسدية، فقد ارتبطت التنمية في الإسلام بالقيم والأخلاق من مساواة وعدل وعدم إسراف، كما حث الإسلام على السعي من أجل التنمية والعمل من أجلها، فالنظرة الإسلامية الشاملة للتنمية المستدامة توجب ألا تتم هذه التنمية بمعزل عن الضوابط الدينية والأخلاقية، لأن هذه الضوابط هي التي تحول دون أية تجاوزات تفقد التنمية المستدامة مبررات إستمراريتها.

أ-أهداف التنمية في القرآن والأحاديث النبوية والأحكام الشرعية

لقد تجسدت معطيات التنمية المستديمة في نصوص صريحة وردت في القرآن الكريم والأحاديث النبوية الشريفة والتي تركز بشكل مباشر وغير مباشر على هذه المعطيات، منها على سبيل المثال[10]:

محدودية الموارد في الأرض : يؤكدها قول الله تعالى:"وإن من شيء إلا عندنا خزائنه وما ننزله إلا بقدر معلوم"[11].

ضرورة المحافظة على الموارد والحيلولة دون إفسادها واستنزافها لأنها محدودة وقابلة للنفاذ: وذلك مصداقاً لقوله تعالى:"ولاتفسدوا في الأرض بعد إصلاحها"[12]،"ولاتبغ الفساد في الأرض إن الله لايحب المفسدين"[13].

[9] موئل الأمم المتحدة : **إطار العمل الخاص بتنفيذ الخطة الحضرية الجديدة** ، 2016 .

[10] ماجدة أبو زنط ، عثمان محمد غنيم : **التنمية المستديمة من منظور الثقافة العربية الإسلامية** ، دراسات العلوم الإدارية ، المجلد 36، العدد 1 ، الجامعة الأردنية ، الأردن ، 2009 ، ص 24 .

[11] سورة الحجر : آية 2

[12] سورة الأعراف : الآية 56

[13] سورة القصص :الآية 77

إدارة الموارد واستغلالها برشد وعقلانية والإكتفاء بإشباع الحاجة: يعد مبدأ الإعتدال والوسطية أحد المبادئ الرئيسية التي يقوم عليها سلوك الإنسان المسلم وذلك لقوله تعالى:"والذين إذا أنفقوا لم يسرفوا ولم يقتروا وكان بين ذلك قواماً" [14].

إشباع الحاجة دون هدر وإسراف: أمر الإسلام بإشباع الحاجات من الموارد دون إسراف أو تبذير، وفي ذلك يقول الله تعالى:"يا بني آدم خذوا زينتكم عند كل مسجد وكلوا واشربوا ولا تسرفوا إنه لايحب المسرفين"[15]، وفي السنة النبوية رأى الرسول (ص) رجلاً يتوضأ فقال له:"لا تسرف، لاتسرف"[16].

البيئة والموارد ملك ومسئولية الجميع: البيئة والموارد هي حق لجميع الناس وبالتالي فإن واجب الجميع المحافظة عليها، فيقول الله تعالى:"وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان"[17]، وفي الحديث الشريف "المسلمون شركاء في ثلاث: الماء والكلأ والنار وثمنه حرام"[18] .

استغلال الموارد وفق أسس العدل والمساواة: الحديث الشريف "من كان معه فضل ظهر فليعد به على من لاظهر له، ومن كان له فضل زاد فليعد به على من لازاد له"[19].

تحفيز الإنتاج والمحافظة على موارد البيئة: وفي ذلك يقول الرسول (ص): "لايغرس المسلم غرساً ولا يزرع زرعاً فيأكل منه إنسان ولا دابة ولا شيء إلا كانت له صدقة"[20].

ب-ركائز منهج التنمية في المنظور الإسلامي

الإنسان هو الوسيلة الرئيسية لعملية التنمية وهو في الوقت ذاته غايتها، وعليه تتصف عملية التنمية وفقاً لهذا المنهج بالإستمرارية المستمدة من إستمرارية الإنسان[21]، وبالتالي فإن ركائز منهج التنمية هي: الملكية، العمل، الأولويات، الوسطية في الإنفاق، معاملات الأسواق، العدالة الإجتماعية.

ج-أبعاد التنمية في المنظور الإسلامي

تعتبر التنمية في المنهج الإسلامي عملية ذات أبعاد تنموية متعددة وتشكل منظومة متكاملة، وهي[22]:

البعد الديني والأخلاقي: وهو ينظم الصلات والعلاقات وفق قواعد وإلتزامات تكفل حرية الفرد وتحيطها بالمسئولية فلا تطغى على حرية الآخرين.

البعد السياسي: يعبر عن النظام السياسي بمجموعة من القواعد المستمدة من الكتاب والسنة النبوية لضبط أعمال الناس وعلاقة الحاكم بالمحكوم، وهدفها العدل وصلاح شئون الحياة.

البعد الإداري: الإدارة هنا هي مجموعة الأحكام والتشريعات التي شرعها الإسلام لتنظيم جهود البشر جماعياً وفردياً وتوجيههم.

البعد الإقتصادي: إن الإلتزام بالقواعد الفقهية والضوابط الشرعية في المعاملات الإقتصادية ضرورة شرعية لتحقيق تنمية إقتصادية رشيدة.

---

[14] سورة الفرقان : الآية 67
[15] سورة الأعراف : الآية 31
[16] سنن ابن ماجه
[17] سورة المائدة : الآية 2
[18] سنن ابن ماجه
[19] سنن أبي داوود
[20] صحيح مسلم
[21] عبد الحميد الغزالي:**حول المنهج الإسلامي في التنمية الإقتصادية**، دار الوفاء للطباعة والنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1989 ، ص 63
[22] هاشم محمد : **المنهاج في المفاهيم الإسلامية والدعوية** ، مكتبة البيان ، الكويت ، 1989 ، ص 10 .

البعد الإجتماعي: يعتبر البعد الإجتماعي من أهم الأولويات وذلك لدور النظم الإجتماعية والسلوك الإجتماعي للأفراد والمجتمع في استقرار حياتهم وصلاح معاشهم.

البعد البيئي: إهتم الدين الإسلامي بالبيئة بمفهومها الواسع ومواردها المختلفة، وبين أسس التعامل معها بحيث يمكن حمايتها والحفاظ عليها، ونهى الإسلام عن الإسراف بكل أشكاله السلبية.

د-خصائص التنمية من المنظور الإسلامي

تتميز التنمية من المنظور الإسلامي بعدة خصائص أهمها [23]:

الإستمرارية: لابد أن تتواصل العملية التنموية من جيل لآخر دون توقف، فالتوقف يؤدي إلى خلل في عملية التنمية والتراجع الحضاري.

الشمولية: أن تكون هناك مراعاة لقدرات الإنسان وإمكانياته المختلفة، فالمنهج الإسلامي يدعو إلى إقامة عدالة إجتماعية شاملة تتساوى فيها الناحيتان المادية والروحية.

التوازن: إن مبدأ التوازن هو أن تتوازن جميع متطلبات التنمية.

المسئولية: يقول الرسول (ص):" كلكم راع وكلكم مسئول عن رعيته"[24]، إن المسئولية من المنظور الإسلامي تخص البعد الفردي والبعد الجماعي، وتتحدد المسئولية في التشريع الإسلامي في ثلاث جوانب[25]:

مسئولية الفرد اتجاه نفسه - مسئولية المجتمع عن بعضه بعضاً- مسئولية الدولة عن الفرد والمجتمع.

العدالة الإجتماعية: العدالة من خلال الإمتثال لقوله تعالى:"إن الله يأمر بالعدل والإحسان"[26]، فهي ضرورة إنسانية تقود إلى انتظام العلاقات الإجتماعية والإقتصادية والسياسية.

الإستقلالية: إن عملية التنمية لابد أن تكون نابعة من خصائص ومميزات كل الأمة، ومنسجمة مع تراثها الديني والمعرفي، فلا تكون مستعارة وتكون بعيدة عن أي نوع من أنواع التبعية.

الإنسانية: إن هدف التنمية من المنظور الإسلامي وغايتها إنسانية الإنسان ليكون محرراً مكرماً.

هـ-الفكر التنموي من المنظور الإسلامي

لم ينقطع إسهام المفكرون المسلمون في إثراء الفكر والتنمية، وكانت نشأة الفكر التنموي الإسلامي من خلال علوم القرآن والفقه وذلك إستجابة لضرورة الفهم والتفقه والوقوف على جميع مجالات الحياة ومنها المجال التنموي ، ومن هنا نجد أن إسهامات المفكرين المسلمين في الفكر التنموي إختلفت من حيث أهميتها وعمقها، وكان لها مداخل مختلفة، فمنها **مدخل ربط التنمية الإسلامية بفقه الشريعة** ومنها العديد من كتب الفقه والتفسير والتي تحتوي على نظريات تنموية قوية مثل "شرح بدائع الصناع في ترتيب الشرائع" للإمام الكاساني، و"الطرق الحكمية في السياسة الشرعية" لإبن القيم الجوزي، ومن المفكرين المعاصرين مالك بن نبي ويوسف القرضاوي "فقه الزكاة"، **والمدخل الثاني مؤلفات تناولت الفكر التنموي ضمن ميادين إقتصادية** مثل "نهج البلاغة" للإمام علي بن أبي طالب، والإمام أبو يوسف يعقوب بن إبراهيم "كتاب الخراج"، أما **المدخل الثالث فقد شمل الدراسات الإقتصادية والإجتماعية كما عالج مواضيع العمران والتنمية وأسباب الفقر والتخلف وآثارها** ، ومنها "المواعظ والإعتبار بذكر الخطط والآثار" للمقريزي، و"المقدمة" لإبن خلدون.

---

[23] إبراهيم عسل : **التنمية في الإسلام – مفاهيم ومناهج وتطبيقات** ، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ، بيروت ، 1996 ، ص 59 .

[24] أخرجه الترمذي

[25] عبد الحميد براهيمي:**العدالة الإجتماعية والتنمية في الإقتصاد الإسلامي**،مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت ، 1997 ، ص 30.

[26] سورة النحل : آية 90 .

شكل رقم (2-1) الفكر التنموي في المنظور الإسلامي– المصدر: بتصرف الباحثة

يوضح الشكل رقم (2-1) بعض الإتجاهات المختلفة للفكر التنموي في المنظور الإسلامي والتي إتفقت على أنه لتحقيق التنمية المتكاملة/المستدامة فإن هناك أبعاد أساسية للتنمية لابد من تحقيقها أهمها البعد الإنساني من خلال بناء الإنسان، يليها البعد الإجتماعي والذي يحقق مشاركة المجتمع في عملية التنمية، البعد السياسي حيث يتم توظيف سياسة الدولة لخدمة التنمية، ذلك بجانب البعد الإقتصادي والذي يهتم بتنمية الموارد والبعد الإداري الذي يساعد على تحقيق التنمية.

د-مؤشرات قياس التنمية من المنظور الإسلامي

لقد سطَّر الرسول (ص) المؤشرات لتحقيق تنمية متكاملة، من خلال حديث نبوي شريف:"مَن أصبحَ آمِنًا في سِرْبه، مُعافًى في جسده، عنده قُوتُ يوْمه، فكأنما حِيزَتْ له الدُّنيا بحذَافِيرها"، إذ يشمل ما يلي:

نعمة الأمن هو اطمئنان النفس وزوال الخوف.

الأمن الصحي يُعَدُّ الحفاظ على الصحة واجبًا دينيًّا.

الأمن الغذائي ركَّز الإسلام على استقلالية الأمة وقُدرتها الخاصة على إنتاج طعامها من خيراتها؛ وتوفير الحاجات من خلال استغلال الثروات وبذْل الجهد.

4-2 مقارنة بين التنمية المستدامة في الفكر المعاصر والتنمية من المنظور الإسلامي

من خلال المقارنة بين مفاهيتم وخصائص التنمية المستدامة والتنمية من المنظور الإسلامي، **نجد أن مفاهيم التنمية في التشريع الإسلامي وأهدافها ومبادئها لاتختلف عن التنمية المستدامة، فلها نفس الأهداف والخصائص والمبادئ، كما تتفق في مؤشرات قياس الأهداف وتحقيقها، بل أن التنمية في المنظور الإسلامي تهتم بالجانب الروحي والأخلاقي، وأهم أهدافها هو بناء الإنسان وتنميته، لأن الإعمار والتنمية هدفهم الأساسي هو الإنسان، وبالتالي فإن التنمية في المنظور الإسلامي هي تنمية شاملة للإنسان، والهدف الأساسي للتنمية من المنظور الإسلامي هو تحسين حياة البشر.**

الفصل الثالث : التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة التقليدية الإسلامية

تمهيد :

البيئة العمرانية هي نتاج علاقة الإنسان بالبيئة التي يعيش فيها سواء علاقة مباشرة أو غير مباشرة، كما أنها النسيج المادي المعبر عن تفاعل الإنسان مع بيئته بهدف إشباع متطلباته المادية والروحية في إطار محددات خلفياته الثقافية والإجتماعية والفكرية[1]، تتكون البيئة العمرانية من كل ما هو من صنع الإنسان، كما تعتبر البيئة العمرانية نتاج لثقافة المجتمع، إذ تنتج عن المتطلبات الإجتماعية والإقتصادية للسكان والمستخدمين، **فالمجتمع هو الصانع الأساسي للبيئة العمرانية**.

3-1 التنمية العمرانية في البيئة التقليدية الإسلامية

تميزت المدن الإسلامية في البيئة التقليدية باتجاهات تخطيطية وعمرانية كانت وليدة تطبيق الفكر الإسلامي والإحتياجات وظروف السكان، وعلى ذلك فقد حققت المدن الإسلامية توافق بين الإحتياجات المادية والمعنوية والتي جاءت تشكيلاً فراغياً يعبر عن المؤثرات الإجتماعية والإقتصادية والثقافية والدينية[2].

وتعتبر المدينة الإسلامية التقليدية ظاهرة دينية إتسمت بتعبير وتنظيم مكاني حسب ما جاء في التشريع الإسلامي، إذ إمتزجت فيها القوانين المادية بالقيم الروحية، لهذا فهي تعد إنعاكساً لنظام عقائدي واجتماعي وثقافي، فنسيجها الحضري وتكوينها الفضائي جاء نتيجة لتفاعل الإنسان مع بيئته الحضرية تحت مفهوم عام هو الإسلام [3].

3-2 الهيكل العام للمدينة التقليدية الإسلامية

أهم العناصر المكونة للهيكل العمراني هو قلب المدينة والذي يضم المسجد الجامع ويمثل موقعاً مركزياً عند تقاطع الطرق الرئيسية ويمثل المركز الديني والثقافي والإجتماعي والسياسي أيضاً للمدينة والذي أثر توجيهه نحو القبلة في نظام الطرق وبالتالي التنظيم الفضائي، كما يضم القلب الأسواق والتي تعتبر محاور رابطة بين القلب وبين المحلات السكنية، وقد تولدت تلك الهيئة نتيجة تأثير نوعين من القرارات، الأول يتعلق بالحكام والتي تحدد موقع المدينة وموقع المسجد الجامع ودار الإمارة ومحاور الحركة الرئيسية، أما النوع الثاني فيتعلق بالناس ويظهر تأثيرها واضحاً في الأحياء السكنية[4].

---

[1] شادي الغضبان : **العمارة المحلية جذور وآفاق** ، مجلة عالم البناء ، عدد 107 ، القاهرة ، 1990 ، ص 28 .

[2] أحمد كمال الدين عفيفي : **دراسات في التخطيط العمراني** ، مطبعة جامعة الإمارات العربية المتحدة ، العين ، الإمارات ، 1988 ، ص 71 ، 72.

[3] رفعت الجادرجي : **التراث ضرورة** ، مجلة إتحاد المهندسين العرب ، العدد 37 ، إصدار الأمانة العامة لإتحاد المهندسين العرب ، بغداد، 1985 ، ص23 .

[4] حيدر عبد الرزاق كمونة : **أثر الفكر الإسلامي في تخطيط المدينة العربية الإسلامية** ، مجلة المورد ، العدد الثاني ، جامعة بغداد ، العراق، 2006، ص 10 .

3-3 مبادئ وقيم المدينة التقليدية الإسلامية

كانت المدن الإسلامية التقليدية في السابق تتسم دائماً بوحدة الطابع والتطور، وكان ذلك لوحدة العقيدة ووحدة الفلسفة والتفكير، وذلك بالرغم من وجود بعض الإختلافات تبعاً لمواد البناء المتوفرة ومهارة الأيدي العاملة والأذواق والثقافات التي كانت سائدة قبل وصول الإسلام والتي انصهرت جميعها في العقيدة الإسلامية، لذلك فإن المبادئ والقيم الإسلامية التي هي في واقع الأمر تجسيد للأخلاق التي يتحلى بها الإنسان المسلم ويمكن إيجازها فيما يلي[5]: التوحيد، البساطة، الخصوصية، إحترام المقياس الإنساني، تحقيق مفهوم الإحتواء والشعور بالراحة، تقوية الروابط الإجتماعية والتواصل، الكفاءة والفاعلية والإنفاق الموزون، تحقيق التكافل الإجتماعي، إحترام البيئة.

4-3 منهجية الفكر الإسلامي في تخطيط المدينة التقليدية الإسلامية

ارتبطت المدن ارتباطاً وثيقاً بالإسلام كمنهج وطريقة حياة، وأصبح الإسلام ونظمه وأحكامه هو المحور الأساسي الذي تدور حوله حياة المدينة بأسرها وبكامل تفاصيلها وجزئياتها، وبجوانبها المختلفة السياسية والإقتصادية والإجتماعية وتخطيطها وتركيبها العمراني[6]، وتناول منهجية الفكر الإسلامي في تخطيط المدينة الإسلامية التقليدية سوف يكون من خلال فكر العالم إبن أبي الربيع والعالم العربي إبن خلدون.

أ-منهجية الفكر الإسلامي لتخطيط المدينة لإبن الربيع

يشير ابن أبي الربيع[7] إلى مجموعة من الشروط والمبادئ التخطيطية والتي إستخلصها من وصايا الرسول (ص) وخلفائه الراشدين أثناء بنائهم المدينة المنورة والمدن العربية الإسلامية المبكرة، وتنقسم إلى:

أولاً: شروط إختيار مواقع المدن:

سعة المياه المستعذبة.

توفر الطعام وإمكانية تخزينه.

إعتدال المكان وجودة الهواء.

القرب من المرعى والإحتطاب.

تحصين منازلها من الأعداء والمجرمين.

أن يحيط بها سور للحماية.

ثانياً: شروط تخطيط مواضع المدن:

يسوق إليها الماء العذب.

يقدر طرقها وشوارعها حتى تتناسب ولا تضيق.

يبنى فيها جامعاً للصلاة في وسطها ليقرب على جميع أهلها.

تقام أسواقها حتى ينال سكانها حوائجهم عن قرب.

---

[5] محمد خير الدين الرفاعي : **نحو عمارة أصيلة ومعاصرة تستمد معطياتها من القيم الإسلامية وتقنيات العصر** ، الحلقة الدراسية الرابعة، منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الرباط ، المغرب ، 1991 ، ص 177.

[6] محمد عبد الستار عثمان : **المدينة الإسلامية** ، سلسلة عالم المعرفة ، رقم 128 ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، الكويت ، 1988 ، ص10.

[7] أبو العباس شهاب الدين أحمد بن محمد بن أبي الربيع : **سلوك المالك في تدبير الممالك على التمام والكمال** ، تحقيق عارف احمد عبد الغني ، دار كنان ، دمشق ، 1996 .

يميز بين ساكنيها بأن لايجمع بين أضداد مختلفة ومتباينة.

إن أراد سكناها (الحاكم) فليسكن أفسح أطرافها.

تحاط بسور خوفاً من اغتيال الأعداء.

ينقل إليها من أهل العلم والصنائع بقدر الحاجة لسكنها حتى يكتفوا بها ويستغنوا عن الخروج إلى غيرها.

ب-منهجية الفكر الإسلامي لتخطيط المدينة لإبن خلدون

وضع ابن خلدون مجموعة من المبادئ العامة التي يجب أن تتوفر في المدن، أهمها:

دفع المضار عنها وحمايتها وتسويرها.

إختيار موقع طيب الهواء وصحي.

توفير الماء لأنه من الضرورات.

توفير المزارع.

توفير المواصلات.

توفير مواد البناء.

توفير الوقود.

5-3 نماذج المدينة التقليدية الإسلامية

يرى ابن الربيع أن المدينة كيان عضوي واحد، ويظهر ذلك في النظرة المتكاملة لتخطيط المدينة وارتباط تكويناتها المعمارية ارتباطاً عضوياً [8]، ويمكن تقسيم المدن من حيث وظيفتها إلى نوعين:

مدن المعسكرات : تعتبر هذه المدن مدن عفوية أو مدينة منشأة لغرض استراتيجي فقط[9].

المدن الملكية : نشأت وتطورت بعد أن تحول النظام في الدولة الإسلامية من الخلافة إلى الملكية، ويقول ابن خلدون:"إن الأمم لا تفكر في بناء هذه المدن إلا بعد أن تحصل على كل شيء من الترف ودواعيه، فتتجه عندئذ إلى اتخاذ المنازل للقرار والمأوى الذي يراعى فيه جلب المنافع للسكان وتسهيل المرفق لهم وحمايتهم من الأخطار الخارجية ودفع المضار عنهم بحسن اختيار المكان وحصانته الطبيعية، ثم بإقامة الأسوار من حول المدينة حتى يصعب منالها على كل من يريد أن يطرقها ويهدد سكانها"[10].

وسوف نقوم بدراسة مدينة القاهرة كنموذج للمدن الملكية التي أسست وفق مخططات دقيقة ومنتظمة، ولقد تم اختيارها لأنه تم تخطيط هذه المدينة قبل الإقامة فيها، كما أنها بنيت بأمر من الحاكم لسكنى الحاكم وليست نواة لمعسكر.

[8] شهاب الدين أحمد بن محمد ابن أبي الربيع : **سلوك الممالك في تدبير الممالك على التمام والكمال** ، تحقيق ناجي التكريتي، بيروت،1978، ص21.

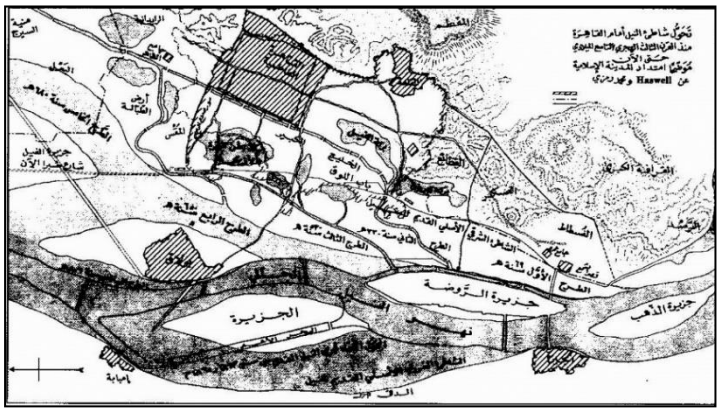
[9] محمد بن عبدالله بن سعيد لسان الدين الخطيب : **الإحاطة في أخبار غرناطة** ، الجزء الأول، مكتبة الخانجي ، القاهرة ، 1973 ، ص103.

[10] نوال تركي موسى ، بهاء موسى حبيب : **العوامل المؤثرة على تخطيط المدينة العربية الإسلامية** ، مجلة كلية التربية للعلوم الإنسانية، العدد 13، جامعة الكوفة ، بغداد ، 2013 ، ص170 .

مدينة القاهرة

فتح القائد جوهر الصقلي مصر في عهد الخليفة المعز لدين الله الفاطمي، ليؤسس مدينة في مصر تكون مدينة ملكية وعاصمة للدولة الفاطمية[11]، وتعتبر القاهرة في فترة الحكم الفاطمي هي مقر الحكومة الفاطمية ومركز الدولة الإداري والسياسي والمعقل الرئيسي لنشر الدعوة الإسماعيلية، أما الفسطاط فقد كانت مركز نشاطها الإقتصادي والتجاري والعلمي[12].

أ- موضع مدينة القاهرة



شكل (3-1) خريطة توضح موقع مدينة القاهرة الفاطمية
المصدر : المقريزي ، الخطط المقريزية ، المجلد الثاني ، ص169

كان الموضع الذي نزلت فيه جيوش الفاطميين في شمال الفسطاط وجنوب موضع القاهرة الحالية، وقد مكنهم هذا الموقع من الإشراف على مصر الفسطاط (العاصمة القديمة) حتى يحتفظوا بسيطرتهم عليها، كما كان من السهل عليهم متابعة أعمال البناء التي كانت قائمة على قدم وساق في تشييد القصر وأسوار المدينة الجديدة[13]، وهكذا كانت القاهرة في أول عهدها "حصناً" يشتمل على قصر فخم وثكنات للجنود ومقر للحكم، **ولقد خططت القاهرة لتكون العاصمة الإدارية والعسكرية للنظام الفاطمي ومركزاً للدعاية الدينية والثقافية للمذهب الإسماعيلي، على أن تكون مصر الفسطاط التي بلغت قمة ازدهارها هي العاصمة التجارية والإقتصادية للبلاد**[14].

ب-التنمية العمرانية لمدينة القاهرة

تميز تأسيس المدن الإسلامية الأولى في مصر باختطاط الخطط (قطع أراضي) وتوزيعها على الجند الفاتحين[15]، ثم كان تأسيس القاهرة بداية مرحلة جديدة، فاعتباراً من هذا الحدث بدأ مصطلح جديد يظهر وهو مصطلح "الحارة"، وبدأ استخدامه للتدليل على المناطق السكنية (الأحياء) التي شغلتها الفرق المختلفة للجيش داخل أسوار الحصن الفاطمي، وسرعان ما اختارت فرق الجيش الفاطمي التي لم تجد لها أماكن تشغلها داخل سور المدينة أن **تختط** حارات خارج باب زويلة وخارج باب الفتوح[16].

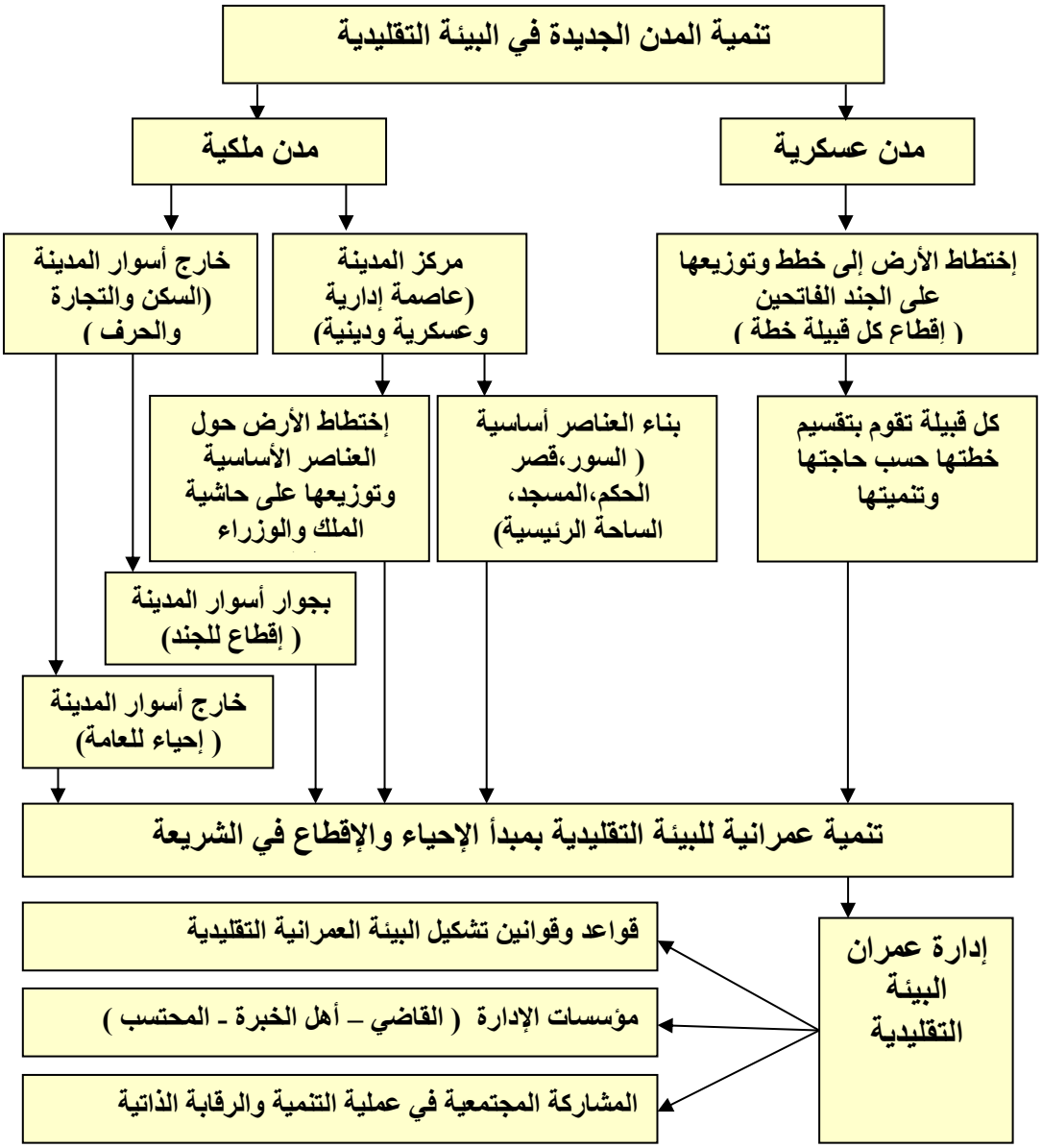
كانت حارات القاهرة الفاطمية يتخللها شبكة من السكك والدروب، ولها أسواقها وحماماتها ومساجدها، ولم تختلف هذه الصورة كثيراً طوال العصر الإسلامي[17].

---

[11] أيمن فؤاد : **القاهرة خططها وتطورها العمراني** ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، 2015 ، ص 64 .
[12] أيمن فؤاد : **الدولة الفاطمية في مصر** ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، 2007 .
[13] صارم الدين إبراهيم محمد بن أيدم العلائي (ابن دقماق) : **الإنتصار لواسطة عقد الأمصار** ، دار الآفاق الجديدة ، بيروت ، الجزء الخامس، 1310 هـ ، ص 36 .
[14] أيمن فؤاد : **القاهرة خططها وتطورها العمراني** ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، 2015 ، ص 67 -99 .
[15] تقي الدين أبي العباس المقريزي : **المواعظ والإعتبار في ذكر الخطط والآثار**، تحقيق أيمن فؤاد، مؤسسة الفرقان للتراث الإسلامي، لندن، 2002، الجزء الثاني ، ص23-39.
[16] أيمن فؤاد : **القاهرة خططها وتطورها العمراني** ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، 2015 ، ص 79-111 .
[17] تقي الدين أبي العباس المقريزي : **المواعظ والإعتبار في ذكر الخطط والآثار**، تحقيق أيمن فؤاد، مؤسسة الفرقان للتراث الإسلامي، لندن، 2002، الجزء الأول ،ص 9-10 ، الجزء الثاني ، ص222.

ج- الدولة الأيوبية : القاهرة تفتح أبوابها

مع استيلاء الأيوبيين على السلطة خرج مركز الحكم من القاهرة إلى قلعة الجبل، وهكذا فقدت القاهرة مكانتها كمركز للحكم وأخذت الأنشطة التجارية والحرفية تتسرب إليها وتنتشر في موضع القصور الفاطمية حول قصبة القاهرة، وتحول مركز المدينة القريب من الجامع الأزهر إلى منطقة تجارية، وأدت التغيرات الإجتماعية واالإقتصادية التي شهدتها القاهرة في العصر الأيوبي إلى إعادة تشكيل النسيج العمراني للمدينة، كما امتد العمران إلى المنطقة الواقعة جنوبي القاهرة خارج باب زويلة[18].



شكل (3-2) إستنباط أدوات التنمية العمرانية وإدارة العمران في البيئة التقليدية- المصدر : الباحثة

[18] أيمن فؤاد : **القاهرة خططها وتطورها العمراني** ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، 2015 ، ص 190 .

نســـتخلص من الشـــكل (3-2) أن المدن الجديدة في البيئة التقليدية كان يتم تنمية مراكزها من خلال مبدأ الإقطاع، وذلك بأن يقطع الحاكم الأراضـــي داخل مركز المدينة لكبار رجال الدولة والمقربين لتنميتها وتعميرها، أما خارج أسوار المدينة فكان يترك لعامة الشعب لتنمية الأراضي وتعميرها بالإحياء ، يحكمهم في كلا الحالتين (الإقطاع والإحياء) قواعد وقوانين تشـكيل البيئة التقليدية الإسـلامية (القرآن والسـنة النبوية الشـريفة) وذلك بإدارة المؤسسات الحاكمة للبيئة التقليدية (القاضي والمحتسب)، والتي أدت إلى تنمية وإستمرارية هذه المدن حتى وقتنا الحاضر.

3-6 الإستدامة في تنمية المدينة التقليدية الإسلامية

بالنظر إلى الهدف 11(مدن ومجتمعات محلية مسـتدامة) في أهداف التنمية المسـتدامة التي أقرتها الأمم المتحدة والذي يهدف إلى جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وقادرة على الصمود ومستدامة، وبتطبيقه على البيئة التقليدية، فإننا نجد أن المفهوم الإسـلامي للمدن المسـتدامة أكثر عمقاً، حيث يربط المدينة بالبيئة، بالإنسـان وبالمنظومة الإيمانية للفرد بخالقه، ويحفل القرآن الكريم والسنة النبوية بالعديد من النصـوص التي توضـح بجلاء علاقة الإنسـان بالبيئة المحيطة وتنميتها وعمارتها، فورد مضـمون التنمية تحت مصـطلح العمارة والتعمير، فيقول تعالى: "هو أنشأكم في الأرض واستعمركم فيها " [19]، وهذه الآية الكريمة تحث على طلب العمارة، كما أن هناك مصطلح التمكين، قال تعالى:"ولقد مكناكم في الأرض وجعلنا لكم فيها معايش" [20].

لقد كان مفهوم الإســتدامة متواجداً في طريقة معيشـــة المجتمعات التقليدية وفي نمط حياتهم، لأن البيئة المحيطة كانت هي مصدر حياتهم، وبالتالي فإنهم عاشوا المفهوم وطبقوه بشكل عفوي وتلقائي.

تقييم إستدامة مدينة القاهرة تبعاً لعناصر الإستدامة المعاصرة (الأجندة الحضرية الجديدة)

في الفصـل الثاني تم إثبات أن التنمية في المنظور الإسـلامي مسـتدامة ومطابقة لفكر التنمية المسـتدامة في وقتنا الحاضـــر، وفي هذا الجزء وبعد تحليل مدينة القاهرة في البيئة التقليدية وبعمل تقييم للمدينة ليتبين مدى إســتدامتها من خلال عناصر الأجندة الحضرية الجديدة، وجد أنها حققت نسبة 97% من عناصر الأجندة

وبالتالي فإن التخطيط العمراني للمدينة التقليدية الإسلامية مستدام وعملية ديناميكية لها وسائلها التي توجه حركة التخطيط في مستوياته المختلفة.

[19] سورة هود : آية 61 .
[20] سورة الأعراف : آية 10 .

الفصل الرابع : التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة المعاصرة

تمهيد :

الفرق بين التنمية العمرانية التلقائية والمخططة هو في علاقة الإنســـان بالبيئة في كل منهما، فالبيئة العمرانية التلقائية تكون فيها علاقة الإنسـان ببيئته علاقة مباشـرة، حيث يتعامل معها بدون وسـيط وبتلقائية ليوفي من خلالها متطلباته التي يحتاج إليها، أما في البيئة العمرانية المخططة فتنقطع تلك العلاقة المباشـرة بين الإنسـان وبيئته نتيجة تدخل أطراف عديدة ومؤسسات وسياسات الدولة.

4-1 التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة

تمثل التنمية العمرانية أحد ركائز التنمية الشـاملة التي تهتم بتشـكيل البيئة المشـيدة للإنسـان والكيان المادي لها، وأهم أهداف التنمية العمرانية[1]:

تنمية المجتمعات العمرانية القائمة لتحسين أحوالها الإجتماعية والإقتصادية والبيئية.

مداومة الإرتقاء بالبيئة العمرانية والكيان المادي.

التحكم في حجم واتجاه النمو العمراني.

تحديد موارد واتجاهات وأهداف محاور التنمية العمرانية.

إختيار مواقع التنمية العمرانية الجديدة وبناء كيانات عمرانية متكاملة.

4-2 المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر

إسـتهدفت السـياسـات الإقليمية توجيه النمو العمراني بشـكل يحد من المركزية العمرانية والسـكانية والإقتصـادية المتزايدة للمدن الكبرى وتوجيه العمران والسـكان مع الأنشـطة إلى المدن الصـحراوية وذلك من خلال مخططات التنمية العمرانية، وبالتالي فقد كان التوجه لوضـع إسـتراتيجية شـاملة في إطار مشـروع شـامل لرسم خريطة جديدة لمصر بإيجاد مناطق تركز سكاني ونشاطات إقتصادية جديدة، وتكون لها قوة الجذب الحضري بكل مقوماتها، مما يجذب إليها السـكان حتى تعادل قوة جذب العاصـمة، ومن هنا ظهرت المدن الجديدة كرد فعل للإزدحام والكثافات العالية والتلوث في المدن الكبرى القائمة، ونقص الخدمات والمناطق المفتوحة لها، لهذا فإن تخطيط تلك المدن يهدف إلى المحافظة على الطبيعة والمناطق المفتوحة وإيجاد إتزان بيئي بين الســـكان والعمل وتقليل الحجم والكثافات وتوفير الخدمات [2].

[1] أحمد خالد علام : **تخطيط المدن** ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، 2001 .

[2] سيد محمد عبد المقصود : **سياسة المجتمعات والمدن الجديدة في مصر ومحاولة للتقييم من منظور مكاني** ، أعمال ندوة التنمية الإجتماعية والإقتصادية للمدن الجديدة ، المركز القومي للبحوث الإجتماعية والجنائية ، 7-10 أبريل 1987 ، القاهرة ، ص 53 .

أ-ملامح التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر[3]

يمكن استخلاص الملامح العامة للتنمية العمرانية في المدن الجديدة وهي:

بطء معدلات التنمية العمرانية: بطء معدلات النمو وتأخر أهداف هذه المدن بالنسبة لمخططاتها الموضوعة في كل من قطاعات الإسكان والخدمات من ناحية بالإضافة إلى قلة المحقق من فرص العمالة في القاعدة الإقتصادية بهذه المدن بالرغم من الإستثمارات الهائلة في هذا المجال.

تبعثر التنمية العمرانية: أي أن النمو الأفقي للعمران لم ينتظم طبقاً للمراحل الزمنية المخططة.

عدم توازن التنمية العمرانية: تقدم معدلات الإنجاز في عناصر البنية الأساسية للمدينةوالقطاع الصناعي بدرجة تفوق معدلات الإنجاز في القطاعات والمقومات الأخرى للتنمية العمرانية بها.

ب-إدارة التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر

إن الأسلوب الحالي المتبع لإدارة العمران في المدن الجديدة المصرية هو إدارة تنفيذية أي إدارة مركزية، وتمثل إدارة المدن الجديدة إحدى المشاكل الرئيسية التي تواجه هذه المدن، فهناك قصور في أساليب العمل الإداري بأجهزة المدن الجديدة التي تمثل سلطات تنفيذية لسياسات محددة مركزياً من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تقوم برسم السياسات وتخصيص الأراضي وإصدار قرار التراخيص، وتقوم باختيار مواقع المدن الجديدة وإعداد المخططات اللازمة لها والقيام بتنفيذها بمراحلها المختلفة وإدارتها[4].

ج-تقييم التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة بالمناطق الصحراوية

إتسم تصميم المدن المصرية الجديدة لعقود بتشابه قواعد التخطيط والموقع العام، حيث تكونت المدن المصرية الجديدة من خمس عناصر أساسية[5]:

-مركز تجاري خدمي ومناطق إدارية، محور مركزي، بجانب مناطق رياضية وترفيهية.

-المساكن الإجتماعية التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والتي تمتاز بنفس التصميم ومساحات الوحدات السكنية صغيرة.

-تتميز جميع المدن بتقسيم مناطق كثيرة إلى قطع أراضي سكنية بحيث تكون ضواحي سكنية فقط بجانب مساحات مفتوحة وحدائق وطرق.

-يتم بيع أحياء بمساحات كبيرة للقطاع الخاص للإستثمار العقاري، وذلك لإقامة التجمعات السكنية المسورة.

-إمتداد المدينة للتنمية الصناعية.

---

[3] المقصود هنا مدن الجيل الأول والثاني والثالث ، باهر إسماعيل فرحات : **تأثير لامركزية الإدارة على التنمية العمرانية في مصر** ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، قسم التخطيط العمراني، جامعة عين شمس ، 2009 .

[4] عبد الباقي إبراهيم : **مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية والتطبيق – البحث عن النظرية المحلية** ، مؤتمر مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة ، مايو 1995 .

[5] David Sims: **Egypt's Desert Dreams – Development or Disaster**, AUC press, Cairo, 2018, P135.

أهم إيجابيات المدن الجديدة

التوسع العمراني وإيقاف الزحف نحو المناطق الزراعية[6]

التوسع الصناعي والعائد الإقتصادي

توفير فرص العمل

توفير الخدمات

توافر البنية الأساسية

توفر مساحات من الأراضي

قدمت الدولة العديد من الحوافز لجذب المستثمرين من القطاع الخاص كالتالي[7]:

-الأسعار المنخفضة لتقسيمات الأراضي.

-تم بيع الأراضي بكامل خدماتها (البنية التحتية، الطرق، الخدمات العامة).

-شروط الدفع الميسرة.

-الإعفاء الضريبي لمدة 10 سنوات.

-خفض تكاليف نقل ملكية الأرض المباعة.

-تم زيادة فترة السماح للبناء من 3 سنوات إلى 5 سنوات .

أهم سلبيات المدن الجديدة

-الفجوة بين الدخل وتكلفة المسكن[8]: بالرغم من أعداد الوحدات السكنية المنفذة بالمدن الجديدة إلا أن نوعياتها قد تجاوزت قدرات محدودي الدخل والعاملين بها، بسبب إرتفاع تكلفة المسكن وإرتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء.

-النمو السكاني البطئ[9]:تأخر النمو السكاني، حيث لم تحقق أعداد السكان المستهدفة لكبر حجم المستهدف.

-النمو العمراني المشتت: نظراً لغياب البعد المرحلي فيظهر تشتت النمو في المناطق السكنية ومراكز الخدمات.

-عشوائية اختيار مواقع المدن الجديدة: اختيار أماكن غير صالحة لإقامة تجمعات عمرانية عليها إما بسبب خصائص التربة أو تداخل ملكيات الأرض لأكثر من جهة حكومية، كما أن بعض المدن تقع في مناطق صحراوية قابلة للإستصلاح الزراعي.

-غياب الفكر التنموي المتكامل والمخطط الشامل للمدن الجديدة

-قصور التمويل: انحصرت مصادر تمويل المدن الجديدة في الإعتمادات التي تخصصها الدولة وحصيلة بيع وإيجار ومقابل انتفاع بالأراضي والعقارات المملوكة للهيئة، ولم يكن التمويل الذاتي متاحاً بدرجة كافية في المراحل الأولى لإنشاء المدن الجديدة، ونتج عن قصور التمويل الذاتي وتراكم القروض وفوائدها وعدم

---

[6] عاصم علي الفولي : **نحو منهجية بديلة لتنفيذ المدن الجديدة** ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، 1999 .
د سيد محمد عبد المقصود : **سياسة المجتمعات والمدن الجديدة في مصر ومحاولة للتقييم من المنظور المكاني** ، أعمال ندوة التنمية الإجتماعية والإقتصادية للمدن الجديدة ، المركز القومي للبحوث الإجتماعية والجنائية ،القاهرة ، 7-10 أبريل 1986 ، ص 53 .

[7] David Sims: **Egypt's Desert Dreams – Development or Disaster**, AUC press, Cairo, 2018, P137.

[8] موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2016 http://www.newcities.gov.eg

[9] David Sims: **Egypt's Desert Dreams – Development or Disaster**, AUC press, Cairo, 2018, P137.

اســتكمال هذه المدن للمقومات الحضــرية تعثر ملحوظ في معدل تنميتها، وبطء كبير في معدل الإســتيطان البشري، إلا أنه يوجد حالياً إقبال من القطاع الخاص على الإستثمار في التجمعات العمرانية الجديدة.

-قصور إدارة المدن الجديدة ومركزية إتخاذ القرار [10]

-المضاربة في العقارات

أهم مشاكل المدن الجديدة هو الإدارة السيئة لأراضي الدولة، حيث أن أهم عناصر نجاح أي مدينة هو تطوير مركز المدينة والمحور الرئيســي لها ومن ثم الإمتداد منها، يليه الترويج لها وتوزيعها، حيث أنه لحظة إنطلاق مركز المدينة فإنه يتم التســويق الفوري للمواقع المحيطة به، ذلك بجانب التخطيط الجيد وبرنامج التســويق الإشعاعي للأرض، مما سيوفر عائد مالي وتطوير منطقي للمدينة [11]، إلا أنه لم يتم التعامل مع المدن الجديدة من هذا المنطق، وذلك بالرغم من إســتخدام هذا المنطق التســويقي من قبل البارون إمبان عند تســويقه لمدينة هليوبوليس، والتي بنيت في الصحراء القريبة من القاهرة في بدايات القرن العشرين.

3-4 نماذج للمدن الجديدة في مصر

خلال الجزء السابق تم دراسة وتحليل أنواع المدن الجديدة والإدارة المتبعة فيها ومدى فاعليتها ، كما تم دراسة إيجابيات وسلبيات المدن الجديدة والجهات المسئولة عنها ، وبالتالي فإنه سوف يتم دراسة مصرالجديدة باعتبار أنها تنمية قطاع خاص ساهمت فيها الدولة بتوفير الأرض بمبلغ بسيط، وتم تنميتها من خلال القطاعالخاص.

مصر الجديدة

تعتبر مصر الجديدة (هليوبوليس) من أهم التجارب في مجال إنشاء المدن الجديدة التابعة في النصف الأول من القرن العشــرين، وكان نجاح التجربة ينبع أســاســاً من الإبتكار في الفكر التخطيطي ومواكبة مراحل التعمير لمتطلبات التنمية في ذلك الوقت بأبعادها الإقتصادية والإجتماعية[12].

أولاً: أسباب إنشاء مصر الجديدة

أدت الزيادة الســكانية في القاهرة حينئذ إلى الحاجة للنمو العمراني بعيداً عن العاصــمة إلى الصــحراء، وكان التزاحم المتزايد في القاهرة ســبباً أن يتجه البارون للخروج والتنمية في الصــحراء، وكان الهدف تنمية تجمع متكامل ومنفصل ومعزول، **وكانت الصحراء الشكل الوحيد الممكن للتنمية والموقع المؤهل للإستثمار، حيث يمكن الحصول على تنازلات وإمتيازات لتنمية الصحراء من الحكومة المصرية دون مقابل، تعويضاً لإرتفاع تكاليف التنمية هناك.**

[10] David Sims: **Egypt's Desert Dreams – Development or Disaster**, AUC press, Cairo, 2018, P138.

[11] David Sims: **Egypt's Desert Dreams – Development or Disaster**, AUC press, Cairo, 2018, P156.

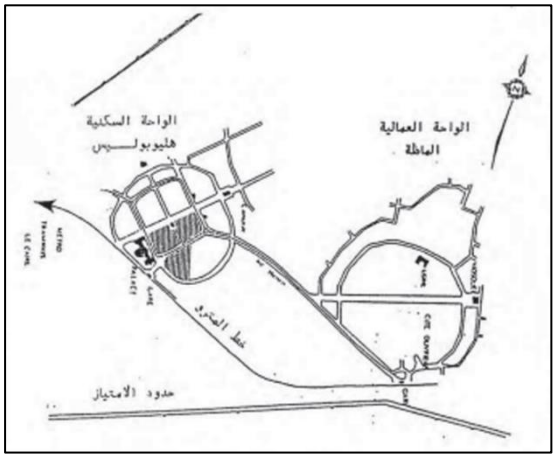
[12] ميار قطب : **التغييرات السياسية والإقتصادية في المناطق الحضرية 1905-1967** ، مركز طارق والي للعمارة والتراث ، القاهرة ، أكتوبر 2013 + Anne Van Loo : Heliopolis, Fond Mercator, Brussels, 2010

ثانياً: إختيار موقع مصر الجديدة

تم إختيار هذا الموقع لأنه يتسم ببعض المزايا المناخية (الجفاف التام)، ولملائمة التربة الرملية والأرض المنبسطة للإنشاء والتعمير، ولقد كانت ضاحية مصر الجديدة بمساحة 25 كيلومتر مربع شمال غرب القاهرة وتبعد عنها 15 كيلومتر.

ثالثاً: تخطيط مصر الجديدة

كان من المقرر في بادئ الأمر إنشاء واحتين تفصلهما منطقة صحراوية، تضم الواحة الأولى منطقة فيلات راقية وشقق فاخرة ومناطق أخرى سياحية حول فندق هليوبوليس بالاس مع تزويدها بكاتدرائية، في حين تضم الواحة الثانية مدينة عمالية ومنشآت صناعية وجامع (الشكل 4-1)[13]، إلا أنه تم تعديل المخطط الهيكلي لواحات مصر الجديدة، وتم التركيز على الواحة الأولى وتنميتها بحيث تستوعب أيضاً إلى جانب الحي المتميز أحياء متوسطة المستوى وأحياء لإسكان محدودي الدخل.



شكل (4-1) يوضح الهيكل التخطيطي لضاحية مصر الجديدة
المصدر: مركز بحوث البناء - دراسة توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود 1998

رابعاً: الإسكان

كان توجه البارون إمبان للطبقة الوسطى العليا الجديدة والناشئة من الموظفين والمهنيين الذين لديهم الإمكانيات المادية، وكان توجه هؤلاء للوصول إلى الملكية العقارية في المناطق الحضرية وأنماط حياة مماثلة للنموذج الأوروبي، وبالتالي فقد كانت هذه الطبقات هي المستهدفة لعمران المدينة الجديدة[14].

شكل (4-2) صورة لحي مصر الجديدة عام 1929م، ألتقطت الصورة من طائرة عسكرية بريطانية .
المصدر:عمر الحسيني، د محمد تامر الخرازاتي:تطور الفراغات العمرانية في مصر الجديدة ،2001

خامساً: الخدمات

-البنية التحتية: قامت الشركة بتمويل البنية التحتية والمرافق والتي من شأنها رفع قيمة الأرض في حالة بيع قطع الأراضي ومرافقها[15].

[13] د عمر الحسيني ، د محمد تامر الخرازاتي : **تطور الفراغات العمرانية في مصر الجديدة – النواة الأولى واحة هليوبوليس** ، بحث منشور ، كلية الهندسة جامعة عين شمس ،القاهرة ، 2001 ، ص2 .

[14] ميار قطب : **التغييرات السياسية والإقتصادية في المناطق الحضرية 1905-1967** ، مركز طارق والي للعمارة والتراث ، القاهرة، أكتوبر 2013 + Anne Van Loo : Heliopolis, Fond Mercator, Brussels, 2010

[15] ميار قطب : **التغييرات السياسية والإقتصادية في المناطق الحضرية 1905-1967** ، مركز طارق والي للعمارة والتراث ، القاهرة، أكتوبر 2013 + Anne Van Loo : Heliopolis, Fond Mercator, Brussels, 2010

-المواصلات: إرتبط مشروع تنمية مصر الجديدة بعلاقة متكاملة مع مشروع شبكة الترام التي تمت في وقت سابق في قلب القاهرة، كما أن **بناء شبكة المترو في مطلع القرن العشرين والمتزامنة مع تنمية مصر الجديدة، مكنت الطبقات المتوسطة من الترحال بسهولة إلى مصر الجديدة**[16].

-الخدمات التجارية والحرفية: بدأت الخدمات تتوفر تلقائياً وفقاً للحاجة إليها، وأقبل العاملون في مجالات التجارة والحرف على مباشرة نشاطهم المهني في الضاحية الناشئة، واقتصر دور الشركة في هذه المجالات على توفير المحلات اللازمة لمزاولتها.

-الخدمات الترفيهية: بادرت الشركة باستغلال الأراضي الصحراوية المحيطة بالعمران والمتروكة على هيئتها الصحراوية بإنشاء حلبة لسباق الخيل وناد رياضي مزود بما يلزم من ساحات وملاعب مختلفة، كما تم إفتتاح فندق عالمي[17].

سادساً: التمويل

- كان الإتفاق سنة 1905 بين البارون إمبان والحكومة المصرية يسمح بشراء الأراضي الواقعة في هليوبوليس، وأقنع البارون الحكومة المصرية من خلال بيان الفوائد التي ستعود عليها وذلك بتوفير السكن لموظفيها و10% من مبيعات الشركة .

- **قامت الشركة على تشجيع شراء الأراضي وبنائها، ووضعت نظاماً لتقسيط أثمانها على آجال طويلة بفوائد تتراوح بين 2% -5% بعد دفع جزء من الثمن يبلغ 20%، وأعفى المشترون من دفع الفوائد في الثلاث سنوات الأولى من الشراء تخفيفاً لأعبائهم المالية خلال الفترة اللازمة لإعداد وتنفيذ مشروعاتهم، وهي فترة لا تدر أي عائد على المستثمرين، وتلافياً للمتاجرة في الأراضي وتركها فضاءً مدداً تطول فتتعطل حركة تعمير المنطقة، فقد إحتفظت الشركة لنفسها بحق فسخ العقد ما لم يتم التعمير خلال هذه السنوات الثلاث** [18].

سابعاً: الحفاظ على البيئة

الفكرة الأساسية في تخطيط المدينة هي المدينة الحدائقية، توزعت الحدائق الخاصة في تقسيمات الفيلات والقصور، فقد كان القانون يفرض عدم البناء على أكثر من 50% والباقي يترك حدائق وفراغات مفتوحة، وأحيطت الحدائق حول المباني الهامة، وتوزعت المناطق الخضراء العامة في الميادين وفى وسط أرصفة الشوارع الرئيسية الكبيرة، وتوزعت الحدائق العامة بمبدأ ألا يبعد أي مسكن بمسافة أكثر من 300م عن الحديقة العامة، كما تم إستخدام الترام كوسيلة مواصلات والتي كانت تعتمد على الكهرباء وتعتبر وسيلة نقل جماعية صديقة للبيئة غير ملوثة لها منخفضة التكاليف.

---

[16] Robert Ilbert: **Heliopolis: Colonial Enterprise and Town Planning Success**, The expanding metropolis: Coping with the urban growth of Cairo, Proceeding of seminar nine in the series Architectural transformation in the Islamic world, The Aga Khan Award for Architecture, 11-15 No.1984, p.7
https://archnet.org/publications/2640

[17] مركز بحوث الإسكان والبناء : **توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية** ، قسم العمارة والإسكان ، القاهرة ، يوليو1998 ، ص 12 .

[18] مركز بحوث الإسكان والبناء : **توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية** ، قسم العمارة والإسكان ، القاهرة ، يوليو1998 .

تاسعاً: أسباب نجاح ضاحية مصر الجديدة

إستخدام المترو كوسيلة مواصلات جماعية سهلة ونظيفة وغير مكلفة.

التسويق الناجح للمدينة من خلال المهرجانات والعروض والإحتفاليات المتنوعة في المدينة الجديدة.

التسهيلات الممنوحة للمستثمر من الدولة.

التسهيلات المتاحة لشراء الأراضي وبناءها.

التشدد في تطبيق إشتراطات البناء الخاصة بها.

مما سبق نجد أن ضاحية مصر الجديدة عندما أصبحت قادرة على تقديم الحياة والإمكانية المعيشية المناسبة للمواطن العادي أصبحت عندئذ "مدينة حية قابلة للإستمرارية"، وبالتالي نجد أنها من الأمثلة الناجحة للمشاريع التي إعتمدت على القطاع الخاص عند إنشـــائها، والإمتيازات التي منحت من قبل الحكومة المصـــرية في ذلك الوقت في إنشاء وتجهيز البنية الأساسية والخدمات التي إعتمدت عليها سواء داخلها أو لربطها بوسط المدينة، مما شجع الأهالي على البدء في البناء بأنفسهم وإستمر إزدهارها حتى يومنا هذا.

4-4 تقييم إستدامة مصر الجديدة تبعاً لعناصر الإستدامة المعاصرة (الخطة الحضرية الجديدة)

وبتحليل مصـر الجديدة من خلال عناصـر الأجندة الحضـرية الجديدة وجد أنها حققت نسـبة 91% من عناصـر الأجندة الحضرية الجديدة .

وبالتالي فإن مصر الجديدة قد توفر في مخططها الخصوصية والأمان كما تميزت بطريقة توزيع الخدمات والأماكن الترفيهية، بجانب شبكة الترام والتي كانت من أهم أسباب تنمية المدينة الصحراوية، كما أن شركة مصر الجديدة كان لها جميع الصلاحيات المطلقة التي تسمح بالمرونة في تسيير التنمية وتوجيهها، بجانب أن المشاركة السكانية في مصر الجديدة كانت فعالة ومؤثرة في عملية التنمية، وهي لاتزال مجتمع عمراني متميز وبه الكثير من ملامح التراث العمراني القديم (هليوبوليس)، كما تطورت فيها الأنشطة والإمكانيات الخدمية بشكل جيد ولاتزال بها ديناميكية كبيرة لإمكانية التطوير وإعادة التأهيل.

5-4 مقارنة بين تنمية المدن الجديدة في البيئة التقليدية والمدن الجديدة في البيئة المعاصرة

تميزت المدينة التقليدية بتدرج تنميتها، مع وجود قوي للجهات الرقابية المســـئولة عن تنظيم التنمية العمرانية ومتابعتها ، ذلك بجانب المشـــاركة المجتمعية في هذه التنمية، ولكن عند النظر إلى تنمية المدن الجديدة في البيئة المعاصـــرة، فنجد أنها إختلفت تبعاً لنوع الجهة التي تقوم بعملية التنمية، فإذا كانت الجهة التي تقوم بالتنمية تابعة للقطاع الخاص فإن توجه التنمية يكون متدرج ويســـمح بالمشـــاركة المجتمعية في حدود معينة، مع وجود قوي للجهات الرقابية وتقييم لعملية التنمية بشـــكل مســـتمر، أما إذا كانت تنمية المدينة من خلال القطاع الحكومي، فإن التنمية تكون بشـــكل كامل وشـــامل للمدينة بدون تدرج في عملية التنمية، كما لايوجد أي نوع من المشـــاركة المجتمعية في عملية التنمية، بجانب ضعف الرقابة وعدم وجود تقييم صحيح لعملية التنمية.

الفصل الخامس : نتائج البحث

نتائج الفصل الأول

إستمدت البيئة التقليدية مبادئ عمرانها من أحكام الشريعة، ولم يؤد ذلك إلى تراكم فوضوي للقرارات ونمو عشوائي لها، فهي وإن بدت لنا ظاهرياً مدناً غير منظمة أو غير مرتبة، فهي تعتبر مدن مستقرة ومتوازنة، فبالرغم من الحرية المطلقة التي أولتها الشريعة للممارسات البنائية، إلا أنها حافظت على الموازنة بين الحقوق سواء الفردية أو الجماعية وعملت على عدم إهدارها، وتسهيل عملية إعمار الأرض، وذلك من خلال أحياء الموات ومبدأ إنتفاء الضرر المنظم له والذي شكل البيئة التقليدية، ليتحقق لنا معماراً متجانساً ومتوافقاً مع أعراف المجتمع السائدة، وذلك بجانب تعظيم الدور الإيجابي للمشاركة الشعبية، **فالمشاركة المجتمعية تعطي شعور الإنتماء مما ينمي الإحساس بالمسئولية نحو البيئة العمرانية والإهتمام بها لتكون على أكمل وجه**، وللحفاظ على البيئة العمرانية والعناية بها، فقد أولت التشريعات والأحكام الإهتمام الكامل بها، وقامت بعمل المؤسسات والأفراد لمراقبة البيئة والحفاظ عليها، وبالتالي يلاحظ أهمية دور القاضي في الفصل بين المتنازعين وحل المشاكل العمرانية بين الناس، أما أهم نظام للحفاظ على البيئة فهو نظام الحسبة، فقد قام نظام الحسبة بنوع من التحكم في العملية العمرانية والبنائية في البيئة التقليدية، والتي هدفت السلطة من خلاله إلى تنظيم الحياة والسيطرة على المدينة من خلال الرقابة المستمرة، وبالتالي فإن المدينة التقليدية مدينة مخططة إنسانياً في المقام الأول قبل أن يكون التخطيط هندسي.

بجانب ذلك لم تكن الأرض غير العامرة لها قيمة شرائية، ولم تقم أي دولة قط أو مؤسسة حكومية ببيعها إذا لم تحيى، فقد كانت من نصيب الذين يعملون بها مقابل إعمارها، وهذا لتحفيز الفرق وحثها على العمل.

نتائج الفصل الثاني

تسعى التنمية المستدامة لتحسين نوعية حياة الإنسان، واستغلال الموارد الطبيعية بطريقة عقلانية بحيث لا يتجاوز هذا الإستغلال للموارد معدلات تجددها الطبيعية وخاصةً في حالة الموارد غير المتجددة، وذلك على اعتبار أن مستقبل السكان وأمنهم في أي منطقة في العالم مرهون بمدى صحة البيئة التي يعيشون فيها، وهنا تبرز أهمية التنمية المستدامة للأجيال الحالية والمستقبلية.

التنمية في الإسلام هي تنمية شاملة للإنسان، و يعتبر الإنسان في الإسلام محور العملية التنموية عندما أستخلف في الأرض بما لديه من قدرات ذهنية وجسدية، وبجانب ذلك فقد ارتبطت التنمية في الإسلام بالقيم والأخلاق والمساواة والعدل وعدم الإسراف، كما حث الإسلام على السعي من أجل التنمية والعمل من أجلها، وبالتالي فإن التنمية في المنظور الإسلامي هي تنمية شاملة للإنسان، والهدف الأساسي للتنمية من المنظور الإسلامي هو تحسين حياة البشر، وهذا يعتمد على مستوى إشباع حاجات الأفراد الأساسية والثانوية، ويتم ذلك بتحسين فرص العدالة الإقتصادية والإجتماعية وفرص المشاركة في العمليات السياسية.

إن مفاهيم التنمية في التشريع الإسلامي وأهدافها ومبادئها لاتختلف عن التنمية المستدامة، فنجد أن لها نفس الأهداف والخصائص والمبادئ، كما تتفق في مؤشرات قياس الأهداف وتحقيقها، بل أن التنمية في المنظور الإسلامي تهتم بالجانب الروحي والأخلاقي، وأهم أهدافها هو بناء الإنسان وتنميته، لأن الإعمار والتنمية هدفهم الأساسي هو الإنسان.

نتائج الفصل الثالث

لقد كان مفهوم الإستدامة متواجداً في طريقة معيشة المجتمعات التقليدية وفي نمط حياتهم، لأن البيئة المحيطة كانت هي مصدر حياتهم ، وبالتالي فإنهم لم يستخدموا مصطلح الإستدامة كتعبير عن طريقة معيشتهم وكيفية توفير مصادر العيش والأسلوب الذي يبنون به ، بل عاشوا المفهوم وطبقوه بشكل عفوي وتلقائي ، فقد كان تفاعلهم مع البيئة المحيطة والإستغلال الأمثل للموارد الطبيعية جزءاً من ضمان بقائهم على هذه الأرض بالتوافق معها واستغلال ما تجود به من خيرات والتكيف مع الظروف الصعبة، فالإستدامة بالنسبة لهم كانت عفوية وتلقائية ، وعفوية تعاملهم مع البيئة لم تكن عشوائية أو فطرية بل إستندت على إرث عميق من التجارب والتعلم عبر مبدأ " التجربة والخطأ " يدعمه فكر مبدع وبصيرة نافذة

ومن خلال جدول مقارنة المدينة التقليدية بمبادئ الأجندة الحضرية الجديدة نجد أن التخطيط العمراني للمدينة التقليدية الإسلامية مستدام وعملية ديناميكية لها وسائلها التي توجه حركة التخطيط في مستوياته المختلفة، والوسائل إما أن تكون مادية تتمثل في الدراسات الطبيعية والإجتماعية والإقتصادية، أو وسائل قانونية وتشمل دراسات النظم والتشريعات، أو وسائل بشرية تتمثل في الموادر البشرية من علماء ومخططين ومهندسين وأيدي عاملة وسكان، ويعتبر بناء البيئة العمرانية التقليدية نتاج جهود فئات وقطاعات متعددة تسهم في صياغة المدينة .

نتائج الفصل الرابع

التنمية العمرانية هي تخطيط للنمو العمراني في المدن القائمة وتنمية المدن الجديدة وفق خطة تنمية شاملة تتوافر فيها مقومات وأسس تغطي الإحتياجات الحالية والمستقبلية للسكان ، ولاتوجد إستراتيجية عامة قابلة للتطبيق في جميع الدول حتى في حالة تطابق الأهداف والظروف لأكثر من دولة .

والإدارة العمرانية الصحيحة تساعد على تحقيق أهداف التنمية العمرانية ، حيث تضمن إلى حد كبير الإستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والبشرية، وظهر من الدراسة أن **نظم الإدارة المتبعة في التنمية العمرانية للأراضي الصحراوية والمدن الجديدة قد تجاهلت عدة عناصر مهمة وهي إحتياجات السكان النفسية والإجتماعية والثقافية** ، وذلك نتيجة لتجاهلها المشاركة المجتمعية في التنمية العمرانية، وعند النظر إلى تجربة تنمية وبناء **مصر الجديدة** والتي تمت تنميتها عن طريق القطاع الخاص إلا أنه قام بتشجيع المشاركة المجتمعية (فئات مجتمعية مختلفة) في عملية التنمية من خلال عنصرين هامين وهما الأرض والتمويل طويل الأجل، وذلك في سبيل سرعة التعمير مع وجود الرقابة والمتابعة التي تضمن بيئة عمرانية متجانسة مطابقة للإشتراطات التي تم وضعها، وهو نوعاً ما مقارب لمبدأ الإقطاع في البيئة التقليدية، حيث يتم إقطاع الأرض (بدون مقابل مادي) مع وجود مساعدة من الدولة في عملية البناء لمن يحتاج لها، ووجود المحتسب الذي يراقب ويتابع عملية التنمية والبناء لضمان إتباعها الإشتراطات وقواعد البنيان.

ومن هنا نســتخلص **أن الإدارة العمرانية الناجحة تكون بتنمية الأراضـــي الصـــحراوية والمدن الجديدة من خلال القطاع الخاص والمشـــاركة المجتمعية وتوزيع إدارة التنمية بين مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ،** حيث تأكد لنا أهمية مشـاركة القطاع الخاص في إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة وذلك لمحاولة الوصـول إلى الأسـلوب الأمثل لتنميتها عمرانياً والنهوض بها وتحقيق المســتهدف منها، حيث يمكن تحســين أداء المدن الجديدة من خلال زيادة مســئولية القطاع الخاص عن تنمية المدن الجديدة في مقابل تقليص دور الدولة مع وجود ضــوابط لتحقيق المصــلحة العامة في مواجهة المصالح الشخصية لكبار المستثمرين والقطاع الخاص، ذلك بجانب تعاظم دور الأفراد والمواطنين القاطنين بالمدن الجديدة.

التوصيات

بسبب تشتت ولاية الأراضي بين أكثر من جهة فقد أدى ذلك إلى عرقلة خطط تنمية المدن والقرى، كما عملت أجهزة الدولة المختلفة سواء المعنية بالعمران أو غيرها على بيع أراضي الدولة التابعة لها للحصول على أعلى ربح، مما أدى إلى تضخم أسعار الأراضي وبالتالي إرتفاع أسعار السكن، مما زاد من تضخم الأسعار بسبب زيادة الطلب عن المعروض، كما أن إبعاد الشعب عن عملية إدارة الأراضي أدى إلى غياب المشاركة الشعبية في وضع الخطط التنموية، وبالتالي فقد أصبح إصلاح هذه المنظومة حتمي حتى تخضع لأسس العدالة الإجتماعية في توفير الفرص لذوي الدخول المختلفة جميعاً، ولتوفير أسس الإستدامة لتحقيق التوازن بين الإحتياج إلى فرص العمل والإحتياج إلى المنتجات مع الحفاظ على الموارد وتنميتها.

لذلك فإنه من المهم التأكيد على الدور الإجتماعي للأرض، وبالأخص أراضي الدولة (الخاصة والعامة) .

المراجع

المراجع العربية :

د. محمد عمر الحاجي: **الخصخصة في ميزان الشريعة**، مجلة المستثمرون، القاهرة، مارس 2008.

د. عبد الباقي إبراهيم: **المنهج الإسلامي للتصميم المعماري والحضري**، الحلقة الدراسية الرابعة، منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الرباط، المملكة المغربية، 1991

جميل عبد القادر أكبر: **عمارة الأرض في الإسلام**، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، 1995

محمد أمين بن عمر (إبن عابدين): **رد المحتار على الدر المختار**، الجزء السادس، كتاب إحياء الموات، دار الكتب العلمية، 1992 .

الشيخ محمد مختار الشنقيطي: **محاضرة شرح زاد المستنقع**، باب إحياء الموات، الشبكة الإسلامية.

أبو الحسن على بن محمد الماوردي: **الأحكام السلطانية والولايات الديني** ، تحقيق عماد زكي البارودي،المكتبة التوفيقية، القاهرة.

أبو يعلي بن محمد الحنبلي: **الأحكام السلطانية**، مطبعة الحلبي، القاهرة، 1959

الإمام أبي الحسن البلاذري: **فتوح البلدان**، تعليق رضوان محمد رضوان، دار الكتب العلمية، بيروت، 1398

خالد محمد مصطفى: **تخطيط وعمارة المدن الإسلامية**، سلسلة كتاب الأمة، مركز البحوث والدراسات –وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، قطر

محمد عبد الستار عثمان: **شوارع المدينة الإسلامية**، مقالة من مجلة العصور، العدد الرابع، دار المريخ، 1987 .

هشام محمد طاهر: **إسلامية العمارة**، رسالة ماجستر، جامعة القاهرة، 2005

د. محمد عبد الستار عثمان: **المدينة الإسلامية**، عالم المعرفة، الكويت، 1988

إبن منظور: **لسان العرب**، مادة حسب، قاموس المحيط، الجزء الأول

محمود الكردي: **التخطيط للتنمية الإجتماعية**، دراسة لتجربة التخطيط الإقليمي في أسوان، دار المعارف، القاهرة،1987

د. إبراهيم العيسوي: **التنمية في عالم متغير**، دار الشروق، القاهرة

عثمان محمد غنيم، ماجدة أحمد الزنط: **التنمية المستدامة من منظور الثقافة العربية الإسلامية**، مجلة دراسات العلوم الإدارية، الجامعة الأردنية، المجلد 36، عمان، الأردن، 2009

شفق الوكيل: **التخطيط العمراني مبادئ وأسس وتطبيقات**، الجزء الأول، القاهرة، 2006 .

نسرين رفيق اللحام: **نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر – رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة**، ورقة بحثية رقم (24)، مجلس الوزراء، مركز المعلومات واتخاذ القرار، 2011

موئل الأمم المتحدة: **إطار العمل الخاص بتنفيذ الخطة الحضرية الجديدة**، 2016 .

عبد الحميد الغزالي: **حول المنهج الإسلامي في التنمية الإقتصادية**، دار الوفاء للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة،1989

هاشم محمد: **المنهاج في المفاهيم الإسلامية والدعوية**، مكتبة البيان، الكويت، 1989

إبراهيم عسل: **التنمية في الإسلام – مفاهيم ومناهج وتطبيقات** ، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت،1996

عبد الحميد براهيمي: **العدالة الإجتماعية والتنمية في الإقتصاد الإسلامي**، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت،1997

شادي الغضبان: **العمارة المحلية جذور وآفاق**، مجلة عالم البناء، عدد 107، القاهرة، 1990

رفعت الجادرجي: **التراث ضرورة**، مجلة إتحاد المهندسين العرب، العدد 37، إصدار الأمانة العامة لإتحاد المهندسين العرب، بغداد

حيدر عبد الرزاق كمونة: **أثر الفكر الإسلامي في تخطيط المدينة العربية الإسلامية**، مجلة المورد، العدد الثاني، جامعة بغداد، العراق، 2006،

محمد خير الدين الرفاعي: **نحو عمارة أصيلة ومعاصرة تستمد معطياتها من القيم الإسلامية وتقنيات العصر**، الحلقة الدراسية الرابعة، منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الرباط، المغرب، 1991

أبو العباس شهاب الدين أحمد بن محمد بن أبي الربيع: **سلوك المالك في تدبير الممالك على التمام والكمال**، تحقيق عارف احمد عبد الغني، دار كنان، دمشق، 1996 .

شهاب الدين أحمد بن محمد ابن أبي الربيع: **سلوك الممالك في تدبير الممالك على التمام والكمال**، تحقيق ناجي التكريتي، بيروت،1978،

محمد بن عبدالله بن سعيد لسان الدين الخطيب: **الإحاطة في أخبار غرناطة**، الجزء الأول، مكتبة الخانجي، القاهرة،1973

أيمن فؤاد: **القاهرة خططها وتطورها العمراني**، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2015

أيمن فؤاد: **الدولة الفاطمية في مصر**، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2007

تقي الدين أبي العباس المقريزي: **المواعظ والإعتبار في ذكر الخطط والآثار**، تحقيق أيمن فؤاد، مؤسسة الفرقان للتراث الإسلامي، لندن، 2002، الجزء الثاني

أحمد خالد علام: **تخطيط المدن**، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 2001 .

سيد محمد عبد المقصود: **سياسة المجتمعات والمدن الجديدة في مصر ومحاولة للتقييم من منظور مكاني**، أعمال ندوة التنمية الإجتماعية والإقتصادية للمدن الجديدة، المركز القومي للبحوث الإجتماعية والجنائية، 7-10 أبريل 1987، القاهرة

عبد الباقي إبراهيم: **مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية والتطبيق – البحث عن النظرية المحلية**، مؤتمر مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة، مايو 1995 .

عاصم علي الفولي: **نحو منهجية بديلة لتنفيذ المدن الجديدة**، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999 .

د سيد محمد عبد المقصود: **سياسة المجتمعات والمدن الجديدة في مصر ومحاولة للتقييم من المنظور المكاني**، أعمال ندوة التنمية الإجتماعية والإقتصادية للمدن الجديدة، المركز القومي للبحوث الإجتماعية والجنائية ،القاهرة، 7-10 أبريل 1986

ميار قطب: **التغييرات السياسية والإقتصادية في المناطق الحضرية 1905-1967**، مركز طارق والي للعمارة والتراث، القاهرة، أكتوبر 2013 + Anne Van Loo : Heliopolis, Fond Mercator, Brussels, 2010

د عمر الحسيني، د محمد تامر الخرازاتي: **تطور الفراغات العمرانية في مصر الجديدة – النواة الأولى واحة هليوبوليس**، بحث منشور، كلية الهندسة جامعة عين شمس، القاهرة، 2001

مركز بحوث الإسكان والبناء: **توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية**، قسم العمارة والإسكان، القاهرة، يوليو1998

المراجع الأجنبية :

United Nations: **Indicates of sustainable development: Guidelines & methodologies**, Third edition, New York, 2007.

David Sims: **Egypt's Desert Dreams – Development or Disaster**, AUC press, Cairo, 2018

Robert Elbert: **Heliopolis: Colonial Enterprise and Town Planning Success**, The expanding metropolis: Coping with the urban growth of Cairo, Proceeding of seminar nine in the series Architectural transformation in the Islamic world, The Aga Khan Award for Architecture, 11-15 No.1984

المواقع الإلكترونية :

www.un.org/ar/development 12/2015

https://www.un.org/sustainabledevelopment/ar/sustainable-consumption-production/ 12/2018

http://www.newcities.gov.eg 2016 موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

https://archnet.org/publications/2640