



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**

تتمية الأراضي الصحراوية بالمدن الجديدة بتفعيل مبدأ
الإقطاع في الشريعة الإسلامية

تقديم المهندسة / أميرة عاطف زكي

amira6276@gmail.com

- التنمية العمرانية هي البعد الثالث لعملية التنمية المستدامة التي يجب الإعتماد عليها في تحقيق التوافق مع الأهداف القومية والإقتصادية والإجتماعية من خلال سياسة استخدام الأرض دون إهدار للإمكانات المتاحة والكامنة أو استنزافها أو استنفادها.
- تبنت الحكومة المصرية برنامجاً لإنشاء عدد من المدن الجديدة منذ منتصف السبعينات من القرن العشرين وبعد مرور أكثر من أربعين عاماً على بداية الشروع في إنشاء المدن الجديدة فإن هناك إحتياج لتقييم مدى تحقيق هذه المدن للأهداف العمرانية المرجوة منها .
- ولقد تأثرت المدن الجديدة في الفترة الأخيرة بالتغيرات الإقتصادية المستجدة على المجتمع المصري إلا أن إدارة العمران تتطلب إدراكاً كاملاً لنظريات النمو العمراني وكذلك متطلبات السكان واحتياجاتهم
- وبالنظر إلى التنمية العمرانية في البيئة التقليدية الإسلامية نجد أنها تأثرت بمبادئ وقواعد الأحكام الفقهية الإسلامية ومن مبادئ الشريعة التي يتجه البحث لدراستها مبدأ الإحياء والإقطاع والذي ساعد على ازدهار وتنمية العمران في البيئة التقليدية تنمية متكاملة

الهدف الرئيسي

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

منهجية البحث

- التعريف بمبدأ الإحياء والإقطاع وتحليل المبادئ الأساسية لهما واستخلاص تشريعات التنمية العمرانية في البيئة التقليدية والمؤسسات التي قامت بإدارة ومراقبة التنمية بالبيئة التقليدية.
(الفترة المقصود بها البيئة التقليدية هي منذ ظهور الرسول حتى بدايات الدولة العثمانية (فترة ما قبل الحداثة) والتي إعتمدت على العرف السائد بإتباع الشريعة والسنة في جميع نواحي الحياة).
- تحليل مبادئ التنمية المستدامة في البيئة المعاصرة، دراسة وتحليل مفاهيم التنمية في الفكر الإسلامي، ومن ثم المقارنة بين التنمية المستدامة في البيئة المعاصرة ومفهوم التنمية في الفكر الإسلامي لإثبات إستدامة التنمية في الفكر الإسلامي.
- 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 في الأجندة الحضرية الجديدة .

1- مبدأ الإحياء والإقطاع في الشريعة الإسلامية ودورها في التنمية العمرانية بالبيئة التقليدية

<ul style="list-style-type: none">■ المؤسسات المسؤولة عن مراقبة البيئة العمرانية التقليدية-القاضي-أهل الخبرة-المحتسب	<ul style="list-style-type: none">■ أسس التنمية العمرانية لإحياء الموات-حريم الأرض-الإرتفاق-القواعد الفقهية-خطة الطريق كمحدد	<ul style="list-style-type: none">■ الإقطاع- أهمية إحياء الموات بالإقطاع-تنمية المدن الجديدة بالإقطاع	<ul style="list-style-type: none">■ الإحياء- مفهوم الإحياء-الهدف من الإحياء-شروط ملكية الأرض المحيية- آليات إحياء الموات- شروط إحياء الموات	<ul style="list-style-type: none">■ ملكية الأرض- قواعد الملكية : الحاجة + السيطرة
---	--	---	--	--

استمدت البيئة التقليدية مبادئ عمرانها من أحكام الشريعة، ولم يؤد ذلك إلى فوضى القرارات وبالتالي نمو عشوائي لها، فهي وإن بدت ظاهرياً مدن غير منظمة إلا أنها تعتبر مدن مستقرة ومتوازنة، وبالرغم من الحرية المطلقة التي أولتها الشريعة للممارسات البنائية، إلا أنها تميزت بالتالي :

- حافظت على الموازنة بين الحقوق الفردية والجماعية .
- سهلت عملية إعمار الأرض من خلال مبدأ الإحياء والإقطاع .
- كان مبدأ إنتفاء الضرر منظم لعملية الإعمار والتنمية والذي كان أساس تشكيل البيئة التقليدية .

وبالتالي كانت النتيجة :

- معمار متجانس ومتوافق مع أعراف المجتمع السائدة .
- تعظيم الدور الإيجابي للمشاركة الشعبية .

2- التنمية المستدامة في الفكر المعاصر والتنمية في الفكر الإسلامي

التنمية في الفكر الإسلامي	التنمية المستدامة في الفكر المعاصر	عنصر المقارنة
<p>التنمية من المنظور الإسلامي تنمية شاملة للإنسان الذي يؤدي وظيفته في القيام بأعباء الإستخلاف في الأرض وإعمارها ، والنظرة الإسلامية الشاملة للتنمية توجب ألا تتم هذه التنمية بمعزل عن الضوابط الدينية والأخلاقية ، مع الحفاظ على الموارد دون إهدار أو إسراف .</p>	<p>عرفت الأمم المتحدة التنمية المستدامة بأنها القيام بصيانة وتحسين جودة الحياة البشرية من الناحية الإجتماعية والإقتصادية والبيئية والحفاظ على الموارد الموجودة.</p>	المفهوم
<p>أن عمارة الأرض تمثل الهدف الرئيسي للتنمية فضلاً عن كونها غاية دينية ومقصداً شرعياً ، والأهداف الأساسية هي المقاصد في الشريعة وهي كالتالي :</p> <p>حفظ الدين: أول المقاصد وجامعها</p> <p>حفظ النفس: يدخل فيه كل ما من شأنه حفظ النفس (مأكل ومسكن وملبس والكرامة الإنسانية).</p> <p>حفظ المال: توجيه الثروات والموارد لصالح الغايات الأساسية</p> <p>حفظ العقل: كل ما يحفظ الفكر الإنساني وكل ما ينمي الفكر الإنساني.</p> <p>حفظ النسل: كل ما من شأنه حفظ النسل ورعايته</p>	<p>القضاء على الجوع - القضاء على الفقر</p> <p>الصحة الجيدة والرفاه - التعليم الجيد</p> <p>المساواة بين الجنسية-المياه النظيفة والنظافة الصحية</p> <p>طاقة نظيفة بأسعار معقولة-العمل اللائق ونمو الإقتصاد</p> <p>الصناعة والإبتكار - الحد من أوجه عدم المساواة</p> <p>مدن ومجتمعات محلية مستدامة - أنماط الإستهلاك</p> <p>والإنتاج المستدامة- العمل المناخي - الحياة تحت الماء</p> <p>الحياة في البر - السلام والعدل والمؤسسات القوية</p> <p>عقد شركات لتحقيق الأهداف</p>	الأهداف

2- التنمية المستدامة في الفكر المعاصر والتنمية في الفكر الإسلامي

عنصر المقارنة	التنمية المستدامة في الفكر المعاصر	التنمية من المنظور الإسلامي
أبعاد التنمية	تعرف التنمية المستدامة بأنها تنمية ذات أبعاد ثلاثية مترابطة ومتكاملة في إطار وهي : البعد الإقتصادي - البعد الإجتماعي - البعد البيئي الأبعاد الثانوية : البعد الإداري - البعد الثقافي - البعد التكنولوجي.	تعتبر التنمية في المنهج الإسلامي عملية ذات أبعاد تنموية متعددة ، وتشكل هذه الأبعاد مجتمعة منظومة متكاملة ويمكن إجمال الأبعاد التي تنشدها التنمية في المنهج الإسلامي في الآتي: البعد الديني الأخلاقي - البعد السياسي البعد الإداري- البعد الإقتصادي- البعد الإجتماعي - البعد البيئي
خصائص التنمية	تتميز التنمية المستدامة بعدة خصائص هي : - الإستمرارية - الإنسانية - العدالة الإجتماعية - المسؤولية	خصائص التنمية في الفكر الإسلامي هي: - الإستمرارية - الشمولية - التوازن - المسؤولية - العدالة الإجتماعية - الإستقلالية - الإنسانية
مؤشرات قياس التنمية	تعتبر جودة الحياة هي نتاج التفاعل بين الحالة الإجتماعية والإقتصادية والعمرانية والبيئية التي تؤثر على الإنسان، وبالتالي فإن مؤشرات قياس التنمية: مؤشرات إجتماعية - مؤشرات بيئية- مؤشرات إقتصادية.	لقد سطر الرسول (ص) المؤشرات والمعايير لتحقيق تنمية متكاملة من خلال حديث نبوي: (مَنْ أَصْبَحَ أَمِنًا فِي سِرْبِهِ، مُعَافَى فِي جَسَدِهِ، عِنْدَهُ قُوْتُ يَوْمِهِ، فَكَأَنَّمَا حِيزَتْ لَهُ الدُّنْيَا بِحَدَافِيرِهَا : نِعْمَةُ الْأَمْنِ - الْأَمْنُ الْغِذَائِي - الْأَمْنُ الصَّحِي

الخلاصة : مفاهيم التنمية في التشريع الإسلامي وأهدافها ومبادئها لا تختلف عن مفاهيم التنمية المستدامة

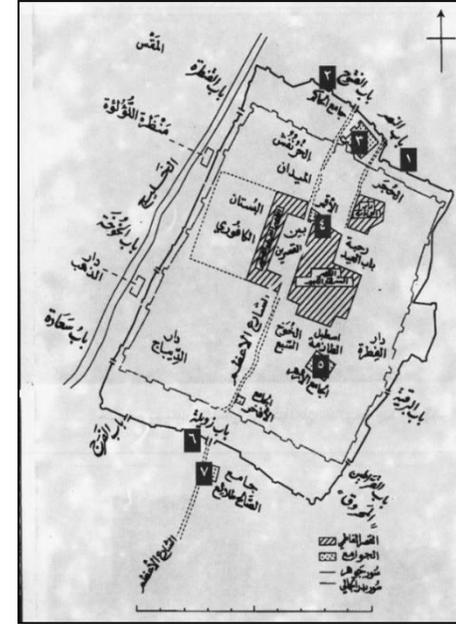
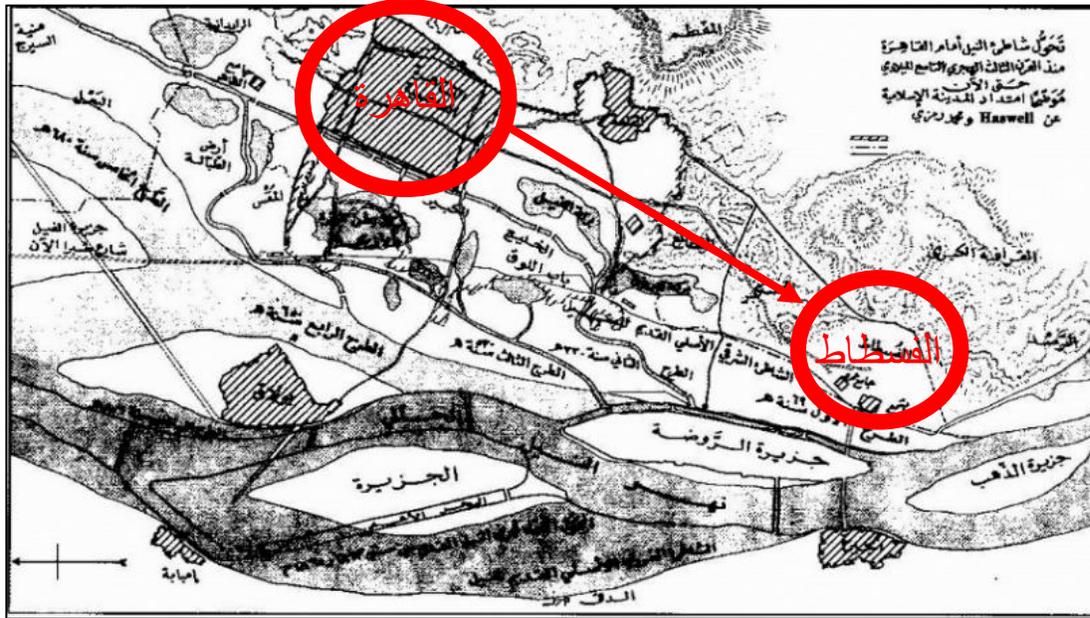
3- التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة التقليدية

يعتبر المفهوم الإسلامي للمدن المستدامة أكثر عمقاً حيث يربط المدينة بالبيئة ، بالإنسان وبالمنظومة الإيمانية للفرد بخالقه.

كما أن مفهوم الإستدامة كان متواجداً في طريقة معيشة المجتمعات التقليدية وفي نمط حياتهم لأن البيئة المحيطة كانت هي مصدر حياتهم فقد كان تفاعلهم مع البيئة المحيطة والإستغلال الأمثل للموارد جزءاً من ضمان بقائهم على هذه الأرض .

كان النسيج الحضري لمعظم المدن التقليدية الإسلامية إنعكاس للثقافة والسلوك الإجتماعي والعلاقات الإنسانية والتي كانت نابعة من تعاليم الإسلام ، ذلك بجانب أن نسيجها المتضام يعتبر تطبيق لمفهوم الإستدامة على مستوى المدينة ككل ويمثل المرحلة الأساسية للتكيف مع البيئة .

3- التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة التقليدية



- من خلال دراسة نشأة مدينة القاهرة وتحليلها ومقارنتها بعناصر الأجنحة الحضرية الجديدة وجد التالي :
- حققت مدينة القاهرة التقليدية نسبة 97 % من عناصر الأجنحة الحضرية الجديدة .
 - كان يتم تنمية المدن الجديدة في البيئة التقليدية بتنمية وبناء مركز المدينة وتوفير الخدمات الرئيسية من قبل الدولة.
 - كان يتم تنمية الأراضي حول المركز بالإقطاع.
 - خارج أسوار المدينة كانت التنمية بالإحياء.
 - في كلا الحالتين تحكم التنمية قواعد وقوانين تشكيل البيئة التقليدية الإسلامية برقابة المؤسسات الحاكمة .

4- التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة المعاصرة

شهدت مصر خلال النصف الثاني من القرن العشرين نمواً عمرانياً وسكانياً وإقتصادياً نتيجة المتغيرات السياسية والإقتصادية التي مرت بها ، وبالتالي فقد تم وضع إستراتيجية شاملة بإيجاد مناطق تركيز سكاني ونشاطات إقتصادية جديدة يكون لها قوة جذب حضري بكل مقوماتها .

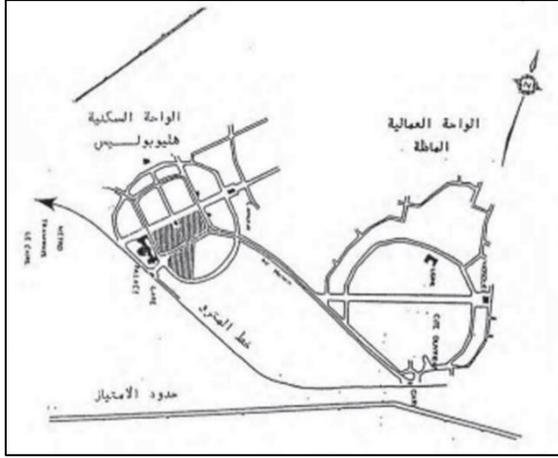
وتمثل ذلك في إنشاء مجتمعات ومدن جديدة في قلب الصحراء لتساعد في التخفيف من مشاكل المدن القائمة ومشاكل الإقتصاد بشكل عام .

- إيجابيات المدن الجديدة
- التوسع العمراني وتقليل الزحف نحو المناطق الزراعية .
- التوسع الصناعي والعائد الإقتصادي .
- توفير فرص العمل .
- توفير الإسكان .
- توفر مساحات من الأراضي .
- سلبيات المدن الجديدة
- الفجوة بين الدخل وتكلفة المسكن .
- النمو السكاني البطيء وتدني معدلات الإستيطان .
- النمو العمراني المشتت .
- كبر حجم المستهدف للمدن الجديدة .
- غياب الفكر التنموي المتكامل والمخطط الشامل للمدن الجديدة
- قصور نظام إدارة المدن الجديدة ومركزية إتخاذ القرار .
- المضاربة في العقارات .

4- التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة المعاصرة

- أهم عناصر نجاح أي مدينة هو تطوير مركز المدينة والمحور الرئيسي لها ومن ثم الإمتداد منها، يليه الترويج لها وتوزيعها.
- حيث أنه لحظة إنطلاق مركز المدينة فإنه يتم التسويق الفوري للمواقع المحيطة به، ذلك بجانب التخطيط الجيد وبرنامج التسويق الإشعاعي للأرض، مما سيوفر عائد مالي وتطوير منطقي للمدينة ، إلا أنه لم يتم التعامل مع المدن الجديدة من هذا المنطق، وذلك بالرغم من إستخدام هذا المنطق التسويقي من قبل البارون إيمان عند تسويقه لمدينة هليوبوليس، والتي بنيت في الصحراء القريبة من القاهرة في بدايات القرن العشرين.

4- التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة المعاصرة



■ أسباب نجاح ضاحية مصر الجديدة

- استخدام المترو وكوسيلة 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 يتضح التالي :

- أن ضاحية مصر الجديدة عندما أصبحت قادرة على تقديم الحياة والإمكانية المعيشية المناسبة للمواطن العادي أصبحت عندئذ "مدينة حية قابلة للإستمرارية" ، ولقد حققت المدينة نسبة 90% من عناصر الجودة الحضرية الجديدة .
- تعتبر من الأمثلة الناجحة للمشاريع التي إعتمدت على القطاع الخاص عند إنشائها، والإمميزات التي منحت من قبل الحكومة المصرية في ذلك الوقت في إنشاء وتجهيز البنية الأساسية والخدمات التي إعتمدت عليها سواء داخلها أو لربطها بوسط المدينة.

4- التنمية العمرانية ومدى إستدامتها في المدن الجديدة بالبيئة المعاصرة

مقارنة بين تنمية المدن الجديدة في البيئة التقليدية والمدن الجديدة في البيئة المعاصرة

تنمية المدن الجديدة في البيئة التقليدية :

- تميزت المدينة التقليدية بتدرج تنميتها
- وجود قوي للجهات الرقابية المسؤولة عن تنظيم التنمية العمرانية ومتابعتها
- المشاركة المجتمعية في هذه التنمية

تنمية المدن الجديدة في البيئة المعاصرة :

- اختلفت التنمية تبعاً لنوع الجهة التي تقوم بعملية التنمية.
- فإذا كانت الجهة التي تقوم بالتنمية تابعة للقطاع الخاص فإن توجه التنمية يكون متدرج ويسمح بالمشاركة المجتمعية في حدود معينة، مع وجود قوي للجهات الرقابية وتقييم لعملية التنمية بشكل مستمر.
- إذا كانت تنمية المدينة من خلال القطاع الحكومي، فإن التنمية تكون بشكل كامل وشامل للمدينة بدون تدرج في عملية التنمية، كما لا يوجد أي نوع من المشاركة المجتمعية في عملية التنمية، بجانب ضعف الرقابة وعدم وجود تقييم صحيح لعملية التنمية.

- استمدت البيئة التقليدية مبادئ عمرانها من أحكام الشريعة ولم يؤد ذلك إلى تراكم فوضوي للقرارات ونمو عشوائي لها.
- كانت التنمية من خلال إحياء الموات ومبدأ إنتفاء الضرر المنظم له والذي شكل البيئة التقليدية، ليتحقق معمارا متجانسا ومتوافقا مع أعراف المجتمع السائدة وذلك بجانب تعظيم الدور الإيجابي للمشاركة الشعبية.
- وللحفاظ على البيئة العمرانية والعناية بها، فقد أولت التشريعات والأحكام الإهتمام الكامل بها، وقامت بعمل المؤسسات والأفراد لمراقبة البيئة والحفاظ عليها.
- لم تكن الأرض غير العامرة لها قيمة شرائية، ولم تقم أي دولة قط أو مؤسسة حكومية ببيعها إذا لم تحيي، فقد كانت من نصيب الذين يعملون بها مقابل إعمارها، وهذا لتحفيز الفرق وحثها على العمل.
- إن مفاهيم التنمية في التشريع الإسلامي وأهدافها ومبادئها لا تختلف 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.
- لقد كان مفهوم الإستدامة متواجدا في طريقة معيشة المجتمعات التقليدية وفي نمط حياتهم، لأن البيئة المحيطة كانت هي مصدر حياتهم .
- التخطيط العمراني للمدينة التقليدية الإسلامية مستدام وعملية ديناميكية لها وسائلها التي توجه حركة التخطيط في مستوياته المختلفة.
- أن الإدارة العمرانية الناجحة تكون بتنمية الأراضي الصحراوية والمدن الجديدة من خلال القطاع الخاص والمشاركة المجتمعية وتوزيع إدارة التنمية بين مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ.

- أن تنمية الأراضي الصحراوية والمدن الجديدة في البيئة التقليدية بمبدأ الإقطاع يعتبر توجه ناجح في إدارة وتنمية الأراضي الصحراوية، حيث تميزت المدينة التقليدية بتدرج تنميتها، مع وجود الجهات الرقابية المسؤولة عن التنمية بجانب المشاركة المجتمعية في هذه التنمية.
- تخطيط المدينة وملكية الأرض : عمل الدراسات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية عند إختيار موقع المدينة .
تخطيط وتنفيذ مركز المدينة بواسطة الدولة وتوفير الخدمات الأساسية .
إقطاع الأراضي حول المركز .
- تدرج التنمية : تبدأ التنمية بمركز المدينة ، ثم تتدرج التنمية للأراضي حول المركز .
- التشريعات : إعتمدت تنمية المدن الجديدة على تطبيق مبدأ الإقطاع في تنمية الأراضي حول مركز المدينة .
- المؤسسات المسؤولة عن تنمية المدن الجديدة :
تبدأ تنمية المدن الجديدة بأمر الحاكم ويقوم المسؤولين في الدولة بتخطيط مركز المدينة الرئيسي.
يتم إقطاع الأراضي حول مركز المدينة ويتم مساعدة السكان بالتنمية الذاتية.
تفعيل المراقبة على عملية التنمية.
- المشاركة المجتمعية : يشارك السكان في تخطيط وتنمية المدينة بما لا يتعارض مع التشريعات المتعارف عليها بينهم
- الحفاظ على البيئة : إلتم الأفراد والمجتمع بالحفاظ على الموارد وعدم الإضرار بالبيئة.

- من المهم التأكيد على الدور الاجتماعي للأرض، وبالأخص أراضي الدولة.
- يجب أن تركز خطط وبرامج تنفيذ المدن الجديدة على مفاهيم وأسس تحقيق الجدوى وفعالية مراحل التنمية الزمنية وتدرجها، بحيث تركز كل مرحلة على تحقيق التوازن بين تكاليف التنمية وعوائدها في إطار منظومة الإنفاق وتأمين مصادر التمويل لمراحل التنمية المختلفة بعيداً عن اعتبار الأرض كمورد أساسي للتمويل من خلال بيعها.

شكراً