

المظهر المعماري ما بين الشخصية الحضارية ولوائح البناء د. محمد خيرى امين

The role of building codes - as a tool of achieving an environmental quality - has become a main theme nowadays. This could be seen as a result of decreasing role of people similar choices, and increasing role of professionals and consultant firms. The research aims to identify the procedure which could be followed in order to control the architectural form in relation to cultural identity. This will include three main items: Visual Elements Matrix, Design Drawings Review and Field Supervision. To achieve the previous goals, the research methodology divided to two main parts: Theoretical part which aims to define the elements of this procedure and their mutual relationship. Case study which has been selected to testify the credibility of discussed notions.

المشكلة

يمثل المظهر المعماري أحد عناصر الطابع العمراني كنتائج عن الشخصية الحضارية للمجتمعات عبر العصور؛ تلك المجتمعات التي توحدت فيها القيم الإنسانية ما بين الأفراد، وتمازجت القرارات والاختيارات بينهم فيما يتعلق بالمستوى المطلوب للبيئة العمرانية التي يعيشون بها. ومع تداخل الثقافات والمفاهيم تأثرت سلبياً تلك القدرة على الاختيار، ونتج عن ذلك فوضى بصرية وتلاشي للطابع العمراني يصل لعدم الملائمة الوظيفية بين الفراغ العمراني بوجه عام وبين مستخدميه، وما ارتبط بذلك من ضعف لعلاقة التفاعل المتبادلة ما بين الإنسان وبيئته المشيدة.

هدف البحث

نتيجة وضوح الآثار السلبية لتلك الإشكالية على المجتمعات، وظهور تيارات فكرية كثيرة تنادي بضرورة الحفاظ على الطابع البصري العام كجزء من شخصية المكان، ومن خلال تزايد دور التشريعات كقاعدة قانونية لتنظيم خطط التنمية الحضارية للمجتمعات الحديثة، فإنه يبرز دور التشريعات العمرانية كإطار عام لتحقيق مستويات مقبولة لمتطلبات الصحة العامة والأمن والنواحي الجمالية في البيئة المشيدة. ويهدف هذا البحث إلى التركيز على مناقشة الارتباط ما بين لوائح البناء التنظيمية (Building Codes) والمظهر المعماري من خلال شخصية المكان الحضارية.

منهجية البحث

تحقيقاً لذلك الهدف فقد انقسم البحث إلى جزئين رئيسيين:
أولاً: مدخل نظري للتعرف على العلاقة المتبادلة ما بين الإنسان والبيئة والشخصية الحضارية للمكان مع تحديد لماهية الطابع العام من خلال تلك المنظومة العمرانية، ويتبع ذلك تحديد مفهوم التشريعات العمرانية بوجه عام مع التركيز على تشريعات ولوائح البناء التنظيمية كأحد الوسائل الفاعلة للتحكم في البيئة المشيدة، ومن ثم تحديد آلية العمل لتحقيق الطابع البصري العام من خلال ثلاث محاور رئيسية: مصفوفة مكونات الصفات البصرية، آلية المراجعة وإصدار الموافقات أو تصاريح البناء، وأخيراً الإشراف على عمليات التنفيذ الموقعي وقوة السلطة التنفيذية. ومن خلال تلك الآلية يتم التعرض لعناصر القصور واشتراطات النجاح في كل من البعد التشريعي والإجراءات التطبيقية والتنفيذية.
ثانياً: نموذج تطبيقي لاختبار الطرح النظري السابق من خلال استخدام مشروع تطوير المنطقة المركزية حول المسجد النبوي الشريف بالمدينة المنورة، وقد تم اختيار ذلك النموذج للأسباب التالية:
أ - يمثل المشروع تجربة غير متكررة في مجال التصميم الحضري، حيث تم إزالة المدينة القديمة ومن ثم إعادة بناء لكامل الأرض.
ب- ارتباط المنطقة بتراث عمراني مميز.
ج - مشاركة الباحث في تطوير اللوائح التنظيمية للمشروع من خلال العمل بمكتب زهير فايز ومشاركوه كاستشاري للجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية - المدينة المنورة.

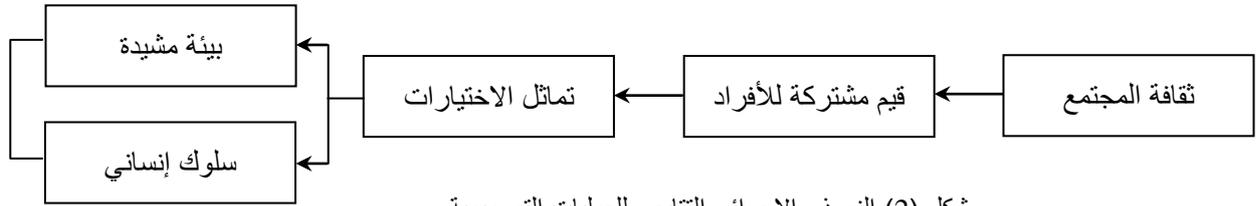
1- البيئة العمرانية والهوية الحضارية

مثلت المدينة عبر العصور الماضية علاقة متبادلة ما بين الإنسان وكل من بيئة المكان الطبيعية والمشيدة. ولقد عبر وضوح القيمة الإنسانية في تلك المجتمعات عن نفسه من خلال وعاء فيزيائي يتناسب مع احتياجات الأفراد من أنشطة إنسانية مختلفة، وكذلك في مظهر معماري متجانس يعكس توحدهم الروى الفردية والجماعية لتلك المجتمعات، ولقد ساهمت الإمكانيات التقنية المحدودة لمواد ونظم الإنشاء في ذلك التجانس لعمليات التشكيل العمراني للبيئة المشيدة، وبالتالي فإن الحديث عن المظهر العمراني دائماً ما يرتبط بالحديث عن الهوية الحضارية للمكان (Place Cultural Identity)، حيث يمكن قراءة تلك الهوية الحضارية من خلال العناصر المعمارية لتلك البيئة المشيدة (شكل 1).



شكل (1) المظهر المعماري واختلاف الهوية الحضارية

ويتفق ما سبق مع ما ذكره (Amos Rapoport) ¹ في أن الثقافة (Culture) يمكن أن تعرف على أنها مجموعة من الأفراد لديهم مجموعة من القيم والمعتقدات التي تحتوي على المبادئ الأساسية للمجتمع والتي تنتقل عبر الزمان والتأثير الحضاري (Acculturation)، ومن خلال تلك المبادئ يرى المجتمع حوله بما يشمل البيئة المشيدة. ويمكن القول أن البيئة العمرانية التي نعبر عن هوية المكان الحضارية ما هي إلا نتاج (Product) لعدة اختيارات لبدائل متعددة يتحكم فيها القانون الغير معلن ما بين أفراد المجتمع الواحد، أو بتعبير آخر على أنها نموذج تنابعي للعملية التصميمية (Model of Design Process) يمكن تطبيقه عندما تتوحد الاختيارات ما بين البدائل الذهنية الإدراكية للمجتمع الواحد، ويكون ناتج تلك العملية مجموعة من الأماكن المتناسقة في المظهر المعماري والملائمة للأسلوب المعيشي للأفراد، وينتج عن هذا التوافق إمكانية توقع السلوك الإنساني للأفراد بتلك الأماكن (شكل 2).



شكل (2) النموذج الإجرائي التنابعي للعمليات التصميمية

ويعتبر هذا التوافق ما بين الشكل العمراني وثقافة الأفراد هو أهم خصائص الاختلاف ما بين البيئة العمرانية للمجتمعات السابقة التي عبرت عن الهوية الحضارية للمكان، والبيئة الحالية للعمارة الحديثة التي تضاعف فيها ذلك التوافق وازداد فيها دور الرؤية الذاتية طبقاً لرؤية فردية للمصممين لا تلتزم بتقديم حلول معاصرة لقضايا البيئة، أو لإتباع مناهج فكرية عالمية (Universal Approaches) غير متلائمة مع الظروف المحلية للمجتمعات المختلفة.

ويضيف د. مشاري النعيم أنه من الناحية الشكلية فهناك إطاران يحكمان قدرتنا على معرفة الأشكال وتمييزها عن بعضها البعض، الإطار الأول ظاهري وهو المسئول عن قدرتنا على التعرف على الأشكال ظاهرياً أي تمييز شكل من الآخر، والثاني إطار ضمني يمكننا من تمييز الأشكال في صورتها الوجدانية. فعندما ترتبط الأشكال بالقيم يتطور الجانب الغير حسي بها ويصبح هناك معاني ضمنية غير مرئية يعكسها شكل ما في ثقافة ما؛ في حين أن نفس الشكل لا يعكس نفس المعنى في ثقافة أخرى، ومن خلال درجات المعنى التي يتضمنها الشكل (قوية، متوسطة، ضعيفة) تتولد الهوية في البيئة العمرانية بمستويات مختلفة فالأشكال عبر تفاعلها الدائم مع قيم الأفراد والجماعات في ثقافة ما لا بد لها أن تتخذ مساراً أو أكثر وأن تجد لها مكاناً في أحد مستويات الهوية يتناسب مع تقبل الجماعات لها وإدراجها ضمن الأوساط التوصيلية الغير شفوية التي يستخدمونها للتعبير عن قيمهم ورؤاهم.

ونتيجة لتلك الإشكالية فقد ظهر عديد من التيارات الفكرية التي تؤيد الاهتمام بالأبعاد الإنسانية في عمليات التنمية العمرانية من خلال التفاعل المتبادل ما بين الإنسان والبيئة العمرانية وبالتالي ظهرت أطروحات متعددة عن مقومات العمارة المحلية وخصائصها، وظهور تيارات المحافظة والأحياء والصيانة والارتقاء بالمناطق التاريخية اعتماداً على أهمية التواصل التاريخي، ويكون ذلك من خلال التعرف على خصائص ومقومات نجاح تلك المناطق ومن ثم استخدام الملائم منها في توفير العمران المتميز للبيئة الجديدة المشيدة كجزء من منظومة عمرانية شاملة تحترم ظروف المكان المادية ومكوناته الثقافية والاجتماعية. وعليه فإنه يبرز هنا سؤال هام: كيف نوفق ذلك الطابع المعماري المنشود ومن هو المسئول عن ذلك العمل في ظل التناقض والتضاد واختلاف الاتفاقات الضمنية بين أفراد المجتمع الواحد.

2- الطابع العمراني

عرّف د. سيد التوني الطابع العمراني على أنه هو توفير المراجع البصرية لمجتمع ما وهو "عيق المكان" أو مجموعة الصفات المركبة التي تميز مكاناً بذاته، ويضم في ثناياه مفاهيم طابع الأبنية والعناصر المعمارية وملامح الموقع والمناخ والأنشطة الثقافية، إذ أنه تعبير شامل عن حاصل تجربة الجماعة الإنسانية في مكان محدد وخلال فترة زمنية بعينها... ويستخدم تعبير الطابع العمراني في المجالات العمرانية الحضرية (Urban Context) التي يغلب عليها الإضافات والعناصر التي من صنع الإنسان (Man Made Feature) وهو بذلك يشمل التفاعل بين العناصر الطبيعية والإضافات الإنسانية وبين المكان والمباني والأنشطة، ويعتبر حجر الزاوية في دراسات التصميم العمراني، وبالتالي يمكن رؤية تحقيق الطابع المتميز كأحد الأهداف الأساسية لعملية التصميم العمراني ومعبّر هام في تقييم نتائجه. وللطابع العمراني بعد مكاني مادي وآخر زمني، ويمكن رؤية البعد المكاني في الخصائص الجغرافية والمناخية لكل إقليم أو بيئة مشيدة. ويتمثل البعد الزمني في حركة الأزمان المعاصرة للحياة الإنسانية وتأثيرها على الظروف الاجتماعية والثقافية للمجتمع، ويمكن إيجاز عناصر الجوانب المادية في عنصرين رئيسيين:

أ – عناصر البيئة الطبيعية (Natural Environment):

(أنهار – جبال – نباتات – مناخ -.....).

ب- عناصر البيئة الصناعية (Man Made Environment):

ب-1 التكوينات الفراغية وعناصر التشكيل العمراني:

- نسق الحركة الآلية وشبكة الطرق.

- نسق حركة المشاة.

- نسق توزيع الكتل السكنية والفراغات العمرانية.

- نسق توزيع الاستعمالات.

ب-2 عناصر البيئة المشيدة:

- الصفات البصرية للمباني:

(خطوط التنظيم / الارتفاعات / نسب البناء/.....).

- الصفات البصرية لعناصر تنسيق المواقع:

(المزروعات/الأرضيات/أثاث الطريق/ اللوحات الإعلانية/...).

ودون إغفال لأهمية عناصر التكوينات الفراغية في المنظومة العمرانية، فإنه سوف يتم التركيز لاحقاً على الحديث عن البيئة المشيدة وصفاتها البصرية لكل من المباني وعناصر تنسيق المواقع، وذلك لعلاقتها المباشرة باللوائح التنظيمية لعمليات البناء. وهنا يجب الإشارة إلى ارتباط عمليات تشكيل البيئة العمرانية بسؤال عن مسؤولية تلك العملية، سواء كانت مسؤولية جماعية لأفراد المجتمع أم مسؤولية فردية للمتخصصين. وحيث أن محور الدراسة في هذا البحث يرتبط بالمظهر العمراني للمناطق الحضرية فإنه تبرز أهمية دور مسؤولية الجهات الاستشارية والمصممين المعماريين والعمرانيين.

3 - التشريعات العمرانية ولوائح البناء التنظيمية (Building Codes)

تهدف التشريعات العمرانية إلى التحكم في عمليات العمران بوجه عام بغرض تحقيق أهداف عمليات التنمية الحضرية على المستوى الإقليمي أو المحلي، وبذلك تتضمن تلك التشريعات مجالاً واسعاً بدءاً من تشريعات التخطيط العمراني، تشريعات التحكم في الأراضي، تشريعات الحفاظ على المناطق التاريخية أو ذات الطابع الخاص وصولاً إلى تشريعات التحكم في تنظيم أعمال البناء. ويمكن تحديد أهداف استخدام لوائح البناء في العملية العمرانية من خلال النقاط التالية:

أ - التحكم والمحافظة على المستوى البيئي من خلال التحكم في الكثافات السكانية والبنائية.

ب- التحكم في إيجاد مظهر معماري يتناسب مع الطابع العمراني المطلوب.

ج - تحديد الحدود الدنيا المقبولة للعناصر التصميمية.

د - تنظيم العلاقة بين أطراف العملية العمرانية (مالك/مصمم/مستخدم).

د-1 منع الاتجاهات الفردية التي قد تكون غير مناسبة مع المحتوى العمراني العام للمنطقة.

د-2 منح المصممين أداة قانونية لمجابهة متطلبات بعض الملاك والمستثمرين الذين قد يلجأون إلى الأخص فقط دون الاهتمام بالمستوى المعماري أو حتى العمر الافتراضي للمبنى.

د-3 منع التأثير السلبي الناتج عن خبرات تصميمية تقتقد للكفاءة أو الخبرة.

ولا تقتصر أهداف استخدام لوائح البناء التنظيمية على النواحي العمرانية فقط - مجال هذا البحث - بل تتعداه لتشمل الأهداف الاقتصادية من حيث تحقيق الكفاءة الاقتصادية لعمليات البناء بما يعمل على تشجيع الاستثمار في مجال العمران، وكذلك الأهداف الاجتماعية بما يؤدي إلى تحقيق الترابط والتجانس بين فئات السكان والتوافق مع أسلوب حياتهم من خلال مستويات الخصوصية المطلوبة، بالإضافة إلى أهداف الصحة والأمان من حيث توفير الظروف البيئية المناسبة مع توفير وسائل السلامة للأفراد.

وتشمل عمليات التحكم في البناء - من خلال اللوائح التنظيمية - على ثلاثة مراحل أساسية:

1 - منظومة الصفات البصرية للمباني التي تشكل إطار عمل للمصممين بما يساعد في تقنين العناصر التصميمية المؤثرة في تصميم المبنى بشكل عام وفي تشكيل واجهات بشكل خاص

2 - الخطوات الإجرائية التطبيقية التي تتعلق بعمليات إجراءات التدقيق والمراجعة للمخططات التصميمية للمشاريع، وذلك بهدف الموافقة عليها وإصدار تراخيص البناء.

3 - مراقبة الأجهزة التنفيذية التي تمثل آخر مراحل العمل بلوائح البناء والتي تهدف إلى ضمان تنفيذ المشاريع الهندسية طبقاً للمخططات التصميمية المعتمدة ارتباطاً بسلطة القوة التنفيذية.

3-1 منظومة الصفات البصرية للمباني

تعتبر العملية التنظيرية لوضع مصفوفة الصفات البصرية للمباني هي الخطوة الأولى والأساسية للتحكم في المظهر العمراني للبيئة المشيدة. ونتيجة لذلك يجب أن يكون إعداد تلك المصفوفة مرتبطاً بكوادر فنية مؤهلة تدرك أن تلك اللوائح هي وسيلة لأبتكار حلول تحقق الأهداف الأساسية في المنظومة العمرانية وترتقي بالواقع العمراني لتجنب سلبياته، ولا تتحول عمليات الإعداد لتلك المنظومة إلى مجرد إستغراق في الجزئيات والتفاصيل من خلال تحديد الأبعاد والارتفاعات واللوان ومواد البناء بما يحول العملية التصميمية إلى خطوات آلية تستهدف تحقيق أبعاد هندسية مع إهمال للجانب الفكري الذي يمثل أساس عمل المصمم العمراني. فلا يمكن تجاهل أو تناسي أن البيئة العمرانية هو وعاء لخدمة الحياة الاجتماعية، أي أنها الصور الفيزيائية المناسبة لاختلاف الأفراد في الثقافة والظروف المعيشية والاقتصادية وتراث التاريخ. ويرتبط بالتالي مستوى نجاح تلك المنظومة بمدى ما تنتجه من ملائمة بما يزيد من مشاركة الفرد وتفاعله مع تلك البيئة وتضعف احتمالات الرفض الذي يمكن أن يصل إلى رد الفعل العدائي تجاه تلك البيئة. ومع التأكيد على أهمية شمولية العناصر المكونة لمنظومة الصفات البصرية، فإنه يمكن ذكر أهم بنودها الرئيسية في الجدول رقم (1):

العنصر	المجال
خطوط التنظيم	يتم تحديد شكل الفراغات العمرانية وخطوط الرؤية بها من خلال خطوط التنظيم التي تمثل وسيلة تحديد ملكيات الأراضي والتحكم في توزيع كتل المباني.
نسبة البناء	يتم التحكم في مدى التكس الكتلي للمباني من خلال التحكم في نسبة مساحة الأرض المغطاة بالمباني من إجمالي المساحة الكلية لقطعة الأرض وترتبط تلك النسبة بكل من الإعتبارات المناخية والبصرية .
مساحة البلوكات العمرانية	يرتبط تحديد مساحة البلوكات العمرانية بنسق شبكات الطرق المستخدم وإمكانية ت الخدمة لتلك البلوكات مع تحقيق التلاؤم مع متطلبات المستويات الاقتصادية المستهدفة بالمشروع.
الارتفاعات	يتم تحديد ارتفاعات المباني ارتباطاً بالكثافات السكانية والبنائية المطلوبة وكذلك أبعاد وقطاعات الطرق, و تشمل الارتفاعات كل من الارتفاعات الإجمالية للمباني وارتفاعات الأدوار.
الارتدادات	يتم تحديد الأجزاء التي يجب تركها بدون بناء داخل خط التنظيم وبكامل الارتفاع وتكون كحد أدنى من الأمتار بين خط التنظيم وحد البناء، أو حد أدنى من الأمتار بين محور الشارع وخط البناء، أو نسبة مئوية من مساحة الأرض.
البروزات	يتم تحديد الأجزاء التي يسمح بإضافتها خارج خطوط التنظيم ويحدد لها الحدود القصوى بالأمتار وكذلك نسبة مئوية من مساحة الأرض، وذلك ارتباطاً بنسب الفراغ المحددة من خلال عرض الطريق وارتفاعات المباني المطلة.
توجيه المباني	يتم توجيه المباني غالباً ارتباطاً بالنواحي المناخية أو طبقاً لطبيعة المشروع (ديني، سياحي، سكني،).
الفتحات	يتم تحديد نسبة الفتحات من إجمالي مسطح الواجهات وذلك ارتباطاً للظروف المناخية للمنطقة مع تأثير الاتجاهات الأصلية على المبنى.
الأفنية وجيوب التهوية الطبيعية	يتم تحديد الحد الأدنى لمساحة الأفنية والجيوب (الارتدادات) اللازمة للتهوية الطبيعية للغرف وذلك من خلال علاقة ارتباطية ما بين الأبعاد الأفقية والأبعاد الرأسية في المبنى.
الإضاءة وأشعة الشمس	يتم تحديد الحد الأدنى لمساحة الفتحات اللازمة لإضاءة الغرف طبقاً لمساحتها وارتفاعاتها، وكذلك المسافات بين المباني اللازمة لنفاذ أشعة الشمس للمبنى.
بطارية الحركة الرأسية	يتم تحديد الحدود الدنيا لأبعاد بطاريات الحركة الرأسية وكذلك عدد المصاعد المستخدم ارتباطاً بنوعية المشروع وإجمالي عدد المستخدمين.
الغرف الداخلية	يتم تحديد الحدود الدنيا لأبعاد الغرف الداخلية للمبنى وذلك ارتباطاً بنوعية ومستوى المشروع.
احتياجات المعوقين	يتم مراعاة توفير مسارات حركة بلا فروق مناسب لخدمة المعاقين من خلال الأرصفة والشوارع أو مداخل المباني.
المفردات التراثية	يتم إعادة استخدام عناصر العمارة المحلية كجزء من المخزون التراثي من خلال دمجها مع التكوينات العمرانية الجديدة في إطار من المعاصرة والفهم الواعي لمفومات ثقافة المجتمع.

العنصر	المجال
المواد والألوان المستخدمة	يرتبط اختيار المواد والألوان المستخدمة بالخامات المحلية المتوفرة، المستوى الاقتصادي للمشروع وكذلك طبيعة المشروع (سكني، سياحي، ديني، ...).
الأماكن المظللة وممرات المشاة	يتم توفير المسارات المظللة التي توفر الظروف المناخية الملائمة للمشاة، وخاصة فيما يتعلق بأماكن تواجد المحلات التجارية مع تحديد الشكل والأبعاد والطرز المعمارية المناسبة.
أماكن مداخل السيارات	يتم تحديد أماكن مداخل السيارات بما يؤثر سلباً على خطوط الحركة حول الموقع مع تحديد المعدلات المطلوبة بالنسبة لمساحة المبنى أو لعدد الوحدات السكنية به وذلك ارتباطاً بنوعية الاستخدام (سكني، فندقى، إداري).
نهايات المباني	يتم تحديد شكل نهاية المباني وذلك طبقاً لنسق خط السماء المستهدف وكذلك لتحقيق الحجب البصري لعناصر الخدمات "وماكينات التكيف" إن وجدت أعلى السطح.
المعالجات الخاصة	ترتبط الأشكال المختلفة للطابع العام بوجود معالجات خاصة تؤدي أهدافاً عمرانية محددة كتحقيق النواحي الرمزية أو الاجتماعية للأفراد أو ملائمة مع الظروف المناخية للمكان.
التهوية الصناعية	يتم تحديد نوعيات الأجهزة المقبولة لعمليات التكيف الصناعية (شباك، مجزأة، مركزية)، مع طرق المعالجات المعمارية المطلوبة اللازمة لحجب الوحدات الخارجية لتلك الأجهزة، وكذلك لتصريف المياه الناتجة عن تشغيل بعض تلك الأجهزة.
صرف مياه الأمطار	يتم تحديد وسائل صرف مياه الأمطار في المبنى سواء كانت من خلال عناصر ظاهرة أو غير ظاهرة مع تحديد مواقع تصريف المياه ارتباطاً بحركة المشاة.
غرف الكهرباء	يتم تحديد موقع غرف الكهرباء بالنسبة للواجهات والمداخل الرئيسية وذلك ارتباطاً بمسارات خطوط المرافق حول المبنى.
واجهات المحلات	يتم وضع الشروط الخاصة لأشكال واجهات المحلات الخارجية من حيث أبعاد الفتحات ومواد التكسيات وشكل اللوحات الإعلانية ونوعية الإضاءة.
اللوحات الدعائية	يتم وضع محددات لمقاس وشكل اللوحات ونوعيات الإضاءة المستخدمة للتحكم في أكثر العناصر المرتبطة بالتلوث البصري (أسماء المباني، أسماء المكاتب وأنشطة الأعمال الحرة، ...).
علاقات التجاور	يتم وضع شروط خاصة لحالات المباني المتلاصقة من حيث المواد الخام وألوانها وارتفاعات الأدوار والفتحات، وكذلك أشكال القناطر إن وجدت.
احتياجات الأمن والسلامة	يتم مراعاة توفير متطلبات السلامة في ثلاثة عناصر رئيسية بالمبنى: أ - وسائل منع وإطفاء الحريق والدخان. ب- سهول الوصول للغرف بغرض الإنقاذ (الفتحات الخارجية) ج- سهولة عمليات الإخلاء من داخل المبنى لخارجه (سلالم الهروب، مهابط الطائرات العمودية).
الإضاءة الخارجية	يتم تحديد نوعيات الإضاءة الخارجية للمبنى، ويرتبط ذلك بإبراز العناصر التصميمية الرئيسية للمبنى أثناء فترات الليل.
تنسيق المواقع	من خلال أهداف تنسيق المواقع الوظيفية والمناخية والجمالية والرمزية يتم تحديد كل من العناصر اللينة (الأشجار والمزروعات) - Softscape ، والعناصر الصلبة (عناصر أثاث الطريق، الأرضيات، اللوحات الإرشادية، الإشارات المرورية،) - Hardscape .

جدول رقم (1) العناصر الرئيسية لمنظومة الصفات البصرية

- ويتضح أوجه قصور الجانب التشريعي في العناصر التالية:
- عدم توافق المحاور الأساسية للوائح التنظيمية مع الأهداف العامة لبرامج التنمية العمرانية والاعتماد على لوائح وقوانين غريبة لا تتوافق مع الاحتياجات المحلية.
 - عدم شمولية بنود اللائحة بما يوفر كافة العناصر المعمارية المطلوبة للمنظومة العمرانية.
 - تكرار عمليات التعديل والإلغاء للقوانين بما يؤدي إلى تضاربها وإضعاف فاعليتها.
 - عدم استهداف تحقيق طابع عمراني مميز.

2-3 الخطوات الإجرائية التطبيقية

يلاحظ أن نجاح العملية التنظيرية لتحديد عناصر مصفوفة الطابع العام يتوكل مع عنصر آخر لا يقل عنه أهمية ألا وهو الخطوط الإجرائية والوسائل التطبيقية لتلك اللوائح. ويمكن القول بأن الأثر المباشر للوائح البناء التنظيمية هي تحقيق التوحيد البصري وإيجاد التناغم والتناسق بين العناصر المعمارية للبيئة المشيدة، إلا أنه يجب الإشارة إلى أن عمليات التطبيق الصارم لتلك اللوائح يمكن أن يؤدي إلى نماذج عمرانية متماثلة يقل بها أو يندم الإبداع الفني والمعماري. فوائح البناء هي منهاج تنظيمي للعمليات التصميمية ولا تؤدي بالضرورة إلى عمل معماري متميز، حيث تبقى دائماً الحاجة إلى عمليات الإبداع الذاتي التي تمزج المنهاج التنظيمي بالفكر التصميمي وما يحتويه من مضمون إنساني يعبر عن فكر ذاتي يرتفع ويزيد من تألقه عندما يعبر عن فكر الجماعة واحتياجات مستخدمي تلك المباني. وبالتالي ترتبط عمليات المراجعة الواعية لتلك اللوائح بضرورة المحافظة على اللوائح كإطار عام مع ترك مساحة من الحرية اللازمة للمصمم في التعبير عن ذاتيته، وبالتالي عن تنوع المجتمع من حوله وألا تكون عمليات المراجعة تدخلاً تصميمياً يستند على السلطة من قبل القائمين على ذلك العمل.

- ويتضح هنا عناصر قصور عمليات المراجعة من خلال العناصر التالية:
- إشكالية ضعف المستوى الفني للكوادر العاملة المناط بها عمليات المراجعة من موظفي البلديات والأحياء.
 - ارتباط الضعف الفني للكوادر العاملة بقصر عمليات المراجعة على تحديد المخالفات.
 - مشاكل طول مدة عمليات المراجعة الناتجة عن الإجراءات الروتينية وبيروقراطية العمل الإداري.
 - ضعف مستوي الدخل المادي للكوادر الفنية، مع قصور عمليات المراقبة الإدارية لمنع التجاوزات الفردية.

3-3 مراقبة الأجهزة التنفيذية

تمثل عمليات المراقبة على عمليات البناء والتشييد آخر حلقات العمل بمنظومة التحكم في المظهر العمراني للبيئة المشيدة، ويمكن القول أن نجاح كل من الفكر النظري المحدد من خلال اللوائح التنظيمية ومراحل المراجعة التطبيقية على مدى قدرة الأجهزة التنفيذية على التحكم في عمليات المراقبة للتنفيذ الموقعي وذلك لضمان مطابقة الأعمال المنفذة للمخططات المعتمدة، ويلاحظ هنا أن أخطاء العمليات التنظيرية أو المراجعات التطبيقية يمكن معالجتها أثناء مراحل التطوير الدورية للوائح البناء، أو من خلال رفع الكفاءات المهنية لكوادر العمل، وتبقى خطورة أخطاء عمليات المراقبة التنفيذية نتيجة وضوح رؤيتها في البيئة المشيدة، وما يتبع ذلك من استمراريّة وجودها كمثال يفتح اتجاهها لسلسلة من التجاوزات والاستثناءات التي تؤدي إلى انحراف مسار تحقيق الأهداف للبيئة المشيدة.

- ويمكن تحديد نقاط القصور في العناصر التالية:
- ضعف السلطات الممنوحة للأجهزة المسؤولة عن العمليات الرقابية.
 - ضعف عمليات المتابعة نتيجة عدم تناسب أعداد أجهزة العمل بالنسبة لحجم المباني المنفذة.
 - وجود خبرات ضعيفة غير مؤهلة وبالتالي القدرة على التقييم الواعي ما يتبعه من اتخاذ القرارات.
 - ضعف عمليات التنسيق بين الجهات الهندسية كمصدر للمراجعة الفنية والهندسية، والجهات الإدارية المختصة بالإجراءات التنفيذية المرتبطة بالمخالفات والجزاءات القانونية.
 - غياب الوعي والضمير الذاتي: ويرتبط ذلك بالرغبة في تحقيق أكبر مكسب مادي دون النظر لمصلحة الجماعة، وذلك بدءاً من المالك، ومن ثم الجهات الهندسية سواء كانت تصميمية أو تنفيذية وأخيراً ممثلي الجهات الرقابية كمهندسي الأحياء والمحافظات.

4 - نموذج تطبيقي - مشروع تطوير المنطقة المركزية بالمدينة المنورة



شكل (3) المنطقة المركزية حول المسجد النبوي الشريف المدينة المنورة

استهدف مشروع "تطوير المنطقة المركزية" حول المسجد النبوي الشريف بالمدينة المنورة تحقيق بيئة عمرانية مناسبة لزوار المدينة من حجاج ومعتمرين بما يشمل أعداد الوحدات السكنية الكافية لحجم الطلب المتزايد من زوار المنطقة، الاحتياجات الوظيفية، الخدمات المناسبة، احتياجات الأمن والسلامة، وذلك من خلال بيئة عمرانية ذات طابع بصري يتناسب مع طبيعة المكان وإحاطته للمسجد النبوي الشريف (شكل 3). وبهدف تحقيق تلك الأهداف فقد تم تشكيل لجنة تنفيذية مستقلة - ذات جهاز إداري ومالي وفني - يناط بها تلك المهمة مع الاستعانة بجهاز استشاري متخصص يوفر الكوادر الفنية اللازمة للمشروع، وأعطيت اللجنة الصلاحيات والسلطات اللازمة لإدارة عمل، وشمل نطاق مسؤوليات اللجنة عناصر متعددة، ويمكن ذكر البنود المرتبطة بمحور هذا البحث في العناصر الرئيسية التالية⁴:

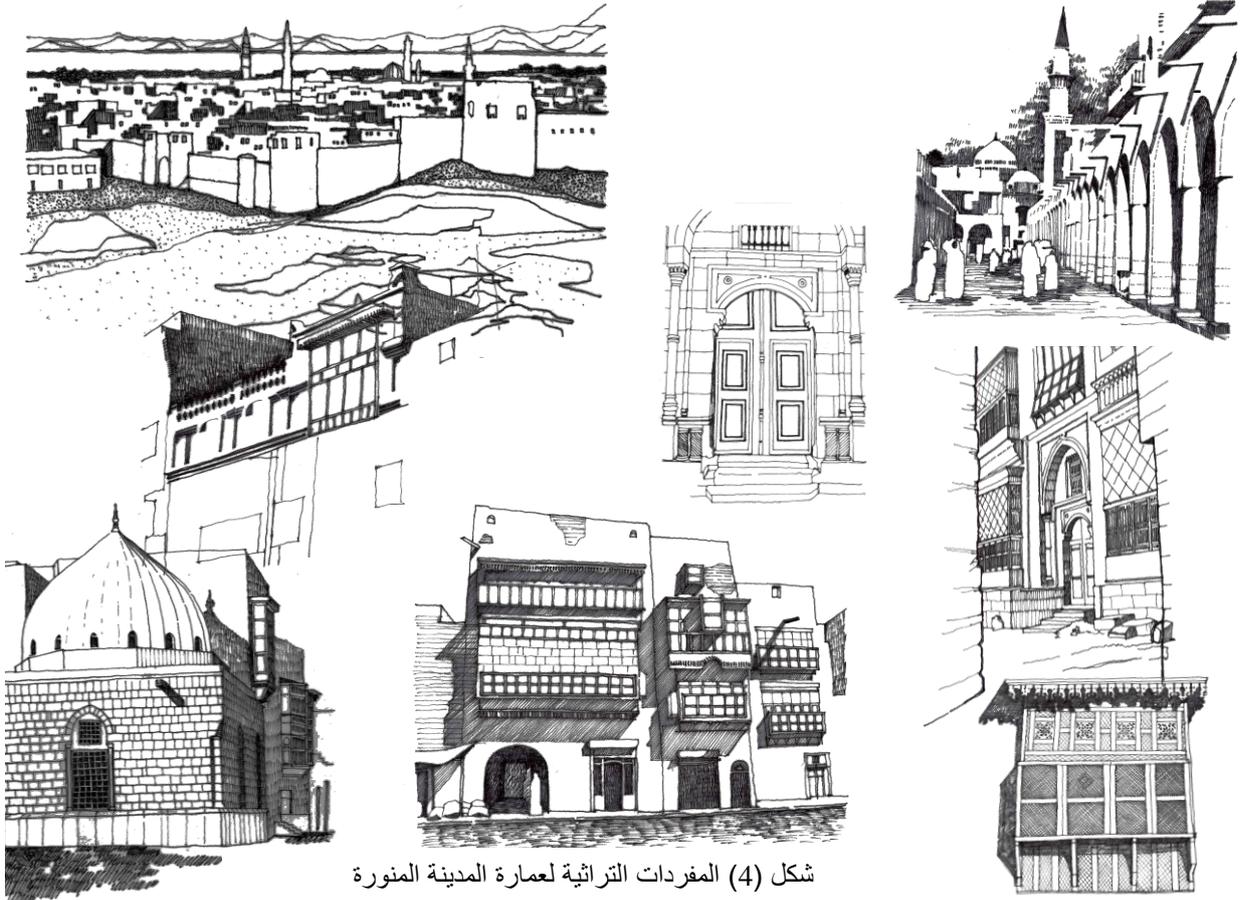
- اعتماد المخطط التطويري.
- وضع اللوائح التنظيمية لعمليات التصميم والبناء.
- مراجعة واعتماد المخططات المعمارية وإصدار تصاريح البناء.
- الإشراف على عمليات التنفيذ الموقعية.
- التنسيق بين الجهات المعنية.

وتوضح العناصر السابقة منهجية العمل التي تمت للتحكم في عمليات العمران للمنطقة، وذلك بعد اعتماد المخطط التطويري للمنطقة، حيث شملت تلك المنهجية كل من عمليات التشريع لصياغة لائحة البناء، وعمليات المراجعة المعمارية، وسلطة الإشراف الموقعية، وارتبط تفعيل كفاءة منظومة الصفات البصرية كأهم عنصر داخل اللائحة التنظيمية بتحديد منهج فكري يرتبط مع احتياجات المشروع وطبيعة مستخدميه من حيث سكان المدينة والمخزون التاريخي لديهم عن المكان، وكذلك زوار المنطقة من مختلف البلاد الإسلامية وتوقعاتهم الحسية عن المنطقة ارتباطاً بالمسجد النبوي الشريف. وعليه فقد اعتمد ذلك المنهج الفكري التصميمي على تحقيق المحاور التالية:

- احترام مقومات المكان التاريخية والجغرافية والمناخية: تمثل المدينة المركز الديني الثاني للمسلمين نتيجة وجود المسجد النبوي الشريف، وبذلك تحولت الأرض من مجرد مكان إلى رمز وقيمة خاصة في قلوب المسلمين، وتميز أهل المدينة عبر العصور بتلك الساحة في أرض اشتهرت بكثرة الواحات وانتشار النخيل وعيون الماء.
- التأكيد على سيطرة المسجد النبوي الشريف، وتحقيق التناغم مع هيبته المعمارية: يمثل المسجد النبوي الشريف القلب النابض للمدينة المنورة، وارتبط العمران دائماً بسيطرة المسجد على نسق النسيج العمراني حيث ارتبطت مسارات الطرق والحارات دائماً بسهولة الوصول إليه مع وضوح رؤية مأذنه. ومثلت توسعات المسجد العنصر الرئيسي في التغييرات المتلاحقة لنسيج المدينة العمراني عبر التاريخ.
- إيجاد علاقة توازن ما بين احترام العمارة التراثية وحدثة الفكر التصميمي: مثلت المدينة لسكانها وزائريها ذاكرة الماضي وزمن الحاضر، وذلك منذ هجرة الرسول (صلى الله عليه وسلم) وبناء مسجده في صورته الأولى، وإلى اليوم حيث التوسعة السعودية الضخمة للمسجد بأحدث عناصره التكنولوجية، فمن الدروب والحارات إلى الشوارع والميادين حيث تميزت المدينة بذلك الخليط من التاريخ والمعاصرة الذي يتطلب فكراً عمرانياً يجمع بين الأصالة والحداثة.

ومن خلال الدراسة التحليلية للنسيج العمراني للمدينة القديمة، فقد أمكن تحديد أهم المفردات التراثية لمبانيها في العناصر التالية (شكل 4):

- الأسوار والأبراج والبوابات - الأحجار البركانية السوداء
- السقائف ومدخل البيوت والأحواش - الفتحات الدائرية والبصلية
- المشربيات المتصلة أفقياً ورأسياً - تنوع التفاصيل والمعالجات الزخرفية
- البواكي المظلمة للأسواق التجارية - الأعمدة والكوابيل الحجرية
- خطوط السماء ونسق الارتفاعات - نسبة الفتحات للحوائط المصمتة
- العناصر البصرية المميزة - النسيج المتضام وتظليل المباني والفراغات



شكل (4) المفردات التراثية لعمارة المدينة المنورة

وبمراجعة ما تم تطبيقه في مشروع تطوير المنطقة المركزية فيما يتعلق بعمليات التحكم في المظهر العمراني للبيئة المشيدة يتضح ما يلي:

1-4 تم وضع مصفوفة العناصر البصرية ارتباطاً بالطابع العام المستهدف للمنطقة وكذلك تعبيراً عن المحددات الوظيفية والبيئة الجمالية، ولقد اتاحت استمرارية العمل في المشروع فرصة التقييم بهدف التعرف على إيجابيات وسلبيات الحالة العمرانية في المنطقة، وذلك من خلال كل من الدراسات التحليلية والتعرف على مستوى الرضا النسبي لدى الأفراد (سكان المدينة، زوار المنطقة، متخذي القرار، المستثمرون، المكاتب الاستشارية والمقاولون)، ومن ثم تم استثمار تلك النتائج في عملية تطوير المصفوفة وذلك بعمليات الحذف والإضافة والتعديل. ويجدر الإشارة هنا إلى أن اختلاف قيم تأثير المحددات السابقة على الطابع العام والمظهر العمراني حيث ارتفعت قيم العوامل الاقتصادية والوظيفية. الأولى بما يرتبط بمحدودية مساحة أرض المشروع وقطع الأرض المتاحة وبالتالي ارتفاع ثمن تلك الأراضي، وما ينتج عن ذلك من علاقة متبادلة مع نسب الاستثمار للمشاريع المشيدة بما أثر على الارتفاعات والكثافات البنائية، والثانية بما يرتبط بطبيعة المشروع من حيث الاحتياج لتوفير أعداد الوحدات السكنية اللازمة للحجاج والمعتمرين، مع ضرورة رفع كفاءة عمليات التحميل والتفريغ من خلال شبكات النقل وما يتبع ذلك من تأثير على شرايين الحركة الآلية ونسب الفراغات العمرانية.

ولقد مثلت تلك المصفوفة جزءاً أساسياً من "دليل إجراءات ولوائح تنظيم أعمال التصميم والتشييد بالمنطقة المركزية" التي شملت أيضاً الخطوات الإجرائية التي تنظم العلاقة ما بين كل من المالك والجهة الاستشارية المصممة وأجهزة التنفيذ كطرف أول في المنظومة العمرانية، وبين اللجنة التنفيذية كجهة إدارية مناط بها تنظيم العمل في تلك المنطقة كطرف ثاني، وتحتوي تلك الإجراءات على عناصر متعددة كمنهج تقديم المشاريع الابتدائية أو التنفيذية أو الحصول على رخصة الإنشاء. ولقد أتاحت ذلك الدليل وسيلة جيدة للتحكم في المظهر العمراني من خلال وضوح كل من الخطوات الإجرائية والمتطلبات التصميمية.

2-4 اشتملت عمليات المراجعة التصميمية لمخططات مشاريع المنطقة المركزية على كل من المخططات الابتدائية والمخططات التنفيذية، ولقد اعتمدت مراجعة المخططات الابتدائية على أربعة عناصر أساسية:

1 - التحقق من مدى ملائمة المشروع بوجه عام مع الطابع العام الذي تم تحديده للمنطقة من خلال المنهج الفكري التصميمي السابق إيضاحه، والنابع من احترام مقومات المكان وعلاقة التوازن ما بين الأصالة والمعاصرة. وارتبطت أيضاً بعمليات المراجعة بتحقيق التنوع لأشكال المباني لتجنب التماثل البصري الذي يؤدي بدوره إلى عدم تمييز فراغات المنطقة بما يعيق زوار المنطقة من التعرف على مواقعهم وأماكن سكنهم، وتؤثر سلباً على المستوى البصري للمنطقة. ويجب الإشارة هنا إلى أن ذلك التنوع لا يتعارض مع الوحدة التصميمية الناتجة من إطار اللوائح بل هي تنوع من خلال الوحدة، مع الاحتفاظ بأربعة عناصر أساسية مشتركة لجميع مباني المنطقة المركزية كما يلي:

- استخدام الألوان الفاتحة لتكسيات الواجهات، لما لذلك من تأثير على الإحساس بالراحة النفسية لزوار المنطقة.
- استخدام القناطر لما لها من فوائد بيئية ووظيفية ترتبط بتوفير مساحات مظلة مناسبة لحركة المشاة في المناطق التجارية.
- استخدام المشربيات كعنصر تراثي يؤكد الاستمرارية التاريخية.
- توحيد ارتفاعات المباني بما يعمل على سيطرة مآذن المسجد النبوي الشريف على خط القطاع (خط السماء).

ب - التحقق من استيفاء المشروع للعناصر والمعايير والأبعاد المحددة في مصفوفة الصفات البصرية ضمن إطار لائحة البناء والتشييد لمباني المنطقة. وهنا لا بد أن نشير إلى احتمالية عدم إمكانية تحقيق المعايير والأبعاد المحددة لبعض البنود المذكورة في المصفوفة نتيجة لظروف خاصة بالموقع كضيق طول الواجهة، علاقة الجوار أو نوعية التربة. وتبرز هنا أهمية المراجعة الواعية من حيث تحقيق المرونة اللازمة لمثل تلك الحالات الخاصة.

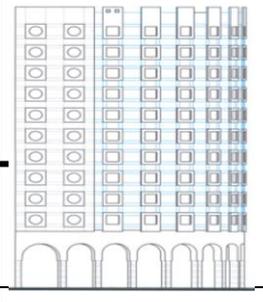
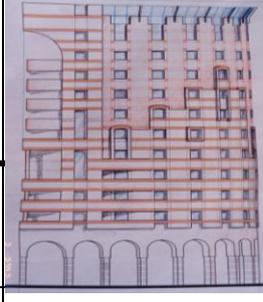
ج - التحقق من مطابقة المشروع مع أصول العمل الهندسي، وكذلك المواصفات والأبعاد القياسية.

د - مراجعة وتقييم مدى نجاح المشروع المقدم في تحقيق المبادئ التصميمية الأساسية لعمليات التشكيل وتصميم الواجهات بعناصرها المختلفة، كعنصر الوحدة (Unity)، التوافق والانسجام (Harmony)، المقياس الإنساني (Scale)، الاتزان البصري (Visual Balance)، النسب الهندسية (Proportion) ... الخ. ويلاحظ هنا أن البند الأخير ليس إلزامياً، بل يمكن التوصية به فقط وذلك بهدف رفع الكفاءة البصرية - من وجهة نظر المراجع، ويكون العمل به اختيارياً للجهة المصممة للمشروع، وذلك بعكس البنود الثلاثة السابقة التي ترتبط بمرجعية قانونية تتطلب ضرورة استيفاء التعديلات.

وتهدف مراجعة المخططات التنفيذية إلى التأكد من التزام المكاتب الاستشارية بما تم الموافقة عليه في مراجعة المخططات الابتدائية، ومن ثم استكمال المراجعة الفنية لعناصر المخططات بشكل متكامل بما يشمل الأعمال المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية وأعمال الدفاع المدني.

ومن خلال عمليات المراجعة فإنه يمكن تقسيم المشاريع طبقاً لما هو موضح في الجدول رقم (2) إلى أربعة أقسام رئيسية:

- أ - مشاريع موافق عليها : التزام بكل من اللوائح والطابع العام مع مستوى تصميمي جيد.
 ب- مشاريع تحتاج لتطوير : التزام بكل من اللوائح والطابع العام وتحتاج لبعض التطوير لزيادة الكفاءة البصرية أو الوظيفية للمبنى.
 ج - مشاريع تحتاج لتعديل : عدم التزام بأي من اللوائح أو الطابع العام وتحتاج لتعديل في نفس الخط التصميمي.
 د - مشاريع مرفوضة تحتاج لتغيير اساسي: عدم التزام بأي من اللوائح أو الطابع العام وتحتاج لتقديم أفكار جديدة للواجهات.

المشروع مرفوض	فكر تصميمي مقبول	المشروع المعتمد	المشروع بعد التنفيذ
			
			
			
			

المستويات المختلفة لتقديم المشاريع

كفاءة القوانين التنفيذية



جدول رقم (2) مراحل ومستويات المراجعة التصميمية
 3-4 وتمثل القوة التنفيذية الحلقة الأخيرة في منهجية العمل للتحكم في العمران، وتوضح مباني المنطقة المركزية مثلاً جيداً لجدية الالتزام بتنفيذ المشاريع الهندسية طبقاً للمخططات المعتمدة، وذلك نتيجة السيطرة الفعالة على عمليات التنفيذ بما

أتيح لها من صلاحيات وسلطات وكوادر فنية مؤهلة (جدول 2). ومن خلال ما تم تنفيذه في مباني المنطقة المركزية فإنه يمكن التعرف على ملامح الطابع العمراني كمنتج نهائي لتكامل الجانب التنظيري - من خلال عناصر مصفوفة الصفات البصرية للمباني - ومنهج عمليات المراجعة مع قوة سلطة الإجراءات التنفيذية القانونية (شكل 5).



شكل (6) الطابع العمراني الحالي لمباني المنطقة المركزية

5 - النتائج

تنزايد أهمية اللوائح التنظيمية في ظل غياب الرؤى المشتركة للأفراد والتي تؤدي إلى توحيد الاختيارات ومن ثم تحديد المستوى العمراني المطلوب. ومع تحديد دور اللوائح التنظيمية كوسيلة للتحكم في البيئة العمرانية المشيدة، فإنه يجب ملاحظة أن تلك اللوائح لا يمكن أن تؤدي بالضرورة إلى مظهر عمراني متميز، بل تحتاج لفكر تصميمي مصاحب يحترم مقومات كل من المكان والزمان، ويرتبط نجاح اللوائح التنظيمية كإداة لرفع المستوى العمراني في مدى التوافق المتكامل ما بين عناصره الثلاثة الرئيسية:

1-5 كفاءة الإجراءات التنظيمية اللازمة لإعداد بنود اللائحة، بحيث تأخذ صفة الشمولية بلا ثغرات تمثل نقاط ضعف في المصفوفة مع تجنب كثرة التعديلات التي تؤدي إلى التضارب ما بين بنود اللائحة، ولا بد أن يرتبط إعداد اللائحة بفكر واعى يهدف أساساً إلى إيجاد طابع عمراني مميز من خلال علاقة متزنة ما بين خصائص البيئة الجغرافية والمناخية ومواردها الطبيعية، وبين القدرة على استخدام المخزون التراثي الإنساني في إطار من حداثة التصميم والتكوينات المعمارية، وتزيد المشاركة الفعالة لأفراد المجتمع في عمليات الإعداد من فرص نجاح المصفوفة حيث تأتي معبرة عن الاحتياجات المحلية وليست نسخة غير مرتبطة من اللوائح العالمية الغربية.

2-5 كفاءة عمليات المراجعة المرتبطة بالأجهزة المختصة بالموافقات الإدارية وإصدار التراخيص وتصاريح البناء، وتمثل وجود الكفاءات والكوادر المؤهلة أهم عناصر المراجعة، حيث أن المراجعة الواعية هي التي لا تقتصر فقط على التحقق المباشر من استيفاء عناصر المنظومة في التصاميم المقدمة، بل تشمل تقييم العناصر المرتبطة بالطابع البصري والجمالي والتي يصعب التعامل معها من خلال استيفاء مجرد لبنود اللائحة، بل ترتبط بالتقدير الشخصي وبالتالي الكفاءة الفردية والخبرة الذاتية التصميمية لأجهزة العمل. وفي هذا لا بد أن نشير إلى أن نجاح تلك الجزئية يرتبط بمدى نجاح المراجعين في الفصل ما بين شخصيتهم التصميمية الذاتية وبين القيام بمهام وظيفية لمراجعة أهداف عمرانية محددة للطابع العمراني المنشود. وتحقيقاً لرفع مستوى كوادر عمليات المراجعة فإنه يلزم الاهتمام بتوفير ما يلي:

- إيجاد علاقة تعاون واتصال مباشر مع الخبرات الأكاديمية التصميمية.
- عمل دورات تدريبية دورية.
- تأمين مستويات دخول مادية مناسبة.
- توفير الأعداد المناسبة مع منح الصلاحيات اللازمة

3-5 كفاءة وصرامة قوة السلطة التنفيذية التي تتحكم في عمليات البناء طبقاً للمخططات المعتمدة، وذلك من خلال منح السلطات اللازمة لعمليات التحكم الموقعي، وكذلك تفعيل كفاءة عمليات التنسيق بين الأجهزة الهندسية والأجهزة الرقابية، مع تحديد العقوبات الرادعة لنوعيات المخالفات المختلفة.

6 - المراجع

- 1 - Rapoport, Amos, Human Aspects of Urban Form, Towards a Man –Environment Approach to Urban Form and Design, Pregamon press, 1977.
- 2 - د. مشاري عبدالله النعيم، من المربع إلى العذيبات، رؤى وأفكار في العمارة السعودية، كتاب الرياض، العدد (94)، سبتمبر 2001م.
- 3 - د. سيد محمد التوني، محاضرات دبلوم التخطيط، الدراسات العليا، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1986م.
- 4 - الفكرة والتطبيق، مشروع تطوير المنطقة المركزية، المدينة المنورة، اللجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية، 1996م.
- 5 - التقرير الإعلامي، اللجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية، المدينة المنورة، شركة زهير فايز ومشاركوه، 1999م.
- 6- K.W. Smithies, Principles of Design in Architecture, Van Nostrand Reinhold, 1981.
- 7 - مهندس سيف الدين أحمد فرج، تقييم التشريعات في مجال العمران، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1992م.
- 8 - دليل إجراءات ولوائح تنظيم أعمال التصميم والتشييد للمنطقة المركزية، اللجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية، شركة زهير فايز ومشاركوه، 2000م.
- 9 - أنظمة واشترطات البناء، في المدينة المنورة، أمانة المدينة المنورة، وكالة التعمير والمشاريع، إدارة رخص المباني، 1996م.
- 10 - د. علي عبدالمعطي محمد / د. راوية عبدالمنعم عباس، الحس الجمالي وتاريخ التذوق الفني عبر العصور، دار المعرفة الجامعية، 1998م.
- 11- Design Brief in Towns, A report prepared for the Urban Design Unit of the Scottish Development Department by Percy Johnson – Marchall & Associates, 1978.
- 12- Fyfe, Nicholas R. Images of the Street, Planning, Identity and control in public space, Routledge, 1998.
- 13- Kostof , Spiro, The City shaped – Urban Patterns and Meanings Through History, Thanos and Hudson, 1991.
- 14- Clara Greed & Marion Roberts, Introducing Urban Design: Interventions and Responses, Longman, 1998.

أحمد خالد علام، التشريعات المنظمة للعمران.
قانون 106 لسنة 1976م بشأن تنظيم المباني.
قانون 3 لسنة 1982م بشأن تخطيط العمران.