

مقرر 357 عمر  
أنظمة البناء وال عمران

المحاضرة 1  
مقدمة ومفاهيم

أستاذ المقرر: د. سمير نور الدين الوتار  
swattar@ksu.edu.sa  
<https://faculty.ksu.edu.sa/swattar/home>

# المفاهيم الرئيسية

هي المبادئ والأسس لجملة القوانين والمعايير التي تضبط عملية العمران والحياة الحضرية، من خلال وضع خطط ولوائح وقوانين متكاملة للمؤسسات والأفراد تتعلق بالعمران، بهدف الحصول على أفضل النتائج والحلول، ولوضح حد للعشوائية أو الفوضى التي يمكن أن تحدث فيما يتعلق بالعمران.

تعريف  
الضوابط  
العمرانية

1. توجيه وضبط النمو العمراني والإقليمي للمدن والأقاليم
2. التحكم في الحراك السكاني وضبط الكثافات السكانية
3. تحقيق العدالة الاجتماعية وحماية المصلحة العامة والخاصة
4. ضبط الحركة والمرور ومنع الإزدحام والتلوث والإزعاج
5. التحكم قيمة العقار وحمايته من الاستغلال
6. توفير الخدمات اللازمة ونطاق خدمتها
7. حماية الموارد الطبيعية والخصائص البيئية
8. الحفاظ على هوية العمران في المدن والأحياء السكنية
9. رفع المستوى المعيشي للسكان وجودة الحياة

الهدف من  
الضوابط  
العمرانية

## العوامل المؤثرة على الضوابط العمرانية

1. العوامل الاجتماعية : العادات والتقاليد والخصوصية وغيرها
2. العوامل الاقتصادية : المستوى الاقتصادي للبلد والإمكانات الاقتصادية للسكان
3. العوامل البيئية: الطبيعة، الأرض ، المناخ .....الخ
4. العوامل السياسية : الإطار السياسي للبلد الإداري (مركزية -لامركزية)
5. العوامل السكانية: مستويات التحضر والمناطق العمرانية والمناطق العشوائية..
6. العوامل الإدارية: تعدد المصالح ووجود قوى تؤثر على صياغة الضوابط والاشتراطات

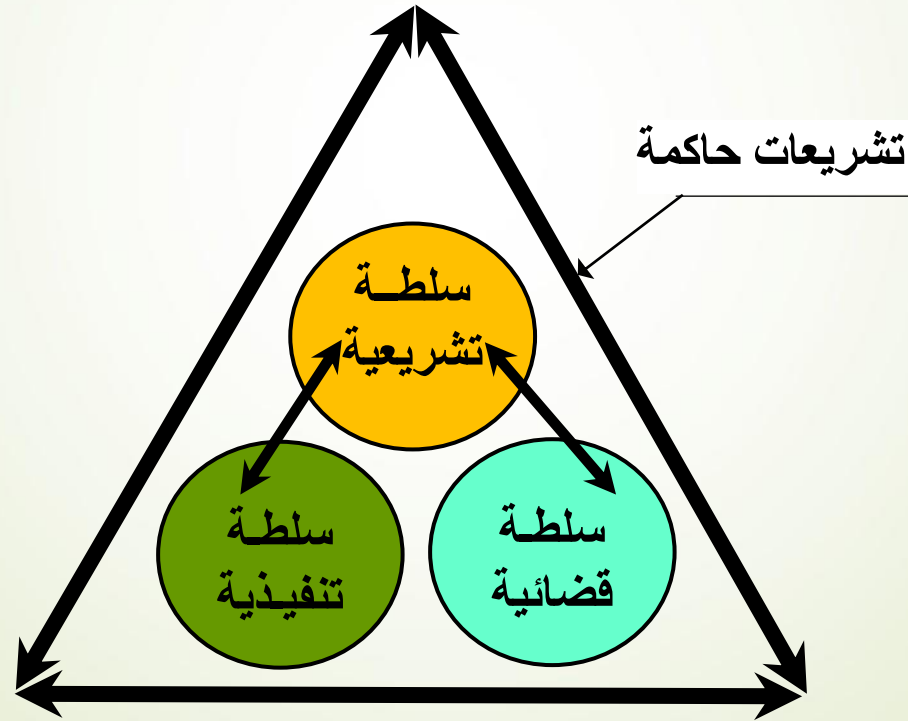
## مستويات الضوابط العمرانية

بسبب النمو السكاني والثورة الصناعية والتحضر والنمو العمراني والكثافة البنائية والتلوث البيئي والتضخم الاقتصادي والتدهور الاجتماعي أدى كل ذلك إلى خلل في التخطيط للمناطق العمرانية والأقاليم. وتتعامل أغلب الدول مع العمراني من خلال عدد من المستويات العمرانية، في الغالب يتم تقسيمها إلى ثلاث مستويات رئيسية لكل منها ضوابطها:

1. الضوابط على المستوى التخطيط الوطني (الدولة)
  2. الضوابط على المستوى الإقليمي (المناطق، المحافظات)
  3. الضوابط على المستوى المحلي (مدن، قطاعات من مدن، أحياء، وسط مدن، ..)
- ويتم التركيز في المقرر على الضوابط العمرانية على المستوى المحلي (العمراني) هو الأهم الذي يلعب دوراً كبيراً في نظام التحكم في تطور العمران والمدن.

# التشريع وسلطة الدولة

- تاريخياً، قامت الحكومات بإصدار التشريعات التي تنظم استعمال الأفراد لملكيتهم الخاصة من أجل صحة وأمن السكان
- مع مرور الزمن زادت سلطات الحكومات في التحكم في استعمالات أرض الحضر والمباني التي تقام فوقها، فصدرت التشريعات الخاصة بالمباني والإسكان بهدف إقامة مساكن صحية وسليمة، وتحديد خطوط تنظيم للشوارع، ووضع اشتراطات خاصة بالأرض الفضاء التي يرغب ملاكها في تقسيمها



شكل يوضح التشريعات الحاكمة التي تحكم العلاقة بين السلطة التشريعية والسلطة التنفيذية والسلطة القضائية داخل المجتمع

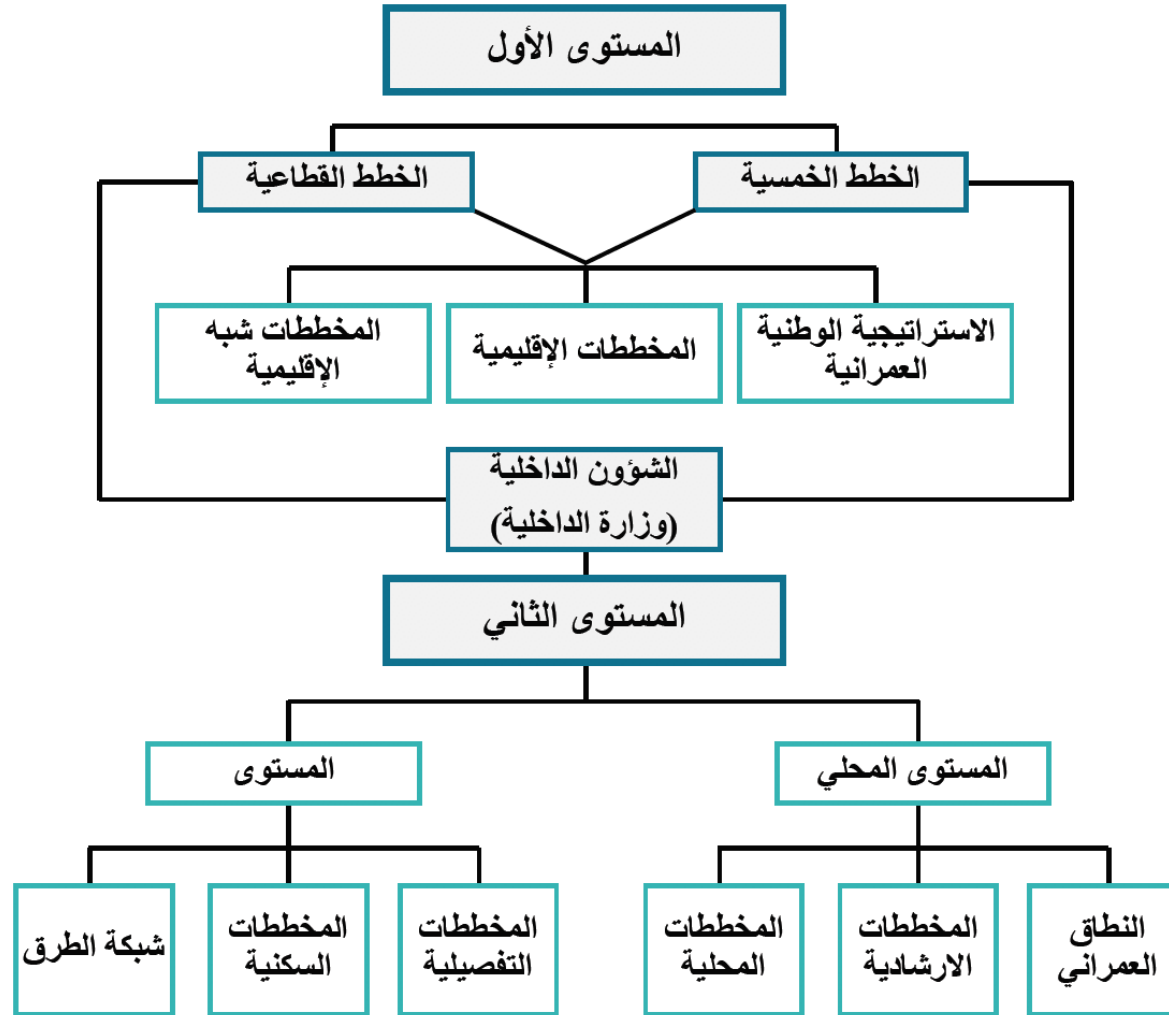
## مستويات التشريعات

تتدرج التشريعات من ناحية القوة إلى ثلاث مستويات كما يلي:

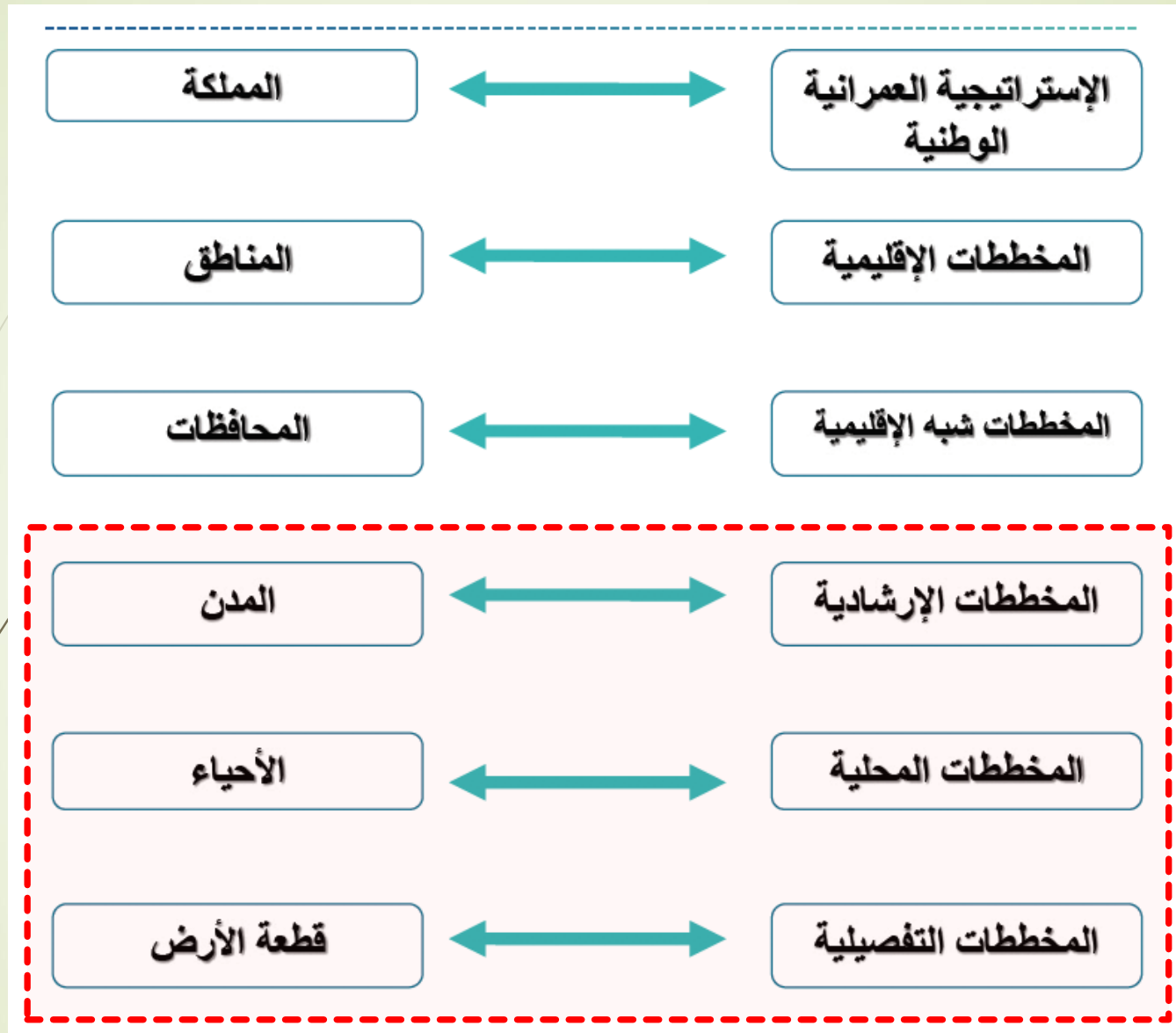
✓ **الدستور:** وهو التشريع الأساسي في الدولة وأعلى التشريعات بها، وهو عبارة عن مجموعة من القواعد الأساسية التي تحدد شكل الدولة وترسم نظام الحكم فيها.

✓ **القانون:** يوضع من السلطة التشريعية، ويتضمن كل الأحكام للموضوعات التي يتطرق إليها، تاركاً أمر تفاصيل الموضوعات الفرعية وإجراءاتها باللائحة التنفيذية.

✓ **اللائحة:** هي مجموعة القواعد التي تصدر عن السلطة التنفيذية وتوضع لتطبيق القانون، وهي تشريع ثانوي بجانب التشريع البرلماني لوضع قواعد الجزئيات والتفصيلات اللازمة لتنفيذ القانون.



التدرج الهرمي لمستويات التخطيط العمراني بالمملكة العربية السعودية



العلاقة المتبادلة بين التقسيم الإداري بالمملكة والمستويات التخطيطية