بسم الله الرحمن الرحيم

"التأثير المتبادل للتشريعات العمرانية واحتياجات المجتمع ومدلول ذلك علي العمارة "

تحت إشراف

أ.د أيمن عاشور

عميد كلية الهندسة– جامعة عين شمس

أ.د. ضياء الدين إبراهيم

استاذ العمارة م– كلية الهندسة– جامعة عين شمس

أ.د خالد حمدي عبد الرحمن

استاذ القانون المدني– عميد كلية حقوق سابقاً- جامعة عين شمس

إعداد

منى علي خليل

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة جامعة عين شمس

كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير

في الهندسة المعمارية.

القاهرة 2016

"The Mutual influence of Building Codes and Community Needs, and its impact on Architecture"

Prof. Dr. Ayman Ashour
Dean of Faculty of Engineering
Professor of Architecture Ain Shams University

Prof. Dr Diaa ElDin Ibrahim
Associated Professor of Architecture
Ain Shams University

Prof.Dr Khaled Hamdy
Former Dean of Faculty of Law
Ain Shams University

by
Mona Aly Khalil
Architecture departement
Faculty of Engineering- Ain Shams University
Cairo- Egypt- 2016

"التأثير المتبادل للتشريعات العمرانية واحتياجات المجتمع ومدلول ذلك علي العمارة"

إعداد

منى علي خليل

كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستيرفي الهندسة المعمارية.

القاهرة 2016

لجنة الحكم	التوقيع
أ.د/ رويده رضا كامل (محكماً) أستاذ العمارة و الإسكان –كلية الهندسة –جامعة القاهرة	
أ.د/ شيماء محمد كامل (محكماً) أستاذ العمارة الكلية الهندسة – جامعة عين شمس	
أ.د/محمد أيمن عاشور (مشرفاً) أستاذ العمارة وعميد كلية الهندسة – جامعة عين شمس	
أ.م.د/ ضياء الدين إبراهيم (مشرفاً) أستاذ م العمارة كلية الهندسة – جامعة عين شمس	
أ.د/ خالد حمدي عبد الرحمن (مشرفاً) أستاذ قانون المدني وعميد كلية حقوق سابقاً جامعة عين شمس	

الدراسات العليا

ختم الإجازة	موافقة مجلس الكلية	موافقة مجلس الجامعة

التاريخ

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي* وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي* وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِّن لِّسَانِي * يَفْقَهُوا قَوْلِي

سورة طه، الآيات: 25-28

إقرار

هذا البحث مقدم إلى جامعة عين شمس للحصول على درجة الماجستير في العلوم الهندسية، وتم أنجازه من العام 2013 إلي العام 2016 بكلية الهندسة جامعة عين شمس.
هذا ولم يتم تقديم أي جزء من هذا البحث لنيل أي مؤهل دراسي أو أي درجة علمية من أي معهد علمي آخر

وهذا إقرار مني بذلك
التوقيع:

الاسم : مني علي خليل
التاريخ:

الإهـــــــداء

إلى ... من تحت قدمها تكمن الجنة..... روح أمُي الحنون.

إلى ... من جعل مشواري العلمي ممكنا..... روح أبي.الحبيب

إلى ... من ساندني وآزرني في دربي..... زوجي.عماد

إلى ... من لأجلهم سرت في الدرب.... بناتي حبيبة و ملك و نازلي

إلى... من كانوا يضيئون لي الطريق ويساندونني...أخواتي.و صديقاتي

إلى بلدي الحبيب مصر

شكـــــــــر و تقـــــد يـــــــر

أشكر الله مولاي وخالقي الذي من علي بإتمام هذا العمل المتواضع مع رجائي أن يتقبله مني ويجعله خالصاً لوجهه الكريم.

قال (ﷺ) ﴿من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئوه فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه﴾.

أ.د/ **أيمن عاشور**

المشرف علي البحث علي مجهوداته وتوجيهاته في الإشراف علي البحث، والذي ما توانى يوماً عن مد يد المساعدة لي، وحمداً لله بأن يسره في دربي ويسر به أمري.

ويمتد شكري إلي:

أ.د.م/ **ضياء الدين إبراهيم**

المشرف علي البحث، الذي ساعدني علي المثابرة و الاجتهاد لإكمال هذا البحث علي كل من المستويين العلمي و الإنساني. كما أشكره علي ما خصصه لي من وقته الثمين و تشجيعه المستمر الذي مدني من منابع علمه بالكثير.

وأ.د/ **خالد حمدي عبد الرحمن**

أستاذ القانون المدني وعميد كلية حقوق سابقاً بجامعة عين شمس و المشرف على الجزء القانوني بهذه الرسالة

كما وأتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة:

أ.د/ **رويده رضا كامل** أستاذ العمارة و الإسكان بكلية الهندسة جامعة القاهرة و أ.د/**شيماء محمد كامل** أستاذ العمارة بكلية الهندسة جامعة عين شمس على تفضلهما بقبول مناقشة هذا البحث وإثرائه بالنصائح والتوجيهات التي ساعدت في إخراجه بأفضل صورة.

وفي النهاية يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من مد لي يد العون في مسيرتي العلمية.

ملخص الرسالة:

يتناول البحث أثر التشريعات العمرانية علي البناء و يختص بالعمارة السكنية، بفرضية أن : "البيئة المبنية" هي نتاج احتياجات "مجتمع "محكوم "بقانون" كان للمشكلة ثلاث محاور رئيسية والعلاقة التبادلية بينهم هي أساس المنتج النهائي: العمارة.

الدراسة النظرية يتناول **الباب الأول** في– فصله الأول تعريف القانون ودرجاته، واهم القواعد و القاعدة الفقهية أن :لا عقوبة و لا جريمة إلا بنص ثم ياتي الفصل الثاني عارضاً القوة التنفيذية –للقانون– متمثلة في وزارة التعمير والاسكان وما يندرج تحتها من اجهزة. وصولا إلى الأحياء.

الدراسة التحليلية يستعرض **الباب الثاني** في فصله الأول سياسة الدولة – واضعة القانون– و كيف أن لها تأثير مباشر على العمارة مستعرضاً تاريخ العمارة في مصر منذ١٨٨١ حتي اليوم. ثم يتناول الفصل الثاني تحليل علم الاجتماع للمجتمع المصري في الفترة الأخيرة وأهم النظريات في احتياجات المجتمع لفهم أثر ذلك على العمارة. يأتي الفصل الثالث والرابع يتناولا تاريخ القوانين٠

لدراسة التطبيقية في **الباب الثالث** الذي استعرض في فصله الأول المخالفات المعمارية على مستوى الجمهورية: أكثرها شيوعاً ونسبها، وفي فصله الثاني منطقة مصر الجديدة –منطقة البحث التطبيقي– وأثر القانون الموحد على نسب المخالفات وأخيراً في الفصل الثالث دراسة تحليلية لمشروع "قانون التصالح في مخالفات البناء"

الباب الرابع يستعرض الدراسة الميدانية و التحليلية المقارنة لمنطقة مصر الجديدة.

منهجها: هو رصد أهم أسباب التشوه العمراني مع عمل اسقاطات على مواد القانون الموحد لاكتشاف أهم ما به من ثغرات سواء تشريعية أو تنفيذية أو اجتماعية أتبعه جدول تحليلي لذلك و مقارنة الثغرة وكيف سدت في القوانين الدول الأخرى.

كلمات البحث:

مجتمع – احتياجات – تشريع عمراني – ق 119سنة 2008

مقدمة:

يتناول البحث العلاقة التبادلية بين المجتمع وقانون البناء وأثرهما على العمارة في محاولة لفهم مدلول كل عنصر منهم.
وتختص الدراسة بمخالفات العمارة السكنية المرخصة مع عمل اسقاطات للثغرات المرصودة في محاولة لفهمها و حلها.

المشكلة البحثية:

تعاني مصر من عمران غير متوافق نتيجة إشكالية في قوانين البناء وتطبيقها ويظهر ذلك جلياً في مخالفات البناء، التي يمكن رصدها بالملاحظة أومراجعتها من أرشيف المخالفات بالحي.
وعدم إتباع القانون يكون: إما (عمراني): فتكون نتيجته (المناطق العشوائية) التي تمتد علي حدود معظم المدن المصرية وبخاصه العاصمة، أو(معماري): متمثلة في مخالفات البناء. وموضوع البحث هو مخالفات البناء المرخص.

هدف البحث:

الإرتقاء بنتاج معماري مصري متوافق لاحتياجات المجتمع في إطار قانون حاكم.

وذلك من خلال:

الأهداف الثانوية:

- دراسة أوجه قصور قوانين البناء الحالية سواء من الناحية التشريعية (صمت القانون أو ثغرات قانونية) أو من الناحية التنفيذية (إشكالية إدارية). و أثره على العمارة.

- فهم احتياجات المجتمع،وأثر تلك الاحتياجات على العملية البنائية.

الفرضية البحثية:

تنص الفرضية البحثية أن العمارة هي نتاج مجتمع يحكمه القانون.
الفرضية البحثية لها ثلاث محاور رئيسية والعلاقة التبادلية بينهم هي اساس المنتج النهائي: العمارة.
القانون: الدولة جهة التشريع التي تسن القوانين (السلطة التشريعية) وتقوم بتطبيقه (السلطة التنفيذية).
المجتمع: الجهة المشرع لها والتي عليها احترام القانون وعليه تنفيذه.
العمارة: وهي المنتج النهائي لهذه المعادلة.

شكل (01-1) يوضح الفرضية البحثية.

كان من البديهية المنطقية تحليل كل عنصر من هذه العناصر علي حدة لفهم تأثيره علي المنظومة المتكاملة في ثلاثة محاور.كما هو موضح في شكل (01-1).

محاور البحث:

المجتمع: هو مجموعه من الأفراد تعيش في نفس بقعة الأرض، يتبادلون المنافع. ولكل مجتمع ثقافة هي مجموعة من العادات والتقاليد ولكل مجتمع مفاهيم خاصة لكل من الخصوصية والجمال والراحة داخل البيئة المبنية تترجم الي ما يسمي ب "الأعراف البنائية" وهي المحرك الرئيسي لهذا المجتمع تجاه تصميم وبناء واستخدام البيئة العمرانية. وأهم ما يؤثر علي ثقافة الانسان العربي هو الدين لذا سيتناول البحث تأثير العقيدة الاسلامية علي شكل العمران في ظل الحكم الاسلامي وفهم معانيها وسلوكها قبل أشكالها: الخصوصية، حق الجوار وتجسيم ذلك في المفردات المعمارية: القباب والمشربية، وغيرها. والقاعدة الفقهية " لا ضرر ولا ضرار"، وكيف أن المشرع اهتم بقواعد "السلوك" قبل الأشكال والأبعاد الهندسية وأن هذا التناول هو الذي أكد الهوية وأفرز طابع عمراني خاص بالمكان والزمان.
كذلك تحليل المستوي الفكري والتركيبي للمجتمع المصري المعاصر والمستوي التطبيقي لأنظمة التشريع الحالية عليه.
المجتمع هو المسئول الأول عن تطبيق التشريعات البنائية بدقة فتأتي النتيجة عمران مرخص غير مخالف، وقد يلفظ المجتمع هذا القانون فتأتي العشوائيات- أكبر صورة لعدم إحترام القانون، أو قد يكون المبني مرخص ولكنه يخالف - عند البناء- بعض مواد القانون فتكون المخالفات - وهو حال أكثر من 70% من المباني المرخصة في مصر[1].(موضوع الرسالة).

[1] تقارير وزارة الاسكان- مكتب رئيس قطاع الإسكان 2014

* الاعراف جمع عرف، العرف السائد: هو ما يتعارف عليه مجتمع في زمان معين ومكان معين دون الحاجه الي نص مكتوب وتواتر وتكرار العمل به بينهم إلي الحد الذي يتولد لديهم الإعتقاد بالزامه

دولة القانون:

الدولة هي الجهة المسئولة عن سن القوانين. وللقوانين هيكل علي قمته الدستور يليه القانون المكون من عدة مواد والذي يتفرع الي لوائح ... ولكل قانون قوة ملزمة تتمثل في عقوبة هذه العقوبات قد تكون :جناية ، جنحة، مخالفة. يتعرض لها من قام بعمل غير قانوني - والاصل الإباحة- ما لم ينص عليه القانون. القاعدة الفقهية: "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص"[1]

لذلك عندما تنعدم الأعراف البنائية * يجد المشرع نفسه أمام كم هائل من المواد التي يجب أن ينص عليها القانون لضمان التحكم في البيئة المبنية وهو أمر يستحيل تداركه فتكون مشكلة تعديل القوانين أو إضافة مواد أو حذف مواد أخري (ق 106 لسنة 1976) بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء الذي تم تعديله أكثر من 13 مرة خلال 25 عامًا من تاريخ إصداره.[2]

والقانون هو روح الدولة والتطبيق العملي لسياستها ويتغير بتغير نظم السياسة التي تنتهجها الدولة. والنظم السياسية عديدة وتختلف فمنها: الاشتراكية التي كانت سائدة في ستينات القرن الماضي تترجمة الي بلوكات الإسكان الشعبي أو الرأسمالية فنجد قوانين الانفتاح في سبعينات نفس القرن.

قوانين البناء هي أحد فروع القانون المدني. والقانون الذي نحن بصدده هو ق 119 لسنة 2008 وهو القانون الموحد للبناء والذي قسم لخمسة اجزاء : التخطيط العمراني -التنسيق الحضري - تنظيم اعمال البناء - الحفاظ علي الثروة العقارية - العقوبات والأحكام العامة.

---

[1] المادة 66 من الدستور المصري

[2] أحمد هلال محمد التشريعات العمرانية وتأثيرها في تكوين بيئة العمارة المصرية -ورقة بحثية- منشورة كلية -الهندسة جامعة أسيوط 2004

هذا هو القانون الموحد للبناء ولكنه ليس الأوحد في التأثير علي العمران.
فلكل القوانين أثر مباشر أو غير مباشر علي العمارة وهي تتمثل في ثلاث مراحل: القوانين التخطيطية (قبل الإنشاء) ثم قوانين البناء (تراخيص البناء) وأخيراً قوانين الإيجار والصيانة وقوانين الإسكان بوجه عام (باقية ما بقي المبني).

العمارة:

العمارة هي المنتج النهائي وهي نتاج المجتمع ودالته علي مر العصور.
فأي جريمة: هي شيئ معنوي إلا الجريمة البنائية فهي دليل مادي، باق، ومستمر.
العمارة خلقت من أجل الإنسان لإحتواءه وراحته فالسكن الملائم هو "حق أصيل لكل مواطن" يكفله الدستور[1].
لم تكن الحاجة لظهور قوانين البناء قبل عام 1940 حيث كانت "الأعراف البنائية" هي السائدة وكانت النمطية والتشابه في المجتمع وكان التغيير نمطه بطئ يواكب ثقافة المجتمع والتغيرات التي تطرأ
ولكن مع التطور في مواد البناء بسبب تطور الصناعة وإتاحة الاستيراد وكفاءة المواد الجديدة ظهرت ارتفاعات متاحة لم يكن المجتمع بصددها؛ فظهرت الحاجه إلي قوانين الحد من الارتفاعات.
و مع الزيادة السكانية إرتفع الطلب علي أراضي البناء فتقلصت الفراغات بين المباني للاستفادة من المساحة ظهرت الحاجة الملحة لتقنين الحد الأدني بين الكتل ,في أول قانون للمباني بمصر رقم 51 لسنة 1940 الخاص بتنظيم المباني: صدر هذا القانون مكملاً لأحكام

[1] دستور مصر 2014 مادة 78 نصها: " تكفل الدولة للمواطنين الحق فى المسكن الملائم والآمن والصحى، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية."
www.sis.gov.eg

الأمر العالي حيث تعرض لتنظيم المبنى و تحديد الإرتفاعات والبروز المسموح بها و إرتفاع الأدوار, و تحديد مساحة أبعاد الأفنية.
لم تكن المواد والتصميمات فقط هي المستوردة ولكن أيضاً القوانين، التي تم نقلها من القوانين الأوروبية- كنتيجة طبيعية للإستعمار الذي حل بالبلاد- ولكنه نتاج لبيئة ثقافية واجتماعية ومناخية مختلفة تماماً.

أسئلة البحث:

تم تقسيم اسئلة البحث بناءً علي الفرضية إلى ثلاث محاور: المجتمع، القانون، العمارة.

أسئلة خاصة بالمجتمع:

1. هل المشكلة تكمن في جهل المجتمع للتشريعات البنائية ؟
2. ما مدي استجابة هذا القانون لاحتياجات المجتمع الفعلية ؟
3. ما مدي احترام المجتمع للقانون؟ والمقارنة بالعرف؟

أسئلة خاصة بالقانون:

1. هل القانون به ثغرات سواء تشريعية أو تنفيذية يمكن ضبطها لضمان نتاج البيئة العمرانية ؟
2. هل صيغت القوانين فحددت ما علي المعماري أن (يفعل) فجاءت التشكيلات نمطية متكررة؟ أم إشارت الي ما يجب أن (يجتنب) فأتاحت له مجالاً رحباً علي مستوي التشكيل والتكوين المعماري؟ وهي "روح القانون" وليس مواد مكتوبة. كما سيتضح في فصل فقه البناء الإسلامي.
3. ما هي مصادر إلزام القوانين؟

أسئلة خاصة بالعمارة:

1. هل شجعت العشوائيات المباني المرخصة للتعدي علي بعض مواد القانون ؟
2. هل بقي لدينا أعراف معمارية؟
3. - كيف دلت نظم البناء علي مر العصور علي نظام الحكم؟
4. كيف يكون التأثير في الاتجاه المعاكس؟ أي كيف تؤثر العمارة علي المجتمع عن طريق القوانين الخاصه بالعمارة كقوانين الإيجار والصيانة وغيرها؟

<u>البحث الميداني:</u>

دراسة حي مصر الجديدة

أولاً: مدي تطابقه لإشكاليات الدراسات السابقة لقوانين البناء للحالة القائمة

ثانياً: ما أسبابها التشريعية (تشدد في التشريع – تساهل في التطبيق – ثغرة في النص)

ثالثاً: دراسة كل مشكلة على حدة ومقارنة كيف حسم الأمر في قوانين دول عربية اخرى شبيهه كقانون البناء السوري والأردني واللبناني وغيرهم.

فجاء عنوان البحث:

"التأثير المتبادل للتشريعات العمرانية واحتياجات المجتمع ومدلول ذلك علي العمارة"