

مشروع إعداد دليل نظم البناء  
الشروط الرجعية  
إعداد دكتور / عبد الباقي إبراهيم

**1- مقدمة :**

1-1 نظراً لتضارب الاعتبارات القانونية والفنية في تحديد شروط البناء في المناطق المختلفة من جمهورية مصر العربية ونظراً لاختلاف التفسيرات المختلفة للوائح والقوانين المنظمة لشروط البناء وما طرأ عليها من متغيرات تشريعية فإن الأمر يتطلب إعداد دليل عمل ليكون مرجعاً أمام إدارات الإسكان أو غيرها من الجهات المانحة لتراخيص البناء وأصحاب العقارات لمعالجة جميع الحالات المحتملة للشروط ونظم البناء .

2-1 والهدف من الدليل هو إيضاح البنود المختلفة الواردة في القوانين واللوائح المختلفة بالنص والرسم الموضح لمختلف الحالات والاحتمالات وإلقاء الضوء على التناقضات التي تظهر أثناء البحث ووضع الاقتراحات للتغلب عليها ، الأمر الذى يتطلب إجراء البحث التطبيقي من واقع المعاملات التي صدرت وتصدر من الجهات المسؤولة عن إصدار تراخيص البناء في المدن المختلفة ومراجعته البنود المؤثرة على ذلك في قوانين التخطيط العمراني وتقسيم الأراضى بالإضافة إلى قانون تنظيم البناء والقرارات واللوائح المفسرة له أو المضافة إليه وذلك بالإضافة إلى البنود المؤثرة على ذلك في قوانين الحكم المحلى والآثار والبيئة ومدى التوافق أو التناقض بين بنود هذه القوانين في توجيه وتنظيم البناء.

**2- نطاق العمل :**

2-1 ينقسم العمل إلى ثلاث مراحل متتالية الأولى هى تجميع البيانات التي تتضمن بنود القوانين المختلفة المؤثرة على نظم البناء وحصر للحالات المختلفة من واقع نماذج من إصدارات التراخيص في مديريات الإسكان ببعض المحافظات المختارة ( القاهرة - الاسكندرية - الاسماعيلية - طنطا - أسيوط - أسوان ) مع حصر التساؤلات التي تصدرها المحافظات المختلفة في هذا الشأن مع تبويب هذه المواد في جداول مقارنة مع التسلسل التاريخي الذى صدرت فيه وما الغى منها وما هو قائم والتعديلات التي تمت عليها . موضحاً ذلك بالنص والرسم لمختلف الحالات التي تطبق فيها هذه البنود بحيث تظهر كل الرسومات الموضحة له في صفحة واحدة وبتقييم تسلسلي يساعد على

تخزينها في الحاسب الآلى ، مع التفرقة في الشكل بين ما الغى وما هو قائم والتعديلات التي طرأت عليها والقانون التابع لها وتاريخه .

2-2 والمرحلة الثانية هى تحليل البيانات المجمعة والمقارنة بين البنود التي تستحق المقارنة المتماثلة أو المتناقضة وذلك فى صورة جداول مقارنة يسهل الرجوع إليها مع تبويب الأهداف الخاصة بالبنود سواء بالنسبة للارتفاعات أو المساحات أو الاشتراطات الخاصة مع إيضاح عمليه التحليل بالنص والرسم بالتطبيق على مختلف الحالات والاحتمالات .

3-2 والمرحلة الثالثة هى مرحله الاستنتاج وتشمل حصر البنود التي لا خلاف حولها وتؤدى الأهداف التخطيطية والمعمارية لها . والبنود التي تحتمل اختلاف التفسير فى النص أو الرسم والبنود المتناقضة التي يمكن تعديلها أو إعادة صياغتها سواء فى مواد القانون أو اللوائح التنفيذية .

### 3- الاعتبارات الخاصة :

1-3 يؤخذ فى الاعتبار عند إجراء البحث من جمع بيانات وتحليلها واستنتاج نتائجها مدى ملائمة المادة للكثافات البنائية فى المناطق العمرانية المختلفة ( مركز المدن - المدينة الأثرية - المناطق المزدهمة - الضواحي - الشواطئ - مشروعات التقسيم الخاصة - المدن الجديدة ... الخ ) وذلك فى ضوء المخططات العامة أو التفصيلية لهذه المناطق إن وجدت أو فى ضوء أوضاعها العامة فى الشكل العام للمدينه أو التجمع السكنى . ويؤخذ فى الاعتبار أيضا مدى توافق شروط البناء مع الحالات القائمة فى هذه المناطق حالياً ومستقبلاً من حيث تحقيق أهداف التنمية العمرانية أو توفر البيئة الأساسية أو أسعار الأراضى أو المعاملات أو تحقيق أهداف قومية خاصة أو معالجه ظروف بيئية خاصة أو مواجهه ظروف عمرانية خاصة ... الخ .

### 4- آليات استخراج التراخيص :

1-4 تشمل الدراسة فى نهايتها توضيح الأساليب القائمة لأليات استخراج التراخيص سواء بالنسبة للشكل أو المضمون والمحتوى مع اقتراحات بتطوير الأوضاع القائمة فى المعاملات الادارية والمالية وأسلوب تقديم المستندات ومقاييس الرسم المناسبة و أحجام اللوح الهندسية ومحتوياتها وتوحيد توصيفها بحيث تساعد على أرشفه المعاملات أو تخزينها فى أجهزة الحاسب الآلى مع التأكيد على

أسلوب إعداد خرائط تنظم البناء لكل منطقه فى كل مدينه متضمنة لكل المتطلبات التنظيمية لكل الجهات المعنية لتكون مرجعاً لإدارات الإسكان المختلفة ويتضمن البحث طريقه إعداد هذه الخرائط وبيان معالمها التنظيمية بأسلوب موحد يطبق على جميع الحالات مع التركيز على أسس تحديد المناطق التى تخضع للنظم المختلفة وإعداد نماذج لها فى المدن الكبيرة و المدن الصغيرة .

## 5- أسلوب العمل :

- 1-5 ينقسم فريق العمل إلى مجموعات مختلفة تبحث فى الجوانب التالية :
- المجموعة الأولى تقوم بجمع البيانات بينود القوانين من مصادرها المختلفة .  
والمجموعة الثانية تقوم بإعداد التوضيح بالرسم لكل المجالات والاحتمالات المختلفة لكل البنود التى تصلها من المجموعة الأولى .  
أما المجموعة الثالثة فتقوم بالبحث الميدانى فى المدن المنصوص عليها فى الدراسة .
- 2-5 تقوم المجموعات الثلاثة بتفريغ البيانات والمعلومات مع شروط البناء وتبويبها وتفسيرها بالرسم لكل الحالات والاحتمالات ثم تتولى المجموعات الثلاثة العمل على إعداد الأبواب الثلاثة التى تتكون منها الدراسة .

## 6- المراجع :

- إصدارات الهيئة العامة للمطابع للقوانين المختلفة .
- الكتب والمقالات التى عاجلت جانباً من جوانب المشكلة .
- الرسائل العلمية فى الجامعة المصرية التى عاجلت نفس المشكلة .
- لوائح ونظم البناء فى المراجع الاجنبية للاسترشاد بها .

## 7- إدارة البحث :

يقوم مركز بحوث الإسكان والبناء بتكوين مجموعه قيادية من المتخصصين فى العمارة والتخطيط والإسكان والقانون تقوم بوضع البرنامج التفصيلى لإنجاز هذا البحث فى ضوء الإمكانيات المتاحة فى المركز أو فى الجامعات المتعاونة فى المحافظات المختلفة .