مشروع إعداد دليل نظم البنـــاء

الشـروط الرجعية

إعداد دكتور / عبد الباقى إبراهيم

١– مقدمه :

١-١ نظراً لتضارب الاعتبارات القانونية والفنيه فى تحديد شروط البناء فى المناطق المختلفة من جمهورية مصر العربية ونظراً لاختلاف التفسيرات المختلفة للوائح والقوانين المنظمة لشروط البناء وما طرأ عليها من متغيرات تشريعيه فإن الأمر يتطلب إعداد دليل عمل ليكون مرجعاً أمام إدارات الإسكان أو غيرها من الجهات المانحة لتراخيص البناء وأصحاب العقارات لمعالجه جميع الحالات المحتملة للشروط ونظم البناء .

١-٢ والهدف من الدليل هو إيضاح البنود المختلفة الواردة فى القوانين واللوائح المختلفة بالنص والرسم الموضح لمختلف الحالات والاحتمالات وإلقاء الضوء على التناقضات التى تظهر أثناء البحث ووضع الاقتراحات للتغلب عليها ، الأمر الذى يتطلب إجراء البحث التطبيقى من واقع المعاملات التى صدرت وتصدر من الجهات المسئولة عن إصدار تراخيص البناء فى المدن المختلفة ومراجعه البنود المؤثرة على ذلك فى قوانين التخطيط العمرانى وتقسيم الأراضى بالإضافة إلى قانون تنظيم البناء والقرارات واللوائح المفسرة له أو المضافة إليه وذلك بالإضافة إلى البنود المؤثرة على ذلك فى قوانين الحكم المحلى والآثار والبيئة ومدى التوافق أو التناقض بين بنود هذه القوانين فى توجيه وتنظيم البناء.

٢– نطاق العمل :

٢-١ ينقسم العمل إلى ثلاث مراحل متتالية الأولى هى تجميع البيانات التى تتضمن بنود القوانين المختلفة المؤثرة على نظم البناء وحصر للحالات المختلفة من واقع نماذج من إصدارات التراخيص فى مديريات الإسكان ببعض المحافظات المختارة (القاهرة – الاسكندريه – الاسماعيليه – طنطا – أسيوط – أسوان) مع حصر التساؤلات التى تصدرها المحافظات المختلفة فى هذا الشأن مع تبويب هذه المواد فى جداول مقارنه مع التسلسل التاريخى الذى صدرت فيه وما الغى منها وما هو قائم والتعديلات التى تمت عليها .موضحا ذلك بالنص والرسم لمختلف الحالات التى تطبق فيها هذه البنود بحيث تظهر كل الرسومات الموضحة له فى صفحه واحدة وبترقيم تسلسلى يساعد على

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

٢-٢ والمرحلة الثانية هى تحليل البيانات المجمعة والمقارنة بين البنود التى تستحق المقارنة المتماثلة أو المتناقضة وذلك فى صورة جداول مقارنه 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 .

٢-٣ والمرحلة الثالثه هى مرحله الاستنتاج وتشمل حصر البنود التى لا خلاف حولها وتؤدى الأهداف التخطيطية والمعمارية لها . والبنود التى تحتمل اختلاف التفسير فى النص أو الرسم والبنود المتناقضة التى يمكن تعديلها أو إعادة صياغتها سواء فى مواد القانون أو اللوائح التنفيذية .

٣- الاعتبارات الخاصة :

٣-١ يؤخذ فى الاعتبار عند إجراء البحث من جمع بيانات وتحليلها واستنتاج نتائجها مدى ملائمة المادة للكثافات البنائيه فى المناطق العمرانية المختلفة (مركز المدن - المدينة الأثرية - المناطق المزدحمة - الضواحى - 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 قوميه خاصة أو معالجه ظروف بيئية خاصة أو مواجهه ظروف عمرانية خاصة ...الخ .

٤- آليات استخراج التراخيص :

٤-١ تشمل الدراسة فى نهايتها توضيح الأساليب القائمة لأليات استخراج التراخيص سواء بالنسبة للشكل أو المضمون والمحتوى مع اقتراحات بتطوير الأوضاع القائمة فى المعاملات الاداريه 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 المعينة 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 .

٥- أسلوب العمل :

٥-١ ينقسم فريق العمل إلى مجموعات مختلفة تبحث فى الجوانب التالية :

المجموعة الأولى تقوم بجمع البيانات ببنود القوانين من مصادرها المختلفة .

والمجموعة الثانية تقوم بإعداد التوضيح بالرسم لكل المجالات والاحتمالات المختلفة لكل البنود التى تصلها من المجموعة الأولى .

أما المجموعة الثالثه فتقوم بالبحث الميدانى فى المدن المنصوص عليها فى الدراسة .

٥-٢ 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 .

٦- المراجع :

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

٧- 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 .