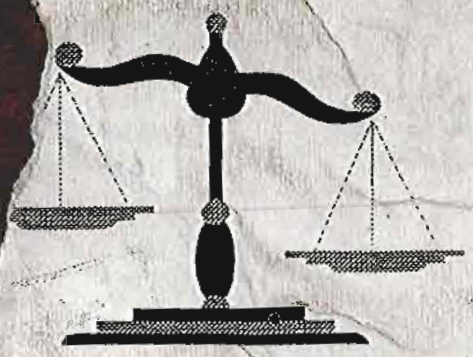
جامعة القاهرة
كلية الهندسة
الدراسات العليا - دبلوم تشييد



تشريعات وقوانين البناء والتشييد وتأثيرها السلبى على صناعة البناء فى مصر

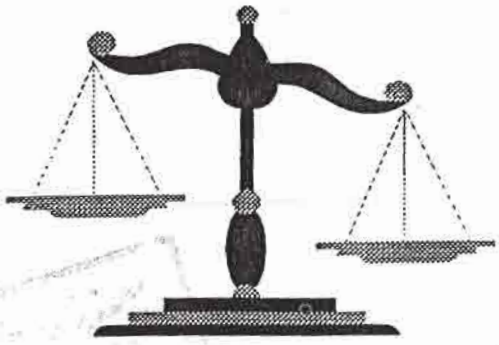
إعداد المهندسة
منار حسنى عبد الصبور

إشراف
الأستاذ الدكتور / **مهيب السعيد**

HBRC
مركز البحوث للإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
D.3B12.3
13691.1

١٩٩٦ / ١٩٩٧

٢٧٦٥٢



جامعة القاهرة
كلية الهندسة
الدراسات العليا - دبلوم تشييد

نسخة مهداة لمركز بحوث الاسكان والبناء

تشريعات وقوانين البناء والتشييد وتأثيرها السلبى على صناعة البناء فى مصر

HBRC
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

إعداد المهندسة
منار حسنى عبد الصبور

إشراف
الأستاذ الدكتور / **مهيب السعيد**

D.
3 B12

١٩٩٦ / ١٩٩٧

إهداء

إلى أستاذى الدكتور **مهيب السعيد** أستاذ هندسة التشييد بكلية الهندسة جامعة القاهرة على كرم عطائه ورحابة صدره فى الإجابة على أى معلومة فله منى خالص الشكر وعظيم الإمتنان ومتعه الله بكامل الصحة والعافية ..

مهندسة

منار حسنى عبد الصبور

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

عرفان ووفاء

- إلى من وجهنى إلى هذا البحث جمعا بين الهندسة والقانون فى مسار تنظيم شئون الحياة ...
- إلى كل من أسدى إلىَّ نصيحة أو خدمة أو توجيه ...
- إلى أساتذتى جميعا منذ مراحل تعليمى ، وتعليمى المستمر فى الحياة ...
- إلى زملائى المهندسين فى كل موقع عمل يُشيد من أجل حياة أفضل ...
- إلى الأخوة المهندسين فى إستشرافهم لكل جميل فى هذا الكون البديع ...

إليهم جميعا الشكر والتقدير

HBRC
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

مقدمة

لا شك فى أن الجامعات ومراكز البحث العلمى هى المنارات الكاشفة لتقدم الأمم والشعوب ..

إن أكثر ما يقع من تبعات يقع على كليات الهندسة بوجه خاص ، كطلائع رائدة فى تنظيم شئون الحياة ...

ومن هذا المنطلق كان هذا البحث تحت عنوان " تشريعات وقوانين البناء والتشييد ، وتأثيرها السلبى على صناعة البناء فى مصر " ، وذلك إسهاما مع بحوث ودراسات أخرى عديدة تتكامل لمعالجة شاملة ...

وتتفاعل مع المجتمع لتحل مشكلاته ، وتزيل ما قد يعترضه من صعاب ... ليتبوأ مكانته ومكانه المتميز ... حضارة ... بين شعوب العالم المتقدم ...

وقد كان للعلاقة الأزلية بين الهندسة والقانون فى تشكيل حركة الحياة عمارا أو إعمارأو تنمية وإبداعا ، وأمنا وسعادة ما إستهدف فى تخير هذ البحث برأى سديد وإشراف متواصل ورعاية كريمة لأستاذى الدكتور **مهيب السعيد** أستاذ هندسة التشييد بكلية الهندسة بجامعة القاهرة لنصل بهذه الدراسة إلى عناصرها الأساسية خدمة لمن تعنيهم هذه الحقائق ، وذلك قبل الإتجاه للحصول على الدرجة العلمية ...

والله من وراء القصد ...

مهندسة

منار حسنى عبد الصبور

HBRC
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

المحتوى

صفحة

* تقديم ١

الباب الأول

- توجيه وتنظيم أعمال البناء والهدم ٣

الباب الثانى

- التأثيرات السالبة فى التشريعات الحالية للبناء والتشييد ٥٠

الباب الثالث

- نحو تشريع موحد للبناء والتشييد ٧٠

الملاحق

- بيان بالقوانين والقرارات الخاصة بالبناء والتشييد وما يتصل بها ٨٣

المراجع ٩١

HBRC
المركز القومي لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center

تـقـديـم

ترجع التشريعات الخاصة بالبناء والتشييد بمصر فى العصر الحديث إلى عام ١٨٨٩ حيث صدر الأمر العالى ديكريتو " قانون " بشأن تنظيم المبانى ، وتوالت القوانين .. خديوية فسلطنة فملكية وكان منها القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ والمعدل بالقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ الخاص بتنظيم المبانى إلى أن قامت ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢ بمتغيراتها وتتابعت قوانينها العادية والإستثنائية واستمرت فى تعديلات إلى أن صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء إلا أن مساره وجد ثغرات لا حصر لها لإرتباطه بقوانين تأجير وبيع الأماكن والعلاقة بين المالك والمستأجر ، وإتحاد الملاك ، والتخطيط العمرانى ، والإسكان التعاونى ، والإدارة المحلية ، والمناقصات والمزايدات ، ونقابة المهندسين ونقابة التطبيقين ، والإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء ، ومركز بحوث الإسكان والبناء ، وجهاز التفتيش الفنى للبناء والتشييد وغيرها ...

وقد يقال إن هذه العلاقة بين هذه القوانين وقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء كانت متلازمة ودائمة ، ولكن الزيادة السكانية وتعقد الأمور وتداخلها فى مجالات البناء والتشييد أدت إلى خلل إتسعت مع شروخ هذه التشريعات التى أدت إلى ظاهرة إنهيار المبانى مما دفع إلى معالجة لردود أفعال كان منها القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ معدلا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد ...

وإضطرت الدولة بتسلسل الإنهيارات وتقارب أزمنتها وكثرة ضحاياها إلى أن تصدر الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ لمواجهة ظاهرة إنهيار المبانى بضوابط وعقوبات صارمة ومن ثم كان لابد من دراسات فى كافة مجالات البناء والتشييد وما يرتبط بها ، وتشخيص عناصر الخلل وما آلت إليه سمعة مصر الإنشائية والمعمارية ، بالإضافة إلى ما أزهقته من أرواح بريئة ، وفقدان ثروة قومية عقارية وكان لى فى توجيه دائب من أستاذى الدكتور **مهيب السعيد** أستاذ هندسة التشييد بجامعة القاهرة إلى تناول " **تشريعات البناء والتشييد وتأثيرها السلبى عى صناعة البناء فى مصر** " ...

وكان فى هذا التكليف تقديرا حتى إلى عمل متواصل لا أدخر معه أى جهد كان ، وصولا إلى: -

١ - التعريف بأهم تشريعات توجيه البناء والتشييد على تعددها وتفرعها وارتباطاتها ، وما أدخل عليها من الغاءات وإضافات واستبدالات وتعديلات لا حصر لها .

٢ - التشخيص للسلبيات فى تحليل نقدى للخلل والثغرات والشروخ التى نالت هذه القوانين فى تعديلاتها وإستثناءاتها ، وإعفاءاتها ، وتجاوزاتها بين الدولة ومرتكبى المخالفات مما ضاع

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

معه هيبة واحترام القانون وزادت التجاوزات حتى انتهت إلى الكوارث بشرية ومادية وسمعة ...

٣ ـ العلاج بتشريع متكامل موحد لتوجيه وتنظيم أعمال البناء والتشييد وما يتصل به في تلخيص حدد مواطن الخلل والتسيب والإهمال ، وأزمة الضمائر والتعليم وغيرها .. تحدد بعدها اقتراح تشكيل لجنة عليا للإشراف ولإعداد التشريع الموحد المقترح ... وتفرع هذه اللجنة ومسئولياتها واختصاصاتها وتخصصاتها ...

والتأكيد على ضرورة توسيع نطاق عرضها بعد الإعداد على المستوى الرسمي والشعبي وصولا إلى رأى عام يشارك بفاعلية وقناعة عند إصدار هذا التشريع ...

وكدليل عمل رأيت وضع مسارين لخدمة اللجنة العليا في أعمالها كان : ـ

الأول : توصيات ندوة مركز بحوث الإسكان والبناء في ديسمبر ١٩٩٦ تحت عنوان " **أمان و مستقبل المنشآت في مصر** " بعد بحوث ومناقشات وتدارس لصفوة من أساتذة كليات الهندسة بالجامعات المصرية لظاهرة إنهيار المباني وأسبابها الهندسية ...

الثاني : محصلة ما توصلت إليه اللجنة من نتائج هذا البحث ... وإستكمالا لهذه الدراسة فقد ضم هذا البحث ملحقا بأهم القوانين والقرارات بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على مدى عقود من الزمان للرجوع إليها متى وجدت اللجنة الحاجة إلى ذلك ... وذيل هذا البحث بثبت المراجع ..

ولعل في هذا البحث مع غيره من البحوث والدراسات ما تتكامل معه ليصبح موسوعة شاملة متطورة في أصالة ومعاصرة ، وإتقان وإبداع ، وأبعاد مستقبلية في مجالات البناء والتشييد ... وليس بينها زعزعة ، أو ردود أفعال أوموثرات إستثنائية كما هو الحال في التشريعات الحالية. بل عمل تتواصل فيه الأجيال لحضارة مصر كما كانت وكما ستكون : ـ

﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ﴾

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954