

الآية الكريمة

قال تعالى:

(هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا)

هود، آية 61

الإهداء

اهدي هذا البحث المتواضع و ثمرة جهدي الي :-

الي جذور عزتي وأصل فخري ومحبتي الذين بدأت العلم بينهم بأحرف

الهاء وتعلم الاسماء (جدي ، وجدتي)

إلي من احتضنتني أكفهم البيضاء عند صرختي الاولي (ابي ، وامي)

الي الزين كانوا قناديل مضيئة لمسيرتي العلمية أساتدتي الأجلاء

والي الذين كانوا سنداً و متكأً في الطريق اخوتي واصدقائي والزملاء

والي أستاذي (د/مصطفى حاج عبد الباقي) .

الشكر والتقدير

بعد الحمد لله الذي أعانني ومن علي في إنجاز هذا البحث ، والصلاة والسلام علي خاتم الانبياء وسيد المرسلين سيدنا محمد صلي الله عليه وسلم .أتقدم بجزيل شكري وعظيم امتناني لأستاذي الدكتور المشرف مصطفى حاج عبد الباقي الذي اشرف علي في اعداد هذا البحث وساعدني بالتوجيه والارشاد العلمي وابداء الملاحظات والتي كان لها الاثر الفعال في انجازي لهذا البحث ويسر لي سبل البحث العلمي

كما واتقدم بعظيم شكري وامتناني الي اعضاء لجنة المناقشة .

كما يطيب لي ان اتقدم بالشكر والعرفان لكل من ساعدني وافادني بأية معلومة او يسر لي امر الحصول عليها حول هذا الموضوع.

كما يطيب لي ان اتقدم بالشكر والعرفان لجامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا إذ أتاحت لي فرصة الدراسة في رحابها الرحيب، وكل الامتتان والعرفان لكلية الدراسات العليا قسم العمارة والتخطيط برئيسها والعاملين فيها.

المستخلص

في بداية الدراسة تم عرض التشريعات التنظيمية في قطاع الخرطوم من حيث نشأتها ومراحل تطورها باعتبارها أهم أدوات السيطرة على العمران والتحكم بالبيئة العمرانية، وتناولت الدراسة تطبيق القوانين واللوائح على البيئة العمرانية للمدينة في السودان بشكل عام، وتأثيرها على الأبنية في مدينة الخرطوم في السوق العربي بشكل خاص، حيث تسلط الضوء على الجوانب الإيجابية والسلبية لهذه القوانين واللوائح ، كما تحاول وضع تصور شامل حول تلك التأثيرات وكيفية معالجة الجوانب السلبية من جهة وتعزيز الجوانب الإيجابية من جهة أخرى.

تم اتباع المنهج التحليلي من خلال دراسة ميدانية لمنطقة السوق العربي في مدينة الخرطوم ، وعمل استبانة وتحليلها وقد شملت تحليل اثر عدم تطبيق أنظمة وقوانين البناء والتنظيم على المباني والشوارع في هذه المنطقة .

تناولت الدراسة ظاهرة مخالفات البناء موضحة طبيعة وأشكال هذه المخالفات ، وقد تم التمييز بين المخالفات التي تحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء، والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة . تشمل الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية، كمثال عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين، ثم تتطرق على آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية مثل الآثار الصحية والبيئية من حيث والخصوصية والتعديت على الشوارع ، والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني.

في الختام تقوم الدراسة بتقديم توصيات واقتراحات لتحسين الوضع القائم وتعزيز الدور الرقابي والتنفيذي للبلدية والمحليات كشخصية اعتبارية.

كما أوصت الدراسة بضرورة التعامل مع الأحياء السكنية كل حسب موقعه ومحيطه العمراني الخاص من أجل وضع ما يتناسب معه من أنظمة وقوانين، كذلك أكدت على أهمية عدم التعامل مع المباني كإحصائيات وأرقام ونسب فقط (مثل الارتفاعات والارتدادات ونسبة الطوابق) وإنما ضرورة الأخذ بالاعتبار الجوانب المتعلقة بالتخطيط الحضري والنواحي الجمالية والبيئية.

Abstract

At the beginning of this study the regulatory legislation in KHARTOUM SECTOR were presented in terms of its inception and stages of progress as the most important tools of control of the architectural environment. The study examined the application of laws and regulations on the built environment of the Sudanese city in general and the impacts on buildings in KHARTOUM particularly in ELSOUK ELARABI region focusing on the positive and negative aspects of these regulations, and also trying to develop a comprehensive vision about these effects and how to handle the negative ones and promote the positive aspects on the other hand.

The analytical method has been followed through a field study to the ELSOUK ELARABI region in KHARTOUM and a questionnaire was designed and analyzed. Also the study analyzed the impacts of the non-application of building regulations on buildings and streets in this region.

The study also addressed the phenomenon of building infractions explaining the nature and forms of these irregularities and a distinction has been established between those occurred as a result of not obtaining a building license and those occurred in spite of the existence of the license. The study included analysis of the reasons and factors lead to building irregularities such as social, economic , political ,and other factors related with the legislation and the behavior of population. The study is then address the effects of regulatory infractions on the urban environment In conclusion the study has presented recommendations and suggestions to improve the existing situation and strengthen –in the supervisory and executionary role of the municipalities and localities as a legal entities.

The study also recommended taking the interdependency in dealing with plots each with its private site and parameter to enjoy its suitable laws and regulations and emphasizing the importance of not treating buildings in just a digit manner, but taking urban planning, aesthetics, environmental aspects into consideration.

قائمة المحتويات

| الرقم | الموضوع | الصفحة |
|--|--|--------|
| .1 | الآية الكريمة | ا |
| .2 | الاهداء | ب |
| .3 | الشكر والتقدير | ج |
| .4 | مستخلص الدراسة باللغة العربية | د |
| .5 | مستخلص الدراسة باللغة الإنجليزية | هـ |
| .6 | قائمة المحتويات | و |
| .7 | قائمة الجداول | ز |
| .8 | قائمة الاشكال | ح |
| الفصل الأول : اساسيات الدراسة | | |
| 1-1 | مقدمة | 1 |
| 2-1 | أهمية الدراسة | 2 |
| 3-1 | أهداف الدراسة | 2 |
| 4-1 | مشكلة الدراسة | 2 |
| 5-1 | اسئلة الدراسة | 3 |
| 6-1 | حدود الدراسة | 3 |
| 7-1 | منهج الدراسة | 3 |
| 8-1 | هيكل الدراسة | 3 |
| 9-1 | الوسائل المستخدمة في الدراسة | 4 |
| الفصل الثاني : الإطار النظري | | |
| 1-2 | مقدمة | 5 |
| 2-2 | تعريف التخطيط | 5 |
| 3-2 | علم التخطيط | 5 |
| 4-2 | الشروط الواجب اخذها بعين الاعتبار في التخطيط العمراني بشكل عام | 6 |
| 5-2 | محاولات الإصلاح في القرن التاسع عشر والعشرين | 7 |
| 6-2 | موجهات الاستيطان والخدمات | 9 |
| 7-2 | أنواع قوانين البناء | 10 |
| 8-2 | نطاق دراسات المباني | 10 |

| | | |
|---|--|------|
| 10 | التوجيه مقابل الأداء: | 9-2 |
| 11 | ملامح العمران في السودان | 10-2 |
| 11 | التخطيط العمراني في السودان | 11-2 |
| 12 | تاريخ قوانين البناء في السودان | 12-2 |
| 12 | عملية البناء وتطور المدن والمساكن | 13-2 |
| 13 | الحقب التاريخية التي أثرت على المعمار في السودان | 14-2 |
| 14 | الدراسات السابقة | 15-2 |
| الفصل الثالث: القوانين في السودان | | |
| 21 | مقدمة : | 1-3 |
| 22 | الجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء في السودان | 2-3 |
| 25 | القوانين واللوائح المتعلقة بالبناء في السودان | 3-3 |
| 25 | محددات دراسة قوانين ولوائح البناء. | 4-3 |
| 26 | الشروط والمستندات الواجب توفيرها لمنح رخصة البناء. | 5-3 |
| 26 | المخالفات العمرانية. | 6-3 |
| 35 | ثغرات القانون وثغرات اجراءات تطبيقه | 7-3 |
| الفصل الرابع: دراسة ميدانية " السوق العربي " | | |
| 37 | مقدمة | 1-4 |
| 37 | مدينة الخرطوم | 2-4 |
| 38 | حدود منطقة الدراسة الميدانية (السوق العربي) | 3-4 |
| 40 | وصف وخصائص منطقة الدراسة | 4-4 |
| 41 | أسباب اختيار منطقة الدراسة | 5-4 |
| 41 | أنماط المباني الموجودة في المنطقة | 6-4 |
| 42 | تأثير الأنظمة والقوانين على المباني الموجودة في المنطقة | 7-4 |
| 42 | المشاكل البيئية والاجتماعية | 8-4 |
| 44 | تشوهات ناتجة عن الأنظمة والقوانين في المنطقة | 9-4 |
| 46 | معالجة التشوهات الناتجة عن عدم تطبيق اللوائح والقوانين | 10-4 |
| 47 | تلبية المباني للمتطلبات "الجمالية، الوظيفية، البيئية، الاجتماعية". | 11-4 |
| 48 | شوارع الخرطوم | 12-4 |

| | | |
|---|---|------|
| 63 | العلاقات بين الجهات والقوانين المنظمة لتلك العلاقات | 13-4 |
| الفصل الخامس: نتائج البحث الميداني | | |
| 65 | عرض وتحليل ومناقشة أسئلة الاستبانة | 1-5 |
| 81 | المشاكل | 2-5 |
| 90 | الحلول | 3-5 |
| 91 | النتائج | 4-5 |
| 92 | التوصيات | 5-5 |
| 96 | المصادر والمراجع | |
| 98 | الملاحق | |

فهرس الجداول

| رقم الصفحة | الجدول | الرقم |
|------------|--|-------|
| 34 | تفاصيل مخالفات منطقة الخرطوم 2015/1/1 حتي 3/4/2015 | 1-3 |
| 34 | نسب مخالفات منطقة الخرطوم 2015/1/1 حتي 2015/4/30 | 2-3 |
| 65 | نسبة الذكور والاناث | 1-5 |
| 66 | المستوي التعليمي لعينة الدراسة | 2-5 |
| 67 | التخصص لعينة الدراسة | 3-5 |
| 67 | جهة العمل لعينة الدراسة | 4-5 |
| 68 | اجابات عينة الدراسة علي القيام بإجراءات تصديق الخرط لمنازلهم. | 5-5 |
| 69 | الاجابات علي مخالفات الارتفاعات لعينة الدراسة | 6-5 |
| 69 | يوضح الاجابات علي مخالفات الارتدادات لعينة الدراسة. | 7-5 |
| 70 | يوضح توفير شبكة عامة للصرف. | 8-5 |
| 71 | فرض عقوبات علي المباني التي لا تلتزم بتوفير اجراءات السلامة | 9-5 |
| 72 | يوضح عدم منح ترخيص بناء للمباني التي لا تتناسب مواد بناءها وتشطيبها الخارجي مع بيئتنا. | 10-5 |
| 73 | يوضح الاجابات علي المباني بالخرطوم وخصوصا منطقة السوق العربي تفتقر للهوية المعمارية لعينة الدراسة. | 11-5 |
| 74 | يوضح الاجابات علي المخالفات اثناء التنفيذ لعينة الدراسة | 12-5 |
| 74 | يوضح الاجابات علي التوقيع علي الاقرارات المرفقة مع الترخيص لعينة الدراسة | 13-5 |
| 75 | يوضح الاجابات علي التزام المواطنين بوجود المهندس المشرف لعينة الدراسة بإدارة المباني. | 14-5 |
| 76 | يوضح اجابات اهلية الموظفين للقيام بالزيارة الميدانية و لمعرفة الاخطاء بالمواقع لعينة الدراسة | 15-5 |
| 77 | يوضح الاجابات علي التساهل علي المخالفات لعينة الدراسة. | 16-5 |
| 78 | يوضح الاجابات علي رسوم ترخيص البناء لعينة الدراسة. | 17-5 |

| | | |
|----|--|------|
| 78 | يوضح الاجابات علي سهولة إجراءات ترخيص البناء لعينة الدراسة. | 18-5 |
| 79 | يوضح الاجابات علي المتابعة الدورية للمباني لعينة الدراسة | 19-5 |
| 80 | يوضح الاجابات علي فرض عقوبات عند تغير وضع المباني عند التنفيذ لعينة الدراسة. | 20-5 |

فهرس الأشكال

| رقم الصفحة | الشكل | الرقم |
|------------|---|-------|
| 15 | مخطط البيوت في العهد الروماني | 1-2 |
| 16 | مخطط لمساكن الطبقة الغنية في العهد الروماني | 2-2 |
| 22 | موقع المباني في الهيكل التنظيمي الحالي | 1 -3 |
| 23 | موقع المباني في الهيكل التنظيمي الحالي | 2 -3 |
| 24 | الهيكل المقترح للإدارات الفرعية بإدارة المباني | 3 -3 |
| 27 | تعدي مداخل المباني على الأرصفة | 4 -3 |
| 28 | التعدي على الأرصفة واستخدامها مواقف للسيارات | 5-3 |
| 28 | عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط | 6-3 |
| 29 | البناء في ارض مملوكة للغير او الأرض حكومية غير مخططة. | 7 -3 |
| 29 | عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم ، أو إلقائها في أراضي الغير أو الأماكن العامة ، أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك | 8 -3 |
| 30 | استخدام الساحات العامة بما يسبب خطرًا وإزعاجًا للجمهور | 9 -3 |
| 30 | استعمال الأكشاك لأعمال العرض والبيع دون إذن من البلدية. | 10 -3 |
| 31 | استخدام الارصفة أو الساحات العامة للبيع دون إذن من البلدية. | 11-3 |
| 31 | استعمال الرصيف أو جزء من الشارع لتشوين مواد البناء أو الردم لفترة طويلة بدون إذن البلدية. | 12 -3 |
| 33 | مخالفات تراخيص منطقة الخرطوم | 13-3 |
| 38 | مخطط منطقة وسط الخرطوم | 1-4 |
| 38 | صورة جوية لمنطقة وسط الخرطوم | 2 -4 |
| 39 | منطقة الدراسة (السوق العربي) | 3 -4 |
| 40 | منطقة السوق العربي | 4-4 |
| 42 | مشكلة نقل النفايات | 5 -4 |
| 43 | مشكلة الصرف الصحي | 6-4 |
| 43 | مشكلة تصريف مياه الأمطار | 7-4 |

| | | |
|----|--|------|
| 44 | التباين في اشكال الفتحات الخارجية وابعادها(شارع السيد عبد الرحمن). | 8-4 |
| 45 | التباين في استخدام اللون و مواد التشطيب الخارجية (شارع الجامعة). | 9-4 |
| 45 | التعدي على الأرصفة واستخدامها مواقف للسيارات. | 10-4 |
| 45 | التباين في الارتفاعات(شارع الحرية) . | 11-4 |
| 46 | حركة المركبات والمشاة حيث تتحرك في شارع رئيسي واحد دون التقيد بنظم وضوابط (صينية القندول). | 12-4 |
| 50 | شوارع الخرطوم منطقة الدراسة | 13-4 |
| 51 | صورة جوية لموقع شارع السيد عبد الرحمن | 14-4 |
| 52 | بعض المشاكل علي شارع السيد عبد الرحمن | 15-4 |
| 53 | صورة تقاطع القصر مع السيد عبدالرحمن | 16-4 |
| 54 | صورة جوية لموقع شارع الطابية | 17-4 |
| 55 | بعض المشاكل علي شارع الطابية | 18-4 |
| 56 | صورة تقاطع كبري الحرية مع الطابية | 19-4 |
| 56 | تقاطع الطابية مع شارع الجامع | 20-4 |
| 56 | تقاطع الطابية مع الشارع غرب الجمارك | 21-4 |
| 57 | صورة جوية لموقع شارع الحرية | 22-4 |
| 58 | بعض المشاكل علي شارع الحرية | 23-4 |
| 59 | تقاطع شارع القصر مع شارع الطابية | 24-4 |
| 60 | صورة جوية لموقع شارع القصر | 25-4 |
| 61 | بعض المشاكل علي شارع القصر | 26-4 |
| 62 | صورة تقاطع الطابية مع القصر | 27-4 |
| 62 | صور لطرق متقاطعة دون الحوجة لاستخدام كباري او انفاق | 28-4 |
| 63 | صور لكباري مشاة | 29-4 |
| 66 | نسب الاجابات علي جنس عينة الدراسة بإدارة المباني | 1-5 |
| 66 | نسب الاجابات علي جنس عينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي | 2-5 |
| 66 | نسبة المستوي التعليمي لعينة الدراسة بإدارة المباني | 3-5 |

| | | |
|----|---|------|
| 66 | نسبة المستوي التعليمي لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي | 4-5 |
| 67 | نسبة التخصص لعينة الدراسة بإدارة المباني | 5-5 |
| 67 | نسبة التخصص لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي | 6-5 |
| 67 | نسبة جهة العمل | 7-5 |
| 68 | نسب الاجابات القيام علي القيام بإجراءات تصديق الخريط لعينة الدراسة بإدارة المباني. | 8-5 |
| 68 | نسب الاجابات علي القيام بإجراءات تصديق الخريط بإجراءات لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 9-5 |
| 69 | نسب الاجابات علي مخالفات الارتفاعات لعينة الدراسة بإدارة المباني . | 10-5 |
| 69 | نسب الاجابات علي مخالفات الارتفاعات لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي . | 11-5 |
| 70 | نسب الاجابات علي مخالفات الارتدادات لعينة الدراسة بإدارة المباني | 12-5 |
| 70 | نسب الاجابات علي مخالفات الارتدادات لعينة الدراسة لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 13-5 |
| 70 | نسب الاجابات علي توفير شبكة عامة للصرف لعينة الدراسة بإدارة المباني. | 14-5 |
| 70 | يبين نسب الاجابات علي توفير شبكة عامة للصرف لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 15-5 |
| 71 | نسب الاجابات علي فرض عقوبات علي المباني التي لا تلتزم بتوفير اجراءات السلامة لعينة الدراسة بتوفير اجراءات السلامة لعينة الدراسة بإدارة المباني. | 16-5 |
| 71 | نسب الاجابات علي فرض عقوبات علي المباني التي لا تلتزم بتوفير اجراءات السلامة لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 17-5 |
| 72 | نسب الاجابات علي عدم منح ترخيص بناء للمباني التي لا تتناسب مواد بنائها وتشطيبها الخارجي مع بيئتنا. لعينة الدراسة بإدارة المباني . | 18-5 |

| | | |
|----|--|------|
| 72 | نسب الاجابات علي عدم منح ترخيص بناء للمباني التي لا تتناسب مواد بناءها وتشطبيها الخارجي مع بيئتنا لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 19-5 |
| 73 | نسب الاجابات علي افتقار الهوية لمباني الخرطوم لعينة الدراسة بإدارة المباني . | 20-5 |
| 73 | نسب الاجابات علي افتقار الهوية لمباني الخرطوم لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 21-5 |
| 74 | نسب الاجابات علي المخالفات اثناء التنفيذ لعينة الدراسة بإدارة المباني. | 22-5 |
| 74 | نسب الاجابات علي المخالفات اثناء التنفيذ لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي . | 23-5 |
| 75 | نسب الاجابات التوقيع علي الاقرارات المرفقة مع الترخيص لعينة الدراسة بإدارة المباني . | 24-5 |
| 75 | نسب الاجابات علي التوقيع علي الاقرارات المرفقة مع الترخيص علي التوقيع علي الاقرارات المرفقة مع الترخيص لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 25-5 |
| 75 | نسب الاجابات علي التزام المواطنين بوجود المهندس المشرف لعينة الدراسة بإدارة المباني | 26-5 |
| 75 | نسب الاجابات علي التزام المواطنين بوجود المهندس المشرف لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 27-5 |
| 76 | نسب الاجابات علي اهلية الموظفين للقيام بالزيارة الميدانية ومعرفة الاخطاء لعينة الدراسة بإدارة المباني. | 28-5 |
| 76 | نسب الاجابات علي اهلية الموظفين للقيام بالزيارة الميدانية ومعرفة الاخطاء لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 29-5 |
| 77 | نسب الاجابات علي التساهل في المخالفات لعينة الدراسة بإدارة المباني . | 30-5 |
| 77 | نسب الاجابات علي التساهل في المخالفات لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي | 31-5 |

| | | |
|----|--|-------|
| 78 | نسب الاجابات علي رسوم ترخيص البناء لعينة الدراسة بإدارة المباني . | 32-5 |
| 78 | نسب الاجابات علي رسوم ترخيص البناء لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 33 -5 |
| 79 | نسب الاجابات علي سهولة الترخيص لعينة الدراسة بإدارة المباني. | 34 -5 |
| 79 | نسب الاجابات علي سهولة الترخيص لعينة الدراسة بالقطاع لخاص والحكومي. | 35 -5 |
| 79 | نسب الإجابات علي المتابعة الدورية للمباني لعينة الدراسة بإدارة المباني | 36 -5 |
| 79 | نسب الإجابات علي المتابعة الدورية للمباني لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 37 -5 |
| 80 | نسب الاجابات علي فرض عقوبات عند تغير وضع المباني عند التنفيذ لعينة الدراسة بإدارة . | 38 -5 |
| 80 | نسب الاجابات علي فرض عقوبات عند تغير وضع المباني عند التنفيذ لعينة الدراسة بالقطاع الخاص والحكومي. | 39 -5 |