

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قال تعالى: (فَمَا رَحْمَةٌ مِّنَ اللّٰهِ لنتَ لَهُمْ وَلَوْ كُنتَ فظاً

غليظَ القلبِ لانقضوا من حولك فاعفُ عنهم واستغفرُ

لَهُمْ وشاورهم في الأمرِ فاذا عزمْتَ فتوكلْ على اللّٰهِ اِنَّ اللّٰهَ

يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ) صدقَ اللّٰهُ العَظِيمُ

سُورَةُ آلِ عِمْرَانَ آيَةٌ رَقْم (159)

الإهداء

إلى من بلغ الرسالة، وأدى الأمانة، ونصح الأمة، وجاهد في الله حق جهاده،
وتركنا علي المحجة البيضاء ليلها كنهارها، لا يزيغ عنها إلا هالك، سيدنا محمد صلي
الله عليه وسلم وعلي آله وصحبه إلى يوم الدين.

إلى أمي وأبي.

إلى عائلتي (زوجي وأولادي).

إلى كل من كان سبباً في إظهار هذا البحث بعد توفيق الله عز وجل ، من زملاء
وأصدقاء .

أهدي هذا العمل

الدارسة

شكر وتقدير

الحمد لله الكبير المتعال الذي استخلفنا في هذه الأرض واستعمرنا فيها لعبادته وحده جل شأنه وعز سلطانه ومهد طريق العلم والجنة للمتعلم والصلاة والسلام على سيدنا محمد النبي الخاتم خير معلم، صاحب الشفاعة في البكور والآصال، وعلى آله وأصحابه الراسخين رسوخ الجبال. الحمد لله الذي وفقني لإنهاء هذا البحث ، وأسأله تعالى أن ينفع فيه الأمة، وهو على كل شيء قدير.

لا يسعني إلا أن اقدم الإمتنان الكبير إلى جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا- كلية العمارة والتخطيط التي مهدت الطريق لي لدراسة موضوع (تطبيق نظم الإدارة الهندسية للسيطرة علي مخالفات المباني بولاية الخرطوم) وأخص بالذكر السيد منسق برنامج ماجستير العمارة الأستاذ الدكتور مصطفى حاج عبد الباقي أحمد الموقر، لما يقوم به من جهد علمي كبير في إرساء أسس هذا البرنامج في هذه الجامعة العريقة التي أثبتت أنها بناء علمي وصرح حضاري يتيح المجال للآلاف من محبي الدراسة لاكمال تخصصاتهم ، وكذلك الشكر والتقدير للجامعة وكافة العاملين عليها من أساتذة وإداريين.

كما شرفني أن أتلمذ على يدي أستاذ قدير متمرس، تفضل بالإشراف على هذه الرسالة فجزيل الشكر وعظيم الإمتنان لأستاذي الجليل المشرف الأستاذ الدكتور عوض سعد حسن الموقر، الذي أتاح لي أن أكون طالبة علم ومعرفة من خلال توجيهاته المباشرة ، راجية من المولي عز وجل أن أكون جزءاً من معرفته وعلمه لكي أواصل الدرب فله مني ألف امتنان وشكر لما قدمه لي من المعرفة العلمية والتوجيه والتواصل الدائم.

وشكري وتقديري موصول إلى وزارة التخطيط والتنمية العمرانية التي أتشرف بالعمل فيها، ولكافة العاملين بها، وأخص بالذكر إدارة المباني إبتداء من المدير العام لإدارة المباني ومدراء الأفرع وكافة الموظفين.

(والله الموفق)

الطالبة

مستخلص البحث

هذا البحث يهتم بإبراز أهمية علم الإدارة الهندسية في معالجة ظاهرة مخالفات المباني التي انتشرت في الآونة الأخيرة في مدينة الخرطوم، الأمر الذي يؤثر سلباً ليس فقط علي البيئة العمرانية لمدينة الخرطوم بل وعلي المواطن اجتماعياً وصحياً ومادياً.

لقد تناول هذا البحث بعض حالات مخالفات المباني المحلية بمدينة الخرطوم بالدراسة والتحليل، ثم قام بدراسة وتحليل بعض النظم العالمية في تعاملها ومعالجتها لمخالفات المباني.

أما المنهجية الرئيسية التي يقوم عليها البحث فهي وصفية وتحليلية، وقد استند في بعض أجزائه علي المنهج التجريبي المستند علي التجربة الشخصية والخبرة العملية المكتسبة في معالجة الكثير من مشاكل مخالفات المباني التي تُعرض علي وزارة التخطيط العمراني وهي الجهة الرئيسية المناط بها القيام بإدارة مخالفات المباني، وقد اعتمد الإطار النظري علي المكتبة التقليدية والإلكترونية، ثم علي الإستبيان والمقابلات ومراجعة الدوائر ذات الإختصاص.

وأخيراً يقوم البحث بتقديم بعض التوصيات والمقترحات لتحسين الوضع القائم علي أساس التعاون الفعّال بين كل الجهات التي تؤثر علي ظاهرة مخالفات المباني، والتي تشمل التطبيق الفعلي لكل عناصر وعمليات علم الإدارة مثل تحديد الهدف والممثل في معالجة ظاهرة مخالفات المباني من كل الأطراف التي تؤثر في هذه المخالفات، مع التوجيه والتنظيم المدروس لكل طرف من الأطراف ليقوم بدوره المُحدد تحت مظلة الرقابة الهادفة في كل المراحل.

Abstract

This research is concerned with highlighting the importance of the engineering management in dealing with the phenomenon of violations of regulations in the buildings that have sprung up lately in the city of Khartoum, which adversely affects not only the urban environment of Khartoum city, but also the social, health and financial status of the citizens.

The research also deals with some local cases of violations of building in Khartoum for analysis and case studies, it also analysis of some global systems which dealing with violations of the building.

The main methodology underlying the research is descriptive and analytical. It was based in some parts on the experimental method derived from personal and practical experience gained in addressing many of the problems of violations that were reported by the Ministry of Planning and Urban Development which is the main entrusted to manage irregularities in buildings. The theoretical framework adopted the traditional and electronic library, questionnaires and interviews and reviews of relevant departments of specialization.

Finally, the research provided some recommendations and suggestions to improve the current situation on the basis of effective cooperation amongst all entities that are concerned with the phenomenon of irregularities in buildings, which include the actual application of all elements of engineering management and operations such as target identification representative in addressing the phenomenon of violations of the buildings by all the parties that are involved in irregularities in buildings, with the directive for the organizations of each party to do its specified role under the umbrella of objective at all stages.

الفهرست

I	الآية	
II	الإهداء	
III	شكر وتقدير	
VI	مستخلص البحث	
1	الفصل الأول : المقدمة	1
3	مشكلة البحث	1-1
4	فرضيات البحث	2-1
4	أهداف البحث	3-1
5	أهمية البحث	4-1
5	منهجية البحث	5-1
6	متن البحث	6-1
7	الفصل الثاني : علم الإدارة	2
8	مقدمة	1-2
8	تاريخ الإدارة	2-2
8	تأثير الثورة الصناعية علي علم الإدارة	3-2
9	تعريف الإدارة	4-2
10	خصائص الإدارة	5-2
11	هل الإدارة علم أم فن؟	6-2
11	مستويات الإدارة	7-2
12	عمليات الإدارة	8-2
13	مدارس الفكر الإداري	9-2
20	الفصل الثالث : مخالفات المباني ودائرة المخالفات في الخرطوم	3
21	المبحث الأول: مخالفات المباني	1-3
21	تعريف مخالفات المباني	1-1-3
21	أشكال مخالفات المباني	2-1-3

22	أثر مخالفات المباني	3-1-3
23	المبحث الثاني: دائرة مخالفات المباني	2-3
24	قانون ولائحة البناء	1-2-3
24	مقدمة	1-1-2-3
24	تعريفات عامة	2-1-2-3
27	نظرة على قانون البناء ولائحته في ولاية الخرطوم	3-1-2-3
29	القطاع الرسمي	2-2-3
29	القطاع الحكومي ممثلة في وزارة التخطيط والتنمية العمرانية	1-2-2-3
29	نبذة تاريخية	1-1-2-2-3
30	الإدارة العامة للمباني	2-1-2-2-3
36	أنواع مخالفات المباني	3-1-2-2-3
42	الأجسام المهنية	2-2-2-3
43	القطاع المهني	3-2-3
44	المواطن	4-2-3
45	الفصل الرابع : نظم عالمية لإدارة مخالفات المباني	4
46	المبحث الأول: دراسة لنظم عالمية لإدارة مخالفات المباني	1-4
46	مخالفات المباني بجمهورية مصر العربية	1-1-4
46	وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية	1-1-1-4
50	ظاهرة مخالفات المباني بجمهورية مصر العربية	2-1-1-4
53	مخالفات المباني بإمارة دبي	2-1-4
53	نبذة عن بلدية دبي وهيكلها التنظيمي	1-2-1-4
54	معالجات للحد من ظاهرة مخالفات المباني بإمارة دبي	2-2-1-4
57	مقارنة بين إدارة مخالفات المباني بمدينة الخرطوم وجمهورية مصر و دبي	3-1-4
60	المبحث الثاني: تحليل نظم إدارة مخالفات المباني العالمية	2-4
60	تحليل إدارة مخالفات المباني بجمهورية مصر العربية	1-2-4
61	تحليل إدارة مخالفات المباني بإمارة دبي-دولة الإمارات العربية المتحدة	2-2-4
64	الفصل الخامس : دراسة وتحليل الحالات	5

65	المبحث الأول: دراسة الحالات	1-5
72	المبحث الثاني: تحليل الحالات	2-5
75	الفصل السادس : الإستنتاجات والتوصيات	6
76	المبحث الأول: المسح الإستبائي	1-6
78	المبحث الثاني: التحليل والإستنتاجات	2-6
94	المبحث الثالث: التوصيات	3-6
97		المراجع

فهرست الأشكال

12	شكل رقم (1) مستويات الإدارة
13	شكل رقم (2) عمليات الإدارة
23	شكل رقم (3) دائرة مخالقات المباني
27	شكل رقم (4) العلاقة بين الدستور والقانون واللوائح
30	شكل رقم (5) الهيكل التنظيمي لوزارة التخطيط والتنمية العمرانية
31	شكل رقم (6) الإدارة العامة للمباني وضبط النمو العمراني (هيكل تنظيمي مقترح)
31	شكل رقم (7) الهيكل المقترح للإدارات الفرعية بإدارة المباني
34	شكل رقم (8) اجراءات منح ترخيص البناء
38	شكل رقم (9) عدد المخالفات بالأرقام لعام 2013م
39	شكل رقم (10) المخالفات بالنسبة المئوية لعام 2013م
47	شكل رقم (11) الهيكل التنظيمي لوزارة الإسكان والتنمية المرافق العامة المصرية
53	شكل رقم (12) الهيكل التنظيمي لبلدية دبي
77	شكل رقم (13) مجتمع العينة
78	شكل رقم (14) كيف سمعت بوزارة التخطيط والتنمية العمرانية
79	شكل رقم (15) من الذي قام أو الذي سيقوم بإجراءات تصديق خراط منزلك؟
80	شكل رقم (16) هل المهندسين الذين قاموا بالتصميم هم من قاموا بتوقيع الخراط؟
81	شكل رقم (17)-ما مدي سهولة وتعقيد اجراءات ترخيص البناء؟
81	شكل رقم (18)-ما مدي ارتفاع أسعار اجراءات ترخيص البناء؟

82	شكل رقم (19)- هل تعتقد بوجود ثغرات بقانون ولائحة البناء؟
83	شكل رقم (20)- من الذي قام أو الذي سيقوم ببناء منزلك؟
84	شكل رقم (21)- هل تعتقد بضرورة توقيع عقد مع الجهة التي تقوم بالتنفيذ أمر؟
84	شكل رقم (22)- عند بداية أي مرحلة من مراحل البناء هل تقوم بإخطار الوزارة؟
85	شكل رقم (23)- هل تقوم الوزارة بمتابعة كل مراحل البناء متابعة دورية؟
86	شكل رقم (24)- هل قمت أو ستقوم بإستخراج شهادة الإكمال؟
86	شكل رقم (25) -لماذا لم تقم أو ستقوم بإستخراج شهادة الإكمال؟
87	شكل رقم (26)- هل قام أي من مهندسي أو مفتشي الوزارة بتضليلك أو بابتزازك؟
87	شكل رقم (27)-لماذا برأيك المخالفات التي تتعلق بالإرتفاعات والإرتدادات كبيرة
88	شكل رقم (28)- هل تلتزم بوجود مهندس مشرف أثناء التنفيذ؟
89	شكل رقم (29)-ما الذي تقترحة لاجراءات ترخيص البناء؟
89	شكل رقم (30)- هل تعتقد بوجود وجود فريق من المهندسين للعمل مساءً وفي أيام العطل؟
90	شكل رقم (31)- هل تعتقد بوجود وجود شركاء استراتيجيون لحل ظاهرة المخالفات؟
91	شكل رقم (32)-ماهي مقترحاتك لحل ظاهرة مخالفات المباني في الخرطوم؟
91	شكل رقم (33)- هل أجريت لك أي مخالفة بناء، وما نوعيتها، وماهي اجراءات معالجتها؟

فهرست الجداول

17	جدول رقم (1)- الفرق بين المدرسة التقليدية ومدرسة العلاقات الإنسانية
36	جدول رقم (2)- عدد المخالفات لعام 2013م
57	جدول رقم (3)- مقارنة بين إدارات مخالفات المباني في الخرطوم ومصر ودبي