

الإهداء

إلى روح من أظهروا لي ما هو أجمل من الحياة

إلى من كانوا ملاذي وملجئي
إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات
إلى من سأفتقدتهم وأتمنى أن يذكروني
في السماء

عماتي (سميرة وآمال)

إلى من جرّع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب
إلى من كُلت أنامله لي قدم لي لحظة سعادة
إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي
طريق العلم
إلى القلب الكبير ... (والدي العزيز)

إلى من أرضعتني الحب والحنان
إلى رمز الحب وبلسم الشفاء
إلى القلب الناصع بالبياض (والدي
الحبيبة)

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة
إلى رياحين حياتي (إخوتي)
إلى الروح التي سكنت روحي

**الآن تفتح الأشرعة وترفع المرساة لتنتقل
السفينة في عرض بحر واسع مظلم هو بحر
الحياة وفي هذه الظلمة لا يضيء إلا قنديل
الذكريات ذكريات الأخوة البعيدة إلى الذين
أحببتهم وأحبوني
(أصدقائي وزملائي)**

شكر وعرفان

**أتقدم بالشكر أولاً إلى الله الذي ساعدني على الوصول إلى
هذه المرحلة**

**وأخص بالشكر الدكتور مهندس/ صالح الهادي محمد أحمد
الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث والذي لم يبخل علي
بالنصح والإرشاد والتوجيهات وكان بمثابة الأب والصديق
فجزاه الله عني كل خير فله مني كل التقدير والاحترام..**

**وأخص بالشكر أيضاً الأستاذ الدكتور/ محمد الزين محمد
المحامي والمحكم الدولي والأستاذ/ عصام عبد الحفيظ
المحامي لما قدموه لي من نصح وإرشاد**

**وأخص بالشكر البروفيسور/ محمد الفاتح إسماعيل رئيس
قسم الشريعة والقانون بجامعة أفريقيا والدكتور مهندس/
سلمى يحي على التعليقات القيمة التي أثرت هذه الدراسة.**

وأخص بالشكر الدكتور/ أحمد إسماعيل على المجهود
المقدر الذي قام به.

وأخص بالشكر أيضاً كل الإخوة الزملاء المهندسين ورجال
القانون الذين شاركوا بفاعلية في عملية الإستبيان .

المحتويات

VIII -

مستخلص البحث

IX

X - XI

Abstract

المقدمة

13	1-1 تمهيد
13	2-1 أهمية البحث
14	3-1 أسئلة البحث
14	4-1 أسباب اختيار الموضوع
14	5-1 أهداف البحث
14	6-1 نطاق البحث
15	7-1 الدراسات السابقة
	8-1 الوسائل المستخدمة ومصادر المعلومات وطرق جمعها
	15
15	9-1 أسلوب وطريقة البحث

15	1-9-1 طبيعة البحث
16	2-9-1 مجتمع البحث
16	3-9-1 الأسلوب الإحصائي
17	10-1 الصعوبات التي واجهت الدراسة
17	11-1 مكونات البحث
18	

الباب التمهيدي - المبادئ العامة لقوانين البناء (مفاهيم عامة)

20	1-2 تمهيد
20	2-2 تعريف القانون
20	1-2-2 التعريف اللغوي
20	2-2-2 التعريف الإصطلاحي
21	3-2 تشريعات وقوانين البناء
22	4-2 المبادئ الأساسية لقانون البناء
25	

الباب الأول - تطور قانون البناء في السودان 1956م - 2008م

27	1-3 تمهيد
28-29	2-3 الأوامر المحلية لتنظيم البناء لسنة 1958م
30-31	3-3 القانون المحلي لتنظيم البناء بالعاصمة القومية لعام 1991م
31-33	4-3 قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة 1997م
33-36	5-3 قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة 2008م
36-41	6-3 قانون تنظيم لائحة البناء بولاية الخرطوم ولوائحه لسنة 2008م

الباب الثاني - قوانين البناء المقارنة في المحيط الإقليمي

43	1-4 تمهيد
43	2-4 اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الموحد لسنة 2008م
-43	1-2-4 الباب الأول - التخطيط العمراني
45	
46 -45	2-2-4 الباب الثاني - التنسيق الحضاري
-46	3-2-4 الباب الثالث - تنظيم أعمال البناء
52	
-52	4-2-4 الباب الرابع - الحفاظ على الثروة العقارية
53	
	3-4 قانون تنظيم البناء ولوائحه لإمارة أبوظبي لسنة 1983م
53	
	1-3-4 قانون رقم (4) لسنة 1983م لتنظيم أعمال البناء
54 -53	
	2-3-4 قانون رقم (4) لسنة 1985م لتنظيم أعمال البناء
54	
	3-3-4 لائحة قانون البناء لإمارة أبوظبي لسنة 1983م
66 -54	
	4-4 لائحة شروط ومواصفات البناء لإمارة دبي لسنة 2001م
77 -66	
-78	5-4 قانون تنظيم المباني لدولة قطر لسنة 1985م
79	

الباب الثالث - قياس الرأي العام المهني بالسودان

81	1-5 تمهيد
81	2-5 تصميم الاستبيان

4-5 إيجابيات قانون ولوائح البناء لسنة 2008م في رأي سوق العمل
86

5-5 سلبيات قانون ولوائح البناء لسنة 2008م في رأي سوق العمل
87-86

6-5 آراء ومقترحات سوق العمل
87

الباب الرابع - رؤية نقدية لقانون البناء لسنة 2008م

1-6 تمهيد
89

2-6 إيجابيات قانون البناء الحالي مقارنة بقانون 1997م
93-89

3-6 رؤية نقدية للسلبيات الموجودة بقانون البناء الحالي
100-93

4-6 الأخطاء الأخرى في القانون الحالي
101

1-4-6 أخطاء لائحة تنظيم البناء لسنة 2008م
101

2-4-6 أخطاء لائحة تسوية مخالفات المباني لسنة 2008م
101

3-4-6 تعليقات على لائحة تنظيم الخدمات الإستشارية
102

4-4-6 أخطاء لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتدابير السلامة
102

5-4-6 أخطاء لائحة إصدار أوامر الإزالة وإجراءاتها
103-102

6-4-6 بعض الجوانب التي يفتقدها القانون الحالي
103

6-5 مقترح الباحث لإثراء قانون البناء الحالي
104

الخاتمة
107

108 -107	نتائج البحث	
110 -109	التوصيات	
-111	المراجع	112
113	مواقع الإنترنت الملاحق	114

قائمة المخططات

الرقم	اسم المخطط	رقم الصفحة
1	الإطلاع على قانون البناء	81
2	كيفية الإطلاع على قانون البناء	82
3	عقوبة السجن	83
4	رسوم بدل المواقف	84
5	رسوم ترخيص البناء	84
6	مدى توازن وإنصاف قانون البناء	85
7	مدى مواكبة القانون للتطور الحالي	86

قائمة الجداول

الرقم	اسم الجدول	رقم الصفحة
1	أخطاء لائحة تنظيم البناء لسنة 2008م	101
2	أخطاء لائحة تسوية مخالفات المباني لسنة 2008م	101
3	أخطاء لائحة الشروط	102

	والمواصفات الفنية لتدابير السلامة	
102	أخطاء لائحة إصدار أوامر الإزالة وإجراءاتها	4

مستخلص البحث

يهدف هذا البحث إلى دراسة ومعرفة مراحل تطور قانون البناء بولاية الخرطوم منذ العام 1958م إلى العام 2008م. ومقارنتها بقوانين بناء بعض الدول العربية الأخرى (مصر، الإمارات وقطر).

لخص الباحث أهدافه حول معرفة مدى التطور الذي حدث في القوانين منذ العام 1958م إلى 2008م، مدى كفاءة وفعالية قانون البناء الحالي ولوائحه وقدرته على ضبط عملية النمو العمراني، مدى التوازن الذي يحققه القانون الحالي بين حقوق وواجبات كل من الدولة، المواطن والمستثمر، مدى مواكبة القانون الحالي لعملية التطور وكم من الزمن يمكن أن يستمر. وأخيراً الوصول إلى مقترح عام لقانون بناء يواكب التطور الحالي.

ركز الباحث نطاق الدراسة في ولاية الخرطوم فقط لضعف قوانين البناء في ولايات السودان المختلفة. وشمل مجتمع البحث ثلاث فئات (المقاولين والإستشاريين، مهندسي وزارة التخطيط ورجال القانون). وقد تم جمع المعلومات من قوانين البناء موضوع الدراسة وتوزيع إستبيان لمعرفة آراء الفئات المختلفة.

بعد تحليل هذه الآراء وإضافة رأي الباحث الشخصي تم التوصل إلى وجود تطور ملحوظ في الجوانب الفنية لمواد القانون والتي تشوبها بعض الأخطاء اللغوية، نجد أيضاً أن القانون الحالي يميل إلى مصلحة الدولة في العديد من المواد، بالرغم من التطور الجيد في بعض مواد القانون إلا أنه يفتقد إلى جوانب هامة مثل شروط وضوابط الشقق السكنية. أما عن فترة سريان القانون فنجد أن فئات المبحوثين

والباحث يرون أنه يحتاج إلى إضافة وتعديل بعض مواده خلال فترة قريبة.

أما التوصيات التي طرحها الباحث فقد تركزت في الإستعانة بالعديد من الفئات عند وضع قانون البناء (مهندسي القطاع العام والخاص، المجلس الهندسي، رجال القانون، مصححين لغويين)، عمل سمنارات تعريفية بالقانون الجديد قبل طرحه، الإهتمام بجانب الشقق السكنية ووضع لائحة منفصلة لها حول كيفية إدارتها والحفاظ عليها. بالإضافة لعمل دراسات أخرى في هذا النطاق مع ضرورة مقارنتها بمثيلاتها في المحيط الإقليمي.

الباحث

Abstract

The aim of this dissertation is to study the development stages of the building regulations in the Khartoum state during years 1958 to 2008, and compare it with other Arab countries building regulations (Egypt, UAE and Qatar).

The researcher summarizes his targets to know the developmnet which happened in the building regulations from the year 1985 up to 2008. The efficiency and effectiveness of the currently regulations to control the construction development process, balance achieved in the currently regulations between rights and duties of government, citizen and investor, the convoy of the currently regulations to the development and how many years it can continue. Finally to sugest the main form of new building regulation which can convoy the currently development.

The researcher concentrates on the dissertation in Khartoum state only because of the weakness of the regulations in other Sudan states, and the research society which includes three groups (contractor & consultant, ministry of physical planning engineers and lawyers). The information was collected from the building regulations (under studying) and questionnaire which distributed to the above three groups to know their opinions.

After analyze the above openions and addition of the researcher's, the results indicate that there is some improvement in the technical sides of some regulation items in spite of some linguistic mistakes. The researcher sees that the current regulations prejudiced to the government and it lack important criterions and conditions of the residential high buildings. As regards how long it can be effective; the three groups and researcher see that it needs some modifications from time to time.

The recommendations suggested by the researcher concentrate on contribution of many categories to install the building regulations (common & private section engineers, engineering council, lawyers and rectified linguistic), and make seminars to identify the new regulations before activation. Install separate regulations that manage and preserve the residential high buildings. More studies be done in the same field and compare it with its counter apart in the similar region.

Researcher