



كلية الهندسة

التشريعات المنظمة للعمارة في مصر: اشتراطات المناطق كمدخل  
لتحسين خصائص البيئة السكنية

رسالة مقدمة من

مهندس/ عصام الدين محمد علي محمد

المدرس المساعد بقسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

للحصول على

درجة الدكتوراه في الهندسة المعمارية

من كلية الهندسة - جامعة أسيوط

لجنة الحكم:

أ.د. شعبان طه إبراهيم

أستاذ ووكيل كلية الهندسة بشبرا - جامعة الزقازيق

أ.د. محمد إبراهيم قشوه

أستاذ بكلية الهندسة - جامعة الأزهر

أ.د. كامل عبد الناصر أحمد

أستاذ التخطيط العمران ورئيس قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

أ.د. محمود أحمد عبد اللطيف

أستاذ التخطيط العمران والإقليمي - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

لجنة الإشراف:

أ.د. كامل عبد الناصر أحمد

أستاذ التخطيط العمران ورئيس قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

أ.د. محمود أحمد عبد اللطيف

أستاذ التخطيط العمران والإقليمي - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

د. نبيل صفوت

أستاذ مشارك بكلية العمارة - جامعة تكساس A & M بأمریکا

د. محمود حسن نوفل

أستاذ التخطيط العمران والإقليمي المساعد - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

ملخص رسالة الدكتوراه  
تحت عنوان

## التشريعات المنظمة لل عمران في مصر: اشتراطات المناطق كمدخل

### لتحسين خصائص البيئة السكنية

المقدمة من

مهندس/ عصام الدين محمد علي محمد  
المدرس المساعد بقسم الهندسة المعمارية  
كلية الهندسة - جامعة أسيوط

تمتلئ الساحة المنظمة لل عمران في مصر بمجموعات عديدة ومتشعبة ومتداخلة من القوانين والقرارات واللوائح التنفيذية. ويهتم البحث بالدراسة لتشريعات قوانين التخطيط العمراني و قوانين تنظيم أعمال البناء واللوائح التنفيذية المنظمة لهم خاصاً داخل البيئة السكنية بالمدن المصرية.

يهدف البحث إلى دراسة وتحليل قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية خاصاً تشريعات نسبة الإشغال، و قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية خاصاً تشريعات إرتفاعات المباني كتشريعات موحدة تطبق على جميع المواقع السكنية في معظم المدن المصرية كـبيره وصغيرها دون تفرقة أو مراعاة لاختلاف الظروف البيئة الطبيعية والوظيفية والاجتماعية والجمالية لتلك المواقع أو المدن. كما أنه يعترها الكثير من القصور حيث أنها متضاربة بين موادها المختلفة، وتعتبر التعديلات الكثيرة التي أجريت عليها على مر السنوات السابقة جزئية وقاصرة وليس لها النظرة الشاملة لمدى ملاءمتها للظروف البيئة المحيطة. كما يهدف البحث إلى بيان جوانب القصور في تلك التشريعات ومدى انعكاساتها على خصائص البيئة السكنية. ويركز البحث بالدراسة على أهم نتائج القصور من تلك التشريعات وهي ارتفاع الكثافات السكانية وكذلك ارتفاع الكثافات البنائية في معظم المواقع السكنية داخل المدن المصرية. ويهتم البحث بإبراز اشتراطات المناطق خاصاً الاشتراطات الخاصة بنسبة الإشغال وارتفاعات المباني للتحكم في الكثافات السكانية كمدخل لتحسين خصائص البيئة السكنية.

يتكون البحث في مجمله من ستة أبواب كالتالي:

الباب الأول: بعنوان مقدمة عامه تتناول إشكالية و مجال البحث، وكذلك أهم فرضيات وأهداف البحث، كما يتعرض إلى منهجية البحث في الدراسة والتحليل.

---

**الباب الثاني:** بعنوان قوانين التخطيط العمراني و تشريعات المباني في مصر: خلفية تاريخية وتعريفات للعناصر الأساسية. يتناول هذا الباب بالدراسة مفهوم تشريعات العمران ومفهوم البيئة السكنية، كما يبرز أهمية الكثافة كمؤشر هام لتحديد خصائص البيئة السكنية، وكذلك يتعرض إلى خلفية تاريخية لقوانين التخطيط العمراني وتشريعات المباني في العصر الفرعوني وكذلك في العصر الإسلامي.

**الباب الثالث:** بعنوان التسلسل التاريخي لقوانين التخطيط العمراني و تشريعات المباني في مصر في الفترة من ١٨٨١ إلى ١٩٩٦. يتعرض هذا الباب لتشريعات العمران بداية من الأمر العالي لسنة ١٨٨١ حتى قوانين التخطيط العمراني و تشريعات المباني المعمول بها حاليا في مصر وعلى رأسها قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ و قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحتهما التنفيذية وكذلك اشتراطات المناطق المعمول بها في بعض المواقع السكنية داخل المدن المصرية.

**الباب الرابع:** تحت عنوان أوجه القصور في قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ و قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومدى انعكاسهما على خصائص البيئة السكنية في مصر. يبدأ هذا الباب بعرض لأسباب القصور بشكل عام لقوانين التخطيط العمراني و تشريعات المباني في مصر. ثم يتناول أوجه القصور في قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ و قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وآثارهما السلبية على خصائص البيئة السكنية.

**الباب الخامس:** بعنوان اشتراطات المناطق كمدخل للتعامل مع القصور الحادث من التشريعات الموحدة الحالية. ينقسم هذا الباب إلى جزأين رئيسيين، الجزء الأول يتناول بالدراسة تحليل لتجربة مصر في اشتراطات المناطق من حيث الجوانب الإيجابية والسلبية لتلك الاشتراطات وانعكاساتها على خصائص البيئة السكنية المطبقة فيها. أما الجزء الثاني من هذا الباب فيتناول بالدراسة تحليل للتجربة الأمريكية في مجال اشتراطات المناطق وهي (PUD)، كما يتعرض بالدراسة لثلاثة مشروعات لمواقع سكنية مختلفة كنموذج للاشتراطات الخاصة بنظام (PUD).

**الباب السادس:** بعنوان نموذج مقترح للتحكم في الكثافة السكانية للمواقع السكنية. يهدف هذا النموذج إلى التحكم في الكثافة البنائية والكثافة السكانية من خلال التحكم في تشريعات ارتفاعات المباني ونسبة الإشغال.

من الدراسات السابقة أمكن استخلاص واقتراح بعض النتائج والتوصيات التي تساهم في تحديد الأسس التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند سن أو تطبيق تشريعات العمران في المواقع السكنية داخل المدن المصرية.

---