

جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية
كلية الدراسات العليا
قسم العدالة الجنائية
تخصص تشريع جنائي إسلامي



المخالفات العمرانية في النظام السعودي

دراسة تأصيلية، تطبيقية

إعداد

حمود عاطف مبارك القحطاني

إشراف

د. مروان شريف القحف

رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

في العدالة الجنائية

الرياض

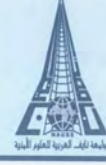
1434هـ - 2013م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سُرْمَا
مَرَا
حَجْرِيَا

بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية
Naif Arab University for Security Sciences



نموذج (٣٢)

كلية الدراسات العليا
قسم: العدالة الجنائية

إجازة رسالة علمية في صيغتها النهائية

الاسم : حمود عاطف مبارك آل عاطف القحطاني الرقم الأكاديمي: ٤٣١٠٢٢٨

الدرجة العلمية : ماجستير في العدالة الجنائية التخصص: التشريع الجنائي الإسلامي
عنوان الرسالة: المخالفات العمرانية في النظام السعودي ، دراسة تأصيلية تطبيقية.

تاريخ المناقشة : ١٤٣٤/٠٦/٢٠ هـ الموافق ٢٠١٣/٠٤/٣٠

بناءً على توصية لجنة مناقشة الرسالة، وحيث أجريت التعديلات المطلوبة، فإن اللجنة توصي
بإجازة الرسالة في صيغتها النهائية المرفقة كمتطلب تكميلي للحصول على درجة الماجستير .

والله الموفق ،،،،

أعضاء لجنة المناقشة :

مشرفاً ومقرراً

عضواً

عضواً

د-١ / مروان شريف القحف

د-٢. أحمد بن محمد صالح عذب

د-٣ / زيد بن سعد الفنام

رئيس القسم

الإسم : د. محمد عبد الله بن محمد

التوقيع : محمد

التاريخ : ٢٠ / ٦ / ١٤٣٤

كلية الدراسات العليا

القسم: العدالة الجنائية

التخصص: التشريع الجنائي الإسلامي

مستخلص الدراسة

العنوان: المخالفات العمرانية في النظام السعودي. دراسة تأصيلية، تطبيقية.

إعداد الطالب: حمود عاطف مبارك آل عاطف القحطاني

المشرف العلمي: الدكتور/ مروان شريف القحف

مشكلة الدراسة:

تتزايد مشكلة المخالفات العمرانية مع توسع التطور العمراني . والنظام وإن كان قد نشر في الجريدة الرسمية إلا أنه لم ينشر في باقي وسائل الإعلام المعاصرة بشكل يجعل الجميع على اطلاع وإدراك لمواد النظام.

مجتمع وعينة الدراسة: منطقة الرياض

منهج الدراسة: المنهج الوصفي

أهم النتائج

1- عدم إخراج الميازيب والشرفات في الطريق النافذ إلا بإذن الإمام حفاظاً على المصلحة العامة، وتحقيقاً للمصلحة الخاصة، إذن أنه لو رأى الإمام عدم الضرر أجاز ذلك ، ولأن سالكي الطريق شركاء في حق المرور.

2- وجود تباين بين النظام السعودي والقانون المصري من حيث العقوبات فالنظام السعودي يكتفي بالغرامة والعقوبة التبعية وهي الإزالة، أما النظام المصري فقد عاقب بالحبس بالإضافة إلى الغرامة التي تعادل قيمة الأعمال.

3- لا يمنع الشخص من تصرفه في ملكه إلا إذا كان الضرر بجاره ضرراً بيناً فيمنع من ذلك.

أهم التوصيات

1- نشر الأنظمة وتوعية المواطن بها عن طريق وسائل الإعلام التي تجعله على سعة من الاطلاع ومعرفة الأنظمة والعقوبات المترتبة عليها.

2- تلافياً لتراخي المخالفين في تسوية مخالفاتهم يجب اعتماد وسائل قانونية وإدارية كمخاطبة الإمارة لإيقاف مستحقات المخالف لدى الجهات الأخرى حتى يتم مراجعة البلدية وإزالة المخالفة وتسديد الغرامة المستحقة.

3- إعطاء دور للقضاء كجهة عليا للرقابة على فرض العقوبات؛ لأن إيقاع العقوبة من جهة إدارية يخالف مبادئ العدالة.

إهداء

إلى والدي رحمه الله وفاءً و عرفاناً
وإلى والدي البسها الله ثوب الصحة والعافية براً وإحساناً
وإلى زوجتي وأبنائي حباً وتقديراً
وإلى إخواني وأخواتي تقديراً واحتراماً
الذين ساندوني ودعموني فلهم مني الشكر والثناء
إليهم جميعاً أهدي هذا الجهد العلمي

الباحث

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على محمد بن عبدالله خاتم الأنبياء والمرسلين. الحمد لله على نعمه التي لا تعد ولا تحصى حمداً يليق بعظمته وجلال سلطانه امتثالاً لقوله تعالى: ﴿هَذَا مِنْ فَضْلِ رَبِّي لِيُؤْتِيَنِيَ الْاَشْكُرُ اَمْ اَكْفُرُ وَمَنْ شَكَرَ فَاِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ وَمَنْ كَفَرَ فَاِنَّ رَبِّي غَنِيٌّ كَرِيْمٌ﴾. وقد رأيت من الواجب علي أن أرفع آيات التقدير والامتنان إلى كل من كان ذا فضل علي . وإنه لمن دواعي السرور والغبطة بعد أن وفق الله الباحث من إكمال دراسته في جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية . يسره أن يتقدم بوافر الشكر والتقدير لكل من قدم العون أو شارك بأية صورة من الصور في تهيئة الظروف وتيسير سبل الالتحاق لمواصلة الدراسة في هذه الجامعة للتشرف بنيل درجة الماجستير .

وعلى وجه الخصوص إجلالاً واحتراماً.

نايف بن عبد العزيز آل سعود رحمه الله الذي كان له الرأي الثاقب والفضل الأكبر في تطوير هذه الجامعة إلى أن أصبحت صرحاً يشار إليه بالبنان.

والى صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن نايف بن عبد العزيز آل سعود وزير الداخلية ورئيس المجلس الأعلى لجامعة نايف العربية للعلوم الأمنية.

والى سعادة رئيس الجامعة: الدكتور : جمعان بن رشيد بن رقوش

والى سعادة عميد كلية الدراسات العليا : الدكتور / عامر خضير الكبيسي .

والى سعادة وكيل كلية الدراسات العليا : الدكتور / سعد علي الشهراني

والى سعادة رئيس قسم العدالة الجنائية : الدكتور/ محمد بن عبد الله ولد محمدين

والى سعادة الدكتور / مروان شريف القحف

عضو هيئة التدريس بجامعة نايف العربية للعلوم الأمنية. الذي أشرف على هذا البحث، حيث أعطاه من وقته الكثير، وبذل جهداً مضمناً في سبيل إرشاد وتوجيه الباحث، فله مني الشكر والثناء والتقدير وجزاه الله خيراً.

والى سعادة المناقشين

الدكتور/ زيد سعد الغنام عضو هيئة التدريس بكلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض.

الدكتور/ أحمد محمد صالح أعزب عضو هيئة التدريس بجامعة الملك عبدالعزيز بجدة.

والشكر موصول لسعادة مدير عام إدارة الرخص بأمانة منطقة الرياض

المهندس/ علي أحمد الذروي

لما قدمه من تسهيلات لإتمام هذه الدراسة

وإلى سعادة المهندس/ سالم قاعد المطيري رئيس بلدية الرين الذي قام
بتشجيعي وتوجيهي.

كما أتقدم بوافر الشكر إلى:

إلى مدراء عموم ورؤساء أقسام بوزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة منطقة

الرياض (إدارة الرخص ، الشؤون القانونية)

وإلى: رؤساء البلديات الفرعية بمدينة الرياض لإثراء هذه الدراسة بخبرتهم الطويلة

وحماسهم لإخراج هذه الدراسة إلى حيز الوجود .

وإلى كل من: سلطان عايض القحطاني ومحمد الشهري ويوسف الدايل بأمانة

منطقة الرياض على تزويدهم لي ببعض مراجع الدراسة.

وقبل الختام أرى لزاماً علي أن أعبر عن شكري لكل الأخوة والأقارب

والأصدقاء الذين أسهموا بقسط وافر في نصحي وإرشادي إلى مصادر

المعلومات والحصول عليها.

وكذا الشكر موصول إلى كل من فاتني ذكرهم وما أنسانيهم إلا الشيطان

ومنهم أطلب العذر .

والشكر لله من قبل ومن بعد وهو الهادي إلى سواء السبيل ،،،،،

الباحث

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	مستخلص الدراسة باللغة العربية
ب	مستخلص الدراسة باللغة الإنجليزية
ج	الإهداء
د	الشكر والتقدير
و	قائمة المحتويات
1	الفصل الأول مشكلة الدراسة وأبعادها
2	مقدمة الدراسة
3	مشكلة الدراسة
4	تساؤلات الدراسة
4	أهداف الدراسة
4	أهمية الدراسة
5	حدود الدراسة
5	منهج الدراسة
6	مفاهيم ومصطلحات الدراسة
11	الدراسات السابقة
15	الفصل الثاني مخالفات البناء في الإسلام
16	المبحث الأول: ضوابط البناء في الإسلام
17	المطلب الأول: أدلة مشروعية البناء.
22	المطلب الثاني: الحكمة من مشروعية البناء
25	المطلب الثالث: مواصفات البناء والبنائين
29	المبحث الثاني: مخالفات البناء في الإسلام
30	المطلب الأول: مخالفات الارتفاع بالبناء عن الجيران

الصفحة	الموضوع
34	المطلب الثاني: مخالفة فتح نوافذ تطل على حريم الجيران
42	المطلب الثالث: مخالفة إخراج الميازيب والشرفات إلى الطريق.
47	المطلب الرابع: مخالفة بناء الأفران والمصانع والمدابغ المؤذية للجوار
49	الفصل الثالث مخالفات البناء المرخص وغير المرخص
50	المبحث الأول: مخالفات البناء المرخص
51	المطلب الأول: مخالفات أنظمة البناء
51	الفرع الأول: تجاوز عدد الأدوار
65	الفرع الثاني: تجاوز مساحة الملاحق العلوية
67	الفرع الثالث: تجاوز الارتدادات أو نسبة البناء
76	الفرع الرابع: تجاوز خطوط التنظيم العمراني
83	المطلب الثاني: تجاوز الترخيص
83	الفرع الأول: تجاوز الترخيص وفق مخططات جديدة
90	الفرع الثاني: اشتراك المقاول في تجاوز الترخيص
93	المطلب الثالث: عدم تجديد رخصة البناء
95	المبحث الثاني مخالفات البناء غير المرخص
96	المطلب الأول: إقامة البناء بدون رخصة وخلاف أنظمة البناء.
105	المطلب الثاني: إقامة البناء بدون رخصة وغير مخالف لأنظمة البناء.
106	المطلب الثالث: الشروع في الترميم بدون رخصة.
109	المطلب الرابع: قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة ولكن لم يتم الترخيص بها.
120	المطلب الخامس: اشتراك المقاول في إقامة البناء بدون رخصة.
122	المطلب السادس: إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة

الصفحة	الموضوع
124	الفصل الرابع مخالفات البلدية وأنظمة البناء
125	المبحث الأول: مخالفات أنظمة البناء
126	المطلب الأول: استخدام المبنى لغير ما خصص له.
127	المطلب الثاني: مخالفة البناء لاستعمالات المنطقة.
130	المطلب: قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء
132	المطلب الرابع: البناء في أرض مملوكة للغير
135	المطلب الخامس: البناء في أرض حكومية غير مخططة
142	المطلب السادس: عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها
148	المطلب السابع: أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة
149	المبحث الثاني: مخالفات البلدية
150	المطلب الأول: عدم إزالة مخالفات البناء أو الترميم أو إلقاؤها في أراضي. الغير أو الأماكن العامة أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك.
152	المطلب الثاني: استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب خطراً أو إزعاجاً للجمهور
154	المطلب الثالث: ترك البيارات دون أغطية واقية.
154	المطلب الرابع: عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة
159	وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية.
160	المطلب الخامس: نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع

الصفحة	الموضوع
162	الفصل الخامس الدراسة التطبيقية
163	القضية الأولى
165	القضية الثانية
168	القضية الثالثة
170	القضية الرابعة
171	القضية الخامسة
172	القضية السادسة
173	القضية السابعة
174	القضية الثامنة
175	القضية التاسعة
176	القضية العاشرة
178	القضية الحادية عشر
179	الفصل السادس الخلاصة والنتائج والتوصيات
180	خلاصة الدراسة
180	نتائج الدراسة
182	توصيات الدراسة
184	قائمة المصادر والمراجع
192	ملاحق الدراسة

الفصل الأول

مشكلة الدراسة وأبعادها

- مقدمة الدراسة
- مشكلة الدراسة
- تساؤلات الدراسة
- أهداف الدراسة
- أهمية الدراسة
- حدود الدراسة
- منهج الدراسة
- مفاهيم ومصطلحات الدراسة
- الدراسات السابقة

الفصل الأول

مشكلة الدراسة وأبعادها

مقدمة الدراسة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستهديه ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له ومن يضل فلا هادي له وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له شهادة نرجو بها النجاة من النار، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله أفضل الأخيار ﷺ وعلى آله وصحبه ما تعاقب الليل والنهار وسلم تسليماً كثيراً أما بعد:

فقد قال تعالى ﴿ أَوَلَمْ يَسِيرُوا فِي الْأَرْضِ فَيَنْظُرُوا كَيْفَ كَانَ عَاقِبَةُ الَّذِينَ مِنْ قَبْلِهِمْ كَانُوا أَشَدَّ مِنْهُمْ قُوَّةً وَأَثَارُوا الْأَرْضَ وَعَمَرُوهَا أَكْثَرَ مِمَّا عَمَرُوهَا وَجَاءَتْهُمْ رُسُلُهُم بِالْبَيِّنَاتِ فَمَا كَانَ اللَّهُ لِيَظْلِمَهُمْ وَلَكِنْ كَانُوا أَنْفُسَهُمْ يَظْلِمُونَ ﴾ (1).

وقال تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴾ (2).

خلق الله تعالى الناس لعبادته وإقامة خلافته في الأرض، وليعمروها فكان العمل المخلص في إعمار الأرض نوعاً من العبادة.

فالتوسع الحضري العمراني أمر حتمي في كل الحضارات وفي كل الدول. وتشهد المملكة العربية السعودية تحضراً وتوسعاً وتنظيماً للمدن. تزايد فيه العمران والتشييد وانتشرت فيه مشاريع البناء، فأصبحت من أنشط المشاريع. ذلك بأن بناء المساكن والمحلات التجارية أصبح يفوق التصور وشهد تطوراً كبيراً وبخاصة العمائر السكنية ذات الطوابق المتعددة، إضافةً للمحلات والأسواق التجارية المتعددة الأشكال والتصاميم.

(1) سورة الروم، آية 9.

(2) سورة النساء، آية 59.

فظهرت المخالفات التي تقع في مواطن كثيرة، ومنها على سبيل المثال مخالفة تعدد الأدوار، مخالفة الارتدادات، مخالفة البناء بدون ترخيص. وأصبحت مشكلة تóرق وزارة الشؤون البلدية والقروية والأمانات والبلديات التابعة لها. فوضعت السلطة العامة العديد من الأنظمة⁽¹⁾، وغايتها الإشراف والمتابعة لتنفيذ النظام⁽²⁾، وتطبيق الغرامات والجزاءات⁽³⁾، على المخالف سعيًا لكبح هذه المخالفات التي قد تحدث ضرراً على المواطن والدولة بشكل عام، وستتناول الدراسة موضوع المخالفات العمرانية .

مشكلة الدراسة

على الرغم من كثرة المخالفات العمرانية وحرص الأمانات والبلديات على منعها وضبطها بإيقاع صور العقاب عليها مثل الغرامة وسحب الترخيص وإزالة المخالفة، فإن مشكلة المخالفات مازالت مستمرة ومتزايدة مع توسع التطور العمراني. وهذا النظام وإن كان قد نشر في الجريدة الرسمية إلا أنه لم ينشر في باقي وسائل الإعلام المعاصرة بشكل يجعل الجميع على اطلاع وإدراك لمواد النظام وهذا سبب رئيس في كثرة المخالفات. لذلك تنحصر مشكلة الدراسة في السؤال الرئيس: ما هي مخالفات البناء العمراني في الأنظمة السعودية؟ ويتفرع منه الأسئلة التالية:

تساؤلات الدراسة

- (1) نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 في 1397/2/21 هـ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد 2662 في 1397/2/23 والنظام العام لأمانة العاصمة والبلديات في المملكة العربية السعودية الصادر بالأمر السامي رقم 8723 في 1357/2/07 هـ ونظام الطرق المباني الصادر عام 1360 هـ -1941م المنشور في أم القرى ، نظام مراقبة الأراضي وإزالة التعديت بالمرسوم الملكي رقم 19609 في 1399/8/28 هـ، والأمر السامي رقم 15547 في 1402/7/1 هـ، والأمر السامي رقم 571/4 ن في 1405/3/26 هـ.
- (2) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، الإدارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت، 1432 هـ-2011م الطبعة الأولى.
- (3) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ والتعليمات التنفيذية للائحة.

1. ما أصل مخالفات البناء في التشريع الإسلامي ؟
2. ما المخالفات التي تقع في البناء وفق الأنظمة السعودية؟
3. ما العقوبات التي توقع على مرتكب المخالفة في حال ارتكاب أية مخالفة ؟
4. ما الجهة المختصة بالتفتيش عن المخالفات والمراقبة على العمائر وضبط المخالفات ؟ وما الجهة المختصة بتوقيع العقوبات؟ من واقع الحالات التطبيقية.

أهداف الدراسة

1. معرفة أصل مخالفات البناء في التشريع الإسلامي.
2. محاولة حصر وجمع المخالفات التي تقع في البناء.
3. بيان العقوبات التي نص عليها النظام وحالة إيقاع كل عقوبة.
4. التعرف على الجهة المختصة بضبط المخالفات وتوقيع العقوبات من واقع الحالات التطبيقية.

أهميه الدراسة

1-الأهمية العلمية:

إن موضوع مخالفات البناء في النظام السعودي لم يحظ بدراسات علمية سابقة رغم أهميته ونلاحظ ذلك في قلة المصادر والمراجع والدراسات التي تشرح أو تبحث في نظام المخالفات العمرانية في المملكة العربية السعودية وتفصل فيه وتعطيه حقه من الدراسة، ولذلك حاولت البحث فيه لما له من أهميته وللتعرف على صور المخالفات والعقوبات المترتبة عليها في النظام السعودي.

2- الأهمية العملية:

ترجع أهمية الدراسة إلى أنها تقدم إيضاحاً للمعنيين الموظفين من مراقبين ومشرفين ومهندسين الذين يقومون بالمتابعة والإشراف على البناء ومراقبة مخالفاته بأهمية ما يقومون به من إجراءات مراقبة وضبط للمخالفة وآلية تطبيق الأنظمة على المخالفات. لذا وجب على من يقومون بتلك الإجراءات أن يكونوا على دراية تامة بما

يقومون به وأن يطبقوها وفقاً للأنظمة واللوائح والقرارات والتعاميم. وكذلك لإطلاع صاحب البناء على الأنظمة والتعليمات وعقوبة مخالفتها؛ فيكون على علم ودراية بها.

حدود الدراسة

1. الحدود الموضوعية: سيكون نطاق بحثي منحصراً في دراسة المخالفات الواردة في أنظمة البلديات⁽¹⁾، ولائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية⁽²⁾. ونظام الطرق والمباني⁽³⁾، ونظام مراقبة الأراضي وإزالة التعديلات وما صدر من قرارات وزارية في هذا الشأن ، وتأصيل ذلك من مصادر التشريع الإسلامي. والاستعانة بمراجع عربية وبالأخص المراجع المصرية، إضافة لدراسة تطبيقية على حالات في مخالفات البناء التي تعالجها وتطبق عليها الأنظمة الجهات المعنية في منطقة الرياض.

2. الحدود المكانية: أمانة منطقة الرياض والبلديات التابعة لها.

3. الحدود الزمانية: القضايا التي تضمنت مخالفات البناء خلال الخمس سنوات الأخيرة من 1428هـ إلى 1433هـ .

منهج الدراسة

استخدم الباحث اتباع المنهج الوصفي بطريقته العلمية الاستقرائية التحليلية⁽⁴⁾. وقد عرّف المنهج الوصفي: بأنه المنهج الذي يعتمد على دراسة الظاهرة كما توجد في الواقع ويعني بوصفها وصفاً دقيقاً ويعبر عنها تعبيراً كيفياً وكمياً⁽⁵⁾.

(1) نظام البلديات رقم م/5 في 1397/2/21هـ مرجع سابق.

(2) لائحة الغرامات والجزاءات رقم 218 في 1422/8/6هـ مرجع سابق .

(3) نظام الطرق والمباني عام 1360هـ مرجع سابق .

(4) أبو سليمان ، عبد الوهاب إبراهيم ، كتابة البحث العلمي ومصادر الدراسات الفقهية، دار الشروق، جدة، ط1 عام 1411هـ 1993م ، ص 33

(5) عبيدات ذوقان، البحث العلمي ، مفهومه وأدواته وأساليبه ، دار الفكر ، عمّان ، ط5 ، عام 1417هـ، ص223

مفاهيم ومصطلحات الدراسة

1- المخالفات

لغة: بمعنى المفارقة أي مفارقة من هو معه، أو مفارقة ما عليه الجماعة، يقال خلف فلان بعقبتي إذا فارقه على أمر فصنع شيئاً آخر. ويقال: خلف فلان أصحابه إذا لم يخرج معهم. قال تعالى ﴿رَضُوا بِأَنْ يَكُونُوا مَعَ الْخَوَالِفِ وَطُبِعَ عَلَى قُلُوبِهِمْ فَهُمْ لَا يَفْقَهُونَ﴾ (1)، وقال تعالى ﴿فَإِنْ رَجَعَكَ اللَّهُ إِلَى طَائِفَةٍ مِنْهُمْ فَاسْتَأْذَنُوكَ لِلْخُرُوجِ فَقُلْ لَنْ تَخْرُجُوا مَعِيَ أَبَدًا وَلَنْ تُقَاتِلُوا مَعِيَ عَدُوًّا إِنَّكُمْ رَضِيتُمْ بِالْقُعُودِ أَوَّلَ مَرَّةٍ فَاقْعُدُوا مَعَ الْخَائِفِينَ﴾ (2)، والخوالف هنا النساء. ويقال عبد خالف وصاحب خالف إذا كان مخالفاً. ورجل خالف وامرأة خالفة إذا كانت فاسدة أو متخلفة في منزلها، وقيل رجل خالف وخالفه أي كثير الخلاف. والخلاف المخالفة (3)، قال تعالى ﴿فَرِحَ الْمُخَلَّفُونَ بِمَقْعَدِهِمْ خِلَافَ رَسُولِ اللَّهِ وَكَرِهُوا أَنْ يَجَاهِدُوا بِأَمْوَالِهِمْ وَأَنْفُسِهِمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَقَالُوا لَا تَنْفِرُوا فِي الْحَرِّ قُلْ نَارُ جَهَنَّمَ أَشَدُّ حَرًّا لَوْ كَانُوا يَفْقَهُونَ﴾ (4). فيكون معنى المخالفة في اللغة: القيام بعمل لا يوافق عمل الآخرين، أو عدم القيام بما قاموا به من عمل.

اصطلاحاً: تكلم الإمام القرطبي عن مصطلح المخالفة في معرض تفسيره لقوله تعالى ﴿لَا تَجْعَلُوا دُعَاءَ الرَّسُولِ بَيْنَكُمْ كَدُعَاءِ بَعْضِكُمْ بَعْضًا قَدْ يَعْلَمُ اللَّهُ الَّذِينَ يَتَسَلَّلُونَ مِنْكُمْ لِوَاذًا فَلْيَحْذَرِ الَّذِينَ يُخَالِفُونَ عَنْ أَمْرِهِ أَنْ تُصِيبَهُمْ فِتْنَةٌ أَوْ يُصِيبَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ﴾ (5). فقال: " يخالفون عن أمره أي يعرضون عن أمره" (6).

(1) سورة التوبة، رقم الآية 87

(2) سورة التوبة، رقم الآية 83

(3) البراك، فهد بن صالح بن محمد، مخالفات الفنادق والوحدات السكنية المفروشة وعقوباتها، دراسة مقارنة لبحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، عام 1431هـ-1432هـ، ص 11.

(4) سورة التوبة، رقم الآية 81.

(5) سورة النور، رقم الآية 63

(6) القرطبي، محمد بن أحمد، الجامع لأحكام القرآن، بيروت، دار الكتب العلمية، ج12، ص 323.

وقال الشوكاني: (أي يخالفون أمر النبي ﷺ بترك العمل بمقتضاه وعدِّي فعل المخالفة بعن مع كونه متعدياً بنفسه لتضمينه معنى الإعراض أو الصد) (1).
فالمخالفة في الاصطلاح الشرعي: هي ترك ما جاء به الشارع الحكيم على وجه يتضمن الإعراض أو الصد(2).

وتعرف كذلك: بأنها فعل المكروه وترك المندوب.

والمخالفة في النظام: تقسم معظم قوانين العقوبات الجرائم بالنظر إلى جسامتها إلى أقسام ثلاثة: جنایات ، جنح ، مخالفات ويستخلص معيار الجسامة من العقوبة المقررة لكل منها. وفي النظام السعودي يترتب على ارتكاب المخالفة في الغالب عقوبة مالية فقط، ولا يترتب عليها عقوبات أخرى ماسة بالحرية والجسد كالحبس والجلد(3).

المخالفة إجرائياً: هي كل فعل أو امتناع يقع في البناء ويخالف فيه واجباته النظامية.

2- العمرانية

لغة: العمارة لغة: مصدر لفعل عمر، وعمر المنزل: جعله أهلاً وعمر الرجل بيته: لزمه ، ويمكن أن نعرف العمارة بالبناء المأهول(4).
والعمارة: أجرة البناء والعمارة، والعمارة: نقيض الخراب. والبنیان، وما يحفظ به المكان وشعبة من القبيلة. ومبنى كبير فيه جملة مساكن في طوابق متعددة ، والمعماري: الرجل المهندس الذي يمارس مهنة العمارة، والمعمّر: المنزل الكثير الماء والكأ والناس، والمعمورة: الدار المبنية والدار المسكونة وتطلق على ما عمر من الأرض(5).

(1) الشوكاني، محمد بن علي بن محمد، فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير 84/4

(2) البراك، فهد بن صالح بن محمد، مرجع سابق ص11

(3) المصدر السابق، ص11

(4) غالب، عبدالرحيم، موسوعة العمارة الإسلامية، عربي، فرنسي، إنجليزي، جرّوس برس، دط، دت، ص11.

(5) الهواري، صلاح الدين، المعجم الوسيط المدرسي، دار ومكتبة الهلال ، بيروت، ص 1138-1139

والعمران: البنيان اسم لما يعمر به المكان وتحسن حاله من كثرة أهالي ونجح الأعمال والتمدن، والعمارة: الحي العظيم، والعمار: وهو جمع عامر: سكان البيوت من الجن . مكان عمير: معمور ، العميرة جمعها عمائر: الحي العظيم يطبق الانفراد عن قومه ، المعمار: المنزل الكثير الناس والماء والكلاب⁽¹⁾.

وعِمارَة (بالكسر)؛ لأن أعمار الأرض وجدها عامرة - أهلة، أما العمارة بالفتح: كل شيء يضعه الرئيس على الرأس من عمامة أوتاج ، وعوامر البيوت: الحياة التي تكون في البيوت، وعمر بالمكان إذا أقام به والعامر - المقيم وفن العمارة حفظ البناء، فكلمة عمارة لها مفاهيمها من حيث طول العمر، والإقامة والبقاء والاستمرارية والانتشار وكلها مصطلحات تدور حول مفاهيم البناء والتأسيس للعيش لأكثر مدة ممكنة بهدوء وسكينة⁽²⁾.

اصطلاحاً: العمارة: فن وعلم هندسة البناء . كانت في الماضي أحد أركان مثلث الفنون وهو النحت والرسم والعمارة، ثم خرجت العمارة من هذا المثلث وسميت أم الفنون؛ لأنها حددت طابع الفن وسيطرت على جميع الفنون الأخرى المكتملة وأصبحت في العصر الحديث علماً وفناً وتنفيذاً⁽³⁾.

عمارة: فن البناء وفتح العين: بناء كبير . يبدو أنه لم تكن في الجزيرة العربية لدى ظهور الإسلام عمارة بالمعنى الصحيح والكعبة نفسها كانت متواضعة الشكل والمادة، لا يتجاوز ارتفاعها قامة الإنسان إقليلاً وبيت الرسول ﷺ في المدينة كان نموذجاً للبساطة والتواضع⁽⁴⁾.

(1) الهنائي، علي بن الحسن، المعاجم والمقاييس، المنجد في اللغة ، الطبعة السابعة والثلاثون، ص 529-530

(2) الجندي، بهجت، د. معتز عبارة، د. جميل حزوري، عناصر العمارة والرسم الهندسي ، لطلاب السنة الأولى، جامعة البعث ، كلية الهندسة المعمارية ، د. ط، د. ت، ص 4.

(3) عبدالجواد، توفيق أحمد، المعاجم التكنولوجية التخصصية، معجم العمارة وإنشاء المباني، د. ط، د. ت، ص 233.

(4) غالب، عبدالرحيم، موسوعة العمارة الإسلامية، مرجع سابق، ص 288.

وعرفت العمارة بأنها فن حاطه حيز من الفراغ وتجهيزه ليكون مناسباً للاستعمال من قبل الإنسان وقديماً كان البناؤون هم الذين يشرفون على إنشاء وإقامة مختلف أنواع المباني من معابد وقصور ومساكن⁽¹⁾.

ويقول: (إرنست بوردين) محاولاً تعريف العمارة من خلال تشخيصه الدافع الغريزي عند الإنسان للبناء بغرض الالتجاء، فقد اعتدنا على التفكير في المبنى كمأوى، ومسكن يعيش فيه الإنسان ومكتب يعمل فيه، ومكان مقدس للعبادة وميادين وأبنية أخرى للترفيه، فالإحساس بالالتجاء أمر غريزي، ولذا يظهر لنا أنه من الطبيعي أن نبني لنحقق ذلك الإحساس، وبذلك غالبية المباني التي تغطي الأرض توفر المأوى، والملجأ، والمنفعة، إنها توفر ما نسميه العمارة⁽²⁾.

العمارة إجرائياً: بناء يشيده الإنسان بغرض السكن أو المتاجرة أو للعمل به أو للعبادة فيه .

3- العقوبة

لغة: العقوبة مأخوذة من الفعل عاقب يعاقب معاقبه وعقوبة وعقاباً⁽³⁾.
قال في لسان العرب: "والعقاب والمعاقبة أن تجزي الرجل بما فعل سواء، والاسم العقوبة، وعاقبه بذنبه معاقبة وعقاباً أخذه به⁽⁴⁾.
ويقال عَقِبَ الليل النهار وعَقِبَ النهار الليل، وذكر ناس من أهل التفسير في قوله تعالى ﴿لَهُ مَعْقَبَاتٌ مِّن بَيْنِ يَدَيْهِ وَمَنْ خَلْفَهُ يَحْفَظُونَهُ مِنْ أَمْرِ اللَّهِ﴾⁽⁵⁾ قال يعني: ملائكة الليل والنهار، لأنهم يتعاقبون⁽⁶⁾.

-
- (1) الجندي، بهجت، د. معترز عبارة، د. جميل حزوري، مرجع سابق، ص3.
 - (2) المالكي، قبيلة فارس، تاريخ العمارة، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة 1427هـ، 2007م، ص 15
 - (3) المطيري، سالم بن راشد، رسالة ماجستير في أحكام مخالقات المكاتب العقارية وعقوباتها، جامعة الإمام محمد بن سعود، الرياض 1430/1429هـ، ص20
 - (4) ابن منظور، محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر، دار بيروت للطباعة والنشر 219/1
 - (5) سورة الرعد: آية 11.
 - (6) البراك، فهد بن صالح بن محمد، مرجع سابق ص27.

اصطلاحاً: هي جزاء وضعه الشارع للردع عن ارتكاب ما نهى عنه وترك ما أمر به، فهي جزاء مادي أو معنوي مفروض سلفاً يجعل المكلّف يحجم عن ارتكاب الجريمة⁽¹⁾.

العقوبة إجرائياً: الجزاء الذي يوقعه ولي الأمر أو من ينوب عنه على من ارتكب مخالفة نظامية من أصحاب البناء.

4- المبنى

كل إنشاء ثابت يتكون من طابق فأكثر سواءً كان سكنياً أو تجارياً أو خدمياً⁽²⁾.

5- أعمال البناء

إنشاء بناء جديد أو توسعة بناء قائم⁽³⁾.

6- رخص البناء

مجموعة الخطوات التي تطبق وفق القواعد والأنظمة المعمول بها في البلديات وتتضمن خطوات إدارية وفنية يحصل بموجبها صاحب الطلب على وثيقة رسمية معتمدة تسمى (فسح بناء) يصرح لصاحبها بالإنشاء وفق شروط وأنظمه ووقت محدد⁽⁴⁾.

(1) بهنسي ، أحمد فتحي، العقوبة في الفقه الإسلامي، ب. ط، د. ت، ص 13
(2) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض ، أمانة منطقة الرياض ، وكالة التعمير والمشاريع ، الإدارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت ، ط 1 ، 1432هـ-2011م، ص10
(3) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض ، المصدر سابق، ص10.
(4) الشغيثري، عبدالله أحمد، رخص البناء ودورها في توفير السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية ، دراسة مسحية بمدينة الرياض، رسالة مقدمه للحصول على درجة الماجستير في العلوم الشرطية، أكاديمية نايف العربية 1419هـ-1988م، ص8

الدراسات السابقة

من خلال الإطلاع لم أجد أي دراسة بحثت في مخالفات البناء في النظام السعودي بصفة خاصة، ولكن هناك بعض الدراسات المتقاربة مع دراستي منها:

الدراسة الأولى

• دراسة الشغبيري (1419هـ) بعنوان: رخص البناء ودورها في توفير السلامة

الوقائية في المباني السكنية والإدارية "دراسة مسحية لمدينة الرياض":

أجريت في جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، وهدفت الدراسة إلى:

1. التعرف على مدى إلمام منسوبي الجهات المعنية برخص البناء والأنظمة واللوائح المتعلقة بمنحها.

2. مراجعة وتقييم الأنظمة والتعليمات لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بالسلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية وتقديم مقترحات لتطويرها.

3. الاستيضاح عن مدى معرفة منسوبي البلديات والمكاتب الهندسية بلائحة السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية الصادرة عن مجلس الدفاع المدني.

4. قياس النتائج التي تحققت من خلال تطبيق لائحة السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية في منطقة الدراسة.

5. البحث عن مكامن الخلل في الإجراءات المطبقة حالياً لضمان توفر السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية من خلال مراجعة دور كل من الدفاع المدني والبلديات والمكاتب الهندسية.

واستخدم الباحث في هذه الدراسة المنهج الوصفي والاجتماعي. وتوصلت

الدراسة إلى عدد من النتائج من أهمها:

1. أثبتت غالبية كبيرة تصل (61.73%) من عينة الدراسة أن أهم متطلبات السلامة

الوقائية في المباني السكنية والإدارية هو متطلبات مخارج الهروب، ثم وسائل

الإطفاء، ثم الكشف والإنذار عن الحريق.

2. اتضح أن ما نسبته (36.29%) يؤكدون على دور الدفاع المدني في توفير متطلبات السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية.
3. يؤكد ما نسبته (41.89%) من عينة الدراسة دور أجهزة البلديات في توفير متطلبات السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية .
4. أظهرت غالبية من عينة الدراسة أن الارتقاء بالوعي الاجتماعي بأهمية السلامة الوقائية هي خطوات أولية لتحقيق الأمان والسلامة في المباني السكنية والإدارية، التي تنشأ مستقبلاً، بينما نسبة أخرى يوجهون الاهتمام إلى وجود نظام للبناء وهو كفيل بتحقيق السلامة الوقائية .

التعليق على الدراسة السابقة:

تتشابه الدراسة مع دراستي في أنها تبحث في رخص البناء وهذا يتفق مع بعض ما أبحث عنه.

وتختلف عن دراستي في أنها تبحث في توفير السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية أما دراستي فحول الأنظمة والمباني .

● الدراسة الثانية:

دراسة البراك (1431/1432هـ) بعنوان: مخالفات الفنادق والفنادق والوحدات السكنية المفروشة وعقوباتها (دراسة مقارنة):

أجريت في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. وهدفت الدراسة إلى:

1. محاولة حصر وجمع المخالفات التي تقع من الفنادق والوحدات السكنية
2. بيان العقوبات التي نص عليها النظام وحالة إيقاع كل عقوبة.
3. بيان موقف الشريعة الإسلامية من هذه المخالفات وعقوباتها.

واستخدم الباحث في بحثه المنهج الوصفي والمقارنة بين الجانب الفقهي والجانب

النظامي، وتوصلت الدراسة إلى عدد من النتائج من أهمها:

1. أن الجهة المختصة بموجب نظام الفنادق بالرقابة والتفتيش عليها وضبط المخالفات في السابق هي وزارة التجارة، ثم بصدر قرار مجلس الوزراء رقم 78 في 1429/3/16 هـ بنقل الاختصاص إلى الهيئة العامة للسياحة والآثار.

2. من خلال المقارنة بين نظام الفنادق السعودي والأنظمة والقوانين العربية الأخرى تبين وجود تقارب وتشابه كبير في المخالفات الجوهرية كمخالفة التشغيل قبل الترخيص وعدم إبراز الرخصة.

3. من خلال المقارنة بين نظام الفنادق السعودي والأنظمة والقوانين العربية الأخرى من ناحية العقوبات لوحظ أن النظام السعودي اقتصر على عقوبة الغرامة المالية وعقوبة الغلق المؤقت أو النهائي، أما النظام المصري فأضاف إلى عقوبة الغرامة المالية والغلق بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر، وكذلك النظام الأردني أضاف الحبس مدة لا تقل عن شهر، ولا تزيد على ستة أشهر.

التعليق على الدراسة السابقة:

تتشابه الدراسة مع دراستي في أنها بحثت في المخالفات وعقوباتها وهذا جزء مما أبحث عنه.

وتختلف عن دراستي في أنها اقتصرت على الفنادق والوحدات المفروشة وأخذت بالمقارنة، وأما دراستي فحول النظام والعمائر السكنية دراسة تأصيلية وتطبيقية.

• الدراسة الثالثة:

دراسة المطيري (1429 / 1430 هـ) بعنوان: أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها (دراسة مقارنة):

أجريت في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وهدفت الدراسة إلى:

1. محاولة معرفة المخالفات التي تقع في المكاتب العقارية
2. بيان العقوبات التي نص عليها النظام وحالة إيقاع كل عقوبة.

واستخدم الباحث في بحثه المنهج الوصفي والمقارنة بين الجانب الفقهي والجانب النظامي، وتوصلت الدراسة إلى عدد من النتائج من أهمها:

1. لا بد من توفر عدة شروط لفتح المكتب العقاري ، منها ما يجب توفره لتقييد المكتب العقاري في السجل التجاري، ومنها ما يجب على صاحب المكتب الالتزام وعدم الإخلال به أثناء قيامه بالعمل في مكتبه.

2. عمل صاحب المكتب العقاري من الناحية الشرعية يعتبر عملاً مشروعاً

3. حكم الأنظمة التي أقرها ولي الأمر أن ما كان منها محققاً لما دل عليه الشرع وإن

لم ينطق به وغير مخالف له فهذا يعمل به وهو المعروف بالمصالح المرسلة.

4. لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلاً بالسجل التجاري.

التعليق على الدراسة السابقة

تتشابه الدراسة مع دراستي أنها بحثت في المخالفات وعقوباتها وهذا جزء مما

أبحث عنه.

وتختلف عن دراستي أنها اقتصرت على المكاتب العقارية وأخذت بالمقارنة

وأما دراستي فحول النظام والعمائر السكنية دراسة تأصيلية وتطبيقية.

الفصل الثاني

مخالفات البناء في التشريع الإسلامي

المبحث الأول: ضوابط البناء في الإسلام

المبحث الثاني: مخالفات البناء في الإسلام

المبحث الأول

ضوابط البناء في الإسلام

المطلب الأول: أدلة مشروعية البناء

المطلب الثاني: الحكمة من مشروعية البناء

المطلب الثالث: صلاحية البناء من حيث طهارة مواد البناء

وتناسبها في النوع والمقدار لنوع المبنى وقيام

العمال بالبناء كل فيما تخصص فيه دون غيره.

المبحث الأول

ضوابط البناء في الإسلام

المطلب الأول: أدلة مشروعية البناء

أدلة المشروعية في كتاب الله، ثم في السنة النبوية، ثم في الأثر، ثم من العقل مع

بيان وجه الاستدلال:

أولاً: من الكتاب:

1- قال تعالى ﴿وَإِذْ يَرْفَعُ إِبْرَاهِيمُ الْقَوَاعِدَ مِنَ الْبَيْتِ وَإِسْمَاعِيلُ رَبَّنَا تَقَبَّلْ مِنَّا إِنَّكَ أَنْتَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ﴾ (1).

• وجه الاستدلال:

أن الله تعالى ذكر أن إبراهيم وإسماعيل -عليهما السلام- رفعا قواعد بناء الكعبة حتى أتما بناءها وهما يقولان ﴿رَبَّنَا تَقَبَّلْ مِنَّا إِنَّكَ أَنْتَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ﴾ (2) سواء كانت القواعد تعني الأسس أم الجدر (3)، فدل ذلك على مشروعية البناء من القرآن الكريم، إذ إن كل بيت لا يبنتنى إلا أن يكون له أساس وحجارة قوية وعظيمه يقوم عليها البناء (4).

2- قال تعالى ﴿أَفَمَنْ أُسِّسَ بُيَاتُهُ عَلَى تَقْوَى مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ خَيْرٌ أَمْ مَنْ أُسِّسَ بُيَاتُهُ عَلَى شَفَا جُرُفٍ هَارٍ فَانْهَارَ بِهِ فِي نَارِ جَهَنَّمَ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ﴾ (5).

• وجه الاستدلال:

أنشاد الله تعالى بالبنين الذي أقيم على أسس سليمة؛ وساق ذلك على سبيل المدح، وهو دليل على مشروعية البناء في القرآن الكريم .

3- قال تعالى ﴿لَا تَقُمْ فِيهِ أَبَدًا لَمَسْجِدٍ أُسِّسَ عَلَى التَّقْوَى مِنْ أَوَّلِ يَوْمٍ أَحَقُّ أَنْ تَقُومَ فِيهِ فِيهِ رِجَالٌ يُحِبُّونَ أَنْ يَتَطَهَّرُوا وَاللَّهُ يُحِبُّ الْمُطَهَّرِينَ﴾ (6).

(1) سورة البقرة، الآية 127.

(2) سورة البقرة، الآية 127.

(3) القرطبي، محمد بن أحمد، ج2، مرجع سابق، ص120.

(4) الإمام الألوسي، روح المعاني، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1425هـ، ص383.

(5) سورة التوبة، الآية 105.

(6) سورة التوبة، الآية 108.

• وجه الاستدلال:

يوجه الله تعالى نبيه محمداً ﷺ إلى ضرورة الإقامة في المسجد الذي أسس على التقوى من أول يوم وهو مسجد قباء الذي بنيت جدره ورفعت قواعده ابتغاء مرضاة الله وخشية منه وإعلاء لدينه، وقد ذكر التأسيس صريحاً في الآية إشادة بالبناء الذي أقيم على أسس سليمة، فدلّت الآية على مشروعية البناء(1).

4- قال تعالى ﴿ وَكَذَلِكَ أَغَثَرْنَا عَلَيْهِمْ لِيَعْلَمُوا أَنَّ وَعْدَ اللَّهِ حَقٌّ وَأَنَّ السَّاعَةَ لَا رَيْبَ فِيهَا إِذْ يَتَنَزَّعُونَ مِنْهُمْ أَمْرَهُمْ فَقَالُوا ابْنُوا عَلَيْهِم بُيُوتًا رَبُّهُمْ أَعْلَمُ بِهِمْ قَالَ الَّذِينَ غَلَبُوا عَلَىٰ أَمْرِهِمْ لَنَتَّخِذَنَّ عَلَيْهِم مَّسْجِدًا ۖ ﴾ (2).

• وجه الاستدلال:

في هذه الآية أمر صريح بالبناء، ولم ينكر الله تعالى عليهم ذلك، فدل على مشروعية إقامة البناء(3).

5- قال تعالى ﴿ فَانظُرْ حَتَّىٰ إِذَا آتَىٰ أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلِهَا فَبُؤُوا أَن يُضَيَّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ۗ ﴾ (4).

• وجه الاستدلال:

أن الله تعالى ذكر ذلك على سبيل الإخبار غير إنكار، فدل على مشروعية إقامة البناء.

6- قال تعالى ﴿ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الَّذِينَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِهِ صَفًا كَأَنَّهُ مُبْنِيَانٌ مَّرْصُوصٌ ﴾ (5)

(1) القرطبي، محمد بن أحمد، ج8، مرجع سابق، ص259

(2) سورة الكهف، الآية21.

(3) روح المعاني، ج15، مرجع سابق، ص235، قال الألوسي (فقالوا ابنوا): أي قال بعضهم: ابنوا على باب كهفهم بنياناً، وكان ذلك اعتناء بالفتية، وذلك أنهم ضنوا بتربتهم، فطلبوا البناء على باب كهفهم، ذلك لئلا يتطلع الناس إليهم.

(4) سورة الكهف، الآية77.

(5) سورة الصف، الآية4.

• وجه الاستدلال:

الآية ذكرت البنين المرصوص في مقام المدح، وشبهت به ترابط المجاهدين في سبيل الله، فدل على مشروعية البناء (1).

7- قال تعالى ﴿وَكَانُوا يُنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آمِنِينَ﴾ (2)

قال تعالى ﴿وَنُحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا فَارِهِينَ﴾ (3).

قال تعالى ﴿وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتُنْحِتُونَ الْجِبَالِ بُيُوتًا فَادْكُرُوا آيَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾ (4)

• وجه الاستدلال:

ذكر الله تعالى هذا في مقام المنّة بما أنعم عليهم ، ولا يمتن تعالى إلا بمشروع، وبما أن البيوت والقصور لا يتحقق وجودها إلا ببناء؛ فدل ذلك على مشروعية البناء (5).

8- قال تعالى ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾ (6)

• وجه الاستدلال:

ذكر الله تعالى ذلك في مقام الامتنان على عباده وخلقها ولا يمتن تعالى إلا بأمر مشروع، فدل ذلك على مشروعية إقامة البيوت للسكن، ويقاس عليه سائر الأبنية.

ثانياً: من السنة:

1- أ- عن أنس بن مالك قال: كان أبو ذر رضي الله عنه يحدث أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: " فرج عن سقف بيتي وأنا بمكة ، فنزل جبريل ففرج صدري ثم غسله بماء زمزم... " (7).

(1) القرطبي، محمد بن أحمد، ج18، مرجع سابق، ص81، قال القرطبي: قال الفراء: مرصوص بالرصاص. وقال المبرد: هو من رصصت البناء إذا لاءمت بينه وقاربت حتى يصير كقطعة واحدة ، ومعنى الآية: يحب من يثبت في الجهاد في سبيل الله، ويلزم مكانه كثبوت البناء.

(2) سورة الحجر، الآية82.

(3) سورة الشعراء، الآية 149.

(4) سورة الأعراف، الآية 74.

(5) القرطبي، محمد بن أحمد، مرجع سابق، (129/53,13/10) قال القرطبي: (فكانوا ينحتون من الجبال بيوتاً لأنفسهم لشدة قوتهم). (أمين) أي من أن تسقط عليهم أو تخرب، ويقول أيضاً وكانوا ينحتونها من الجبال لما طالت أعمارهم، (فارهيين): أي حاذقين بنحتها قاله أبو عبيدة.

(6) سورة النحل، الآية80.

(7) العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج1، 1407هـ، ص458.

ب- عن عتبان بن مالك: "أن النبي ﷺ أتاه في منزله فقال: أين تحب أن أصلي لك من بيتك؟ قال: فأشرت له إلى مكان، فكبر النبي ﷺ وصفنا خلفه، فصلى ركعتين"(1).

• وجه الاستدلال:

لقد ورد في الأحاديث الشريفة لفظ "بيت" والبيوت في ذلك الوقت ذات سقوف، والصحابة رضي الله عنهم كانوا يتخذونها، ويزورهم النبي ﷺ فيها، كما أنه اتخذ بيتاً، وفعله وتقريره يدلان على المشروعية، وبما أن البيوت لا يتحقق وجودها إلا ببنيان، فدل ذلك على مشروعية بناء البيوت، ويقاس عليها غيرها من الأبنية(2).

2- عن عائشة رضي الله عنها قالت: قلت: يا رسول الله، إن لي جارين، فإلى أيهما أهدي؟ قال: "إلى أقربهما منك باباً"(3).

• وجه الاستدلال:

أن النبي ﷺ ذكر الأبواب وقرب بعضها من بعض في بيت الجيران وحقوقها، ورتب على ذلك حكماً، وهو أفضلية الإهداء للأقرب، فدل على أنه كان للصحابة بيوت ذات أبواب، وهو دليل على مشروعية البناء، واتخاذ البيوت والأبواب(4).

3- عن ابن عمر- رضي الله عنهما - قال: "رأيتني(5) مع النبي ﷺ بنيت بيدي بيتاً يُكْنِي من المطر، ويظلني من الشمس، ما أعانني عليه أحد من خلق الله"(6).

• وجه الاستدلال:

أن ابن عمر- رضي الله عنهما - بنى بيده بيتاً لنفسه ليكنه من المطر، ويظله من الشمس، وكان ذلك بعلم واطلاع من النبي ﷺ(7) ولم ينكر عليه، ولو كان منكراً لأنكر

(1) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج1، مرجع سابق، ص518

(2) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج1، المصدر السابق، ص247

(3) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج10، المصدر السابق، ص447

(4) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، المصدر السابق، ص447

(5) رأيتني: بضم المثناة: كأنه استحضر الحالة فصار كأنه يرى نفسه يفعل ما ذكر، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج11، ص93

(6) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج11، مرجع سابق، ص92

(7) لأنه فعل ذلك في زمن النبي ﷺ، ومعنى يكن: من أكن، إذا وقى. وقال أبو زيد الأنصاري: كنتته، وأكنتته بمعنى؛ أي سترته، وأسررته، فتح الباري، ج11، ص93

عليه، لأن النبي ﷺ لا يقر على باطل؛ فدل ذلك صراحة على مشروعية بناء البيوت، ويقاس عليها غيرها من سائر الأبنية للحكمة المذكورة وغيرها.

ثالثاً: من الأثر:

عن أبي هريرة، وخبر أبي قتادة في قوله: " إن صدقة بناء المساجد وبناء البيوت للسابلة، وحفر الأنهار للشاربة أن كل ما ينتفع به المسلمون مما يفعله المرء قد يقع عليه اسم الصدقة"⁽¹⁾.

• **وجه الاستدلال:**

أن هؤلاء الصحابة رضي الله عنهم اعتبروا بناء المساجد، وبيوت السابلة من الصدقات التي يؤجر عليها المؤمن، ولأن الصحابة رضي الله عنهم يأخذون فقهم من النبي ﷺ ولم يرد ما يعارض ذلك؛ فدل على مشروعية البناء من أقوال الصحابة الكرام رضي الله عنهم وما سقناه من نصوص في الكتاب والسنة والأثر إنما أوردته لبيان الإجماع على مشروعية البناء.

رابعاً: من العقل:

من العقل أن الله سبحانه وتعالى فطر كل مخلوق من حيوان وطيور وإنسان على البحث عن مأوى له يقيه عن الحر والبرد، ويحميه من هجوم الأعداء. وبما أن الإنسان هو أفضل المخلوقات، وقد كرمه الله بفضائل كثيرة، ومنها العقل، فإنه أولى من غيره في البحث عما يعود عليه وعلى أهله وذريته بالخير، ولا شك أن تاريخ الإنسان معروف في اتخاذ الكهوف في الجبال سكناً له، ثم اتخذ البيوت من الشجر، ثم من الطين، إلى أن وصل ما وصل إليه في الوقت الحاضر، فالإنسان لا يحتاج إلى بيت يسكنه فقط، وإنما ليدافع عن نفسه ووطنه، فبنى الأسوار والحصون، وحاجته إلى كل ذلك ضرورة عقلية أصبحت من الأمور المسلّم بها.

(1) النيسابوري، محمد بن إسحاق، صحيح ابن خزيمة، ج4، ص120، باب فضائل بناء السوق لأبناء السابلة، وحفر الأنهار للشارب.

المطلب الثاني: الحكمة من مشروعية البناء

الحكمة الأولى: أن الله سبحانه وتعالى كرم ابن آدم وفضّله، قال تعالى ﴿وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ وَرَزَقْنَاهُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَى كَثِيرٍ مِمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلًا﴾ (1)، وخصه بالمنازل يستتر فيها عن الأبصار، ويستمتع بها على انفراد، وحجر على الخلق أن يطلعوا على ما فيها من خارج، أو يدخلونها من غير إذن أربابها، لئلا يهتكوا أستارها، ويبلوا أخبارها، قال تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكَ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾ (2)، فحرم سبحانه دخول البيت الذي ليس هو بيتك إلى غاية هي الاستئناس، وهذا الأدب يرجع إلى الستر عليهم، لئلا يطلع أحد منهم على عورة (3).

قال ابن العربي (4): "تحقيق ذلك ما روي في الصحاح عن سهل بن سعد قال: اطلع رجل من حجر في حجر النبي ﷺ ومع النبي مدرى (5) يحك بها رأسه، فقال: لو أعلم أنك تنظر لطعنت به في عينك، إنما جعل الاستئذان من أجل البصر (6) ومن حديث أنس فيها: فقام النبي ﷺ إليه بمشقص (7) فكأني أنظر إليه يختل الرجل ليطعنه (8)، ولذلك خص الله نبيه ﷺ بحكم خاص بعد الحكم العام الذي يشترك فيه عليه الصلاة والسلام مع أمته، فقال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتَ النَّبِيِّ﴾

(1) سورة الإسراء، الآية 70

(2) سورة النور، الآية 27

(3) الفايز، إبراهيم بن محمد، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، دراسة مقارنة، الرياض، الجزء الأول، مكتبة المكب فهد الوطنية، الطبعة الأولى، 1418هـ، 1997م، ص71.

(4) القرطبي، ج12، مرجع سابق ص212.

(5) المدرى: (بكر الميم وإسكان الدال) وهي حديدة يسوى بها شعر الرأس، وقيل هوشبه المشط، وجمعه مداري، انظر شرح النووي على صحيح مسلم، ج14، ص137.

(6) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج1، مرجع سابق، ص24.

(7) مشقص: نصل عريض أو سهم فيه ذلك، والنصل الطويل، أو سهم فيه ذلك يرمى به الوحش. انظر فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج11، ص25 وشرح النووي على صحيح مسلم، ج14، ص138.

(8) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج11، مرجع سابق، ص24

إِلَّا أَنْ يُؤْذَنَ لَكُمْ إِلَى طَعَامٍ غَيْرٍ نَاطِرِينَ إِنَاءَهُ وَلَكِنْ إِذَا دُعِيتُمْ فَادْخُلُوا ﴿١﴾ كل ذلك من أجل الستر، وعدم الاطلاع على عورات البيوت؛ حيث يتأذى أصحابها بذلك والله تعالى ستار يحب الستر.

قال شيخ الإسلام ابن تيمية⁽²⁾ : " وكما يتناول غض البصر عن عورة الغير وما أشبهها من النظر إلى المحرمات، فإنه يتناول الغض عن بيوت الناس، فبيت الرجل يستتر بدنه، كما تستتره ثيابه، وقد ذكر سبحانه غض البصر، وحفظ الفرج بعد آية الاستئذان؛ وذلك أن البيوت سترة كالثياب التي على البدن، كما جمع بين اللباسين في قوله تعالى: ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِمَّا خَلَقَ ظِلَالًا وَجَعَلَ لَكُمِّنَ الْجِبَالِ أَكْنَانًا وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَابِيلَ تَقِيكُمُ الْحَرَّ وَسَرَابِيلَ تَقِيكُمُ الْبَأْسَ ﴾⁽³⁾.

فكل منها وقاية من الأذى الذي يكون سموماً مؤذياً كالحر والشمس والبرد، وما يكون من بني آدم من النظر بالعين واليد وغير ذلك "

إذن الحكمة الأولى: هي السكون في البيوت لأجل الاستتار، ولئلا يطلع أحد على عورة أحد.

الحكمة الثانية: أن هذه البيوت وهذا البناء يقي صاحبه من الأذى كالشمس والمطر والريح ونحو ذلك، ليستظل في ظلها، كما قال تعالى ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِمَّا خَلَقَ ظِلَالًا ﴾⁽⁴⁾

وقد امتن الله تعالى على عباده في ذلك فقال: ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ﴾⁽⁵⁾

(1) سورة الأحزاب، الآية 53

(2) فتاوى ابن تيمية، أحمد، شيخ الإسلام، المتوفى سنة 728، ج15، ص379

(3) سورة النحل، الآية 81.

(4) سورة النحل، الآية 81.

(5) سورة النحل، الآية 80.

قال ابن تيمية⁽¹⁾ وقال: «مَنْ يُبُوتَكُمْ سَكَنًا»⁽²⁾، ولم يقل من المدر بيوتاً، كما قال: «مَنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ يُبُوتًا»⁽³⁾، لأن السكن بيان منفعة البيت فيه تظهر النعمة، واتخاذ البيوت من المدر معتاد، فالنعمة بظهور أثرها بخلاف الأنعام، فإن الهداية إلى اتخاذ البيوت من جلودها أظهر من الهداية إلى نفس اتخاذ البيوت.

الحكمة الثالثة: أن الشريعة الإسلامية جاءت لتحقيق مقاصدها، وهي حفظ المال والدين والنسل والنفس والعرض، وأن إقامة البناء مما يعين على حفظ وتحقيق تلك المقاصد التي لا غنى للمسلم عنها⁽⁴⁾.

الحكمة الرابعة: وبنظر الباحث تنطوي على التشجيع لفعل الخير والطاعات؛ وذلك ببناء المساجد والمدارس والمستشفيات وبيوت السابلة، وغيرها مما يعد لفعل الخير، ويساعد على أداء العبادة وفعل الطاعات.

(1) فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، ج15، مرجع سابق، ص380، 122.

(2) سورة النحل، الآية80.

(3) سورة النحل، الآية80.

(4) الفايز، إبراهيم بن محمد، الجزء الأول، مرجع سابق، ص74.

المطلب الثالث: مواصفات البناء والبنائين

ويشمل هذا المطلب صلاحية البناء من حيث طهارة مواد البناء وتناسبها في النوع والمقدار لنوع المبنى وقيام العمال بالبناء كل فيما تخصص فيه دون غيره.

أولاً: مواد البناء:

ذكر الفقهاء من مواد البناء وما تضبط به⁽¹⁾: الرصاص والنحاس والحديد، تضبط بالنوع، ففي الرصاص يقول: قلعي أو أسرب، ويذكر نعومته وخشونته. والحديد: ذكر أو أنثى، وسمكه وطوله وقدره، وبلده. وكذلك النحاس. وكذلك الخشب على أضرب: فيذكر نوعه ورطوبته ويبسه وطوله، وعرضه، وسمكه، وبلده، ولونه، وخشونته ونعومته. والحجارة حسب ما يتفق عليه من حيث النوع والطول والعرض والسمك، واللون والقدر والوزن. ويتفق على مواصفات اللبن (البلوك) وكميات الجص والإسمنت والرمل أو ما يسمى (بالبطحاء) وكمية الماء أثناء الخلط، والمقادير المطلوبة للخلط، فلا تكون زائدة أو ناقصة فتؤثر على قوة البناء ومتانته، والجنس والجودة والقدر شرط فيما يتفق عليه العاقدان⁽²⁾.

فإذا استأجر شخصاً للبناء، لا بد أن يبين له الموضع والطول والعرض والسمك، وما يبني به من طين ولبن، وكذا صفة البناء من كونه منضداً أو مجوفاً أو مسنماً⁽³⁾.

كما يشترط طهارة المواد المستعملة للبناء، وإن جوّز بعض الفقهاء بناء الدور بماء نجس؛ لكن مع الكراهة⁽⁴⁾، كما لم يجوزوا صنع الفخار من تراب القبور⁽⁵⁾.

(1) ابن قدامه، عبدالرحمن المقدسي، (541-620)، الشرح الكبير، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، 1994م، ج2، ص462-463.

(2) الشرح الكبير لابن قدامه، ج2، المصدر السابق، ص460.

(3) الإمام النووي، يحيى بن شرف، شرح منهاج الطالبين، ج3، ص73-74. روضة الطالبين للنووي، ج5، المكتب الإسلامي، بيروت، 1412هـ، ص193.

(4) الونشريسي، أبو العباس، أحمد بن يحيى، المعيار المعرب: ج1، ص14، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية للمملكة المغربية، 1401-1981.

(5) الونشريسي، المعيار المعرب، ج1، المصدر السابق، ص334.

وعلى البناء أن يلتزم بما اتفق عليه من مواصفات ومقايير. قال العلماء: يأمرهم الوالي أو نائبه باتقان صنعتهن، والنصيحة للمسلمين وعدم التغرير بهم، فإن منهم من يشجع الرجل على البناء، ويقدر له تكاليف البناء تقديراً ضعيفاً، فإذا بدأ بالبناء وجد أن التكاليف أكثر مما قدره البناء، فيلحقه ضرر عظيم، وربما افتقر وركبه الدين أو باع الدار قبل تمامها⁽¹⁾.

ومتى لم يستعمل البناء ما يلزمه من أدوات كالزوايا والموازين والخيوط ألزمه الوالي بذلك، وإن جرى فيما يعمل زيف أو ميل أو انحراف لزمه إصلاحه، وإذا قطعوا شيئاً من الخشب الذي استأجره صاحب البناء للدعائم ألزمهم الوالي بدفع الأرش، ويأخذ عليهم الموائيق إلا يأخذوا من الجباسين رشوة مقابل تواطئهم على قبول الجبس الرديء⁽²⁾.

ثانياً: تخصص عمال البناء وأمانتهم

إن عقود الاتفاق التي تقع بين العمال والمقاولين وأرباب الأبنية، دخلت فيها شروط وأحكام لم تكن معروفة لدى الفقهاء الأقدمين، ففي تقدير العمل وخصائصه "ذكر الفقهاء أنه إذا استأجر أجيراً لضرب اللبن، قدر بالزمان، أو العمل، وإذا قدر بالعمل بيّن العدد والقالب، فإذا كان القالب معروفاً فذاك، وإلا بيّن طوله وعرضه وسمكه... ولو استأجره لطبخ اللبن فطبخ، لم يجب عليه الإخراج من الأتون"⁽³⁾.

وإن تخصص العمال كان قديماً في بناء الدور وسائر البنايات بالطين والحجارة، واللبن وأكثر موادها متيسرة، والعمال والحرفيون متيسرون، أما اليوم فقد تعقد الحال،

(1) ابن الأخوة، محمد بن محمد، معالم القرية في الحسبة، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، 1976م، ص343. الشيرازي، عبدالرحمن، نهاية الرتبة في طلب الحسبة، دار الثقافة للطباعة والنشر، 1981م، ط2، ص164,160,156,140.

(2) ابن الأخوة، معالم القرية، مرجع سابق، ص343. ابن عبدون، محمد أحمد، رسالة في القضاء والحسبة، دار ابن حزم للطباعة والنشر، 2009م، ص34-35.

(3) الإمام النووي، يحيى بن شرف، روضة الطالبين، ج5، مرجع سابق، ص193.

وأصبحت أكثر مواد البناء تجلب من الخارج، و تحتاج إلى الوقت الكثير، وربما لم تصل في الوقت المضروب تقريباً لنهاية البناء، فيحصل النزاع بين المقاول وصاحب البناء، فاحتيج من أجل ذلك إلى وضع قيود وشروط، كالغرامات على التأخير مثلاً نتيجة عدم وفاء المقاول بالمدة، وقد يتفق المقاول مع مقاولين آخرين يقومون بالبناء فيفسد البناء، وهو يحتاج إلى الاتفاق مع أصحاب الحرف الأخرى كالنجارين والحدادين وأصحاب الزجاج ونحوهم كي يقوم كل فيما تخصص به، ليتم البناء على وفق الشروط المتفق عليها⁽¹⁾.

وأما الالتزامات التي يوجبها عقد العمل على العامل فهي أن يقوم بالعمل المتفق عليه في العقد، وعليه أن يراعي في أدائه لهذا العمل حسن النية، والإخلاص في عمله، وأن يكون هذا الأداء متقناً مع الأصول الشرعية والعادات الجارية في مثل هذا العمل، وقد قال ﷺ: "إن الله يحب من أحكم إذا عمل عملاً أن يتقنه"⁽²⁾.

والأصل في الالتزام: أن يقوم العامل بأداء العمل بنفسه، وقد يكون العقد مطلقاً من هذا الشرط، فيتخذ المقاول والبنائين والحدادين ممن ينيبهم عنه، بشرط أن يكونوا على مستوى من المهارة والكفاءة توفي بالشروط المتفق عليها في عقد البناء، وإلا فلا يجوز⁽³⁾.

وقد أوجب نظام العمل السعودي⁽⁴⁾:

- في المادة 50 أن يتعهد العامل بموجب عقد العمل وأن يعمل تحت إدارة صاحب العمل وإشرافه.

(1) الفايز، إبراهيم بن محمد، البناء وأحكامه، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص420-421.

(2) المبار كفوري، محمد عبدالرحمن بن عبدالرحيم، تحفة الأحوذى، ج4، ص245

(3) ابن عابدين، محمد بن أمين بن عمر بن عبدالعزيز، حاشية ابن عابدين، ج6، ص18

(4) نظام العمل والعمال السعودي، رقم م/51 وتاريخ 1426/8/23هـ، ص20، ص24

• كما نصت المادة 65 من نظام العمل أن من واجبات العامل أنه يجب عليه أن ينجز العمل وفقاً لأصول المهنة ووفق تعليمات صاحب العمل، إذا لم يكن في هذه التعليمات ما يخالف العقد أو النظام أو الآداب العامة، ولم يكن في تنفيذها ما يعرض للخطر.

ونظر الباحث: أن يلتزم العامل "البناء" بما اتفق عليه من مواصفات وشروط، وأن يحافظ على المعدات ومواد البناء ويحسن استعمالها، إذا كانت هي لصاحب العمل، ويعتني بها، ويحافظ على المكان الذي يعمل به من تنظيف ومراقبة، وإذا لم يتقن العامل عمله ولم يحسنه اعتبر غاشاً لصاحب العمل، وقد نهى الشارع الحكيم عن الغش فقد قال ﷺ: " من غشنا فليس منا".

المبحث الثاني

مخالفات البناء في الإسلام

- المطلب الأول: الارتفاع بالبناء عن الجيران.
- المطلب الثاني: فتح نوافذ تطل على حريم الجيران.
- المطلب الثالث: إخراج الميازيب والشرفات إلى الطريق.
- المطلب الرابع: بناء الأفران والمصانع والمدابع المؤذية للجوار.

المبحث الثاني مخالفات البناء في الإسلام

المطلب الأول: مخالفة الارتفاع بالبناء عن الجيران

معظم من كتب في هذا الموضوع يقول "لم يرد تقييد ارتفاعات البناء كإجراء تنظيمي في المدن العربية الإسلامية في عهد مبكر"، وعندما اشتكى الصحابي الجليل خالد بن الوليد للنبي ﷺ بشأن صغر بيته الواقع إلى الشرق من المسجد النبوي الشريف الذي لم يعد كافياً لأسرته، فأجابه النبي ﷺ أن "ارتفع في السماء وسل الله السعة"⁽¹⁾.

إلا أن الضرر الناجم عن الارتفاع بالبناء قد يضر بالجوار ويكشف الحرمات ويصبح أمراً غير محتمل، فقد سئل ابن القاسم عن جواز قيام أحدهم بالارتفاع ببنائه أعلى من مبنى جاره مما يمكنه من كشف حرمة بيته، فأجاب بأن له أن يرفع بناءه، إلا أن مالكا يرى أن يمنع من إلحاق الضرر بجيرانه⁽²⁾. وإذا كان مجرد التطفل العابر على خصوصية السكان أمراً مقلقاً لا يحتمل ولا يمكن إقراره فما بالك بتعريض كامل البيت للاطلاع والكشف المستمر؟

نطرق الموضوع بادئين بأعلى معلّم في المدينة وهي (المئذنة)، فقد لا تعفيها وظيفتها الدينية الأساسية من أن تكون مكاناً عالياً يستطيع منه المؤذن، الذي يفترض فيه أن يكون إنساناً تقياً وورعاً، أن يكشف حرمة المنازل المجاورة والمحيطه بالمسجد، وقد سئل سحنون⁽³⁾ عن مؤذن يصعد مئذنة مسجد فيكشف بطون المنازل المجاورة، فهل يحق لأصحاب المنازل التي يفصلها عن المسجد فناء واسع أو شارع

(1) السمهودي، نور الدين أبو الحسن المتوفي سنة (911هـ / 1506م)، وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى، بيروت، ط2، 1971م، ج2، ص370

(2) مالك بن أنس، المدونة الكبرى، القاهرة، 1322هـ، ج14، ص235

(3) التنوخي، سحنون بن سعيد، من فقهاء المالكية بالمغرب العربي، سمع من سفيان بن عيينه، والوليد بن مسلم، ووكيع بن الجراح، من أشهر مؤلفاته المدونة الكبرى، ومن تلاميذه بكر بن حماد، (ت240هـ - 854م).

منع المؤذن من الصعود للمئذنة؟ فقال؛ " يمنع الصعود والارتقاء عليها، لأن هذا من الضرر، وقد نهى رسول الله ﷺ عن الضرر"⁽¹⁾. وفي طريقه إلى مكة نزل الخليفة الأموي سليمان بن عبد الملك (ت 99هـ / 717م) في دار مروان عند الركن الجنوبي الغربي للمسجد النبوي الشريف، ولما صعد المؤذن لينادي للصلاة وقع الخليفة تحت ناظره فما كان منه إلا أن أمر بهدم المئذنة وتسويتها مع سقف المسجد⁽²⁾.

وفي كتب الحسبة⁽³⁾ دلالة وإشارة إلى مدى دقة وحساسية مسألة الخصوصية بالنسبة للسكان والأهمية البالغة التي يعلقونها على ضرورة تحقيق الحفاظ على حرمة البيوت وصونها من الاطلاع والكشف. فمن واجب المحتسب أن يأمر المؤذن إذا صعد المنارة أن يغض بصره عن النظر إلى دور الناس ويأخذ عليه العهد في ذلك، وألا يصعد إلى المئذنة غير المؤذن في أوقات الصلاة. ويورد السقطي واقعة طريفة جداً عن محتسب في الكوفة لم يكن يسمح لأي مؤذن أن يصعد إلى المئذنة إلا وهو معصوب العينين لئلا تراوده نفسه في الاطلاع على الدور المجاورة.

وما ورد في الحالات الخاصة بالمآذن والمساجد، فهو يعكس بوضوح مواقف وآراء السكان والفقهاء والمحتسبين من موضوع الخصوصية والأهمية البالغة المتعلقة على ضرورة تحقيقها. وإذا كان المؤذن ودور العبادة لم يستثنوا من ذلك، فإن من الواضح أن المباني العامة كالمساكن والمتاجر وغيرها من المباني التي يستخدمها عامة الناس لا بد أن تخضع للشروع الخاصة بعدم الكشف والاطلاع على الآخرين⁽⁴⁾.

(1) جاء في مخطوطة ابن الإمام، المتوفى سنة 386هـ-996م، كتاب الجدار، مخطوطة الجزائر، المكتبة الوطنية رقم 1292، ج1، ص16.

(2) السمهودي، (ت911هـ / 1505م)، ج 2، ص526، يورد ابن زباله أن عمر بن عبدالعزيز قام ببناء أربع مآذن للمسجد النبوي، مئذنة في كل ركن، مرجع سابق، ج2، ص526.

(3) السقطي، كتاب في أدب الحسبة، باريس (1931م)، ص7، يتحدث السقطي لما رأى ذلك بأنه ظل يسأل نفسه عما أدى بالمحتسب إلى أن يتصرف بهذه الطريقة حتى أخبره أحد الثقات بقصة مؤذن مراكش الذي أشرف على منزل أحدهم. ابن الأخوة، مرجع سابق، ص 176-177.

(4) الهدلول، صالح بن علي، المدينة العربية الإسلامية، مكتبة الملك فهد، الطبعة الأولى، 1414هـ، ص91.

اختلف الفقهاء في مسألة. هل للإنسان الحق في أن يبني في ملكه ما شاء كتعلية بنائه، ببناء غرفة فوق السطح، أو رفع السائر الذي على السطح، أو يزيد طبقات البناء إلى ما شاء الله ما دامت الأرض وأعمدة البناء تتحمل ذلك، أم ليس له ذلك إلا بإذن الجيران؟

وهل إذا سمح له الإمام وعارض الجيران يجوز له ذلك؟ وهل للإمام الحق بأن يضع نظاماً لكل منطقة من المدن بأن لا يزيد ارتفاع بنائها عن حد معين، أم ليس له ذلك، وهل تقبل دعوى الجار على جاره أنه رفع بناءه فسدّ عنه الشمس والريح أم لا؟.

يقول فقهاء الحنفية: إن للمالك الحق في التصرف في ملكه بما شاء وليس لأحد الحق في منعه، وهي مبنية على القياس حيث كل من تصرف في خالص ملكه لا يمنع في الحكم، وإن كان يؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير، إلا أن القياس يترك، ويصار إلى الاستحسان في موضع يتعدى ضرر تصرفه إلى غيره ضرراً بيناً فيمنع⁽¹⁾.

ووافق الشافعية الحنفية: في جواز التعلية، وأن للمالك حق التصرف في ملكه بما يشاء، وإن أضر بجاره، لأنه تصرف مباح في ملكه فجاز له فعله⁽²⁾. ومذهب المالكية: التفريق بين ما كان بناء فيه منفعة مقصودة، وبين ما لم يكن فيه منفعة⁽³⁾.

فإذا كان للباني في رفع بنائه منفعة قصدتها جاز له ذلك، وكان الضابط عدم تضرر الجيران، وإن سد الضوء أو الشمس عن الجار، وهو مذهب المدونة والمشهور عن ابن ناجي⁽⁴⁾ وابن الحاج⁽⁵⁾ وبه العمل⁽⁶⁾ قالوا: "ومن رفع بنيانه فتجاوز به ببيان جاره، وأفسد عليه كواه، فأظلمت أبواب غرفه وكواها، ومنعه

(1) الرملي، خير الدين بن أحمد، الفتاوى الخيرية، ج2، ص202، 204.

(2) النووي، روضة الطالبين: ج9، مرجع سابق، ص319 الشرح الكبير لابن قدامة، ج3، مرجع سابق، ص382.

(3) الفايز، إبراهيم بن محمد، البناء وأحكامه: الجزء الثاني، مرجع سابق، ص430.

(4) الوثنريسي، المعيار المعرب، ج9، مرجع سابق، ص19، ص11. المدونة، ج5، مرجع سابق، ص529.

(5) الوثنريسي، المعيار المعرب، ج9، مرجع سابق، ص19.

(6) التسولي، علي بن عبدالسلام، (ت1258هـ)، البهجة شرح التحفة، ج2، ص243-344.

الشمس، لم يمنع من هذا البنيان"⁽¹⁾ وفي هذه الرواية وافقوا الشافعية والحنفية في أحد قولهم.

وأما إذا لم يكن له في البناء منفعة، وثبت ذلك، فإنه يمنع كما قال ابن عتاب؛ إذ لا ضرر أكثر من أن يمنع الإنسان جاره الضوء والريح من غير نفع يعود عليه في ذلك⁽²⁾.

وأما الحنابلة: فقد منعوا الرجل أن يتصرف في ملكه تصرفاً يضر بجاره كالتعلي بالبناء على الجار، أو بناء حمام بين الدور، وهذه هي الرواية المشهورة والمفتى بها⁽³⁾.

المناقشة والترجيح

إن غاية ما استدل به المجيزون التعلية والتصرفات الأخرى لصاحب الملك في ملكه هو أنه تصرف في خالص ملكه، وهذا التصرف مباح فجاز له.

أما إذا لم تكن في التعلية منفعة مقصودة، ولم تقتضها ضرورة فيمنع الجار من التعلية بناء على قاعدة: " لا ضرر ولا ضرار" حتى ولو سمح ولي الأمر في ذلك، لأن المحافظة على حقوق الجار وعدم إدخال الضرر عليه مما دعت إليه نصوص الكتاب والسنة، وكان دأب الصحابة والسلف الصالح ومن تبعهم هو سنة باقية إلى يوم الدين. قال ﷺ: "من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره"⁽⁴⁾ إلا أن يأذن له الجار فلا بأس حينئذ.

وبهذا يترجح مذهب المالكية، وهو ما أشار إليه بعض الحنفية بقولهم: ولا يمنع الشخص من تصرفه في ملكه إلا إذا كان الضرر بجاره ضرراً بيّناً، فيمنع من ذلك وعليه الفتوى⁽⁵⁾. فكلمة "بين" هي المقصود بها تعدى الضرر إلى غيره ضرراً فاحشاً، وهو ما يكون سبباً للهدم، أو يخرج عن الانتفاع بالكلية، وهو ما يمنع الحوائج الأصلية كسد الضوء بالكلية، كمن يرتفع بالبناء على جاره.

(1) التسولي، البهجه شرح التحفة، ج2، مرجع سابق، ص344. وهو محمول على ما إذا كان للباني منفعة قصدتها. المدونة، ج5، مرجع سابق، ص529.

(2) التسولي، البهجه شرح التحفة، ج2، المصدر السابق، ص344، المدونة، ج5، مرجع سابق، ص529.

(3) ابن قدامة، عبدالرحمن المقدسي، (541-620)، المغني، ج4، ص572-573. الشرح الكبير، ج3، مرجع سابق، ص25، 382.

(4) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج10، مرجع سابق، ص445.

(5) الحصكفي، علاء الدين، (ت1088هـ)، الدرر المختار شرح تنوير الأبصار، ج5، ص447-448.

المطلب الثاني: مخالفة فتح نوافذ تطل على حريم الجيران

إن فتح النوافذ التي تجرح خصوصية الجيران وتسبب الكشف والاطلاع على عوراتهم يجد معارضة دائمة في المدينة الإسلامية.. وأقدم رأي يمكن أن نورده في هذا الموضوع من زمن خلافة عمر بن الخطاب رضي الله عنه. إذ كتب لعامله في الفسطاط أن يهدم ويزيل غرفة اعتقد الخليفة أنها بنيت للإشراف على المنازل المجاورة.. ولما اقتنع بأن صاحبها كان بحاجة إلى فراغ إضافي ضمن داره كتب ثانية إلى عاملة طالباً منه أن يضع سريراً تحت النافذة يقف عليه المرء، فإن تمكن من الإشراف على المنزل المجاور يصار إلى إغلاقها، وإن لم يشرف قضى ببقائها⁽¹⁾.

ولما استطلع رأي ابن القاسم في: الرجل يريد أن يفتح في جداره كوة أو باباً يشرف منهما على جاره فيضر ذلك بجاره والذي فتح إنما فتحه في حائط نفسه أيمنع من ذلك في قول مالك، قال "بلغني عن مالك أنه قال ليس له أن يحدث على جاره ما يضره وإن كان الذي يحدث في ملكه". إلا أنه في حالة أخرى سئل فيها عن نافذة سبق وجودها بناء المنزل المتضرر وليس لصاحبها في بقائها منفعة وفيها مضرة على الجار أيجبر أن يغلقها عن جاره، قال: "لا يجبره على ذلك؛ لأنه أمر لم يحدثه عليه"⁽²⁾. وقد اختلف فقهاء المالكية في قطعة الأرض الفضاء تكون لرجل وبنى لجاره غرفة وفتح فيها نافذة يتكشف منها على أرض جاره، فيرى ابن الماجشون أنه ليس لصاحب الأرض الفضاء منعه لضرر ذلك به إذا بنى، ولا يعود إليه منعه بعد بنائه إذا كان يوم فتح لا يطل على أحد ولا يدخل عليه من ضرر، وهي منفعة قد حازها وسبق إليها. بينما يرى مطرف أن "له أن يمنعه ولا يكون تركه مانعاً له

(1) الهدلول، المدينة العربية الإسلامية، مرجع سابق، ص 91، 92.

(2) المدونة، ج11، مرجع سابق، ص37

اليوم من الذب عن حقه، إلا أن يكون صاحب الغرفة اشتراها على ذلك فليس لهذا أن يمنعه وإنما له منعه عند الإحداث لها عند ذلك بفتحها"⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة هنا إلى اختلاف وتفاوت الرأي في الحالتين السابقتين، فابن القاسم وابن الماجشون يأخذان بمبدأ الأسبقية لذا فهما يقران بقاء النافذة حتى وإن كانت تضر بالجار طالما أنها وجدت قبل بناء الجار، بينما ينظر مطرف للضرر الذي سيلحق بالجار ويرى أن هذا الضرر لا يمكن استمراره، بل يجب منعه بغض النظر عن أسبقية مصدره.

وفي فترة زمنية متأخرة يتحدث ابن الرامي عن فتحات النوافذ التي يمكن الاطلاع منها وكشف المنازل المجاورة، فيورد نوعين من الفتحات: قديم ومحدث، ويذكر أن المشهور في المحدث من الفتحات منعها وهو الذي عليه العمل في تونس، أما الفتحات القديمة فالمشهور بقاؤها على حالها، لكنه أكد أن الناظر يمنع على المشهور، مما يدل على أنه حتى لو حكم ببقاء النوافذ القديمة على حالها، فإنه لا يمكن السماح باستخدامها لكشف عورات الجيران والاطلاع على بيوتهم، كما يذكر ابن الرامي أن ما "جرى به الحكم عندنا بتونس وعليه العمل: أن يمنع من الاطلاع والكشف، وبه كان الفقيه القاضي أبو إسحاق ابن عبد الرافع يفتي، ونزلت كثيراً في قضائه فأمر بسدها"⁽²⁾. وكانت العادة أيضاً في مدينة بغداد كذلك خلال القرن الثالث الهجري "التاسع الميلادي" حيث يروي السيوطي بأن أحد أمناء المعتضد بالله شيد بناءً عالياً أشرف على منازل مجاوريه لكن أحداً لم يعترض عليها بسبب مركزه الوظيفي ومقربته لدى الخليفة، مما يدل على عدم احتمال وتبرم الناس من ممارسات كتلك في بغداد في ذلك الوقت"⁽³⁾.

(1) الهذلول، المدينة العربية الإسلامية، مرجع سابق، ص 92.

(2) ابن الرامي، محمد بن إبراهيم، الإعلان في أحكام البنين، مخطوطة الرباط، دار الخزانة العامة رقم 2834
أ، ص 25-26

(3) السيوطي، جلال الدين، (ت 911هـ/1505م)، تحفة المجلس ونزهة المجالس، القاهرة، 1908م، ص 311-

وفي سنة 981هـ/1573م تقدم واحدٌ بشكواه إلى المحكمة في المدينة المنورة ضد جار له قام بفتح نوافذ في غرفته العلوية أضرت بجاره وسلبته خصوصيته في منزله، وبعد تثبت القاضي من وقوع الضرر أمر بإغلاق النوافذ⁽¹⁾.

واختلف الفقهاء في مسألة فتح نوافذ للغرف في البيوت هل تجوز مطلقاً؟ أم تحكم بضوابط معينة بحيث لا يترتب عليها ضرر بين على الجيران، خاصة وأن البيوت لا تستغني عن النوافذ لتغيير الهواء ودخول الضوء وتجميل المباني، وما إلى ذلك من المنافع المقصودة.

بالنسبة للحنفية في هذه المسألة القول عندهم فيها كالمسألة التي قبلها إذ القياس أنه لا يمنع المرء من تصرفه في ملكه إلا إذا كان الضرر بيناً أو فاحشاً فيصير إلى الاستحسان فيمنع⁽²⁾.

قال في تنوير الأبصار وشرحه: "ولا يمنع الشخص من تصرفه في ملكه إلا إذا كان الضرر بجاره ضرراً بيناً فيمنع من ذلك، وعليه الفتوى⁽³⁾، واختاره في العمادية وأفتى به قارئ الهداية⁽⁴⁾، حتى يمنع الجار من فتح الطاقة⁽⁵⁾.

ومذهب المالكية: إن من بنى عرصاً وفتح فيها كوة يطلع منها على قاعة غيره، فأراد صاحب القاعة منعه، وقال هذا يضرني إذا بنيت أنا قاعتي داراً. فقال ابن القاسم، وهو الأصح كما في الشامل: إنما يمنع إذا بنى، فيقضى عليه حينئذ بسدها، ولا يمنع قبل البناء. وقال مطرف: يمنع مطلقاً. وقال ابن الماجشون: لا يمنع مطلقاً⁽⁶⁾.

(1) سجلات محكمة المدينة، سجل 6، المجلد الأول، قضية رقم 418، عام 981هـ/1573م.

(2) الحصكفي، علاء الدين، الدرر المختار شرح تنوير الأبصار، مرجع سابق، ج5، ص447-449.

(3) الحصكفي، علاء الدين، الدرر المختار، ج5، مرجع سابق، ص448.

(4) "لما سئل: هل يمنع الجار أن يفتح كوة يشرف منها على جاره وعياله؟ فأجاب بأنه يمنع من ذلك" حاشية ابن

عابدين: 448/5

(5) أي يكون فيها ضرر بين بقريئة ما قبله. المصدر السابق

(6) التسولي، البهجة شرح التحفة، ج2، مرجع سابق، ص338. المدونة، ج5، مرجع سابق، ص529.

ففي المذهب ثلاثة أقوال:

الأول: المنع مطلقاً

الثاني: عدم المنع مطلقاً

الثالث: يمنعه إذا ثبت الضرر بالتكشف على جاره.

أما الشافعية: فهم على أصلهم من جواز التصرف في الملك بما شاء. قال النووي: " فتح المنافذ والكوات للاستضاءة، ولا منع منه بحال لمصادفته الملك، بل له إزالة ورفع الجدار وجعل شباك مكانة "(1).

ويتبين ذلك أكثر من عبارة ابن حجر رحمه الله إذ يقول وحكم المشرفة الجواز إذا أمن من الإشراف على عورات المنازل، فإن لم يؤمن لم يجبر على سده، بل يؤمر بعدم الإشراف، ولمن هو أسفل منه أن يتحفظ(2).

والحنابلة: في المفتى به أنه ليس للرجل التصرف في ملكه تصرفاً يضر بجاره(3) وهو مذهب شيخ الإسلام ابن تيمية، حيث سئل عن رجل أحدث بنيانا ورواشن على باب الطبقات عليه من حيث يكشف حريم جاره، وطبق عليه باب مطلعته من حيث لا يقدر ينزل طبق العجين ولا يطلع قربة سقاء. فأجاب: ليس للجار أن يحدث في ملكه ما يضر بجاره(4).

وفي إجابته على سؤال آخر في نفس الموضوع يقول: "إن كان في ذلك إضرار بالجار مثل أن يشرف عليه، فإنه يلزم ما يمنع مشارفتها لأسفل، فإذا لم يكن فيه ضرر على الجار بأن يبني ما يمنع الإشراف عليه، أو لا يكون فيه إشراف عليه لم يمنع من البناء"(5).

(1) النووي، روضة الطالبين، ج4، مرجع سابق، ص210.

(2) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج5، مرجع سابق، ص116.

(3) ابن قدامة، عبدالرحمن المقدسي، (541-620)، المغني: ج4، مرجع سابق، ص572. الشرح الكبير، ج3، مرجع سابق، ص25، 382.

(4) فتاوى ابن تيمية، أحمد، ج30، مرجع سابق، ص8.

(5) المصدر السابق، ج30، ص6.

الأدلة:

- استدل المجيزون في فتح النوافذ وإبقاء القديم منها وعدم القضاء بسدها بما يلي:
- 1- عن أسامة بن زيد رضي الله عنهما قال أشرف النبي ﷺ على أطم من أطام المدينة، ثم قال: هل ترون ما أرى؟ إني أرى مواقع الفتن خلال بيوتكم كمواقع القطر⁽¹⁾.
 - 2- عن أنس رضي الله عنه قال: "ألى رسول الله ﷺ من نسائه شهراً، وكانت انفكت قدمه، فجلس في علية له، فجاء عمر فقال: أطلقت نساءك؟ قال: (لا ولكني آليت منهن شهراً). فمكث تسعاً وعشرين ثم نزل فدخل على نسائه"⁽²⁾.
- وجه الدلالة من الحديثين قوله في الحديث الأول: "أشرف النبي"، وقوله في الحديث الثاني: "فجلس في علية له" وفعل النبي ﷺ تشريع فدل على الجواز.
- 3- أنه تصرف مباح في خالص ملكه المختص به، ولم يتعلق به حق غيره فلم يمنع منه⁽³⁾.

واستدل المانعون بما يلي:

- 1- قوله ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار" حيث إن فتح النوافذ التي تطل على محل جلوس نساء الجار فيها تكشف على عورات الجار وحرمه، وهذا ضرر يمنع منه، والحديث صريح بمنع الضرر.
- 2- عن أنس رضي الله عنه "أن رجلاً اطلع في بعض حجر النبي ﷺ فقام إليه بمشقص- أو مشاقص-، وجعل يختله ليطعنه"⁽⁴⁾. وفي رواية أن رسول الله ﷺ قال: "لو أن امرأة اطلع عليك بغير إذن فحذفته بحصاة ففقات عينه لم يكن عليك جناح"⁽⁵⁾.

(1) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج5، مرجع سابق، ص114

(2) العسقلاني، المصدر السابق، ج5، ص116

(3) النووي، روضة الطالبين، ج9، مرجع سابق، ص319.

(4) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج12، مرجع سابق، ص243

(5) العسقلاني، ج 12، المصدر السابق، ص243.

وجه الدلالة من الحديثين:

أنهما دلا على عدم جواز النظر والتكشف على الجار بدون إذن صاحب الدار، ومن تعمد ذلك وحذفه المتضرر بحجر وفقى عينه فلا جناح عليه. وبناء على ذلك فتح الكوات المطلية على حريم الجار، وموضع جلوسهن يمنع صاحبها من فتحها، والأحاديث وردت على سبيل التخليط والإرهاب .

3- عموم أحاديث الوصية بالجار وإكرامه وعدم التعدي عليه أو إضراره.

المناقشة والترجيح:

بعد عرض آراء المذاهب وأدلة كل منهم نستطيع القول: إنه يمكن الجمع بين الأقوال، واعتبار أدلتهم والعمل بها كما قيل: العمل بالدليل أولى من إهماله، فمتى يحكم بالجواز ومتى يحكم بالمنع؟

لعل المقبول هو الإباحة وعلّة ذلك مايلي:

أولاً: لا غنى لصاحب الدار عن الكوة أو الشباك لداره لدخول الضوء والشمس والهواء، وأثر ذلك صحياً ونفسياً وجمالياً في واجهة البناء.

ثانياً: أن الأصل في الأشياء الإباحة ما لم يرد مانع أو مقيد .

فالإباحة أنه يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه بما شاء، لأنه تصرف مباح في خالص ملكه لم يتعلق به حق غيره، والمانع أو المقيد هو قوله ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"، فإن كانت النوافذ قريبة من غرف ونوافذ دار الجار، ويطلع منها على عوراتها، ويتبين الرجل من المرأة والقبيح من الحسن، فإن في ذلك ضرراً بيناً، فيؤمر صاحب الكوة بسترها أو رفعها فوق قامة الرجل أو يبني عليها، أو أمامها ما يمنع الإشراف، وإلا سدها منعاً للضرر، وهذا هو مذهب الحنفية استحساناً، ورواية عند المالكية، ومذهب الحنابلة وابن تيمية .

وأما إذا لم تكن النوافذ قريبة، ولا كاشفة لحريم الجار، وليست مطلة على موضع جلوس نسائه، فلا يمنع وهي رواية في مذهب المالكية ومذهب الحنفية بناء على القياس وهو مذهب الشافعية بناء على الإباحة الأصلية.

تبين مما سبق أنه لا خلاف بين العلماء في جواز فتح النوافذ للإضاءة والتهوية⁽¹⁾، أو حتى لتجميل المبنى، لأن ذلك تصرف مباح في خالص ملكه، فلا يمنع خاصة إذا لم يترتب على ذلك ضرر بيّن على الجيران، كأن تكون النوافذ على الطريق النافذة، وكان الطريق واسعاً تبعد ساحة الجار عن رؤية صاحب النافذة، أو تطل على فناء عام للطريق، أو في ظهر المساكن؛ حيث لا يوجد أمامه إسكان، أو كانت مسطرة على فناء نفس الدار، ولم يكن شيء منها إلى الخارج، فحينئذ لا يترتب على وجودها ضرر، فلا يمنع، وكذلك لو كان المبنى منخفضاً بدور واحد فلا يتمكن من بداخلها الاطلاع على من بالخارج.

أما إذا كانت متسلطة على حريم الجار، وساحة أهله، أو كانت النوافذ منخفضة؛ بحيث يستطيع من بداخل البيت أن يرى من في الخارج، وهي متسلطة على حريم الجار، وساحة أهله، ومجلس نسائه، فهذا ضرر يمنع منه؛ لأن فيه اطلاعاً على عورات الجار، وساحة أهله، ومجلس نسائه، فهذا ضرر يمنع منه لأن فيه اطلاعاً على عورات الجار، وهو محرم ممنوع للأدلة السابقة الذكر، وسواء كان الطريق الذي عليه النوافذ نافذاً أو غير نافذ⁽²⁾، لأن فتح النوافذ التي يطلع منها على عورات الغير تعتبر وسيلة للاطلاع، وما كان وسيلة إلى المحرم فهو حرام قطعاً .

وقد حكم أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه بسد النافذة التي يمكن الاطلاع منها على الجار "فعن ابن لهيعة أنه كتب إلى عمر بن الخطاب في رجل أحدث غرفة على جاره، ففتح عليها كوى، فكتب إليه عمر بن الخطاب رضي الله عنه أن يوضع وراء تلك

(1) حاشية ابن عابدين: ج5، مرجع سابق، ص447-449. الدرر المختار شرح تنوير الأبصار، ج5، مرجع سابق، ص448. الفتاوى الخيرية: ج2، ص202. البهجة شرح التحفة للتسولي، ج2، مرجع سابق، ص338. روضة الطالبين: ج4، مرجع سابق، ص210. المغني، ج4، مرجع سابق، ص572. الشرح الكبير لابن قدامة: ج3، مرجع سابق، ص25، ص382.

(2) اليعمرى، إبراهيم شمس الدين، تبصرة الحكام، ج2، دار علم الكتب، 1423، ص365

الكوى سرير، ويقوم عليه رجل، فإن كان ينظر إلى ما في دار الرجل منع من ذلك وإن كان لا ينظر لم يمنع من ذلك⁽¹⁾.

وربما بنى عمر رضي الله عنه حكمه بناء على ما صح عنده من رسول الله صلى الله عليه وسلم فيما رواه أبو هريرة رضي الله عنه أنه قال: " لو أن امرأ اطلع عليك بغير إذن فحذفته بحصاة ففقت عينه لم يكن عليك جناح "متفق عليه⁽²⁾.

وما ذلك إلا لمنع الضرر الفاحش بالجار الذي لا يرغب أن يطلع على عوراته أحد وأن ينتفع بملكه بالراحة والستر والاستقرار من غير تنغيص من أحد. وفي هذا الوقت أصبحت المباني ذات طوابق متعددة؛ بعضها مجاورة لبعض، وقد تساهل الناس كثيراً في فتح النوافذ وطريقة تصميمها؛ بحيث ترى منها عورات الجيران، ويطلع الآخرون من العمارة المجاورة، بل وأحياناً من الطريق على ما في داخل البيت، وذلك بسبب كون هذه التصاميم مستوردة من بلدان أجنبية لا تعير للأحكام الشرعية وحرمان الآخرين أي وزن في حسابها، وقعد المهندسون المسلمون عن الإبداع وإعمال الفكر في إيجاد التصاميم التي تراعى فيها الأحكام الشرعية، فحصلت الطامة. فالذي يتحمل مسؤولية ذلك هم المهندسون المسلمون⁽³⁾.

(1) ابن الرامي، محمد بن إبراهيم، الإعلان في أحكام البنين، ج1، مرجع سابق، ص227. المدونة، ج6، مرجع سابق، ص197

(2) العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج12، مرجع سابق، ص243. صحيح مسلم بشرح النووي، ج14، ص13.

(3) الفايز، إبراهيم بن محمد، البناء وأحكامه، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص450-451.

المطلب الثالث: مخالفة إخراج الميازيب والشرفات إلى الطريق

في هذا المبحث سنتحدث عن الطريق وأقسامه ومتى يحق للشخص أن يخرج إليه بناء ومتى لا يجوز، وهو ما يعبر عنه الفقهاء بالتزام على الحقوق، وهل يختلف حكم الطريق إذا كان غير نافذ عن حكم النافذ أو لا؟ وسنرى أقوال الفقهاء في حكم التصرف في الطريق وأدلتهم فيه، وقبل ذلك سأعرض إلى تعريف بعض المصطلحات التي استعملها الفقهاء.

- 1- طريق العامة أي النافذة الواقعة في الأمصار والقرى دون الطريق في المفاوز والصحارى⁽¹⁾، وهو ما لا يحصى قومه⁽²⁾، أو هو ما تركه للمرور قوم بنوا دوراً في أرض غير مملوكة، فهي- أي الطريق - باقية على ملك العامة⁽³⁾.
- 2- الجُرصُن: (بضم الجيم وسكون الراء وضم الصاد المهملة، وهو دخيل، أي ليس بعربي أصيل)⁽⁴⁾. وقد اختلف فيه: فقيل البرج. وقيل مجرى ماء يركب في الحائط⁽⁵⁾.

- وعرفه الإمام البزدوي بقوله: جذع يخرج الإنسان من الحائط ليبنى عليه⁽⁶⁾.
- وقيل: هو الخشبة الموضوعة على جدار السطحين ليتمكن من المرور⁽⁷⁾.
- وقيل: هو الذي يعمل قدام الطاقة لتوضع عليه كيزان ونحوها⁽⁸⁾.
- الدكان: هو الموضع المرتفع مثل المصطبة⁽⁹⁾.

(1) ابن عابدين، ج6، مرجع سابق، ص592.

(2) ابن عابدين، المصدر السابق، ج6، ص592. وهو ما اختاره الإمام الحلواني

(3) ابن عابدين، المصدر السابق، ج6، ص592. وهو اختيار شيخ الإسلام.

(4) ابن عابدين، المصدر السابق، ج6، ص592. الشوكاني، محمد ابن علي ابن محمد، فتح القدير، ج9، ص239-240

(5) ابن عابدين، ج6، مرجع سابق، ص592. فتح القدير: ج9، مرجع سابق، ص239

(6) ابن عابدين، ج6، المصدر السابق، ص592

(7) ابن عابدين، ج6، المصدر السابق، ص592

(8) ابن عابدين، ج6، المصدر السابق، ص592

(9) ابن قدامة، الشرح الكبير، ج3، مرجع سابق، ص17.

وعرفه الشافعية بقولهم: " الدكة: المكان المرتفع بسطح أعلاه يجلس عليه، وهو المصطبة، والجمع: دكك مثل قصعة وقصع، والدكان: قيل معرب، ويطلق على الحانوت، وعلى الدكة التي يقعد عليه(1).

الميزاب: آلة تجعل بطرف سطح يسيل منها ماء المطر المجتمع عليه(2).

الساباط: عرفه الحنابلة: هو المستوفي لهواء الطريق كله على جدارين(3)، أو هو السقف يغطي الطريق بين البيتين(4).

وعرفه المالكية: هو سقف على حائطين متقابلين بينهما سكة بالنسبة لمن له الجانبان المتقابلان: الأيمن والأيسر من دارين(5).

وعرفه الشافعية بقولهم: سقفة تحتها ممر نافذ(6).

إخراج الميازيب والشرفات في (الطريق النافذ):

هل يجوز أن يخرج الرجل إلى الطريق النافذ كنيفاً أو جناحاً أو ميزاباً أو ساباطاً أو روشناً أو دكاناً أو نحو ذلك؟ كل هذه الأمور لا يخلو فعلها إما أن يكون مضراً بالعمامة أو لا.

الحالة الأولى: أي إذا ترتب على إحداثها ضرر بالعمامة من المارة، فإنه يمنع من ذلك، ويلزمه الحاكم بنقضه ليدفع بذلك الضرر عن المسلمين، وهذا محل اتفاق بين جميع الفقهاء(7)، عملاً بقوله ﷺ: " لا ضرر ولا ضرار".

(1) النووي، روضة الطالبين: ج9، مرجع سابق، ص323. الفيومي، أحمد بن محمد بن علي، المصباح المنير، ج1، ص235

(2) الأزهرى، صالح عبدالسميع، جواهر الإكليل شرح مختصر خليل: ج2، ص188

(3) ابن قدامة، الشرح الكبير، ج3، مرجع سابق، ص16. المغني، ج4، مرجع سابق، ص551.

(4) المغني، ج4، مرجع سابق، ص551.

(5) الأزهرى، جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، ج2، مرجع سابق، ص123، وقد يكون له جانب واحد، ويستعير من جاره المقابل الجانب الآخر ليبنى عليه، وقد يكون الساباط مستنداً إلى الحائطين، وقد يكون مستنداً إلى أعمدة تكون بصف كل حائط.

(6) الفيومي، المصباح المنير، ج1، مرجع سابق، ص313

(7) الدرر المختار شرح تنوير الأبصار، ج6، مرجع سابق، ص593، حاشية ابن عابدين: ج6، مرجع سابق، ص592-593. فتح القدير، ج9، مرجع سابق، ص240. روضة الطالبين، ج4، مرجع سابق، ص204.

المغني، ج4، مرجع سابق، ص551

الحالة الثانية: وهي إذا لم يترتب على إحداثها بالطريق العامة ضرر.

ففي هذه الحالة: إما أن يكون إحداثها بإذن الإمام أو بدون إذنه، فإن كان بإذن الإمام فلا خلاف في جواز ذلك، وإن كان بغير إذن الإمام فقد اختلف الفقهاء فيها على قولين:

القول الأول: يجوز أن يشرع إلى الطريق النافذ جناحاً ميزاباً ويتخذ ساباطاً ما دام لا يضر بالعمامة، ولا يملك أحد منعه⁽¹⁾.

القول الثاني: لا يجوز أن يخرج إلى طريق العمامة كنيفاً أو ميزاباً أو جرسناً كبرج وجذع وممر علو وحوض وطاقة أو دكاناً أو أن يتخذ ساباطاً أو نحوها، ولو لم يضر بالعمامة ما لم يأذن بذلك الإمام أو نائبه⁽²⁾.

والذي يترجح هو القول الثاني القائل بعدم إحداث ذلك إلا بإذن الإمام حفاظاً على المصلحة العامة، وتحقيقاً للمصلحة الخاصة، إذن أنه لو رأى الإمام عدم الضرر أجاز ذلك، وأنه في وقتنا الحاضر من أراد أن ينشئ أي مبنى لا بد من عرض المخطط على الجهات المعنية بالدولة، وهي البلدية، لترى ما يتفق مع المصلحة وتوجه به.

إخراج الميازيب والشرفات في (الطريق غير النافذ)⁽³⁾:

أما الطريق غير النافذ فالعلماء فيه على مذهبين:

المذهب الأول:

لا يجوز أن يشرع إلى الطريق غير النافذ جناحاً ولا ساباطاً ولا يبني فيه دكة، أو يخرج إليه كنيفاً أو ميزاباً أو جرسناً أو نحوها مطلقاً إلا بإذن أرباب السكة

(1) الفايز، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص524.

(2) المصدر السابق، ص524.

(3) هو السكة المسدودة الأسفل، وهو ملك من نفذت أبوابهم إليه، لا من لاصقت جدرانهم من غير نفوذ أبوابهم إليه، فمن نفذت أبوابهم إليه فهم الملاك، وهم شركاء في ذلك.

انظر: حاشية ابن عابدين: 593/6. تبصرة الحكام: 366/2. المدونة: 531/5. المغني: 552/4. روضة الطالبين: 206/4

المشتركين فيها سواء تضرروا أم لا، ولا يجوز لغير أهل السكة بلا خلاف. ذهب إلى ذلك الحنفية⁽¹⁾، والمالكية⁽²⁾، والحنابلة⁽³⁾، والشافعية في أحد قولهم⁽⁴⁾.

المذهب الثاني:

أنه يجوز الإحداث إن لم يضر بالباقيين، فإن أضر ورضي أهل السكة جاز. وذهب إلى ذلك الإمام أبو حامد من الشافعية⁽⁵⁾.

وقال ابن حزم: يجوز ذلك كله من غير قيد أو شرط⁽⁶⁾.

استدل أصحاب المذهب الأول بما يلي:

1- قالوا: لأنه بناء في هواء ملك قوم معينين، وهم مختصون جميعاً في الطريق، فكان كالملك الخاص بهم والحق لهم، فلا يجوز إلا بإذنهم⁽⁷⁾.

2- ويستدل لهم: بحديث: "لا ضرر ولا ضرار"

وجه الاستدلال منه:

أنه لما كانوا شركاء في الانتفاع من الطريق، وأنه في الإحداث يتضرر به بعضهم، فالضرر ممنوع، فلا يجوز الإحداث إلا أن يأذن الباقيون.

واستدل أصحاب المذهب الثاني بقولهم:

إن كلاً منهم له في الدرب استطراق، فملك ذلك كما يملكه في الدرب النافذ⁽⁸⁾

(1) ابن عابدين، ج6، مرجع سابق، ص593. الدرر المختار شرح تنوير الأبصار، ج6، مرجع سابق، ص593
(2) جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، ج2، مرجع سابق، ص123. تبصرة الحكام: ج2، مرجع سابق، ص366

(3) ابن قدامة، المغني، ج4، مرجع سابق، ص552. الشرح الكبير، ج3، مرجع سابق، ص17

(4) النووي، روضة الطالبين، ج4، مرجع سابق، ص206-207.

(5) النووي، روضة الطالبين: ج4، مرجع سابق، ص207

(6) الأندلسي، علي بن حزم، المحلى، ج8، ص241

(7) الدرر المختار شرح تنوير الأبصار: ج6، مرجع سابق، ص593-594. حاشية ابن عابدين، ج6، مرجع سابق، ص594. الشرح الكبير، ج3، مرجع سابق، ص17.

(8) ابن قدامة، المغني، ج4، مرجع سابق، ص553.

ثم اختلفوا: هل يجوز الصلح على إحداث مثل ذلك أم لا؟ فقال الشافعية، والقاضي من الحنابلة: يحرم الصلح على إشراعه بمال لا اختصاصهم جميعاً به⁽¹⁾، فلا يصح ذلك بلا خلاف⁽²⁾، وعللوا لذلك أيضاً: " أن الهواء تابع، فلا يفرد بالمال صلحاً، كما لا يفرد به بيعاً"⁽³⁾.

وقال الحنابلة: إن صالح أهل الدرب في ذلك على عوض معلوم جاز.

واستدلوا:

1- بأنه يبني فيه بإذنهم فجاز، كما لو أذنوا له بغير عوض⁽⁴⁾.

2- ولأنه ملك لهم، فجاز لهم أخذ عوضه كالقرار⁽⁵⁾.

إلا أنهم قيدوا الجواز بشرط كون ما يخرج منه معلوم المقدار في الخروج والعلو، كما لو أخرجته إلى ملك إنسان معين لا يجوز بغير إذنه، وجاز بإذنه بعوض وبغيره إذا كان معلوم المقدار⁽⁶⁾.

ولعل الأرجح المذهب القائل بعدم الجواز إلا بإذن أرباب السكة، لأنهم شركاء في حق المرور فيها، فإن أذن الباقيون جاز، لأن حقوق الجار مبنية على المسامحة، وضرر الجار ممنوع.

وأما الصلح على ذلك، فأرى جوازه، لاشتراكهم في الحق، واختصاصهم به، جاز أن يصلحوا عليه بالشرط المذكور نفيًا للضرر عن المارين.

(1) ابن قدامة، المغني، ج4، المصدر سابق، ص553.

(2) النووي، روضة الطالبين، ج4، مرجع سابق، ص207.

(3) ابن قدامة، روضة الطالبين، ج4، المصدر السابق، ص207. المغني، ج4، مرجع سابق، ص533.

(4) ابن قدامة، المغني، ج4، مرجع سابق، ص18.

(5) ابن قدامة، المغني، ج4، المصدر السابق، ص533. الشرح الكبير، ج3، المصدر السابق، ص18.

(6) ابن قدامة، المغني، ج4، المصدر السابق، ص533. الشرح الكبير، ج3، المصدر السابق، ص18.

المطلب الرابع: مخالفة بناء الأفران والمصانع والمدابغ المؤذية للجوار

يركز هذا المبحث على الخلاف بين العلماء في جواز تصرف الرجل في ملكه بما شاء أو عدم جواز ذلك، وللعلماء في هذه المسألة قولان:

القول الأول:

إن الجار ليس له حق التصرف في ملكه تصرفاً يضر بجاره ضرراً بيناً، وللجار الحق في منعه إذا تصرف بما يلحق به الضرر، ومن حقه الرفع إلى المحاكم إذا أصر على الإضرار، وعلى الحاكم التدخل لرفع الضرر عند إباء الجار عن رفع الضرر. وإلى هذا القول ذهب جمهور الفقهاء من المالكية⁽¹⁾، والشافعية⁽²⁾، والحنابلة⁽³⁾، على القول الصحيح عندهم، وهو قول متأخري الحنفية⁽⁴⁾.

القول الثاني:

إن الجار له حق التصرف في ملكه بما شاء، ولو أدى تصرفه إلى ضرر بالغير، وليس لجاره الحق في الاعتراض عليه، وليس له حق الرفع إلى القضاء، ولا يملك القضاء التدخل والحكم بمنع التصرف. وإلى هذا القول ذهب متقدمو الحنفية⁽⁵⁾ كما هو ظاهر الرواية وأخذ به بعض متأخريهم⁽⁶⁾ ورواية مرجوحة لدى الحنابلة اختارها أبو بكر الخلال⁽⁷⁾.

واستدل أصحاب القول الأول⁽⁸⁾:

1- بما رواه ابن عباس رضي الله عنهما قال: قال رسول الله ﷺ: " لا ضرر ولا ضرار "

(1) المدونة، ج5، مرجع سابق، ص529. تبصرة الحكام، ج2، مرجع سابق، ص362. البهجة شرح التحفة: ج2، مرجع سابق، ص336

(2) روضة الطالبين، ج5، مرجع سابق، ص285.

(3) المغني، ج4، مرجع سابق، ص572

(4) حاشية ابن عابدين، ج5، مرجع سابق، ص448-449. ج6، ص747

(5) المصدر السابق.

(6) الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ج6، مرجع سابق، ص747

(7) المغني، ج4، مرجع سابق، ص572.

(8) الفايز، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص469-470.

2- ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله ﷺ: " من كان يؤمن

بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره ... "

واستدل أصحاب القول الثاني بالمعقول:

حيث قالوا: إنه تصرف مباح في خالص ملكه المختص به، ولم يتعلق به حق

غيره فلم يمنع منه⁽¹⁾.

وقال ابن حزم: " إن كل ذي حق أولى بحقه"⁽²⁾.

وقال الكاساني: " إن الملك مطلق للتصرف في الأصل، والمنع منه لعارض تعلق حق

الغير، فإذا لم يوجد التعلق لا يمنع"⁽³⁾.

ويمكن مناقشته بأن حق الغير متعلق به، لأن الإضرار بالآخرين تعد على

حقوقهم كشيوع رائحة الدباغ أو الدخان أو وهن الحائظ من أصوات المصانع أو ماء

الحمّات.

والذي يترجح هو القول الأول الذي عليه جمهور الفقهاء وهو منع الجار من

التصرف في ملكه تصرفاً يؤدي إلى الضرر بجاره، وذلك لوضوح قوله ﷺ: " لا

ضرر ولا ضرار " ولما ورد من النصوص الكثيرة من الآيات والأحاديث والآثار في

إكرام الجار والإحسان إليه وعدم الإضرار به.

(1) النووي، روضة الطالبين، ج9، مرجع سابق، ص319 . المغني، ج4، مرجع سابق، ص572.

(2) الأندلسي، علي ابن حزم، المحلى، ج8، مرجع سابق، ص241

(3) الكاساني، علاء الدين: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، دار الكتاب العربي بيروت، ط2 ، د.ت.ج.6،

ص264.

الفصل الثالث

مخالفات البناء المرخص وغير المرخص

المبحث الأول: مخالفات البناء المرخص

المبحث الثاني: مخالفات البناء غير المرخص

المبحث الأول

مخالفات البناء المرخص

المطلب الأول: مخالفات أنظمة البناء

المطلب الثاني: تجاوز الترخيص

المطلب الثالث: عدم تجديد رخصة البناء

المبحث الأول

مخالفات البناء المرخص

أنواع المخالفات ينقسم إلى مخالفات برخصة ومخالفات بدون رخصة ومخالفات أنظمة البلدية.

ويجدر تعريف مخالفات البناء: أنه عدم الالتزام بالرخصة أو البناء دون الحصول على الترخيص المطلوب أو زيادة الأطوال أو المساحات أو الحجوم بعضها أو كلها بعد الحصول على الترخيص القانوني أو إقامة الأبنية بشكل لا يتوافق مع رخصها أو تغيير استعمال المبنى بمعنى عدم تحقيق الشروط المنصوص عليها في الرخصة أو القوانين أو الأنظمة السارية⁽¹⁾.

واستقر الفقه في تعريف البناء أنه: "كيان متماسك من صنع الإنسان متصل بالأرض اتصال قرار"⁽²⁾.

المطلب الأول: مخالفات أنظمة البناء

الفرع الأول: تجاوز عدد الأدوار

يعاقب المخالف بإزالة المباني على نفقته مع دفع غرامة وقدرها يتراوح بين (5000-10000) ريال⁽³⁾

ضوابط تعدد أدوار الفلل والعوائل السكنية والعوائل السكنية التجارية ومساكن العمال والعزاب⁽⁴⁾:

- الأدوار والارتفاع المسموح به حسب نظام البناء في المنطقة.

(1) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، شرح ومناقشة أحكام البناء والتنظيم في الأردن، الطبعة الأولى، 1993، ص116.

(2) عبدالرسول، محمود عبدالحكيم، وكيل أول نيابة بلدية القاهرة، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، الطبعة الأولى، 1989، ص 185

(3) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/2/6هـ، المادة رقم 1/1/4.

(4) الاشتراطات الفنية لإقامة الفلل والعوائل السكنية والعوائل السكنية التجارية ومساكن العمال والعزاب الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، إدارة الرخص، 1427هـ، ص50، 52.

ضوابط تعدد أدوار مباني الخدمات بمدينة الرياض⁽¹⁾ :

- الأدوار والارتفاع المسموح به حسب نظام البناء في المنطقة
 - الأدوار المحددة لصالات عرض وبيع السيارات: ألا يزيد عدد الأدوار عن دور واحد أرضي فقط ولا يزيد ارتفاع البناء عن 3.5 متر.
 - الأدوار المحددة لمحلات بيع الغاز: أن يكون ارتفاع البناء دوراً واحداً فقط وبارتفاع لا يقل عن (5) أمتار ولا يزيد عن الارتفاعات المسموح بها في المنطقة.
 - الأدوار المحددة لإقامة قصور الأفراح: ألا يزيد المبنى عن دور واحد وألا يتجاوز أقصى ارتفاع للفراغ الداخلي (6) أمتار، ولا يزيد ارتفاع أدوار مواقف السيارات عن دورين فقط فوق سطح الأرض.
 - الأدوار المحددة لإقامة المقاهي: دور أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن (4) أمتار.
 - الأدوار المحددة للمطابخ والمندي: أن يكون المبنى دوراً أرضياً فقط.
- ## ضوابط طلبات زيادة ارتفاعات المباني الحكومية⁽²⁾:

- يتم معالجة طلبات الأجهزة الحكومية المختلفة بالسماح لها بزيادة الارتفاع عن النظام المعتمد وفق الآتي:
- أن يكون ذلك في أضيق الحدود التي يكون الامتداد الرأسي هو المجال الوحيد للتمدد.
- أن لا يزيد الارتفاع عن دورين كحد أقصى عن الارتفاع المعتمد.

(1) الاشتراطات الفنية لإقامة مباني الخدمات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، إدارة الرخص، 1427هـ، 1433هـ، ص12، 15.

(2) شحاتة، سمير محمد، دليل أنظمة واشتراطات البناء، أمانة منطقة المدينة المنورة، 1430هـ، ص31

- أن يتم معالجة الفتحات في الأدوار المضافة بحيث تمنع كشف المجاورين بأن يتم توجيه تلك الفتحات إلى الداخل ما أمكن وأن تكون الفتحات عالية قريبة من السقف.
 - أن لا يكون الموقع ملاصقاً لأي أرض مخصصة للسكن.
 - أن يكون الموقع مخصصاً للاستعمال الذي يتم لأجله زيادة الارتفاع حسب المخططات المعتمدة .
 - أن يتم توفير مواقف كافية للسيارات.
 - في حالة الموافقة يتم إعداد محضر تتعهد فيه الجهة الطالبة بالالتزام بالضوابط المنصوص عليها.
- كما جاءت أنظمة في هيئة تعميم صدر عن وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات⁽¹⁾ لكافة البلديات ومكاتب تخطيط المدن ورد فيه:

يجب أن لا يتعدى ارتفاع المباني 8 أمتار إلا بموافقة الجهة المختصة.

وحدد القانون المصري توجيه وتنظيم أعمال البناء في المادة 13 (فقرة أخيرة) من القانون رقم 106 لسنة 1976⁽²⁾ (حيث عدلت بعض أحكامه بالقانون رقم 101 لسنة 1996) بأنه لا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى (36متراً) ولرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.

كما حددت المادة 20 أنه لا يجوز إقامة أي بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا يجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، على أن يحدد

(1) الهدلول، صالح بن علي، المدينة العربية الإسلامية، أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية، مكتبة الملك فهد الوطنية، 1414هـ، ص189.

(2) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000م، ص59، 60.

ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح لها في هذه الواجهة- طبقاً لأحكام هذه المادة- باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه.

ويجب أن تتوفر في الأبنية الاشتراطات الواردة في البنود الآتية:

1- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مرة ونصف البعد بين حدي الطريق إذا كانا متوازيين وبشرط ألا يزيد الارتفاع على 36متراً. وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق. وإذا كان حداً الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدي الطريق أمام البناء وعمودياً عليه.

2- يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان أو خلافه القواعد الآتية وبما لا يزيد الارتفاع الكلي للمبنى على 36متراً:

(أ) إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين أو غير متعامدين يختلف عرضهما يجوز أن يصل ارتفاع البناء على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك في حدود طول من البناء مساوياً لعرض الطريق الأوسع مقاساً من رأس الزاوية وعمودياً على البناء عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع مقاساً وبشرط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً.

(ب) إذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ويختلف عرضهما فيكون ارتفاع المبنى على الشارع الأوسع مساوياً لمرة ونصف عرض وبعمق مساو لعرضه وبحد أقصى 25متراً وعلى أن يكون ارتفاع البناء

على الشارع الأصغر مساوياً مرة ونصف عرضه، ويشترط ألا يقل عمق هذا الارتفاع عن عرض الشارع الأصغر.

(ج) إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرهما مما لها صفة الدوام يصل البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطي التنظيم.

(د) إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران عند تلاقي طريقين أو أكثر يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مرة ونصف العمود المقام على واجهة البناء مع تقاطع محوري الطريقين المطل عليهما البناء وبما لا يقل عن مرة ونصف عرض الشارع الأكبر وبعمق عند تقابل الشطف مع خطي تنظيم الطريقين أو نقطة تقابل مماس الدوران مع خطي تنظيم البناء للشارعين مساوياً لعرض الشارع الأكبر أو 25 متراً أيهما أقل.

(هـ) إذا كان البناء يقع على ميدان فيكون ارتفاعه مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطي تنظيم المباني المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر وبحد أقصى (25) متراً. كما يجوز للمجلس المحلي المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها⁽¹⁾ كما يلي:

الفئة الأولى: لا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق.

الفئة الثانية: لا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق.

الفئة الثالثة: لا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق.

(1) الشريف، حامد عبدالحليم، القاضي محكمة بلدية القاهرة، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص والجرائم الملحق بها، المكتبة القانونية، باب الخلق، القاهرة، 1988، ص 58، 59

وفي جميع هذه الحالات يجب ألا يجاوز ارتفاع واجهة البناء على الصامت 30 متراً.
كما يكون للجنة المحلية المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 15 من القانون رقم 45 لسنة 1962 سلطة التجاوز عن بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات المصلحة العامة وأمن السكان والمارة والجيران⁽¹⁾ وذلك في الحدود الآتية:

- 10% من أبعاد الأفنية بشرط ألا تقل المساحة عن 90% من المساحة الواجب توافرها.
- 5% من الارتفاعات المقررة للارتفاع الكلي للبناء بالنسبة إلى عرض الطريق وارتفاع الدور.
- 5% من البروزات المسموح بها لواجهات البناء المطلة على الطريق والأفنية.
- 5% من الطول الظاهر لدرج السلالم.

وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقرر طبقاً لقانون الطيران المدني رقم 28 لسنة 1981 واللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني الصادر بالقرار رقم 600 لسنة 1982، المشار إليه أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات⁽²⁾.

الارتفاع

يعبر عن ارتفاع المباني بعدد الأدوار أو بالأمتار، وتحدد بعض اللوائح بالا يزيد ارتفاع المباني في منطقة ما عن مثل ونصف مثل عرض الشارع، وفي منطقة أخرى عن مثل عرض الشارع، وفي منطقة ثالثة ذات كثافة منخفضة بثلاثة أرباع عرض الشارع، وتحديد ارتفاع المبنى بالمتر أفضل من تحديده بعدد أدوار المبنى،

(1) مرعي، محمد علي، مراجعة المهندس عبدالله فكري هاشم، القوانين الجديدة لقواعد أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء بالحكومة والقطاع الخاص، المكتبة القانونية، باب الخلق، القاهرة، 1971، ص 391

(2) الكفراوي، حسب الله محمد، مجموعة قوانين البناء والهدم، التخطيط العمراني، المطبوعات القانونية، بنك القوانين، د.ط، ص ب.

حيث يختلف ارتفاع المبنى باختلاف ارتفاع الدور، وسيناقش الارتفاع بالتفصيل عند مناقشة قوانين المباني والإسكان، وتسمح بعض اللوائح بأن يصل ارتفاع المباني في المناطق الصناعية إلى 20 متراً، وبالنسبة لمنطقة وسط المدينة، حيث بيوت المال والأعمال تنص اللائحة في بعض المدن على الحد الأدنى لارتفاع المبنى، ويرد هذا الشريط على أساس النواحي الجمالية المفروض توفرها في وسط المدينة، أما المناطق السكنية القريبة من المطارات فينص على حد أقصى لارتفاع المباني يتمشى مع عمليات هبوط وإقلاع الطائرات، ففي مجال الارتفاعات حددت اللائحة الحد الأقصى لارتفاع المبنى بالنسبة لعرض الشارع، وقد روعي في تحديد هذا الارتفاع السماح بوصول أشعة الشمس إلى المساكن وتوفير الإضاءة والتهوية، والاتجاه السائد الآن في مصر هو تقليل ارتفاع المبنى بالنسبة لعرض الشارع⁽¹⁾.

ارتفاع البناء في المدن القرى

الارتفاع: هو أحد الأبعاد الثلاثة الأساسية التي تحدد الأجسام ويقصد به هنا المسافة أو البعد مع اتجاه الجاذبية الأرضية أي البعد العمودي بين مستويين أفقيين أو المسافة بين نقطتين واقعتين على خط شاقولي واحد، ويختلف معنى الارتفاع تبعاً لما ورد في أنظمة البناء لمدينة عمان عن بقية مناطق المملكة.

وارتفاع البناء في المدن والقرى: هو البعد الرأسي ما بين منسوب الطريق الأفقي الذي تطل عليه قطعة الأرض وأعلى منسوب السقف الخرساني المسلح لآخر طابق ضمن البناء ولا يدخل ضمن هذا الارتفاع طابق السطح وطوابق الأقبية والتسويات وتصوينة السطح الأخير، وفي حالة وجود أكثر من طريق يحيط بالمبنى وكان أدناه منسوباً هو طريق أفقي فيعامل الارتفاع كما ذكر في هذه الفقرة ولا يحسب من ارتفاع المبنى أية طوابق تحت منسوب الطريق الأدنى. أما في حالة

(1) علام، أحمد خالد، التشريعات المنظمة لل عمران، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 1968، ص 206,204,203,185,94

الطريق المائل فيكون الارتفاع هو متوسط الفرق بين أعلى منسوب السقف الخرساني
لآخر طابق في البناء ومتوسط منسوب النقطتين المتقابلتين له عند الشارع وكالحالة
السابقة لا يدخل ضمن الارتفاع تصويينة السطح وطابق السطح، وفي حالة تعدد الطرق
المحيطة بالأرض يعامل الشارع الأدنى منسوباً بأنه الطريق الذي يؤخذ الارتفاع عليه
أساسه(1).

تعليية البناء

يقصد بالتعليية: الارتفاع بالبناء بإقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة، ويكون
ذلك بزيادة عدد الطوابق بالمبنى القائم قل عددها أو كثر، فالمحظور هو القيام بثمة
تعليية فوق المباني القائمة- سوء كانت تلك المباني القائمة بدون ترخيص أو بترخيص-
الا بعد الحصول على ترخيص بالتعليية من الجهة الإدارية القائمة بشئون التنظيم.

وقد تتمثل التعليية في مجرد إقامة الأعمدة الخرسانية لطابق فوق المبنى القائم
بالفعل أو بإقامة غرفة فوق سطح العقار، بمعنى أنه ليس من الضروري أن تتخذ
التعليية الصورة النهائية للبناء المرتجى الارتفاع به، وإنما يكفي في هذا الصدد ثمة
تعليية تشكل حملاً على البناء القائم.

وهذه الأخيرة تشكل العلة التشريعية المبتغاة من تجريم تعليية المباني دون
الحصول على ترخيص. إذ إنه مما لا شك فيه أن القيام بالتعليية فوق المباني لا تتحمل
أساساتها تلك التعليية يؤدي حتماً إلى انهيارها وتعريض الأرواح والممتلكات للخطر،
فكان لزاماً أن تتولى الجهة الفنية القائمة على شئون التنظيم البت في طلب الترخيص
بالتعليية للوقوف على مدى صلاحية المبنى وأساساته لتحمل المباني المطلوب

(1) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، شرح ومناقشة أحكام البناء والتنظيم
في الأردن، مرجع سابق، ص12، 14.

الترخيص بها. فقد ترى الجهة الإدارية رفض طلب الترخيص بالتعليق أو تعديله وفقاً لما تسفر عنه إجراءات المعاينة للمبنى القائم⁽¹⁾.

تعليق المباني

المقصود بالتعليق هي الزيادة بالبناء على المباني القائمة أي إقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة. والكثيرون في الوقت الحاضر يقومون بالتعليق بدون ترخيص أكثر من الحد المسموح به قانوناً، وذلك نظراً لأزمة الإسكان الحالية، مما نتج عنه عدم تحمل المباني للتعليقات، الأمر الذي ينتج عنه انهيار المبنى ولذلك استلزم القانون على الحصول على ترخيص للتعليقات.

ومما ليس في حاجة إلى بيان أن أجسر المخالفات وأخطرها هو البناء بدون ترخيص ذلك أن المخالف في هذه الحالة يلتفت عن القانون برمته ويضرب بأحكامه عرض الحائط ويلجأ إلى السوق السوداء في تدبير المواد اللازمة له ويتم البناء بعيداً عن أعين القانون لذلك فإنه لا توجد وسيلة فنية للتأكد المطلق من صلاحية المبنى أو سلامته مهما بدا متفقاً مع الشروط التي يتطلبها التشريع.

ويدخل في مدلول التعليق أيضاً أي بناء يقام لم يكن متواجداً بالترخيص من قبل مثل أماكن الخدمات على سطح المنازل أو إقامة عشة للطيور من الطوب اللبن وذلك لأن المقصود بالتعليق هي إضافة أية أعمال غير مسموح بها وغير مصرح بها كإضافة طابق أو أكثر فوق البناء القائم⁽²⁾.

الارتفاع الخارجي للمبنى

يحدد الارتفاع الخارجي للمبنى وفقاً للمادة 35 من اللائحة للقانون رقم 106 لسنة 1976م مع عدم الإخلال بقواعد الكثافة البنائية، كالاتي:

(أ) يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع على مثل منصف عرض الطريق الكلي لواجهة البناء المقامة على حد

(1) عبدالرسول، محمود عبدالحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق، ص 212، 213، 214.

(2) الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص والجرائم الملحقة بها، مرجع سابق ص 137.

الطريق وبشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهة على ثلاثين متراً، ويقاس الارتفاع أمام منتصف واجهات البناء لكل واجهة مقاساً من منسوب سطح الرصيف أن وجد والا فمن منسوب سطح محور الطريق.

ويحدد عرض الطريق بالمسافة بين حديه إذا كانا متوازيين، أما إذا كانا غير متوازيين كان عرض الطريق هو متوسط المسافة ما بين حديه أمام واجهة البناء وعمودياً على محور الطريق.

(ب) يجوز زيادة الارتفاع داخل مستوى وهمي يكون زاوية ميلها اثنين أفقي إلى ثلاثة رأسي مع المستوى الأفقي المار بالنهاية القصوى للارتفاع المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق، ومبتدئاً من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسي المار بواجهة البناء على حد الطريق.

(ج) إذا كان البناء يقع على طريقين يختلف عرضاهما جاز أن يصل الارتفاع بالواجهة المطلة على الطريق الأضيق إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة للطريق الأوسع وذلك في حدود عمق من الطريق الأوسع ومساحة عرضه وبحد أقصى خمسة وعشرون متراً، فإذا زاد عمق البناء على ذلك سمح فقط للجزء من واجهة البناء الواقع في حدود العمق المذكور بالارتفاع حسب ما هو مسموح به بالنسبة للطريق الأوسع.

وفي حالة ما إذا كان البناء يطل على أكثر من طريقين يختلف عرضهما تتبع القاعدة المبنية في الفقرة السابقة وذلك بدءاً بالطريق الأوسع ثم الأقل اتساعاً وهكذا⁽¹⁾.

(1) العطار، عبدالناصر توفيق، أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق بأسبوط، تشريعات تنظيم المباني، الطبعة الثالثة، ص 41,40

البناء العالي

يمكن بعد موافقة اللجنة المحلية إقامة مبان عالية في جميع المناطق التنظيمية باستثناء منطقة السكن الأخضر أو أي مناطق أخرى تحددها اللجنة كالمناطق القريبة من المطارات أو غيرها ويجب أن تحقق هذه المباني مجموعة من الأحكام هي:

- أن تقدم مخططات لكامل المشروع المنوي إقامته، وأن يقوم المالك بترخيص كامل المساحات الواردة على المخططات، ومن الجدير بالذكر أن إقامة البناء العالي في بعض البلاد يتطلب بالإضافة إلى ما سبق تقديم ما يفيد وجود تمويل كامل للمشروع.

- أن لا تقل سعة الشارع أو جميع الشوارع المحيطة بأرض المشروع عن 12م بأي حال من الأحوال.

- يكون الحد الأدنى للنسبة الطابقية 210% والحد الأعلى 300%، وكل 100م² تزيد عن الحد الأدنى المقرر لمساحة الأرض يزيد 1% في النسبة الطابقية.

- يكون الحد الأعلى للارتفاع مرتبنا بأمرين أولهما عرض الشارع أو الشوارع التي يطل عليها المبنى، وثانيهما الارتدادات المحيطة بالمبنى أو أكثر الشوارع اتساعا اذا كان المبنى يطل على أكثر من شارع ويضاف له معدل مجموع الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية.

- في حالة الأبنية المتدرجة يضاف معدل الارتدادات المتكررة لصالح الارتفاع المقرر لأي جزء من البناء.

- يكون الارتفاع حسب أحكام المناطق التنظيمية وتعطي زيادة مقدارها 20سم لارتفاع البناء عن كل 50م² زيادة عن المساحة المقررة ضمن التنظيم وبشكل عام يجب أن لا يزيد الارتفاع عن 15 طابقاً أو 50م أيهما أقل.

- إذا وقعت قطعة الأرض التي سيقام عليها البناء العالي على شارعين مختلفي المنسوب فإن الارتفاع يرتبط بالشارع الأكثر اتساعا وترتبط الارتدادات الإضافية بالشارع الأدنى منسوباً أي أن الارتداد الإضافي يبدأ من منسوب الشارع الأسفل⁽¹⁾.

(1) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق، ص 168، 169.

ومن الآثار السلبية للمخالفات على النسيج العمراني:

زيادة الارتفاع أكثر من المسموح به يؤدي إلى خلل في عدة أمور أهمها النواحي البيئية والجمالية والبصرية والصحية فزيادة ارتفاع مبنى طابق واحد -على سبيل المثال- يؤدي إلى:

- 1- حرمان الطوابق السفلى لبعض أو جميع المباني المجاورة من التمتع بأشعة الشمس المباشرة فترات طويلة من السنة على الأخص في فترات الشتاء وجزء من فصلي الربيع والخريف مما يترتب عليه ظروف غير مناسبة من الناحية الصحية.
- 2- فقدان الإحساس بالفراغ بين المباني، فنسبة ارتفاع المبنى إلى المسافة الأفقية (الارتداد) بين مبنيين يعطي مقياساً إنسانياً ما دامت نسبة الارتفاع إلى البعد الأفقي مساوية أقل من 2 وأن زيادة النسبة إلى 3 فأكثر نتيجة لزيادة الارتفاع يشعر من يستعمل هذه الفضاءات الداخلية كما لو أنه داخل حفرة فاقداً إحساسه بالفراغ الخارجي.
- 3- زيادة الكثافة السكانية في المناطق المخالفة يؤدي إلى قلة كفاءة الخدمات بمختلف أنواعها أو نقصها؛ بالإضافة إلى كثير من المشاكل الاجتماعية الناتجة عن الاكتظاظ في المناطق المختلفة⁽¹⁾.

أمثلة لارتفاعات المباني في بعض محافظات مصر⁽²⁾:

كما صدر قرار رئيس مجلس الوزراء المصري رقم 2104 لسنة 1996 بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة بحيث تكون الارتفاعات بمحافظه القاهرة على النحو التالي:

أولاً- يحتفظ لشارع العروبة باشتراطاته البنائية القائمة حالياً فيما لا يتعارض مع أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه ولائحته التنفيذية.

(1) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق، ص 121.
(2) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق، ص 111، 112، 117، 118.

ثانياً- منطقة المقطم:

تكون الاشتراطات البنائية بمنطقة المقطم على النحو التالي:

- يترك مائة متر من حافة الهضبة حتى واجهة المبنى.
- يكون الارتفاع اثني عشر متراً في المنطقة التي تلي المائة متر والى مسافة مائتين وخمسين متراً.
- يكون الارتفاع 15 متراً في عمق الهضبة بعد المسافة المتروكة والمائتين والخمسين متراً المشار إليها.

ثالثاً- في مناطق الزمالك وجاردن سيتي والمعادي القديمة:

- يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلي للبناء مثل عرض الطريق، ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق .
- أن يتم البناء على ذات المساحة وبذات الارتفاع في حالة هدم المبنى.
- عدم الترخيص ببناء وحدات إدارية وتجارية جديدة فيها.

رابعاً- كورنيش النيل يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 36 متراً.

كما صدر قرار رئيس مجلس الوزراء المصري رقم 2106 لسنة 1996 بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الجيزة بحيث تكون الارتفاعات بمحافظة الجيزة على النحو التالي:

أولاً- منطقة شارع الأهرام

(أ) من ترعة الزمر إلى ترعة المريوطية، ويكون الحد الأقصى لارتفاع البناء 18 متراً (ثمانية عشر متراً) بالنسبة لما يبنى على بعد مائتين وخمسين متراً من حدي شارع الأهرام.

(ب) من ترعة المريوطية إلى ترعة المنصورة يكون الحد الأقصى للارتفاع 18 متراً (ثمانية عشر متراً) بالنسبة لما يبنى على بعد 2500 متراً (ألفين وخمسمائة متر) من حدي شارع الأهرام.

(ج) من ترعة المنصورة إلى الطريق الصحراوي يكون الحد الأقصى للارتفاع (12مترا) اثني عشر مترا لما يبني على بعد (2500 متر) ألفين وخمسمائة متر من حدى شارع الأهرام .

ثانياً: طريق مصر/ إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة

يكون البناء بحد أقصى دورين للمباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء على جانبي طريق مصر/إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة.

ثالثاً: كورنيش النيل

يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى (36) متراً.

مثال على تجاوز عدد الأدوار في النظام السعودي

أرض مرخص لها بالبناء كوحدة سكنية عبارة عن (2) دور وملحق علوي لا يتجاوز 50% عن مساحة الدور الأول. وتم بناء ثلاثة أدوار أو ارتفع بارتفاع مماثل لثلاثة أدوار مع ملحق علوي. فيتم إزالة الدور الأخير بالكامل على نفقة المالك مع دفع الغرامة المحددة.

حيث إن من وظائف البلديات بالمملكة العربية السعودية التي نصت عليها المادة الخامسة من نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي⁽¹⁾ الترخيص بإقامة الإنشاءات والأبنية وجميع التمديدات العامة والخاصة ومراقبتها ومنع وإزالة التعدي على أملاكها الخاصة والأملاك العامة الخاضعة لسلطتها وتحديد واستيفاء رسوم وعوائد البلدية والغرامات والجزاءات التي توقع على المخالفين لأنظمتها.

خلاصة الرأي: لا يهدم الدور الثالث وإنما يعالج بما يمنع أي ضرر اتجاه الجيران أو الشارع ويلزم صاحب العمارة بشهادة من مكتب هندسي تثبت سلامة المبنى؛ لأنه لو تم الهدم قد يحصل ضرر على المبنى كاملاً أثناء إزالة المخالفة. وترفع عليه الغرامة حسب تكاليف بناء الدور الثالث أو نصفها.

(1) نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 في 1397/2/21 مرجع سابق .

الفرع الثاني: تجاوز مساحة الملاحق العلوية

يعاقب بإزالة المباني المخالفة على نفقة المالك وإن تعثر ذلك من الناحية الإنشائية فيتم إزالة الضرر الناتج عن المخالفة فقط مع دفع غرامة قدرها (2000-5000) ريال ويلزم بإحضار شهادة من مكتب هندسي تثبت سلامة المبنى⁽¹⁾.

ضوابط الملاحق الإضافية العلوية للمباني السكنية الخاصة:

- يسمح بإقامة ملحق علوي واحد بمساحة لا تزيد عن (10%) من مساحة الدور العلوي أو طبقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة.
- لا يسمح بعمل فتحات أو شبابيك بالملحق العلوي من جهة المجاورين وفي حالة ضرورة عمل فتحات أو شبابيك فيجب أن يرتد الملحق عن حافة البناء بمقدار (2م) مترين⁽²⁾.

ضوابط الملحق العلوي للوحدات السكنية المنفصلة وشبه المتصلة والمتصلة

- يسمح ببناء ملحق علوي لا تتجاوز مساحته 20% من مساحة الدور الأول، دون وجود حد أقصى للمساحة، على أن يتم تحديدها على المخططات المبدئية والنهائية عند إصدار رخصة البناء.
- ارتفاع الملحق العلوي يساوي ارتفاع بيت الدرج، ولا يتجاوز ارتفاع ذروته ارتفاع 40سم.
- عدم فتح أي نوافذ أو وضع مكيفات أو مراوح شفط جهة المجاورين أو الشوارع.
- تستخدم في إنشاء الملاحق العلوية نفس مواد البناء المستخدمة لكامل المبنى.
- عند الرغبة في إنشاء ملاحق علوية على مبان قائمة يتم تقديم تقرير فني من مكتب هندسي يتضمن إمكانية إقامة الملحق.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، انظر مرجع سابق، المادة رقم 2/1/4.

(2) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة للشؤون الفنية، الإدارة العامة للشؤون الهندسية، 1426، الطبعة الأولى، ص23.

- ضرورة دراسة شكل الخزان العلوي مع الواجهات وعزله بشكل كامل عن البيئة الخارجية وتزويده بفتحة علوية لا تقل عن 60*60سم للدخول إلى الخزان بغرض الصيانة(1).

ضوابط الملاحق العلوية:

- نسبة الملحق العلوي 50% من مساحة الدور المتكرر لجميع المباني سواء التجارية أو السكنية وتشمل النسبة مساحة بيت الدرج(2).

ضوابط الملحق العلوي والارتفاعات للمباني الخدمية:

التقيد بأنظمة البناء المعتمدة وفق نظام المنطقة المراد الترخيص فيها(3).

تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية في توحيد المساحة المسموح بها في بناء الملاحق العلوية للعمائر السكنية والتجارية والإدارية بحيث يصبح السماح ببناء الملاحق العلوية على العمائر بمختلف استخداماتها(سكنية-تجارية-إدارية) بنسبة لا تزيد عن 50% من مساحة الدور الأخير شاملاً جميع الخدمات مثل بيت الدرج والمصعد وخلافه على أن ترخص كوحدات مستقلة وفق الشروط التالية.

1. الملحق لا يطل على الواجهات الأمامية جهة الشوارع.
2. أن تكون كافة الفتحات معالجة معمارياً وتضمن عدم كشف المجاورين ويمنع عمل فتحات جهة المجاورين في مناطق الفلل السكنية.
3. لا تزيد ارتفاع الملحق العلوي عن 3،5م.
4. إذا زاد عدد الوحدات السكنية في الملحق عن وحدة سكنية واحدة يلزم تأمين موقف سيارة لكل وحدة سكنية جديدة.
5. يلزم التأكد من عدم وجود مخالفات سابقة بالنسبة للمباني القائمة وتصحيح وضعها إن وجدت قبل السماح بإعطاء رخصة بناء لإضافة الملحق.

(1) الاشتراطات الفنية للتخطيط لإقامة الفلل والعمائر السكنية والعمائر السكنية التجارية ومساكن العمال والعزاب، مرجع سابق، ص 33، 44.

(2) شحاتة، سمير محمد، دليل أنظمة واشترطات البناء أمانة منطقة المدينة المنورة، 1430هـ، مرجع سابق، ص 36.

(3) الاشتراطات الفنية للتخطيط لإقامة مباني الخدمات، مرجع سابق.

6. إحضار صاحب المبنى شهادة تحمل للمبنى من مكتب هندسي معتمد⁽¹⁾.

وتنص لائحة تخطيط المناطق في كثير من الحالات على الحد من الاستعمالات والأبعاد المخالفة والتي لا تطابق الاشتراطات الواردة باللائحة عن طريق، منع التوسع أو الزيادة في الاستعمال أو المبنى⁽²⁾.

مثال على تجاوز مساحة الملاحق العلوية في النظام السعودي:

مواطن أقام أكثر من النسب المكررة فيتم إزالة الجزء الزائد مع دفع الغرامة المقررة وإذا تعثر إزالة الجزء الزائد إنشائياً فيتم إزالة الضرر منه كغلق الشبائيك المطلة على الجار أو فتح مناور وتطبق الغرامة:

انظر الفصل التطبيقي: القضية الأولى، القضية الثانية، القضية الخامسة، القضية التاسعة.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة لأنه زاد في المساحة فاستحق إزالة الجزء الزائد ودفع الغرامة المقررة.

الفرع الثالث: تجاوز الارتدادات أو نسبة البناء

فيعاقب بإزالة المخالفة على نفقة المالك وإن تعثر ذلك من الناحية الإنشائية فيتم إزالة الضرر الناتج عن المخالفة فقط مع دفع غرامه يتراوح قدرها بين (5000-10000 ريال)⁽³⁾

ضوابط نسب البناء والارتدادات للمساكن⁽⁴⁾

ضوابط نسبة البناء والارتدادات للوحدات السكنية المنفصلة (الفيلات)

- نسبة البناء لا تزيد عن 60% من مساحة الأرض للدور الأرضي و65% للدور الأول.

- تكون الارتدادات جهة الشوارع المحيطة خمس عرض الشارع بحد أقصى 6م وحد أدنى مترين، وتكون جهة المجاورين كحد أدنى مترين.

(1) تعميم للأمانات، وزير الشؤون البلدية والقروية، منصور بن متعب بن عبدالعزيز، الصادر بالرقم 60548 في 1431/12/8.

(2) علام، أحمد خالد، التشريعات المنظمة للعمران، مرجع سابق، ص100.

(3) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 3/14.

(4) الاشتراطات الفنية لإقامة الفلل والعناصر السكنية والعناصر السكنية التجارية ومسكن العمال والعزاب، مرجع سابق، ص30.

ضوابط نسبة البناء والارتدادات للوحدات السكنية شبه المتلاصقة (الدوبلكس)

- يطبق نظام الارتدادات ونسبة البناء والارتفاعات حسب نظام البناء في المنطقة.

ضوابط الملاحق الأرضية

- يسمح بإقامة ملحق دور أرضي فقط.
- لا تتجاوز مساحة الملحق+مساحة الدور الأرضي للمسكن نسبة 60% من مساحة الأرض.
- لا تتجاوز مساحة الملحق الأرضي 15% من مجمل مساحة الأرض.
- ارتداد الملحق عن الفيلا لا يقل عن (2م) مترين⁽¹⁾.
- ضوابط نسب البناء والارتدادات لمباني الخدمات⁽²⁾
- التقيد بأنظمة البناء المعتمدة في المنطقة من ناحية الارتفاعات ونسب البناء والارتدادات للخدمات التعليمية والصحية.

ضوابط الصراف الآلي إذا كان داخل المبنى أو جزء من المبنى (ثابت)

- أن يكون موقع جهاز الصراف جزءاً من المبنى وأن لا يكون في الارتدادات النظامية الخاصة بالمبنى.
- ضوابط الصراف السيارة: أن يكون جهاز الصراف بارتداد 6 أمتار من حدود الملكية.
- ضوابط إقامة الأكشاك: أن لا تزيد مساحة الكشك عن (16م²) وأن يكون الكشك محققاً للارتدادات النظامية كالتالي:

1. أن يبعد عن حدود الملكية الارتدادات النظامية.
2. أن يبعد عن مضخات الوقود 6 م.
3. أن يبعد عن خزانات الوقود 10م.

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق ص 23
(2) الاشتراطات الفنية للترخيص لإقامة مباني الخدمات، مرجع سابق، ص 8 - 43.

ضوابط صالات عرض وبيع السيارات

- الارتداد الأمامي 5/1 خمس عرض الشارع بحيث لا يقل عن 6 أمتار والارتداد الجانبي والخلفي بدون ارتداد.
- لا تزيد نسبة البناء عن 40% من المساحة تشمل صالة العرض والإدارة وخلافه.
- التقيد بالارتدادات النظامية للمنطقة.

ضوابط بيع الغاز

- يسمح ببناء مكتب للاستقبال والإدارة ودورة مياه بحيث لا تزيد نسبة البناء عن 10% من مساحة الموقع.
- ألا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن (3) أمتار ويستخدم كمواقف سيارات للعملاء.
- ألا يقل الارتداد الأمامي عن 6 متر ويستخدم كمواقف سيارات للعملاء.

ضوابط المطابع

- المساحة لا تقل عن (600م²).
- مع تقديم المخططات اللازمة للإدارة العامة للتخطيط العمراني التي توضح التوزيع الداخلي للمطبعة على أن تكون مطابقة للاشتراطات الخاصة بالمطابع.

الارتدادات

أ- الارتدادات الجانبية

- لا تقل عن (4 أمتار) للمطابع ذات الحجم الكبير.
- المناطق التي نظام البناء فيها بأروقة مشاة تكون بأروقة جهة الشارع حسب نظام المنطقة.
- تكون بارتدادات نظامية في المناطق التي نظام البناء فيها بارتدادات.
- تكون بارتدادات حسب نظام المناطق التي فيها نظام البناء على الصامت أو جزء على الصامت.

ب- الارتدادات الأمامية

لا يقل عن 6 أمتار يخصص كمواقف للسيارات ويشمل هذا المناطق التي نظام البناء فيها على الصامت أو جزء على الصامت.

ضوابط مراكز بيع الخيام

السور الأمامي يكون من الحديد المشغول بارتداد ستة أمتار مع تخصيص الارتداد الأمامي لمواقف للسيارات.

ضوابط إقامة مشاتل

- الارتداد الأمامي مطابقة لأنظمة البناء بدون سور، مواقف سيارات، وتجميل مقدمة المواقف بأحواض الزهور.

- إذا كان عمق الأرض لا يتجاوز 30م يتم تنفيذ ارتداد جهة الشارع التجاري عرض لا يقل عن 10 أمتار. ويتم تقسيمها إلى جزأين:

الجزء الأول: وهو المحاذي للشارع بعرض 6 أمتار يتم تهيئته كمواقف سيارات.
الجزء الثاني: الجزء المحاذي للمشاتل بعرض 4متر يتم رصفه ببلاط واستخدامه كعرض خارجي للشتلات.

ضوابط مقرات الموزين

- المكتب الرئيسي: لا تقل مساحته عن (600م²) وتراعى الارتدادات حسب نظام المنطقة.

- فرع للمكتب الرئيسي: لا تقل مساحته عن (24م²).

ضوابط مكاتب تأجير السيارات

- الالتزام بالارتدادات النظامية للمنطقة.

ضوابط مراكز الترحيل

- الارتداد حسب نظام المنطقة.

- وفي حالة إقامة فرع للمكتب لا تقل مساحة الفرع عن (24م²).

ضوابط مقرات وسائل النقل المدرسي

- ألا تزيد نسبة البناء على (10%) للمباني و(50%) للمظلات، وجميعها بارتدادات نظامية وأن تكون من مواد مناسبة ولا تؤدي لتشويه المبنى، ويلزم اعتمادها من قبل الإدارة المختصة بالأمانة.

ضوابط ملاعب الأطفال

- الارتداد جهة الشارع الرئيسي لا يقل عن (40م).
- لا تزيد نسبة تغطية الأرض عن (25%) من المساحة ويكون البناء (دور أرضي).

ضوابط قصور الأفرح

- ألا تقل ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة والمجاورين عن المسافات المسموح بها في نظام البناء في المنطقة وبحيث لا يقل عن 3م، وألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.

ضوابط الاستراحات التجارية

- أن لا تقل الارتدادات عن (3.0م) جهة المجاورين و1/5 عرض الشارع بالنسبة للشوارع.

ضوابط لإقامة المقاهي:

- يجب ألا تزيد مساحة البناء المغطاة عن (40%).
- يجب ألا تقل الارتدادات جهة المجاورين عن (3م) وجهة الشوارع عن (1/5) عرض الشارع.

ضوابط مراكز الصيانة المتخصصة

الالتزام بالارتدادات التالية:

- لا يقل الارتداد عن (6م) جهة الشوارع التجارية.
- لا يقل الارتداد عن (خمسة) عرض الشارع جهة الشوارع الفرعية.
- أن لا تزيد نسبة البناء عن (40%) من المساحة الكلية للأرض.

ضوابط بيع مظلات السيارات

- أن يكون المبنى بارتدادات نظامية على أن يقام السور الأمامي جهة الشارع التجاري بعد الارتداد النظامي على أن لا يقل هذا الارتداد عن (6م) ويخصص الارتداد كمواقف سيارات.

ضوابط إقامة المصانع

- الالتزام بالارتدادات المحددة في المخطط المعتمد.

ضوابط إقامة الورش

- الالتزام بالارتدادات المحددة في المخطط المعتمد.
- تهيئة الارتدادات جهة الشوارع كمواقف السيارات وبدون أسوار.

الارتدادات

- جميع المواقع المطلة على الطرق والشوارع الرئيسية والتجارية تلزم بارتداد خمس عرض الشارع بحيث لا يقل عن (3) أمتار ولا يزيد عن (6) أمتار لهذا الشارع أو الطريق.
- المواقع ضمن المناطق المطورة والتي مساحتها أكثر من 400م² تلزم بارتداد خمس عرض الشارع بحيث لا يقل عن (3) أمتار ولا يزيد عن (6) أمتار.
- المواقع ضمن المناطق المطورة والتي مساحتها أقل من 400م² لا يطبق عليها ارتداد للشوارع الجانبية والفرعية ويطبق عليها معادلة نسبة البناء فقط وهي:

$$\text{نسبة البناء} = 36 + \frac{9600}{\text{مساحة الأرض}}$$

- الارتداد على طرق المشاة (2) متر مهما كان عرض المشاة.
- الارتداد على الساحات والمواقف خمس عرض الشارع المؤدي للمواقف أو الساحة.

- المواقع ذات نظام البواكي لا يطبق عليها ارتداد أمامي جهة الشارع المعتمد بنظام البواكي ويتم البناء على حد هذا الشارع إلا إذا نص على غير ذلك في المخطط المعتمد.
- في حالة إضافة أدوار إضافية لمباني قائمة فلا تخضع تلك المباني لنظام الارتدادات ويتم تحقيق نسبة البناء المقررة فقط للأدوار المضافة⁽¹⁾.
- كما جاءت أنظمة في هيئة تعميم صدر عن وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات موجهة لكافة البلديات ومكاتب تخطيط المدن ورد فيه:
- يجب أن لا تزيد نسبة البناء على 60% من مساحة قطعة الأراضي بما في ذلك المرافق.
- يكون الارتداد الأمامي مساوياً لخمس عرض الشارع وعلى أن لا يزيد عن ستة أمتار.
- يجب أن لا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن مترين ولا يجوز البروز ضمن هذه المنطقة⁽²⁾.
- كما أوردت المادة (24) من نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية حالات محدودة من الارتدادات إذ تنص على ما يلي:
- يجوز لسلطة المباني أن تضع خطأً للبناء بمسافة لا تزيد على خمسة عشر متراً من خط التنظيم على ألا يكون وضع مثل هذا الخط بحالة تحول دون إقامة مبانٍ تناسب حالة المنطقة .
- "حينما يوضع خط البناء في أي منطقة للسكنى يجب ألا تقام أي مبانٍ غير الحائط الفاصل بعد ذلك الخط".

(1) شحاتة، سمير محمد، دليل أنظمة واشتراطات البناء، مرجع سابق ص32، 33.

(2) الهدلول، صالح بن علي، المدينة العربية الإسلامية، مرجع سابق ص189.

- "عندما يوضع أي خط بناء بأي شارع أو جزء من شارع وذلك لتحديد منطقة الدكاكين والأسواق فلا تقام أي مبان سوى البواكي (الأقواس) والبرندات (المشارف) بعد ذلك الخط"⁽¹⁾.

الارتدادات:

استحدثت نظام شروط الارتداد وخط تنسيق البناء في الآونة الأخيرة للتخفيف من الازدحام السكاني وتفادي احتمالات حدوث الحرائق وحماية الصحة العامة من خلال توفير الإضاءة والتهوية لكافة السكان. وقد ظهر مفهوم توفير فراغ حول المباني لأول مرة في قانون البناء لمدينة لندن الصادر في عام 1844م. ويقضي القانون بوجود توافر فراغ حول المبنى مساحته 100 قدم مربع كحد أدنى للمباني الخاصة، دون تحديد عرض هذا الفراغ⁽²⁾.

وقد أدخلت شروط الارتداد أيضاً لأول مرة في مدينة لندن من خلال قانون البناء لعام 1984م، حيث اشترط القانون وجوب ارتداد مساكن الطبقة العاملة بحيث يتساوى مجموع عرض الشارع والارتداد مع ارتفاع البناء. ومن الأسباب الداعية لاستخدام الارتدادات وخط البناء في قوانين تحديد المناطق في الغرب الاحتياط لتوسعة الشوارع مستقبلاً وإبراز المعالم الجمالية للمباني. وكان يستند في تبرير وجوب الارتداد دائماً على مقولة ان توافر فراغ كبير بين صفوف المساكن يحسن الصحة العامة ويعزز أمن ورفاهة المجتمع من خلال هذه النظرة السريعة يتضح بجلاء البون الشاسع بين البيئة الاجتماعية التي تنشأ فيها قوانين الارتداد في الغرب والبيئة الاجتماعية في سائر المدن العربية الإسلامية التي تتمتع بتقاليد وحضارة وأحوال مناخية مغايرة تماماً لما في العالم الغربي، فمفهوم الخصوصية البصرية في الثقافة الغربية يختلف تماماً عن مفهومها في المجتمع العربي الإسلامي. فبينما لا

(1) نظام الطرق والمباني، الصادر عام 1360هـ-1941م المنشور في أم القرى. مرجع سابق.

(2) الهدلول، صالح بن علي، المدينة العربية الإسلامية، مرجع سابق ص 221، 222، 223.

يعيرها الغرب أي اهتمام يولي المجتمع العربي الإسلامي موضوع الخصوصية اهتماماً فريداً من نوعه، فاستخدام الارتداد وإجازة فتح نوافذ مشرفة باستمرار على الجيران يحرم الفرد المسلم في المدينة العربية الإسلامية الطمأنينة والتمتع بملكيته بشكل كامل، في حين يعتبر الأمر في المدينة الغربية نمطاً اجتماعياً مقبولاً لا ضير فيه .

ومن الناحية المناخية تعتبر الفراغات الأمامية والجانبية والخلفية مكاناً لأهل المنزل لقضاء وقت ممتع فيها في المدينة الغربية، خاصة مع توافر المياه وحرارة الشمس المعتدلة، حيث يسهل في ضوء هذه العوامل صيانة تلك الفراغات واستخدامها، في حين يتعذر ذلك تقريباً في ضوء المناخ الحار والجاف في المدينة العربية الإسلامية.

وعندما أدخل نظام الطرق والمباني لأول مرة مفهوم الارتداد في المملكة العربية السعودية، انطوى ذلك على دواعي الحاجة لمواجهة أية توسعة للشوارع قد تطرأ مستقبلاً⁽¹⁾.

الارتدادات في الأردن

تعني بشكل عام الرجوع أو التراجع كما تعني الفراغ أو الفضاء أو الفسحة غير المعطاة التي تقع ما بين أي مبنى أو منشأ أو إنشاء قائم أو مشيد بشكل فعلي أو مقترح وبين حدود قطعة الأرض التي أقيم أو سيقام عليها البناء⁽²⁾.

مثال على تجاوز الارتدادات وزيادة المساحة في النظام السعودي :

قيام مواطن ببناء قطعة سكنية في أرضه ولم يلتزم بالارتدادات النظامية فعلى سبيل المثال أن ارتداده النظامي لقطعة مجاورة تكون بمسافة (2) مترين ولكن لم يرتد إلا 1.50 فتزال المخالفة بالبناء أي يهدم نصف المتر المتبقي إلا أن يتعثر ذلك من

(1) الهدلول، صالح بن علي، المدينة العربية الإسلامية، مرجع سابق ص 223

(2) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق ص 10

الناحية الإنشائية فيتم إزالة الضرر الناتج عن المخالفة فقط ويلزم بشهادة من مكتب هندسي يثبت سلامة المبنى كما يلزم بدفع الغرامة المقررة

انظر الفصل التطبيقي: القضية الأولى، القضية الثانية، القضية الثالثة، القضية الرابعة، القضية الخامسة، القضية السادسة، القضية السابعة، القضية الثامنة.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة إذا اكتشفت المخالفة في بداية الأمر وأما إذا ما اكتشفت المخالفة إلا بعدما قطع شوطاً في البناء فأرى عدم إزالة البناء وإنما يزال الضرر كإغلاق الشبابيك وتغلظ الغرامة، لأنه لا يتحمل الخطأ وحده وإنما مندوب البلدية عليه نسبة من الخطأ؛ لأنه أهمل الإشراف والمتابعة ولم يقوم بواجبه منذ بداية المخالفة.

الفرع الرابع: تجاوز خطوط التنظيم العمراني

يعاقب بإزالة المباني المخالفة على نفقة المالك مع دفع غرامة مقدارها يتراوح

بين (5000 – 10000) ريال⁽¹⁾

خط التنظيم

هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

ففي القانون المصري حددت المادة 6 من القانون 101 لسنة 1996 في إصدار الترخيص الذي يتطلبه المالك أو من يمثله خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذي يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء، وأي بيانات يتطلبها أي قانون آخر⁽²⁾.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 4/1/4.

(2) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق ص 29، 53.

خطوات إقرار خط التنظيم

1- تعد خريطة مساحية مبيناً عليها الملكيات الخاصة والعامة وحدود كل منها وحدود الشارع وغير ذلك من المباني القائمة على الطبيعة وتستعمل خرائط المساحة الحديثة للمدن بمقياس 500:1 أو 1000:1 فإذا لم يتيسر وجود مثل هذه الخرائط (في حالة عدم وجود تخطيط عام) يمكن إعداد رسم مساحي للشارع المطلوب وضع خطوط تنظيم له يبين فيه حد الشارع وحدود الأملاك المطلة عليه والمعالم الأخرى المقامة في الطبيعية.

2- توضع خطوط التنظيم المقترحة للشوارع بما يتفق مع المخطط العام، فإذا لم يوجد هذا المخطط يراعى عند وضع هذه الخطوط الأسس التخطيطية السليمة والاحتياجات اللازمة لاتساع الطرق.

3- يعرض الرسم أو خرائط التنظيم على المجلس المحلي المختص للموافقة على خطوط التنظيم المقترحة، ثم يصدر قرار الاعتماد من المحافظ المختص⁽¹⁾.
وعلى القانون رقم 656 لسنة 1954 في شأن تنظيم المباني والقوانين المعدلة له، وعلى ما رآه مجلس الدولة⁽²⁾

قرار القانون الآتي:

مادة 9- اذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المختص أن يسحب الرخصة الممنوحة أو يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا.
مادة 12- يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص.

(1) علام، أحمد خالد، التشريعات المنظمة لل عمران، مرجع سابق ص 235.

(2) مرعي، محمد علي، القوانين الجديدة لقواعد أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء بالحكومة والقطاع الخاص، مرجع سابق ص 385، 388، 389.

جريمة البناء خارج حدود التنظيم

استتبع التطور المدني والحضاري ضرورة تدخل سلطة الدولة لتحديد من حرية الأفراد في إقامة المباني، اللهم إلا في النطاق الذي تحدده السلطة الإدارية درءاً لتعدي الأفراد على الأملاك العامة ولكي تنظم أعمال البناء التي يقوم بها الأفراد خطة واحدة تحقق بالإضافة إلى الذوق الجمالي لانتظام المباني المتجاورة، تيسير إنشاء الطرق وربطها ببعضها البعض. وفي سبيل ذلك تقوم الإدارات الهندسية بالمدن والأحياء، بعمل خرائط مساحية بمقاييس رسم ومقاطع مختلفة للمناطق التي تتبعها تحدد فيها الشوارع كبيرها وصغيرها، والأملاك الخاصة بالأفراد أو الجماعات ((ملكية خاصة)) وتلك المملوكة ((ملكية عامة)) وذلك على وجه الدقة .

بحيث تكون تلك الخرائط بعد اعتمادها- المرجع الأساسي في تحديد مدى مخالفة أو موافقة بناء ما لخطوط التنظيم . ويصدر باعتماد خطوط التنظيم – بعد تحديدها على النحو سالف الذكر – قرار من المحافظ المختص، بعد موافقة الوحدة المحلية عليها⁽¹⁾.

الركن المادي في جريمة البناء خارج خط التنظيم

يتكون الركن المادي في هذه الجريمة من عنصرين أولهما: القيام بأعمال البناء أو التعلية وفقاً للمفهوم القانوني للبناء . ثانيهما: أن يكون القيام بأعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة على خط التنظيم⁽²⁾.

العنصر الأول: أعمال البناء المحظور القيام بها خارج خط التنظيم

إن الأعمال المحظور القيام بها خارج خط التنظيم هي أعمال ((البناء)) و ((التعلية)) إلا أن التفسير المتأني الصحيح يسوق إلى القول بأن الأعمال المحظور

(1) عبدالرسول، محمود عبدالحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق، ص245.

(2) عبد الرسول، المصدر السابق، ص246

القيام بها خارج خط التنظيم هي "جميع أعمال البناء التي أوردتها المشروع في نص المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 باستثناء أعمال تدعيم البناء وأعمال البياض".

ومن ثم فالأعمال المحظورة هي "إنشاء البناء، أو إقامة أعمال البناء، أو توسيع أو تعديل البناء، أو تعليته أو إجراء أية تشطيبات خارجية".

وإيضاحاً لما تقدم نقرر أن المشروع قد قصد من لفظ "أعمال البناء" في النص، أي أعمال بناء، سواء بإنشاء البناء ذاته لأول مرة، أو المساس بالبناء القائم على خط التنظيم من قبل وذلك بالتعديل أو التوسيع أو التعلية على نحو يؤدي إلى أمرين كلاهما مر، فهو إما أدى إلى تقوية البناء بطريقة تزيد مدة بقائه وهو خارج على خط التنظيم وهو أمر غير مرغوب فيه⁽¹⁾.

وإما أدى التدخل بالبناء بأي صورة من الصور المذكورة إلى إصابة البناء بالخلل وجعله مُعرّضاً ومُعرضاً للخطر وهو أمر حرص المشرع على تجنبه في صريح النص بإجازته لأعمال "التدعيم لإزالة الخلل" وكذلك أعمال البياض.

ويسري هذا الحظر على المباني القائمة خارج خط التنظيم بالفعل، ومن باب أولى فإن الحظر يسري بالنسبة للمباني المزمع إنشاؤها سواء كان مرخصاً بها أم لا، فقد حظر المشرع البناء ابتداءً - أي كانت صورته - خارج خطوط التنظيم المعتمدة، وكذا حظر المساس بالمباني القائمة بالفعل خارج خط التنظيم بالتعلية أو بإقامة أي أعمال بناء من تعديل أو توسيع أو خلافه، اللهم إلا بالنسبة لأعمال التدعيم لإزالة الخلل وأعمال البياض فقد أجاز المشروع القيام بها⁽²⁾.

(1) عبد الرسول، مرجع سابق، ص 247، 248.

(2) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق ص 248.

أعمال البناء الجائر القيام بها خارج خط التنظيم

أجاز المشروع كما ذكرنا - القيام بأعمال التدعيم لإزالة الخلل، وكذلك أعمال البياض، وذلك بالنسبة للمباني القائمة بالفعل خارج خطوط التنظيم المعتمدة، إذ ارتأى المشروع أن تلك المباني إذ فقدت مشروعية وجودها - على الأقل من الناحية النظرية - على الخرائط المساحية الجديدة، فإنه لا ضير من إجازة تدعيم تلك المباني ولكن فقط لإزالة ما قد يعتورها من خلل قد يأتي بخطر ما على المقيمين بها أو على العقارات المجاورة أو المارة، وكذا أجاز المشرع القيام بأعمال البياض لتلك المباني حفاظاً على الناحية الجمالية للبناء .

العنصر الثاني: أن يكون القيام بأعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم:

ومن ثم فإن إقامة أعمال البناء تشكل بروز عن الخط العام للبناء داخل ممر خاص أو منافع خاصة لا تقوم به الجريمة، إذ شرط قيام الجريمة هو أن يشكل البناء بروزاً عن خط التنظيم المعتمد متعدياً على المنافع العامة، فإذا لم يتوافر هذا الشرط فلا قيام للجريمة، وبناء على ذلك فإنه يجوز للمتهم أن يدفع بأن أعمال البناء أو التعلية تمت في منافع خاصة "كمر خاص مثلاً" وليست منافع عامة وتلتزم المحكمة بالرد على هذا الدفاع وتفيده وإلا شاب حكمها القصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع، وهو ما قررتة محكمة النقض حيث قضت:

بأن دفاع المتهم في جريمة إقامة بناء خارج خط التنظيم بأن البناء أقيم في مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة وتقديمه عقد بيع يؤيد ذلك، دفاع جوهرى - يوجب على المحكمة إزاء خلو الأوراق من مرسوم نزع الملكية - أن تقول كلمتها فيه، أما وهي لم تفعل، فإن حكمها تكون معيباً بالقصور والفساد في الاستدلال بما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإحالة⁽¹⁾.

(1) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، المصدر السابق، ص 248، 249.

الركن المعنوي في جريمة البناء خارج خط التنظيم

جريمة البناء خارج خط التنظيم جريمة "مدية" يكتفي فيها بتوافر القصد الجنائي العام لدى المتهم، أي توافر عنصرا القصد الجنائي العام لدى المتهم وهما "العلم والإرادة" علم بأركان الجريمة وإرادة ارتكابها، ومن ثم فإنه يجب أن يتوافر لدى المتهم بصدده هذه الجريمة العلم بأن العقار ملكه يقع خارج خطوط التنظيم المعتمدة الجديدة وأنه يحظر عليه البناء أو التعلية بذلك العقار، ثم يقوم رغم ذلك بالبناء أو التعلية، وينبني على ذلك أنه إذا انتفى أي من هذين العنصرين انتفى القصد الجنائي لدى المتهم ومن ثم لم تقم الجريمة في حقه .

مثل ذلك أن يدفع المتهم بعدم إعلانه بقرار سحب الترخيص أو تعديله أي انتفاء ركن العلم لديه، وكذا قد يدفع المتهم بانعدام صفته في الاتهام لقيام آخر ، بالبناء في العقار ملكه والواقع خارج خطوط التنظيم⁽¹⁾.

جريمة البناء خارج خط التنظيم

لقد نصت المادة 13 من القانون رقم 106 لسنة 1976 على أنه: يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 577 لسنة 1954 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل، وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها. وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلي المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً⁽²⁾.

(1) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق ص255.

(2) الشريف، حامد عبدالحليم، القاضي محكمة بلدية القاهرة، مرجع سابق ص51

عقوبة البناء خارج خط التنظيم

عقوبة البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم هي: الحبس وغرامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين . م1/22 من القانون 106 لسنة 1976 المعدل بقانون 30 لسنة 1983. فضلاً عن الحكم بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، أي ما تم من أعمال بناء أو تعلية وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه . ويعاقب بذات العقوبة المقاول الذي يقوم بالتنفيذ . م1/22 مكرر(أ) من ذات القانون⁽¹⁾ .

مثال على تجاوز خطوط التنظيم العمراني في النظام السعودي

مواطن قام بالبناء في مساحة أكبر من مساحة منزله حيث دخل في حدود الشارع أو دخل في حدود جاره فيتم إزالة الجزء المخالف على نفقة المالك ودفع الغرامة المقررة.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة؛ لأنه تجاوز على حدود خارج ملكه فالحق الضرر بغيره، فكانت العقوبة مناسبة بإزالة الجزء المخالف على نفقته ودفعه الغرامة المقررة نظير مخالفته.

(1) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق، ص255,256

المطلب الثاني: تجاوز الترخيص

الفرع الأول: تجاوز الترخيص وفق مخططات جديدة

يعاقب المخالف بدفع غرامه وقدرها يتراوح بين (500-1000) ريال مع إحضار نسخة من المخططات التي تم التنفيذ بموجبها معتمدة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة مع شهادة يثبت فيها سلامة المنشأة المقامة⁽¹⁾.

ويقصد باستعمال المخالف هو استعمال الأرض أو البناء بطريقة تختلف عما تمت الموافقة عليه في التصريح الممنوح للاستعمال سواء أكان ذلك بناء على مخطط أو نظام نافذ المفعول أو إشعار بموجب القانون أو النظام أو الأنظمة المنبثقة عنه⁽²⁾.

1- تجاوز المخططات السكنية المعتمدة

تتكون المدن من عدة أحياء وينقسم كل حي منها إلى عدد من المخططات السكنية المعتمدة من الجهات الرسمية المختصة. لذا وجب على المواطن عند مباشرة البحث عن قطعة أرض ليبنى عليها مسكنه الخاص أن يحدد أولاً الحي الذي يرغب السكن فيه والذي يحقق له أكبر قدر من المتطلبات الهامة والمؤثرة في الحياة اليومية مثل سهولة حركة المرور وعلاقة مداخل ومخارج المخطط بالشوارع الرئيسية وسهولة الوصول إلى أماكن العمل، المدارس، الأسواق، المنتزهات، بيوت الأقارب والأصدقاء.

وبناء على موقع هذا الحي جغرافياً بالنسبة للمدينة (شمال، شرق، غرب، جنوب) وذلك بعد المفاضلة بين عدد من أحياء المدينة، ومن ثم تبدأ عملية اختيار المخطط المناسب داخل هذا الحي⁽³⁾.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 4/4

(2) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق ص 15

(3) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق ص 3

2- أسس اختيار المخطط السكني المناسب

بعد أن يقوم المواطن بتحديد الحي الذي يرغب بناء مسكنه الخاص فيه عليه الاطلاع على المخططات السكنية المعتمدة الموجودة في هذا الحي وزيارتها على الطبيعة ومعرفة اشتراطات كل مخطط منها على حدة، ومن ثم المقارنة بين هذه المخططات واستشارة أهل الخبرة في ذلك واضعاً في الاعتبار ما يلي:

- أن يكون المخطط معتمداً من الجهات الرسمية بموجب صك ملكية شرعي .
- أن تكون جميع المرافق والخدمات قد اكتمل تنفيذها أو على وشك الانتهاء مثل الطرق الداخلية ومرافق الماء والكهرباء والهاتف والصرف الصحي .. الخ .
- معرفة الخدمات التي يوفرها المخطط مثل المساجد والمدارس والحدائق .. الخ.
- الاطلاع على اشتراطات البناء في هذا المخطط من حيث نسبة البناء والارتدادات والارتفاعات وعدد الأدوار.
- معرفة نوع وطبيعة التربة السائدة في المخطط (طينية، رملية، حجرية، دфан)، حيث إن نوع التربة يؤثر على منسوب التأسيس ونوع الأساسات ومن ثم على التكلفة الإجمالية لعملية الإنشاء .
- معرفة اتساع شوارع المخطط .
- معرفة المساحات المختلفة لقطع الأراضي المتاحة في هذا المخطط⁽¹⁾.

3- تحديد مساحة قطعة الأرض

- عندما يبدأ المواطن بالتفكير في بناء مسكن خاص له يكون قد وضع في تصوره جميع متطلبات هذا المسكن بناء على حجم الأسرة وأسلوب معيشتها وما خطته لمستقبل هذه الأسرة وما يتطلبه ذلك من تحديد عدد الأدوار وعدد الغرف وتنظيمها ومساحة كل غرفة وعدد الصالات العائلية وصلات

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق ص3، 4

الضيوف ومساحة كل منها وكذلك الخدمات الأخرى مثل الحمامات والمطابخ والأدراج والملاحق... الخ وبناء عليه يتكون لديه تصور عن المساحة التقريبية المطلوبة .

- يفضل أن يلجأ المواطن بعد تحديد متطلباته وتصوراتهِ للمسكن الذي يرغب في بنائه إلى استشارة أحد المكاتب الهندسية المعتمدة لمناقشة ودراسة هذه التصورات والمتطلبات وتحديد عدة اقتراحات للمساحة الأمثل لقطعة الأرض التي تصلح لتحقيق هذه التصورات والمتطلبات⁽¹⁾

4- اختيار قطعة الأرض المناسبة:

بعد تحديد عدة بدائل للمساحات المناسبة لقطعة الأرض التي تصلح لتحقيق تصورات ومتطلبات المواطن تأتي مرحلة اختيار قطعة الأرض المناسبة التي يجب أن تتم بناء على الاعتبارات التالية:

- السعر الإجمالي لقطعة الأرض ونظام الدفع ومدى ملاءمة ذلك لميزانية المواطن التي خصصها لشراء الأرض .
- نوعية تربة الأرض (طينية، رملية، حجرية، دنان) ونوعية ومنسوب التأسيس ومدى تأثير ذلك على تكلفة الإنشاء. وفي هذا الصدد يفضل استشارة مكتب استشاري متخصص .
- الشوارع المحيطة بقطعة الأرض واتساعها واتجاهاتها وهل يرغب المواطن في أن تكون قطعة الأرض تطل على شارع واحد أو محاطة بأكثر من شارع وما هي الاتجاهات الجغرافية المفضلة لديه لهذه الشوارع .

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق، ص4.

- معرفة مناسيب الشوارع المحيطة بقطعة الأرض ومدى علاقتها بالمناسيب الطبيعية للأرض ومدى تأثير ذلك على المداخل والمخارج وميول وتمديدات الصرف الصحي للأرض والمبني وكميات الحفر والردم .
- معرفة منسوب المياه الجوفية في الأرض ومدى تأثير ذلك على تكلفة الإنشاء⁽¹⁾.

5- تسجيل ملكية الأرض:

بمجرد انتهاء إجراءات اختيار وشراء الأرض يجب على المواطن أن يبادر بتسجيل قطعة الأرض المشتراة واستصدار صك الملكية الشرعي لها والتأكد من وجود علامات واضحة ومثبتة بإحكام على أطراف وحدود قطعة الأرض طبقاً لما هو محدد بصك الملكية⁽²⁾.

6- استخراج فسح بناء مبدئي:

- يتقدم المواطن الى البلدية الفرعية المختصة بطلب استخراج فسح بناء مبدئي (القرار المساحي) مرفقاً مع الطلب صورة من صك الملكية مع الأصل للمطابقة وصورة من إثبات الشخصية .
- يتم تحديد موعد للمواطن مع مساح البلدية للوقوف على الطبيعة وتحديد أبعاد قطعة الأرض .
- بعد ذلك يتم إصدار القرار المساحي وكرت رخصة البناء من قبل البلدية المختصة موضعاً بهما حدود الأرض والشوارع المحيطة والمجاورين ونسب البناء والارتدادات والارتفاعات وعدد الأدوار وكافة التعليمات ذات العلاقة بعملية البناء.

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، ص5.

(2) المصدر السابق، ص6

- بناء على الفسخ المبدئي يبدأ المواطن في مرحلة إعداد التصميمات والتي يجب أن تتم بواسطة مكتب هندسي استشاري معتمد يتم اختياره بعناية وبعد دراسة مستفيضة من قبل المواطن⁽¹⁾.

من أنواع جرائم تنظيم المباني

مخالفة الترخيص والأصول الفنية والاشتراطات القانونية

يتخذ صوراً أهمها:

- أقام البناء المبين بالمحضر (أو أجرى الأعمال المبينة بالمحضر) على خلاف الرسم البيانية (أو المستندات أو البيانات) التي منح على أساسها الترخيص، أو أدخل تعديلاً أو تغييراً جوهرياً في البناء المبين بالمحضر على خلاف الرسوم البيانية المعتمدة قبل الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

وهذه جنح ضد المرخص له معاقب على كل منها بالمواد 11 و22 من القانون 106 لسنة 1976 اللائحة التنفيذية .

- أجرى أعمال البناء المبينة بالمحضر (أو التعليق) في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم .

وهذه جنحة ضد مالك البناء معاقب عليها بالمواد 13 و22 من القانون 106 لسنة 1976 م .

- أقام البناء المبين بالمحضر غير مطابق للأصول الفنية.

وهذه جنحة ضد مالك البناء معاقب عليها بالمواد 11 و22 من القانون 106 لسنة 1976 وكذلك بمواد اللائحة .

- لم يبادر إلى تنفيذ القرار النهائي الصادر من اللجنة المختصة بإزالة (أو تصحيح) أعمال البناء المخالفة والمبينة بالمحضر خلال المدة المناسبة التي حددتها اللجنة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، ص6

وهي جنحة ضد(ذوي الشأن) وهم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول، ومعاقب عليها بالمواد 1/20 و22 من القانون 106 لسنة 1976م.

- امتنع عن تنفيذ الحكم"أو القرار النهائي للجنة المختصة"والذي قضى بإزالة "أو تصحيح أو استكمال" أعمال البناء المبينة بالمحضر، وذلك بعد انتهاء المدة التي حددتها الجهة الإدارية المختصة بشئون للتنظيم لتنفيذه(1).

وهي جنحة ضد المالك أو خلفه العام أو الخاص من تاريخ انتقال الملكية إليه، ومعاقب عليها بالمادة 24 من القانون 106 لسنة 1976 م.

- استأنف أعمال البناء المبينة بالمحضر والتي صدر قرار نهائي من اللجنة المختصة بوقفها بعد إعلانه به.

وهي جنحة ضد مالك البناء الذي أعلن قرار الوقف له، ومعاقب عليها بالمادة 24 من القانون 106 لسنة 1976م.

- لم يعهد إلى مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ أعمال البناء المرخص فيها والمبينة بالمحضر والتي تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه. وهي جنحة ضد مالك البناء، معاقب عليها بالمواد 12 و22 من القانون رقم 106 لسنة 1976م.

- وهو مهندس مشرف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، والمبينة بالمحضر، لم يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كتابة عند تحلله من الإشراف على التنفيذ، أو لم يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كتابة بالأعمال المبينة بالحظر فور وقوعها. وهما جنحتان ضد المهندس الذي اختاره المالك للإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وكل منهما معاقب عليه بالمواد 12 و22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 م.

(1) العطار، عبدالناصر توفيق، تشريعات تنظيم المباني، مرجع سابق، ص 92,93,94,95.

- وهو مهندس مشرف على تنفيذ الأعمال المرخص بها والمبينة بالحظر لم يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات.
وهي جنحة ضد المهندس الذي اختاره المالك للإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ومعاقب عليها بالمواد 6/8 و22 من القانون رقم 106 لسنة 1976م⁽¹⁾.
- صمم أو نفذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء المبينة بالحضر والتي تقوم "أو كلفت بها أو تعاقدت على القيام بها" وزارة "كذا أو مصلحة كذا أو كذا من الهيئات العامة أو شركات القطاع العام" على خلاف أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة قانوناً.

وهذه جنحة بالمواد 1 و2 و3 و4 و9 من القانون رقم 6 لسنة 1964م⁽²⁾.

الترخيص خلاف القانون

- وافق صراحة (أو ضمناً) على طلب الترخيص في التعلية المبين بالمحضر بينما كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته لا يسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها.
وهي جنحة ضد المهندس المختص بمنح التراخيص بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ومعاقب عليها بالمواد 2/7 و22 من القانون رقم 106 لسنة 1976م
- صرف ترخيص البناء المبين بالمحضر قبل أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين بينما كانت الأعمال المرخص فيها تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر.
وهي جنحة ضد المهندس المختص بمنح التراخيص بالجهة الإدارية لشئون التنظيم ومعاقب عليها بالمواد 1/8 و22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 وتأخذ نفس الحكم السابق الجريمة الآتية: بدأ في تنفيذ أعمال البناء المبينة بالمحضر قبل أن يقدم وثيقة تأمين، بينما كانت الأعمال المرخص بها تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر⁽³⁾.

(1) العطار، عبدالناصر توفيق، تشريعات تنظيم المباني، مرجع سابق، ص 92,93,94,95.

(2) المصدر السابق، ص 92,93,94,95.

(3) العطار، عبدالناصر توفيق، تشريعات تنظيم المباني، مرجع سابق، ص 91، 92.

وهي جنحة ضد المرخص له ومعاقب عليها بالمواد 1/8 و 22 من القانون
106 لسنة 1976م.

مثال على تجاوز الترخيص وفق مخططات جديدة في النظام السعودي

مواطن قام ببناء فله سكنيه خلاف المخطط الذي بناءً عليه صدر الترخيص وقام
ببناء على مخطط جديد فيعاقب بدفع الغرامة المقررة وقدرها يتراوح بين (500 -
1000) ريال ويحضر نسخة المخطط الجديد وتكون معتمده من مكتب هندسي مؤهل
ويلزمه إحضار شهادة تثبت سلامه المبنى:

انظر الفصل التطبيقي: القضية السادسة.

خلاصة الرأي: رفع الغرامة عليه بحيث تصبح بين (3000 - 5000) ريال؛ لأنه
تغافل البلدية ولم يعمل بالمخطط الذي رخصت له البلدية به.

الفرع الثاني: اشتراك المقاول في تجاوز الترخيص

يعاقب المقاول المخالف بدفع غرامه يتراوح قدرها من (5000-10000) ريال
وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل، مع دفع الغرامة⁽¹⁾.

مرحلة اختيار المقاول

أسس اختيار المقاول

- عند مباشرة البدء في البحث عن مقاول مناسب لتنفيذ عملية إنشاء المسكن الخاص
للمواطن. يفضل دائماً إشراك المكتب الهندسي المصمم في عملية الاختيار
ودراسة وتحليل الأسعار.
- أن يكون المقاول مرخصاً من الجهات الرسمية للقيام بالعمل المطلوب وله مقر
معروف.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 12/4.

- يجب ألا تعتمد عملية اختيار المقاول سواء العام أو المتخصص على مبدأ أقل الأسعار؛ لأن ذلك سيكون غالباً على حساب مستوى الخدمات المقدمة من المقاول وسوف ينعكس ذلك سلبيًا على مستوى جودة تنفيذ الأعمال، مما سيؤدي لاحقاً إلى نشوب المشاكل والمنازعات وخاصة في المراحل النهائية للمشروع .
- يجب أن يكون المقاول ذا سمعة طيبة بشكل عام في سوق المقاولات وأن يكون لديه الخبرة الفنية وسابقة الأعمال الجيدة والكوادر الفنية ذات الخبرة والكفاءات العالية والإمكانات المادية والمعدات اللازمة للتنفيذ.
- يجب التأكد من أن المقاول وقبل تقديم عطاءه قد قام بدراسة المخططات ووثائق التنفيذ والتي تعتبر الحد الأدنى لمتطلبات المالك . وأنه قد تأكد بنفسه من كل الظروف والعوامل المحيطة بالمشروع سواء الموجودة بموقع العمل أو بوثائقه والتي قد تؤثر على قيمة عطاءه وعليه أن يوقع إقراراً بذلك يرفع مع العطاء المقدم منه(1) .

التعاقد مع المقاول

بعد اختيار مقاول معين والاطمئنان لإمكاناته الفنية والمادية والبشرية ومقدرته على تنفيذ العمل المطلوب منه بالشكل والجودة التي ترضي المالك والاستشاري يتم بناءً على ذلك توقيع عقد التنفيذ بين المالك والمقاول والذي يجب أن يكون عقداً متكافئاً شاملاً وموضحاً لكل الأمور الفنية والمالية والإدارية والقانونية ويضمن حقوق جميع الأطراف ويوضح واجباتهم(2) .

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق ص15

(2) المصدر السابق، ص16

مخالفات بمساعدة المقاول

ويكثر هذا النوع من المخالفات عندما يكون المقاول أو معلم البناء غير مصنف أو تابع لنقابة مختصة كنقابة المقاولين أو نقابة عمال البناء وبغياب جهاز الإشراف . حيث يستفيد المقاول أو معلم البناء من المخالفة بزيادة دخله على حساب المالك⁽¹⁾.

إلزام القانون رقم 101 لسنة 1966 المقاول والمالك والمهندس: بأن يكون كل منهم مراعيًا في تنفيذه لما صدر إليه من ترخيص للأصول الفنية أولاً ومطابقة مواد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة ثانياً، ثم تكون أعمال التنفيذ مطابقة للرسومات والبيانات والمستندات التي أساسها منح صاحب الشأن الترخيص بالبناء ثالثاً⁽²⁾.

مثال على اشتراك المقاول في تجاوز الترخيص في النظام السعودي

مقاول أنفق مع صاحب عمارة سكنية على بنائها وقام بتلبية ما يطلبه صاحب العمارة من إضافات تخالف تعليمات البلدية الموجودة في الرخصة فيلزم بدفع غرامه تتراوح بين (5000 - 10000) ريال وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل.

انظر الفصل التطبيقي: القضية الرابعة.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة لأنه لم يلتزم بالأنظمة فقدم مصلحته الخاصة دون احترام الأنظمة والتقيد بها.

(1) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق ص118

(2) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق ص34، 35.

المطلب الثالث: عدم تجديد رخصة البناء

يعاقب بدفع غرامه يتراوح قدرها من (200-500) ريال مع دفع رسوم التجديد المقرر⁽¹⁾.

عدم تجديد الترخيص

توصف بالجريمة إذا لم يجدد الترخيص المنصرف له بعد أن مضى على صرفه أكثر من سنة دون شروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها. وهي جنحة ضد المرخص له معاقب عليها بالمواد 22,9 من القانون 106 لسنة 1976م⁽²⁾.

نصت المادة 4 من القانون رقم 45 لسنة 1962

على أنه إذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها وجب عليه تجديد الترخيص⁽³⁾.

عقوبة عدم تجديد الترخيص

إذا لم يجدد الترخيص وقام المرخص له بتنفيذ بعض أعمال البناء وهو عمد هذه الجريمة إذ لا جريمة في مجرد عدم تجديد الترخيص، وإنما تقوم الجريمة بصدد تنفيذ أعمال البناء قبل تجديد الترخيص على النحو المذكور تقوم الجريمة وعقوبتها هي: الحبس والغرامة التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها، أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽⁴⁾.

نصت المادة 9 من القانون رقم 101 لسنة 1996

بأنه إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 6/4

(2) العطار، عبدالناصر توفيق، تشريعات تنظيم المباني، مرجع سابق، ص 92.

(3) مرعي، محمد علي، مرجع سابق ص 386.

(4) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، مرجع سابق ص 231، 232.

لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية⁽¹⁾.

مثال على عدم تجديد رخصة البناء في النظام السعودي

إذا استخرج مواطن رخصة بناء سكني أم تجاري وتجاوز مدة السماح بالبناء، حيث إن الرخصة تكون سارية المفعول لمدة ثلاث سنوات وإذا تجاوز المدة ولم يتم بالبناء فتعتبر الرخصة منتهية وإذا قام بالبناء بدون تجديدها فيعاقب بالغرامة المقررة مع دفع رسوم التجديد.

خلاصة الرأي: رسوم المخالفة قليلة ويستحسن رفع سقفها إلى حد أعلى وأدنى على أن لا تقل عن 1000 ريال مع دفع رسوم التجديد المقرر، ويحسب عليه غرامة حسب سنوات التطويق بقيمة 200 ريال لكل سنة .

(1) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق، ص55.

المبحث الثاني

مخالفات البناء غير المرخص

المطلب الأول: إقامة البناء بدون رخصة وخلاف أنظمة البناء.

المطلب الثاني: إقامة البناء بدون رخصة وغير مخالف لأنظمة البناء.

المطلب الثالث: الشروع في الترميم بدون رخصة.

المطلب الرابع: قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة، ولكن لم يتم الترخيص بها.

المطلب الخامس: اشتراك المقاول في إقامة البناء بدون رخصة.

المطلب السادس: إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة.

المطلب الأول: إقامة البناء بدون رخصة وخلاف أنظمة البناء

يعاقب بدفع غرامه تتراوح بين (1000-10000) ريال من أجل الرخصة وهذا هو الشق الأول أما بالنسبة للشق الثاني وهو مخالفة أنظمة البناء فيعاقب بدفع الغرامة طبقاً لجدول الغرامات سالف الذكر حسب نوع المخالفة⁽¹⁾.

مخالفة اشتراطات الموقع الفنية للمباني السكنية الخاصة⁽²⁾:

-ارتدادات المباني .

-نسب البناء.

-الملاحق الإضافية الأرضية.

-الملاحق الإضافية العلوية.

-البديروم (القبو) .

-البيارات .

-توزيع المساحات.

-الأدراج.

-المناور.

-البروزات.

مخالفة الاشتراطات الفنية للترخيص لإقامة الفلل والعمائر السكنية والعمائر

السكنية التجارية ومساكن العمال والعزاب⁽³⁾

مخالفة الاشتراطات الفنية للترخيص لإقامة مباني الخدمات بمدينة الرياض⁽⁴⁾

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية مرجع سابق، المادة رقم 2/4.

(2) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، وزارة الشؤون البلدية والقروية، مرجع سابق ص22.

(3) الاشتراطات الفنية لإقامة الفلل والعمائر السكنية والعمائر السكنية التجارية ومساكن العمال والعزاب، مرجع سابق.

(4) الاشتراطات الفنية لإقامة مباني الخدمات الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، أمانة منطقة الرياض، مرجع سابق.

مخالفات الأنظمة وشروط رخص البناء

من المواطنين من يخالف عن غير قصد ومنهم من يتعمد المخالفة فيتجاوز المساحة المخصصة أو يحاول تجاوز عدد الأدوات أو المساحة المسموح بها أو يتلاعب في التمديدات أو يحول الكراج إلى دكان أو يفتح محلا في شارع غير مسموح بوجود المحلات فيه... الخ.

وإن كانت المراقبة مستمرة. إلا أن المطلوب هو الوازع النفسي الذي نتلمسه وننشده في مواطنينا على أننا نسجل لمواطنينا بالاعتزاز أن مثل هذه المخالفات أو شكت أن تختفي من مدينة الرياض ولم تعد توجد إلا نادراً⁽¹⁾.

نصت المادة 11 من القانون رقم 45 لسنة 1962: لا يجوز إقامة بناء الا اذا كان مطابقاً للأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تبين بقرار من وزير الإسكان والمرافق⁽²⁾.

جريمة البناء المخالف للمواصفات:

نصت المادة (11) من القانون 106 لسنة 1976 على أنه: "يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة. ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفي في شأنها إثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية"⁽³⁾.

(1) المواطن والبلدية في خدمة المدينة العربية، منظمة المدن العربية، المعهد العربي، لإنماء المدن، 1410، 1990م، ص11، 12.

(2) مرعي، محمد علي، مراجعة المهندس عبدالله فكري هاشم، مرجع سابق ص389.

(3) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، مرجع سابق ص 260.

عقوبة البناء المخالف للمواصفات

عقوبة من يخالف أحكام المادة (11) من القانون 106 لسنة 1976 هي:

الحبس، والغرامة التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين .

فضلاً عن الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال للأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون 106 لسنة 1976 ولائحته التنفيذية⁽¹⁾.

نموذج لائحة بيان الأعمال المخالفة بالموقع⁽²⁾

اسم المالك:

عنوان المالك:

عنوان العقار الذي وقعت به المخالفة:

المخالفة/ المخالفات التي وقعت:

الإجراء أو القرار الذي اتخذ بشأنها:

المدة المحددة لتنفيذ القرار الصادر:

مخالفة الرخصة

أولاً: مصطلح رخصة البناء

رخصة البناء هي التصريح الصادر عن الأمانة بإجازة أعمال البناء المراد تنفيذها على قطعة أرض محددة وفقاً للمخططات والاشتراطات المعتمدة⁽³⁾.

ثانياً: خطوات وإجراءات الحصول على رخصة بناء⁽⁴⁾:

1- تقديم الطلب

وتتطلب هذه الخطوة إتمام الإجراءات التالية:

(1) عبد الرسول، مرجع سابق، ص266.

(2) الأودن، سمير عبد السميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق، ص104

(3) أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، إدارة رخص البناء، العمائر السكنية/ السكنية التجارية.

(4) المصدر السابق .

- إرفاق صورة صك الملكية مع الأصل للمطابقة.
- إرفاق صورة من البطاقة الشخصية للمالك.
- تفويض معتمد من المالك في حال عدم تمكنه من الحضور.

2- إصدار القرار المساحي

ويتطلب الحصول على التقرير المساحي إنهاء الإجراءات التالية:

- قيام المساح بالوقوف على الأرض المراد البناء عليها مع الصك والتأكد من مطابقته للوضع القائم للأرض والمخطط المعتمد الذي تقع الأرض ضمن حدوده.

- يصدر القرار المساحي من قبل البلدية الفرعية التابعة لها موقع الأرض.

3- الحصول على منسوب الشوارع المحيطة

على المالك أو من ينوب عنه مراجعة إدارة تصميم الطرق في الإدارة العامة للدراسات والتصاميم للحصول على منسوب قطعة الأرض العائدة له بالنسبة للشوارع المحيطة.

4- الحصول على نظام البناء

بعد استلام المالك أو من ينوب عنه للتقرير المساحي يتوجه إلى إدارة رخص لبناء بأمانة منطقة الرياض وذلك لتحديد نظام البناء الخاص بالموقع والذي يشمل الارتفاعات والارتدادات ومعامل البناء والاستخدام مصطحباً المستندات التالية⁽¹⁾:

- صورة من صك الملكية .
- صورة من المخطط التنظيمي المعتمد.
- مصور جوي بمنطقة العقار (بالنسبة للمناطق الشعبية)

(1) أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، إدارة رخص البناء،
العناصر السكنية/ السكنية التجارية

5- اعتماد المخططات الابتدائية

بعد الحصول نظام البناء الخاص بالموقع يتوجه المالك أو من ينوب عنه لأي مكتب هندسي أو استشاري مرخص له بمزاولة المهنة وذلك لإعداد المخططات المعمارية" الموقع العام، المساقط الأفقية، القطاعات الرأسية، الواجهات" حيث يتم تقديم المخططات الابتدائية مع الوثائق سابقة الذكر إلى إدارة رخص البناء لمراجعتها وإحالتها إلى لجنة المباني السكنية التجارية لاعتمادها اعتماداً ابتدائياً وفق الأنظمة والتعليمات المتبعة⁽¹⁾.

6- اعتماد المخططات النهائية

بعد اعتماد المخططات الابتدائية من قبل لجنة مشاريع الخدمات، يقوم المكتب الهندسي بإعداد المخططات النهائية والتي تشمل كافة المخططات. "المعمارية، الإنشائية، الكهربائية، الصحية، الميكانيكية، والتفاصيل وجداول الكميات والمواد وجداول الارتدادات والمساحات". ومن ثم تقديمها لإدارة رخص البناء لمراجعتها والتأكد من استكمالها من المكتب الهندسي المصمم⁽²⁾.

7- حساب رسوم إصدار رخص البناء

ويتم احتساب الرسوم لإصدار رخص وبناء من قبل المختصين على النحو التالي⁽³⁾:

نوع الرسوم	لكل م ²
المتر الطولي للأسوار	0.40 ريال
المتر المربع للدور القبو	0.20 ريال
المتر المربع السكني للدور (الأرضي) والملحق الأرضي	0.20 ريال
المتر المربع السكني للدور (الأول) والملحق العلوي	0.40 ريال
المتر المربع دور أرضي معارض	0.80 ريال
كشفية	0.10 ريال

(1) أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، إدارة الرخص، مرجع سابق.

(2) المصدر السابق

(3) المصدر السابق

بعد تسديد الرسوم واستلام الإيصال الخاص بذلك . يتم إدخال كامل البيانات سابقة الذكر بالحاسب الآلي لإصدار الرخصة بشكلها النهائي.

استلام الرخصة:

يتم استلام رخصة البناء من الأرشيف بالأمانة وذلك بعد استكمال الإجراءات النظامية ومن ثم يتوجه المالك أو من ينوب عنه للبلدية الفرعية التي تقع الأرض العائدة له ضمن نطاقها لختم الرخصة والقيام بالإجراءات اللازمة لمتابعة أعمال التنفيذ⁽¹⁾.

الأعمال المحظور القيام بها بغير ترخيص:

أوردت المادة الرابعة من قانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بقانون 30 لسنة 1983 عدة صور لأعمال البناء المحظور القيام بها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، حيث جرى نصها على أنه: " لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية، مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم"⁽²⁾.

مخالفة البناء بدون ترخيص

جرى نص المادة الرابعة من القانون 106 لسنة 1976 المعدل بقانون 30 لسنة 1983 على أنه:

"لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

(1) أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، إدارة الرخص، مرجع سابق. وإن خطوات وإجراءات الحصول على رخصة البناء هي: تقديم الطلب، وإعداد تقرير مساحي، وتطبيق الشروط، وإعداد المخططات الابتدائية، وإعداد المخططات النهائية، وتسديد رسوم الرخصة، واستلام الرخصة.

(2) عبد الرسول، محمود عبد الحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق، ص 197

ويسري هذا الحكم على كل من ينشئ أي مبنى أو يجري أي عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام⁽¹⁾.

البناء بدون ترخيص

جرى نص المادة الرابعة من القانون 106 لسنة 1976 المعدل بقانون 30 لسنة 1983 على أنه:

لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

"وتم تعديلها بالقانون رقم 101 لسنة 1996 ونقل الاختصاص فيها إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم"⁽²⁾.

الأركان العامة لجريمة البناء بدون ترخيص

إن قوام جريمة البناء بدون ترخيص هو قيام المالك بالبناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

ويتفرع عن ذلك القول بأن الركن المادي في هذه الجريمة يتكون من عنصرين وهما:

1. إقامة البناء

2. عدم الحصول على ترخيص

ونعرض فيما يلي الركن المادي، والركن المعنوي في جريمة البناء بدون ترخيص⁽³⁾ ملخصين النتائج .

(1) عبد الرسول، المصدر السابق، ص162.

(2) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق ص52.

(3) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، مرجع سابق ص184، 194، 195.

نتائج الركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص

1- لا قيام لجريمة البناء بدون ترخيص إلا بالنسبة للمنشآت التي ينطبق عليها

وصف البناء بالمفهوم الذي عناه القانون .

2- لا قيام لجريمة البناء بدون ترخيص في حالة حصول صاحب الشأن على

ترخيص بالبناء سواء بالطريق العادي لاستخراج الترخيص أو بقوة القانون.

الركن المعنوي في جريمة البناء بدون ترخيص

جريمة البناء بدون ترخيص جريمة عمدية، يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي

لدى المتهم.

ويكتفى بصدد جريمة البناء بدون ترخيص بالقصد الجنائي العام فلم يتطلب

القانون بصدد هذه الجريمة قصداً جنائياً خاصاً

ومن ثم فإنه يجب أن يتوافر لدى المتهم في جريمة البناء بدون ترخيص القصد

الجنائي بعنصرية "العلم والإرادة".

عقوبة البناء بدون ترخيص

جعل المشرع من البناء بغير ترخيص جريمة، وحدد لها عقوبة نصت عليها

المادتان 1/22، 22 مكرر من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 25

لسنة 1992 بمعاينة المخالف بالحبس والغرامة التي لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة

أو إحدى هاتين العقوبتين.

وإذا كان للمحكمة أن تقضي بوقف تنفيذ العقوبة الأصلية للبناء بدون

ترخيص "الحبس أو الغرامة" فليس لها أن تقضي بوقف تنفيذ الإزالة أو التصحيح

للأعمال المخالفة؛ لأنها ليست لها صفة العقوبة الجنائية⁽¹⁾.

(1) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق ص 11.

مثال على إقامة البناء خلاف أنظمة البناء وبدون رخصة في النظام السعودي:

مواطن قام بالبناء في أرضه بدون استخراج رخصة من البلدية وخالف في أنظمة البناء سواءً في تعدد الأدوار أو الملاحق أو الارتدادات أو خطوط التنظيم أو غيرها.. فيعاقب بدفع الغرامة المقررة ومقدارها يتراوح بين (1000 - 10000) ريال على عدم استخراج الرخصة ويعاقب بدفع غرامه تبعية على حسب نوع المخالفة:

خلاصة الرأي: معاقبة المخالف بأعلى حد للعقوبة وهي غرامة 10000 ريال ويعاقب بالعقوبة التبعية حسب نوع المخالفة لجسامة المخالفة بارتكابه مخالفتين في آن واحد وهي عدم استخراجه لرخصة البناء ومخالفة أنظمة البناء.

المطلب الثاني: إقامة البناء بدون رخصة وغير مخالف لأنظمة البناء

يعاقب بدفع غرامه تتراوح بين (3000-5000) ريال مع استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة، مع دفع رسوم البناء المقرر، على أن يتم إحضار شهادة مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت سلامة المبنى⁽¹⁾.

منح الرخص:

لا يحق لأي شخص ينوي القيام بعمل أو تنظيم أو اعمار أو استعمال يتطلب الحصول على رخصة الشروع به إلا إذا حصل عليها وتمنح الرخص في مثل هذه الحالات إذا كان العمل المطلوب مطابقاً لقانون التنظيم وما انبثق عنه من أنظمة ولا يتعارض مع المخططات التنظيمية المصدقة وما جاء فيها من أحكام وشروط وتعليمات⁽²⁾.

العقوبات

في حالة ثبوت قيام شخص بالعمل في أرض لا يحمل عليها رخصة

إذا ثبت أنه يملك الأرض ولم يتقدم للحصول على رخصة عمل بها يجازى بمبلغ لا يقل عن ألف ريال (1000) ولا يزيد عن خمسة آلاف ريال (5000)⁽³⁾.
مثال على إقامة البناء بدون رخصة بناء وغير مخالف لأنظمة البناء في النظام السعودي: مواطن قام بالبناء في أرضه دون استخراج رخصة من البلدية ولم يخالف أنظمة البناء فيعاقب بدفع الغرامة المقررة ومقدارها يتراوح بين (3000-5000) ريال ويدفع ربع تكاليف البناء المقام مع رسوم البناء ويُلزم بإحضار شهادة من مكتب هندسي تثبت سلامة المبنى.

انظر الفصل التطبيقي: القضية التاسعة.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة لأن المخالفة في الرخصة فقط ولم يخالف أنظمة البناء.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 3/4.

(2) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق، ص75.

(3) الأوامر السامية المتعلقة بلجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات من حيث تشكيلها وعملها وكيفية تنظيمها.

المطلب الثالث: الشروع في الترميم بدون رخصة

يعاقب بدفع غرامه تتراوح بين(1000-5000) ريال مع دفع رسوم الترميم

المقرر(1).

مصطلح

أعمال الترميم: كافة الأعمال التي من شأنها إزالة العيوب الطارئة في المبنى أو

تجميله(2).

الترميم: إصلاح الأجزاء المعيبة أو التالفة في المبنى.

وقد نصت المادة 1/56 من القانون المصري رقم 49 لسنة 1977 على أن

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت

وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواءً بالهدم الكلي أو الجزئي

أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله.

ويتضمن تقرير المهندس المختص وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء

السكان وعددهم، كما يتضمن بيان وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما يقترحه

للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواءً بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم

أو الصيانة لجعله صالحاً للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ

الأعمال المقترحة وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو

جزئياً(م2/56 قانون 49 لسنة 1977 م2/31 من لائحته التنفيذية)(3).

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 5/4.

(2) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت، الطبعة الأولى، 1432 هـ، ص10.

(3) العطار، عبدالناصر توفيق، أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق بأسبوط، تشريعات تنظيم المباني، الطبعة الثالثة، مرجع سابق، ص 105، 106.

ونصت المادة رقم 7 من أعمال النقض والهدم والتعديل في القانون المصري:

أنه عند القيام بأعمال النقض والهدم أو التعديل يستخرج الترخيصات اللازمة وأن يتبع جميع لوائح الحكومة والمجالس البلدية وأن يتخذ الاحتياطات اللازمة لدرء الخطر عن الجمهور والعمال وجميع الأشخاص المشرفين على العملية وفي حالة إجراء تعديلات في مبان قائمة فعلاً أن يتخذ الاحتياطات اللازمة لدرء الخطر على شاغلي المبنى أو المترددين عليه، كما يتخذ جميع ما يلزم لوقاية الجمهور أثناء العمل في الواجهات المطلّة على الشوارع أو الطرقات العامة أو الخاصة⁽¹⁾.

ونصت المادة رقم 2 من قانون رقم 1 لسنة 1966:

على أن تقوم السلطات المحلية المشرفة على أعمال التنظيم من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب من أصحاب المصلحة بمعاينة المباني الخاضعة لأحكام هذا القانون وفحصها وإثبات حالتها وتقرير ما يلزم لحفظها وسلامتها من ترميم أو صيانة وما إذا كانت تلك الأعمال تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً وتخطر المالك والمستأجر بالأعمال المطلوب تنفيذها بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ويجب أن يشتمل الإخطار على المدة التي تحدد لهذا التنفيذ، ويعتبر هذا الإخطار بمثابة ترخيص بإجراء الترميمات المطلوبة⁽²⁾.

ونصت المادة 13 في أعمال الترميم المباح من القانون رقم 656 لسنة 1954:

بأن أعمال الترميم المباح لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعثره من خلل وهي لا تعني القيام بإنشاءات جديدة كما أنها تختلف من أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء⁽³⁾.

(1) اسماعيل، عبدالنبي عبدالعزيز، الشروط العامة للبناء، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1985، ص20

(2) مرعي، محمد علي، مرجع سابق ص 412.

(3) الأودن، سمير عبدالسميع، مرجع سابق، ص195.

عقوبة الترميم بدون رخصة:

نصت المادة 22 مكرر (أ) من القانون رقم 106 لسنة 1976 على أنه يجب الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينييه، فعقوبة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم⁽¹⁾ هي:

الحبس أو الغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين وإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة في الحدود الآتية:

1- الحبس: في حديه الأدنى والأقصى العام في قانون العقوبات أي الذي لا تقل مدته عن 24 ساعة ولا تزيد على ثلاث سنوات.

2- الغرامة: التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويعاقب المقاول القائم بالتنفيذ بذات العقوبات.

مثال على الترميم بدون رخصة في النظام السعودي:

إذا قام مواطن بترميم مبناه دون استخراج رخصة ترميم من قبل البلدية فيعاقب بدفع الغرامة ومقدارها يتراوح بين (1000 - 5000) مع دفع رسوم الترميم. خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة لأن العمل في المبنى المملوك له. وكانت المخالفة فقط في استخراج الرخصة ولم يخالف أنظمة البناء.

(1) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق، ص 227,228.

المطلب الرابع: قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة، ولكن لم يتم الترخيص بها

يعاقب المكتب المخالف بدفع غرامه تتراوح بين (1000-3000) ريال⁽¹⁾.

اختيار المهندس المشرف

تمثل عملية الإشراف على التنفيذ الضمان الأمثل لجودة الأعمال المنفذة من خلال مراقبة ومتابعة التنفيذ في مراحله المختلفة والاطمئنان إلى سير العمل طبقاً للمخططات والمواصفات وعدم وجود أخطاء أو تجاوزات والعمل على حل المشكلات التي تبرز أثناء عملية التنفيذ.

لذا يجب على المواطن أن يضع ضمن أولويات بناء مسكنه الخاص مهما بلغ صغر حجمه اختيار مكتب هندسي استشاري للإشراف على عملية التنفيذ وأن يطمئن إلى أن أية أتعاب سيتم دفعها نظير أعمال الإشراف والتي لا تشكل إلا نسبة ضئيلة جداً من تكاليف التنفيذ ستضمن له على الأقل سلامة المبنى وعدم وجود أية عيوب إنشائية ربما تفوق تكاليف إصلاحها ما دفعه من أتعاب نظير عملية الإشراف بعدة مرات، حيث إنه لا توجد حدود لما يمكن أن يحدث في ظل غياب الإشراف الهندسي على التنفيذ⁽²⁾.

أسس اختيار المهندس المشرف

- 1- أن يكون مرخصاً له بمزاولة الأعمال الهندسية المطلوبة.
- 2- يفضل دائماً ولكن لا يشترط أن يقوم المكتب الهندسي المصمم بالإشراف على تنفيذ الأعمال المطلوبة نظراً لمعرفته بتفاصيل هذه الأعمال، إضافة إلى تحمله في هذه الحالة مسئولية التصميم والإشراف على التنفيذ.
- 3- في حالة اختيار مكتب هندسي آخر للإشراف على التنفيذ خلاف المكتب المصمم يجب مراعاة أن يكون هذا المكتب ذا سمعة طيبة في مجال الإشراف على التنفيذ

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 10/4.

(2) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق، ص18.

ومشهوداً له بالكفاءة والالتزام ولديه الكوادر الفنية المؤهلة من مهندسين ومراقبين فنيين ذوي خبرة وكفاءة عاليتين⁽¹⁾.

واجبات المهندس المشرف

- 1- المشاركة في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- 2- مراجعة وتدقيق المخططات التنفيذية ووثائق المشروع وإبلاغ صاحب العمل عن أي قصور أو أخطاء قد تكون بها.
- 3- مراقبة تنفيذ أعمال المشروع في كافة مراحلها.
- 4- تقديم كافة الإيضاحات والتوجيهات والإرشادات الفنية لمقاول المشروع فيما يخص أعمال المشروع .
- 5- مراجعة الأعمال المنفذة على الطبيعة واستلام المطابق منها للمخططات ومواصفات بموجب نماذج استلام تعد خصيصاً لذلك.
- 6- دراسة المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ وابداء التوصيات اللازمة بشأنها.
- 7- دراسة واعتماد المخططات التنفيذية التي يقدمها المقاول .
- 8- دراسة واعتماد عينات المواد المقدمة من المقاول بعد مطابقتها مع مخططات ومواصفات المشروع .
- 9- إعداد التقارير اليومية عن سير العمل بالموقع .
- 10- إعداد حصر لكميات الأعمال المنفذة على الطبيعة وتسجيلها في الدفاتر المعدة لذلك.
- 11- مراجعة وتدقيق مستخلصات المقاول واعتمادها ورفعها للمالك.
- 12- المشاركة في الاستلام الابتدائي للمشروع وإعداد محضر الاستلام والتوقيع عليه.
- 13- إعداد المستخلص الختامي للمقاول واعتماده⁽²⁾.

التعاقد مع المهندس المشرف

-
- (1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق، ص18.
 - (2) المصدر السابق، ص19

بعد اختيار المهندس المشرف المناسب استناداً إلى خبراته وإمكانياته وبعد اطلاعه على الواجبات والمهام المنوطة به طوال فترة تنفيذ المشروع وبعد موافقته على القيام بأداء هذه المهام بواسطة عدد محدد من المهندسين كل حسب تخصصه وبعد الاتفاق على قيمة الأتعاب المستحقة للإشراف على تنفيذ المشروع والقيام بكل المهام السابق ذكرها يتم توقيع عقد إشراف على التنفيذ بين المالك والمهندس المشرف⁽¹⁾.

أسس التعاقد بين المالك والمهندس المشرف

- يجب أن يوضح العقد مسئوليات وواجبات كل من الطرفين بشكل واضح وصريح سواء تجاه العمل أو تجاه الطرف الآخر.
- أن ينص العقد صراحة على جميع المهام المطلوب من المهندس المشرف القيام بها وموافقته الصريحة على ذلك .
- أن يضمن العقد جميع حقوق الطرفين سواء أثناء العمل أو في حالة النزاعات أو الرغبة في فسخ العقد.
- يجب أن ينص العقد صراحة على عدد أفراد طاقم الإشراف وتخصصاتهم ومدة وطريقة عمل كل منهم بالمشروع وهل يكون الإشراف من خلال التواجد اليومي الدائم بالمشروع أو من خلال نظام الزيارات وفي هذه الحالة لا بد من تحديد عدد الزيارات ووقتها .
- يجب أن ينص العقد على القيمة الإجمالية لأتعاب المهندس المشرف نظير عملية الإشراف على تنفيذ المشروع وطريقة دفع هذه الأتعاب.
- يجب أن يتضمن العقد أيضاً نصاً صريحاً بمسئولية المهندس المشرف عن سلامة الأعمال التي يشرف على تنفيذها .
- يجب أن ينص العقد على الطرق المثلى لفض أية نزاعات قد تنشأ بين الطرفين سواء أثناء سير العمل أو في حالة الرغبة في فسخ العقد.

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق، ص20.

- يجب أن ينص العقد صراحة على حدود تدخل المالك في الاختصاصات الفنية للمهندس المشرف⁽¹⁾.

الترخيص بمزاولة مهنة الهندسة للمكاتب الهندسية

لقد كان للنهضة التنموية التي أفرزتها الخطط التنموية الخمسية من الأولى حتى الرابعة الدور الفعال، والحاجة الملحة لظهور التنظيمات الإدارية من الجهات المختصة لتطوير وتنظيم أعمال الاستشارات الهندسية، وذلك للرقى بمستواها وتحقيق تطلعات المستفيدين من الخدمات التي تقدمها هذه المهنة والعاملين فيها. وإن قرار مجلس الوزراء رقم (66) وتاريخ 1374/4/6 هـ الذي حدد نظام وزارة التجارة واختصاصاتها، ومن ضمنها إصدار تراخيص مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية. ويعد قرار وزير التجارة رقم (264) وتاريخ 1402/9/16 هـ الذي وضع القواعد والإجراءات لمنح تراخيص مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية وفقاً لتنظيم وقواعد محددة وألغى القرارات السابقة المنظمة لمهنة الهندسة⁽²⁾.

ضوابط ترخيص البلديات للمكاتب الهندسية

يعتبر ترخيص وزارة التجارة الذي يمنح للمكتب الهندسي هو الأساس الذي يبني عليه ترخيص البلديات للمكاتب الهندسية وشروط ترخيص البلديات هي:

- 1- أن يكون حاصلًا على ترخيص من وزارة التجارة وساري الصلاحية.
- 2- أن يكون للمكتب الهندسي موقعاً محددًا يمارس من خلاله التعامل مع الجمهور.
- 3- أن يكون لدى المكتب كحد أدنى مهندس معماري وإنشائي وكهربائي ورسامان اثنان.

وبعد توفر الشروط الموضحة أعلاه يسجل المكتب من المكاتب المعتمدة في دراسة وتقديم المشاريع ويمنح بطاقة ترخيص. والأهم من ذلك يمنح سنوياً بما يعرف لدى المكاتب الاستشارية والهندسية (ملصق) وهو عبارة عن بطاقة مكونة من جزأين

(1) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، مرجع سابق، ص 21

(2) الشغيثري، عبدالله أحمد، رسالة في رخص البناء ودورها في توفير السلامة الوقائية في المباني السكنية والإدارية، مرجع سابق، ص 68.

يحملان رقم تسلسلياً واحداً ويعبأ القسم الأول من الجهة المختصة في "الأمانة، البلديات" بمعلومات أولية عن المكتب الهندسي ويختم بالختم الرسمي. يقدم القسم الأول مع مخططات المشاريع عند تقديمها إلى طالب ترخيص البناء، ويحفظ الجزء الثاني لدى المكتب الهندسي. وحسب تنظيم أمانة مدينة الرياض يعطى كل مكتب مرخص تسعون كرت(ملصق) على ثلاث فترات زمنية في السنة الواحدة. لذلك هناك مكاتب هندسية مرخصة من وزارة التجارة وليست مرخصة من الجهة المسؤولة في البلديات وتقوم بعقود من الباطن بتقديم المشاريع باسم مكاتب هندسية معتمدة من البلديات بمقابل مادي عن كل مشروع. وفي هذا الإجراء ضياع لحقوق المكتب الهندسي الذي أعد التصميم وفكرة المشروع، وتحميل المكتب الهندسي الذي قدم باسمه مسئولية أمام السلطة الرسمية، وليس له من الأمر إلا ملصق الترخيص⁽¹⁾.

مهام ومسؤوليات المكتب المشرف على المشروع

بعد التأكد من صحة وسلامة المخططات المعتمدة يجب على المكتب المشرف على المشروع القيام بأعمال الرقابة الدورية لكل دور من أدوار المبنى لتسجيل مدى تطابق الأبعاد والخصائص الرئيسية للمبنى مع ما هو موضح في المخططات المعتمدة، كما يجب عليه تقديم تقرير رقابة عن كل مرحلة من مراحل الرقابة إلى الأمانة أو من يمثلها ليتم توثيقها من قبله وفي مدة لا تقل عن خمسة أيام عمل بعد الانتهاء من كل مرحلة من المراحل التالية:

- بعد تهيئة ميده الدور الأرضي أو سقف القبو للتنفيذ(قبل الصب)للتأكد من المطابقة للمخطط المعتمد ورخصة البناء (الارتدادات والمساحات وارتفاعات الميده وارتفاع سقف القبو)، وعدم تجاوز النظام المسموح.
- بعد تهيئة سقف الدور الأرضي للتنفيذ(قبل الصب) موضحاً مطابقتة للمخطط المعتمد ورخصة البناء وعدم تجاوزه للارتدادات والارتفاعات والمساحات المقررة بالمخططات.

(1) الشغيثري، عبدالله أحمد، مرجع سابق، ص71، 72.

- بعد تهيئة سقف الدور الأول- والمتكرر – للتنفيذ(قبل صب) موضحاً مطابقتها للمخطط المعتمد من حيث الارتداد والارتفاع.
 - بعد تهيئة سقف الملاحق العلوية للتنفيذ"قبل الصب" موضحاً مطابقتها للمخطط المعتمد ورخصة البناء.على أن يتم الالتزام بدقة وصحة التقرير المرفوعة إلى الأمانة أو من يمثلها ومع التقيد بالتالي:
- 1- التأكد قبل البدء بالعمل من أن الموقع المراد تشييد المبنى عليه هو نفسه المبين في صك الملكية الذي بيد مالك المشروع.
 - 2-دراسة رخصة البناء والمخططات النهائية المعتمدة بما فيهما الشروط العامة والخاصة مع المقاول قبل البدء بالبناء،وفي حالة وجود أي خطأ أو نقص أو تعارض بين هذه الوثائق معمارياً أو إنشائياً أو عدم الأخذ في الاعتبار ارتفاع سقف القبو(1.20م) من اخفض نقطة من الشوارع المحيطة بالمشروع مع وجود اختلاف في مناسيب الشوارع المحيطة فإنه يجب الرجوع إلى المكتب الهندسي أو الاستشاري المصمم لتصحيحها قبل البدء في البناء واعتماد ذلك التصحيح من قبل إدارة رخص البناء بأمانة منطقة الرياض إذا كانت المخططات معتمدة من الأمانة أو البلديات الفرعية إذا كانت المخططات معتمدة من قبل البلدية الفرعية، مع معالجة المنحدرات والدرج داخل حدود الملكية.
 - 3-الالتزام بجميع المخططات النهائية المعتمدة من قبل أمانة منطقة الرياض وسيكون المكتب المشرف من طرف المالك أحد الأطراف المسؤولة أمام الأمانة مسؤولية كاملة عن أي مخالفات في موقع التنفيذ بما في ذلك تنفيذ أي مخططات خلافاً لما تم اعتماده من قبلها
 - 4- تقديم تقرير إلى الإدارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت أو احد فروعها بالبلديات الفرعية بعد الانتهاء من التهيئة والتحديد لكل مرحلة من المراحل الإنشائية السابقة وفي مدة لا تقل عن خمسة أيام عمل من موعد التنفيذ.
 - 5- تقديم طلب لشهادة إتمام البناء إلى الإدارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت أو أحد فروعها بالبلديات الفرعية عند الانتهاء من جميع أعمال التشطيبات النهائية لإصدار شهادة إتمام البناء في حالة عدم وجود مخالفات.

- 6- توجيه مالك المشروع والمقاول بإزالة أية أعمال مخالفة تحدث أثناء التنفيذ فور وقوعها، وإخطار كل من الأمانة أو من يمثلها بهذه المخالفة إذا لم يتم تصحيحها.
- 7- الاحتفاظ بنسخة من المخططات المتعمدة وصورة من رخصة البناء إضافة إلى المخططات المتوفرة بالموقع إلى أن يتم صرف شهادة إتمام البناء.
- 8- الالتزام بجميع نماذج الضوابط والشروط والتقييد بها.
- 9- إخطار كل من البلديات الفرعية أو الإدارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت بالمستجدات التي تطرأ على تنفيذ الأعمال وعلى وجه الخصوص ما يلي:
- توقف المكتب المشرف على المشروع عن مباشرة مهامه الإشرافية لأي سبب من الأسباب، سواء أكان التوقف بشكل مؤقت أم دائم، وسواء أكان سبب التوقف من مالك المشروع أو من المكتب المشرف على المشروع، على أن يقدم هذا الإخطار قبل التوقف الفعلي عن الإشراف بشهر على الأقل، مع إرفاق تقرير كامل عن الوضع القائم لتوقفه عن مباشرة مهامه إلا بذلك التقرير، وفي هذه الحالة يلتزم مالك المشروع بإيقاف العمل في المشروع، وتكليف مكتب آخر بمهام الإشراف، وإخطار الأمانة أو البلدية الفرعية حسب الحال بذلك قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا انقضى الميعاد المذكور دون تكليف مكتب آخر بمهام الأشراف تقوم الأمانة أو البلدية الفرعية بوقف الأعمال، ولا تستأنف إلا بتعيين مكتب مشرف جديد.
 - تخلي مالك المشروع عن مشروع له لأي سبب من الأسباب، وفي هذه الحالة يُرفق المكتب المشرف على المشروع مع الإخطار، صورة من الرخصة ليتم إيقافها.
 - انتقال ملكية المشروع إلى طرف آخر.
 - في حال عدم الإبلاغ الفوري رسمياً عن جميع المخالفات التي تحدث في الموقع، يتحمل المكتب المشرف على المشروع، بالتضامن مع مالك المشروع، كامل المسؤولية عنها، وذلك إما بإزالتها، أو دفع الغرامة المستحقة عليها، حسب

ما ورد بلائحة الغرامات والجزاءات الصادرة من قبل مجلس الوزراء أو بكليهما معاً "الإزالة والغرامة".

- يجب ألا يزيد مجموع العقود المشرف عليها من قبل كل مكتب مشرف عن ثلاثين مشروعاً خلال الفترة الواحدة كحد أقصى، مع إرفاق صورة من عقد الإشراف وبيان بمهندسي المكتب ضمن وثائق المشروع، ليتم تدوين اسم المكتب المشرف ضمن رخصة البناء، مع العلم أن نهاية عقد الإشراف لكل مشروع لن ينتهي إلا بعد إعداد التقرير الفني من قبل المكتب المشرف على المشروع وذلك في حالة عدم وجود أي مخالفات، أما في حالة وجود مخالفات فإن العقد سيستمر حتى يتم معالجة تلك المخالفات، ويتم صرف شهادة إتمام البناء⁽¹⁾.

الإشراف على المباني:

■ لضمان السلامة العامة الحقيقية لا بد وأن تنفذ أعمال البناء تحت إشراف هندسي فني ولعدم توفر الإمكانيات الفنية بالبلديات للإشراف على جميع هذه الأعمال يعتمد ما يلي:

1- البلديات التي يوجد فيها مكاتب هندسية مرخص لها من وزارة التجارة ومهندسون متعاونون (المهندسون السعوديون الذين يعملون بالدولة) فعلى البلديات تكليف أصحاب البناء بالتعاقد مع مكتب هندسي أو مهندس متعاون للإشراف على بنائه وعلى البلديات مراقبة تنفيذ ذلك، حيث الإشراف عنصر رئيسي وهام وبدونه لا فائدة من التأكيد على الدراسة السليمة.

2- البلديات التي لا يوجد فيها مكاتب هندسية أو مهندسون متعاونون تجهز هذه البلديات بمهندس مدني يفرغ للإشراف على الأعمال الإنشائية فقط لضمان السلامة العامة⁽²⁾.

(1) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، مرجع سابق، ص 11، 12.

(1) شحاته، سمير محمد، مرجع سابق، ص 66.

نموذج تعهد بالإشراف الهندسي على منشأه

اسم صاحب المنشأة/.....
الموقع: المنطقة/.....حي.....
رقم بيانات الموقع:.....

نتعهد نحن مكتب/.....وبعد اطلاعنا على جميع المخططات والتصميمات المعتمدة من الأمانة بموجب بيانات الموقع الموضحة أعلاه بالإشراف على تنفيذ كامل العناصر الإنشائية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية رخصة الإنشاء والمخططات وطبقاً للمواصفات وأصول المهنة. وكذلك الإشراف على صحة الإجراءات والاحتياطات الخاصة بالسلامة العامة والمتخذة من المقاول أثناء العمل وسيكون المكتب وحده المسؤول عن المخططات والتصميمات الإنشائية كما لو كانت مقدمة منه والمسؤول عن نتائج الأخطاء الواردة فيها ما لم ينبه عليها (المصمم والمالك) قبل تنفيذها بوقت كاف يسمح بتصحيحها. مع تحري طبيعة الأرض. كما نلتزم باستلام الموقع بحضور مندوب المكتب المسؤول عن تثبيت الموقع وإعداد محضر التسليم.

وسوف نقوم بالرجوع للأمانة في حالة وجود أي تعديلات أو إضافات عن المخططات المعتمدة ورخصة الإنشاء سواء تطلبها العمل أو رغب في إحداثها المالك أو إخطار وكالة التعمير والمشاريع (إدارة الرخص) والبلدية الفرعية خطياً في حالة سحب الإشراف.

حرر يوم الموافق / / 14هـ

وعليه توقع ،،،

المكتب الهندسي

المالك:

الاسم:

الاسم:

توقيع المسؤول المفوض

التوقيع

الختم الرسمي

إلزام القانون المصري المهندس المشرف بالمتابعة

ألزم القانون المهندس المشرف على التنفيذ بأن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها ففضلاً عن مسؤولية المهندس على تنفيذ الأعمال والإشراف عليها له الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي من ذوي التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها⁽¹⁾.

مخالفات بمساعدة المكتب الهندسي

هي مخالفات يشجع المكتب الهندسي المالك على ارتكابها ويساعده عليها وتظهر في الأنماط التالية:

أ- يتم اتفاق شفوي غير موثق بين المكتب الهندسي والمالك على أن يقدم المكتب للمالك مخططين هندسيين أولهما أصولي يقدم لنقابة المهندسين وللجهات التنظيمية المختصة كأمانة عمان الكبرى ووزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة والبلديات والمجالس القروية ويكون المخطط مطابقاً للتنظيم والقوانين والأنظمة السارية المفعول بقصد الحصول على الترخيص. ومع بداية عملية التنفيذ يقدم المكتب الهندسي للمالك مخططاً آخر غير مسجل رسمياً أو معتمداً لدى أي من الجهات الرسمية المذكورة سابقاً، ويكون في كثير من الأحيان محتويماً على مخالفات تنظيمية.

ب - قد يقنع المكتب الهندسي المالك أنه على الرغم مما ورد في نصوص نظام الأبنية والتنظيم إلا أن الفرص تبقى مواتية لزيادة طوابق أخرى أو زيادة النسبة المئوية لمساحة البناء بإعطاء التسهيلات، ويقوم المهندس الإنشائي عند الحسابات

(1) المادة 12 من القانون 101 لسنة 1996، الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق، ص35.

الإنشائية بإضافة الحمولات والأوزان الزائدة المحتملة على الحسابات الأساسية للمبنى⁽¹⁾.

مثال على قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة، ولكن لم يتم الترخيص بها في النظام السعودي:

قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال في عمارة تجارية واتضح له أن الأعمال سليمة ولم تخالف أنظمة البناء ولكن هذه الأعمال لم يتم الترخيص بها من قبل البلدية فيعاقب بدفع غرامه تتراوح بين (1000-3000) ريال نظير إشرافه على أعمال تنفذ بدون رخصة من البلدية:

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة؛ لأن المخالفة في إشرافه على أعمال غير مرخص بها ولم تخالف أنظمة البناء فيكتفي بالغرامة المقررة نظير مخالفة عدم وجود الرخصة فقط.

(1) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندس شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق، ص 118.

المطلب الخامس : اشتراك المقاول في إقامة البناء بدون رخصة

يعاقب بدفع غرامه قدرها (10000) ريال وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل⁽¹⁾.

لا يحق لمالك المشروع ولا المقاول البدء في تنفيذ أي من بنود الرخصة ما لم تصدر الرخصة وتكون مستوفية لكافة التوقعات والختم الرسمي والتأكد من اشتغالها على جميع المباني والملاحق المراد إنشاؤها. علماً بأن بناء أية منشأة خلافاً لما ورد في رخصة البناء والمخططات المعتمدة تعتبر مخالفة وتعالج وفق النظام⁽²⁾.

نصت المادة الرابعة من القانون 106 لسنة 1976 المعدل بقانون 30 لسنة 1983 على أنه:

" لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون"⁽³⁾

وتم تعديلها بالقانون رقم 101 لسنة 1996 ونقل الاختصاص فيها إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم.

البناء بدون ترخيص

أقام البناء أو عدلاه أو قاما بترميمه قبل الحصول على موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء، بينما كانت تكاليف الأعمال التي قاما بها تزيد على خمسة آلاف جنيه. هذه جنحة ضد المالك والمقاول معا ومعاقب عليها بالمواد 1/1 و 3 و 1/3 و 21 من القانون رقم 106 لسنة 1976م⁽⁴⁾.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 11/4.

(2) لائحة الضوابط الشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، مرجع سابق، ص 17.

(3) الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق، ص 52.

(4) العطار، عبدالناصر توفيق، تشريعات تنظيم المباني، مرجع سابق، ص 90، 91.

عقوبة البناء بدون ترخيص

جريمة الهدم بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم والمنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976م والمؤتممة بمقتضى المادة 22 من ذلك القانون أيضاً، وكذلك جريمة الهدم بدون الحصول على تصريح من اللجنة المختصة بالهدم والمنصوص عليها في المادتين 2,1 من القانون رقم 178 لسنة 1961 والمؤتممة بمقتضى المادة السابعة منه والتي تقضي بأن يعاقب مالك العقار بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة، كما يعاقب المقاول الذي يقوم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى⁽¹⁾.

العقوبات:

في حالة ثبوت قيام شخص بالعمل في أرض لا يحمل عليها رخصة:

في هذه الحالة يجازى المقاول أو صاحب المعدة بمبلغ لا يقل عن خمسمائة ريال(500) ولا يزيد عن ألفي ريال(2000)⁽²⁾.

مثال على اشتراك المقاول في إقامة البناء بدون رخصة في النظام السعودي:

قيام مقاول بتنفيذ بناء عماره سكنيه أو تجاريه لم تصدر لها البلدية ترخيص فيعاقب المقاول بدفع الغرامة المقررة وقدرها (10000) ريال وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة مره أخرى

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة مع معاقبة المالك صاحب العمارة؛ لأنهم ضربوا بالنظام عرض الحائط ولو أشهر بمخالفتهم وعقوبتهم لكان أولى لكي يحترموا الأنظمة و يتقيد غيرهم.

(1) الشريف، حامد عبدالحليم، مرجع سابق ص142.

(2) الأوامر السامية المتعلقة بلجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات من حيث تشكيلها وعملها وكيفية تنظيمها.

المطلب السادس: إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة

يعاقب بدفع غرامه تتراوح بين(1000-3000) ريال مع إزالة المخالفة على نفقة المتسبب كما يجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية⁽¹⁾.

شروط الترخيص للأكشاك⁽²⁾

- إرفاق المخطط العام (الموقع العام) المعتمد للموقع ويوضح عليه موقع الكشك والأبعاد والارتدادات.
- إرفاق مخططات الكشك (مساقط، واجهات، قطاعات) ويراعى في الواجهات مناسبتها لوظيفة الأكشاك.
- أخذ موافقة الدفاع المدني.
- أخذ موافقة صحة البيئة.

العقوبة في القانون المصري

- نصت المادة 22 مكرر (أ) من القانون رقم 106 لسنة 1976 على أنه يجب الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه، فعقوبة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم هي:
- الحبس أو الغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين وإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة في الحدود الآتية:

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 20/4.

(2) الاشتراطات الفنية لإقامة مباني الخدمات، مرجع سابق، ص 11.

1- الحبس: في حديه الأدنى والأقصى العام في قانون العقوبات أي الذي لا تقل مدته عن 24 ساعة ولا تزيد على ثلاث سنوات.

2- الغرامة: التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويعاقب المقاول القائم بالتنفيذ بذات العقوبات⁽¹⁾.

مثال على إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة في النظام السعودي:

قيام مواطن بوضع صندوق متنقلة أو كشك بجوار طريق عام أو بساحة مرافق حكومية بهدف الاستثمار دون إصدار رخصة لها من قبل البلدية فيعاقب بدفع غرامه ماليه وقدرها يتراوح بين(1000-3000) ريال ويُلزم بإزالة المخالفة على نفقته ويجوز إبقاء الصندوق أو الكشك للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة وذلك لسهولة إزالة المخالفة وإمكانية بقائها للمصلحة العامة ويستحسن أن يخول رئيس البلدية أو أمين المنطقة بقرار إبقاء المخالفة للمصلحة العامة ولا يشترط أن يكون القرار من الوزير فقط لما يترتب على ذلك من تكاليف وجهد ووقت.

(1) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، مرجع سابق، ص 227,228.

الفصل الرابع

مخالفات أنظمة البناء والبلدية

المبحث الأول: مخالفات أنظمة البناء

المبحث الثاني: مخالفات البلدية

المبحث الأول

مخالفات أنظمة البناء

وبه سبعة مطالب:

- المطلب الأول: استخدام المبنى لغير ما خصص له
- المطلب الثاني: مخالفة البناء لاستعمالات المنطقة
- المطلب الثالث: قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء.
- المطلب الرابع: البناء في أرض مملوكة للغير
- المطلب الخامس: البناء في أرض حكومية غير مخططة
- المطلب السادس: عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها
- المطلب السابع: أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة

المطلب الأول: استخدام المبنى لغير ما خصص له

يعاقب المالك بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له مع دفع غرامه تتراوح بين (5000-10000) ريال⁽¹⁾.

ضوابط استخدام المبنى:

- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- لا يسمح باستخدام القبو للسكن.
- لا يسمح باستخدام القبو للسكن أو لأي استعمالات أخرى خلاف مواقف السيارات والخدمات الكهربائية والميكانيكية لسكان المبنى.
- عدم استخدام سطح المبنى للعزاب لغرض السكن.
- يجب ألا تستخدم الغرف في الوحدات السكنية (الشقق) ممرات لغرف أو أجزاء أخرى أو لإضاءة أو تهوية غرف أخرى في الشقة⁽²⁾.

عقوبة مخالفة الاستعمال

نصت المادة 22 مكرر (2) من القانون 101 لسنة 1996: من امتنع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخي في ذلك أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص. فيعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽³⁾.

مثال على استخدام المبنى لغير ما خصص له في النظام السعودي:

مواطن قام ببناء عمارة تجارية على موقع سكني فيعاقب بدفع غرامه قدرها يتراوح بين (5000-1000) ريال وإلزامه بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له.
انظر الفصل التطبيقي: القضية العاشرة.

خلاصة الرأي: تخفيض الغرامة المالية لتتراوح بين (3000-5000) ريال لأن النظام ألزمه بإعادة استخدام المبنى لما خصص له.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 7/4.

(2) الاشتراطات الفنية لإقامة الفلل والعمائر السكنية والعمائر السكنية التجارية ومسكن العمال والعزاب، مرجع سابق، ص 14، 16، 17، 32، 49.

(3) الأودن، سمير عبدالسميع، مرجع سابق، ص 59.

المطلب الثاني: مخالفة البناء لاستعمالات المنطقة

يعاقب المالك بإزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع استعمالات المنطقة على نفقة المالك مع دفع غرامة تتراوح بين (5000-10000) ريال⁽¹⁾.

ضوابط نظامية للاستعمالات:

- في حالة تخصيص الدور الأرضي كمواقف سيارات، يجب أن يبقى لما خصص له ولا يسمح بإقامة أية منشآت أخرى عليه أو استخدامه لنشاطات أخرى.
- لا يسمح باستخدام الأقبية لغير ما خصصت له ضمن الرخصة والمخططات المعتمدة.
- لا يسمح باستخدام الرصيف أو الارتداد المخصص كمواقف للسيارات لأية أغراض أخرى⁽²⁾.

استعمال مخالف:

يقصد به استعمال الأرض أو البناء بطريقة تختلف عما تمت الموافقة عليه في التصريح الممنوح للاستعمال سواءً كان ذلك بناء على مخطط أو نظام نافذ المفعول أو إشعار بموجب القانون أو النظام أو الأنظمة المنبثقة عنه⁽³⁾.

مجموعة الخرائط (الرسومات التفصيلية) للاستعمالات:

عند تحضير خرائط المناطق التي تتكون منها المدينة يجب الإجابة على مثل هذه

الأسئلة:

1. كم عدد الأحياء (المناطق) التي ستقسم إليها المدينة؟
2. ما هي المساحة المسموح بها لكل نوع من هذه الأحياء؟
3. أين مكان كل نوع بوجه عام؟
4. أين ستقع حدود كل حي بالضبط؟

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 8/4.

(2) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، مرجع سابق، ص18.

(3) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق، ص 15

ولا توجد معايير أو معدلات لعدد الأحياء وأنواعها، وبالطبع تشمل المدينة الصغيرة عدد قليل من الأحياء والمدينة الكبيرة عدد أكبر، ويكون التجميع في البداية تحت الثلاث استعمالات الرئيسية: السكنية- التجارية- الصناعية(1).

المناطق السكنية

يقسم الاستعمال السكني حسب الآتي:

1. نوع المباني المسموح بها: فيلات – دوبلكس – عمارات بدون مصعد – عمارات عالية .
2. الاستعمالات الملائمة والمسموح بها كالنوادي وعيادات الأطباء.
3. الحد الأدنى لمسطح قطعة الأرض والحوش المطلوب والارتدادات.
4. حسب أي قواعد أخرى(2).

استعمالات المناطق السكنية

تستعمل المناطق السكنية بشكل أساسي لأغراض السكن ونظراً لأنه السكن يحتاج إلى مبان تؤدي خدمات معينة له وللمساكن فقد سمح بان يرد على المخططات التنظيمية المقررة استعمالات أخرى ضمن المناطق السكنية لخدمتها قبل: مثل المدارس الحكومية ومراكز العبادة كالمساجد والمراكز الصحية ويشترط قبل إقامة هذه المباني الحصول على موافقة اللجان التنظيمية المختصة المسبقة(3).

المناطق التجارية

يقسم الاستعمال التجاري حسب الآتي:

1. نوع وحجم المحلات المسموح بها.
2. الموقع: وسط المدينة – في الحي السكني – في المجاورة السكنية – على امتداد الطرق الرئيسية.
3. نمط التداول في السلع: جملة – قطاعي .

(1) علام، أحمد خالد، التشريعات المنظمة العمران، مرجع سابق، ص65.

(2) المصدر السابق، ص67,65.

(3) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق، ص211.

4. نوع البضاعة.

5. الحد الأدنى لارتفاع المباني المسموح بها.

6. حسب أي قواعد أخرى⁽¹⁾.

المناطق الصناعية

تقسم الاستعمالات الصناعية حسب:

1. نوع الصناعة: خفيفة – متوسطة – ثقيلة.

2. الكثافة: صناعة ذات عمالة مكثفة – ذات رأس مال مكثف.

3. المعايير الوظيفية - المعايير المسموح بها والممكن تحملها وذلك بتحديد الحد

الأقصى المسموح به والدرجات المحتملة لضوضاء والضجيج والروائح

والحرارة والغازات والاهتزازات والدخان والأتربة والوهج وغيرها من

المضايقات والملوثات الأخرى.

4. حسب أي قواعد أخرى⁽²⁾.

المناطق الأخرى:

بجانب الاستعمالات الرئيسية الثلاث المذكورة بعالية توجد استعمالات أخرى منها:

مناطق الخدمات العامة – المناطق الترفيهية – مراكز الحضر- المدن الجامعية –

المراكز الطبية – المناطق الزراعية⁽³⁾.

مثال على مخالفة البناء لاستعمالات المنطقة في النظام السعودي:

إذا أقام المواطن ورشة صناعية في منطقة سكنية فيعاقب بدفع غرامة مقدارها

يتراوح بين (5000-10000) ريال وإزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع

استعمالات المنطقة على نفقة المالك.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة؛ لأن المخالف سيقوم بالإزالة أو التصحيح

ودفع الغرامة المقررة.

(1) علام، أحمد خالد، التشريعات المنظمة للعمران، مرجع سابق، ص 65، 67.

(2) المصدر السابق، ص 67

(3) المصدر السابق، ص 67

المطلب الثالث: قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء

يعاقب بدفع غرامة تتراوح بين (3000-5000) ريال وعند تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الأجراء المناسب بحق المكتب مع دفع الغرامة⁽¹⁾.

مخالفات بمساعدة المكتب الهندسي

هي مخالفات يشجع المكتب الهندسي المالك على ارتكابها ويساعده عليها وتظهر في الأنماط التالية:

أ- يتم اتفاق شفوي غير موثق بين المكتب الهندسي والمالك على أن يقدم المكتب للمالك مخططين هندسيين أولهما أصولي يقدم لنقابة المهندسين وللجهات التنظيمية المختصة كأمانة عمان الكبرى ووزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة والبلديات والمجالس القروية ويكون المخطط مطابقاً للتنظيم والقوانين والأنظمة السارية المفعول بقصد الحصول على الترخيص. ومع بداية عملية التنفيذ يقدم المكتب الهندسي للمالك مخططاً آخر غير مسجل رسمياً أو معتمداً لدى أي من الجهات الرسمية المذكورة سابقاً، ويكون في كثير من الأحيان محتويماً على مخالفات تنظيمية.

ب - قد يقنع المكتب الهندسي المالك أنه على الرغم مما ورد في نصوص نظام الأبنية والتنظيم فإن الفرص تبقى مواتية لزيادة طوابق أخرى أو زيادة النسبة المئوية لمساحة البناء بإعطاء التسهيلات، ويقوم المهندس الإنشائي عند الحسابات الإنشائية بإضافة الحمولات والأوزان الزائدة المحتملة على الحسابات الأساسية للمبنى⁽²⁾.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 9/4.

(2) الزعبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، مرجع سابق، ص 118.

مثال على قيام مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء في النظام السعودي:

قيام مكتب هندسي بالإشراف على عمارة سكنية بمحافظة القويعية صدر لها الترخيص من قبل البلدية ببناء دورين وملحق وقام المقاول ببناء على طلب المالك ببناء ثلاثة أدوار وعض النظر المكتب الهندسي المشرف عن هذه المخالفة ولم يقم بإيقاف المقاول فيعاقب بدفع غرامة تتراوح بين (3000-5000) ريال وعند تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الأجراء المناسب بحق المكتب مع دفع الغرامة:

خلاصة الرأي: رفع الغرامة المقدرة إلى أن تتراوح بين (10000-20000) ريال وذلك لجسامة المخالفة ولأنه لم يكن على مستوى الثقة والمسئولية وإذا تكررت منه المخالفة فتخاطب الجهة المخولة بسحب الترخيص من المكتب.

المطلب الرابع: البناء في أرض مملوكة للغير

يعاقب بإزالة المخالفة على نفقة المتسبب مع دفع غرامه مقدارها يتراوح بين (10000-30000) ريال⁽¹⁾.

من مهام البلدية

الترخيص بإقامة المباني السكنية والتجارية والصناعية وإقامة المنشآت المختلفة حسب المخططات التنظيمية وتعليمات البناء، وهي مكلفة بمراقبة صاحب الرخصة للتأكد من تقيده بأحكام الرخصة بعدم إضافة أجزاء لم يرخص بها أو لا يسمح بها، كما هي مكلفة بمراقبة من يبني دون رخصة سواء في ملكه أو متعدياً على ملك الغير⁽²⁾، وهذا يقتضي توقيف العمال عن العمل، وأخذ أدوات البناء في بعض الحالات، وتحرير محضر ضبط المخالفة، كما قد يستوجب سوق المخالف الممتنع عن الحضور إلى البلدية والجهات المختصة، ومثل هذا كله لا يمكن أن يقوم به موظف مدني دون حماية أو مساعدة من شرطي البلدية⁽³⁾.

البناء في أرض الغير بغير إذنهم

اتفق الفقهاء رحمهم الله على عدم جواز ذلك ومن بنى في أرض قوم بغير إذنهم يعد غاصباً ومتعدياً بغير حق ولا بد من منعه ومعاقبته⁽⁴⁾.

أقوال العلماء في بيان ما يترتب على البناء في أرض الغير

البناء في أرض الغير بغير إذن صاحب الأرض لا يخلو:

إما أن يكون ظلماً وتعدياً فيكون غاصباً

وأما أن يكون بشبهة، سواء بإذنه أو بغير إذنه.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 13/4.

(2) نظام البلديات والقرى، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/5 في 1397/2/21 هـ، مرجع سابق.

(3) مسؤوليات البلدية وواجبات المواطن، مؤتمر رؤساء البلديات والمجمعات القروية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، 1403هـ، ص 145

(4) ابن قدامة، الشرح الكبير، ج3، مرجع سابق، ص193.

فإن كان ظلماً وتعدياً وغصباً فالقضاء فيها: أن يقلع بناءه ويرد الأرض إلى صاحبها، إلا أن يشاء صاحب الأرض أن يعطيه قيمة البناء مقلوعاً. وإن كان بشبهة فيقضى عليه بقيمة بنائه ثابتاً غير مقلوع. وهذا الحكم عند جمهور الفقهاء⁽¹⁾.

بيان حكم البناء في أرض الغير في أنظمة البلدية في المملكة العربية السعودية

ورد في خطاب المقام السامي رقم 4512 في 1378/3/25 هـ ضرورة إلزام من اعتدى على أرض بيضاء، وأحدث بناء فيها بإزالة ما أحدثه.

كما جاء في خطاب المقام السامي رقم 806 في 1379/1/13 هـ بأن الشخص الذي يحاول الاعتداء أو التعرض للأراضي الحكومية بغير طريق مشروع، وإزالة كل بناء يخالف التنظيم ورخصة البناء، ومجازاة صاحبها، ويكلف بكتابة تعهد خطياً، وإحضار كفيل بأنه سوف لا يتعرض للأرض موضوعة البحث، أو أي أرض حكومية أخرى بغير طريق مشروع، وبإذن من الحكومة، وأنه متى خالف فسوف يجازى بالسجن وورد بالتعميم رقم 45/79 في 1385/1/12 هـ (و) ما نصه: "نود إبلاغ البلديات التي بطرفكم بأن كل شخص يستولي على أرض، ولا يوجد لديه إقطاع من الحكومة، أو صك شرعي يثبت تملكه لها صادر من جهة حكومية مسؤولة أن تسحب منه الأرض فوراً، وتصبح ملكاً للبلدية، ولا يعوض المستدعي عن خسارته التي قام بإحداثها بطريقه غير مشروعة، ومن أقدم على التعدي بعد صدور هذا التعميم يطبق عليه الجزاء الرادع ليصبح عبره لغيره ممن تسول له نفسه الإقدام على شيء مثل هذا كما نود مؤازرة البلديات والتعاون معها فيما يكفل تحقيق ذلك".

وقد ورد في خطاب المقام السامي رقم 4524 في 1387/2/21 هـ ما نصه: "لذلك كل معتد تؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة، أو يهدم ما بناه"⁽²⁾.

(1) الفايز، إبراهيم محمد، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 690

(2) الفايز، إبراهيم محمد، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 705، 706

مثال على البناء في أرض مملوكة للغير في النظام السعودي:

قيام مواطن ببناء عمارة سكنية أو تجارية في قطعة مواطن آخر فيعاقب بإزالة المخالفة على نفقة المتسبب مع دفع غرامه مقدارها يتراوح بين (10000-30000) ريال.

انظر الفصل التطبيقي: القضية الحادية عشرة.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة إذا كانت متعمده و مقصوده من قبل المتسبب وأن كانت على سبيل الخطأ ولم يحصل صلحاً بينهم فتحال المخالفة إلى القضاء للفصل فيها.

المطلب الخامس: البناء في أرض حكومية غير مخططة

وفق لائحة الغرامات والجزاءات يعاقب بدفع غرامة تتراوح بين (10000-30000) ريال مع إزالة المخالفة على نفقة المتسبب كما يجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية⁽¹⁾. وكذلك الفتوى "لا يجوز شرعاً التعدي على أملاك الدولة ولا مخالفة أنظمتها وقوانينها ويجب الحفاظ على المصلحة العامة لما يترتب على مخالفتها من أضرار ولوجوب طاعة الله تعالى"⁽²⁾.

أولاً: معاقبة وإزالة التعديات على أراضي غير مخططة

لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات: قضى المرسوم الملكي الكريم رقم 19609 بتاريخ 1399/8/28هـ بتشكيل لجان في الإمارات الرئيسية بالمملكة ذات كفاءة عالية يطلق عليها اسم لجنة مراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديات وتتكون من مندوب الإمارة رئيساً ومندوبين عن الشرطة والمتضمن تكليف المعتدي بإزالة مضاعفة وتكون الجهة المختصة المقصودة بالأمر السالف هي وزارتك (الداخلية)، حيث تقوم بذلك عن طريق إمارة البلدة. ثم صدر الأمر السامي رقم 15547 في 1402/7/1هـ بالنسبة لما رأته وزارة الزراعة والمياه بخطابها رقم 14478/11 في 1402/3/7هـ من أن تكون إزالة الاحداثات على الأراضي الزراعية من قبل المحدثين فان امتنعوا فتستأجر المعدات اللازمة ويكلف المحدث بدفع التكاليف⁽³⁾.

التأكيد على البلديات بمراقبة الأراضي وإزالة التعديات

مفاد الأمر السامي الكريم الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 571/4ن في 1405/3/26هـ يشير إلى ما صدر من أوامر وقرارات بشأن منع التعدي على الأراضي وإزالة ما يحدث عليها ومعاقبة المعتدين ومن تلك الأوامر

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 14/4.

(2) وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، فتوى رقم 177ع، الكويت، 2007.

(3) الأوامر السامية المتعلقة بلجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات من حيث تشكيلها وعملها وكيفية تنظيمها.

رقم 1909 في 1399/8/28 هو الأمر رقم 15547 في 1402/7/1 هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 206 في 1404/9/12 هـ وحيث لاحظنا عدم قيام لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بعملها على الوجه المطلوب مما مكن بعض المواطنين من الأحداث وإقامة منازل لهم على أراضٍ لا يملكونها وسكنهم بها وعند حدوث أشكال بين من أقام وطرف آخر ورفع الأمر للجهة المختصة تدور مخابرة حول طلب إزالة المنزل الذي تم إحداثه بدعوى أنه اعتداء، وحيث إن السبب الرئيسي في ذلك هو تقصير الجهات المختصة وخاصة الإمارات والبلديات ولجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات التي لم تبادر إلى منع الأحداث وإزالته في بادئ الأمر ولمراجعة عدد من المواطنين بشأن الموضوع وطلبهم إعادة النظر في أمر الإزالة وتحقيقاً للمصلحة العامة، نرغب إليكم اعتماد الآتي:

- التأكيد من الجهات المختصة وهي الإمارات والبلديات ولجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بالقيام بواجبها على الوجه المطلوب ومراقبة الأراضي ومنع التعدي عليها أولاً بأول وعدم تمكين أي شخص من الأحداث بها.
- إذا تمكن أحد المواطنين من إقامة منزل له في أرض غير مملوكة وثبت حاجته لذلك المنزل وعدم وجود سكن لديه سواء فينظر في أمر ذلك المنزل، فإن لم يكن معترضاً لخطوط التنظيم ولم يكن في أرض المرافق العامة بحاجة إليها وليس في بقائه ضرر أو خطر على أحد أو إثارة المشاكل جماعية ولم يكن القصد منه أحداث هجرة جديدة فيبقى لصاحبه وتؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقرير.
- على البلديات الإسراع في إيجاد المخططات اللازمة وتوزيعها على المستحقين من المواطنين حسبما تقضي به الأنظمة والتعليمات للحد من التعدي على الأراضي بحجة الحاجة إلى إيجاد السكن⁽¹⁾.

(1) الأوامر السامية المتعلقة بلجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات، مرجع سابق.

القواعد الخاصة بمعالجة حالات التعدي قبل 1385/1/12هـ.

تضمن الأمر السامي رقم 21679 في 1387/11/9هـ أنه:

- من وضع يده على أرض غير معدة لإقامة مسجد أو مبنى حكومي عليها كمدرسة أو أي مرفق عام – كالشارع مثلاً – ولم تكن مخططة تخطيطاً فعلياً واقعاً على نفس الأرض لأعلى الورق فقط ولم تكن مقطعة لأحد قبل إجرائه لها ولم يتعارض بناؤه مع التنظيم وكان بناؤه قبل صدور الأمر السامي رقم 21679 في 1387/11/9هـ فإنها تكون ملكه ولا سبيل للبلدية عليه، فإن وقع إحيائه على أرض مخططة وكان قبل الأمر المشار إليه وتعارض إحيائه مع التنظيم طبقت بحقه التعليمات الصادرة بهذا الشأن وأزيل ما يتعارض مع التنظيم بدون مقابل.
- إذا كان إحيائه بعد الأمر السامي المشار إليه أعلاه وتعارض مع التخطيط أزيل ما يتعارض مع التخطيط ولا يستحق تعويضاً عما رفعة يده عنه لأن عمله هذا حصل بعد منع ولي الأمر.
- إذا كان إحيائه بعد الأمر المذكور ووقع على أرض معدة لأن تكون مسجداً أو مرفقاً عاماً فإنه يزال بناؤه ولا تعويض له.
- إذا كان إحيائه بعد الأمر المشار إليه ولم يتعارض مع التخطيط ولم يكن على أرض عينت لمشروع أو أقطعت لأحد فإنها تباع عليه بالقيمة حسب التعليمات⁽¹⁾.

ثانياً: تعديلات في معاقبة وإزالة التعديات

المقترحات الخاصة بمعاقبة أصحاب – العمل وأصحاب المعدات التي تساعد على التعدي دون الحصول على رخصة من جهات الاختصاص: صدرت موافقة

(1)الأوامر السامية المتعلقة بلجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات، مرجع سابق.

صاحب السمو الملكي نائب رئيس مجلس الوزراء بالأمر السامي رقم 4/ع/19609 بتاريخ 28/8/99 هـ على ما يلي:

1- ما يختص بأصحاب المعدات التي تساعد على التعدي على الأراضي الحكومية:
يعاقب أصحاب المعدات والآلات التي تساعد على التعدي دون الحصول على رخصة من جهات الاختصاص بسجن لمدة خمسة عشر يوماً مع إيقاف الآلة لمدة شهر في المرة الأولى ويضاعف هذا الجزاء في المرة الثانية وتصادر الآلة في المرة الثالثة.

2- ما ينبغي اتخاذه بالنسبة للمعتدين أنفسهم:

(أ) 1/ ضرورة حصول أي شخص يريد العمل في أرض سواء كانت سكنية أو زراعية على رخصة تخول له العمل فيها وتصدر هذه الرخصة من الجهة المختصة بعد تأكدها من صحة تملك الشخص للأرض المراد العمل فيها.
2/ إلزام صاحب الرخصة بإعطاء صورة منها لمن يقوم بالعمل في أرضه (سواء بالبناء أو الزراعة) ليبرزها عند مطالبة المراقبين الحكوميين لها.
(ب) العقوبات:

(أ) في حالة ثبوت قيام شخص بالعمل في أرض لا يحمل عليها رخصة:
1/ إذا ثبت أنه يملكها ولم يتقدم للحصول على رخصة عمل بها يجازى بمبلغ لا يقل عن ألف ريال (1000) ولا يزيد عن خمسة آلاف ريال (5000).
2/ وفي هذه الحالة يجازى المقاول أو صاحب المعدة بمبلغ لا يقل عن خمسمائة ريال (500) ولا يزيد عن ألفي ريال (2000).
(ب) وفي حالة ثبوت قيام شخص بالعمل في أرض لا يملكها:

1/ يجازى مدعي التملك بغرامة لا تقل عن عشرة آلاف ريال (10000) ولا يزيد عن خمسين ألف (50000) وبالسجن من خمسة عشر يوماً إلى شهر أو بهما معاً في حالة تكرار ذلك منه ويلزم بإزالة إحدائه فوراً دون ممانعة خلال عشرة أيام من

تكلفه وفي حالة امتناعه أو مماطلته يزال الإحداث من قبل الجهة المختصة ويكلف بدفع تكاليف الإزالة مضاعفة.

2/ يجازى المقاول أو صاحب المعدة بغرامة لا تقل عن ألفي ريال(2000) ولا يزيد عن عشرة آلاف ريال(10000)وبالسجن من أسبوع إلى خمسة عشر يوماً وإيقاف المعدة خمسة عشر يوماً عن العمل.

3/ إذا كان المعتدي هو المقاول أو صاحب المعدة يجازى بالغرامة الكبرى وتوقف للمعدة عن العمل مدة لا تقل عن شهر⁽¹⁾.

تعميم لجميع الأمانات

إشارة إلى ما سبق لكم برقم 1389/ و ز في 1404/9/28 هـ ورقم 109/ 5 في 1405/5/8 هـ ورقم 16826 في 1407/11/15 هـ ورقم 6484 في 1409/3/7 هـ بشأن التعليمات الخاصة لمعالجة التعدي والإحداث في الأراضي البيضاء .

تلقينا نسخة الأمر السامي الكريم رقم 23256 في 1433/5/4 هـ المشار فيه إلى برقية وزارة الداخلية رقم 75600 في 1432/7/12 هـ المشار فيها إلى العقوبات المقررة بموجب الأمر السامي رقم 19609 في 1399/8/28 هـ على من يقوم بالعمل في أرض لا يملكها والى نظام الإجراءات الجزائية، والى لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ وقد تضمن الأمر السامي المشار إليه أن معالي الأمين العام لمجلس الوزراء أفاد بخطابه رقم 857 في 1433/4/27 هـ بأن مجلس الوزراء اطلع على هذا الموضوع خلال جلسته المنعقدة بتاريخ 1433/4/26 هـ - برئاسة خادم الحرمين الشريفين - ووجه المجلس بما يلي:

أولاً: إعادة العمل بالأمر السامي رقم 19609 في 1399/8/28 هـ إلى حين صدور لائحة مراقبة الأراضي الحكومية، وإزالة التعديات، والعمل بموجبها، على أن

(1) الأوامر السامية المتعلقة بلجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات، مرجع سابق.

يكتفي بتطبيق الغرامات المالية الواردة في الأمر السامي فقط دون عقوبة السجن، وذلك من خلال لجان تشكل لهذا الغرض في إمارات المناطق.

ثانياً: الإسراع في إصدار لائحة مراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديات⁽¹⁾ ومن مهام البلدية: منع وإزالة التعدي على أملاكها الخاصة والعامة الخاضعة لسلطتها⁽²⁾.

وكذلك في التشريع المصري فإن البناء على أرض غير مقسمة - جريمة - ما يشترط فيها إقامة بناء على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون تعد جريمة قائمة بذاتها ورد النص عليها في المادة العاشرة من القانون رقم 52 لسنة 1940 وقررت لها المادة العشرين منه عقوبة الغرامة من مائة قرش الى ألف قرش، وهي لا تتطلب لقيامها أن يكون من أقام البناء هو منشئ التقسيم أو أن يفعل أداء الأعمال والالتزامات التي فرضها القانون على المقسم والمشتري والمستأجر والمنفعة بالحكر، لأن اشتراطات ذلك مقصورة على صحة الحكم بالإزالة إلى جانب العقوبة المقررة أصلاً للجريمة على ما جرى به قضاء هذه المحكمة قبل العمل بالقانون رقم 29 لسنة 1966 في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وتقسيم الأراضي المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم . ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا قضى ببراءة المطعون ضدها على الرغم مما انتهى إليه من ثبوت إقامتها بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون قولاً منه بأنه لم يثبت في حقها أنها هي التي أنشأت التقسيم أو أنها لم تقم بالأعمال والالتزامات التي فرضها القانون، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون⁽³⁾.

البناء على أرض غير مقسمة - جريمة - عقوبة - على من يجب توقيعها: لم تجز المادة العاشرة من القانون رقم 52 لسنة 1940 في شأن تقسيم المباني - إقامة مبان

(1) وزير الشؤون البلدية والقروية، منصور بن متعب بن عبدالعزيز، الإدارة العامة لقضايا الأراضي، 31430 في

1433/6/15هـ، تعميم لجميع الأمانات، بخصوص إعادة العمل بالأمر السامي رقم 19609 في 1399/8/28.

(2) نظام البلديات والقرى بالمرسوم الملكي رقم م/5 في 1397/2/21هـ، مرجع سابق.

(3) الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مرجع سابق، ص207.

أو تنفيذ أعمال على الأراضي المقسمة قبل الموافقة على التقسيم. ونصت المادة العشرين على معاقبة من يخالف أحكامه - ومنها حكم المادة العاشرة - بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش. وهذه العقوبة يجب توقيعها على من يقيم البناء سواء كان هو منشئ التقسيم أو غيره، أما اشتراط أن يكون المخالف هو منشئ التقسيم فلا يسار إليه إلا عند توقيع عقوبة الإزالة، إلا أن يكون البناء نفسه قد خولفت فيه الاشتراطات التي يتطلبها قانون التقسيم فيتعين الحكم بالإزالة في جميع الأحوال⁽¹⁾.

جريمة البناء على أرض غير مقسمة: نصت المادة 25 من القانون رقم 3 لسنة 1982 في شأن التخطيط العمراني على أنه يحظر إقامة مبانٍ أو تنفيذ أعمال على قطع أراضي التقسيم أو إصدار تراخيص بالبناء عليها إلا بعد استيفاء الشروط⁽²⁾.

مثال على البناء في أرض حكومية غير مخططة في النظام السعودي:

قيام مواطن بإحداث مبنى في أرض حكومية غير مخططة وليس له عليها مستمسك شرعي أو منحة نظامية فيعاقب بدفع غرامة تتراوح بين (10000-30000) ريال مع إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.

خلاصة الرأي: معاقبة المخالف بالإزالة على نفقته مع تخفيض الغرامة المقررة إلى (5000-10000) ريال نظراً لوجود مواطنين غير قادرين على دفع الغرامة المقررة لها وربما أنه فعل ذلك من باب الجهل وعدم معرفته بالأنظمة ويستحسن أن يكون إبقاء المبنى للاستفادة منه من صلاحية رئيس البلدية أو أمين المنطقة.

(1) الأودن، مرجع سابق، ص208.

(2) عبد الرسول، محمود عبدالحكيم، مرجع سابق، ص 272

المطلب السادس : عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكاها

يعاقب المالك بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (5000-10000) ريال وتهدم الأبنية بواسطة البلدية ويتحمل المالك قيمة تكاليف الهدم⁽¹⁾.
من مهام البلدية

- المحافظة على السلامة والراحة وبصورة خاصة اتخاذ الإجراءات اللازمة بالاشتراك مع الجهات المعنية لدرء وقوع الحرائق وإطفائها وهدم الأبنية الآيلة للسقوط أو الأجزاء المتداعية منها وإنشاء الملاجئ العامة.
- حماية الأبنية الأثرية بالتعاون مع الجهات المختصة⁽²⁾.

المباني الخربة والحوائط والمباني الآيلة للسقوط في المدينة

تكلم الفقهاء المسلمين عن الأذى والضرر الكامن في الحوائط والأسوار والمباني الآيلة للسقوط، فالذي يعنيههم ليست الحيازة ذاتها، بل سلامة ووقاية الجماعة بما فيهم مالك الحيازة، وكذلك الضرر الذي قد يلحق بأملك الآخرين. وقد نظر الفقهاء إلى هذه الحالات من زاويتين:

الأولى: حالة الحوائط التي يتعذر إصلاحها

والثانية: حالة المباني الخربة والآيلة للسقوط والضرر الكامن فيها إذا ما تركت على حالها.

1- الحوائط أو المباني الآيلة للسقوط:

سئل سحنون عن شكى إلى الحاكم أن لجاره غرفة مائلة أو حائطاً مائلاً، فقال: "إن كان ذلك مخوفاً بيناً فإنه يزال الضرر عن الناس" أما ابن كنانة فيرى "لزوم معاينة الحائط من قبل أمناء البنائين، فإن أقروا بوجود خطر كامن يلزم المالك

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 15/4.

(2) نظام البلديات والقرى، مرجع سابق.

عندئذ بتعزيز وتقوية حائط منزله وإن لم يكن بمقدوره فعل ذلك كان معوزاً أمر ببيعه وإلزامه ذلك على ما أحب أو كره"⁽¹⁾.

2- المباني الخربة:

يميل الفقهاء إلى إلزام أصحاب المباني الخربة بإعادة البناء تلافياً لما قد تجره من أضرار على المجتمع إن تركت على حالها. وبهذا الصدد نعرض لحالتين من المدينة المنورة إحداهما وقعت سنة 1242هـ / 1826م والثانية سنة 1244هـ / 1829م وفيهما كانت ملكية المنازل الخربة تعود لأكثر من مالك ورفعت بهم شكاوى إلى المحكمة من قبل الجيران، ويبدو أن غياب أحد الملاك المساهمين في كلتا الحالتين كان يؤخذ كذريعة لعدم الشروع في الترميم أو إعادة البناء اللازم. وحيث تأكد للقاضي أن ترك المنزلين الخربين على ما هما عليه فيه مجلبة للأذى والضرر فقد قضى بإلزام الملاك المساهمين الموجودين بالبلدة بإعادة البناء والرجوع إلى شركائهم في حصتهم⁽²⁾.

أحكام هدم الجدار المائل:

إذا كان حائطاً ضعيفاً يخشى سقوطه، وأراد ربه هدمه فهذا له هدمه باتفاق أهل العلم.

فإن أبى أن يهدمه وكان في بقاءه ضرر على من يجاوره أو بمن يمر تحته، فإنه يجبر على هدمه ضعيفاً كان المالك أو قوياً⁽³⁾.

المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة:

نصت المادة 30 من القانون المصري رقم 52 لسنة 1959 على المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال

(1) الهدلول، صالح بن علي، المدينة العربية الإسلامية، مرجع سابق، ص102، 103.

(2) المصدر السابق، ص 104.

(3) الفايز، إبراهيم محمد، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص665، 666.

للخطر، كما تسري على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة.

كما نصت المادة (31) أن تتولى الجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله⁽¹⁾.

تعميم برقي لجميع المحافظات والمراكز التابعة:

ورد تعميم صاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية الخطي البرقي رقم 8152 وتاريخ 1432/1/21 هـ المبني على خطاب صاحب السمو الملكي رئيس الهيئة العامة للسياحة والآثار رقم 4113 في 1431/5/17 هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم 20131 في 1403/8/23 هـ بشأن المباني الآيلة للسقوط والمرفق به تقرير فني يتضمن المعايير الفنية للمباني الآيلة للسقوط التي يتوجب العمل بها كما أشار سموه إلى نظام الآثار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/26) في 1392/6/23 هـ بخصوص المحافظة على التراث العمراني وتنميته وإلى التعاميم الصادرة بهذا الخصوص، وطلب سموه توجيه إمارات المناطق والمديرية العامة للدفاع المدني برفع مستوى تمثيل أعضاء لجان المباني الآيلة للسقوط بما يتناسب مع أهمية اللجنة وتكليفهم بمتابعة المباني التراثية التي تشكل خطورة على السكان والمارة وسرعة الرفع بها للهيئة لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

كما أشار سموه الكريم لبرقية صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 59307 وتاريخ 1431/12/2 هـ المتضمنة أن وزارة الشؤون البلدية والقروية ترى مناسبة مستوى تمثيل أعضاء إمارات المناطق والمديرية العامة للدفاع المدني في لجان المباني الآيلة للسقوط بما يتناسب مع أهمية اللجنة، وأنه فيما يتعلق بطلب سمو رئيس هيئة

(1) مرعي، محمد علي، مرجع سابق، ص 417.

السياحة والآثار تكليف لجان المباني الأيالة للسقوط بمتابعة المباني التراثية التي تشكل خطورة على السكان والمارة وسرعة الرفع بها للهيئة، أن اللجان تقوم بمتابعة جميع المباني الأيالة للسقوط بما فيها المباني التراثية ولموافقة سمو النائب الثاني على ذلك فقد رغب سموه الكريم برفع مستوى ممثلي إمارات المناطق والدفاع المدني بتلك اللجان⁽¹⁾.

الأنظمة التي تحكم التعامل مع التراث العمراني

(أ) المواد النظامية التي تحكم الموضوع في تنظيم الهيئة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (78) وتاريخ 1429/3/16هـ:

1- ورد في المادة (الأولى) تعريف التراث العمراني والشعبي "جميع المباني والأدوات التي أنشأها الإنسان أو صنعها أو استخدمها في العصور المتأخرة في أي منطقة من مناطق المملكة لتيسير أموره المعيشية- من مطعم، ملابس،

مسكن، وتعليم، ودفاع عن النفس ومحافظة على صحة البدن، وأدوات ترويحية

2- تضمنت المادة (16/4) على العمل على حماية الآثار وصيانتها، وترميمها، وإدارتها، وتهيئتها للزوار، والمحافظة على التراث العمراني، وتنميته بما في ذلك من مدن، وأحياء، وقرى، ومبانٍ، وحرف، وصناعات تقليدية، ومعالم تاريخية، والعمل على توظيفها ثقافياً واقتصادياً.

3- تضمنت المادة (23/4) على العمل على حماية المباني التاريخية والمواقع الأثرية التي تدخل ضمن الملكيات الخاصة من أجل المحافظة عليه، وترميمها وتطويرها، واقتراح نزع ملكيتها وفقاً لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة، ويشمل ذلك المباني والأراضي المجاورة لهذه المواقع من أجل حمايتها وإظهار معالمها والاستفادة منها.

(1) تعميم برقي خطي، بشأن البيوت الأثرية الأيالة للسقوط، أمير منطقة الرياض والمشار فيه إلى برقية صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 59307 وتاريخ 1431/12/2هـ

(ب) المواد النظامية التي تحكم الموضوع في نظام الآثار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (534) وتاريخ 1392/6/8هـ

1- تضمنت المادة(6) على أن تتولى دائرة الآثار بالتعاون مع الأجهزة الأخرى في الدولة كل في اختصاصه المحافظة على الآثار والمواقع الأثرية كما تتولى تقرير أثرية الأشياء والمباني التاريخية والمواقع الأثرية وما يجب تسجيله من آثار، ويعني تسجيل أثر ما إقرار الدولة بأهميته التاريخية أو الفنية وعملها على صيانتها ودراسته وإظهاره بالمظهر اللائق وفق لأحكام هذا النظام.

2- تضمنت المادة(9) على أن لدائرة الآثار بالتعاون مع الجهات المختصة بالدولة إجلاء الأفراد والهيئات الذين يشغلون أبنية تاريخية أو مناطق أثرية، فإن تبين أن شغلهم لهذه الأبنية أو المناطق قد تم بغير مخالفه لأحكام النظام. فيعوضون عن إجلائهم أو منشأتهم فيها وفقاً لما نص عليه بالمادة (21) من هذا النظام.

3- تضمنت المادة (13) على أنه لا يجوز للبلديات أن تمنح رخص البناء والترميم في الأماكن القريبة من المواقع الأثرية والأبنية التاريخية إلا بعد الحصول على موافقة إدارة الآثار لتضمن إقامة المباني الحديثة على النسق الذي تراه ملائماً للطابع الأثري.

4- المادة (14) تتضمن بأنه على دائرة الآثار بالاتفاق مع الإدارات المختصة بمسح الأراضي أو تحديدها على أن تحدد المناطق والمباني والتلال الأثرية القريبة من الأماكن الآهلة بالسكان حتى تعمل على عدم إشغال السكان لهذه المواقع أو المباني التاريخية.

5- المادة(16) تتضمن لدائرة الآثار أن تعين ما يجب أن تحافظ عليه من مناطق أثرية أو أبنية تاريخية أو أحياء قديمة وذلك لحمايتها وتأمين صيانتها على دائرة الآثار أن تعمل على تسجيلها في سجل المناطق الأثرية والأبنية التاريخية وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى للآثار وصدور قرار وزاري بالتسجيل وينص في قرار

التسجيل على حقوق الارتفاق التي تترتب على العقارات المجاورة وتبلغ هذه القرارات إلى المالكين أو المتصرفين وإلى السلطات الإدارية والبلدية ذات العلاقة.

6- المادة (18) تتضمن لدائرة الآثار أن تجيز بإذن خطي التصرف في المناطق الأثرية والأبنية التاريخية التي لا ترى ضرورة تسجيلها.

7- المادة (20) تتضمن يجوز أن تبقى المباني التاريخية المسجلة التي يملكها الأفراد تحت يد مالكيها والمنتفعين بها.

8- المادة (20) تتضمن دائرة الآثار وحدها هي التي تقوم بصيانة وترميم الآثار الثابتة المسجلة للمحافظة عليها والإبقاء على معالمها ولا يحق للمالك أو المتصرف الاعتراض على ذلك⁽¹⁾.

مثال على عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها في النظام السعودي:

مواطن يملك منزل آيل للسقوط ومسبب خطراً على حياة من يسكنه فيعاقب المالك بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (5000-10000) ريال وتهدم الأبنية بواسطة البلدية ويتحمل المالك قيمة تكاليف الهدم:

خلاصة الرأي: إذا كان المبنى مهدداً لحياة الآخرين وتركه المالك فترفع الغرامة إلى دية القتل الخطأ ويستحسن أن يعطى المالك مدة شهر واحد فقط للإزالة بدلاً من شهرين؛ لأن في ذلك خطورة بسقوط المبنى.

(1) تعميم برقي خطي، بشأن البيوت الأثرية الآيلة للسقوط، مرجع سابق .

المطلب السابع: أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة

يعاقب المتسبب بدفع غرامة يتراوح قدرها بين (500 - 5000) ريال وتزال

المخالفة على نفقته(1)

أمثله على أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة في النظام السعودي:

- تغيير التصميم الداخلي للمبنى دون تعديل المخطط الإنشائي.
- تغيير التصميم الداخلي للمبنى مع تعديل جزئي للمخطط الإنشائي.
- تغيير موقع البناء (سواءً كان المبنى أو الملحق العلوي أو الملحق الأرضي) دون تغيير في التصميم الداخلي المعتمد.
- رفع السور عن الحد المطلوب بما يحجب الضوء ويعوق رجال الإنقاذ حين حصول حريق أو غيره لا قدر الله.
- دخول البيارة في الشارع العام.
- عدم الالتزام بتنفيذ الواجبات المعتمدة.

خلاصة الرأي: يترك تقدير الغرامة لرئيس البلدية أو المراقب أو لجنة تشكل لهذه

المخالفة وحسب نوع المخالفة والضرر الناتج عنها تقدر العقوبة.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 22/4.

المبحث الثاني مخالفات البلدية

وبه من خمسة مطالب:

المطلب الأول: عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم ، أو إلقاءها في أراضي الغير أو الأماكن العامة، أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك

المطلب الثاني: استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب خطراً أو إزعاجاً للجمهور

المطلب الثالث: ترك البيارات دون أغطية واقية

المطلب الرابع: عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية

المطلب الخامس: نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع

المطلب الأول: عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم، أو إلقاؤها في أراضي الغير أو الأماكن العامة، أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك

يعاقب المخالف بنقل المخلفات على نفقته ويجوز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع كما يعرّم بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (1000-3000) ريال⁽¹⁾.

ضوابط نقل المخلفات

- يلتزم مالك المشروع بإزالة كافة الأنقاض والمخلفات من الموقع.
- ينقلها في حينها.
- ينقلها إلى الأماكن المخصصة لها من قبل الأمانة.
- عدم تركها لنهاية المشروع⁽²⁾.

من مهام البلدية

المحافظة على مظهر ونظافة البلد والعمل على منع رمي المخلفات والقاذورات في غير الأوعية والأماكن المخصصة وفي غير الأوقات المحددة، وكذلك مراقبة السيارات الشاحنة التي تنقل مواد البناء دون غطاء يمنع من تناثر الرمال والأوساخ أثناء السير، ومنع هذه السيارات من تفريغ حمولتها في الأماكن الممنوعة. وان قيام موظف البلدية بمهامه هذه لا يمكن أن يتم بدون مرافقة ومساعدة الشرطي له لما قد يستتوجه من حجز السيارة المخالفة وضبط المخالف لتعليمات النظافة⁽³⁾.

تعميم وزارية بشأن نقل الأتربة

تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 25899 وتاريخ 1430/4/12 هـ الخاص بالضوابط العامة التخطيطية والبيئية والأنظمة التي يجب مراعاتها من قبل

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 16/4.

(2) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، مرجع سابق، ص19.

(3) نظام البلديات والقرى، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/5 في 1397/2/21 هـ، مرجع سابق.

الأمانات والبلديات، وأن تراخيص نقل الأتربة تمنح من قبل وزارة البترول والثروة المعدنية.

تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 38645 في 1431/7/21 هـ حول الالتزام بالأوامر السامية المتعلقة بالمحافظة على الأودية ومجاري السيول⁽¹⁾.
نقل المخلفات

يجب نقل المخلفات غير المرغوبة إلى المقالب العمومية وحفظ وصيانة جميع المهمات والأدوات والقطع الموجودة والمتخلفة عن عمليات النقص والهدم⁽²⁾.

عقوبة اجتهادية من قبل البلدية لمن ترك المخلفات بالموقع

يمنع من إعطائه شهادة نظافة لتقديمها إلى شركة الكهرباء لإيصال التيار الكهربائي حتى يتم نظافة الموقع من قبل المالك ويُعد تقريراً في ذلك من قبل مساح البلدية أو المراقب بأنه لا توجد مخلفات بالموقع ولا بالشوارع المحيطة به.

مثال على عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم، أو إلقاءها في أراضي الغير أو الأماكن العامة، أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك في النظام السعودي:

قيام صاحب المعدّات باتفاق مع المالك بإلقاء المخلفات في شارع عام أو ساحة بلدية أو حديقة فيعاقب المخالف بنقل المخلفات على نفقته ويجوز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع كما يغرم بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (1000-3000) ريال.

انظر الفصل التطبيقي: القضية الثانية.

خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة لإلحاق المخالف الضرر بالغير سواء المخالف المالك أو صاحب المعدة فيتحمل الجزاء بنقل المخالفة ودفع الغرامة نتيجة مخالفته .

(1) خطاب مدير إدارة الأراضي والقضايا بوكالة الأمانة لشؤون بلديات المنطقة رقم 17305 وتاريخ 1432/8/9 هـ.

(2) إسماعيل، عبد النبي عبدالعزيز، الشروط العامة للبناء، مرجع سابق ص 21.

المطلب الثاني: استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع

تعليمات البلدية أو يسبب خطراً أو إزعاجاً للجمهور

يعاقب المتسبب بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (1000-3000) ريال ويدفع

تعويضاً للمصاب⁽¹⁾.

مخالفات تسبب خطراً وإزعاجاً للجمهور ورتب النظام عليها عقوبات⁽²⁾:

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	الجزاءات واستيفاء الرسوم.
1/1	إلقاء النفايات في غير الأماكن المخصصة لها			
1/1/1	فضلات الطعام:			
	أ- من المنازل	100	100	
	ب- من المطاعم والمطابخ	1000	5000	
2/1/1	إلقاء النفايات من السيارات	100	200	
3/1/1	النفايات التجارية:			
	أ- الخضار والفواكه	1000	5000	
	ب- اللحوم والدواجن والأسماك والمسالخ الأهلية	1000	5000	
	ج- البقالات والمحلات الأخرى	500	1000	
2/1	تسرب المياه في الشوارع والساحات من المساكن:	100	500	
	المطاعم والمحلات:	200	1000	
3/1	تفريغ صهاريج مياه الصرف والشفط في غير الأماكن المعدة له	1000	5000	

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 17/4.

(2) المصدر السابق.

مثال على استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو بسبب خطراً أو إزعاجاً للجمهور في النظام السعودي:

قيام مواطنين بعمل سوق شعبي أو حراج سيارات في موقع غير مخصص لذلك، مما يسبب إزعاجاً للساكين وربما يلحق بهم الضرر فيعاقب المتسبب بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (1000-3000) ريال ويدفع تعويضاً للمصاب.

خلاصة الرأي: يعاقب المخالف بالحد الأعلى للغرامة المقررة للمخالفة وهي (3000) ريال نتيجة مخالفته في الطرق والساحات العامة وتعريض الجمهور للخطر والإزعاج مع توضيح أكثر في التعويض في حالة تسبب المخالف في حدوث إصابة.

المطلب الثالث: ترك البيارات دون أغطية واقية

يعاقب المتسبب بدفع غرامه يتراوح مقداره بين (1000-3000) ريال ويدفع تعويضاً للمصاب⁽¹⁾.

ضوابط البيارات الفنية للعمائر السكنية والسكنية التجارية والعمال والعزاب

- يجب أن ينشأ خزان الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط وبارتداد لا يقل عن 2 متر عن الجار
- لا يقل صافي عمق خزان الصرف الصحي عن 3.5 متر ولا يقل عمق منسوب سقفه من مستوى الأسفلت لأقرب شارع عن 1 متر
- يتم تحديد أبعاد خزان الصرف الصحي حسب حجم المبنى بحيث لا يقل حجمه عن 10م³ لكل دورة مياه.
- في حالة وجود شبكة صرف صحي يجب على المالك التنسيق مع مصلحة المياه والصرف الصحي لتحديد المخرج⁽²⁾.

ضوابط البيارات في إنشاء المباني السكنية الخاصة

- يجب أن لا يقل البعد عن البيرارة وحدود المبنى الرئيس عن (3.00م) وعن سور الجار والملحقات (1.5م)
- يجب أن تكون البيرارة في موقع يسهل الوصول إليه ولا يعوق تنظيفها وتفريغها وصيانتها.
- يجب أن لا تقل سعة البيرارة عن 16 متر مكعباً وأن تستوعب ناتج دورات المياه لمدة يومين على الأقل⁽³⁾.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 18/4.

(2) الاشتراطات الفنية لإقامة الفلل والعمائر السكنية والعمائر السكنية التجارية ومسكن العمال والعزاب، مرجع سابق، ص44.

(3) دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة مرجع سابق ص 24

الشروط الفنية للبيارات

- يجب أن يبتعد خزان الصرف الصحي بمقدار مترين عن المجاورين ويكون داخل حدود الملكية بعيداً عن خزان المياه الأرضي. كما يجب أن ينخفض سقف خزان الصرف الصحي بمقدار متر واحد عن منسوب الشوارع المحيطة.
- يجب أن تكون أغطية خزانات الصرف الصحي مزودة بشبك حماية لمنع سقوط الإنسان بداخلها وتكون حسب المواصفات المعتمدة من وزارة المياه والكهرباء ويتم مراجعة فرع الوزارة للتأكد من تطبيق تلك المواصفات.
- في حالة حفر الأرض وتركها لمدة شهرين بدون إقامة أي عمل (وبدون أي مبرر مقبول) فإن البلدية الفرعية ستقوم بدفنها على نفقة المالك وذلك منعاً لتجمع المياه وتكاثر الحشرات ولما تسببه من مخاطر على المجاورين والعابرين بالشارع⁽¹⁾.

مخالفة البيارات دون أغطية واقية

أدى إلى حدوث ضحايا السقوط فيها، حيث شكلت لجنة من أمانة من الرياض ومصحة المياه والصرف الصحي بمنطقة الرياض والبيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس والدفاع المدني بوضع تنظيم لهذه الأغطية وقامت الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية بمراجعة النماذج الخاصة بالرسومات والمخططات لأغطية خزانات المياه والصرف الصحي المعدة من قبل اللجنة وأجرت عليها التعديلات اللازمة التي تعالج بإذن الله حوادث السقوط بها وموافقة المديرية العامة للدفاع المدني على تلك المخططات بخطابها رقم 5390/1/3/دف بتاريخ 1419/11/21هـ ولمناسبة ما توصلت إليه اللجنة المشار إليها من توصيات وحفاظاً على الأرواح البريئة روعي الآتي:

(1) لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، مرجع سابق، ص17، 18.

- 1- تكون أغطية خزانات المياه والصرف الصحي من مادة الحديد الزهر مع ضرورة وضع شبك حماية من مادة غير قابلة للصدأ والتآكل وفقاً للمخططات.
- 2- إلزام سائقي صهاريج شفط خزانات الصرف الصحي ومياه الشرب باستعمال شبك الحماية المتنقل للحد من كثرة حوادث السقوط حماية لأرواح المواطنين وفقاً للمخطط.
- 3- عمل مخرج شفط خارجي لخزانات الصرف الصحي الواقعة داخل سور المبنى وفقاً للمخططات.
- 4- عمل مخرج شفط لخزانات الصرف الصحي الواقعة خارج المبنى وذلك بجوار غطاء فتحة الخزان تستخدم لعملية الشفط دون الحاجة إلى رفع غطاء الخزان الرئيسي وفقاً للمخططات.
- 5- تركيب سلالم السلامة تحت أغطية خزانات المياه الأرضية وخزانات الصرف الصحي مع إلزام الشركات والمؤسسات القائمة بأعمال الصيانة بتأمين معدات السلامة لأفرادها .
- 6- يجب أن تكون أغطية خزانات المياه والصرف الصحي مطابقة للمواصفة القياسية السعودية رقم 1985/413 (أغطية غرف التفتيش المصنوعة من الحديد الزهر).
- 7- إلزام المكاتب الهندسية والاستشارية عند إعداد التصاميم لخزانات المياه والصرف الصحي بأن تكون الأغطية الخاصة بها وفقاً للمخططات والنماذج المعدة لها.
- 8- عدم إعطاء شهادات إيصال الخدمات للمباني الجديدة إلا بعد التأكد من مطابقة أغطية خزانات المياه والصرف الصحي للمخططات والاشتراطات وفقاً لما ذكر أعلاه⁽¹⁾.

(1) تعميم لجميع البلديات بمنطقة الرياض، مدير عام الشؤون البلدية والقروية، بخصوص أغطية خزانات المياه والصرف الصحي، 1420هـ

تعميم وكيل أمين منطقة الرياض لشئون بلديات المنطقة: بشأن الضوابط اللازمة لحفر بيارات الصرف الصحي بالشوارع وإنهاء تصاريح إجراء فسح البيارة بالشارع من قبل البلدية مباشرة مع مراعاة الآتي:

أولاً: فسوحات المبنى الرئيسي والملاحق:

- مراعاة الأنظمة والتعاميم الخاصة في فسوحات البناء والشروط والمواصفات الفنية لإنشاء المباني .

- تحديد موقع خزان المياه وبيارات الصرف الصحي ضمن فسح البناء الرئيسي داخل السور.

- عدم منح أي تصاريح لبناء ملاحق أرضية قبل تنفيذ المبنى الرئيسي وبيارة الصرف الصحي وخزان المياه .

- عدم منح ملاحق بمساحات مبالغ فيها كي لا تؤثر على المبنى الرئيسي وبيارة الصرف والخزان .

ثانياً: تشكيل لجنة في البلدية من القسم الفني والأراضي والخدمات وعضويه رئيس القسم الفني لدراسة الطلب وإعداد محضر واعتماده من قبل رئيس البلدية.

ثالثاً: طلبات فسح بيارات بالشارع بدل القائمة بالداخل:

- إعداد تقرير فني مفصل لكل حالة على حدة يوضح أسباب الطلب وعدم تنفيذها بالداخل والمتسبب بذلك وعرضها على اللجنة الفنية المشكلة لهذا الغرض بالبلدية.

- في حالة عدم إمكانية تنفيذها داخل السور يسمح مبدئياً بإنشاء البيارة بالرصيف بالشارع المجاور .

- بعد الموافقة المبدئية على الحفر يتم مخاطبة الجهات الأخرى للتأكد من عدم وجود عوائق توضح مسار الخدمات.

- إكمال الإجراءات حسب الأنظمة والتعليمات والشروط والمواصفات.

رابعاً: البيارات القديمة القائمة المطلوب تجديد ترخيص بسبب قدمها وعدم صلاحيتها يتم عرضها على اللجنة ودراسة صيانتها أو تنفيذ بديل بنفس الموقع وفي حالة عدم إمكانية ذلك يتم تنفيذ أخرى بجوار القديمة والربط معها بأنبوب بأعلى البيارة لتصريف الفائض.

خامساً: يتم نزع البيارة من قبل المستفيد دورياً كلما اقتضى الأمر بالتنسيق مع إدارة المياه بالمحافظة⁽¹⁾.

مثال على ترك البيارات دون أغطية واقية في النظام السعودي:

قيام المالك بترك خزان المياه السفلي أو البيارة بدون غطاء واقية فينتسبب في تهديد حياة الآخرين فيعاقب بدفع غرامه يتراوح مقدارها بين (1000-3000) ريال ويدفع تعويضاً للمصاب.

خلاصة الرأي: رفع الغرامة إلى دية قتل الخطأ أو إلى سقف (50000) ريال لأن المخالفة فيها تهديد لحياة الإنسان.

(1) تعميم لجميع البلديات والمجمعات القروية بمنطقة الرياض، وكيل الأمين، الضوابط اللازمة لحفر بيارات الصرف الصحي، 1432هـ.

المطلب الرابع: عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة وحسب المواصفات

والتعليمات التي تضعها البلدية

يعاقب المخالف بدفع غرامة وقدرها (1) لكل متر مربع وفي حالة استمرار

المخالفة فتدفع الغرامة سنوياً⁽¹⁾.

فوائد التسوير والتشجير:

- يحدد أرض المالك
- يعطي منظرًا جمالياً
- يجذب الهواء العليل
- يعطي حماية للمباني
- يعطي بعضه ظلاً.

مثال على عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها

البلدية في النظام السعودي:

عندما يترك المواطن تسوير أو تشجير محيط الأرض التي حددتها له البلدية وبمواصفات معينة سواءً في ارتفاع السور أو مواصفات بوية السور وهكذا فيعاقب بدفع غرامة وقدرها (1) لكل متر مربع فمثلاً محيط الأرض 1000م² فتكون الغرامة (1000) ريال وفي حالة استمرار المخالفة فتدفع الغرامة سنوياً.

خلاصة الرأي: رفع الغرامة المقدرة إلى (2) ريال لكل متر مربع لتكون دافع له على الاهتمام بالتسوير أو التشجير وتنفيذ التعليمات التي وضعتها البلدية.

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 19/4.

المطلب الخامس : نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع

يعاقب المخالف بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (100-500) ريال وتضاعف عليه الغرامة عند تكرار المخالفة⁽¹⁾.

ثقافة ومجتمع:

سُن عقوبات على نشر الملابس ضد العمالة الأجنبية في السعودية:

سنت البلديات السعودية على العمالة الأجنبية القاطنة في شقق سكنية جزاءات وعقوبات نظير نشر غسيل الملابس خارج حدود البناء المطل على الشارع ويأتي هذا القرار بعد أن تحول نشر غسيل الملابس الداخلية للأجانب من العمال الآسيويين إلى ظاهرة وصفها مسؤول بلدي بأنها غير حضارية وتؤدي إلى تشويه المنظر العام، مما دعا إلى تطبيق لائحة الجزاءات والغرامات عن المخالفات البلدية بحق المخالفين وأغلب المخالفين هم من العمالة الوافدة العاملة في قطاع الشركات والمؤسسات الذين حولوا عمائرهم السكنية إلى مناشر لملابسهم الداخلية والخارجية التي تغطي واجهات المباني بألوانها الباهتة لتحول الأحياء السعودية إلى أحياء فقيرة كالتى تقع في ضواحي مدينة نيودلهي الهندية، كما وصفها أهالي الأحياء المشوهة وقال وكيل أمين المنطقة الشرقية للخدمات المهندس عبد الهادي القحطاني، الذي لم يشر إلى نوعية الجزاءات أنه تم التأكيد على البلديات والمجمعات القروية التابعة والمرتبطة بالأمانة بضرورة العمل على الحد من ظاهرة نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع والتي تمثل ظاهرة غير حضارية تؤثر على الشكل العام للمدن السعودية، فالمشاهد التي تنتج عن سلوك العمالة الأجنبية باتت مقززة، فهناك ملابس تم نشرها دون مراعاة الذوق العام؛ وبالإضافة إلى مشاهد نشر ملابسهم الداخلية التي تنم عن قلة الحياء مشير إلى أن الأسر السعودية أرسلت شكاواها للأمانات بسبب ما تثيره هذه السلوكيات غير المسؤولة التي يتبعها العمال خاصة وأن أغلب المساكن يقطنوها هي

(1) لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، مرجع سابق، المادة رقم 21/4.

داخل أحياء سكنية للعوائل أصبحت هذه السلوكيات هاجساً كبيراً يقلق الساكنين في الأحياء التي توجد فيها العمالة الأجنبية بكثرة، بالإضافة إلى أنها تنغص حياتهم خصوصاً عندما يرون هذه هيئة ونوعية الملابس التي يتم نشرها، وما تسببه من تشويه للمنظر العام للأحياء ويأمل السكان الذين وجهوا اللوم على ملاك الأعمال الإنشائية خاصة والبلديات ضعف المراقبة، أن تحد الجزاءات التي سنتها البلديات من هذه الظاهرة، ويتم القضاء على مثل هذه المناظر، فهناك أحياء راقية، يسكنها أناس ذوو مكانة مرموقة⁽¹⁾.

مثال على نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع في النظام السعودي:
قيام مواطن بنشر الملابس خارج حدود المبنى أو بارتفاع أعلى من السور المطل على الشارع فيعاقب بدفع غرامة يتراوح مقدارها بين (100-500) ريال وتضاعف عليه الغرامة عند تكرار المخالفة.
خلاصة الرأي: مناسبة العقوبة للمخالفة لتمائل المخالفة من حيث عدم صعوبتها وعدم خطورتها مع مقدار العقوبة وهي الغرامة المقررة.

(1) المطيري، مؤيدي، مقال، الأربعاء 8 يوليو 2009.

الفصل الخامس

الدراسة التطبيقية

القضية الأولى

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: عمارة سكنية
- البلدية الفرعية: بلدية الشفا بمدينة الرياض
- نظام البناء: أرضي + أول. فلة سكنية بنسبة وارتدادات نظامية
- تاريخ المخالفة: 1429/12/22 هـ

مضمون المخالفة

- يوجد زيادة في الملاحق الأرضية بمقدار 2م21
- يوجد زيادة في الملاحق العلوية بمقدار 2م46
- يوجد درج غير نظامي من الخرسانة مقام في الارتداد الشمالي
- تم سقف الارتداد بين الملحق الأرضي والفلة بطول 10م

الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة رقم (3) من الاجتماع (الرابع) لعام (1430هـ)

- تطبيق المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على الزيادة في الملاحق الأرضية والبالغ مساحتها 2م21
- تطبيق المادة 2/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على الزيادة في الملاحق العلوية والبالغ مساحتها 2م46
- إزالة الدرج الغير نظامي والمقام من الخرسانة في الإرتداد الشمالي
- إزالة السقف الغير نظامي والمقام في الارتداد بين الملحق الأرضي والفلة بطول 10م

التحليل: ورد في القضية أربع مخالفات في العمارة السكنية

وتم التعامل معها من قبل اللجنة كالتالي:

- طبقت اللجنة المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على الزيادة في الملاحق الأرضية والبالغ مساحتها 2م21 وبهذا يتضح أن اللجنة طبقت النظام وهو بإيقاع عقوبة المادة على المخالفة
- طبقت اللجنة المادة 2/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على الزيادة في الملاحق العلوية والبالغ مساحتها 2م46 وبهذا يتضح أن اللجنة طبقت النظام وهو بإيقاع عقوبة المادة على المخالفة
- إزالة اللجنة الدرج الغير نظامي والمقام من الخرسانة في الإرتداد الشمالي وبهذا يتضح أن اللجنة اكتفت بإزالة المخالفة وهي (الدرج) ولم توقع على المخالف سوى عقوبة الإزالة رغم أنه ينطبق على المخالف عقوبة إحدى المادتين:
المادة رقم 3/1/4 والتي تنص على غرامة وقدرها يتراوح بين 5000 إلى 10000 مع العقوبة التبعية وهي الإزالة. فاللجنة طبقت العقوبة التبعية وهي الإزالة وتركت عقوبة الغرامة.
- أو المادة رقم 22/4 وهي أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة والتي تنص على غرامة وقدرها يتراوح بين 500 إلى 5000 مع العقوبة التبعية وهي إزالة المخالفة على نفقة المتسبب. فاللجنة طبقت العقوبة التبعية وهي الإزالة و أغفلت عقوبة الغرامة.
- إزالة السقف الغير نظامي والمقام في الارتداد بين الملحق الأرضي والفتلة بطول 10م وبهذا يتضح أن اللجنة اكتفت بإزالة المخالفة وهي (السقف الغير نظامي) فأوقعت العقوبة التبعية للمادة 3/1/4 ولم توقع عقوبة الغرامة المقررة والتي تتراوح من 5000 إلى 1000 فالمخالف ارتكب زيادة مساحة غير نظامية والغى ارتداد بين الفتلة والملحق الأرضي بطول 10م وكان على اللجنة إيقاع المادة كاملة تطبيقاً للنظام وردعاً للمخالف وأمثاله.

القضية الثانية

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: عمارة سكنية
- البلدية الفرعية: بلدية النسيم بمدينة الرياض
- نظام البناء: أرضي + دورين + 50% ملاحق علوية بنسب وارتدادات نظامية
- تاريخ المخالفة: 1434/2/11 هـ
- رقم رخصة البناء: 14331767

مضمون المخالفة

- يوجد مخلفات بناء بالارتداد الغربي
- يوجد زيادة غير نظامية في مساحة الملاحق العلوية عن 50%

الدور	مساحة الدور م ²	المساحة حسب الرخصة م ²	المساحة حسب الطبيعة م ²	المساحة حسب النظام م ²	الزيادة ضمن النظام م ²	الزيادة خارج النظام م ²	نسبة الزيادة الغير نظامية %
الملاحق العلوية	426	224	252	227.5	3.5	24.5	5.75

- يوجد زيادة غير نظامية في مساحة الأدوار

الدور	المساحة حسب الرخصة م ²	المساحة حسب الطبيعة م ²	المساحة حسب النظام م ²	الزيادة ضمن النظام م ²	الزيادة خارج النظام م ²	نسبة الزيادة الغير نظامية %
الأرضي	414	433	414	0	19	4.59
الأول	431	464	517.5	33	0	0
الثاني	426	455	517.5	29	0	0

- يوجد نقص في الارتدادات

الارتدادات	شمال	شرق	جنوب	غرب
حدود	جار	جار	شارع 30م	جار
حسب الرخصة	2	2	6	2
حسب النظام	2	2	6	2
حسب الطبيعة	1.61	1.64	6	1.57
النقص	0.39	0.36	0.00	0.43

الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة رقم (80) من الاجتماع (الاجتماع العام) لعام (1434هـ)

- الالتزام بإزالة مخلفات البناء الموجودة بالارتداد الغربي قبل صرف شهادة إتمام البناء

- تطبق المادة 2/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحدها الأعلى على الزيادة غير النظامية في مساحة الملاحق العلوية والبالغة 24.5م².

- تطبق المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على الزيادة الغير نظامية في مساحة الدور الأرضي والبالغة 19م².

- تطبق المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على النقص في الارتداد الغربي والبالغ 0.43م وبما أن النقص في كل من الارتداد الشمالي والشرقي ضئيل ولم يتجاوز 0.39 فيغض النظر عنه.

التحليل: ورد في القضية أربع مخالفات في العمارة السكنية

وتم التعامل معها من قبل اللجنة كالتالي:

- طبقت اللجنة المادة 16/4 من حيث إيقاع العقوبة التبعية وهي إزالة المخلفات الموجودة بالارتداد الغربي قبل صرف شهادة إتمام البناء ولم تقم بإيقاع عقوبة الغرامة المقررة لهذه المخالفة ومقدارها يتراوح بين 1000 إلى 3000 فكان على اللجنة تطبيق عقوبة المادة 16/4 كاملة وليس تطبيق جزء منها ويحمد للجنة منعه من إعطاء شهادة إتمام البناء إلا بعد إزالة المخلفات.

- طبقت اللجنة المادة 2/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحددها الأعلى على الزيادة الغير نظامية في مساحة الملاحق العلوية والبالغة 24.5م² ولم يتضح أنها طبقت جزء العقوبة الآخر وهو العقوبة التبعية بإزالة المخالفة على نفقة المالك ولم توص بتصحيح المخالفة إذا كان يصعب إزالتها وكان على اللجنة تطبيق المادة كاملة وإيضاح ذلك .

- طبقت اللجنة المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على الزيادة الغير نظامية في مساحة الدور الأرضي والبالغة 19م² ولم يتضح أنها طبقت جزء العقوبة الآخر وهو العقوبة التبعية بإزالة المخالفة على نفقة المالك ولم توص بتصحيح المخالفة إذا كان يصعب إزالتها وكان على اللجنة تطبيق المادة كاملة وإيضاح ذلك

- طبقت اللجنة المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على النقص في الارتداد الغربي والبالغ 0.43م ولم تطبق المادة على الارتداد الشمالي والشرقي بحجة أنه ضئيل ولم يتجاوز 0.39 وهذا خالف النظام إلا إذا كان فيه تعميم يخول اللجنة الصلاحية بغض النظر فيفترض أن اللجنة أشارت إليه وإذا لم يكن هناك نظام بهذا فاللجنة تغاضت ولو طبقت المادة لكان أجدى لكي يحترم المخالف الأنظمة ويتقيد غيره بها.

القضية الثالثة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: عمارة سكنية
- نظام البناء: أرضي + دورين
- تاريخ المخالفة: 1433/8/7هـ
- رقم رخصة البناء: 143116547
- المكتب الهندسي المصمم: الأجيال لاستشارات الهندسة المدنية

مضمون المخالفة

- يوجد اختلاف في المساحة ما بين المخطط المعتمد من قبل المكتب الاستشاري والمساحة حسب رخصة البناء.

الدور	المساحة حسب الرخصة م ²	المساحة حسب الطبيعة م ²	المساحة حسب النظام م ²	الزيادة ضمن النظام م ²	الزيادة خارج النظام م ²	نسبة الزيادة الغير نظامية %
الأرضي	607.74	646.05	607.74	0	38.31	6.3

- لم يتم بناء سور جهة الارتداد النظامي الجنوبي وتم الاعتماد على سور الجار.
- **الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة رقم (الثالث والثلاثون) لعام (1434هـ)**
- تطبق المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحدها الأعلى على الزيادة غير النظامية في مساحة الدور الأرضي والبالغة 38.31 م².
- الالتزام بتنفيذ السور النظامي في الارتداد الجنوبي أو إحضار موافقة من الجار لاعتماده على سوره.
- ينذر المكتب الهندسي المصمم (الأجيال لاستشارات الهندسة المدنية) على الاختلاف بين المساحات والجدول والرسم.

التحليل:

- طبقت المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحددها الأعلى على الزيادة غير النظامية في مساحة الدور الأرضي والبالغة 38.31م² ولم يتضح أنها طبقت جزء العقوبة الآخر وهو العقوبة التبعية بإزالة المخالفة على نفقة المالك ولم توص بتصحيح المخالفة إذا كان يصعب إزالتها وكان على اللجنة تطبيق المادة كاملة وإيضاح ذلك

- طبقت اللجنة المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بإلزام المخالف بتنفيذ السور النظامي في الارتداد الجنوبي أو إحضار موافقة من الجار لاعتماده على سوره ولم تطبق عليه عقوبة المخالفة المالية وهي غرامة وقدرها يتراوح بين 5000 إلى 1000 وفق المادة 3/1/4 فكان على اللجنة تطبيق العقوبة كاملة وبالنسبة لطلبهم إذا يقوم المخالف ببناء سور فعليه إحضار موافقة من الجار لاعتماده على سوره، فهذه مخالفة بحد ذاتها وله سلبياتها ومن السلبيات منع رجال الإنقاذ والإطفاء والإسعاف في حالة حدوث حريق لا قدر الله أو غيره، مما يستدعي النجدة وأيضاً حجب عن نفسه من هذه الجهة النور والهواء.

- يثنى على اللجنة بإنذارهم المكتب الهندسي المصمم (الأجيال لاستشارات الهندسة المدنية) على الاختلاف بين المساحات والجدول والرسم وكان يجب على البلدية المصدرة للرخصة تدقيق المخطط المعتمد من قبل المكتب الهندسي قبل إصدار الرخصة وتطبيقه على صك الملكية وعلى واقع الأرض الطبيعية.

القضية الرابعة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: تسوير
- البلدية الفرعية: بلدية السلي بمدينة الرياض
- نظام البناء: معارض سيارات بارتداد 5/1 عرض الشارع وصامت من جهة المجاورين
- تاريخ المخالفة: 1433/8/19هـ

مضمون المخالفة

- يوجد ملاحق أرضية غير نظامية مقامة مساحة 132.3م2 جزء منها قائم على الصامت وجزء بارتداد 2م

الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة رقم (الثالث والثلاثون) لعام (1434هـ)

- إزالة جزء من الملاحق الأرضية المقامة على الصامت في الارتداد الغربي مع تطبيق المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحدها الأعلى على النقص في الارتداد الغربي والبالغة 2م
- تطبق المادة 12/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحدها الأعلى على المقاول المنفذ.

التحليل

- طبقت اللجنة المادة 3/1/4 بإزالة جزء من الملاحق الأرضية المقامة على الصامت في الارتداد الغربي مع تطبيق المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحدها الأعلى على النقص في الارتداد الغربي والبالغة 2م
- طبقت اللجنة المادة 12/4 من لائحة الجزاءات والغرامات بحدها الأعلى على المقاول المنفذ وهي تكليف المقاول بدفع غرامه وقدرها 10000 ريال لإشراكه في تجاوز حدود رخصة البناء وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.

القضية الخامسة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: عمارة تجارية مكتبية
- البلدية الفرعية: بلدية المعذر بمدينة الرياض

مضمون المخالفة

- تم تنفيذ دور الميزانين بنسبة تتخطى النسبة النظامية (50% من مساحة الدور الأرضي التجاري) وذلك خلافاً للبند (13) في رخصة البناء مما تسبب في زيادة في مساحته وهي مبينة بالجدول التالي:

الدور	المساحة حسب الرخصة م ²	المساحة حسب الطبيعة م ²	المساحة حسب النظام م ²	الزيادة ضمن النظام م ²	الزيادة خارج النظام م ²	نسبة الزيادة الغير نظامية %
الميزانين	348	420	396.5	48.5	23.5	5.93

- لم يتم إقامة أسوار من الجهة الخلفية حسب النظام.
- الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة رقم 7 من الاجتماع الخامس عشر لعام 1434هـ**

- إزالة الزيادة غير النظامية في دور الميزانين والبالغ مساحتها 23.5م² والإبقاء على 50% فقط من مساحة الدور الأرضي ليصبح دور ميزانين حسب النظام
 - الالتزام بتنفيذ الأسوار في الجهة الخلفية حسب النظام.
- التحليل:**

- طبقت اللجنة جزء من المادة 2/1/4 بإزالة الزيادة غير النظامية المقامة في دور الميزانين والبالغ مساحتها 23.5م² والإبقاء على 50% فقط من مساحة الدور الأرضي ليصبح دور ميزانين حسب النظام ولم يتضح أن اللجنة قامت بجزء العقوبة الأخر وهو تكليف المخالفة بدفع الغرامة المقررة لمخالفة المادة 2/1/4 والتي تنص على غرامة يتراوح قدرها بين 2000 إلى 5000 وكان على اللجنة تطبيق العقوبة كاملة لمخالفته الأنظمة والتعليمات البلدية
- طبقت اللجنة المادة 3/1/4 بإلزام المخالف بتنفيذ الأسوار في الجهة الخلفية حسب النظام من حيث الارتداد ولم تقم بتكليفه بدفع الغرامة المقررة وقدرها من 5000 إلى 10000 وكان أولى تطبيق العقوبة كاملة

القضية السادسة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: فندق
- البلدية الفرعية: بلدية البطحاء بمدينة الرياض
- نظام البناء: أرضي + ميزانين + 8 أدوار (سكني/ تجاري/مكتبي) بنسبة تغطية 80% الأرضي وصامت من جميع الجهات

مضمون المخالفة

- لم يتم الالتزام بالمخططات المعتمدة من حيث عدد الوحدات والمساحات في الأدوار، حيث تم تنفيذ عدد (18) وحدة بدلاً من (13) وحدة حسب المخططات بالدور الأول، و(20) وحدة بدلاً من (16) وحدة حسب المخططات بالدور الثاني و(20) وحدة بدلاً من (14) وحدة بالدور الثالث و(20) وحدة بدلاً من (14) وحدة بالدور الرابع و(4) وحدات بدلاً من (5) بالملحق العلوي.

الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة (الاجتماع السابع عشر) لعام (1434هـ)

- الالتزام بالمخططات المعتمدة من حيث عدد الوحدات

التحليل

- ألزمت اللجنة المخالف بالمخططات المعتمدة من حيث عدد الوحدات وهذا نصت به المادة 4/4 ولم تلزمه بالمساحات في الأدوار، حيث نصت المادة 3/1/4 والمادة 2/1/4 بالالتزام بنسبة مساحة البناء ورتبت عليها عقوبات وهي إزالة المباني المخالفة ودفع غرامة قررتها المواد المذكورة ولم تقم اللجنة بتكلفة بدفع غرامة المادة رقم 4/4 والتي نصت على أنه إذا أقيم المبنى وفق مخططات جديدة خلاف ما تم الترخيص دفع المخالف غرامة وقدرها يتراوح بين 500 إلى 1000 ريال مع إحضار نسخة من المخططات التي تم التنفيذ بموجبها فكان على اللجنة تطبيق النظام كاملاً بحق المخالف.

القضية السابعة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: سكني
- البلدية الفرعية: بلدية النسيم بمدينة الرياض

مضمون المخالفة

- يوجد زيادة غير نظامية في مساحة الدور الأرضي علماً بأنه يوجد اختلاف بين جداول المساحات ومساحات الرسومات التنفيذية بالمخططات المعتمدة من قبل المكتب الهندسي.

الدور	المساحة حسب رخصة البناءم ²	المساحة حسب الطبيعةم ²	المساحة النظاميةم ²	مقدار الزيادة خارج النظامم ²	مقدار الزيادة ضمن النظامم ²	نسبة الزيادة الغير نظامية %
الأرضي	540	559	540	19	0	3,52

الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة (الاجتماع السابع عشر) لعام (1434هـ)

- بما أن الزيادة الغير نظامية في مساحة الدور الأرضي والبالغة 19م² ضئيلة ولم تتجاوز نسبة 3,50% فيغض النظر عنها.

التحليل:

- غضت اللجنة النظر عن زيادة مساحة في الدور الأرض والبالغة 19م² وهذه مخالفة للمادة 3/1/4 والتي نصت على معاقبة المخالف بغرامة وقدرها يتراوح بين 5000 إلى 10000 ريال مع عقوبة تبعية وهي إزالة المخالفة على نفقة المخالف أو تصحيح المخالفة في حالة صعوبة الإزالة من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى مع إحضار شهادة من مكتب هندسي معتمد يثبت سلامة المبنى فكان على اللجنة تطبيق المادة المذكورة على المخالف تطبيقاً للأنظمة ومعاقبة للمخالف لكي يتقيد ويحترم الأنظمة ولكي لا يقنّدي به غيره.
- لم تتطرق اللجنة لمعاقبة المقاول المنفذ فكان على اللجنة تطبيق المادة 12/4 والتي تنص على معاقبة المقاول الذي اشترك في تجاوز حدود رخصة البناء أو شروطها بغرامة وقدرها يتراوح من 5000 إلى 10000 ريال وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل.

القضية الثامنة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: سكني
- البلدية الفرعية: بلدية النسيم بمدينة الرياض

مضمون المخالفة

- يوجد نقص في الارتدادات

الارتدادات	شمال	شرق	جنوب	غرب
الحدود	ش 15م	ش 30م	ش 20م	ش 20م
حسب الرخصة	3	6	4	4
حسب النظام	3	6	4	4
حسب الطبيعة	4	4,8	4	4
النقص	0	1,20	0	0

الحكم: نص قرار اللجنة المفوضة (الاجتماع السابع عشر) لعام (1434هـ)

- تطبق المادة 3/1/4 من لائحة الجزاءات والغرامات على النقص في الارتداد الشرقي البالغ 1,2م

التحليل

- طبقت اللجنة المادة 3/1/4 والمادة نصت على عقوبة المخالف بغرامة يتراوح قدرها من 5000 إلى 10000 ريال مع عقوبة تبعية وهي إزالة المخالفة على نفقة المخالف أو تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها في حالة صعوبة الإزالة من الناحية الإنشائية. ويظهر هذا من حكم اللجنة على القضية.

القضية التاسعة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: سكني
- البلدية: بلدية محافظة القويعية
- تاريخ المخالفة: 1434/2/24هـ

مضمون المخالفة

- ملحق علوي بدون رخصة
- زيادة في مساحة الملحق العلوي

الحكم

- تطبق على المخالف المادة 3/4
- يكلف المخالف بدفع الغرامة المقررة للمادة 2/1/4

التحليل

- طبقت البلدية على المخالف المادة 3/4 لقيامه بالبناء بدون رخصة وهي غرامة تتراوح بين 3000 إلى 5000 ريال مع استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة ودفع رسوم البناء المقرر.
- طبقت البلدية على المخالف عقوبة المادة 2/1/4 من حيث الغرامة ولم يتضح أنها طبقت العقوبة التبعية وهي إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك أو تصحيح المخالفة عند صعوبة إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى فكان على البلدية تطبيق نص المادة وعقوبتها.

القضية العاشرة

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: مرفق تعليمي
- البلدية الفرعية: بلدية السلي بمدينة الرياض
- رقم الرخصة: 104
- تاريخ الحكم: 1431هـ

مضمون المخالفة

- تقدم مدعي بلائحة دعوى ذكر فيها أن منزله يقع أمام مرفق حكومي وقامت أمانة منطقة الرياض بمنح مواطن رخصة بناء استراحات تجارية مما سبب له أضراراً كبيرة وطلبه إزالة الضرر الواقع عليه.
- سبق وأن أصدرت الأمانة رخصة تسوير للمرفق التعليمي برخصة رقم (104) وتاريخ 1408/7/5هـ
- بعد تنفيذ الأسوار قامت الأمانة ببيع الأرض لصالح موطن بموجب صك الملكية رقم 6/5759 ثم قام ببيعه على مواطن آخر.

أسباب النزاع:

طلب المدعي من دعواه يهدف إلى إلغاء قرار أمانة منطقة الرياض بالامتناع عن إلزام المواطن بإزالة الاستراحات المقامة في المرفق التعليمي.

محل النزاع:

استعمال الأرض في غير ما خصصت له

الحكم

- أصدرت الدائرة الإدارية الثانية المشكلة من القضاة وأمين السر بالمحكمة الإدارية بمنطقة الرياض الحكم بإلغاء قرار أمانة منطقة الرياض بالامتناع عن إلزام صاحب المرفق التعليمي بإزالة الاستراحة الاستثمارية المقامة على المرفق.

التحليل

- كان على أمانة منطقة الرياض أن تقوم بإلزام صاحب المرفق التعليمي بإزالة الاستراحات لمخالفتها النظام ولأن ما قام به المخالف هو خلاف ما رخص له به حيث منحه الأمانة رخصة تسوير فقط إلا إنه تجاوز بإعدادها استراحات استثمارية للإيجار وهذه مخالفة صريحة لما رخص له، فكان على الأمانة الإشراف والمحافظة على المرافق العامة والرقابة ومعاينة المخالف بناءً على المادة رقم 7/4 من لائحة الغرامات والجزاءات واستناداً للأمر السامي الكريم رقم 8/988 وتاريخ 1415/11/20 هـ القاضي بإبقاء الأراضي المخصصة للخدمات والمرافق العامة لما خصصت له .

القضية الحادية عشر

بيانات المخالفة

- استخدام المبنى: سكني
- البلدية الفرعية: بلدية العريجات بمدينة الرياض
- تحريك الدعوى: مواطن
- ضد: أمانة منطقة الرياض
- رقم رخصة البناء: 3698
- تاريخ الحكم: 1431هـ

مضمون المخالفة

- طلب المدعي إلزام الأمانة بتعويضه عما أصابه من ضرر جراء الخطأ الحاصل بإصدار صكين على أرض واحدة وتضرر المدعي حيث شرع في البناء في أرضه بموجب صك الملكية ورخصة البناء الممنوحة له من قبل الأمانة وباع منزل له سابق لإتمام هذا البناء ثم قامت الأمانة بتوقيفه بعد اكتشاف الخطأ من قبل شركة الكهرباء حين تقديم المواطن بطلب توصيل التيار الكهربائي ثم قام المواطن باستئجار مبنى ليسكن فيه حتى يفصل في القضية ودعواه مطالباً بالتعويض عما حصل له.

- محل النزاع: البناء في ملك الغير

الحكم

- أصدرت الدائرة السابعة بالمحكمة الإدارية بمنطقة الرياض حكماً بإلزام أمانة منطقة الرياض بتعويض المواطن بالعرض الجابر للضرر.

التحليل

- الأمانة وقعت في خطأ جراء منحها قطعة أرض واحدة لشخصين فكان عليها بعد اكتشاف الخطأ دفع الضرر للمتضرر ومنح المواطن الآخر أرض بديلة.

الفصل السادس

الخلاصة والنتائج والتوصيات

- خلاصة الدراسة
- نتائج الدراسة
- توصيات الدراسة

الفصل السابع

الخلاصة والنتائج والتوصيات

خلاصة الدراسة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد صادق الوعد الأمين
وبعد:

يرجع البناء وما يتعلق به من أحكام، إلى سياسة ولي الأمر الشرعية، وان خرجت عن بعض النصوص الفقهية، فمن حق ولي الأمر منع البناء في أماكن معينة، وببيحه في أماكن أخرى، حسب ما تقتضيه المصلحة العامة، وتنظيم البلاد، كما أن من حق ولي الأمر أن يمنع التطاول فيه في أماكن دون أخرى، نظراً لاعتبارات تتعلق بالسلامة، أو التنظيم العمراني، أو الستر وعدم التكشف، ومن حقه أن يأمر من يبني على الشوارع العامة بالارتداد مسافة لا تكون مجحفة لصاحب الأرض، ولا قاصرة عن أداء الغرض الذي من أجله أمر بالارتداد، فلا ضرر ولا ضرار، كما أن من حقه أن يمنع البناء في أماكن معينة دون أخرى، إما لتخصيص هذه الأماكن للمرافق الحكومية، أو للمرافق العامة، أو حسب ما يراه ولي الأمر . وهكذا إلى غير ذلك من الأمور التي تُحتمها المصلحة العامة للأمة، فولي الأمر نائب عن الأمة فيما فيه مصلحتهم. وفي الختام أوجز ما توصلت إليه في هذه الرسالة من

نتائج الدراسة

- 1- بعد دراسة النظام والتعاريف الواردة فيه تبين أن التعريف الأفضل لمخالفة البناء هو: كل فعل أو امتناع يقع في البناء يخالف واجباته النظامية .
- 2- أن يلتزم العامل "البناء" بما اتفق عليه من مواصفات وشروط، وإذا لم يتقن العامل عمله ولم يحسنه اعتبر غاشاً لصاحب العمل، وقد نهى الشارع الحكيم عن الغش فقد قال ﷺ: " من غشنا فليس منا".

3- أنه يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه بما شاء، لأنه تصرف مباح في خالص ملكه لم يتعلق به حق غيره، ولأنه لا غنى لصاحب الدار عن الكوة أو الشباك لداره لدخول الضوء والشمس والهواء، وأثر ذلك صحياً ونفسياً وجمالياً في واجهة البناء.

4- لا يمنع الشخص من تصرفه في ملكه إلا إذا كان الضرر بجاره ضرراً بيتياً، فيمنع من ذلك وهو ما يكون سبباً للهدم، أو يخرج عن الانتفاع بالكلية، وهو ما يمنع الحوائج الأصلية كسد الضوء بالكلية.

5- عدم إخراج الميازيب والشرفات في الطريق النافذ إلا بإذن الإمام حفاظاً على المصلحة العامة، وتحقيقاً للمصلحة الخاصة، إذن إنه لو رأى الإمام عدم الضرر أجاز ذلك، ولأن سالكي الطريق شركاء في حق المرور.

6- عدم إخراج الميازيب والشرفات في الطريق غير النافذ إلا بإذن أصحاب الطريق، لأنهم شركاء فيه، ولأن حقوق الجار مبنية على المسامحة، وضرر الجار ممنوع.

7- وجود تشابه كبير في المخالفات الجوهرية بين النظام السعودي والقانون المصري كمخالفة البناء قبل إصدار الترخيص ومخالفة تعدد الأدوار والارتدادات وغيرها المخالفات.

8- وجود تباين بين النظام السعودي والقانون المصري من حيث العقوبات فالنظام السعودي يكتفي بالغرامة والعقوبة التبعية وهي الإزالة، أما النظام المصري فقد عاقب بالحبس، بالإضافة إلى الغرامة التي تعادل قيمة الأعمال.

9- أن مسائل البناء كثيرة ومتشعبة ولا يمكن أن تستقصى في بحث واحد كرسالة ماجستير أو دكتوراة.

توصيات الدراسة

1- زيادة نشر الأنظمة وتوعية المواطن بها عن طريق وسائل الإعلام التي تجعله على اطلاع ومعرفة الأنظمة والعقوبات المترتبة لها. والتأكيد على دور البلديات بإعلام المواطن بالأنظمة والتعليمات، حيث يستوجب نشرها عبر مجلات لدى البلديات أو لدى الصحف اليومية ووسائل الإعلام الأخرى لكي لا يقع في مخالفة نتيجة جهله.

2- إعلام المواطن بواسطة (بوابة رسمية) لاستقاء أي معلومات تخص موضوع التعديات وإزالتها ويكون هذا الموقع بمثابة الدليل الشامل الذي يمكن للمواطن من خلاله معرفة أنواع التعديات المختلفة ومن هذا المنطلق نؤكد أن المهام التي تضطلع بها اللجنة تمثل خطوة في الاتجاه للحد من مظاهر التعدي على أملاك الدولة.

3- تلافياً لتراخي المخالفين في تسوية مخالفاتهم يجب اعتماد وسائل قانونية وإدارية ومالية مثل مخاطبة الإمارة لإيقاف مستحقات المخالف لدى الجهات الأخرى حتى يتم مراجعة البلدية وإزالة المخالفة وتسديد الغرامة المستحقة. وفصل خدمة الهاتف والكهرباء عن المخالف حتى يتم مراجعة البلدية وإزالة المخالفة وتسديد الغرامة المستحقة.

4- ربط المكتب الهندسي المشرف بالبلدية لتشرف عليه وتستلم منه جميع الأعمال المنفذة أولاً بأول.

5- أن يشكل لجان من أهل الاختصاص والخبرة (الدفاع المدني- الإمارة – البلدية – النقل) لمعرفة مسار الأودية وجريان السيول ولا تنفرد البلدية بذلك .

6- أن يكون رئيس البلدية مهندساً ذا خبرة بالجوانب الفنية.

7- بعض العقوبات غير كافية في بعض المخالفات وأرى ضرورة رفعها واعتمادها من قبل الجهة المختصة

- 8- تقنين النظام للعقوبة للمادة 12/4 (أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة)، حيث إن النظام لم يحدد العقوبة ويعتبر هذا عيباً في النظام.
- 9- إعطاء دور للقضاء كجهة عليا للرقابة على فرض العقوبات؛ لأن إيقاع العقوبة من جهة إدارية يخالف مبادئ العدالة.
- 10- ضرورة متابعة البلديات في إشرافها على المباني بوقت مبكر؛ لأن الإهمال ثم إيقاع العقوبة يعتبر ظلماً
- 11- مكافحة كل صور الفساد وسد باب كافة صور الرشوة والحرص على النزاهة في عمل القائمين على البناء والرقابة.
- 12- أوصي الباحثين وطلاب العلم أن يتوجهوا للكتابة في هذا الموضوع، فإن بعض فصول الرسالة تكفي أن تكون بحثاً مستقلاً مثل مخالفة الترخيص، ومخالفة أنظمة البناء إذا تعمق فيه واستقصت أطرافه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم.

ابن الأخوة، محمد بن محمد، معالم القرية في أحكام الحسبة، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، 1976م.

الأزهري، صالح عبدالسميع، جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، المجلد الثاني، ب.ط.

إسماعيل، عبدالنبي عبدالعزيز، الشروط العامة للبناء، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1985.

ابن الإمام (ت386هـ/996م)، كتاب الجدار، مخطوطة الجزائر، المكتبة الوطنية رقم 1292، المجلد الأول.

الإمام الألويسي، روح المعاني، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1425هـ.

الأندلسي، علي بن حزم، المحلى، المجلد الثامن.

الأودن، سمير عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، الإسكندرية.

البراك، فهد صالح، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية: رسالة ماجستير/ مخالفات الفنادق والفنادق والوحدات السكنية المفروشة وعقوباتها (دراسة مقارنة) 1431هـ- 1432هـ.

بهنسي، أحمد فتحي، العقوبة في الفقه الإسلامي، د.ط، د.ت.

التسولي، علي بن عبد السلام، (ت1258هـ)، البهجة شرح التحفة، المجلد الثاني.

الحصكفي، علاء الدين، (ت1088هـ)، الدرر المختار شرح تنوير الأبصار، المجلد الخامس.

الجندي، بهجت ، معتز عبارة، جميل حزوري، عناصر العمارة والرسم الهندسي ،
طلاب السنة الأولى، جامعة البعث ، كلية الهندسة المعمارية، د.ط، د.ت.
ابن الرامي، محمد بن إبراهيم، الإعلان في أحكام البنين، مخطوطة الرباط،
دار الخزانة العامة رقم 2834 8 .
الرملي، خير الدين بن أحمد، الفتاوى الخيرية، المجلد الثاني.
الزعيبي، الدكتور المهندس يحيى يوسف، المهندسة شهاب، سعاد أحمد، شرح ومناقشة
أحكام البناء والتنظيم في الأردن، الطبعة الأولى، 1993.
سجلات محكمة المدينة، سجل 6، المجلد الأول، قضية رقم 418، عام
1573هـ/1981م.
السقطي، كتاب في أدب الحسبة، باريس، 1931م، د.ط.
أبو سليمان، عبدالوهاب إبراهيم ، كتابة البحث العلمي ومصادر الدراسات الفقهية ،
دار الشروق ، جدة، الطبعة الأولى، عام 1411هـ 1993م.
السمهودي، نور الدين أبو الحسن، المتوفي سنة (911هـ /1506م)، وفاء الوفاء
بأخبار دار المصطفى، بيروت، الطبعة الثانية، 1971م، المجلد الثاني.
السيوطي، جلال الدين، (ت911هـ/1505م)، تحفة المجلس ونزهة المجالس، القاهرة،
1908م.
شحاته، سمير محمد، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة المدينة المنورة،
دليل أنظمة واشتراطات البناء، 1430هـ
الشريف، حامد عبدالحليم، القاضي محكمة بلدية القاهرة، المشكلات العملية في جريمة
البناء بدون ترخيص والجرائم الملحقة بها، المكتبة القانونية، باب الخلق،
القاهرة، 1988

الشغيثري، عبدالله أحمد ، رخص البناء ودورها في توفير السلامة الوقائية في المباني
السكنية والإدارية، دراسة مسحية بمدينة الرياض، رسالة مقدمه للحصول على

درجة الماجستير في العلوم الشرطية ، أكاديمية نايف العربية 1419هـ-
1988م.

الشوكاني، محمد بن علي بن محمد، فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من
علم التفسير، المجلد الرابع، حققه وأخرج أحاديثه عبدالرحمن عميرة.
الشيرازي، عبدالرحمن، نهاية الرتبة في طلب الحسبة، دار الثقافة للطباعة والنشر،
1981م، ط2.

ابن عابدين، محمد بن أمين بن عمر بن عبد العزيز، حاشية ابن عابدين، المجلد
السادس.

عبدالجواد، توفيق أحمد، المعاجم التكنولوجية التخصصية، معجم العمارة وإنشاء
المباني، د.ط، د.ت.

عبدالرسول، محمود عبدالحكيم، وكيل أول نيابة بلدية القاهرة، المرجع في شرح
قانون المباني الجديد، الطبعة الأولى، 1989م.

ابن عبدون، محمد أحمد، رسالة في القضاء والحسبة، دار ابن حزم للطباعة والنشر،
2009م.

عبيدات ذوقان، البحث العلمي ، مفهومه وأدواته وأساليبه ، دار الفكر ، عمان ، ط5،
عام 1417 هـ .

العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر، فتح الباري شرح صحيح البخاري، بيروت، دار
المعرفة 1379.

العتار، عبدالناصر توفيق، أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق بأسسيوط،
تشريعات تنظيم المباني ، الطبعة الثالثة .

علام، أحمد خالد، التشريعات المنظمة للعمران، مكتبة الأنجلو المصرية،
القاهرة، 1968.

غالب، عبدالرحيم، موسوعة العمارة الإسلامية، الناشر: جروس برس،
1988، الطبعة الأولى، المجلد الأول.

الفايز، إبراهيم بن محمد، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة
الإمام محمد بن سعود الإسلامية، دراسة مقارنة، الرياض، الجزء الأول والثاني.
فتاوى ابن تيمية، أحمد، شيخ الإسلام، المتوفى سنة 728، المجلد الخامس عشر.
الفيومي، أحمد بن محمد بن علي، المصباح المنير، المجلد الأول.
القرطبي، محمد بن أحمد، الجامع لأحكام القرآن، بيروت دار الكتب العلمية، المجلد الثاني
عشر.

الكاساني، علاء الدين، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتاب العربي
بيروت، ط2، د.ت.

الکفرأوي، حسب الله محمد، مجموعة قوانين البناء والهدم، التخطيط العمراني،
المطبوعات القانونية، بنك القوانين، د.ط، د.ت.

مالك بن أنس، المدونة الكبرى، القاهرة، 1322هـ، المجلد الرابع عشر.

المالكي، قبيلة فارس، تاريخ العمارة، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان،
الأردن، الطبعة 1427هـ، 2007م.

المباركفوري، محمد عبدالرحمن بن عبدالرحيم، تحفة الأحوذى، المجلد الرابع.

مرعي، محمد علي، مراجعة المهندس عبدالله فكري هاشم، القوانين الجديدة لقواعد
أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء بالحكومة والقطاع
الخاص، المكتبة القانونية، باب الخلق، القاهرة، 1971.

المطيري، سالم راشد عمران، أحكام مخالقات المكاتب العقارية وعقوباتها (دراسة
مقارنة)، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في قسم السياسة الشرعية بجامعة

الإمام محمد بن سعود الإسلامية لعام 1429هـ -1430هـ

المطيري، مؤيدي، مقال، الأربعاء 8 يوليو 2009.

ابن قدامة، موفق الدين عبدالله بن أحمد، المغني، بيروت، دار إحياء التراث العربي،
1405هـ.

ابن قدامة، موفق الدين عبدالله بن أحمد، الشرح الكبير، دار الكتب العلمية للنشر
والتوزيع، 1994م.

ابن منظور، محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر، دار بيروت للطباعة والنشر
. 219/1

المواطن والبلدية في خدمة المدينة العربية، منظمة المدن العربية، المعهد العربي
لإنماء المدن، 1410هـ - 1990م.

النووي، يحيى بن شرف، روضة الطالبين للنووي، المكتب الإسلامي، بيروت،
1412، المجلد الخامس.

النووي، يحيى بن شرف، شرح منهاج الطالبين، المجلد الثالث.

النيسابوري، محمد بن إسحاق بن خزيمة السلمي، صحيح ابن خزيمة، المجلد الرابع.
الهدلول، صالح بن علي، المدينة العربية الإسلامية، مكتبة الملك فهد، الطبعة الأولى،
1414هـ.

الهنائي، علي بن الحسن، المعجم والمقاييس، المنجد في اللغة، المكتبة الوقفية، الطبعة
السابعة والثلاثون .

الهوري، صلاح الدين ، المعجم الوسيط المدرسي، دار ومكتبة الهلال ، بيروت.
وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، فتوى رقم
177ع، الكويت، 2007.

الونشريسي، أحمد بن يحيى، المعيار المعرب: ج1، ص14، وزارة الأوقاف والشئون
الإسلامية للمملكة المغربية، 1401- 1981

اليعمري، إبراهيم شمس الدين، تبصرة الحكام، دار عالم الكتب، 1423، المجلد الثاني،
د.ط، د.ت.

الأنظمة واللوائح والتعاميم

الاشتراطات الفنية للترخيص لإقامة الفلل والعمائر السكنية والعمائر السكنية التجارية ومساكن العمال والعزاب، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، إدارة الرخص 1427هـ.

الاشتراطات الفنية للترخيص لإقامة مباني الخدمات بمدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، إدارة الرخص 1427هـ.

الاشتراطات الفنية للترخيص لإقامة مباني الخدمات بمدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، إدارة الرخص 1433هـ.

أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، إدارة رخص البناء، العمائر السكنية/ السكنية التجارية.

الأوامر السامية المتعلقة بلجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات من حيث تشكيلها وعملها وكيفية تنظيمها.

تعميم برقي خطي، بشأن البيوت الأثرية الآيلة للسقوط، أمير منطقة الرياض. تعميم لجميع البلديات بمنطقة الرياض، مدير عام الشؤون البلدية والقروية، بخصوص أغطية خزانات المياه والصرف الصحي، 1420هـ.

تعميم لجميع البلديات والمجمعات القروية بمنطقة الرياض، وكيل أمين منطقة الرياض لشؤون بلديات المنطقة، الضوابط اللازمة لحفر بيارات الصرف الصحي، 1432هـ.

تعميم للأمانات، وزير الشؤون البلدية والقروية، منصور بن متعب بن عبدالعزيز، الصادر بالرقم 60548 في 1431/12/18.

تعميم نائب مجلس الوزراء رقم 8/988 في 1415/11/20هـ بشأن إبقاء الأراضي المخصصة للخدمات والمرافق العامة لما خصصت له.

تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية، منصور بن متعب بن عبدالعزيز، الإدارة العامة لقضايا الأراضي، 31430 في 1433/6/15 هـ، لجميع الأمانات، بخصوص إعادة العمل بالأمر السامي رقم 19609 في 1399/8/28 هـ.

خطاب مدير إدارة الأراضي والقضايا بوكالة الأمانة لشؤون بلديات المنطقة رقم 17305 وتاريخ 1432/8/9 هـ.

دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة 1426 هـ الطبعة الأولى. وزارة الشؤون البلدية والقروية، الإدارة العامة للشؤون الهندسية .

لائحة الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت بمدينة الرياض، أمانة منطقة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت، الطبعة الأولى، 1432 هـ.

لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ والتعليمات التنفيذية للائحة.

مؤتمر رؤساء البلديات والمجمعات القروية، مسؤوليات البلدية وواجبات المواطن وزارة الشؤون البلدية والقروية، 1403 هـ.

نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 في 1397/2/21 هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 130 في 1397/2/6 هـ.

نظام الطرق والمباني الصادر عام 1360 هـ - 1941 م المنشور في أم القرى. النظام العام لأمانة العاصمة والبلديات في المملكة العربية السعودية الصادر بالأمر

السامي رقم 8723 في 1357/207 هـ

نظام العمل والعمال السعودي، رقم م/51 وتاريخ 1426/8/23 هـ.

نظام مراقبة الأراضي وإزالة التعديلات بالمرسوم الملكي رقم 19609 في 1399/8/28 هـ، والأمر السامي رقم 15547 في 1402/7/1 هـ، والأمر

السامي رقم 571/4/ن في 1405/3/26 هـ.

ملحق الدراسة

مخالفات البناء في النظام السعودي وعقوباتها

لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء

رقم 218 وتاريخ 1422هـ على النحو التالي:

جدول رقم (1)

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية
1/4	إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة			انظر شكل رقم 2
2/4	إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء ومقاماً بدون رخصة بناء	1000	10000	مع تطبيق العقوبات الواردة في المادة 1/4 أعلاه حسب نوع المخالفة.
3/4	إذا كان المبنى مقاماً بدون رخصة بناء وغير مخالف لأنظمة البناء	3000	5000	استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة، مع دفع رسوم البناء المقرر، على أن يتم إحضار شهادة مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة
4/4	إذا أقيم المبنى وفق مخططات جديدة خلاف ما تم الترخيص به، وكان البناء المقام غير مخالف لأنظمة البناء	500	1000	إحضار نسخة من المخططات التي تم التنفيذ بموجبها معتمدة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة مع شهادة تثبت فيها سلامة المنشآت المقامة
5/4	الشروع في الترميم بدون رخصة	1000	5000	مع دفع رسم الترميم المقرر
6/4	عدم تجديد رخصة البناء	200	500	مع دفع رسم التجديد المقرر
7/4	استخدام المبنى لغير ما خصص له	5000	10000	إلزام المالك بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له
8/4	إذا نفذ المبنى مخالفاً لاستعمالات المنطقة	5000	10000	إزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع استعمالات المنطقة، على نفقة المالك.
9/4	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء	3000	5000	وعند تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الإجراءات المناسبة بحق المكتب مع دفع الغرامة
10/4	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة، ولكن لم يتم الترخيص بها	1000	3000	

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية
11/4	كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء	10000	10000	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل، مع دفع الغرامة.
12/4	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود رخصة البناء أو شروطها	5000	10000	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل.
13/4	البناء في أرض مملوكة للغير	10000	30000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.
14/4	البناء في أرض حكومية غير مخططة	10000	30000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية
15/4	عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها	5000	10000	يهدم بواسطة البلدية بالتنسيق مع الجهات المختصة، مع إلزام المالك بدفع قيمة تكاليف الهدم.
16/4	عدم إزالة مخالفات البناء أو الترميم، أو إلقاءها في أراضي الغير أو الأماكن العامة، أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك .	1000	3000	نقل المخلفات على نفقة المخالف. ويجوز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع.
17/4	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب خطراً أو إزعاجاً للجمهور.	1000	3000	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب.
18/4	ترك البيارات دون أغطية واقية	1000	3000	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب
19/4	عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية.	(1) ريال لكل متر مربع	(1) ريال لكل متر مربع	يدفع سنوياً في حالة استمرار المخالفة.
20/4	إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة.	1000	3000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب، ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية .
21/4	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	100	500	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة.
22/4	أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة.	500	5000	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.

جدول رقم (2)

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية
1/4	إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء.			
1/1/4	زيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به نظاماً	5000	10000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.
2/1/4	زيادة مساحة البناء للملاحق العلوية عن الحد المسموح به نظاماً	2000	5000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك، وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها- يدفع نصف تكاليف محل المخالفة، على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
3/1/4	زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاماً أو مخالفة الارتدادات النظامية.	5000	10000	إزالة المخالفة على نفقة المالك، وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها- يدفع نصف تكاليف محل المخالفة، ويحضر شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
4/1/4	الاعتداد على خطوط التنظيم	5000	10000	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.