

العلاقة الجدلية بين القانون الليبي لتنظيم المباني وفقه البناء: إسقاط على لائحة تنظيم المباني بمدينة طرابلس

صباح أبو بكر بالخير، عبد المنعم شعبان الجبو

sabablkher@shomkh.edu.ly, abdalmenimaljabo@gmail.com

المعهد العالي للعلوم والتقنية / الشموخ طرابلس

ABSTRACT

Cities are expanding within and beyond their borders at rates that exceed urban development rates, resulting in major problems, including high costs and urbanized neighbourhoods. Random construction, a lack of facilities and services, and various types of pollution (health, visual, acoustic, and environmental). What makes the problem even more complex is the lack of legislation regulating urban planning and its failure to cover all new and upcoming aspects, in addition to neglect in implementing and monitoring current legislation. In this paper, we will review the topic of the dialectic between construction jurisprudence and the Libyan law regulating buildings in Libya (as a case study of the building regulation regulations in the city of Tripoli). We will evaluate this comparison and, God willing, identify the source of neglect and non-compliance with this legislation.

المخلص

تمتد المدن خارج وداخل حدودها بمعدلات سريعة تفوق معدلات التنمية العمرانية ، مما يترتب على ذلك مشاكل كبيرة منها (ارتفاع الأسعار ، أحياء متخلخة عمرانيا ، بناء عشوائي ، نقص في المرافق و الخدمات ، التلوث بأنواعه (الصحي ، البصري ، الصوتي ، البيئي)) ، ومما يزيد المشكلة تعقيداً ؛ نقص التشريعات المنظمة للعمران وعدم تغطيتها لكل الجوانب المستحدثة و القادمة ، بالإضافة إلى الإهمال في التطبيق ومتابعة الحالي منها ؛ حيث يقوم الأهالي ببناء تجمعاتهم ووحداتهم السكنية دون الرجوع إلى القوانين المنظمة لهذه التجمعات فتظهر ظاهرة النمو العشوائي ؛ الذي ينتج عنه إقامة وحدات سكنية تقتقر إلى المواصفات الصحية و الهندسية والذي ينظم حركة العمران حالياً (قانون التخطيط العمراني ،لائحة تنظيم المباني) ، و للأسف لغاية اليوم لا توجد مواصفات ، أو معايير تخطيطية وطنية مستحدثة ومعتمدة ، قائمة على دراسات و بحوث ، فمنذ عام (1984 ف) أعدت مخططات الجيل الثاني ، من قبل شركات بولندية ويونانية وفنلندية ، وبعدها تم إعداد عدة مقترحات للتطوير و التنظيم ، و جهود لم تثمر بشي ملحوظ ولا زالت في طي الكتمان وعدم التنفيذ، و محتكرة من جهات معينة لم ترى النور بعد ، بصفة رسمية معلنة.

وفي هذه الورقة سنستعرض موضوع الجدلية بين فقه البناء، والقانون الليبي لتنظيم المباني في ليبيا كدراسة حالة (لائحة تنظيم المباني بمدينة طرابلس)، وتقيم هذه المقارنة والوصول لمكمن الإهمال وعدم التقيد بهذه التشريعات بإذن الله.

الكلمات المفتاحية: التنمية العمرانية - النمو العشوائي- قانون التخطيط العمراني - لائحة تنظيم المباني - مخططات الجيل الثاني - مقترحات التطوير.

1. المقدمة

تعد عمليات البناء والتنظيم العمراني من أهم القضايا التي تؤثر في تطور المجتمعات الحديثة، خاصة في البلدان التي تشهد نمواً حضرياً متسارعاً مثل ليبيا، وهذه العمليات لا تقتصر على البعد الفني والتقني فحسب، بل تتداخل فيها أيضاً العديد من الاعتبارات الدينية والاجتماعية والبيئية، التي تساهم في تشكيل الإطار الشكلي لهذا المجال؛ حيث يبرز دور فقه البناء الذي يعتمد على الأحكام الشرعية والقيم الاجتماعية، التي تنظم استخدام الأرض و عملية الأعمار والحفاظ على البيئة وتحقيق العدالة بين الأفراد، وقد بينت الشريعة السليمة أن البناء هو مقاصد الشريعة من حيث يتم خلاله ستر العورات والمحافظة على النفس البشرية وحمايتها من برد الشتاء وحر الصيف، ولكن ثمة أمور يجب مراعاتها في البناء ومن ضمنها ضوابط حددتها النصوص الشرعية والقواعد الفقهية وأراء الفقهاء، وقد تمت معالجة موضوع ضوابط البناء من منظور الشريعة بمحورين:

- المحور الأول: فقه البناء، ويشمل: التعريف بفقه البناء وأهميته ومكانته الشرعية.
- المحور الثاني: ضوابط البناء، وبعض الأحكام المتعلقة بقوانين البناء الوضعية.

2. إشكالية البحث

تكمن إشكالية البحث حول مدى تداخل وتعارض فقه البناء مع القانون الليبي لتنظيم البناء وماهية السبب في عدم تطبيق قانون تنظيم المباني في مدينة طرابلس بصفة خاصة لائحة تنظيم المباني وهل هناك مصدرية شرعية لهذا التنظيم؟ وهل وضع التنظيم الحالي لمدينة طرابلس موافق لهذه التشريعات وملائم للتنفيذ؟ مع تعميم النتائج في حالة غياب مصدرية الجانب التشريعي، الذي كان سببا في قصور هذا القانون وعدم تطبيقه من جانب الأفراد وهل هي كافية في فض ما ينشأ حول البناء من النزاعات؟ هل تقدم حق الساكن على السكن؟ البحث عن آلية الإجابة عن تساؤلات متعددة حول كيفية تحقيق التكامل بين الجوانب الفقهية والقانونية في تنظيم عمليات البناء، لتناسب مع الاحتياجات العملية والشرعية وبالتالي ضمان تنظيم بناء فعال ومستدام يتماشى مع القيم الفقهية والتشريعات القانونية المدنية.

3. أهداف البحث

- محاولة الوصول إلى ماهية العلاقة الجدلية ما بين فقه البناء والقوانين الوضعية.
- تسليط الضوء على أهمية دراسة فقه البناء المتمثل بأهم القوانين والتشريعات النافذة في البناء.
- تحليل التداخلات والتحديات التي قد تنشأ عن محاولة دمج الفقه الشرعي مع الأطراف القانونية الحديثة في تنظيم المباني.
- اعتبار اللوائح التشريعية والقوانين المستنبطة من الشريعة المناسبة، هي القوانين الوضعية التي تمثل النظام التنفيذي الذي ينظم المدن.
- أثر مقاصد الشريعة في تحسين نوعية الحياة للمواطن وتحقيق الاستدامة للمناطق العمرانية داخل المدن.
- دراسة مفهوم فقه البناء، وعلاقته بالمدينة وتقييم الوضع الحالي للوائح التشريعية للبناء داخل مدينة طرابلس ومقارنتها بالتشريع الإسلامي بشكل خاص.

4. منهجية البحث

اعتمد البحث المنهج الاستقرائي والوصفي التحليلي المقارن، من خلال جمع المعلومات والمراجع المتوفرة من الكتب والمجلات بالإضافة إلى الاطلاع على اللوائح والتشريعات الحالية المنفذة ودراساتها وتوثيقها وتحليلها والخروج بنتائج وتوصيات.

5. المحور الأول الجانب الفقهي

1.5 المبحث الأول: تعريف فقه البناء وأصوله

■ تعريف الفقه: لغة: العلم بالشيء والفهم له، ثم تغلب على علم الدين لسيادته وشرفه على سائر العلوم [1].

اصطلاحاً: فقد عرفه العلماء بتعريفات عدة اشتهر منها: هو العلم بالأحكام الشرعية العملية المكتسب من أدلتها التفصيلية، وبعد بيان معنى الفقه لغة واصطلاحاً لا بد من الإشارة إلى تعريف فقه البناء [2].

■ تعريف فقه البناء: يشمل جميع القواعد الفقهية التي تنظم كيفية بناء المساكن والمباني والعلاقات القانونية بين الأطراف المشاركة في عملية البناء [3].

2.5 المبحث الثاني: الجدلية بين الفقه والقانون

وهي دراسة العلاقة الجدلية بين الفقه القانوني المتعلق بالبناء، وكيف يمكن للفقه أن يساهم في تفسير النصوص وتعزيز تطبيقها، وأين توجد الفجوات بين النصوص القانونية والواقع العملي.

3.5 المبحث الثالث: الاستفادة من الفقه

كيفية استفادة التشريعات الليبية من القواعد الفقهية، في تنظيم العلاقة بين الأطراف المختلفة في عملية البناء وحقيقة العدالة في تنفيذ المشاريع وتعزيز التعاون بين السلطات القانونية المحلية والمشرعين والفقهاء والمقاولين؛ لتطوير قطاع البناء في ليبيا بما يتماشى مع المعايير الحديثة.

4.5 المبحث الرابع: الجوانب الشرعية لتنظيم المباني

نركز في هذا المبحث على تطبيق قاعدة " لا ضرر وضرار " وهي قاعدة رئيسة تشمل قواعد حماية الجوار ووضع الضرر في البناء.

5.5 المبحث الخامس: دراسة تطبيقية

في هذا المبحث نستعرض بعض الأمثلة المتعلقة بالمباني في ليبيا، على قرارات قضائية أو تشريعات مستمدة من الفقه والقانون، حيث تم تسليط الضوء على بعض الأمثلة مثل:

■ الارتدادات

الارتدادات في البناء أو الردود: تعنى المسافة التي يجب أن يتركها صاحب العقار بين حدود ملكيته والمبني الذي يشبه سواء من الأمام أو الخلف أو الجوانب أو أي جهة أخرى والهدف من هذه الارتدادات هو توفير التهوية والإضاءة ويتبع الظهر للجيران أو التشويه العمراني.

■ الفناء

الفناء في البيئة التقليدية خارج العقار أما في الوضع المعاصر فقد دفع داخل حدود عقار المالك ولكن السؤال كيف تمكنت السلطات من تطبيق هذه الأنظمة؟
الإجابة هي عن طريقة حرمان المخالفين للأنظمة من توصيل الخدمات العامة كالكهرباء أو الماء.

6.5 أهمية القوانين الصادرة من التشريع الإسلامي الخاصة بتنظيم البناء

- تطوير وتنظيم علاقة الناس مع المحيط بحيث يؤثر كل منهما في الآخر.
- توفير الراحة للناس ولمستخدمي الفراغ وتلبية احتياجاتهم وربطهم بمجتمعاتهم من خلال التشريع الملائم.
- البيئة التشريعية القانونية العادلة نفسها تؤثر على سلوك وتصرفات الأشخاص؛ لأن التصرفات البشرية ظرفية متلازمة، وهي جزء لا يتجزأ من المحتوى الديني والاجتماعي والثقافي والحسي.
- ربط السلوك المنضبط بالمجتمع؛ حيث يصعب وجود وسط من غير محتوى ديني قانوني اجتماعي والعكس صحيح، وكذلك يقوم المجتمع بتطوير وتشكيل السلوكيات السليمة بمختلف الوسائل والطرق.

تعد القوانين التشريعية إحدى أهم عناصر التكوين الحضري في المدن، وهي مهمة جداً لسكانها الذين هم بحاجة ماسة لها للتنظيم والعيش في تجمعات بشرية داخلها.

7.5 تصنيف القوانين حسب مصدرية المشرع

تم سياسة تصنيف القوانين على حسب ام ان تكون مصدريتها قوانين شرعية او من خلال دراسات وابحث او تكون عبارة عن توجيهات من جهات مخولة من السلطة العليا كما هو موضح بالجدول رقم (1).

جدول رقم (1) تصنيف القوانين ومصدريتها (الباحثة).

قوانين مباني		
القوانين الشرعية	الدراسات و التجارب المحلية والعالمية المشابهة في حالة لم يذكر فيها نص و كانت من النوازل.	مجموعة إرشادات وتوجيهات صادرة من جهات مخولة من السلطة العليا

8.5 أهم الاحكام الخاصة بفقه البناء

■ أحكام التهوية والضوء:

أجمعت كتب الفقه على حق المالك في البناء على كامل أرضه دون أن يترك منها شيئاً إذا رغب في ذلك، إلا أنه يمنع من أن تكون نوافذه مظلة على الجار مقابلة له، وقد يسمح لضرورة بفتح الكوة المرتفعة بمعاينة الخبير بحيث لا يستطيع أن يطل منها على جاره أو يتسمع حديثه، وقدر الارتفاع بثلاثة أمتار ولا يمنع الباني من أن يعلي بناءه ما استطاع ولا حجة لجاره أو لأحد بمنعه إلا إذا تحقق الضرر والإضرار، ولذلك حالات وحلول، أما الحجة بمنع الضوء أو الهواء فقلما ترد، لأن غرف البيت غالباً ما تطل على فناء الدار الذي يمنحها الهواء والضوء الكافي مباشرة، وهذا المنع

محل خلاف بين الفقهاء، يقول ابن عاصم في تحفة الأحكام (فصل في مسقط القيام بالضرر): ومانع الشمس أو الريح معا لجاره بما بنى لن يمنعاً [3].

■ أحكام العلو والسفل:

إذا كانت الدار بين شريكين، أحدهما يملك الأعلى والآخر يملك الأسفل، شركة أو قسمة أو شفعة، فليس للأعلى أن يزيد في بنائه إلا مالا يخاف منه الضرر، وبه قال ابن القاسم وابن عبد الحكم وأشهب "وإن سقط الأعلى على الأسفل خير صاحب الأسفل بين البناء والبيع، وإن امتنع أجبر على أحدهما، مراعاة لحق الأعلى". ويدخل في أحكام العلو والسفل: السقف والسلام والمراحيض ومسيل المياه والبئر.

■ حكم ارتفاع البناء على الجيران:

يمنع ارتفاع البناء على الجيران بدون منفعة، وقال مالك في الدسوقي: "أن يرفعه ليضر بجاره دون منفعة له، فإنه يمنع ويمنع من الضرر بالتطلع على جاره وهذا يفيد أن ما أدى إلى الضرر بالتطلع على جاره [3].

■ خضوع البناء للقوانين التي وضعتها الحكومة:

خضوع البناء لأحكام السياسة الشرعية، فلولي الأمر أن يمنع البناء في أماكن معينة ويبيحه في أماكن أخرى، وله أن يمنع التطاول في البنين إلى حد معين وأن يقصر البناء على بعض الأرض ونحو ذلك مما تحتاجه المصلحة العامة للأمة. والبناء بالمصلحة، بمعنى أن نفاذ تصرف الراعي على الرعية، ولزومه عليهم شاءوا أم أبوا معلق ومتوقف على وجود الثمرة والمنفعة ضمن تصرفه، دينية كانت أو دنيوية مثاله: الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم، ومن جرائم البناء بدون ترخيص هو قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، والقيام بالبناء حدد له القانون ليشمل تلك الأعمال وهي: الانشاء أو الإقامة، أو التوسيع أو التعلية، أو التعديل، أو التدعيم أو الهدم، أو التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية.

6. المحور الثاني: الجانب التشريعي:

1.6 المبحث الأول قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني:

تعتبر القوانين ماهي الا عملية تنظيم مختلف جوانب الحياة تصدرها السلطة التشريعية ويتم تصنيفها من خلال توسيمها بتاريخ ونوع التشريع مصدره والقطاع الساري عليه الحالة والجهة المعنية المخولة بالتنفيذ، أي ان القانون الصادر لابد من تفصيل كامل لمن يشرعه ولمن يشرعه وتبيان الغرض من تشريعه عن طريق تصنيف نوعه والقطاع المنفذ مع استجلاء الحالة والفترة الزمنية لصدوره حتى يتبين فاعليته وتطبيقه من تاريخ صدوره.

تتوسع المدن عادة فوق المعدلات المتوقعة للتنمية العمرانية والمطلوبة مما يسبب بركة في النسيج العمراني للمدينة على الصعيد التخطيطي الحضري والإقليمي والوطني مما ينتج عنه ظهور مشاكل جديدة منها ارتفاع سعر الأرض و احياء متخلفة والنمو العمراني العشوائي وبالإضافة الى نقص في المرافق والخدمات والتلوث لبحري والسمعي والبيئي ولقد وجد ان السبب الرئيسي لظهور هذه المشاكل هو ابتعاد السكان على تطبيق اللوائح والتشريعات الخاصة بالبناء والتخطيط وبالتحديد في بلدنا راجع الى ان اخر انه للأسف لغاية اليوم لا توجد مواصفات او معايير تخطيطية وطنية معتمدة ولا اي دراسات او بحوث بالخصوص فمنذ 40 عام وبالتحديد عام 1984 اعدت

مخططات الجيل الثاني المعدة من قبل شركات عامة بولندية ويونانية وفنلندية وكان النقص و القصور في هذه التشريعات و غير ملائمتها لاحتياجات ومتطلبات الفرد بالإضافة للعامل الاقتصادي الذي يلجأ اليه الفرد نظرا لارتفاع أسعار المناطق المخططة و اللجوء الى المناطق خارج المخطط ليقرر على البناء عليها و يمتلكها و ان كان مخالفا لبنائها في حالة عدم تخطيطها.

كل هذه العوامل ساهمت في تدهور حالة مدينة طرابلس من الناحية التخطيطية وعدم الالتزام وتغافل الدولة عن إيقاف المخالفين والاكتفاء بوضع المتفرج لحين اصرار اذونات الهدم السريع بدل اصدار إيقاف البناء وهذا هو واقع الحال بمدينة طرابلس والاخذ بالقياس بقية المدن، ولا شك ان اهم تشريعين ينظمان حركة العمران هما قانوني التخطيط العمراني وتنظيم المباني.

2.6 المبحث الثاني: التسلسل التاريخي لأهم التشريعات الخاصة بالتخطيط وتنظيم المباني:

- قانون (29) لسنة 1955 بشأن لجنة الانشاء الليبية الامريكية للبنية التحتية (الملك ادريس)
- قانون (22) لسنة 1954 لأعمال المسح (الملك ادريس).
- قانون رقم (19) لسنة 1968 بشأن البلديات (المشرعين مجلس قيادة الثورة).
- قانون رقم (5) لسنة 1969 بشأن تخطيط وتنظيم المدن والقرى (وزير الشؤون البلدية) تشريعا ووزارة الداخلية تنفيذية.
- لائحة تقسيم الأراضي المعدة للبناء لسنة 1969 (وزير شؤون البلدية).
- قانون (33) لسنة 1970 لإزالة المباني المخالفة (وزير شؤون البلدية).
- قانون (15) لسنة 1992 لإزالة مباني مخالفة (المؤتمر الشعبي العام).
- القانون رقم (3) لسنة 2001م بشأن التخطيط العمراني (المؤتمر الشعبي العام) 2001
- اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2001 (المشرع اللجنة الشعبية العامة) [الباحثة].

3.6 المبحث الثالث قانون التخطيط العمراني:

ينظم استعمالات الأراضي ويضع اشتراطات لتقسيم الفضاء، وهو وسيلة هامة في تجديد الاحياء القديمة؛ لضمان نمو المدينة على أسس تخطيطية وعمرانية سلمية موافقة للمخطط الأصلي للمدينة كما هو موضح بالجدول (2) الذي يضمن تزويد المدينة بالطرق المناسبة فنيا وتغذية المناطق بالمرافق العامة [4].

جدول (2) وظائف قانون التخطيط العمراني (الباحثة)

اهم وظائف قانون التخطيط العمراني		
ينظم استعمالات الأراضي	يضع اشتراطات لتقسيم الفراغ	وسيلة في تجديد الاحياء القديمة

4.6 المبحث الرابع: قانون تشريعات المباني والإسكان:

وهو قانون يهدف الى توفير السكن الصحي والامن الذي تتوفر فيه وسائل التهوية والإضاءة الطبيعية والمزود بالمرافق العامة، وذلك عن طريق الاشراف على إقامة المساكن والمباني المنفذة طبقا للمعايير والاشتراطات المذكورة في هذه التشريعات، وذلك لضمان خلوها من العيوب التي

تتعارض مع راحة الانسان كما هو موضح بالجدول (3) والمتمثلة بتوفير متطلبات الامن والامن والصحة والراحة بالإضافة الى الجمال الذي يعطي الشخصية والطابع العمراني للمدينة [5].

جدول (3) المتطلبات الواجب توفرها للمباني داخل للمدينة (الباحثة)

المتطلبات الواجب توفرها للمباني داخل للمدينة			
الامن و الأمان	الصحة	الراحة	الجمال

1.4.6 الشروط العامة الفنية والصحية:

تتمثل الشروط العامة والفنية تخص المباني المصنفة بالآتي وكما هي موضحة بجدول (4):
أ. المباني السكنية.

ب. مباني مكملة والثانوية.

ج. مباني الخدمات العامة (مراكز ثقافية – رياضية – اجتماعية – معارض – مكاتب)

جدول رقم (4) المتطلبات الواجب توفرها للمباني داخل للمدينة (الباحثة)

أنواع المباني لتطبيق الشروط العامة الفنية والصحية			
السكن	خدمات	مكملة	ثانوية

وسنكتفي في هذه الورقة باستعراض لاهم الشروط العامة الفنية والصحية للمباني السكنية ونختص بدراسة بندين من هذه الشروط وهي بند الارتفاع والإضاءة والتهوية.

أ. المباني السكنية:

كما هو مبين بالجدول (5) تم تحديد محددات العامة لتنفيذ الشروط العامة الفنية والصحية للوحدة السكنية والمتمثلة بالآتي:

- الارتفاعات وشروطها.
- الإضاءة والتهوية.
- الافنية والمناور
- السلاالم.
- البروزات.

جدول رقم (5) محددات العامة لتنفيذ الشروط العامة الفنية والصحية للوحدة السكنية (الباحثة)

محددات العامة لتنفيذ الشروط العامة الفنية والصحية للوحدة السكنية				
الارتفاع	الإضاءة و التهوية	الافنية و المناور	السلاالم	البروزات

5.6 المبحث الخامس: اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2001

اعتمدت من قبل الجهة الشرعية ذلك الوقت بقرار رقم (13) لسنة 2002 يوم 3/3/2007 ونشرت بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ صدوره ويعتبر مخالف كل من لم يعمل به [6].

وتحتوي اللائحة على ثمانى أبواب تشمل: -

- تعريفات وأهداف ما يهمننا في هذه الورقة ما يخص (المخطط الوطني والاقليمي والمحلى) كما تحتوي على نتائج دراسات وأبحاث اقتصادية واجتماعية التي تحدد امكانيات النمو والاتجاهات الافتراضية للفترة زمنية حددت 20-25 سنة وتحتوي على:
- تعالج مشاكل التنمية ودراساتها وتحليل سياسة الدولة الاقتصادية والاجتماعية مادة (18)
- المخطط الوطني ودراسة الأوضاع الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

1.5.6 الارتفاعات وشروطها:

فيما لا يتعارض مع اللائحة استعمال وتصنيف المناطق يجب ان لا تتجاوز ارتفاعات المباني الشروط المنصوصة عليها في اللائحة [6].

أ. مادة (19) بخصوص ارتفاعات المباني السكنية:

يجب في جميع المباني السكنية الا يقل الارتفاع الداخلي الصافي مقاسا بين الارضية والسطح الاسفل للسقف عن ثلاثة امتار أو عن مترين وسبعين سنتمترا (2,70) مترا اذا كان المبنى مزود بأجهزة تكييف هواء مركزي ويجوز أن يكون هذا الارتفاع مترين وثلاثين سنتمترا (2,30) مترا بالنسبة للبندرمات والحمامات والمراحيض وغرف الغسيل بالأسطح والجراجات وغرف مستخدمي الحراسة والخدم ومداخل اماكن التدفئة وذلك بشرط الا تشكل في تكوينها وحدة سكنية مستقلة على انه بالنسبة لمباني الدور الأرضي سواء كانت سكنية أو غير سكنية المظلة مباشرة على الطريق العام يجب الا يقل ارتفاعها عن اربعة امتار مقاسا من منسوب الرصيف ان وجد والا فمن منسوب محور الطريق حتى السطح الاسفل لسقف الدور الأرضي.

ولا يجوز ان يقل ارتفاع منسوب ارضية الدور الأرضي عن منسوب ارضية الرصيف 60 سم إذا كان المبنى سكنيا [6].

ب. مادة (20) شروط الاضاءة والتهوية والشروط الصحية:

يجب أن تتوفر في المباني الابعاد والمقاييس التالية: -

- الا يقل عرض الابواب الرئيسية للعمارات عن 1,40 متر.
- الا يقل عرض ابواب واجهات المساكن المستقلة وابواب مداخل الشقق عن 1,10 متر.
- الا يقل عرض ابواب واجهات المتاجر عن 1,60 متر.
- الا يقل ارتفاع الابواب الرئيسية وابواب مداخل الشقق عن 2,20 مت.
- الا يقل ارتفاع الابواب الداخلية للحجرات عن 2,10 متر.
- الا يقل عرض الابواب الداخلية للحجرات عن 0,90 متر.
- الا يقل ارتفاع اجزاء المبنى المعدة للسكن عن 2,50 متر.

- الا يقل عرض الممرات الداخلية عن 1,20 مترا واقصى طول للممرات الداخلية بدون اضاءة مباشرة 9 أمتار.
- الا يقل عرض مداخل الشقق والفيلات عن 1,80 مترا والمسكن العربية عن 1,60 9 مترا.
- الا يقل ارتفاع حواجز البلكونات وحواجز السلالم ودروات الاسطح وجلسات النوافذ 90سم ويجوز أن تكون الحواجز مصممة فاذا كان مفرغة يجب الا تزيد فتحات الفراغات عن 1.2م.
- الا يقل سمك الجدران الخارجية للمبنى عن 25 سم بالنسبة للدور الأرضي وعن 20 سم بالنسبة لباقي الادوار وسمك الجدران الفاصلة بين الشقق عن 20 سم [6].

ج. المادة (22) شروط الأفنية والمناور:

- الوسائل الصحية الأزمة لتجميع القمامة.
 - مكان خاص لحارس المبنى مزود بدورة مياه.
 - تخصيص مساحة لا تقل عن 50 م² تحت الأرض أو بالطابق الأرضي لاستخدامها للطوارئ.
 - يشترط في الفناء ألا يقل عرض أي ضلع فيه عن 4 م.
 - يشترط في الفناء ألا تقل مساحته عن 16 م².
 - إذا كان الفناء لأكثر من دور (بما فيه الدور الأرضي) يجب ألا تقل مساحة الفناء عن مساحة الجدران المحيطة.
 - الفناء المفتوح على طريق عام أو حديقة خاصة فيجب الا يقل طول أي ضلع له وألا يتجاوز عمقه عن 1.5 عرضه.
 - لا يجوز أن يقل أصغر بعدى المنور عن 3م ولا تقل مساحته عن 9 م².
 - لا يجوز تغطية أي فناء أو منور مخصص للتهوية أو الإضاءة.
- في المباني المتجاورة يجوز أن يتفق ملاكها على إقامة أفنية مشتركة ويجوز فصل هذه الأفنية بحائط فاصل لا يتجاوز ارتفاعه 2.30م، بشرط ألا يمنع الإضاءة والتهوية (وتسجل حقوق الاتفاق في السجل العقاري) [6].

6.6 المبحث السادس مقارنة بين بنود فقه البناء والقوانين الوضعية:

1. قانون الارتفاعات

تم مقارنة بند العلو او الارتفاعات بلفظيهم الشرعي والقانوني بعقد مقابلة بالنص الشرعي والقانوني واستخلاص التباين والتوافق بينهما كما هو موضح بالجدول (6):

جدول (6) مقارنة بين بنود (العلو) والارتفاعات بين اللوائح الوضعية والتشريعات الفقهية (الباحثة)

الترقيم	المحدد	القوانين الشرعية	القوانين الوضعية
1	ارتفاعات المباني	إذا كانت الدار بين شريكين، أحدهما يملك الأعلى والآخر يملك الأسفل، شركة أو قسمة أو شفعة، فليس للأعلى أن يزيد في بنائه إلا مالا يخاف منه الضرر، وبه قال ابن القاسم وابن عبد الحكم وأشباهه: (وإن سقط الأعلى على الأسفل خير صاحب الأسفل بين البناء والبيع، وإن امتنع أجبر على أحدهما، مراعاة لحق الأعلى). ويدخل في أحكام العلو والسفل: السقف والسلالم والمراحيض ومسيل المياه والبئر. الضابط السادس: عدم ارتفاع البناء على الجيران: (يمنع ارتفاع البناء على الجيران بدون منفعة)، وقال مالكية في الدسوقي: " أن يرفعه ليضر بجاره دون منفعة له، فإنه يمنع؛ ويمنع من الضرر بالتطلع على جاره وهذا يفيد أن ما أدى إلى الضرر بالتطلع على جاره".	يجب في جميع المباني السكنية ألا يقل الارتفاع الداخلي الصافي مقاسا بين الأرضية والسطح الأسفل للسقف عن ثلاثة أمتار أو عن مترين وسبعين سنتمترا (2,70) مترا إذا كان المبنى مزود بأجهزة تكييف هواء مركزي ويجوز أن يكون هذا الارتفاع منسرين وثلاثين سنتمترا (2,30) مترا بالنسبة للبدرومات والحمامات والمراحيض وغرف الغسيل بالأسطح والجراجات وغرف مستخدمي الحراسة والخدم ومداخل أماكن التدفئة وذلك بشرط ألا تشكل في تكوينها وحدة سكنية مستقلة على أنه بالنسبة لمباني الدور الأرضي سواء كانت سكنية أو غير سكنية المظلة مباشرة على الطريق العام يجب ألا يقل ارتفاعها عن أربعة أمتار مقاسا من منسوب الرصيف أن وجد والا فمن منسوب محور الطريق حتى السطح الأسفل لسقف الدور الأرضي ولا يجوز أن يقل ارتفاع منسوب أرضية الدور الأرضي عن منسوب أرضية الرصيف 60 سم إذا كان المبنى سكنيا) لائحة المباني بقرار مجلس البلدي طرابلس (2001)

2. قانون الإضاءة والتهوية:

تم مقارنة بند الإضاءة والتهوية بلفظيهم الشرعي والقانوني بعقد مقابلة بالنص الشرعي والقانوني واستخلاص التباين والتوافق بينهما كما هو موضح بالجدول (7):

جدول (7) مقارنة بين بنود الإضاءة والتهوية بين اللوائح الوضعية والتشريعات الفقهية (الباحثة)

الترقيم	المحدد	القوانين الشرعية	القوانين الوضعية
2	الإضاءة والتهوية	أجمعت كتب الفقه على حق المالك في البناء على كامل أرضه دون أن يترك منها شيئا إذا رغب في ذلك، إلا أنه يمنع من أن تكون نوافذه مظلة على الجار مقابلة له، وقد يسمح لضرورة بفتح الكوة المرتفعة بمعاينة الخبير بحيث لا يستطيع أن يطل منها على جاره أو يسمع حديثه، وقدر الارتفاع 3م. ولا يمنع الباني من أن يعلي بناءه ما استطاع ولا حجة لجاره أو لأحد بمنعه إلا إذا تحقق الضرر والإضرار، ولذلك حالات وحلول، أما الحجة بمنع الضوء أو الهواء فقلما ترد، لأن غرف البيت غالبا ما تطل على فناء الدار الذي يمنحها الهواء والضوء الكافي مباشرة، وهذا المنع محل خلاف بين الفقهاء يقول ابن عاصم في تحفة الأحكام (فصل في مسقط القيام بالضرر): ومانع الشمس أو الريح معا..... لجاره بما بنى لن يمنعا.	يجب أن تتوفر في المباني الأبعاد والمقاييس التالية:- 1- ألا يقل عرض الابواب الرئيسية للعمارات عن 1,40 مترا. 2- ألا يقل عرض ابواب واجهات المساكن المستقلة وابواب مداخل الشقق عن 1,10 مترا. 3- ألا يقل عرض ابواب واجهات المتاجر عن 1,60 مترا. 4- ألا يقل ارتفاع الابواب الرئيسية وابواب مداخل الشقق عن 2,20 مترا. 5- ألا يقل ارتفاع الابواب الداخلية للحجرات عن 2,10 مترا. 6- ألا يقل عرض الابواب الداخلية للحجرات عن 0,90 مترا. 7- ألا يقل أجزاء المبنى المعدة للسكن عن

الترقيم	المحدد	القوانين الشرعية	القوانين الوضعية
			2,50 مترا. 8- الا يقل عرض الممرات الداخلية عن 1,20 مترا واقصى طول للممرات الداخلية بدون اضاءة مباشرة 9 أمتار. 9- الا يقل عرض مداخل الشقق والفيلات عن 1,80 مترا والمسكن العربية عن 1,60 9 مترا. 10- الا يقل ارتفاع حواجز البلكونات وحواجز السلالم ودروات الاسطح وجلسات النوافذ سم ويجوز أن تكون الحواجز مصممة فاذا كان مفرغة يجب الا تزيد فتحات الفراغات 90 عن 12 سم. 11- الا يقل سمك الجدران الخارجية للمبنى عن 25 سم بالنسبة للدور الأرضي وعن سم بالنسبة لباقي الادوار وسمك الجدران الفاصلة بين الشقق عن 20 سم .

نتيجة المقارنة بين القوانين الوضعية والتشريعات الفقهية وجدنا الاختلافات فيما يلي:

1. في الفقه الإسلامي يركز على المبدأ الأخلاقي اولا واخيرا، لا توجد قوانين محددة وصريحة تحكم الارتفاعات والمسافات بين المباني بشكل مفصل كما في القوانين الحديثة ولكن هناك مبادئ أساسية يعتمد عليها، وهي:

أ. حقوق الجار.

ب. مبدأ لا ضرر ولا ضرار.

2. القوانين الحديثة تتركز على المعايير الفنية والتنظيم المدني تتعامل مع قوانين متغيرة حسب الموقع والاحتياجات متنوعة مثل الارتفاعات والمسافات بين المباني بشكل أكثر تفصيلاً وتنظيماً، مع وضع معايير هندسية وحسابات دقيقة لضمان الأمان وحقوق الجميع.

7. الخاتمة

الأمة الإسلامية لها تراث معماري متميز، ولها أيضاً تشريعات متميزة هي موضع تساؤلات كثيرة يمكن طرحها وإيرادها في هذا المقام، ومن خلال إجابة أولية، نرى أن هذه التشريعات مستمدة من تعاليم الإسلام، ومن ربط الفكر الإسلامي بين الشكل المادي والهيئة الاجتماعية.

لقد توصل هذا البحث من خلال هذه الدراسة التي تعتمد أساساً على العلاقة بين البناء والمحيط الذي يتسع، ليشمل العقار والتعمير والإنشاء، وكل ما يحقق المقاصد العمرانية، من خلال قواعد وضوابط تنظم العملية العمرانية التي تكفل بالحياة المتزنة والصحية للفرد والمجتمع، وتضمن له كل الحقوق الفردية وتضبط له كل تحركاته لعدة نتائج من أهمها: -

1. إن البناء هو فن تشييد البنية المختلفة، بتنظيمها على وجه الاستقرار، لتحصيل منافعها بضوابط مخصوصة.

2. إن أهمية البناء هي تحصيل مصالح الدنيا ودفع مفاسدها في البناء، وهي من أهم مقاصد البيوت خاصة أنها ستر على أهلها.
 3. أن تراعى ضوابط البناء التي وضعها الشارع؛ لتستقيم حياة الانسان ضمن مقاصد الشريعة.
 4. كيفية تحقيق التوازن بين المبادئ الفقهية والإسلامية المتعلقة بالبناء، مثل: حقوق الجوار، وبين التشريعات القانونية المعمول بها في ليبيا
 5. فهم كيفية تأثير التنظيمات القانونية على التنمية العمرانية في ليبيا.
 6. تحديد وتقييم وتحجيم الفجوات والتحديات التي قد تطرأ نتيجة للتناقضات بين فقه البناء، والتشريعات القانونية الليبية.
 7. التأكيد على المتابعة الكافية من قبل المؤسسات الرسمية والاستعانة بالباحثين والمختصين في مدى تطبيق هذه اللوائح.
 8. التشابه الكبير لمعظم أهداف العناصر، وعدم التفرد والاختلاف، مع عياب المصدرة والتطبيق.
 9. تجاهل العنصر الشرعي والتشريعي في مصدرة هذه اللوائح؛ مما أدى الى نفور المستخدمين لها.
 10. عدم توافق بعض هذه العناصر مع المتطلبات الإنسانية؛ لغياب الجانب الشرعي في تشكيل صياغة هذه البنود.
 11. عدم القيام بالتحديثات الدورية لبعض اللوائح؛ مما يجعلها عرضة لعدم قبول استخدامها على المستخدمين.
 12. عدم توفير اقسام للدراسات والتطوير؛ لتوقع ما يجد ويستحدث الاحتياجات الخاصة.
 13. غياب الجانب الفقهي في القوانين الوضعية في مجتمعنا من الاسباب المهمة لعدم الامتثال لقوة الوازع الديني المتميز به مجتمعنا الليبي والحمد لله.
- 8. التوصيات:**

1. بناءً على ما سبق من نتائج حول العلاقة بين ما هو موجود في فقها وما شرع نخرج بالتوصيات التالية:
2. عدم ملائمة القوانين العامة الحضرية لمتطلبات مجتمعنا.
3. استحداث قاعدة بيانات بشكل يتلاءم مع الواقع الموجودة فيه وتماشياً مع ديننا وعاداتنا والبيئة المستدامة، ودراسة أماكن الضعف فيها، وإيجاد الحلول المناسبة لها.
4. الاهتمام بالدراسات المستقبلية بناءً على أهم المعوقات الحالية المسببة في نبذ هذه القوانين والتنوع في أشكال وأنواع هذه الحلول.
5. مراجعة دورية للوائح بما يتماشى مع القيم الدينية فهذه القيم ثابتة والاحتياج لتغيير اللوائح متغير يتطلب المتابعة.

المراجع

- [1] ابن منظور، لسان العرب، 10/305 (مادة الفقه).
- [2] علي بن محمد علي المعروف بالجرجاني تحقيق إبراهيم الأبياري، 2002 م، التعريفات، بيروت، دار الكتاب.
- [3] الإمام مالك بن أنس، 2005م، المدونة الكبرى، مكتب البحوث والدراسات دار الفكر.
- [4] المؤتمر الشعبي العام، 2001 م، قانون (3) بشأن التخطيط العمراني، ليبيا.
- [5] وزير شؤون البلدية، 1969 م، لائحة تقسيم الأراضي المعدة للبناء، ليبيا.
- [6] اللجنة الشعبية العامة، 2001، اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3)، ليبيا.