

المبحث الثانى

حجم مشكلة البناء المخالف وأبعادها

فى ظل حالة الانفلات الأمنى التى أعقبت ثورة ٢٥ يناير شهدت مختلف محافظات مصر سيلاً من مخالفات البناء تجاوز عددها مئات الآلاف فى ظل غياب الردع وتطبيق القانون على المخالفين حتى تحولت المخالفات إلى أمر واقع يسكنها الملايين من المواطنين، وتنوعت المخالفات من بناء على أراضى مملوكة للدولة إلى بناء بدون ترخيص فضلاً عن بناء أدوار زائدة على الترخيص انتهاءً بالبناء على الاراضى الزراعية.

وعلى مدى أكثر من خمس سنوات ظلت المشكلة قائمة ومعلقة بدون معالجة من الدولة، فالدولة لم تقم بالمواجهة اللازمة للمخالفات بالإزالة التى نص عليها القانون ولم تقم أيضاً بالتصالح مع هذه المخالفات.

ونلاحظ أن جريمة البناء بدون ترخيص جريمة ليست بسيطة لأنها تهدد أرواح المواطنين ولا سيما إذا كانت تتعلق بالبناء المخالف للاشتراطات الهندسية والإنشائية السليمة والمعايير وكود البناء، ففى هذه الحالة يصبح الأمر كارثياً حال حدوث هزات أرضية بسيطة فمن الممكن أن تؤدى إلى انهيار العديد من العقارات فوق رؤس سكانها، كما أن تلك الجريمة يترتب عليها أبعاد خطيرة، فالمبنى المخالف للشروط والمواصفات قد يشكل خطورة ليس فقط على سكانه وإنما أيضاً على الجيران الآمنين الذين لم يرتكبوا أية مخالفات مثل عمارة الأزاريطة بالاسكندرية فضلاً عن المخاطر التى يتعرض لها المارة، فضلاً عن مخالفة النسق العمرانى وتشويهه مما يخل بالمظهر الجمالى للمحافظات.

ويعتمد المخالفون على أن إجراءات الإزالة تحتاج وقتاً طويلاً وإجراءات بيروقراطية يكون المخالف رسخ الأمر الواقع بالانتهاء من البناء وتسكين المواطنين

فى هذه الادوار المخالفة مما يحول دون تنفيذ قرارات الإزالة بعد صدورها وذلك خطأ لا بد من تداركه كما سنوضح لاحقاً فى الحديث عن الإجراءات القانونية المقررة لمواجهة ظاهرة البناء المخالف.

كما أن من الابعاد الخطيرة لظاهرة البناء المخالف (البطلان) حيث نص المشرع على بطلان التصرفات التى تظهر نتيجة البناء المخالف وذلك على الوجه التالى :
يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :^(١)

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح بها قانوناً .
٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

٣ - تغيير استخدام المباني أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به ، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة .

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف) .

والبطلان هو وصف يلحق بالتصرف القانونى المعيب بسبب مخالفته لأحكام القانون المنظمة لإنشائه فيجعله غير صالح لأن ينتج الآثار القانونية المقصودة ، فالبطلان وصف للتصرف وجزء يقع عليه ، وعلى هذا الأساس فالبطلان وصف يلحق تصرفاً قانونياً معيباً لنشأته بالمخالفة لقاعدة قانونية تؤدى الى عدم نفاذه ، فالبطلان جزء مدنى القصد منه حماية القواعد القانونية الخاصة بإنشاء التصرفات القانونية ، ويطبق على كل التصرفات القانونية التى لحقها العيب .

وتطبيقاً لحجم ظاهرة البناء المخالف وأبعادها نعرض مثالا واقعيًا كمحافظة الاسكندرية ، حيث تعتبر ظاهرة البناء المخالف من أهم الملفات المزمنة بمحافظه

(١) راجع فى ذلك المادة (٦٦) من قانون البناء .

- راجع فى ذلك المادة (١٤٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء .

الإسكندرية وتتسبب فى أزمات عديدة بالمحافظة تظهر أعراضها المرضية فى مشاكل الصرف الصحى وتهالك البنية التحتية والارتفاع المبالغ فيه فى أسعار الوحدات السكنية.

ولعل أسوأ مشهد شهدته الإسكندرية جاء معبراً عن فساد الأحياء وتفاقم الأزمة بالمحافظة مشهد (عقار الأزاريطه) الذى أثار الرأى العام المصرى وليس السكندرى فقط فى ضرورة مواجهة مشكلة البناء المخالف والذى استفحل بشدة فى الإسكندرية أولاً وامتد الى باقى المحافظات.

كما انتشرت بالاسكندرية ظاهرة العقارات المائلة نتيجة لغياب الشق الرقابى من الاجهزة التنفيذية وغياب إشراف الإدارات الهندسية على العقارات التى يتم بنائها بدون ترخيص، فأصبحت تمثل خطراً داهماً على السكان والعقارات المجاورة والمارة.

وقد فشلت محافظة الإسكندرية فى مواجهة تلك الأزمة المزمنة على مدار السنوات الماضية، ولم يستطع أيّاً من المحافظين المتعاقبين على المنصب مواجهتها، وذلك لعدة أسباب البعض منها خاص بأعمال التخطيط العمرانى والآخر خاص بضعف آليات المواجهة الرادعة للظاهرة.

وفيما يتعلق بأعمال التخطيط الاستراتيجى لمحافظة الاسكندرية، فقد تعرضت الاسكندرية إلى إهمال الدولة لسنوات عديدة وحرمت من التخطيط الاستراتيجى للتوسع العمرانى، بل طالتها يد الفساد وبدلاً من التوسع العمرانى بالساحل الشمالى لاستيعاب الزيادة السكانية المستقبلية، تم تحويل مناطق الساحل الشمالى إلى سلسلة قرى ومنتجعات سياحية مع إهمال تنمية مناطق غرب الاسكندرية أيضاً وحرمانها من مد شبكات المرافق والخدمات تجاه منطقة برج العرب، الأمر الذى أدى فى النهاية الى التوسع الرأسى داخل المساحة المحدودة لمحافظة الاسكندرية لاستيعاب الزيادة السكانية ومتطلبات السوق العقارى.

أما فيما يتعلق بضعف آليات المواجهة والذى كان عاملاً أساسياً فى تفشى الظاهرة، فيتمثل فى اعتماد محافظ الاسكندرية طوال سنوات عديدة على نفس

الاليات القديمة التقليدية مثل حملات الإزالة والتي لا تمثل سوى ١٪ من مواجهة حجم المشكلة المتفاقمة في ظل تمسك الدولة بقرار عدم التصالح وملاحقة المباني المخالفة بالهدم، ولم تستطع المحافظة ملاحقة العدد الكبير للمباني المخالفة بتنفيذ قرارات الإزالة التي تدخل فيه الجهات الامنية كجهة رئيسية في عمليات تنفيذ القرار، كما لم تستطع أيضاً تقديم الردع القانوني اللازم للمقاولين المخالفين، واكتفت بتحذيرات شفوية للمواطنين بعدم شراء الوحدات السكنية المخالفة.

وأخيراً عدم تطبيق حازم لقرارات قطع جميع المرافق من مياه شرب وكهرباء وصرف صحى وغاز عن العقارات المخالفة التي تم انشاؤها بدون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص، وذلك لرغبة الحكومة فى الاستفادة من قيمة المرافق المخالفة شهرياً بدلاً من اهدارها أو سرقتها، وهو ما قامت به الحكومة من خلال ما عرف بالعدادات الكودية والتي لاتعنى تقنين للوحدات السكنية المخالفة.

ووفقاً لتصريحات محافظ الإسكندرية عبر مواقع التواصل الاجتماعى فإن محافظة الإسكندرية وفقاً لآخر احصائية بها ١٧ ألف عقار مخالف، مؤكداً ضرورة وجود تعديلات تشريعية من شأنها أن تمثل رداً لكل من تسول له نفسه مخالفة القانون. وحيث أن المحافظة ترى ضرورة وجود تشريع قانونى من البرلمان يعمل على تغليظ العقوبة، وتشريع يسمح بمصادرة المحافظة للأدوار المخالفة التى تثبت سلامتها الانشائية السليم وطرحها فى مزيدة علنية ووضع قانون يسمح بذلك بما لا يخالف الدستور ويراعى حقوق الدولة والمواطنين. ونعرض نماذج صور لعقار الأزاريطة فى ظاهرة فريدة من نوعها، وقد أطلق عليه البعض العقار المائل بالاسكندرية لبيان الشكل الذى أثر فى الرأى العام كأثر من آثار البناء المخالف. لذلك نعرض فى هذا المبحث حجم مشكلة البناء المخالف وأبعادها من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: الإجراءات القانونية المقررة لمواجهة ظاهرة البناء المخالف.

المطلب الثانى: التخطيط والتعمير ومواجهة البناء المخالف.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على ظاهرة البناء المخالف.

المطلب الأول

الإجراءات القانونية المقررة لمواجهة ظاهرة البناء المخالف

نظم المشرع الإجراءات المقررة لمواجهة ظاهرة البناء المخالف أياً كان نوعها سواء كانت بدون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص من خلال قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م ولائحته التنفيذية، وسوف نتعرض لكلاً منها على الوجه التالي:

بادئ ذي بدء، يتولى المهندس المسئول بالجهة الإدارية المختصة مسئولية المرور على مواقع الأعمال، ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة، وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفته له أثناء المرور فى السجل الذى يسلم له، ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيانات المخالفات التى تكشفته له على وجه التحديد، وما اتخذ فى شأنها من إجراءات، وعلى وجه الخصوص التأكد من الآتى:

(صدور تراخيص بالأعمال من عدمه، قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال، سريان وثيقة التأمين، مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به وخاصة فى بداية التنفيذ للتأكد من مطابقة الأعمال لخط البناء سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أى منهما وتحديد مسافة الردود إن وجدت، الإلتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت والمرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ، تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال).^(١)

ويتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض سجل الأحوال بصفة دورية على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً

(١) راجع فى ذلك المادة (١٣٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

للقانون، ويعاد إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.^(١)

وفي حالة وجود مخالفات يتعين على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:

١ - تحرير قرار إيقاف أعمال مسبب لكل من شخص المالك أو من يمثله قانوناً أو المقاول القائم بالتنفيذ أو المهندس المشرف على التنفيذ طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

٢ - تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق باللائحة.

٣ - إعداد مشروع قرار بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالطريق الإداري طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة لاعتماده من السلطة المختصة.

٤ - تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق باللائحة.

٥ - تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق باللائحة.

٦ - التأكد من تثبيت لافتة بالمخالفات بموقع العقار طبقاً للنموذج المرفق باللائحة.

٧ - متابعة إعلام ذوى الشأن بالقرارات والمحاضر الصادرة عن الأعمال المخالفة.

٨ - إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف أو إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة.

٩ - اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو قطع المرافق عن الأجزاء أو الوحدات المخالفة، والتحفظ على مواد البناء والأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بالتنسيق مع الجهات المختصة.

وسوف نتعرض للإجراءات التالية (الوقف الإداري للأعمال المخالفة، محضر

(١) راجع في ذلك المادة (١٣٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

المخالفة، الأمر بالتصحيح، قرار الإزالة)، كذلك بيان أوجه التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات، وكذا بيان التظلم من القرارات الصادرة من الجهة الإدارية والطعن عليها، أما بالنسبة للحديث عن العقوبات التي قررها المشرع في مواجهة مرتكب هذه المخالفات، فسوف نتعرض لها من خلال المطلب الأول من المبحث الثالث، وذلك وفقاً لما يلي:

أولاً: الوقف الإداري للأعمال المخالفة:

أى وقف الأعمال المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للمالك، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تدرج فى ذات الوقت فى نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل إنتهائها بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، ومن ثم فهو إجراء وقائي احتياطي^(١)، مما يعنى أن اتخاذ مثل هذه الإجراءات من الجهة الإدارية أمراً واجباً.

وقد نظم المشرع المصرى هذا الإجراء بنصه: توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.^(٢) ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها،

(١) راجع فى ذلك د. محمد الأمين كمال. التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير. مجلة الفكر. العدد الثالث عشر. الجزائر. ص ٥١٤.
(٢) راجع فى ذلك المادة (٥٩) من قانون البناء.

كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على اسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسنى النية.

وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية لافقة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن الإبقاء على هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.

ويصدر المحافظ المختص أو من ينوبه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسبباً بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، ويعلن القرار إلى ذوى الشأن.

وبذلك فإن المشرع المصرى أراد من خلال المادة المذكورة تأكيد حقيقة هامة مفادها (أن الوقاية خير من العلاج) فضلاً عما يرمى اليه من اهداف اقتصادية تتمثل فى توفير نفقات المواد المختلفة على الدولة والمواطنين فى شأن الأبنية المخالفة للقانون. ولدعم فعالية الوقف الإدارى مكن المشرع المصرى الجهة الإدارية من التحفظ خلال مدة وقف الأعمال المخالفة على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها وذلك للحيلولة بين المخالف والإمكانات التى تعينه على التمداد أو الاستمرار فى المخالفة، حيث استأنفت الفقرة الثانية من المادة أعلاه بقولها (..... كما يكون لها التحفظ على الادوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على اسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسنى النية، وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافقة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها).

ويشير وضع اللافتة المنصوص عليها إلى تحذير الغير وعدم انخداعهم في حالة اتجاه عزمهم على التعاقد مع مالك المبنى سواء بالبيع أو الشراء أو أى نوع من انواع العقود.

وتأكيداً لذات المفهوم نصت الفقرة الأخيرة من ذات المادة على مسئولية مالك البناء المخالف عن الإبقاء عن هذه اللافتة حيث نصت (ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إلزائها). ويتضمن نموذج قرار الإيقاف قى صلبه أنه اتضح للمهندس القائم بالمعاينة أن كلاً من المالك أو من يمثله قانوناً والمهندس المشرف والمقاول الأتى بياناتهم قدخالف الترخيص المنصرف له وكذلك أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية ويتضمن بيانات العقار محل المعاينة وكذلك بيانات الترخيص إن وجد وكذا بيانات المالك أو القائم بالأعمال أو من يمثله قانوناً وبيانات المهندس أو المهندس المسئول بالمكتب الهندسى المشرف على التنفيذ وبيانات المقاول.

وينص قرار الإيقاف بعد استيفاء تلك البيانات على أنه: ^(١) بعد الإطلاع على قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية تقرر:

مادة أولى: توقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور أعلاه ويعلن كلاً من المالك أو من يمثله قانوناً والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بشخصه فإن تعذر ذلك يتم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار، وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

مادة ثانية: إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف الأعمال المخالفة.

مادة ثالثة: إخطار السيد المحافظ أو من ينيبه بالمخالفات موضوع القرار عاليه

(١) راجع فى ذلك نموذج قرار إيقاف أعمال مخالفة. قانون البناء. الكرجع السابق. ص ١٦٨.

خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لاعتماد القرار الخاص بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة.

مادة رابعة: اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع الاستمرار في المخالفة أو الانتفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكابها وإخطار النيابة العامة بشأن ما تم التحفظ عليه خلال أسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها في هذا الشأن.

ويلاحظ أن المادة الثانية من منطوق القرار قد نصت على أنه (إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف الأعمال المخالفة)، وبذلك أضحى واجباً على قسم الشرطة المختص في نطاق كل حي فور تسلمه قرار إيقاف الأعمال اتخاذ اللازم قانوناً نحو تنفيذ المادة الثانية من منطوق القرار ولا سيما وضع أحد أفراد الشرطة كحرس لإيقاف الأعمال المخالفة وأيضاً لمنع المخالف من استكمال البناء المخالف أو الانتفاع بمخالفته بأي شكل من الأشكال لمدة ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لاعتماد القرار الخاص بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وتنفيذه.

وبذلك فإنه يجب أن يتضمن قرار إيقاف الأعمال المخالفة المرتكبة أمراً صريحاً بوقف الأشغال المخالفة أو الجزء المخالف منها لقانون البناء ورخصة البناء لإعادة النظر فيها من جديد وجعلها مطابقة للقانون والتنظيم المعمول بهما ولمواصفات رخصة البناء حال وجودها ليتبع ذلك إجراء ردعى يتمثل فى قرار إزالة البناء المخالف إدارياً دون حاجة إلى اللجوء الى القضاء.

يتضح مما سبق أن قرار الوقف الإدارى للأعمال المخالفة ماهو إلا قرار مؤقت وليس قراراً نهائياً وذلك لحين تصحيح المخالفة أو إزالتها أو إلغاء القرار إذا صدر حكم قضائى من محكمة القضاء الإدارى بوقف التنفيذ والإلغاء.

نخلص من ذلك إلى القول بأن الوقف الإدارى للأعمال المخالفة رغم اتسامه بصفة الإلزام فى مخاطبة المالك المخالف، إلا أنه لا يعتبر مع ذلك إجراءً عقابياً، بل له أثر ومعنى التدبير والإجراء الوقائى.

ثانياً: محضر المخالفة:

وهو النموذج المعد لتحرير المخالفات الصادر ضمن اللائحة التنفيذية لقانون البناء، ويتضمن محضر المخالفة في صلبه اسم المهندس القائم بالمعاينة وبيانات المخالف (من واقع ملف الترخيص رقم..... لسنة.....) أيّاً كان صفته سواء كان المالك أو المستأجر أو من يمثله قانوناً أو المهندس المشرف أو المقاول أو المهندس المصمم أو المهندس القائم بأعمال الاعتماد، فضلاً عن بيانات عنوان المخالف، كذلك بيانات موقع المخالفة التي تختلف في الغالب مع بيانات المخالف.

ويتم بيان رسم كروكي للموقع المخالف، ثم النص على بيان الأعمال المخالفة (قام المخالف (بدون ترخيص - بالمخالفة للترخيص) بعمل الآتي: وأن ذلك العمل مخالف لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية، وقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بالقرار رقم بتاريخ، كما تم إخطار السيد / المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده، وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور لقسم الشرطة المختص الذي يقوم بعمل التحريات اللازمة لتحديد اسم المخالف ومحل إقامته وذلك للمخالفات المقامة بدون ترخيص ثم إخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً، وتسليم صورة لكل من المخالف أو من يمثله قانوناً والمهندس المشرف/ المهندس المصمم/ القائم بالاعتماد، والمقاول المنفذ، ويحتفظ بالصورة الرابعة لدى الجهة الإدارية).

ونشير إلى أن محضر المخالفة قد جعل امكانية أن يكون المستأجر هو المخالف حسبما هو ثابت بنموذج محضر المخالفة، الأمر الذي نرى معه النظر في ادخال المتعاقدين على الوحدات السكنية المقامة بدون ترخيص ضمن بيانات المخالف تحقيقاً للردع العام، ومنعاً من اقبال المواطنين على التعاقد على تلك الوحدات بأي نوع سواء كان بالشراء للتملك أو بالإيجار، كذلك النص على عدم قبول الدعاوى التي يرفعها المتعاقدين على الوحدات السكنية المقامة بدون ترخيص ضد المالك أو من يمثله وبالأخص دعاوى صحة التوقيع والنزاع على الملكية وغيرها.

ثالثاً: الأمر بالتصحيح:

يقصد بالتصحيح: إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء، وهذا الإجراء ليس بمبادرة من المالك نفسه حائز الرخصة وإنما بإيعاز من الجهة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القانون المنظم للبناء، ولا سيما العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها والتي تتمثل في ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة في زمن وأجل معين أيضاً.

ويأتى هذا الأمر بالمطابقة على أثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها الجهة الإدارية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانوناً. ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضى تصحيحه، ومثال على ذلك: إقامة شرفة أو فتحة شبك أو هدم شرفة غرفة بالدور الأرضي واستعمالها كمحل، ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة.

مما يمكن معه القول بأن الجهة الإدارية تقوم بالحلول وجوباً محل القائم بالبناء لمطابقة أشغال البناء مع الترخيص، وذلك في إطار صلاحيات الرقابة المستمرة للجهة الإدارية على أعمال البناء.

وإذا ثبت للجهة الإدارية القائمة على أعمال المراقبة والبناء أن البناء قد تم انجازه مخالفاً لقواعد قانون البناء أو مخالفاً لقرار الترخيص بالبناء، يمكن لها أن تأمر القائم بأعمال البناء بالقيام بتصحيح العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ومواصفات رخصة البناء الصادرة له وجعلها مطابقاً لهما بالقيام بأعمال تصحيح من شأنها جعل البناء مطابقاً للأصول التقنية والهندسية المعمول بهما وفقاً للقانون على أن ينجز التصحيح خلال أجل معين تحدده الجهة الإدارية.

وبذلك فإن الأمر بالتصحيح أيضاً يعتبر من التدابير الإدارية الوقائية التي تهدف إلى تجنب المخالفات المرتكبة ضد قواعد البناء قبل استفحال آثارها السلبية كظهور

البناء المخالف والمساس بالنظام العام الجمالى للمدينة الذى يعد من الصالح العام. غير أن أمر التصحيح سيتحول من تدبير وقائى إلى إجراء ردعى عقابى عندما لا يمثل القائم بالبناء للأوامر الموجهة إليه من الإدارة أو يتمادى فى إنكار أو إهمال واجب تصحيح الأعمال المخالفة فى الوقت وبالشكل المناسبين بعد انقضاء المهلة المحددة للتصحيح، حيث أن بانقضاء تلك المدة تكون اعمال البناء فى وضع غير مطابق مع أحكام قانون البناء أى غير مشروعة من وجهة نظر قانونية وإدارية، الأمر الذى يمنح الجهة الإدارية سلطة إصدار قرارات إزالة لتلك العقارات وتنفيذها. ويلاحظ أن وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية حينما قامت بوضع اللائحة قامت بدمج نموذج قرار التصحيح والإزالة فى نموذج واحد بالشكل الوارد باللائحة والمتضمن الآتى (قرار تصحيح / إزالة أعمال، يضمن موقع العقار بالمنطقة والحي والمحافظة وبيانات الترخيص إن وجدت وبيانات المالك أو من يمثله قانوناً وبيانات المهندس أو المهندس المسئول بالمكتب الهندسى المشرف على التنفيذ وبيانات المقاول وكروكى الموقع، كذلك رقم قرار الايقاف وتاريخه وتاريخ اعلانه وكذا رقم محضر المخالفة وتاريخه.

القرار: بعد الاطلاع على قانون نظام الادارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية تقرر:

مادة أولى: إزالة / تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة من / / إلى / / والخاصة بالعقار المذكور بياناته أعلاه ملك السيد المذكور بياناته أعلاه.

مادة ثانية: يعلن كل من المالك أو من يمثله قانوناً والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بشخصه، فإن تعذر ذلك يتم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار، وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

مادة ثالثة: إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص).

واننا إذ نرى أن ذلك الأمر لا يتلائم ومقتضيات تنفيذ قرار الإزالة، حيث أنه كان ينبغي على السلطة المختصة فصل قرار التصحيح عن قرار الإزالة، وذلك بأن يشتمل قرار التصحيح كافة البيانات الواردة بالنموذج وكذلك تحديد المدة التي يتعين على المرخص له القيام بها ابتداءً وانتهاءً وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة، وكذلك النص على أنه في حالة انتهاء المدة قبل انتهاء أعمال التصحيح تحذير المرخص له من تحرير اجراء الازالة نظراً لعدم التزامه بقرار التصحيح.

رابعاً: قرار الإزالة:

بداية، نود أن نذكر أن المشرع قد نظم قرار الإزالة كإجراء في مواجهة ظاهرة البناء المخالف من خلال نص المادتين (٦٠، ٥٩) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، كما أورد باللائحة التنفيذية من ذات القانون النموذج المعد لتحرير قرار الإزالة، وسوف نتعرض لبيان أوجه المادتين المذكورتين وكذا النموذج، وذلك من خلال التالي:

النوع الأول

قرار الإزالة المنصوص عليه بالمادة (٥٩) من القانون:

أورد المشرع في بداية المادة النص على تنظيم قرار الإيقاف للأعمال المخالفة بنصه (توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاوم القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم^(١)، ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع

(١) راجع في ذلك المادة (٥٩) من قانون البناء.

بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها ، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على اسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسنئ النية ، وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية لافئة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها ، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن الإبقاء على هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها).

إلا أنه فى الفقرة الأخيرة من نص المادة المذكورة قد أشار إلى قرار الإزالة كإجراء لمواجهة ظاهرة البناء المخالف بنصه (ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسبباً بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية ، ويعلن القرار إلى ذوى الشأن)

ويستفاد من تلك الفقرة وبناء على ماسبق عليها ، أن قرار الإزالة المنصوص عليه بتلك المادة يصدر باعتماد من المحافظ المختص أو من ينيبه فى ذلك الشأن ، كما حددت تلك الفقرة المدة اللازمة لإصدار قرار الإزالة بأنها خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال المخالفة ، كما أوجبت تلك الفقرة ضرورة أن يكون القرار الصادر بإيقاف الأعمال أو تصحيحها مسبباً ، وهذا أمر بديهى لسبق تحرير محضر مخالفة يتضمن المخالفة المرتكبة وكذلك قرار إيقاف الأعمال المخالفة يتضمن بيان المخالفة فضلاً عن قرار التصحيح فى الحالات التى يصدر بشأنها ، إلا أن المشرع قد علق ذلك القرار بنصه إذا كانت تلك الأعمال الصادر بشأنها قرار الإزالة تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

ولما كان الثابت من خلال نموذج قرار إيقاف الأعمال المخالفة والذى يحرر عنه

قرار الإزالة طبقاً لنص تلك المادة قد تضمن فى صلبه (نتيجة المعاينة : اتضح لى المهندس أن كل من المالك أو من يمثله قانوناً والمهندس المشرف والمقاول الآتى بياناتهم قد خالف الترخيص المنصرف له المذكور بياناته أسفله وكذلك أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية)، الأمر الذى يشير فى الغالب إلى أن قرار الإزالة المنصوص عليه بتلك المادة والذى يحرق عقب تحرير قرار ايقاف الأعمال المخالفة يتعلق بمخالفة المرخص له للترخيص المنصرف له الصادر طبقاً للاشتراطات البنائية المعتمدة تطبيقاً لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية، أو بالمخالفات العادية غير الصادر بشأنها قرارات الإزالة الوجوبية المنصوص عليها بالمادة (٦٠) من ذات القانون.

وخير دليل على ذلك فضلاً عما سبق ذكره، أن النموذج المدمج لتحرير قرار التصحيح أو قرار إزالة الأعمال المخالفة الوارد باللائحة التنفيذية والموضوع من قبل وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، قد تضمن فى صلبه ضرورة أن يشتمل قرار الإزالة المحرر رقم قرار الإيقاف وتاريخه وتاريخ إعلانه، وذلك على خلاف ما تقضى به المادة (٦٠) وذلك على النحو الذى سنبينه لاحقاً، حيث ورد بالنموذج قرار تصحيح / إزالة أعمال، يبين به موقع العقار بالمنطقة والحي والمحافظة وبيانات الترخيص إن وجدت وبيانات المالك أو من يمثله قانوناً وبيانات المهندس أو المهندس المسئول بالمكتب الهندسى المشرف على التنفيذ وبيانات المقاول وكروكى الموقع، كذلك رقم قرار الايقاف وتاريخه وتاريخ اعلانه وكذا رقم محضر المخالفة وتاريخه).

وقد ورد بتفسيرات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية فى سبيل التعليق على تلك المادة (وقد جاء نص المادة (٥٩) يتضمن منح التفويض أو الإنابة لأى مسئول فى المحافظة بأن يصدر قرار الأزالة أو التصحيح فى المخالفات العادية غير المقرر لها الإزالة الوجوبية من المحافظ المختص أو من ينيبه)، الأمر الذى يكون معه النموذج المحرر بشأن قرار الإزالة الوارد باللائحة يتعلق بالمخالفات العادية غير الصادر بشأنها قرارات الإزالة الوجوبية أو بمخالفة المرخص له للترخيص المنصرف له).

وحيث أن المادة ٢٦ من قانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩م والمعدل بالقانونين رقمي ٥٠ لسنة ١٩٨١م، ١٤٥ لسنة ١٩٨٨م تنص على أنه (يعتبر المحافظ ممثلاً للسلطة التنفيذية بالمحافظة، وللمحافظ أن يتخذ جميع الإجراءات الكفيلة بحماية أملاك الدولة العامة والخاصة وإزالة ما يقع عليها من تعديات بالطريق الإداري).

كما أن المادة ٣١ من ذات القانون تنص على أنه (للمحافظ أن يفوض بعض سلطاته وإختصاصاته إلى مساعديه أو إلى سكرتير المحافظة أو السكرتير العام المساعد أو إلى رؤساء المصالح أو رؤساء الوحدات المحلية الأخرى..).

وعلى ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويخطر ذوى الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول، فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

وفى حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تلتزم الجهة الإدارية بإتخاذ الإجراءات القانونية، ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلق المبنى بالطريق الإداري من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية.^(١)

ونحن نرى إزاء ذلك أن المشرع أراد أن يقوم المخالف بتصحيح الأعمال المخالفة التى قام بها وذلك بإزالتها على نفقته وذلك من المتعذر بمكان أن يقوم به المخالف، لذا على الجهة الإدارية أن تشرع فى تنفيذ قرار الإزالة فور اعتماده من المحافظ أو من ينيبه على أن يتضمن نص القرار (الإخلاء الإداري حال الإنشغال بالسكان)،

(١) راجع فى ذلك المادة (٦١) من قانون البناء.

وذلك أمر ضرورى لتنفيذ قرار الإزالة تنفيذاً صحيحاً، أو اصدار قرار إخلاء إدارى مستقل يتماشى مع تاريخ اعتماد قرار الإزالة بحيث يعتمد القرارين فى آن واحد استعداداً لتنفيذهما، كون المشرع قد جعل من إخلاء المبنى بالطريق الإدارى سنداً وركيزة أساسية لتنفيذ قرارات الإزالة على العقارات حال انشغالها بالسكان حيث ذكر المشرع نصاً (ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلق المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات قضائية)، ولولا أهمية الإخلاء الإدارى كسبيل من سبل تنفيذ قرار الإزالة لما نص عليه المشرع المصرى فى قانون البناء محل البحث.

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاء مبانيهم وبيانات العين التى تم إخلاؤها، وتعتبر العين خلال المدة التى تستغرقها أعمال التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً.

ويكون لمن تم إخلاء العين التى كان يشغلها الحق فى العودة إليها فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حال امتناعه. ويتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها إضافة إلى القيمة الإجبارية للوحدات التى تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الإنتهاء من الأعمال.

بذلك يمكن أن نسمى قرار الإزالة الصادر تطبيقاً لأحكام المادة (٥٩) من هذا القانون (قرار الإزالة فى المخالفات العادية غير الوجودية).

النوع الثانى

قرار الإزالة المنصوص عليه بالمادة (٦٠) من قانون البناء:

نظم المشرع قرار الإزالة المنصوص عليه بتلك المادة بنصه (تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية: ^(١)

(١) راجع فى ذلك المادة (٦٠) من قانون البناء.

- ١ - المباني والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص.
- ٢ - الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع المقررة قانوناً والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
- ٣ - التعديات على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالإشتراطات.
- ٤ - الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات.
- ٥ - التعديات على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار.
- ٦ - المباني والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية.

ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال، ولا يجوز التجاوز عن هذه المخالفات.^(١)

وقد ورد بتفسيرات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية فى سبيل التعليق على تلك المادة (وقد جاء نص المادة (٦٠) حازماً وفاعلاً بضرورة إزالة المخالفات الستة المذكورة بالمادة وبالطريق الإدارى وعلى نفقة المخالف، كما قررت المادة بأن يصدر القرار من المحافظ المختص فقط فى هذه المخالفات نظراً لخطورتها، ولم تمنح التفويض أو الإنابة لأى مسئول فى المحافظة بعكس المادة (٥٩) من ذات القانون التى أشارت إلى أن يصدر قرار الأزالة أو التصحيح فى المخالفات العادية غير المقرر لها الإزالة الوجوبية من المحافظ أو من ينيبه، كما أن المادة (٦٠) المشار إليها قررت إصدار قرار الإزالة الوجوبية دون التقيد بإصدار قرار إيقاف الأعمال المخالفة وإجراءات وإعلان قرار الإيقاف الواردة بالمادة (٥٩) نظراً لجسامة وخطورة هذه المخالفات الوجوبية الستة المشار إليها لسرعة إزالتها قبل إستفحالها).

(١) تنص المادة (١٣٥ مكرر) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء على أنه (يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قراراً بالتجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى تم تنفيذها والتى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، وذلك فى الحدود التالية ١٥ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلّة على الطرق والأفنية، ٥ ٪ من الطول الظاهر لدرج السلم...) وذلك وفقاً لباقي الحدود الفنية المبينة بنص المادة.

بذلك يتعين على مهندس الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حال ارتكاب أيًا من المخالفات المنصوص عليها بتلك المادة أن يبادر إلى تنفيذ نصها تنفيذاً حرفياً بتحرير قرارات الإزالة دون التقييد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال أى بدون التقييد بإصدار قرار إيقاف الأعمال المخالفة وإجراءات وإعلان قرار الإيقاف الواردة بالمادة (٥٩) نظراً لجسامة وخطورة هذه المخالفات الوجوبية الستة المشار إليها.

هذا، ونشير إلى أن قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ قد إستحدث حالتين من حالات الإزالة الوجوبية التى تزال بقرار من المحافظ المختص دون إجراءات تسبقها ولم تكن موجودة فى القانون الملغى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وهى:

١ - المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص، وذلك إحتراماً للقانون وللمحافظة على أرواح المواطنين، وأيضاً لعدم خلق مبانى عشوائية ومناطق غير مخططة أو مبانى غير آمنة فضلاً عن الإلزام بضرورة الحصول على ترخيص قبل البناء لوضع المبنى تحت الإشراف الفنى عند إقامته.

٢ - المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية، وذلك حتى يتحقق الغرض من القانون وهو عدم البناء على أراضى غير مخططة ولعدم قيام المبانى والمنشآت العشوائية.

وبذلك، فإن القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ قد وضع آلية قانونية فاعلة وسريعة لإزالة المخالفات الخطيرة والجسيمة وجوبياً بقرار مسبب من المحافظ المختص وحده ودون أية إجراءات أخرى أو قرارات تسبقه، وتكون الإزالة بالطريق الإدارى وعلى نفقة المخالف، كما أنه لا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات بأى حال من الأحوال، وذلك دون الإخلال بالإجراءات الجنائية الواردة بأحكام المادة (١٠٢) من باب العقوبات بقانون البناء مع ضرورة التنبيه على مجالس المدن والأحياء بالمحافظة بالالتزام التام بذلك والعرض على المحافظ مباشرة لإستصدار قرار الإزالة إلزاماً بأحكام القانون.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى سبيل تنفيذ قرار الإزالة الوجوبية المنصوص عليه بالمادة (٦٠) محل العرض أن تخلى المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية.^(١)

ونحن نرى إزاء ذلك، أنه ينبغى على الجهة الإدارية أن تشرع فى تنفيذ قرار الإزالة فور اعتماده من المحافظ المختص على أن يتضمن نص القرار (الإخلاء الإدارى حال الإنشغال بالسكان)، وذلك أمر ضرورى لتنفيذ قرار الإزالة تنفيذاً صحيحاً، أو إصدار قرار إخلاء إدارى مستقل يتماشى مع تاريخ اعتماد قرار الإزالة بحيث يعتمد القرارين فى آن واحد استعداداً لتنفيذهما، كون المشرع قد جعل من إخلاء المبنى بالطريق الإدارى سنداً وركيزة أساسية لتنفيذ قرارات الإزالة على العقارات حال انشغالها بالسكان حيث ذكر المشرع نصاً (ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلى المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات قضائية)، ولولا أهمية الإخلاء الإدارى كسبيل من سبل تنفيذ قرار الإزالة لما نص عليه المشرع المصرى فى قانون البناء محل البحث.

وإننا إذ نرى ومن خلال ما سبق، أن اللائحة التنفيذية لم تتضمن نموذجاً لقرار الإزالة الوجوبية، الأمر الذى تكون معه وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية وكذلك جهاز التفيتيش الفنى على أعمال البناء قد تسبب كلاهما فى عدم تطبيق ذلك النموذج حسبما هو وارد بتفسيراتها، فضلاً عن عدم الفهم والوعى الكامل لقرارى الإزالة المنصوص عليهما بكلتا المادتين محل القرار.

خامساً: التفيتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات:

يختص جهاز التفيتيش الفنى على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفيتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى جميع أنحاء الجمهورية، وعلى الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفيتيش

(١) راجع فى ذلك المادة (٦١) من قانون البناء.

المختصة من الجهاز وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التى يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.^(١) ويكون للعاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء صفة مأمورى الضبط القضائى ، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع الوزير المختص بالإسكان،^(٢)

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأمورى الضبط القضائى وذلك بالنسبة للجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص. كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق ، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

كما يتولى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديددها قرار

(١) راجع فى ذلك المادة (٥٨) من القانون.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١١٣) من القانون.

من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.^(١)

ويتولى الجهاز سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار.

سادساً: التظلم من القرارات الصادرة من الجهة الإدارية والطعن عليها:

يجوز لذوى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقاً لقانون السلطة القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معمارى أو مهندس تخطيط عمرانى، والآخر مهندس مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين غير قابلة للتجديد.^(٢)

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة، وعلى اللجنة أن تبث فى التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار التظلم بمثابة رفضه.

(١) راجع فى ذلك المادة (١٣٦) من اللائحة التنفيذية.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١١١) من قانون البناء.

إجراءات لجنة التظلمات: (١)

يحق لذوى الشأن التظلم من قرارات الجهة الإدارية لدى لجنة التظلمات التى يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيلها طبقاً لأحكام المادة (١١١) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، والتى تختص بالنظر فى التظلمات المقدمة من ذوى الشأن، على أن تختار اللجنة مقررأ لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوى الشأن على اللجنة للبت فيها طبقاً لأحكام القانون، وتعد اللجنة اجتماعاً واحداً على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ، ويعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويتعين على اللجنة فى حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوى الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوى الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم.

الطعن

على كافة القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:

نظم المشرع الطعن على كافة القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون من خلال المادة (١١٤) من قانون البناء، والتى تنص على أنه: (تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على

(١) راجع فى ذلك المادة (١٣٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك). (١)
نخلص من تلك الإجراءات أن المشرع من خلال قانون البناء الموحد رقم ١١٩
لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية أراد إحكام السيطرة على عملية البناء لما لها
من أهمية بالغة في الحياة الإنسانية كون المسكن الملائم من أهم المتطلبات الضرورية
التي يسعى الإنسان إلى تحقيقها في جو من السلامة والأمان، وأنه وإن كان هناك
قصور فالأمر يرجع إلى آلية التطبيق من قبل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم
والقائمين عليها.

(١) راجع في ذلك المادة (١١٤) من قانون البناء.

المطلب الثانى

التخطيط والتعمير ومواجهة البناء المخالف

إن لتنظيم وتخطيط المدن أهمية قصوى فى حياة الشعوب والمجتمعات ، إذ يعتبر من أهم الدعائم الرئيسية لقيامها وتسيير حياة المواطنين وتطورهم فيها ، ومن هنا كانت أهمية التشريعات الخاصة بتنظيم وتخطيط المدن ولا سيما قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ التى تم بموجبه إلغاء قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ واحتوائه على النصوص المنظمة للتخطيط والتنظيم ، وجدير بالذكر أن عدم مخالفة تلك النصوص من المعايير الهامة التى تقاس بها مدى تقدم الدول والمجتمعات وباتت من أولويات المجتمعات المتحضرة لضمان حماية مدنها من التخلف والعشوائية.

وقد فسر ابن خلون العمران بأنه «خلاصة الظواهر الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والبيئية وهو خلاصة الناتج الانسانى فى المجتمع».

وعرف قاموس لروس العمران بأنه تطبيق لقواعد القديس ايربان saint urbain وتعنى قواعد بناء المدن «وهى علم تقنية بناء وتهيئة المجتمعات البشرية للمدن والقرى».

وبهذا الخصوص يذهب الاستاذ جاكينيون jacquignon بتحديد مفهوم العمران بأنه «فن تهيئة المدن».

فى حين يعرف الاستاذ اوبى aupy العمران بأنه «مجموعة الاجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التى تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلانى وانسانى»^(١).

ونظراً لأهمية التخطيط العمرانى وفاعليته فى الارتقاء بالمظهر الجمالى للدولة المصرية فضلاً عن الدور الذى يمارسه فى القضاء على ظاهرة البناء المخالف ، أورد

(١) راجع فى ذلك د. محمد زياد الملا. د. محمد طلال عقيلى.. المرجع السابق. ص ١٤٥.

المشرع من خلال قانون البناء النص على الجهات التي تقوم بمهمة التخطيط العمرانى محدداً لكل منها الدور الذى تلعبه لممارسة هذا العمل على أكمل وجه. وحيث أن المادة (٧) من اللائحة التنفيذية لقانون الادارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩م الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩م تنص على أنه (تتولى المحافظة فى مجال الإسكان والشئون العمرانية والمرافق البلدية اقتراح مشروعات التخطيط العمرانى فى دائرتها والموافقة على الخطط والمشروعات العامة المتعلقة بالإسكان والتشييد والمرافق.....).

ولما كان التخطيط الاستراتيجى: هو الذى يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومى أو الإقليمى أو المحافظة أو المدينة أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى، واستعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل على المستوى التخطيطى.

لذلك سوف نتحدث فى ذلك المطلب على الجهات المنوط بها مهمة التخطيط العمرانى المنصوص عليها فى القانون، وذلك من خلال التالى:

أولاً: اختصاصات المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية:

ثانياً: اختصاصات الهيئة العامة للتخطيط العمرانى:

ثالثاً: اختصاصات الإدارة العامة للتخطيط العمرانى:

وما تجدر ملاحظته أن تلك الجهات منصوص عليها فى القانون على سبيل الحصر، وبالتالى يمتنع على غيرها القيام بمهامها.

أولاً: اختصاصات المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية:

نص المشرع على أنه ينشأ مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية العامة، ويكون مقره مدينة القاهرة، ويشكل برئاسة رئيس مجلس الوزراء، وعضوية الوزراء المختصين، ورؤساء الجهات المعنية بالتنمية

العمرانية واستخدمات أراضى الدولة ، وعشرة من الخبراء المتخصصين فى المسائل ذات الصلة نصفهم على الأقل من غير العاملين فى الحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص ، ويصدر بتشكيل المجلس وبنظامه الأساسى قرار من رئيس الجمهورية.^(١)

ويباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الاختصاصات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية، وله على الأخص ما يأتى: ^(٢)

١ - إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضارى على المستوى القومى.

٢ - التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدمات أراضى الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجى القومى.^(٣)

٣ - إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة ، واعتماد الضوابط والمعايير المتبعة فى تحديد برامج الحفاظ عليها وأولوياتها وآليات التنفيذ ومصادر التمويل بناءً على عرض الوزير المختص بالثقافة.

٤ - اقتراح وابداء رأى فى مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية.

٥ - تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الاستراتيجى القومى والمخططات الاستراتيجية الاقليمية^(٤) ، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم نحو تحقيق الأهداف القومية.

(١) راجع فى ذلك المادة (٣) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٤) من قانون البناء.

(٣) المخطط الاستراتيجى القومى : هو المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على كامل مساحة الجمهورية ، ويبين المشروعات القومية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى التنفيذ.

(٤) المخطط الاستراتيجى الاقليمى : هو المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل اقليم من الاقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الاقليمية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى هذا التنفيذ وذلك فى إطار المخطط الاستراتيجى القومى.

٦ - اعتماد الأسس والمعايير والدلائل الإرشادية التي يضعها الجهاز القومي للتنسيق الحضارى.

٧ - إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط، واعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات وآليات تنفيذها ومصادر التمويل بناءً على عرض المحافظ المعنى.

٨ - إقرار واعتماد مخططات وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل لمشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشائها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية طبقاً للمخططات الاستراتيجية القومية للمحافظات والأقاليم التخطيطية والمعتمدة بالمخطط الاستراتيجى القومى، ويتخذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار إنشائها من رئيس الجمهورية.

٩ - تجميع الاشتراطات الخاصة بالموافقات على التراخيص المنصوص عليها فى القوانين والقرارات ذات الصلة من الجهات المختصة بإصدار هذه الموافقات، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الاشتراطات الواجب الالتزام بها لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء وإصدار التراخيص، بالإضافة الى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة وذلك دون الحاجة الى الحصول على الموافقات المشار إليها من تلك الجهات عند إصدار التراخيص.

وللمجلس فى سبيل تنفيذ اختصاصاته ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة للقيام بها.

ونظراً لأهمية البند التاسع ورد النص فى اللائحة التنفيذية لقانون البناء على أنه (يخاطب المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية جميع جهات الدولة لتحديد الاشتراطات الخاصة بإصدار التراخيص بكل جهة، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس، وفى حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات واحدة من الشروط الواجب توافرها لإصدار الترخيص.

ويصدر المجلس كتاباً يتضمن كافة تلك الاشتراطات ويتم توزيعه على الوزارات

والمحافظات والجهات المعنية للإلتزام به دون الحاجة الى الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص.

كما يتولى المجلس اعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بكل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية داخل نطاق اختصاصها وبعد التنسيق مع الوزير المختص^(١).

ثانياً: اختصاصات الهيئة العامة للتخطيط العمرانى:

الهيئة العامة للتخطيط العمرانى هى جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظة، ومراجعة إقرارات المخططات العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة^(٢).

وتتولى الهيئة التحقق من مطابقة تلك المخططات والبرامج طبقاً للأهداف والسياسات المشار إليها، وترفع تقاريرها فى هذا الشأن للوزير المختص لعرضها على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

وتبشر الهيئة العامة للتخطيط العمرانى الاختصاصات المنوطة بها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ولها على الأخص ما يأتى: ^(٣)

١ - وضع البرنامج القومى لإعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها.

٢ - إعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظة والمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى.

(١) راجع فى ذلك المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٥) من قانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (٦) من قانون البناء.

٣ - مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى وأحوزتها العمرانية.

٤ - إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

٥ - إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها.

٦ - تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

٧ - تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية.

٨ - تطوير آليات تنفيذ المخططات الاستراتيجية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.

٩ - تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة.

١٠ - اقتراح وإبداء الرأي في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية.

ويكون بكل اقليم اقتصادى مركز اقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالاقليم ، كما يتولى الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الاقليم ، ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات مدن وقرى تلك المحافظات، إعداد كراسة الشروط المرجعية لأعمال المخطط التفصيلى للمدينة والقرية، ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها قرار من الوزير المختص.^{(١)،(٢)}

ويتولى المجلس التنفيذى بالمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى من خلال مراكزها الاقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية

(١) راجع فى ذلك المادة (٧) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٨) من اللائحة التنفيذية.

المحلية على مستوى المحافظة، وذلك وفقاً للاحتياجات التي يحددها المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وفى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية^(١) وتتولى المراكز الاقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة لهيئة التخطيط العمرانى إعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، على أن يراعى عند وضع مشروعات المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى التى تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والاشتراطات التى يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية^(٢)، ويجب أن يراعى فيه على الأقل القواعد الأساسية الآتية: أن يكون وفقاً لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية، الضوابط وأسس التعامل مع المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بها قرار من المجلس، ما ورد بتقرير الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية^(٣).

ومما تجدر الإشارة إليه أن الهيئة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وهى فى سبيلها لإعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات وذلك وفقاً لما تجريه الهيئة بالتنسيق مع الجهات المختصة من دراسات تخطيطية وتنموية وبمراعاة وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة^(٤).

ويتم اعتماد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على عرض الوزير المختص، وينشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية.

(١) راجع فى ذلك المادة (٩) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٠) فقرة ٢ من قانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية.

(٤) راجع فى ذلك المادة (١٠) فقرة ١ من قانون البناء.

ثالثاً: اختصاصات الإدارة العامة للتخطيط العمرانى:

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، تتولى داخل نطاقها الإدارى القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدى لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمى للهيئة العامة للتخطيط العمرانى لإقليم المحافظة.^(١)

وتحدد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات وفقاً لدلائل أعمال المخططات العمرانية التى تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى، احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقتراح المشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها.^(٢)

وتعرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجى العام^(٣)، وتتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبى المحلى، ويتولى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناءً على ما يبدى من ملاحظات ويقوم

(١) راجع فى ذلك المادة (٨) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١١) من قانون البناء.

(٣) يقصد بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية : مخطط المدينة أو القرية الذى يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلى فى إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التى تضم المدينة أو القرية، ويحدد الحيز العمرانى للمدينة أو القرية، واستعمالات الأراضى المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمرانى، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل.

بإجراء ما يلزم من تعديلات، وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بالمراجعة النهائية لمشروع المخطط وإقراره، ويكون اعتماد المخطط من الوزير المختص أو من يفوضه بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى المختص، وينشر قرار اعتماد المخطط فى الوقائع المصرية.^(١)

وتهدف عملية التخطيط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية إلى تحديد الملامح الأساسية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، والتعامل مع كل المقومات والعناصر الطبيعية الواقعة فى حدودها.^(٢)

ويتكون مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية من خرائط وتقارير طبقا لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ويراعى فى إعدادها على الأخص الخطوات التالية:^(٣)

١ - الإعداد: تقوم الهيئة بمخاطبة المحافظ المختص لتيسير مهمة التعاقد معه المكلف من قبل الهيئة لإمداده بكل البيانات السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والبنية الأساسية المتاحة، بالإضافة إلى خرائط التطور العمرانى للمدينة أو القرية، الحيز العمرانى المعتمد، كردون المدينة أو القرية وغير ذلك من الخرائط الأساسية.

ويعد التعاقد معه برنامجا زمنيا لإعداد المخطط على أن تخطر به المركز الإقليمى والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها فى كراسة الشروط، على أن يرتبط البرنامج الزمنى بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجى العام.

٢ - تحديد الوضع الراهن: يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقا لما يلى:
الدراسات العمرانية وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخى واستعمالات

(١) راجع فى ذلك المادة (١٢) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٩) من اللائحة التنفيذية.

(٣) راجع فى ذلك المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

الأراضى بما فى ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقاً للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقاً للكثافات السكانية وملكيات الأراضى الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى.

الدراسات الاقتصادية وتشمل جوانب الاقتصاد المحلى المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والإمكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخول والإنفاق، بالإضافة إلى رصد جميع القضايا الاقتصادية بالمدينة أو القرية.

دراسات البنية الأساسية وتشمل دراسة شبكات الطرق والكهرباء والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحى وغيرها من المرافق والبنية الأساسية. الدراسات الاجتماعية وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعى والاقتصادى لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعية القائمة والمستهدفة فى التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية.

تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية فى المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها فى المستقبل

ويلزم أن تتناول دراسات الوضع الراهن المشار إليها تأثيرها على الجوانب الآتية:

(أ) حماية البيئة العمرانية وما تتضمنه من جوانب مختلفة وتحديد الأثر البيئي لهذه القطاعات على السكان.

(ب) المرأة والفقراء والمهمشين وتحديد احتياجاتهم من الإسكان والمرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية.

(ج) الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدني والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبي المحلي ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدني في هذه الاقتراحات.

٣ - صياغة الرؤية المستقبلية: يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمني للمخطط عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وبنية أساسية وبيئية، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التي تحقق هذه الرؤية آخذاً في الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

٤ - مشروع المخطط الاستراتيجي العام: تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويعتبر من أهم مخرجاته على الأقل ما يلي:

(أ) وضع المخطط الاستراتيجي على المدى القصير والمتوسط، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحاً على خرائط المخطط والحيز العمراني مناطق الاستعمالات الآتية:

المناطق السكنية، المناطق الأثرية، المناطق ذات القيمة المتميزة، مناطق وسط المدينة، المناطق السياحية، المناطق الصناعية، المناطق الحرفية، المناطق التجارية، مناطق إعادة التخطيط، المناطق غير المخططة، مناطق الامتداد.

غير ذلك من المناطق التي يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها، على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة

الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها فى إقامة المشروعات التى تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية.

وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق.

(ب) وضع الحيز العمرانى للمدينة أو القرية حتى سنة الهدف.

(ج) وضع مخطط استعمالات الأراضى لجميع الاستعمالات الحالية والمستقبلية حتى سنة الهدف موضحا الاستعمالات المسموح بها.

(د) الاشتراطات التخطيطية والبنائية التى تحدد أهم السمات العمرانية للمناطق ومنها على الأخص توضيح الكثافة السكانية الاجمالية للمدينة أو القرية، على أن يراعى فى تحديد الكثافة السكانية ما يلى :

المدن والقرى المحاطة بالأراضى الزراعية أو المحددات الطبيعية.

المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التى تنشأ فى الأراضى الصحراوية، المدن والقرى ذات الطبيعة الخاصة مثل الواقعة بالمحافظات الحدودية أو المتاخمة لمنشآت أو مرافق عسكرية.

(هـ) تحديد الكثافة البنائية وعلاقتها بالكثافة السكانية، الارتفاعات، وغير ذلك من الاشتراطات البنائية التى يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية.

أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحلية فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجى لها على ما يلى :

تحديد الحيز العمرانى حتى سنة الهدف مبيناً مواقع الامتداد العمرانى المستقبلى ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت.

تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقاً لما يرد بالمخطط الاستراتيجى العام للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور.

فى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات

مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها. وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التى لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع العمرانى ومتطلبات الدفاع المدنى والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية طبقاً للكثافات البنائية التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتسرى هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها.

وتلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون.^(١) وتعد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناءً على الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى.^(٢)

وعند الانتهاء من المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية، وطبقاً لنتائج المخطط الاستراتيجى العام وأولوياته، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية^(٣) وفقاً لبرنامج زمنى للمناطق المحددة

(١) راجع فى ذلك المادة (١٥) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٤) من قانون البناء.

(٣) بقصد بالمخطط التفصيلى : المخطط التنفيذى للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية

بالمخطط الاستراتيجي العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني طبقاً لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلي ودلائل الأعمال إن وجدت المعدة بالاتفاق مع المركز الاقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة، أما بالنسبة للمناطق الصناعية والسياحية المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية فيتم إعداد المخططات التفصيلية الخاصة بها عن طريق الهيئة العامة للتنمية الصناعية والهيئة العامة للتنمية السياحية طبقاً لذات الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التفصيلي.^(١)

ويهدف المخطط التفصيلي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وآمنة، ويكون من ضمن مكوناته: الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها، البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة من إسكان ومرافق وخدمات ونقل وما إليه وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها، الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام.^(٢)

ويتم إعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي، وفي إطار المخطط

لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام.

(١) راجع في ذلك المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية.

(٢) راجع في ذلك المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية.

الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلى (الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة بما فيها من استعمالات قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحى وشبكات أرضية أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء، الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضى وأبعادها حسب نوعية الاستعمال، ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية، حالات المباني، ارتفاع المباني، الكثافة السكانية ومعدل التزاحم، الكثافة البنائية.....)^(١).

وحسناً ما أورده المشرع من النص على أن يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادى والاجتماعى والبيئى والعمرانى والأوضاع المحلية، ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث باتباع ذات القواعد والإجراءات المتبعة فى هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجى العام واعتماده.^(٢)

إلا أنه يؤخذ فى سياق الحديث عن التخطيط العمرانى ما تم النص عليه من انشاء المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويقوم هذا المجلس كما تنص المادة (٤) من القانون والمادة (٢) من اللائحة التنفيذية على تجميع كافة اشتراطات البناء التى تحددها جهات الدولة المختلفة مثل الطيران المدنى والزراعة والآثار والقوات المسلحة والتنمية السياحية والصناعية فى كتيب ليتم ارساله الى الجهة الادارية وهى الاحياء وأجهزة المدن ليتم الالتزام بها عند اصدار تراخيص البناء، بدلاً من النظام القديم الذى كانت تقوم فيه أجهزة المحليات بارسال طلب الترخيص إلى تلك

(١) راجع فى ذلك المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٣) من قانون البناء.

الجهات المتعددة للحصول على موافقتها الأمر الذى كان يستغرق وقتاً طويلاً وكان يتم استغلاله من مهندسى وموظفى الاحياء كوسيلة للابتزاز، بينما القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ نص على تجميع هذه الموافقات بدلاً من الحصول عليها بشكل منفرد. وللأسف الشديد وحتى الآن لم تقم الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بتجميع الاشتراطات واصدار قرار بها يكون ملزماً لكافة الجهات، مما أدى الى توقف اصدار التراخيص أو اصدارها معيبة بسبب عدم وجود تلك الاشتراطات لدى الجهة الادارية، مما جعلها تلزم المواطنين باحضار هذه الموافقات دون مخاطبة تلك الجهات.^(١)

كما أن الأمر ليس قاصراً فقط على الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، بل يمتد ليشمل الهيئة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والمركز الاقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة والإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات كون كلاً من الجهات المذكورة لم يقوموا باختصاصاتهم المنوطة بهم على الوجه الأكمل وبصفة كاملة.

(١) راجع فى ذلك م. بهاء خميس يونس. الاختلافات القانونية فى مجال العمران واثرها فى اعمال التنمية العمرانية بالمدن المصرية الجديدة. ص ١٦.

المطلب الثالث

الآثار المترتبة على ظاهرة البناء المخالف

إن الإنسان مطالب من خالقه بعمارة الأرض التي استخلف فيها إعمالاً لقوله سبحانه وتعالى على لسان نبيه "صالح" عليه السلام (يا قوم اعبدوا الله ما لكم من إله غيره هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها فاستغفروه ثم توبوا إليه إن ربي قريب مجيب)^(١)، ومعنى استعمركم فيها: أى فوض إليكم أمر عمارتها.

فالإنسان فى حاجة إلى مساكن يأوى إليها، ومشروعات يعمل فيها، وشوارع معدة يمر من خلالها، وحدائق خضراء يتنزه فيها..... إلى غير ذلك من المنشآت التى يقيمها على مساحة الأرض، وإقامة هذه المنشآت والمباني ينبغى ألا يتم عبثاً وبطريقة عشوائية وإنما بناءً على دراسة تنتهى بإخضاعها لقواعد تنظيمية والتى تهدف فى الأصل إلى المحافظة على الطابع العمرانى والتكوين العمرانى.

ولما كانت المباني تمثل قيمة اقتصادية وثروة قومية للبلاد، لذا كان ينبغى أن تسيّر حركة العمران وفقاً لقواعد تحدد النواحي الفنية والصحية لسلامتها وسلامة الأفراد، ولم يبدأ النص على تشريعات عمرانية متخصصة إلا ابتداءً من أواخر القرن التاسع عشر، فصدر قانون التخطيط العمرانى فى السويد عام ١٨٧٤، وفى هولندا عام ١٩٠١، وفى بريطانيا عام ١٩٠٩، وفى فرنسا عام ١٩١٩ رغم أنها بلد التقنيات الشهيرة، أما فى مصر فلم يصدر قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ إلا فى الربع الأخير من القرن العشرين، وقد ألغى هذا القانون بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الذى خصص الباب الأول منه للتخطيط العمرانى، مع ملاحظة أنه مع بداية تنظيم الحركة العمرانية فى مصر لجأت السلطة الى مجموعة من التشريعات معظمها مستمد من النظم الأوربية والتى أنتجت

(١) الآية (٦١) من سورة هود.

نسيجاً عمرانياً شبه أوروبى أفقد المدينة الكثير من خصائصها التى يجب ان تنبع من العادات والتقاليد وطبيعة الجو بالبلاد.

وقد أصبحت أغلب التجمعات العمرانية فى المدن المصرية فى السنوات الأخيرة تتمثل فى مجموعات مترakمة، عشوائية أو شبه عشوائية، من الأبنية غير المنتظمة التى تخالف كثيراً أبسط المبادئ العمرانية كقواعد الارتفاع والمسافات البينية، وتنقصها بعض التجهيزات الأساسية كشبكة الصرف الصحى وشبكة الطرق المناسبة، كما تفتقر كثيراً إلى اللمسات الجمالية، ويرجع ذلك كله الى عدم كفاية التنظيم القانونى للتنظيم والتعمير من الناحية النظرية فضلاً عن سوء التطبيق أو التقاعس عنه، بالإضافة إلى عدم احترام قواعد هذا التنظيم من الناحية العملية.

وبمراجعة أحكام القوانين واللوائح التنفيذية التى صدرت فيما يتعلق بأحجام أو كمية المبانى وارتفاعاتها وتأثير ذلك على التخطيط والتعمير، نجد أن معظم الأسس والقواعد التى وضعت باللوائح التنفيذية لمختلف قوانين المبانى فى مصر منذ صدور أول قانون لتنظيم المبانى فى مصر عام ١٩٤٠ حتى القانون الأخير ٢٠٠٨ للتحكم فى كمية المبانى أو ارتفاعاتها لم تتغير أو تتطور رغم ما فى هذه الأسس والقواعد من قصور.^(١)

لذلك ومن خلال ما سبق سرده وما أسفر عنه البحث يتضح تنوع مخالفات التنظيم وكثرتها، وقد تركت هذه المخالفات آثاراً سلبية على البيئة العمرانية من حيث فقدان الهوية والطابع المميز للعمارة، فضلاً عن آثارها المباشرة على البيئة العمرانية مثل غياب الطابع المعمارى للمحافظة المتمثل فى غياب توحيد شكل الواجهات والإرتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء، كذلك عدم مراعاة قانون البناء للخصائص العمرانية من حيث تحديد الكثافة السكانية أو حركة المرور أو الخصائص البيئية مثل دخول اشعة الشمس لأجزاء السفلية فى فصل الشتاء، كذا نتعرض لبيان الناحية الجمالية والبيئية المرجوة، وسوف نوضح تلك الآثار وفقاً لما يلى:

(١) راجع فى ذلك د. ابراهيم حسن ابراهيم شرف الدين. المرجع السابق. ص ٣.

أولاً: آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية.

ثانياً: سلبات وإيجابيات قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.

أولاً: آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية:

وسوف نتعرض لبيان تلك الآثار من خلال بيان فقدان الهوية والطابع المميز للعمارة، كذلك بيان آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية، ثم نتعرض لبيان عدم مراعاة قانون البناء الخصائص العمرانية، كذا نتعرض لبيان التأثير على الناحية الجمالية والبيئية المرجوة، وذلك وفقاً لما يلي:

أولاً: فقدان الهوية والطابع المميز للعمارة:

انعكست أنظمة البناء على بيئة العمارة مما أدى الى عدم تجانس الطابع المعماري من حيث الارتفاعات وفوضى الاعلانات واللافتات، كما وجد أن أنظمة البناء لم تتعامل مع المظهر الخارجى للمباني أو الالتزام بطابع معين أو الصورة البصرية للعمارة كأحد أهدافها المحددة، لأنه لا يوجد أية اشتراطات تتحكم فى الواجهات الخارجية وبالتالي الصورة البصرية للمدينة.^(١)

كما أن المباني المرتفعة التى سمحت بها أنظمة البناء وخصوصاً المظلة على الكورنيش أدت إلى القضاء على الخصوصية بالنسبة للمباني المجاورة، حيث أصبحت تلك المباني مكشوفة مما جعل السكان يستخدمون وسائل وتدابير أخرى لتحقيق الخصوصية.

كما أدى البناء المخالف إلى استخدام الفتحات الكبيرة مع الانفتاح على الخارج ساعد فى القضاء على الخصوصية، ونتيجة لتوجيه المسكن على الخارج أصبحت المساكن تطل على بعضها البعض أو على الشوارع المزودة بوسائل النقل، مما أدى الى فقد الخصوصية السمعية والمطل الطبيعى الذى كان على الفناء الداخلى.

(١) راجع فى ذلك د. عمار صادق دحلان. د. احمد هلال محمد. التشريعات العمرانية وتأثيرها فى

تكوين بيئة العمارة السعودية المعاصرة. جامعة جدة. ٢٠١٠م. ص ٢٩٧.

ثانياً: آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية: (١)

وسوف نعرض لتلك الآثار في نقاط محددة تتضمن آثار فنية واجتماعية وصحية، وذلك على الوجه التالي:

- ١ - غياب الطابع المعماري للمحافظة المتمثل في غياب توحيد شكل الواجهات والإرتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء، ويرجع ذلك إلى شمولية التشريعات وعدم تفصيلها إلى قوانين واشترطات وبنود قابلة للتطبيق.
- ٢ - غياب طابع النسيج العمراني للمحافظة نتيجة عدم إتباع نظام واضح في تخطيط الشوارع.
- ٣ - فقد حسن الجوار بين المواطنين أثر اجتماعي ولا سيما حدوث تعديات على الإرتدادات الجانبية أو على خط البناء.
- ٤ - فقد الثقة بين الجمهور والإدارة المحلية نتيجة للمرتششين والمتخاذلين من الجهات الإدارية.
- ٥ - فقدان خصوصية المنزل بسبب التناول الغير منظم للبنیان.
- ٦ - أثر صحرى سوء الإضاءة والتهوية والتشميس بسبب الارتدادات الغير كافية.
- ٧ - أثر صحرى القضاء على الفراغات الخضراء حول وأمام المنازل وتحويل المحافظة إلى صحراء خرسانية.

ثالثاً: عدم مراعاة قانون البناء الخصائص العمرانية:

فى إطار الحديث عن الآثار المترتبة على ظاهرة البناء المخالف وبعد عرض آثار هذه المخالفات على البيئة العمرانية من حيث فقدان الهوية والطابع المميز للعمارة، نتعرض لبيان عدم مراعاة قانون البناء للخصائص العمرانية، وسوف نبين ذلك من خلال ما يلى:

(١) راجع فى ذلك د. محمد على الكحلوت. مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية فى قطاع غزة. مجلة الجامعة الإسلامية. سلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية. المجلد الرابع عشر. العدد الأول. يناير ٢٠٠٦. ص ٩٥.

١ - تحديد الكثافة السكانية:

لم يراع القانون التحكم فى تعداد السكان ليتناسب مع حجم الخدمات التى يمكن توفيرها بالمنطقة أو المدينة، إذ يسمح القانون من خلال تطبيق الارتفاعات إلى وجود كمية ضخمة من المباني والتي ينتج عنها كثافات سكانية عالية جداً، وكانت النتيجة الآن أن معظم المدن بأحيائها تفتقر إلى الخدمات المختلفة اللازمة لها وهذه مشكلة يلزم لحلها نزع ملكية الأرض وتعويضات كثيرة بتكلفة عالية، بالقطع كان من الممكن تفاديها بالتحكم فى تعداد سكان المنطقة أو المدينة عن طريق اشتراطات بنائية معقولة ينتج عنها كميات مباني منخفضة وبالتالي كثافات سكانية مقبولة بحيث يمكن توفير الخدمات والاراضى لهذه المدن بطريقة اقتصادية.^(١)

٢ - حركة المرور:

لم يقرر القانون حجم المرور الناتج عن هذا العدد الكبير من السكان كنتيجة لكمية المباني الضخمة التى يسمح بها، لذلك نجد أن معظم طرق المدن المصرية تكاد لا تسع حركة المشاة فقط دون غيرها.

٣ - الخصائص البيئية (دخول اشعة الشمس):

لم يراع القانون وجوب دخول اشعة الشمس الى جميع أدوار المبنى خاصة السفلية منها، حيث تجاهل القانون زاوية ميل الشمس شتاءً " ٣٧ درجة مع الافقى " فى منتصف شهر ديسمبر فى وقت الظهيرة عند خط عرض ٣٠ درجة شمالاً المار بالقاهرة "، وبتطبيق قاعدة ارتفاع المبنى مرة ونصف عرض الطريق نجد أن النصف السفلى للمبنى المقابل له يقع فى الظل ولا تدخله اشعة الشمس طوال أيام الشتاء، وقد اتضح أنه لإمكان دخول أشعة الشمس إلى الطوابق السفلية للمبنى وقت الظهيرة أيام الشتاء يجب ألا يتجاوز ارتفاع المبنى المقابل ثلاثة ارباع مثل عرض الطريق، أى نصف الارتفاع الذى يسمح به القانون.

(١) راجع فى ذلك د. ابراهيم حسن ابراهيم شرف الدين. المرجع السابق. ص٣.

٤ - الخصائص الادارية (التطبيق الموحد للقانون):

حيث صدر قانون البناء ولائحته التنفيذية بحيث يتم تطبيقه بشكل موحد على كافة المواقع العمرانية فى معظم المدن المصرية بالرغم من اختلاف الظروف البيئية المحيطة بكل موقع أو مدينة، كما أن الظروف الاجتماعية للسكان بالمدن الكبرى تختلف عنها فى المدن الصغرى فضلاً على تباين النواحي الوظيفية من مدينة إلى أخرى.

وبذلك فان ظاهرة البناء المخالف تؤدي إلى القضاء على الأهداف الضرورية والتي تتعلق بأداء الأنشطة والوظائف مثل فراغات الانارة والتهوية وتحقيق الخصوصية وعروض الشوارع واماكن الانتظار الكافية لمرور وانتظار السيارات، فضلاً عن القضاء على أهداف توفير البيئة العمرانية والتي تتعلق بأداء الأنشطة الاختيارية وذلك مثل تدرج الطرق والارتفاعات وتوفير المقياس الانسانى للفراغات وتوفير الفراغات العامة المفتوحة والمساحات الخضراء المرتبطة بمسارات آمنة للمشاة وتوزيعها التوزيع المتجانس والكافى وتوظيفها التوظيف الملائم لتحقيق أهدافها.

وبخصوص تحديد المسؤولية فان الهيئة العامة للتخطيط العمرانى هى جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط واعداد برامج التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية، وتقوم الوحدات المحلية بإعداد مشروعات التخطيط التفصيلى ووضع القواعد والاشتراطات للمناطق والبرامج التنفيذية التى توجه عمليات التنمية فى كل المناطق التى يتكون فيها التخطيط العام.

تطبيق اشتراطات المناطق كحل امثل:

وهى اشتراطات بنائية خاصة بمنطقة عمرانية ما يتم وضعها فى اطار المخطط العام للاقليم الصغير لتلك المنطقة والمخطط التفصيلى لها بما يحقق الكثافة السكانية الواردة بالمخططات العامة، ومن أهم ما تتضمنه تلك الاشتراطات ما يتعلق بارتفاع المباني ونسبة اشغال المبنى لقطعة الارض والارتدادات والبروزات، ذلك للتحكم فى الكثافة البنائية وتحقيق الكثافة السكانية المقترحة فى المخطط العام، ومن ثم

الحد من ازدحام الأراضي بالمنشآت وتوفير أماكن مفتوحة حولها وتجذب أي تكديس غير مناسب بالنسبة للسكان، كما تعمل على سهولة خدمة المنطقة بالمرافق العامة وسهولة حركة المرور العام والخاص مع الحفاظ على طابع المنطقة، وبذلك يمكن خلق منطقة عمرانية ذات خصائص بيئية ووظيفية واجتماعية وجمالية متوافقة مع العوامل والظروف البيئية المحيطة بتلك المنطقة، لذا فإن اشتراطات المناطق تهدف إلى التحكم في العمران بما يحقق أهداف المخطط العام والتوافق مع السمات الاستيعابية لعناصر المرافق.

ومن أهم الخصائص العامة لاشتراطات المناطق: تحديد استعمالات الأراضي، التحكم في الكثافة السكانية، تحديد ارتفاع المباني والمنشآت بأنواعه، تحديد موقع المبني بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتداد والارتفاعات ونسبة الاشغال وغيرها.

وفي حالة عدم وجود مخططات عامة معتمدة أو عدم اعتماد المخططات الإستراتيجية، تلتزم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة بإعداد قواعد واشتراطات بنائية مؤقتة يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي ويعمل بها لحين اعتماد تلك المخططات حسبما سبق بيانه.

رابعاً: التأثير على الناحية الجمالية والبيئية المرجوة:

بداية، خلق الله سبحانه وتعالى الأرض جميلة أخاذة بمناظرها الطبيعية الخلابة، بسهولها وهضابها، وبحارها وأنهارها، وزروعها وأحيائها، وألوانها وأشكالها، واستعمر الناس فيها ليزيدوها رونقاً وبهاءً.

لذلك فإن الحرص على حسن المظهر الخارجي للمنشآت المعمارية وتناسق أشكالها وتناعم ترتيبها واستخدام الزخارف لتزيين واجهات المباني ومداخلها أو لإضفاء الطابع الجمالي عليها من داخلها يعد أمراً مستحباً ينبغي السعي إليه ما توافرت مستلزماته، وذلك لأنها ترقق المشاعر وتغذي ملكات النفس وتستميلها

إلى الجميل ، والله جميل يحب الجمال ، ويحث الناس على تذوقه ، فقبل أن يمتن سبحانه على عباده بالثمار التي يأكلونها لفت الأنظار إلى جمالها فقال لهم (انظروا إلى ثمره إذا أثمر وينعه)^(١) ، وقال عن الأنعام (ولكم فيها جمال حين تريحون وحين تسرحون)^(٢) ، وقال عن ركوب الدواب (والخيل والبغال والحمير لتركبوها وزينة ويخلق ما لا تعلمون).^(٣)

ولا تحرص القوانين الوضعية في مصر وأغلب دول العالم الثالث على جمال مظهر منشآتها العمرانية أو حسن شكلها بالقدر الكافي ، وإن حرصت أفسد حرصها سوء التطبيق ، فتختلف المباني المتجاوزة في أحجامها وألوانها وأطوالها ونماذجها المعمارية ، وترى أغلب العمارات الحديثة وقد خلت واجهاتها من مظاهر الجمال التي كانت تشاهد في الماضي ، بل ويظهر بعضها ككتل ضخمة من الخرسانة والطوب ، ولم يكلف أصحابها أنفسهم مشقة تغليفها أو زخرفتها أو حتى طلائها بلون مقبول ، وآثروا تركها بشكل تتأذى منه الأنفس والعيون.^(٤)

وعندما صدر قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ نص في المادة (٢٩) منه على أن يتولى الجهاز القومي للتنسيق الحضارى رسم السياسات العامة للتنسيق الحضارى ، وقد عرفت المادة (٢٧) من ذات القانون أعمال التنسيق الحضارى بأنها (الأعمال التي تحقق القيم الجمالية والحضرية للشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصرى لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعمارى والعمرانى مع الحفاظ على مواقع وعناصر البيئة الطبيعية).

ويقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة ، ويصدر بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط

(١) الآية (٩٩) من سورة الأنعام.

(٢) الآية رقم (٦) سورة النحل.

(٣) الآية (٨) سورة النحل.

(٤) راجع فى ذلك أ.د. ماجد راغب الحلو. قانون حماية البيئة فى ضوء الشريعة. دار الجامعة

الجديدة. ٢٠١٣. ص ٥٤٤.

والتنمية العمرانية، وتلتزم بها الجهات المختصة عند قيامها بأى أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت^(١)، ونرجو أن يتم تفعيل هذه النصوص حقيقة وبشكل حاسم فى الواقع العملى.

وتجدر الإشارة إلى اختلاف نوعية التعمير حسب ظروف البيئة المراد تعميرها، فثمة عوامل متعددة يجب أن تؤخذ فى الاعتبار عند التفكير فى التعمير: من ذلك تضاريس الأرض، والمناخ، والحياة النباتية، ومواد البناء المحلية، وسكان المنطقة المعنية من حيث عاداتهم وتقاليدهم وثقافتهم ومعتقداتهم الدينية. فتخطيط المدينة يجب أن يتفق مع مراعاة الشروط الصحية وتوفير أسباب الخصوصية وتوزيع المرافق، كما يجب احترام نوعية التراث المعمارى الموجود فى البيئة، وذلك لأن هذا التراث لم يأت من فراغ وإنما قام بناءً على اعتبارات موضوعية وجمالية، حتى لا تختلط أنماط التعمير اختلاطاً معيباً قد يتجاوز تشويه المنظر إلى تضارب التخصيصات والمساس بالاستعمالات.

ولاتهتم القوانين فى أغلب الدول العربية بالطابع المعمارى للمباني وتوافقه مع ظروف البيئة والسكان، فنجد التصميمات المختلفة بل والمتنافرة متجاورة فى شكل غير مقبول حتى فى أرقى الأحياء، وقد أدى إعجاب الشرقيين بالحضارة الأوروبية إلى تقليد مبانيهم التى تتناسب مع بلاد باردة ممطرة وإقامة مثلها فى بلاد فى الغالب حارة جافة، من ذلك إقامة الأسطح المنحدرة للمنازل وبناء الدفايات فى المساكن والتقليل من مساحات الشرفات والأسطح والأماكن المفتوحة.

ومما تجدر الإشارة إليه حسبما أفاد الدكتور / حمدى سيف رئيس المركز الهندسى بكلية الهندسة جامعة الاسكندرية فى المقال المنشور بجريدة الأخبار بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٢^(٢) أن السبب الرئيسى فى حوادث العقارات هو تسرب المياه

(١) راجع فى ذلك المادة (٣٢) من قانون البناء.

(٢) أ/ أشرف شرف سرحان، أمنية كريم محمود، مقال بعنوان خبراء البناء والتربة يحذرون من

استمرار مسلسل إنهيار المباني بالاسكندرية، منشور بجريدة الأخبار، بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٢.

للتربة، فعند حدوث تسرب أو انفجار فى مواسير المياه أو الصرف الصحى المدفونة تحت الأرض، فإن المبانى تتأثر بتآكل التربة بشكل ملحوظ وتنهار فجأة بعد انذارات خفية لا يعلمها الا الخبراء، ففى المناطق الساحلية بالاسكندرية وعلى خط الكورنيش تكون التربة رملية متكلسة أى مثل الاسفنج الجاف مليئة بفراغات الهواء، وعند تشربها الماء تصبح رخوة وتنهار التربة بمقدار الفراغات الموجودة بها مما يؤدى الى هبوط الأرض بشكل رأسى وحدث ميل أو انهيار للمبنى. وقد تكون التربة طينية أى ضعيفة مثل الأحياء الجنوبية والقبلية مثل السيوف والعوايد، وأن المشكلة الأكبر هى وصلات مواسير المرافق والنتى لا تتضح تأثيراتها البطيئة إلا بعد تفاقمها أى بعد حدوث الكارثة وتهالك المواسير وبالتالي تسرب المياه إليها.

ونشير إلى أن العلاج من خلال تكتيك (المواسير المعلقة) أى تعليق مواسير المرافق من صرف صحى ومياه على جوانب المبانى بدلاً من دفنها تحتها، وقد أفاد بعض القائمين على الانشاءات أنه الأرخص سعراً من دفن المواسير تحت الأرض وأسهل فى التنفيذ، كما أنه يفيد فى فصل مياه المرافق المتسربة عن التربة، بالإضافة الى سرعة الكشف عن أى مشكلة واصلاحها بدون الحاجة الى تكسير واضاعة الوقت والتكلفة المرتفعة، مع ضرورة اللجوء الى استشارى تربة متخصص لمعرفة الأساسات المطلوبة والمناسبة لنوعية التربة قبل الشروع فى البناء.

كما أن من الأمور الهامة موافقة نوع الأساسات مع نوعية التربة لضمان سلامة المبنى، وأن معظم العقارات المائلة حالياً بالاسكندرية لم تلتزم فى غالبيتها باستشارات التربة ولذلك لم توضع أساساتها بشكل صحيح ومناسب للتربة. وبذلك أصبح لزاماً على السكان التحلى بالايجابية والسؤال عن الرسومات الهندسية والخاصة بالمبنى وتقارير التربة وضبط كود الجودة الهندسى للتأكد من سلامة المبنى، كما أنه لا يوجد ما يسمى بتربة صعبة حيث يمكن البناء على أى نوع من أنواع التربة ولكن بأساسات مناسبة لها، كون المهندس إذا قام بعمل

أساسات طبقاً لكود وزارة الاسكان واشتراطاتها والمواصفات الخاصة بالتربة فلن تحدث مشكلة.

وقد أكد علماء قسم الجولوجيا على اهمية وجود تقرير فنى جيولوجى قبل الشروع فى أية انشاءات، وقسموا مناطق الاسكندرية تبعاً لنوعية التربة وتأثير المياه عليها، فغرب الاسكندرية تربة جيرية وشرقها تربة طينية، فبعض مناطق العجمى تواجه تهديداً بذوبان التربة الجيرية وكتل الحجر الجيرى ومن ثم الهبوط والانهيال للمبانى، أما التربة الطينية فأصعب الأنواع بأحياء السيوف والعوايد شرق الاسكندرية فأحياناً يحدث لها انتفاخ وزيادة فى الحجم وبالتالى زيادة الضغوط الواقعة على المنشأة من أسفل، كما أن التربة تختلف فى باقى المناطق. وبذلك ينبغى على السلطات المختصة اللجوء لأساتذة الجامعة بكليات العلوم ولا سيما قسم الجولوجيا بالتنسيق مع كليات الهندسة وذلك لوضع الرؤى واقتراحاتهم فى ضوء ظروف التربة وعلاقتها بأساسات البناء.

ثانياً: سلبيات وإيجابيات قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ـة.

وفقاً للبحث والدراسة وبالإطلاع على كافة الأبحاث المتعلقة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ـة ولائحته التنفيذية ما أمكن منها، تلاحظ وجود بعض السلبيات فى نطاق القانون، كما نعرض للإيجابيات الواردة به، وذلك على النحو التالى:

أولاً: سلبيات القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ـة: (١)

١ - نص القانون على انشاء المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويقوم هذا المجلس كما تنص المادة (٤) من القانون والمادة (٢) من اللائحة التنفيذية على تجميع كافة اشتراطات البناء التى تحددها جهات الدولة المختلفة مثل الطيران المدنى والزراعة والقوات المسلحة والتنمية السياحية والصناعية فى

(١) راجع فى ذلك م. بهاء خميس يونس. الاختلافات القانونية فى مجال العمران واثرها فى اعمال التنمية العمرانية بالمدن المصرية الجديدة ص ١٦.

كتيب ليتم ارساله الى الجهة الادارية وهى الاحياء وأجهزة المدن ليتم الالتزام بها عند اصدار تراخيص البناء، بدلاً من النظام القديم الذى كانت تقوم فيه اجهزة المحليات بارسال طلب الترخيص الى تلك الجهات المتعددة للحصول على موافقتها، الأمر الذى كان يستغرق وقتاً طويلاً وكان يتم استغلاله من مهندسى وموظفى الاحياء كوسيلة للابتزاز، بينما القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ نص على تجميع هذه الموافقات بدلاً من الحصول عليها بشكل منفرد. وللأسف الشديد وحتى الآن لم تقم الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بتجميع الاشتراطات واصدار قرار بها يكون ملزماً لكافة الجهات، مما أدى الى توقف اصدار التراخيص او اصدارها معيبة بسبب عدم وجود تلك الاشتراطات لدى الجهة الادارية، مما جعلها تلزم المواطنين باحضار هذه الموافقات دون مخاطبة تلك الجهات.

كما أن الأمر ليس قاصراً فقط على الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، بل يمتد ليشمل الهيئة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والمركز الاقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة والإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات كون كلاً من الجهات المذكورة لم يقمن باختصاصاتهم المنوطة بهم على الوجه الأكمل وبصفة كاملة.

وإن كان ذلك الأمر يعد إيجابياً أيضاً بالنسبة لقانون البناء فى تحديد الجهات المنوطة بها مهمة التخطيط العمرانى، وإن كان هناك أمراً يؤخذ عليه كما أوردنا بالشرح، فذلك عيب من عيوب التطبيق ولا يعد أمراً سلبياً تجاه قانون البناء بسبب تقصير الجهات القائمة على تطبيقه.

٢ - عدم النص على إجراء دورات تدريبية لموظفى الادارة المحلية ولاسيما أعضاء الإدارات الهندسية والقانونية بصفة دورية ومستمرة لاستيعاب القانون الجديد ولائحته والقرارات المنفذة له، ومناقشة أسباب المخالفات.

٣ - لم ينص القانون على التأكد من تسجيل الارض المراد اقامة المبنى عليها بالشهر العقارى مما يتسبب فى حدوث الكثير من المشاكل بين صاحب المبنى والمشتريين

الجدد للوحدات السكنية عندما يريدون تسجيل وحداتهم بالشهر العقاري.

٤ - تعامل القانون مع المدن القائمة والمدن الجديدة بشكل موحد.

٥ - لم يتطرق الى وضع حد اقصى للكثافة السكانية.

٦ - لم يرقم بالتحكم فى استعمالات الاراضى حول كردونات المدن.

ثانياً: ايجابيات القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (١)

١ - قام بتحديد الجهات المختصة بمهمة التخطيط العمرانى وتحديد صلاحياته.

٢ - تحديث المخططات الاستراتيجية كل خمس سنوات بما يتماشى مع الزيادة والاحتياج السكانى.

٣ - أجاز التظلم بمراجعة قرارات الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال المادة (١١١) من القانون السابق بينها.

٤ - نص بالظعن على كافة القرارات الإدارية الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكامه أمام القضاء الإدارى من خلال المادة (١١٤) من القانون.

٥ - وضع عقوبة رادعة للبناء بدون ترخيص وهى الازالة وفقاً لنص المادة (٦٠) بالإضافة للعقوبة الأصلية المقررة بالمادة (١٠٢) من ذات القانون.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه لا توجد احصائية دقيقة حول عدد المخالفات حيث ان هناك صعوبة كبيرة فى العمل الادارى يتمثل فى الاهمال حال طلب حصر المخالفات بشكل علمى أياً كان شكل المخالفة، بترخيص أو بدون ترخيص أو بالمخالفة للرسومات الهندسية، وبذلك نقترح أن تمسك الادارة المختصة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكل حى من الاحياء النموذج الموضح ادناه كقاعدة بيانات يستعان بها لمعرفة المعلومات الخاصة بكل عقار، وهذه الجداول على الوجه الاتى:

(١) راجع فى ذلك م. بهاء خميس يونس. الاختلافات القانونية فى مجال العمران واثرها فى اعمال التنمية العمرانية بالمدن المصرية الجديدة ص١٧.

(جدول رقم ١ جدول بيان المخالفة)

اسم المهندس	الاجراءات المتخذة	توصيف المخالفة	تاريخ المخالفة	موقع العقار

(جدول رقم ٢ نوع المخالفات فى نطاق الاحياء)

المخالفات	بناء بدون ترخيص	تعليقة بدون ترخيص	تعديلات بدون ترخيص	ترميم بدون ترخيص	عدم تنفيذ قرارات ترميم	استخدام الجراجات فى غير الغرض المخصص	مخالفات الهدم	الاجمالى

(جدول رقم ٣ الاجراءات التى اتخذت بشأن المخالفة)

بيانات تنفيذ	صدور قرار الازالة		صدور حكم قضائى		مازال متداول أما القضاء
العدد	نفذ	لم ينفذ	العدد	منفذ	لم ينفذ

(جدول رقم ٤)

	التراخيص	تقنين الأوضاع		المناطق المخططة	
بيانات	استوفيت وتم إصدارها	جاري استيفائها	عدد الاراضى	عدد الكراسات	باقى الاراضى
عدد المناطق المحصورة	عدد المناطق المحصورة	عدد المناطق المحصورة	عدد المناطق المحصورة	عدد المناطق المحصورة	عدد المناطق المحصورة