

6 - مذكرة بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء في مناطق المدينة

دكتور عبد الباقي إبراهيم

صدر القانون 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية شاملاً توجيه إستثمارات أعمال البناء وتنظيم المباني والعقوبات والأحكام العامة والختامية ومحددات لعروض الطرق والكثافة البنائية والإرتفاعات وما يخص الإضاءة والتهوية والأفنية والسلالم والبروزات. وبعد ذلك تحدد اللائحة التنفيذية بعض الأحكام العامة ثم توصيف للأجهزة والتركيبات الصحية وأعمال توصيل المياه والصرف الصحي وإشترطات تأمين المبنى ضد الحريق. ثم جاء القانون رقم 101 لسنة 1996 موجهاً إلى الجوانب الإجرائية في إستخراج تراخيص البناء. مع إضافة الفقرة الخاصة بزيادة الحد الأقصى للإرتفاع الكلى للبناء إلى مرة ونصف بدلاً من مرة وربع، وتنص باقى مواد القانون على الإشترطات البنائية الخاصة بالتصميم المعماري بالنسبة لعروض الغرف ومسطح الفتحات وإرتفاع الدرابزينات وسلالم الهروب وتركيب المصاعد وإشترطات الأفنية والبروزات. كما صدر قرارات رئيس مجلس الوزراء بأرقام 2106، 2105، 2104 لسنة 1996 يحدد إرتفاعات البناء في بعض مناطق القاهرة والأسكندرية والجيزة، وذلك لمحاولة الحفاظ على الطابع العمراني لهذه المناطق التي تم البناء على معظم الأراضي فيها.

من مراجعة بنود هذه القوانين واللوائح التنفيذية يتضح ما يأتي:

أولاً أنها تطبق على جميع المناطق في المدن المصرية دون تمييز بين النسيج العمراني للمناطق المختلفة في المدينة الواحدة.

ثانياً أن كثير من شروط البناء يمكن أن يكون محلها الكود المصري التي تحدد مواصفات الأعمال والتركيبات.

ثالثاً أنها تحدد التشكيل المعماري بشكل لا يتوافق مع البيئة أو القيم الفنية ولا تضع ضوابط تحدد الطابع المعماري للمناطق المختلفة في المدينة.

ومن الأمثلة المقيمة للتشكيل المعماري الذي يعكس بالتالي على الطابع المعماري للشارع المصري أن الفقرة (د) من المادة (21) الفصل السادس في اللائحة التنفيذية يشترط ألا يتجاوز طول الأبراج في الواجهات عن نصف طول الواجهة الأمر الذي يحد من الإبداع المعماري ولا يميز بين المباني العامة أو الخاصة أو بين المباني السكنية والمباني الإدارية. كما تنص المادة (29) (عن المجالس الشعبية المحلية) أن السلطات المحلية تلزم طالبو البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة في حدود ملكية الأرض. على ألا تزيد المساحة المبنية عن 60 % من مساحة الأرض المخصص البناء عليها. وذلك دون إعتبار للطبيعة العمرانية للمناطق المتدهورة أو الخربة ذات للملكيات

الصغيرة فى أى منها أو للكثافة البنائية أو للطابع العمرانى. ثم تأتى المادة (31) خاصة بإمكانية إقامة مباني مؤقتة لإستخدامها لفترة محدودة الأمر الذى يشوه خط السماء معمارياً.

وهكذا تقف بعض بنود القانون 106 ولائحته التنفيذية حجر عثرة لإنتاج معمارى متميز يعكس حضارة مصر. الأمر الذى يتطلب إعادة النظر فى هذه البنود وإعادة صياغتها بالشكل الذى يسمح للإبداع المعمارى مع إيجاد العناصر التى تضمن الطابع والتجانس الخارجى الذى يهيم المجتمع قبل أن يهيم الفرد فيما يسمى بعمارة الشارع التى تختلف من منطقة لأخرى فى المدينة الواحدة. من هذا المنطلق يبدأ تطوير اللائحة الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء بالأسلوب الذى يضمن إعادة التوازن إلى البيئة العمرانية والمعمارية وذلك بتقسيم المدينة إلى قطاعاتها المتجانسة. وهى على سبيل الحصر:

- 1 - منطقة الوسط التجارى الإدارى السكنى.
- 2 - الشوارع الرئيسية التى تستوعب الحجم الأكبر من كثافات المرور عليها.
- 3 - المناطق السكنية ذات المستوى العالى.
- 4 - المناطق السكنية ذات المستوى المتوسط.
- 5 - المناطق السكنية المتدهورة.
- 6 - المناطق الأثرية.
- 7 - مناطق ذات الطابع الخاص.

وبهذا التقسيم يتم وضع نظم البناء التى تتناسب مع الخصائص العمرانية لكل قطاع أو منطقة على أن تتولى المحافظات إعداد هذه الخرائط لكل حى حتى يمكن وضع اللوائح التنظيمية المناسبة على الخرائط وإعتمادها من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى والمحافظه.

ويمكن وضع لوائح تنظيم أعمال البناء فى كل قطاع على الوجه التالى:

- 1 - فى منطقة الوسط التجارى الإدارى السكنى: يسمح بالأبراج بطول الواجهة دون تحديد لطول البلكونات. كما يسمح بالإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع دون حد أقصى، كما يسمح بتطبيق نظام الحجم على أساس كثافة بنائية قدرها (خمسة). ويسمح ببناء بواكى على الأرصفة التى يزيد عرضها عن 2.5 م بحد أقصى دورين أعلى البواكى تضاف إلى المباني القائمة. وفى الشوارع التى يقل عرض الأرصفة فيها عن 2.5 م يتم إستقطاع مسافة 2.5 م من واجهة الدور الأرضى لتحويله إلى نظام البواكى على أن يعوض صاحب العقار بالسماح له بزيادة دور علوى إذا سمحت الحالة الإنشائية للمبنى بذلك أو تعويضه بمساحة أرض مساوية فى الثمن فى مناطق التعمير الجديدة أو تعويضه بنصف الثمن بإعتبار هذه البواكى فى الدور الأرضى منفعة عامة. ولا يسمح فى هذه المنطقة إضافة أى أدوار علوية تتعارض من الناحية المعمارية مع الجزء المبنى ولا يسمح بإضافة مباني مؤقتة لإستخدامها لفترة محدودة، و يسمح للبناء فى هذه المناطق على 75 % من الأرض بما فى ذلك المناور والآفنية.

يمكن للمحافظة تثبيت الحد الأقصى للإرتفاع فى بعض الشوارع ذات الطبيعة العمرانية الخاصة وعدم تطبيق نظام الحجم فيها. كما يمكن للمحافظة تحديد اللون المستعمل على واجهات المباني بدرجات متقاربة مع مشاركة إتحاد الشاغلين لكل قطاع سكنى فى التكاليف المترتبة على ذلك. ولا يسمح بتثبيت اللافتات على واجهات الأدوار العليا. مع السماح بالإعلانات المضائة أو الملونة أعلى العمارات الواقعة على نواصى الشوارع التى يزيد عرضها عن 300 م.

2 - على الشوارع الرئيسية التى تستوعب الكثافة العالية للمرور: يتم ردود البناء بمقدار 2 م عن حد الطريق مع السماح بالبروز بنفس المقدار. ويسمح بالإرتفاع مرة واحدة بعرض الشارع دون حد أقصى للإرتفاع. ويسمح بتطبيق نظام الحجم فى حدود كثافة بنائية قدرها أربعة. ولا يسمح بالتصريح بفتح محلات تجارية عليه إلا فى حالة رود البناء بمسافة 5.00 م من حد الطريق. ويسمح بالأبراج بطول الواجهات. يسمح بالإعلانات الملونة أو المضائة أعلى العمارات عند التقاطعات الهامة.

3 - فى المناطق السكنية ذات المستوى العالى: لا يسمح بالتصريح بفتح محلات تجارية إلا فى العمارات على نواصى الشوارع و التى يزيد عرضها عن 20.0 م مع ترك ردود 2.0 م فى الدور الأرضى والبروز بنفس المقدار فى الأدوار العلوية ولا يسمح بفتح محلات فى الشوارع التى يقل عرضها عن 20.0 م. كما يصرح بالبناء بإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 36 م ويمكن تطبيق نظام الحجم على الشوارع غير التى يحددها المحافظة كشوارع ذات طبيعة معمارية خاصة. ويسمح بالبروز بأبراج بكامل عرض البناء. مع السماح بزيادة الردود النهائية للمبنى بمقدار لا يتجاوز 2.0 م ويمكن لشاغلى القطاعات السكنية تحديد اللون المناسب لكل قطاع. ولا يسمح بتثبيت اللافتات على واجهات الأدوار العلوية.

4 - فى المناطق ذات المستوى المتوسط: يسمح بفتح محلات تجارية فى الشوارع التى يزيد عرضها عن 20.0 م مع ترك ردود قدره 2.0 م والبروز بنفس المقدار فى الأدوار العلوية. يتحدد إرتفاع المبنى بمقدار مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 36.0 م مع عدم تطبيق نظام الحجم. لا يسمح بفتح محلات تجارية على الشوارع التى يقل عرضها عن 20.0 م. ولا يسمح بإستعمال اللافتات على واجهات الأدوار العلوية.

5 - المناطق السكنية المتدهورة: لايسمح بالبناء بإرتفاع مرة عرض الشارع التى يزيد عرضها عن 20.0 م ومرة ونصف الشوارع التى عرضها يقل عن 20.0 م ولا يزيد عن 10 م وضعف عرض الشارع الذى يقل عرضة عن 10 م ويسمح بتطبيق نظام الحجم بكثافة بنائية قدرها 4، يسمح بفتح المحلات التجارية فقط على الشوارع التى عرضها أقل من 10.0 م كشوارع تجارية لا يسمح فيها بالمرور إلا فى ساعات محددة. يمنع تثبيت اللافتات على واجهات الأدوار العليا.

6 - المناطق الأثرية: يسمح بالإرتفاع فيها بحد أقصى إرتفاع سطح المبنى الأثرى الواقع فى نفس الشارع. وفى الشارع الذى ليس به أثر يسمح بالإرتفاع فيه بحد أقصى إرتفاع سطح المبنى الأثرى فى الشارع الموازى أو المتعامد عليه. لا يسمح بفتح محلات تجارية فى العمارات الملاصقة للأثر فى أى جوانبه. يتم إقامة بواكى بعرض 2.5 فى الدور الأرضى فى حالة فتح المحلات التجارية. يسمح ببناء الأبراج بطول الواجهة. وذلك بعرض 0.60 م فى الدور الأول، عرض 1.20 فى الدور الثانى وعرض 1.80 م . فى الأدوار المتكررة نستعمل المشربيات فى الشبايك بدلاً من الشمسية بالنظام الذى يحدده دلائل الأعمال الخاصة بالعناصر المعمارية التى يمكن تطبيقها فى هذه المناطق. يستعمل اللون الطوبى فى المباني. ويمنع تثبيت اللافتات على واجهات الأدوار العلوية.

7 - فى المناطق ذات الطابع الخاص: يسمح بإنشاء المشروعات الكبيرة المتعددة البنايات دون تطبيق نظام تقسيم الأراضى وتطبيق نظام الحجم بكثافة بنائية قدرها 6. مع توفير مواقف للسيارات بالمعدلات والمعايير التى تنص عليها اللائحة التنفيذية. تترك الحرية فى إستعمال الألوان فى التشطيبات ويمنع إستعمال اللافتات على حوائط الأدوار العليا مع السماح بالإعلانات الملونة أو المضائة على أعلى بناية واحدة فى المشروع الواحد.

وفى جميع الحالات يسمح بتطبيق نظام الدكتات لتهوية الحمامات والمطابخ كما فى الفنادق بدلاً من المناور. كما يسمح بحرية وضع البلكونات المفتوحة أو المغطاه على طول الواجهات وبنفس عروض الأبراج وقدرها 1.5 م وبطول الواجهات. وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد الصحية وقواعد الأمن والأمان ضد الحريق وتشرح تفصيلاً فى دلائل الأعمال التى تصدر بهذا الشأن.