ودائما ..
عمار يا مصر

مرة أخرى.. قانون موحد للعمران

سبق أن أثرت في هذا المكان.. كما آثارت صفحة العمران الحاجة إلى قانون موحد للعمران.. ولأن السيد وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية صرح مؤخراً بأنه يجرى حالياً تبسيط قانون تنظيم المباني لتنقيته من التعقيدات التي يترتب عليها اختلاف في التفسيرات. وبالتالي مزيداً من الانحرافات.. كما عقد أيضاً مؤخراً السيد رئيس الوزراء اجتماعا ضم عدداً من الوزراء والمسئولين عن الطيران والتخطيط العمراني لتحديد الاشتراطات البنائية لمناطق الاقتراب من مطار القاهرة الدولي – لذلك أثرت إعادة الكتابة في هذا الموضوع..

–الأصل في الاشتراطات البنائية أن منطقة ما يسكنها الآن ومستقبلاً (أي تخطيطاً) كثافة سكانية محددة وتحتاج المرافق العامة (الطرق والصرف الصحي والتغذية بالمياه والاتصالات والمناطق المفتوحة والحدائق) اللازمة لخدمة هذه الكثافة مساحة محددة ويتبقى مساحة أخرى للبناء ..وهنا يلزم وضع الاشتراطات البنائية التي تسمح في مسطحاتها وارتفاعات أدوارها باستيعاب هذه الكثافة السكانية, وقد تكون هذه المنطقة صناعية أو تجارية أو سكنية تجارية إدارية ولكنها في استيعابها لحجم الصناعة أو التجارة أو أي استعمال يتحدد تخطيطياً لها تحتاج بعد استنزال المساحة اللازمة للمرافق العامة بها إلى اشتراطات بنائية في مسطحاتها وارتفاعاتها.

– وكان يحكم أي اشتراطات في السابق قانون لتقسيم الأراضي وقانون آخر لتنظيم المباني.. ظل الأول كما هو حتى صدور القانون رقم 3 لسنة 1982 بشأن التخطيط العمراني كما صدرت لائحته التنفيذية كما أدخلت تعديلات على الثاني وصدر القانون رقم 106 لسنة 1976 التي أدخلت عليه التعديلات منذ 4 سنوات وصدرت لائحته التنفيذية ولفتنا النظر أثناء مناقشة هذه التعديلات قبل إقرارها إلى ضرورة احترام الاشتراطات الخاصة التي تضمنتها قرارات التخطيط العمراني لبعض المناطق كمصر الجديدة ومدينة نصر والمقطم والمعادي والمهندسين.. وغيرها وذكر لي السيد وكيل وزارة الإسكان المختص بذلك – في ذلك الحين – أن ذلك سيؤخذ في الاعتبار.. ولكن عند إقرار التعديلات أغفلت الاشتراطات البنائية المحمل بها التخطيطات السابقة لتقنين أوضاع خاطئة حدثت في مدينة نصر وكان الزحف الخاطئ يمتد إلى غيرها مما أضطر معه السيد رئيس الوزراء إلى إصدار قرار باشتراطات بنائية في هذه المناطق قريبة جداً من الاشتراطات التخطيطية السابقة.

في تصوري أن الأصل هو التخطيط العمراني الذي يحدد استعمال الأرض والكثافة السكانية ويترتب عليها الاشتراطات البنائية وبالتالي ما نحتاجه فعلاً هو إعادة النظر في قانون التخطيط العمراني ليصبح قانوناً للعمران ويحدد القانون سلطة اعتماد التخطيط بعد إعلانه على الأجهزة الشعبية كما يحدد فترة انتقالية يطبق فيها مؤقتاً قانون التنظيم الحالي بعد تعديلاته الأخيرة على المناطق والمدن التي لم يعتمد لها تخطيط عمراني.

والتخطيط العمراني لكل مدخلاته وتأثيراته إقليمياً ومحلياً وقومياً إذا ما اعتبرنا قانونه عمدة قوانين العمران كفيل إذا ما استقرت قواعده واحترمت ومن خلال الممارسة الجادة أن يشكل عمراناً متوازناً ومرافق لا تحتاج تعديلات مكلفة جداً كل حين... ودائماً عمار يا مصر