ودائما ..
عمار يا مصر

الاشتراطات الخاصة للبناء في المعادي

منذ أكثر من عامين عند إعداد اللائحة التنفيذية للقانون المعدل للقانون رقم 106 لسنة 1976 في شان تنظيم المباني لفتت صفحة العمران النظر الى أن بعض مناطق القاهرة عند تخطيطها كانت لها اشتراطات بنائية تمت في ضوء تحديد لاستعمال الأراضي وكثافات سكانية وترتب عليها تصميم شبكات المرافق من شوارع وصرف صحى وتغذية بالمياه والكهرباء لتخدم هذه الكثافة السكانية طبقا لحجمها ونوعيتها ونسبة ملكية السيارات بها وضرورات الرحلات اليومية منها وإليها , وذكرت العمران في حينه أن قطع الأراضي في هذه المناطق عند التعامل عليها محملة بهذه الاشتراطات لأن كل جار في كل قطعة عليه وله حق ارتفاق للقطع وفى القطع المجاورة .

وصدرت اللائحة التنفيذية الجديدة وفاتها تفسير واضح لبقاء هذه الاشتراطات كما هي ..وإن كانت أعطت الوحدة المحلية حق وضع اشتراطات لبعض المناطق .ثم أصدر السيد رئيس الوزراء قرارا ببعض الاشتراطات البنائية الخاصة في مناطق بالقاهرة والجيزة والاسكندرية استهدفت عدم رفع الكثافات السكانية بهذه المناطق والحفاظ على الطابع العمراني لها (مثل تحديد الحد الأقصى للكثافة البنائية والحد الأعلى للارتفاع عند هدم الفيلات) واختلف الناس في تفسير هدف هذه الاشتراطات واستغل البعض التفسير الحرفي لها لصالحه ليترتب على ذلك هدم الهدف المطلوب , واضطر بعض المواطنين من المقيمين في ضاحية المعادي من اللجوء الى القضاء وحالة منهم لجات الى المحكمة الدستورية التي قضت بان الشروط البنائية التي تم التعامل على الأرض في ضوئها لها قوة القانون وسابقة لأى قرارات .

1. ولا زلنا نذكر منطقة مدينة نصر التي أهدرت تماما الاشتراطات البنائية بها في مرحلة سابقة حتى أصبح الأساس المخالفة وارتفعت اسعار أراضيها بالصورة الخيالية على فرضية أنها سيتم البناء عليها بالمخالفة لكل شروطها وليتم التصالح ودفع الغرامات التي تؤخذ في حسابات دراساتها الاقتصادية والتي لا تؤثر بأي حال على مكاسب التي ترتبت على رفع اسعارها.. وتحت ادعاء مشكلة الإسكان أخذوا يطالبون بوضع اشتراطات أخرى ومن مرة وربع الى مرة ونصف الارتفاع.. ولا ندرى ماذا سيكون الحال عندما تتفجر مشكلة المرافق في هذه المنطقة – وقد تفجرت فعلا مشكلة الحركة فوق شوارعها ومن سيتحمل العبء المالي. لتغيير شبكات مرافقها لاستيعاب الزيادة السكانية بها.

وكثير من سكان ضاحية المعادي يرعبهم أن يروا نموذج مدينة نصر يحدث في ضاحيتهم – التي كانت جميلة – والإغراءات المالية في إطار بعض المفاهيم المختلة الحالية قادرة على هدم كل القيم وأعرف بعض من يقودون حملة الحفاظ على جمال الضاحية يقاومون إغراءات مالية مباشرة ولكنهم قادرون حتى الآن على الحفاظ على قيم الجمال العمراني.

هل نطمع في قرار يتفق مع حكم المحكمة الدستورية بان الاشتراطات البنائية التي تم التعامل عليها عند اعتماد التخطيط لها قوة القانون.. وبالتالي لا نواجه يوما بمحاولات الالتفاف حول الفاظ القرارات ثم نواجه بفقدان للواقع العمراني الذي

كان وما يترتب عليه من مشاكل في شبكات المرافق وغيرها. نرجو أن يصدر هذا القرار من السيد رئيس الوزراء وفقا لهذا التدهور الذي يحاوله البعض تحت مسميات خاطئة.. ودائما عمار يا مصر.