

استشارى الدراسات والتخطيط

محمد عبد الباقي؛

لا يوجد شيء اسمه قانون البناء الموحد



محمد عبد الباقي إبراهيم من مواليد القاهرة ١٩٦٢ حاصل على بكالوريوس هندسة ويشغل منصب رئيس قسم الدراسات والتخطيط المعماري بأحد المكاتب الاستشارية وحاصل على ماجستير فى المشاركة الشعبية فى الإسكان والدكتوراه فى إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة بالإضافة إلى أنه استشارى لوزارة الداخلية ومستشفيات جامعة عين شمس والسفارة البريطانية.

• ما السبب الرئيسى فى زيادة مشكلات العمران فى مصر؟

• يرجع السبب الحقيقى إلى التكدس السكاني التراكمى فمع زيادة الكثافة السكانية تزداد المشكلات العمرانية، أيضا قيام الدولة فى خفض وتحديد القيمة الإيجارية للعقارات فى فترة الستينيات أوجد العديد من المشكلات فتدخل الدولة فى الإسكان وسيطرتها على السوق فى إيجاد أنماط يعينها على مدى الأربعين سنة الماضية كان لا بد أن تظهر أزمة فى العمران وكذلك تتدخل الدولة لسد حاجة المجتمع من الإسكان بنمط شعبى أدى إلى ظهور العشوائيات فكل منطقة يحيط بها منطقة من العشوائيات.

• كيف ترى الحل الأمثل لمشكلة العمران؟

• لا بد أن تقوم الدولة بغزو الصحراء وإقامة القوي البديلة وإذا بدأنا بقرية أو مدينة ودخلت إليها المرافق أصبحت عنصر جذب لقرية أو مدينة أخرى وهكذا بدلا من تبوير الأراضى الزراعية للبناء حيث تشير التقارير إلى أننا فقدنا خلال العشرين سنة الماضية أكثر من مليون فدان من الأراضى الزراعية بسبب التوسع العمرانى العشوائى وكان هذا نتيجة عدم وجود معيار ثابت وقوانين عديدة لم يتم تطبيقها حتى الآن.

• هل التمويل العقارى جاء لمساعدة محدودى الدخل؟

• تدعى الدولة أن هذا القانون لأصحاب الدخل المتوسط لتمليكهم أرضا وإذا عدنا إلى الوراء قليلا وخلال التسعينيات نجد أن الدولة اتجهت إلى الإسكان الفاخر وسارت البنوك أيضا فى نفس الاتجاه دون وجود الطلب الموازى مما أحدث ركودا ففكرت الدولة فى هذا القانون لإيجاد مخرج للبنوك من خلال المشاركة فى رأسمال هذه المشروعات وهذا القانون بعيد كل البعد عن محدودى الدخل.

• لماذا يضى المواطنون من قانون التمويل العقارى؟

• المواطنون يطبقهم يرفضون أى شيء يقوم به

الدولة لوجود أهداف خاصة فنجد مثلا هناك دراسات لفصل مدينة حلوان و ٦ أكتوبر منذ ٢٠ سنة وفجأة تم اتخاذ القرار فى أسبوع.

• ما الخطأ فى إنشاء محافظتين جديدتين؟

• إنشاء محافظتين جديدتين يعنى المزيد من الموارد والأعباء وكذلك شبكات المرافق دون هدف واضح.

• من المفترض أن تقسيم المحافظات يساعد على الحد من المركزية كيف ترى هذا التقسيم؟

• لدينا مثال فى محافظة الإسماعيلية عندما تم فصلها والمشكلة تكمن فى الجهاز الإدارى للدولة وعدم وجود كوادر فنية قادرة على العمل بشكل جيد إضافة إلى نقشى الفساد فى بعض الإدارات، وبالتالي لا توجد بوادر أو شواهد تؤدى إلى زيادة التركيز.

• من وجهة نظرك هل تتوقع نجاح قانون اتحاد الملاك؟

• الدولة تسعى إلى إيجاد أى حل فاتحاد الملاك مصيره الفشل فصاحب العقار هو الأولى بصيانة العقار مع السكان، فالقيمة الإيجارية تم تجديدها من ١٠ إلى ٢٠ جنيها فى أماكن كثيرة ومساحات كبيرة بقيمة إيجارية هزيلة لا تصل لإنارة سلم أو إصلاح بوابة واتحاد الشاغلين مصيره الفشل لعدم وجود رقابة على جميع الاتحادات والمفترض أنه يهدف إلى صيانة العقار لكن القوانين فى مصر مطاطية وإسفنجية وتقبل جميع المفاهيم والروى.

• وماذا عن قانون البناء الموحد؟

• مبدئيا لا يوجد ما يسمى بقانون بناء موحد حيث إن كل منطقة لها خصائصها فلا يمكن أن ننظر إلى الساحل الشمالى وسيناء مثلا ننظر إلى منطقة داخل المدينة، وأيضا لكل منطقة نسبة ارتفاعات معينة وبالتالي لن يكون هناك قانون بناء موحد لصعوبة تطبيقه.

• هل نجحت مصر فى إنشاء مدن عمرانية جديدة بعيدا عن الارتباط بالقاهرة؟

• لدينا مثالان فهناك تجربتان ناجحتان ولم تول الدولة أى اهتمام بهما الأولى تجربة منطقة مصر الجديدة ومنطقة الرحاب فالقطاع الخاص هدفه التربح فقط والمشكلة أن الدولة لا تسمع إلى صوت الخبراء وتفكيرها يأتى دائما حيث بدأت بعد سنوات تفكر فى توصيل مترو الأنفاق إلى المدن الجديدة.

• وبالنسبة للقوانين المنظمة للبناء فى مصر؟

• التشريعات والقوانين لا بد أن تضم عناصر جذب للسكان توازى مستويات السكان وكذلك المشاريع الصناعية فأسعار المياه والكهرباء إذا كانت مرتفعة فى المدن الجديدة فلن يأتى إليها أحد وكذلك القيمة الإيجارية.

• هل بيع الأراضى فى المزار العلى مفيد بالنسبة للسوق العقارى؟

• سعر الأرض فى المدن الجديدة أضعاف أسعار الأراضى فى القاهرة على الرغم من أن الهدف الأساسى هو تشجيع المواطنين للذهاب إلى تلك المدن وجذب الطبقات المتوسطة وتوفير أسعار مناسبة لهم.

• هل يمكن أن يحق قانون وزير المالية الخاص بفرض ضرائب عقارية الهبوط بأسعارها؟

• كل هذه القرارات الدولة تحاول بها جذب المستثمرين لكن وزير الإسكان الجديد بعد الإعفاء من الضرائب فرض ١٠٪ على العقارات.

• ما السبب وراء اختلاف الصيانة المعمارية فى مصر والدول الأخرى؟

• تصل نسبة الصيانة المعمارية فى مصر إلى ١٪ بينما فى الدول الأخرى ٢٪، وبالنسبة للقطاع الخاص ترجع الصيانة إلى المالك، لكن أبنية الدولة لا يوجد بها تمويل أو مصادر وميزانياتها معدومة، فالدولة عند اختيار نظم الصيانة تلجأ إلى الأرخص فى مشروعاتها أكثر من الأجود.

• هل هناك حلول هندسية حتى يمكن الاستغناء عن استخدام حديد التسليح والأسمنت؟

• تتعدد الطرق فمنها الحوائط الصاملة ولجوء المركز القومى لبحوث البناء إلى الفكر الغربى فى وسائل أخرى منها الطوب المعشى بمعنى الطوب الذى يوجد به بروزات.

• ما دور نقابة المهندسين فى التطور العقارى؟

• ليس لها أى دور حيث إنها تقع تحت الحراسة منذ عشر سنوات.